

AU 31 DÉCEMBRE 2024

RAPPORT ANNUEL 2024



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 2024 et perspectives pour 2025
 - 11 Rapport des Comités
 - 12 Rapport de durabilité
-

GROUPE DE PLACEMENTS « SPF IMMOBILIER SUISSE »

- 33 Avancées majeures en 2024
 - 34 Rapport de la Direction
 - 40 Portefeuille
 - 42 Répartition géographique
 - 43 Répartition des affectations
 - 46 Sélection des projets
 - 54 Chiffres-clés
-

COMPTES ANNUELS GROUPE DE PLACEMENTS « SPF IMMOBILIER SUISSE »

- 56 Compte de fortune
 - 57 Compte de résultat
 - 62 Annexe aux comptes annuels
 - 70 Rapport de l'expert en évaluations
 - 72 Inventaire des immeubles
-

GROUPE DE PLACEMENTS « SPF LIVING+ EUROPE »

- 79 Avancées majeures en 2024
 - 80 Rapport de la Direction
 - 82 Portefeuille
 - 84 Allocation du portefeuille
 - 86 Chiffres-clés
-

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

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

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

- 99 Chiffres-clés
 - 101 Compte de fortune
 - 102 Compte de résultat
 - 104 Annexe aux comptes annuels
-

FORTUNE DE BASE SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

- 107 Bilan et compte de résultat
-

ANNEXE ET ATTESTATIONS

- 111 Annexe générale aux comptes annuels
- 114 Rapport sur les risques financiers induits par le changement climatique
- 122 Rapport de l'organe de révision

AVANT-PROPOS DU PRÉSIDENT ET DÉLÉGUÉ DU CONSEIL DE FONDATION

Chers investisseurs,

J'ai le plaisir et l'honneur de vous présenter ci-après le rapport annuel de Swiss Prime Fondation de placement (« SPF »).

L'exercice 2024 a été marqué par un changement radical des conditions cadres du marché immobilier suisse. Alors que l'exercice 2023 a été caractérisé par une hausse de l'inflation et des taux d'intérêts entraînant une correction des évaluations, les baisses de taux, notamment celle du taux directeur de la Banque nationale suisse, ont contribué à ouvrir et à renforcer le marché immobilier. Ce changement s'est d'abord manifesté par une extension sensible du marché des émissions puis par une stabilisation de l'évaluation des immeubles qui a tendu à la hausse, par une diminution des coûts du financement et par un accroissement de la dynamique sur le marché des transactions. Le renchérissement de la construction s'est aussi ralenti en 2024 tout en restant à un niveau élevé. Tandis que les adaptations de loyer fondées sur une hausse du taux hypothécaire de référence à 1.75% ont eu un effet positif sur le portefeuille. Pour les investisseurs qui placent leur argent dans l'immobilier de Suisse, l'exercice 2024 s'est avéré positif s'agissant du rendement, soulignant ainsi l'attrait relatif des placements dans l'immobilier.



Les défis restent cependant inchangés. Les discussions sur la politique des loyers se sont à nouveau intensifiées. La complexité croissante des processus de planification et de construction n'est pas seulement un défi pour les propriétaires immobiliers privés, comme l'a récemment constaté Raiffeisen Suisse dans une étude, mais elle renchérit et retarde également les processus pour les acteurs institutionnels. La densité réglementaire, l'appel à un renforcement des réglementations ou des mesures de politique du logement ne devraient pas favoriser la construction de logements. Ce qu'il faut, ce sont des approches appropriées, pragmatiques et désidéologisées de la part des différents acteurs du marché immobilier, sachant qu'il n'existe pas de voie royale. Le secteur de l'immobilier est invité à mieux communiquer et présenter sa contribution importante à la société et à l'économie, tout en étant conscient de sa responsabilité sociale.

Au cours de l'exercice 2024, la SPF a réussi à atteindre des objectifs d'étape importants :

Le groupe de placement « SPF Immobilier Suisse » a connu une croissance conforme à la stratégie en 2024, en augmentant la valeur vénale du portefeuille immobilier à CHF 4 111.1 millions (2023 : CHF 3 927.7 millions). Le portefeuille a ainsi dépassé pour la première fois la barre des 4 milliards. Les transactions et les investissements réalisés dans des projets ont contribué à cette croissance. Au cours de la période sous revue, un immeuble d'habitation et deux grands projets de construction ont été acquis dans le canton de Genève. A cela s'est ajoutée la conclusion d'un apport en nature avec la PK Dätwyler Holding AG portant sur cinq immeubles d'habitation attrayants. L'augmentation du portefeuille s'est élevée à CHF 183.4 millions. En outre, neuf immeubles qui ne correspondaient plus à la stratégie ont pu être vendus avec succès au prix du marché ; cela souligne l'évaluation équitable du portefeuille.

Le marché d'émission s'est vu renforcé, de sorte que la SPF a récolté plus de CHF 180 millions portant ainsi les fonds propres (apport en nature inclus) à plus de CHF 220 millions. La SPF prévoit, au cours des années à venir, de développer continuellement son portefeuille pour qu'il atteigne plus de CHF 4.6 milliards. Cette stratégie de croissance table sur la stabilité du rendement du cash-flow et sur des acquisitions ciblées, afin de renforcer le taux d'habitation. En 2024, le rendement de placement s'est élevé à 4.27%.

Dans le domaine du développement durable également, la SPF a poursuivi résolument sur la voie qu'elle s'était tracée. Pour la première fois, neuf baux verts ont été conclus. De plus, il y a eu des améliorations dans les notations ESG GRESB et PRI par rapport à l'année précédente. Près de 50% de la surface de l'ensemble du portefeuille est désormais certifiée par un certificat de construction ou d'exploitation. En ce qui concerne les indicateurs environnementaux de REIDA, le portefeuille a également enregistré des améliorations dans tous les KPI par rapport aux indicateurs de 2022. Il convient de souligner en particulier la réduction d'environ 10% de l'intensité énergétique et des émissions de CO₂.

En 2025, la SPF continuera de faire avancer les projets de développement et de construction et d'être active sur le marché des transactions afin de continuer à améliorer le portefeuille de manière ciblée et qualitative. La poursuite systématique de la stratégie de développement durable constitue un élément important de cette stratégie.

Le groupe de placements « SPF Living+ Europe » s'est également développé conformément aux attentes. Il termine l'exercice avec un rendement de placement de 3.58% (hedged : 2.24%), le rendement du cash-flow de 3.84% témoignant de la qualité du groupe de placement. Le rendement cumulé depuis le lancement s'élève à 21.68% (hedged : 15.64%), ce qui est réjouissant.

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



Jérôme Baumann, Président et délégué du Conseil de fondation



GRUVATIEZ





ORGANISATION DU CONSEIL DE FONDATION ET DES COMITÉS

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



Jérôme Baumann

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



Martin Neff

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



Daniel Fässler, docteur en droit

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



Rolf Maurer

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



Franz Rutzer

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



Urs Bracher

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

MEMBRES EXTERNES DES COMITÉS DE PLACEMENT

Luca Stäger, docteur en droit

jusqu'au 1^{er} septembre 2024

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

CONDITIONS-CADRES EN 2024 ET PERSPECTIVES POUR 2025

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

2024 : une année de défis et d'ajustements

L'année 2024 ne restera pas dans les annales comme une année particulière. Les guerres et la faible croissance économique ont été les thèmes dominants de l'année écoulée. L'inflation a tout de même pu être maîtrisée, notamment parce que divers effets spéciaux – notamment les chocs liés aux prix des matières premières – se sont évaporés en 2024. Ce qui a permis d'amorcer un tournant en matière de taux d'intérêt. Les craintes de voir ceux-ci rester durablement élevés se sont avérées infondées, car grâce à une inflation dans la zone cible des gardiens de la monnaie, mais aussi en raison de la faiblesse de la conjoncture, les banques centrales ont presque été contraintes d'adapter le cours de la politique monétaire et d'assouplir les taux d'intérêt. Au final, cela n'a certes donné que peu d'impulsions à l'économie réelle, mais a tout de même contribué à enrayer quelque peu la tendance à la baisse. Ainsi, l'économie mondiale débute l'année 2025 de manière aussi hétérogène que l'année précédente.

Conjoncture mondiale en 2024 : défis et obstacles

Aux États-Unis, l'économie n'est certes pas encore au beau fixe, mais elle reste très robuste. D'une manière générale, on constate que l'industrie est toujours très faible, tandis que le secteur des services est encore assez robuste. En Europe, l'Allemagne est définitivement devenue un sérieux sujet de préoccupation. Un gouvernement bloqué et incapable d'agir et des freins structurels provenant de l'industrie entravent durablement la croissance chez notre voisin. En France aussi, le gouvernement est actuellement quasiment incapable d'agir, si bien que l'ensemble du train conjoncturel de l'Union européenne s'est fortement enrayé. Par conséquent, aucun grand bloc économique n'a pu exploiter son potentiel de croissance en 2024. Les États-Unis étaient encore les plus proches, mais ils ont également montré des signes de ralentissement. Dans l'ensemble, il n'y a pas eu de véritable moteur en 2024, si bien qu'il a régné partout une certaine morosité conjoncturelle. La Chine, en particulier, n'a plus pu jouer le rôle de locomotive conjoncturelle qu'elle avait assumé pendant des années, car les contraintes d'adaptation structurelle y ont également freiné durablement la croissance et déplacé fortement l'accent de la politique économique.

Marché immobilier suisse en 2024 : stabilité et reprise

Dans le scénario conjoncturel peu réjouissant décrit ci-dessus, le marché immobilier suisse a relativement bien résisté. Le choc des taux d'intérêt de l'année précédente semble avoir été digéré et les acteurs, promoteurs et investisseurs ont progressivement mis de côté leur réserve au cours de l'année, tandis que le marché des transactions a montré des tendances perceptibles à la reprise à partir d'un niveau bas. Les agios des placements immobiliers indirects ont également augmenté et se trouvaient déjà à nouveau à un niveau élevé à la fin de l'année. Le marché dans son ensemble poursuit ainsi sa remarquable et longue trajectoire de succès. Les signes avant-coureurs pour l'année en cours sont également positifs, car les taux d'intérêt, qui devraient encore baisser, devraient continuer à donner de l'élan.

Marché immobilier en 2025 : des évaluations attrayantes malgré l'environnement de taux d'intérêt

Face à un environnement de taux d'intérêt qui s'érode déjà à nouveau, les évaluations immobilières sont certes élevées, mais toujours attractives. L'écart par rapport aux placements sans risque, c'est-à-dire la différence entre les rendements immobiliers et ceux des titres à revenu fixe, s'est plutôt encore un peu élargi, ce qui, d'un point de vue fondamental, plaide toujours en faveur des engagements immobiliers. La rétrospective des placements immobiliers reste donc conciliante et les perspectives fondamentalement positives, car le principal moteur des marchés immobiliers, les taux d'intérêt, devrait avoir des effets plutôt positifs jusqu'à nouvel ordre. Mais cela ne change rien au fait que la situation sur le marché du logement devrait rester tendue. Le débat sur la crise du logement continuera d'alimenter les débats politiques en 2025.



RAPPORT DES COMITÉS

RAPPORT DU COMITÉ DES FINANCES ET DES RISQUES

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

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

Au 31 décembre 2024, le CFR se composait de Franz Rutzer (président) et d'Urs Bracher. Six réunions ont eu lieu en 2024. Deux d'entre elles ont eu lieu avec l'organe de révision externe (discussion du rapport annuel 2023 et du plan d'audit de l'exercice 2024) ainsi qu'une réunion concernant l'actualisation de la matrice des risques, la gestion financière et l'évaluation du portefeuille immobilier.

RAPPORT DE LA COMMISSION DE PLACEMENT « SPF IMMOBILIER SUISSE »

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

RAPPORT DE LA COMMISSION DE PLACEMENT « SPF LIVING+ EUROPE »

La commission de placement soutient et conseille le Conseil de fondation dans la définition et la mise en œuvre de la stratégie d'investissement de « SPF Living+ Europe » (unhedged, hedged). La tâche principale de la commission consiste à pré-examiner les objets d'investissement proposés par les partenaires locaux (Capital Bay) et la société gérante et à les classer par ordre de priorité. La poursuite du développement du groupe de placements a nécessité un échange étroit et une communication constante avec les partenaires. Au cours de la période sous revue, la commission de placement a accompagné le transfert de l'immeuble de Bad Oeynhausen dans le portefeuille.

Au 31 décembre 2024, la commission de placement « SPF Living+ Europe » se composait de Jérôme Baumann (président) et de Dr. Daniel Fässler. Dr. Luca Stäger a décidé de démissionner de son mandat de membre de la commission de placement au 1^{er} septembre 2024. Une seule réunion a eu lieu en 2024.

RAPPORT DE DURABILITÉ



FAITS ET CHIFFRES DE LA DURABILITÉ « SPF IMMOBILIER SUISSE »

186

BORNES DE RECHARGE
TOTAL

22

IMMEUBLES DOTÉS DE
Panneaux SOLAIRES

9.01

TOTAL DE LA PUISSANCE
INSTALLÉE DES PS (MWH)

15

IMMEUBLES CERTIFIÉS
MINERGIE

7

IMMEUBLES CERTIFIÉS
SNBS

1

SITE CERTIFIÉ
2000-WATTS

16

CERTIFICATIONS DES
IMMEUBLES EXISTANTS
(BREEAM, SGNB GIB, SSREI)

49

IMMEUBLES CERTIFIÉS
CECB

9

GREEN LEASES
(BAUX VERTS)

4/5

NOTATION GRESB
STANDING INVESTMENT
(ÉTOILES)

4/5

NOTATION GRESB
DEVELOPMENT
(ÉTOILES)

5/5

NOTE PRI MODULE
« CONFIDENCE BUILDING
MEASURES »
(ÉTOILES)

4/5

NOTE PRI MODULE
« POLICY, GOVERNANCE
AND STRATEGY »
(ÉTOILES)

10.8

INTENSITÉ ÉMISSIONS CO₂
(SCOPE 1-2)
KGCO₂E/M² ZRÉ

48.5

PART DES ÉNERGIES
RENOUVELABLES
(EN %)

RÉSUMÉ

Depuis sa création en 2015, Swiss Prime Fondation de placement (SPF) ne veut pas seulement être un véhicule de placement attractif pour les caisses de pension, mais est également consciente de sa responsabilité en matière de construction et d'exploitation durables des immeubles de son portefeuille. La SPF a poursuivi cette voie de manière conséquente au cours de l'exercice 2024. Avec la mise en place en 2022 d'un conseil de durabilité à orientation stratégique, l'approche de la durabilité a été institutionnalisée dans la gestion de l'entreprise. La poursuite continue d'une trajectoire détaillée de réduction des émissions de CO₂ pour le portefeuille immobilier en Suisse constitue une étape importante. La trajectoire de réduction se base sur les stratégies individuelles des immeubles et permet une réduction planifiée et constante de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre de l'ensemble du portefeuille. Durant cette période, la SPF a également participé au système d'évaluation du « Global Real Estate Sustainability Benchmark » (GRESB), important pour l'industrie immobilière, et a pu améliorer son score par rapport à la participation de l'année précédente. En tant que signataire des Principes pour l'investissement responsable des Nations Unies (UNPRI), la SPF souligne son objectif de prendre en compte les critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) dans ses décisions d'investissement au niveau des entreprises, des fonds et des immeubles. La SPF a également amélioré son classement PRI 2024 par rapport à l'année précédente.

Le présent rapport de durabilité tient compte des exigences de l'ASIP¹ en tant que « early adopter ».

NOTRE APPROCHE DE LA DURABILITÉ

La SPF s'est engagée à respecter les objectifs mondiaux de protection du climat et à apporter sa contribution à la réalisation de l'objectif national de réduction des émissions de CO₂. L'approche globale de la durabilité spécialement élaborée pour la fondation de placement détermine à cet égard l'orientation actuelle et future : la SPF s'engage à tenir compte de manière appropriée des aspects de durabilité dans toutes les phases du processus d'investissement – lors d'acquisitions et de développements de projets, dans la gestion de portefeuille et d'actifs, dans la gestion d'immeubles existants ainsi que lors de rénovations.

L'objectif économique principal de la SPF reste d'obtenir un rendement attractif à long terme pour ses investisseurs. Après tout, il s'agit de fonds de prévoyance. L'approche de la SPF en matière de durabilité consiste à intégrer les critères ESG en les prenant en compte dans le processus d'investissement et poursuit les objectifs suivants :

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

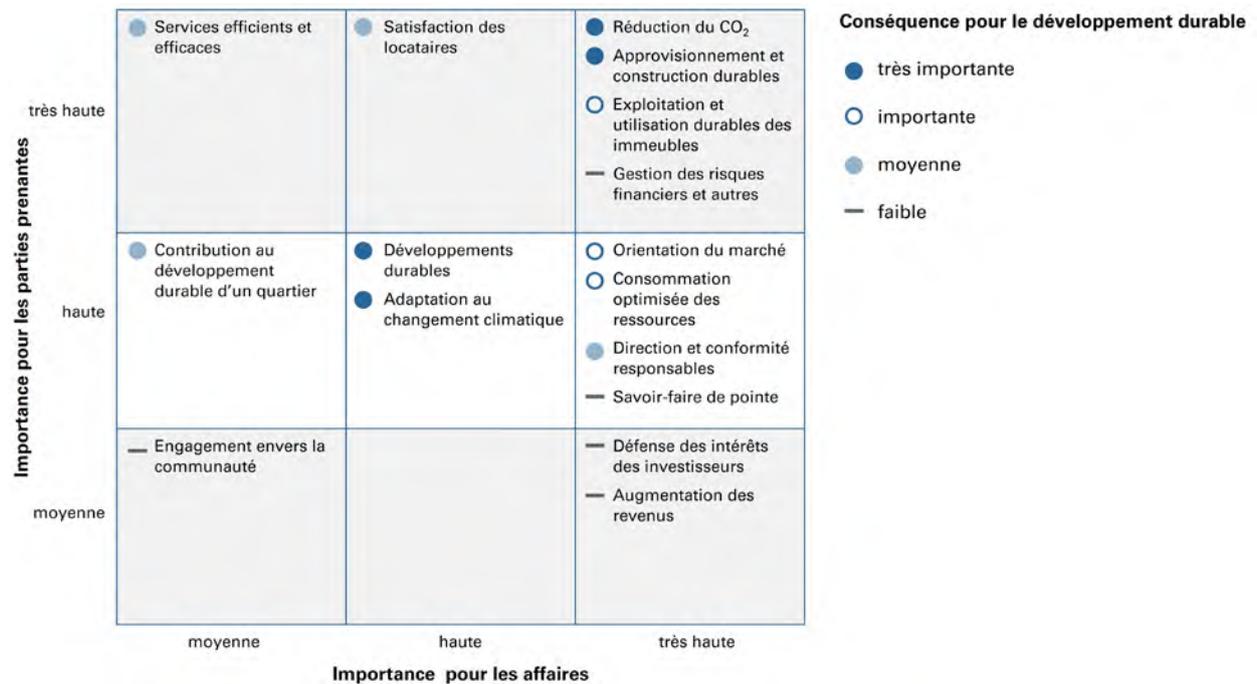
¹ Rapport ESG établi par l'ASIP : Normes pour les caisses de pension, version 1.1, entrée en vigueur : 1.1. 2025

NOS THÈMES ESSENTIELS

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

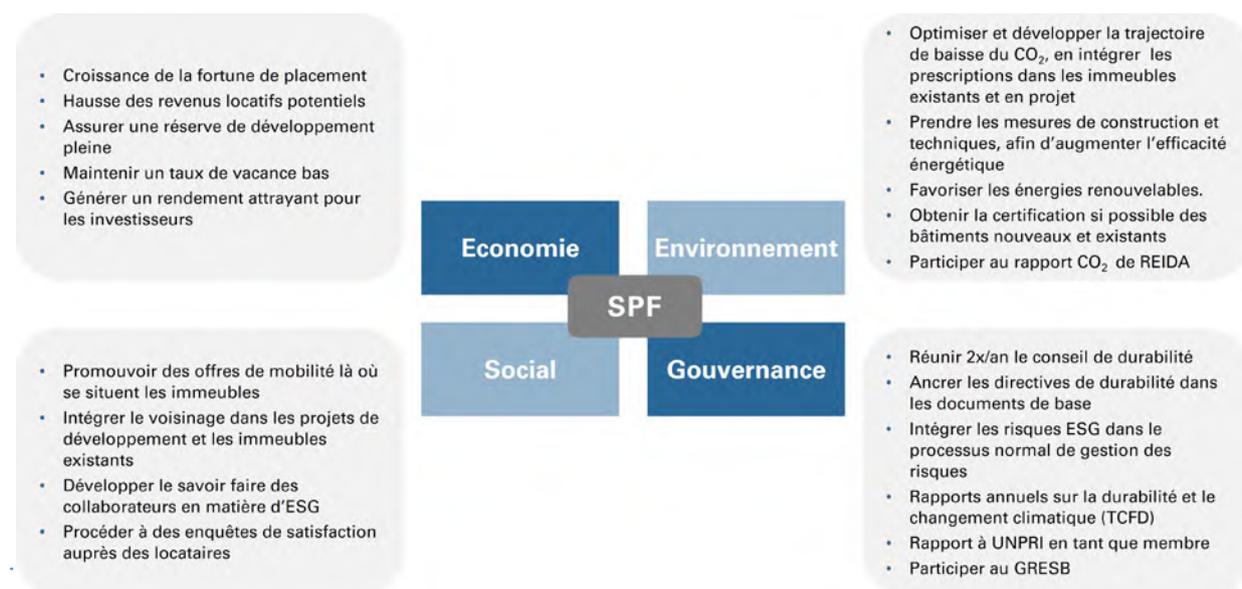
Le diagramme ci-dessous permet de visualiser la pertinence des thèmes identifiés comme essentiels pour les parties prenantes, pour la création de valeur à long terme (pertinence commerciale) et pour l'impact sur le développement durable.

Matrice de l'importance



NOTRE AMBITION DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET NOTRE FEUILLE DE ROUTE

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



Due diligence ESG lors d'acquisitions

Lors de l'examen de nouveaux investissements, un examen ESG Due Diligence (examen DD) systématique est effectué. Cela permet d'identifier les principaux risques et opportunités ESG et, le cas échéant, de prédéfinir stratégiquement les futures mesures d'optimisation au moment du lancement de l'investissement. Les contrôles DD existants lors d'acquisitions ont été complétés par des critères ESG spécifiques, basés sur le standard de la construction durable en Suisse (SNBS). Des listes de contrôle correspondantes avec des critères ESG sont ancrées dans tous les processus d'achat et sont appliquées en permanence.

Développements durables : application pratique aux projets de construction

La SPF utilise le Standard de la construction durable en Suisse (SNBS) comme guide pour la construction durable. Lors de la planification et de la conception d'un nouveau bâtiment, la SPF met l'accent sur le respect des critères du SNBS et vise ensuite une certification SNBS de niveau Gold pour toutes ses constructions. En outre, la SPF s'efforce d'utiliser de nouveaux matériaux innovants et durables, comme l'isolation à partir de matériaux de démolition, le béton aux propriétés de stockage du CO₂, les façades végétalisées, la biodiversité dans les cours intérieures ou des luminaires qui permettent d'économiser 90% de l'énergie.

En 2024, la SPF a obtenu une certification SNBS Gold pour le projet de développement Eco-Living à la Bucheggstrasse à Zurich et le certificat SNBS Gold provisoire pour le projet dans le quartier de Tribtschen à Lucerne (Tribtsche II). A Viège, une certification SNBS ultérieure est visée en raison de la bonne qualité durable du bâtiment.

À Zuchwil, les deux projets Rivernest et Riverside étape 1 ont déjà obtenu chacun un certificat de Site à 2000 watts en 2023. Un site à 2000 watts est synonyme d'efficacité énergétique, d'énergies renouvelables et de respect du climat, ainsi que de mobilité durable et de cadre de vie attrayant.

Développement circulaire et construction durable en bois

Développer de manière circulaire signifie élaborer des possibilités d'action innovantes dès la phase stratégique afin de prolonger autant que possible le cycle de vie des éléments de construction existants. Plus de 70% de nos développements de projets sont des projets qui réutilisent la substance existante, l'agrandissent et la densifient. Dès la conception, il est prévu que les bâtiments puissent être démontés en fin de vie et que les éléments de construction puissent être réutilisés.

Exemples de projets de constructions en bois ou hybrides en bois

Pour l'immeuble d'habitation de la Bucheggstrasse, la Swiss Prime Fondation de placement a choisi une construction hybride pour les murs extérieurs (murs en éléments de bois) et un revêtement de façade en bois. Une partie des murs intérieurs a également été réalisée en bois.

Pour l'immeuble d'habitation «Tribtsche II» à Lucerne, la SPF a choisi un revêtement en bois pour la façade principale ainsi que pour les murs, les plafonds et les sols des loggias. En outre, les parties intérieures et extérieures des coursives ont été revêtues de bois. En outre, la bourse en ligne d'éléments de construction «Salza» a permis de vendre, entre autres, des faux planchers et des radiateurs en vue de leur réutilisation.

Dans le projet «Co-Next» à Muttenz, des panneaux métalliques réutilisés ont été appliqués sur les façades, ce qui constitue une valeur de durabilité particulière pour le lotissement. En outre, l'Urban-Living-Lab (ULL), un pavillon largement autosuffisant, constitue un projet pilote pour la réutilisation de matériaux de démolition et la mise en œuvre de formes de construction durables. Le projet a déjà obtenu un certificat SNBS provisoire (Gold).

Certifications des projets de développement

	Projet	Certification	Durabilité
	Tribsche 2 Lucerne	Minergie / prov. SNBS Gold (5.3)	<ul style="list-style-type: none"> • Photovoltaïque (PV) pour Véhicules à zéro émission (ZEV) • Electromobilité • Chauffage à distance par l'eau du lac
	La Colombe Bienna	SNBS Gold Pré-notation (5.14)	<ul style="list-style-type: none"> • PV sur le toit • Electromobilité • Chauffage à distance • Façades en bois • Environnement conçu comme un lieu de rencontre ouvert à tous
	Riverside 2^e étape Zuchwil	SNBS Gold Pré-notation (5.15) / Site 2000 watts	<ul style="list-style-type: none"> • PV pour ZEV • Appli Smart Home • Chauffage à distance • Site SNBS visé • Lofts entièrement en bois
	Co-Next Muttenz	Certification SNBS Gold (5.2) provisoire	<ul style="list-style-type: none"> • PV pour ZEV • Electromobilité • Chauffage à distance • Panneaux de façade recyclés • Pavillon (Urban Living Lab) doté d'une auto-alimentation
	Litterna Viège Achévé au T1 2024	Examen d'une certification SNBS ultérieure (pré-notation 5.0)	<ul style="list-style-type: none"> • Electromobilité et PV • Chauffage à distance et refroidissement par eau courante. • Buses de diffusion de brouillard dans la cour intérieure
	Eco-Living Zurich Achévé au T2 2024	Certification SNBS Gold (5.3)	<ul style="list-style-type: none"> • Electromobilité et PV • Sondes dans la terre • Béton écologique • L'environnement et la cour intérieure sont intégrés dans le concept d'aménagement
	Cherpines Genève	Certificat provisoire Minergie-P	<ul style="list-style-type: none"> • PV • Electromobilité • Intégré dans un parc, soit un environnement de grande qualité

Certifications des immeubles existants

En 2023, quatre certifications pilotes ont été réalisées pour le groupe de placements « SPF Immobilier Suisse ». Les systèmes BREEAM CH pour les immeubles existant¹, DGNB Bâtiment en exploitation (GiB)² et SSREI³ ont été testés à cette occasion. L'objectif de ces certifications pilotes était de trouver le système le plus approprié pour la certification d'autres immeubles du portefeuille.

Sur la base des enseignements tirés des certifications pilotes, le système DGNB GiB a été choisi pour certifier dix autres immeubles existants sélectionnés au cours de l'année de référence. Huit immeubles ont ainsi atteint le niveau Or, un immeuble le niveau Platine et un immeuble le niveau Argent. Pour l'instant, la SPF n'a pas l'intention de faire certifier l'ensemble de son portefeuille, mais se limite à certains immeubles spécifiques.

Localité	Année de construction	Surfaces locatives	Usage	Certification
Bellinzona Via san Gottardo 99	2016	7 159 m ²	Maison de retraite	DGNB GiB Gold
Zurich Naphtastrasse 4-8	2015	14 294 m ²	Résidentiel et commercial	DGNB GiB Platin
Genève Chemin du Champ-Baron 8	1986	6 270 m ²	Résidentiel	DGNB GiB Silber
Affoltern a. Albis Alte Dorfstrasse 26, 28	2016	8 666 m ²	Résidentiel et vente	DGNB GiB Gold
Buttikon SZ Kantonsstrasse 50	2014	14 461 m ²	Résidentiel	DGNB GiB Gold
Orbe Rte Granges-Saint-Martin 22	2020	10 567 m ²	Résidentiel et vente	DGNB GiB Gold
Berne Schänzlistrasse 63	1902	9 270 m ²	Maison de retraite	DGNB GiB Gold
Genève Rue de Contamines 14	1984	12 820 m ²	Résidentiel et bureaux	DGNB GiB Gold
Cham Lorzenparkstrasse 2	2008	15 027 m ²	Résidentiel et commercial	DGNB GiB Gold
Zurich Hagenholzstrasse 83	2002	20 676 m ²	Bureaux	DGNB GiB Gold

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

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

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

GOUVERNANCE

Baux verts

Un bail vert, un « contrat de location vert », va au-delà des accords habituels entre un propriétaire immobilier et ses locataires. Les principes d'une utilisation et d'une gestion durables sont fixés par contrat avec les locataires. Au cours de l'année sous revue, la « SPF Immobilier Suisse » a pu conclure pour la première fois des contrats de bail verts pour tous les immeubles Tertianum, avec Tesla à Cham ainsi que pour l'immeuble Leuenhof, Bahnhofstrasse 32 à Zurich, avec la Banque Pictet et le centre de fitness Lucky Punch.

Gestion des risques

Dans le cadre d'une gestion d'entreprise responsable, la SPF tient compte des aspects ESG dans son organisation et ses processus commerciaux. Ainsi, les risques ESG sont intégrés dans le processus ordinaire de gestion des risques. A court et moyen terme, l'accent est mis ici sur les risques climatiques. Cette année, la SPF publie pour la deuxième fois un rapport sur les risques climatiques, conformément aux exigences de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Le rapport TCFD est présenté en annexe, page 114.

Structures décisionnelles

Le Conseil de fondation de la SPF fixe les objectifs globaux de durabilité ainsi que la stratégie pour les atteindre. Les progrès sont contrôlés chaque année par le Conseil de fondation. La mise en œuvre de la stratégie est assurée par la société de gestion Swiss Prime Site Solutions AG (SPSS). Celle-ci s'assure par exemple que les risques et les opportunités liés au climat sont pris en compte à toutes les étapes du processus de placement, et ce aussi bien lors de l'acquisition que du développement et de la gestion. Les informations correspondantes, par exemple sur les risques liés au climat d'un projet potentiel d'acquisition ou de développement, sont soumises au Conseil de fondation. La société de gestion rend compte périodiquement au conseil de fondation.

La SPF a établi en 2022 un Conseil de durabilité. Celui-ci est composé de quatre membres du Conseil de fondation et de représentants de Swiss Prime Site Solutions AG, dont le Chief Investment Officer de la SPF et le Head Sustainability de la SPSS. Le Conseil de durabilité se réunit deux fois par an pour définir le développement de thèmes stratégiques de durabilité et pour contrôler et optimiser la mise en œuvre des objectifs ESG existants.

Politiques

Le concept de politique environnementale est guidé par l'Accord de Paris sur le climat et l'objectif net zéro 2050 du Conseil fédéral. Le respect de ces objectifs supérieurs par la société de gestion Swiss Prime Site Solutions AG est assuré par les règlements, codes et directives applicables au groupe Swiss Prime Site. Ainsi, Swiss Prime Site Solutions AG respecte le code de conduite pour les fournisseurs, qui a pour objectif une politique d'achat responsable et orientée client. Ce code repose sur les principes du Pacte mondial des Nations Unies pour les entreprises et les droits de l'homme et sur la Déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail (International Labour Organization, ILO).

Amélioration de la notation GRESB

Après la période de test en 2021, la Fondation de placement a participé officiellement pour la troisième fois en 2024 à l'évaluation du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) avec le groupe de placements « SPF Immobilier Suisse ». A cette occasion, elle a obtenu la notation quatre étoiles pour le portefeuille existant ainsi que pour les projets de développement.

Par rapport à l'année dernière, la SPF a amélioré sa note de quatre points et d'une étoile pour le portefeuille existant et de trois points pour les projets de développement. Les grands moteurs de l'amélioration de la notation ont été principalement :

- **Standing Investment:** réalisation de quatre certifications pilotes avec des systèmes existants en 2023.
- **Development:** documentation d'une procédure systématique de suivi de l'impact des projets de développement sur le voisinage local au cours des différentes phases du projet.



GRESB SCORE ET NOTATION STANDING INVESTMENT



GRESB SCORE ET NOTATION DEVELOPMENT



NOTATION PRI

Depuis novembre 2020, la SPF est membre des Principes pour l'investissement responsable des Nations unies (UNPRI) et a établi un premier rapport en 2021 en tant que « test » et en 2024 pour la deuxième fois officiellement selon le cadre des PRI. Par rapport à l'année précédente, la SPF a amélioré d'une étoile son score dans le module « Policy, Governance and Strategy ». A cet égard, la première publication du rapport TCFD en 2023 a été déterminante.

« Policy, Governance and Strategy »



« Confidence Building Measures »



Participation à la référence REIDA

L'association à but non lucratif REIDA (Real Estate Investment Data Association) a élaboré une norme pour la détermination des principaux indicateurs environnementaux dans le secteur immobilier. Selon ce standard REIDA, une analyse comparative a été réalisée en 2024 avec plus de 7 000 immeubles existants, respectivement 78 portefeuilles immobiliers. La « SPF Immobilier Suisse » a participé avec son portefeuille pour la deuxième fois au benchmarking REIDA.

PACTA

En 2024, la Fondation de placement a participé au test climatique PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment) avec le groupe de placement « SPF Immobilier Suisse ». Ce test visant à évaluer la compatibilité climatique de portefeuilles immobiliers, entre autres, a été réalisé par l'Office fédéral de l'environnement (OFEV) et le Secrétariat d'État aux questions financières internationales (SFI). Avec le test climatique PACTA, la Confédération souhaite analyser et évaluer périodiquement les effets des efforts climatiques volontaires du secteur financier suisse.

Notation ESG de la Banque cantonale de Zurich

Dans le cadre d'une étude¹ menée par la Banque cantonale de Zurich, 56 émetteurs immobiliers nationaux et fondations de placement dans immobilier suisse non cotées (dont 12 fondations de placement) ont été évalués en termes de durabilité. Les notations ESG couvrent presque 100% de la capitalisation boursière du segment immobilier suisse coté. Au total, 14 émetteurs (25%) ont reçu quatre étoiles sur un maximum de cinq. Parmi les fondations de placement immobilier, la SPF est l'une des deux fondations de placement à avoir obtenu quatre étoiles.

¹ ESG-Kompass Immobilien, März 2024, Zürcher Kantonalbank

ENVIRONNEMENT

Objectif zéro net et trajectoire de réduction des émissions de CO₂

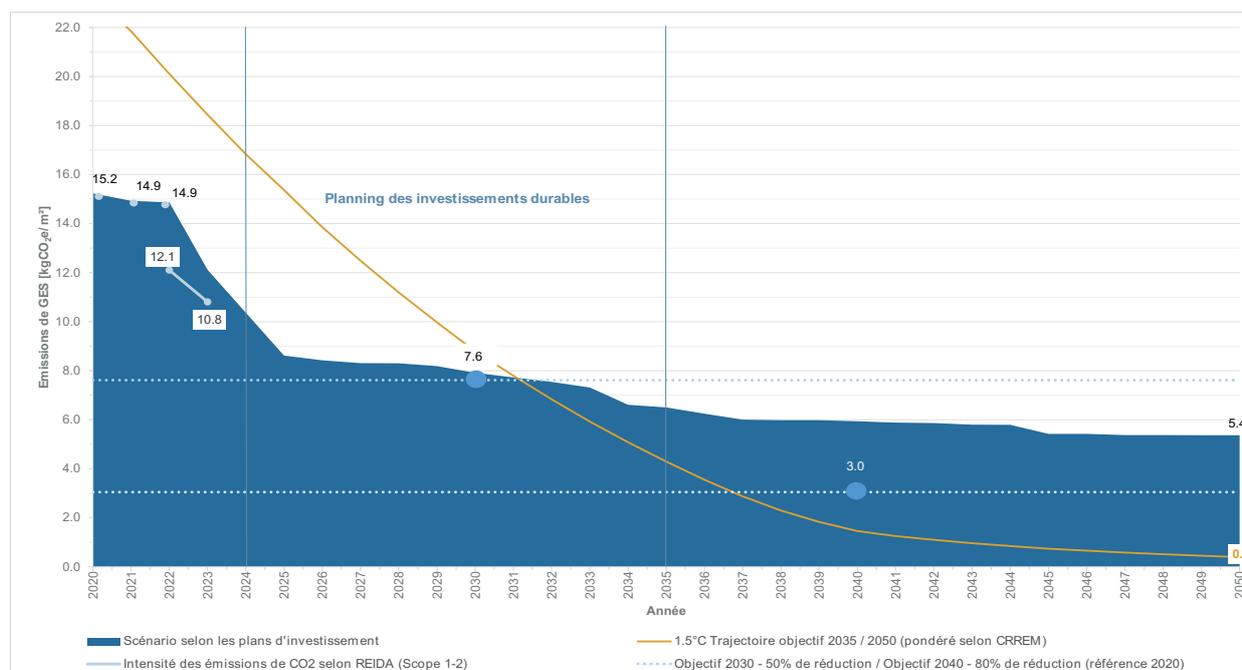
La SPF est consciente de sa responsabilité en matière de protection du climat et se fixe des objectifs pour apporter sa contribution à l'objectif de 1.5 degré de l'Accord de Paris sur le climat ainsi qu'à l'objectif de zéro net d'ici 2050 visé par le Conseil fédéral suisse. L'objectif intermédiaire est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

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

Pour le moment, la trajectoire de réduction se concentre sur l'exploitation du portefeuille selon Scope 1¹ et Scope 2², y compris les parts du Scope 3.13³ selon le GHG⁴-Protocole. Les émissions du Scope 3 telles que l'énergie grise de la construction, etc. ne font actuellement pas partie de la trajectoire de réduction. L'objectif est que l'intensité en CO₂ par mètre carré de surface de référence énergétique (SRE) reste inférieure au scénario de réduction de 1.5 degré défini par le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor).

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

Trajectoire de réduction des émissions de CO₂ et objectif climatique pour 2050 (scopes 1, 2 et 3.13) Portefeuille «SPF Immobilier Suisse» (128 immeubles)



¹ Scope 1 (émissions directes) : comprend la consommation de combustible fossile dans le bâtiment

² Scope 2 (émissions indirectes) : comprend la consommation d'électricité et de chauffage urbain

³ Scope 3.13 (émissions indirectes) : comprend dans ce cas la consommation d'énergie par les locataires dits « single tenants » ainsi que l'électricité consommée selon le calcul par les locataires des autres immeubles

⁴ Greenhouse Gas Protocol

Explications concernant la trajectoire de baisse du CO₂

De 2020 à 2023, la trajectoire de réduction se base sur des valeurs effectivement mesurées (décomptes) et, à partir de 2024, sur des mesures résultant des analyses d'état effectuées et intégrées dans les stratégies des différents immeubles (planification durable des investissements). Cela correspond à une représentation réaliste des mesures, basée sur la planification des investissements jusqu'en 2035. Après 2035, le scénario de référence jusqu'en 2050 est déposé. Pour les immeubles qui n'ont pas encore fait l'objet d'une analyse de l'état (61 bâtiments), le scénario de référence est appliqué sur l'ensemble du cycle de vie.

Différence entre les émissions de GES selon REIDA et la trajectoire de réduction (2022, 2023) :

REIDA détermine les indicateurs sur la base de la surface de référence énergétique (SRE) avec des facteurs uniformes basés sur la surface locative (SLL). Pour la trajectoire de réduction des émissions de CO₂, l'EBF est basée sur un facteur empirique. De plus, les émissions du scope 3.13 sont prises en compte au prorata lors de la détermination de la trajectoire de réduction des émissions de CO₂.

Scénarios et trajectoire cible

Scénario	Description
Mesures de construction	Production de chaleur Les installations de production de chaleur fossiles existantes sont remplacées par un approvisionnement en chaleur plus écologique lorsqu'elles atteignent leur fin de vie. Clarification en fonction des conditions régionales : 1. raccordement au chauffage urbain 2. pompe à chaleur à sondes géothermiques 3. pompe à chaleur sur nappe phréatique Si aucune des trois variantes n'est possible, le modèle suppose une pompe à chaleur à air extérieur. Les chauffages à pellets et à copeaux de bois ne sont pas pris en compte. Assainissement de l'enveloppe du bâtiment Conformément au cycle de rénovation, les éléments du bâtiment sont calculés sur la base des valeurs indicatives pour l'isolation thermique selon le MoPEC 2014.
	Scénario selon le plan des investissements Scénario réel créé manuellement avec les mesures et les dates conformément aux stratégies d'immeubles et aux plans d'investissement.
	Trajectoire cible CRREM 1.5° C La trajectoire cible CRREM 1.5° C utilisée est la trajectoire cible selon le CRREM 2024 (CRREM_Global_Pathways-V2.03_060324). Les trajectoires cibles pour les types d'utilisation Residential Multi-family, Office, Retail High-street et Retail Warehouse (entrepôt) sont pondérées en fonction des surfaces à l'année pour les logements, les bureaux et les magasins (y compris les entrepôts et autres).

Nombre d'immeubles

Le modèle comprend au total 128 immeubles du portefeuille « SPF Immobilier Suisse » en 2023, sans les terrains à bâtir, les projets de construction et les rénovations globales.

Informations spécifiques au bâtiment

Les informations spécifiques au bâtiment, telles que la surface, l'année de construction des éléments du bâtiment, etc. ont été intégrées en une seule fois à partir des stratégies existantes. La durée de vie des différents éléments du bâtiment est définie conformément à la norme SIA 2047¹.

Surface de référence énergétique (SRE)

La part de la SRE mesurée (74 immeubles) représente plus de la moitié de la SRE totale. Le reste des SRE a été calculé à partir de la surface locative (VMF) à l'aide d'un facteur empirique (valeur empirique moyenne, basée sur les surfaces mesurées).

¹ SIA 2047 : 2015 Rénovation énergétique des bâtiments

Données sur la consommation d'énergie

Les données de consommation d'énergie sont des valeurs effectivement mesurées selon le décompte des fournisseurs (2020–2023). Les valeurs de consommation sont saisies par l'administration dans le système de gestion de l'énergie. Le modèle de trajectoire de baisse du CO₂ a été complété pour chaque immeuble avec les consommations annuelles 2023, ainsi les années civiles 2020 à 2023 sont enregistrées comme valeurs de référence effectivement mesurées. Les niveaux d'huile sont relevés chaque année par le concierge et communiqués au service de gestion. Le décompte des charges et donc la consommation de mazout est générée sur la base des niveaux de mazout relevés.

Électricité

La trajectoire de baisse comprend pour tous les immeubles aussi bien l'électricité générale que l'électricité des locataires. L'électricité consommée par les locataires est modélisée pour l'ensemble du portefeuille selon la norme SIA 2024¹. La part de l'électricité des locataires n'est pas disponible et a été calculée à l'aide des La part de l'électricité consommé par les locataires n'est pas disponible et a été estimée sur la base du type d'utilisation et de la surface selon la norme SIA 380².

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

Les facteurs KBOB³ données d'écobilan dans le domaine de la construction 2009/1 : 2022) valables dans toute la Suisse sont utilisés pour calculer les émissions de CO₂ selon la norme REIDA⁴. La quantité d'émissions « kilogramme d'équivalent CO₂ » (kgCO₂e) associée à la valeur de consommation est calculée en multipliant la valeur de consommation (kWh) par le facteur d'émission correspondant. Les facteurs d'émission associés sont définis pour chaque source d'énergie.

¹ SIA 2024 : 2021 – Données d'utilisation des locaux pour l'énergie et les installations du bâtiment

² SIA 380 : 2015 – Principes de base pour les calculs énergétiques des bâtiments, annexe C Exemple de calcul du besoin énergétique total

³ Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics KBOB

⁴ REIDA utilise la dernière édition de l'étude Intep : « Facteurs d'émission de GES pour le bâtiment »

Indicateurs environnementaux

Les indicateurs environnementaux pour l'année 2023 sont déterminés conformément à la recommandation actuelle de la CAFP¹ du 05.12.2023. La CAFP s'appuie pour cela sur la circulaire AMAS n° 06/2023² du 11.09.2023, qui renvoie à la norme REIDA. Par conséquent, afin de garantir un calcul uniforme et la comparabilité des chiffres clés pour « SPF Immobilier Suisse », le rapport REIDA-CO₂ « Bases méthodologiques »³ a été utilisé pour la première fois comme base de calcul standardisée pour le calcul des chiffres clés environnementaux 2022. Les indicateurs environnementaux sont présentés conformément aux indicateurs clés de performance REIDA « KPI » (location-based⁴) dans le tableau ci-dessous. Seuls les immeubles contrôlés par le propriétaire (PC IMM) sont pris en compte, pas les immeubles contrôlés par le locataire (LC IMM). Les indicateurs environnementaux sont corrigés du climat conformément à la méthodologie REIDA⁵. Les émissions de gaz à effet de serre sont indiquées en tant qu'équivalents CO₂ (CO₂e). Le calcul des émissions de gaz à effet de serre est effectué selon la méthodologie du GHG-Protocol. Les émissions directes (scope 1) de CO₂ provenant de la combustion de mazout et de gaz sont également rapportées. Celles-ci ne concernent que la molécule de CO₂, à la différence du CO₂e qui prend en compte d'autres gaz à effet de serre (par ex. le méthane ou les CFC). L'application du standard suisse REIDA n'est que partiellement adaptée au produit européen « SPF Living+ Europe », car les données déposées (par ex. les données climatiques) ne concernent que la Suisse.

Une comparaison directe avec les indicateurs environnementaux 2020 et 2021 n'est que partiellement possible en raison de la méthode de calcul standardisée appliquée pour la première fois à l'année de rapport 2023. C'est pourquoi seuls les indicateurs standardisés 2022 et 2023 sont présentés dans ce rapport.

Le portefeuille de « SPF Immobilier Suisse » a pu s'améliorer par rapport aux indicateurs 2022 pour tous les KPI de REIDA. Une réduction d'environ 10% de l'intensité énergétique et des émissions de CO₂ a pu être obtenue. Ce résultat est dû à l'amélioration de la qualité des données et à la mise en œuvre de mesures d'optimisation.

Par rapport au groupe de référence « mixte », le portefeuille SPF présente de meilleurs KPI, à l'exception de l'intensité énergétique. Cette intensité énergétique élevée est due à la grande halle industrielle sur le site Riverside à Zuchwil et à la grande part d'activités commerciales qui y est liée, laquelle consomme beaucoup d'énergie (production, travail en équipe). La SPF a déjà mis en œuvre des mesures de réduction des émissions. Dans ce cadre, les stations de chauffage de Zuchwil ont été rénovées en 2024 au niveau du terrain : nouvelle commande, nouvelles vannes et nouvelles pompes. Les chauffages ont été mis en service en septembre et d'autres mesures d'amélioration de l'efficacité sont prévues pour 2025. En outre, la température dans le grand hall de production a été réduite de 3 degrés Celsius, ce qui devrait permettre de réaliser des économies d'énergie significatives.

¹ Conférence des administrateurs de fondations de placement (CAFP) – « Indicateurs environnementaux pour les groupes de placements immobiliers – avec des précisions supplémentaires pour leur collecte »

² Asset Management Association Switzerland (AMAS) – « Meilleures pratiques concernant les indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers »

³ Rapport REIDA sur le CO₂ « Bases méthodologiques » 16.08.2023, version 1.2 finale

⁴ Les chiffres-clés du CO₂ sont calculés de manière standardisée sur la base des facteurs annuels actualisée « location based » et « CH-Mix ».

⁵ Climat corrigé en fonction des différences de température accumulées (ATD), selon les « fondamentaux méthodiques du rapport REIDA sur le CO₂ V1.2, 16.08.2023 »

Chiffres clés environnementaux « SPF Immobilier Suisse » selon REIDA, « KPIs » (location-based)

Bilan énergétique

		SPF 2022	SPF 2023	BM des pairs ¹ 2023
	Unité	Immeubles contrôlés par le propriétaire (EK LG)	Immeubles contrôlés par le propriétaire (EK LG)	
# Surface totale de l'immeuble	IMM	68	101	
Objets présentant suffisamment de données énergétiques ²	IMM	62	91	
Objets ne présentant pas suffisamment de données énergétiques	IMM	6	10	
Surface totale SL ³	m ² SL	321 746	424 852	
Surface déterminante SL	m ² SL	294 113	397 995	
Surface totale SRE	m ² SRE	375 038	499 140	
Surface déterminante SRE	m ² SRE	342 209	467 914	
Rapport SRE / SL		1.16	1.18	
Taux de couverture	SRE-%	91.2	93.7	91.4
Consommation énergétique	MWh/a	39 480	48 703	
Intensité énergétique SRE	kWh/m²SRE	115.4	104.1	95.5
Intensité énergétique SL	kWh/m²SL	134.2	122.4	
Combustibles	MWh/a (%)	11 478 (29.1%)	16 052 (33.0%)	
Mazout	MWh/a (%)	2 502 (6.3%)	4 754 (9.8%)	
Gaz	MWh/a (%)	7 580 (19.2%)	9 406 (19.3%)	
Biomasse	MWh/a (%)	1 396 (3.5%)	1 892 (3.9%)	
Chaleur	MWh/a (%)	22 898 (58.0%)	26 494 (54.4%)	
Chauffage urbain et local	MWh/a (%)	22 191 (56.2%)	22 030 (45.2%)	
Chaleur environnante	MWh/a (%)	707 (1.8%)	4 464 (9.2%)	
Électricité	MWh/a (%)	5 104 (12.9%)	6 157 (12.6%)	
Électricité chaleur / pompe à chaleur	MWh/a (%)	283 (0.7%)	1 785 (3.7%)	
Électricité en général ⁴	MWh/a (%)	4 821 (12.2%)	4 372 (9.0%)	
Part d'énergie renouvelable	MWh/a (%)	18 624 (47.2%)	23 617 (48.5%)	31.5%
Part d'énergie fossile	MWh/a (%)	18 991 (48.1%)	23 021 (47.3%)	
Part de rejets de chaleur / anergie	MWh/a (%)	10 982 (27.8%)	14 664 (30.1%)	

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

¹ Groupe de benchmark des pairs : mixte

² # surface déterminante de l'immeuble

³ La SL (surface locative) est uniquement donnée à titre informatif. La SRE calculée (m²_{SRE,calc}) par an est la valeur de référence principale pour les indices d'intensité

⁴ Dans le cas d'immeubles contrôlés par le propriétaire, y compris l'électricité des locataires côté propriétaire et dans le cas d'immeubles contrôlés par les locataires, y compris l'électricité locative
EK LG : immeubles contrôlés par le propriétaire ; MK LG : immeubles contrôlés par les locataires

Bilan des émissions de gaz à effet de serre (CO₂e) et des émissions directes de CO₂ (CO₂)

	Unité	SPF	SPF	BM des pairs ¹
		2022	2023	2023
		Immeubles contrôlés par le propriétaire (EK LG)	Immeubles contrôlés par le propriétaire (EK LG)	
Émissions de CO₂e	tCO ₂ e/a	4 129	5 035	
Intensité des émissions de CO₂e SRE	kgCO ₂ e/m ² SRE	12.1	10.8	13
Intensité des émissions de CO₂e SL	kgCO ₂ e/m ² SL	14.0	12.7	
Scope 1	tCO ₂ e/a(%)	2 015 (48.8%)	2 917 (57.9%)	
Mazout	tCO ₂ e/a(%)	630 (15.3%)	1 197 (23.8%)	
Gaz	tCO ₂ e/a(%)	1 382 (33.5%)	1 715 (34.1%)	
Biomasse	tCO ₂ e/a(%)	3 (0.1%)	5 (0.1%)	
Scope 2	tCO ₂ e/a(%)	2 114 (51.2%)	2 118 (42.1%)	
Chauffage local et urbain	tCO ₂ e/a(%)	766 (18.5%)	760 (15.1%)	
Émissions non biogènes ²	tCO ₂ e/a(%)	1 287 (31.2%)	1 284 (25.5%)	
Électricité chaleur / pompe à chaleur	tCO ₂ e/a(%)	3 (0.1%)	22 (0.4%)	
Électricité en général ³	tCO ₂ e/a(%)	58 (1.4%)	53 (1.1%)	
Émissions de CO₂ directes (scope 1)	tCO ₂ e/a(%)	2 005	2 902	
Intensité des émissions de CO₂ directes (scope 1)	kgCO ₂ e/m ² SRE	5.9	6.2	

Eau

	Unité	SPF	SPF
		2022	2023
Consommation d'eau	m ³	168 084	339 977
Intensité de l'eau	m ³ /m ² _{SRE}	0.5	0.7

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

¹ Groupe de benchmark des pairs : mixte

² Émissions de CO₂ non biogènes générées par l'incinération de déchets fossiles (bilan de scope 2)

³ Dans le cas d'immeubles contrôlés par le propriétaire, y compris l'électricité des locataires côté propriétaire
EK LG : immeubles contrôlés par le propriétaire ; MK LG : immeubles contrôlés par les locataires

Indicateurs environnementaux de « SPF Living+ Europe »

	Unité	2022	2023
Nombre d'immeubles (occ. par des locataires)	IMM	5	6
Existants, données énergétiques suffisantes	IMM	5	6
Existants, données énergétiques insuffisantes	IMM	0	0
Superficie totale (louée)	m ² SREmesurée	21 576	23 942
Superficie déterminante (louée)	m ² SREmesurée	21 576	23 942
Degré de couverture locataires	%	100	100
Consommation d'énergie	MWh/a	2 791	2 788
mesurée	%	88.0	88.3
calculée	%	12.0	11.7
Intensité énergétique	kWh/m²SRE	129.4	116.4
Combustibles	MWh	54.0	44.0
Mazout	%	0.0	0.0
Gaz	%	54.0	44.0
Biomasse	%	0.0	0.0
Chaleur	%	25.6	34.9
Chauffage urbain et local	%	25.6	34.9
Chaleur environnante	%	0.0	0.0
Électricité	%	20.5	21.1
Électricité pompe à chaleur	%	0.0	0.0
Électricité générale	%	20.5	21.1
Part des énergies renouvelables	%	37.3	47.0
Part des énergies fossiles	%	62.7	53.0
Emissions de CO₂e (Scope 3)	tCO₂e/a	457.0	432.0
Intensité des émissions de CO₂e (Scope 3)	kgCO₂e/m²SRE	21.2	18.1
Scope 3.13, côté locataires	tCO₂e/a	457.0	432.0
Combustibles surfaces locatives	tCO ₂ e/a	122.0	126.0
Chaleur locataires	tCO ₂ e/a	274.0	223.0
Électricité locataires	tCO ₂ e/a	61.0	83.2
Consommation d'eau	m³	21 004	23 182
Intensité de l'eau	m³/m²SRE	1.0	1.0

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

Base des données :

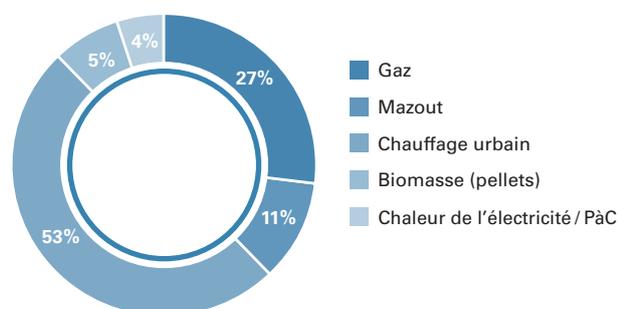
- Le groupe de placements « SPF Living+ Europe » ne compte que des immeubles loués à un locataire unique (IMM : CL).
- Les indicateurs environnementaux ne sont pas corrigés du climat.
- La surface de référence énergétique (SRE) a été extraite des plans.
- Les données relatives à la consommation d'énergie pour le gaz naturel, le chauffage urbain et l'électricité ainsi que pour la consommation d'eau proviennent des factures des fournisseurs.
- Facteur d'émission lié au pouvoir calorifique : 0.181 kg CO₂/kWh
- Émissions de CO₂ de l'électricité : 209.6 g/kWh

Consommation d'énergie

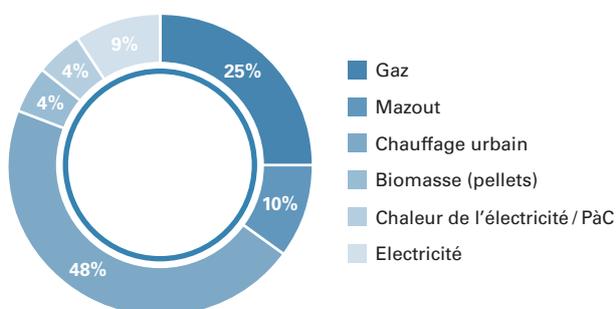
Afin de saisir systématiquement la consommation d'énergie et d'identifier les potentiels d'économie, la SPF actualise en permanence le système de monitoring énergétique e3m. Le monitoring permet d'enregistrer la consommation d'électricité, d'eau et de chaleur dans les différents immeubles, qui peuvent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

Le graphique ci-dessous montre le mix énergétique de l'ensemble du portefeuille «SPF Immobilier Suisse» selon les indicateurs environnementaux 2023. Plus de la moitié de l'approvisionnement en chaleur provient du chauffage urbain.

CONSOMMATION DE CHALEUR EN 2023



CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE EN 2023



SOCIAL

Enquête auprès des locataires

Afin de pouvoir répondre aux souhaits et aux besoins des locataires, une enquête en ligne a été menée en 2022 sur leur satisfaction vis-à-vis de leur logement et de la gestion de l'immeuble. La majorité des personnes interrogées se sont montrées très satisfaites de la répartition des pièces, du confort et de l'équipement de leur logement respectif. Les loyers et les charges ont été jugés raisonnables. Les gérants ont pu, grâce à un outil, obtenir des informations sur les commentaires des locataires et en déduire des mesures appropriées. La prochaine enquête auprès des locataires est prévue pour 2025.

Développement des collaborateurs

Swiss Prime Site Solutions AG investit beaucoup dans la formation continue de ses collaborateurs. Afin de favoriser l'acquisition de connaissances sur les thèmes du développement durable, des formations sont régulièrement organisées pour les collaborateurs. Ces formations sont notamment organisées dans le cadre de manifestations «Lunch&Learn» ou d'ateliers avec des experts externes comme intervenants. Au cours de l'année de référence, l'atelier d'une journée sur le thème tendance de «l'économie circulaire dans l'immobilier» a réuni des experts de l'économie et de la science. Des collaborateurs de SPSS des secteurs Développement & Construction, Asset Management, Innovation et Durabilité y ont participé.



SPF IMMOBILIER SUISSE



AVANCÉES MAJEURES EN 2024 « SPF IMMOBILIER SUISSE »

4.27%

RENDEMENT DE
PLACEMENT

2023: 1.49%

0.47%

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

2023: 0.46%

225.9

VOLUME DES ÉMISSIONS
(MIOS CHF)

2023: 44.3

23.5%

COEFFICIENT
D'ENDETTEMENT

2023: 27.8%

2.54

DURÉE RÉSIDUELLE
(ANNÉES)

2023: 2.71

1.31%

TAUX D'INTÉRÊT

2023: 1.49%

8

IMMEUBLES ACQUIS
(NOMBRE)

2023: 9

2

PROJETS ACHEVÉS
(NOMBRE)

2023: 1

4 111

VALEUR VÉNALE DES
IMMEUBLES (MIOS CHF)

2023: 3 928

144.1

REVENUS LOCATIFS
(MIOS CHF)

2023: 134.5

100.5

RÉSULTAT RÉALISÉ
(MIOS CHF)

2023: 84.0

23.0

BÉNÉFICE NON RÉALISÉ
(MIOS CHF)

2023: -43.9

55.63%

TAUX DE LOGEMENTS

2023: 55.63%

2.13%

TAUX DE PERTE
SUR LOYER

2023: 2.00%

8.38

DURÉE RÉSIDUELLE DES
BAUX (WALT) (ANNÉES)

2023: 8.24

RAPPORT DE LA DIRECTION

RÉSUMÉ

Nouvel élan grâce à l'argent frais et croissance forte et qualitative du groupe de placements « SPF Immobilier Suisse »

Au cours de l'exercice écoulé, le groupe de placement « SPF Immobilier Suisse » a franchi une nouvelle étape importante dans sa croissance. La valeur du portefeuille s'élève désormais à CHF 4 111.1 millions, ce qui correspond à une croissance nette de CHF 183.4 millions.

Le groupe de placement a enregistré un rendement des placements de 4.27% pour l'exercice 2024 (2023 : 1.49%). Le rendement du cash-flow s'est élevé à l'excellent 3.44% (3.26%). Il convient de mentionner tout particulièrement que le rendement du cash-flow a pu être réalisé malgré des coûts de financement externes toujours plus élevés qu'avant le tournant des taux et l'achat d'immeubles d'habitation. Cela témoigne de la robustesse du groupe de placement « SPF Immobilier Suisse ». Malgré l'extension du taux d'actualisation moyen de trois points de base au total, une variation de valeur positive a pu être réalisée, ce qui est dû à l'achèvement de projets de construction et à des augmentations de loyers. Le bénéfice d'évaluation, y compris la modification des impôts latents, s'est élevé à +0.83% (CHF 23 millions).

Au cours de l'année sous revue, un immeuble existant (2023 : huit) et deux projets de développement (2023 : un) (Schaffhauserstrasse ZH et Cherpines GE) ont été acquis. La fondation de placement optimise ainsi son portefeuille immobilier largement diversifié composé d'immeubles existants et de projets de développement de grande qualité. Il convient de mentionner tout particulièrement l'acquisition du projet de construction de logements à Genève (Cherpines), qui est entre-temps déjà en cours de construction et dont les 175 logements seront soumis au contrôle des loyers du canton de Genève. Ce projet a valeur de phare et montre qu'il est possible d'associer la durabilité sociale à un rendement d'investissement attrayant.

Par ailleurs, un apport en nature a pu être conclu au premier trimestre avec la PK Dätwyler Holding AG. Cet apport en nature comprend cinq immeubles d'habitation attrayants à Altdorf (UR), Crissier (VD) et Reinach (BL). Le portefeuille total se compose donc désormais de 87 (87) immeubles d'habitation, 18 (19) immeubles à usage commercial, 16 (16) immeubles à usage mixte ainsi que 10 (10) immeubles en développement (sans les transformations).

Sur la base des valeurs vénales, 48.98% (48.29%) proviennent d'immeubles d'habitation, 31.99% (33.49%) d'immeubles à usage commercial, 11.94% (12.36%) de bâtiments à usage mixte et 7.09% (5.86%) de terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les constructions commencées. Au total, 55.63% (55.63%) des revenus locatifs théoriques proviennent d'immeubles d'habitation, 39.46% (39.64%) d'immeubles à usage commercial et 4.91% (4.73%) de parkings.

Les valeurs vénales de tous les biens immobiliers ont été déterminées par l'évaluateur indépendant selon la méthode du cash-flow actualisé. Il en résulte une valeur vénale actuelle de CHF 4 111.1 millions (CHF 3 927.7 millions). Le taux d'actualisation moyen réel a encore légèrement augmenté en raison du marché et s'élève à 2.78% (2.75%).

Le taux de financement externe a été réduit à 23.54% (27.76%) de la valeur vénale des immeubles, compte tenu des émissions, des cessions et des acquisitions, ainsi que des investissements dans les projets de développement. Avec le produit des émissions du début de l'été et de la fin de l'automne 2024 d'un montant total de plus de CHF 182 millions et l'apport en nature de CHF 44 millions, les fonds propres ont pu être renforcés à hauteur de plus de CHF 220 millions. Au 31 décembre 2024, 319 (327) institutions de prévoyance suisses exonérées d'impôts sont investies dans le groupe de placement « SPF Immobilier Suisse ».

La fortune nette s'élève à CHF 3 015.5 millions (CHF 2 732.2 millions), ce qui correspond à une valeur d'inventaire par part de CHF 1 392.28 (CHF 1 335.29).

Les revenus locatifs nets s'élèvent à CHF 144.1 millions (CHF 134.5 millions). Cette augmentation résulte des acquisitions ainsi que des projets de construction de logements achevés à Zurich et à Viège, pour lesquels tous les appartements ont pu être loués avant même leur achèvement. Grâce à une gestion active d'Asset Management, le taux de vacance a pu être maintenu au niveau bas de 1.75% (1.77%). Le taux de perte de loyer s'est élevé à 2.13% (2.00%).

Le taux d'intérêt moyen pondéré du financement externe s'élève à 1.31% (1.49%) pour une durée résiduelle légèrement plus courte de 2.54 ans (2.71 ans).

La marge d'exploitation a augmenté au cours de la période sous revue pour atteindre 77.45% (75.30%). Le taux de charges d'exploitation calculé sur la fortune totale (TERISA GAV) est resté stable à 0.47% (0.46%). Sur la base de la réévaluation du portefeuille immobilier à fin 2024, le gain en capital non réalisé s'élève à CHF 32.6 millions (CHF -51.4 millions). Les impôts différés se sont élevés à CHF -9.6 millions (CHF +7.4 millions).

PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU PORTEFEUILLE EN 2024

Aquisitions

Au cours de l'année écoulée, la stratégie A&V a été mise en œuvre de manière cohérente afin d'élargir la diversification et d'augmenter la durabilité grâce à des acquisitions qualitatives présentant un rapport rendement/risque attractif. Les acquisitions se sont concentrées sur des achats stratégiques dans les régions ciblées ainsi que sur des projets de développement prometteurs. Au total, quatre transactions ont été conclues pour un volume d'investissement total de CHF 110 millions.

L'apport en nature de la CP Dätwyler Holding AG, Altdorf, a permis de transférer au premier trimestre un portefeuille résidentiel composé de cinq immeubles d'habitation situés à Altdorf (UR), Crissier (VD) et Reinach (BL) dans le groupe de placements « SPF Immobilier Suisse ». Les cinq immeubles, situés à des endroits stratégiques, disposent de 139 logements, ce qui renforce durablement le taux de logements du portefeuille. Au deuxième trimestre, un immeuble situé à la Schaffhauserstrasse à Zurich Seebach a pu être complété et dispose d'un potentiel de synergie futur.

En reprenant l'important projet de développement « Cherpines » en septembre 2024 dans la commune périurbaine genevoise de Plan-les-Ouates, la SPF développera d'ici 2027 un habitat de qualité comprenant au total 175 logements. En raison de la forte demande de logements en Ville de Genève, ce nouveau quartier offre un grand potentiel de développement. Pour clore avec succès les acquisitions, un immeuble d'habitation attrayant avec une excellente vue sur le lac a été acheté au quatrième trimestre à Rapperswil-Jona.

Ventes

En 2024, neuf ventes ont rapporté un montant total d'environ CHF 82 millions. Au premier semestre, un petit immeuble d'habitation à Strengelbach (AG) et un centre commercial régional à Niederurnen (GL) ont été vendus. Au second semestre, quatre autres petits immeubles d'habitation ont été vendus à Menziken (AG), Urtenen-Schönbühl (BE), Wanzwil (BE) et Wichtrach (BE), car ils ne répondaient plus aux exigences en raison de leur petit volume et de l'absence de critères ESG. En outre, les deux immeubles d'Ecublens (VD) et de Saxon (VS), qui étaient utilisés sur la base d'un concept d'exploitation, ont été vendus au cours du deuxième semestre.

Gestion du portefeuille

Au cours de l'exercice 2024, trois acquisitions, un apport en nature de cinq immeubles ainsi que deux projets de développement et de construction achevés (Viège, Litternagrund et Zurich, Bucheggstrasse) ont été intégrés au portefeuille existant.

Les surfaces libérées dans l'immeuble « Leuenhof » à la Bahnhofstrasse à Zurich ont été relouées immédiatement. Le « Leuenhof » reste ainsi entièrement loué. Les nouveaux locataires emménageront en 2025.

Des projets de rénovation à forte valeur ajoutée ont été mis en œuvre ou prévus dans différents immeubles existants. Il convient de souligner en particulier l'aménagement d'un étage mansardé avec deux nouveaux appartements à la Mutachstrasse à Berne. De même, une rénovation a été lancée à Allschwil. En 2024, des optimisations de plans et des revalorisations des surfaces générales ont été mises en œuvre, et des mesures d'assainissement énergétique suivront l'année prochaine. L'identification cohérente et continue du potentiel d'optimisation contribue à augmenter l'attractivité du portefeuille. Sur la base des connaissances acquises, différents investissements ont été réalisés afin de rendre le portefeuille plus durable, en remplaçant notamment les chauffages à combustibles fossiles et en installant des panneaux photovoltaïques.

Grâce à une gestion proactive des actifs et à la conclusion d'un contrat d'optimisation énergétique, l'immeuble « Canopy » à Genève, détenu en copropriété, a pu à la fois augmenter sa durabilité et réaliser des économies. Les mesures définies seront mises en œuvre en 2025. De plus, des potentiels de développement ont été identifiés qui, associés à la mise en œuvre de solutions stratégiques durables, doivent permettre le repositionnement futur de l'immeuble.

Taux de vacance de 1.75%

Le taux de vacance a pu être maintenu à un bas niveau à la fin de l'année 2024 et s'élevait à 1.75% (2023 : 1.77%). L'accent mis sur une gestion active des logements vacants a joué un rôle déterminant dans ce succès.

Locations

La totalité des 144 appartements de la nouvelle construction « Litternagrund » à Viège ont été loués avant la fin des travaux et livrés dans les délais au printemps 2024. En outre, le jardin d'enfants de la commune scolaire de Viège a commencé à fonctionner au rez-de-chaussée. L'immeuble de la Bucheggstrasse à Zurich a été occupé comme prévu par les nouveaux locataires en juin 2024. Le nouveau bâtiment de remplacement a permis de réaliser 24 nouveaux logements, à partir de l'ancien parc de trois appartements et d'une surface de vente.

À Muttenz, la construction se déroule comme prévu. Les mesures de commercialisation ont été lancées à l'été 2024 et, à partir de janvier 2025, l'appartement témoin sera prêt à être visité par les personnes intéressées. L'emménagement dans les 109 appartements est prévu pour le quatrième trimestre 2025.

La commercialisation des autres projets de construction, « Riverside » étape 2 à Zuchwil, « Tribsche II » à Lucerne et « La Colombe » à Bienne, débutera au printemps/été 2025.

Divers succès de location du parc immobilier :

A Lugano, l'ancien siège tessinois de Credit Suisse Switzerland AG a été transféré à UBS Switzerland AG en milieu d'année. Le contrat de location existant avec l'UBS a pu être transféré de manière anticipée à ce locataire de premier ordre, aux mêmes conditions et avec une durée de contrat prolongée. Le risque de vacance a ainsi été réduit et la stabilité du portefeuille tessinois a été renforcée.

A Wittenbach, un grand succès a été remporté avec la relocation de la surface de vente du rez-de-chaussée (1 476 m²) à la droguerie Müller. En outre, trois baux commerciaux ont pu être prolongés avec des locataires existants dans le Lorzenpark à Cham, pour une surface totale de 2 980 m². Il convient de souligner l'immeuble d'habitation de la Bahnhofstrasse à Huttwil, où des mesures de commercialisation ciblées ont permis de réduire la surface vacante du socle et de relouer une grande partie des appartements.

Aperçu des projets de développement et des constructions

A l'été 2023, le permis de construire pour le projet « Tribsche II » a été délivré à Lucerne et la démolition du bâtiment commercial existant a commencé. Ce bâtiment sera remplacé par un ensemble d'environ 89 logements, dont huit appartements-ateliers, ainsi que par des surfaces commerciales et artisanales. Le projet vise à la fois une certification Minergie et une certification SNBS Gold, la certification SNBS Gold provisoire ayant déjà été accordée.

A Muttenz, 109 appartements, deux surfaces de vente, quatre bureaux ainsi que des parkings intérieurs et extérieurs seront construits sur un terrain d'environ 6 000 m² au cours des deux prochaines années.

La deuxième étape « Habitat » a démarré sur le site « Riverside » à Zuchwil. Les demandes de permis de construire pour deux autres immeubles d'habitation situés directement au bord de l'Aar ainsi que pour les « RiverLofts » et le « RiverYard » ont été déposées. La démolition de la halle 329 a débuté au quatrième trimestre 2023. Le début de la construction a eu lieu au deuxième trimestre 2024. Pour la troisième étape, le concours a été mené à bien en étroite collaboration avec la commune. Cinq équipes suprarégionales – dont des architectes paysagistes – ont été invitées à soumettre leurs concepts. C'est l'équipe de phalt Architekten AG de Soleure et Zurich qui a remporté le concours. Le début des travaux est prévu pour 2026. La demande de permis de construire sera vraisemblablement déposée fin 2025.

Entièrement loué, l'immeuble de la Bucheggstrasse à Zurich, certifié SNBS Gold, a été repris par l'Asset Management en juin 2024, conformément au calendrier prévu, dans un état entièrement loué. Les derniers travaux d'aménagement des alentours ont été achevés durant l'été alors que les locataires avaient déjà tous emménagé.

En mai/juin 2024, les derniers immeubles de Viège ont été remis en gérance. Tous les logements du site Litterna de Viège, qui s'étend sur une surface totale de 15700 m², étaient déjà loués avant la livraison.

La réalisation du projet de tour « La Colombe » à Bienne se déroule comme prévu. Fin 2024, les travaux avaient déjà atteint le dixième étage, permettant de découvrir pour la première fois l'excellente vue sur le lointain et le lac. De nombreuses demandes de location et d'achat ont déjà été déposées, ce qui confirme les prévisions d'une forte demande.

Les travaux de construction sur le site de Tribtschen de la ville de Lucerne (« Tribtsche II ») se déroulent également comme prévu. L'avancement du gros œuvre a permis de réduire le risque de remontée accrue des eaux souterraines en raison de la proximité du lac. La coordination avec le locataire principal ALDI est continuellement intégrée dans la planification et l'exécution.

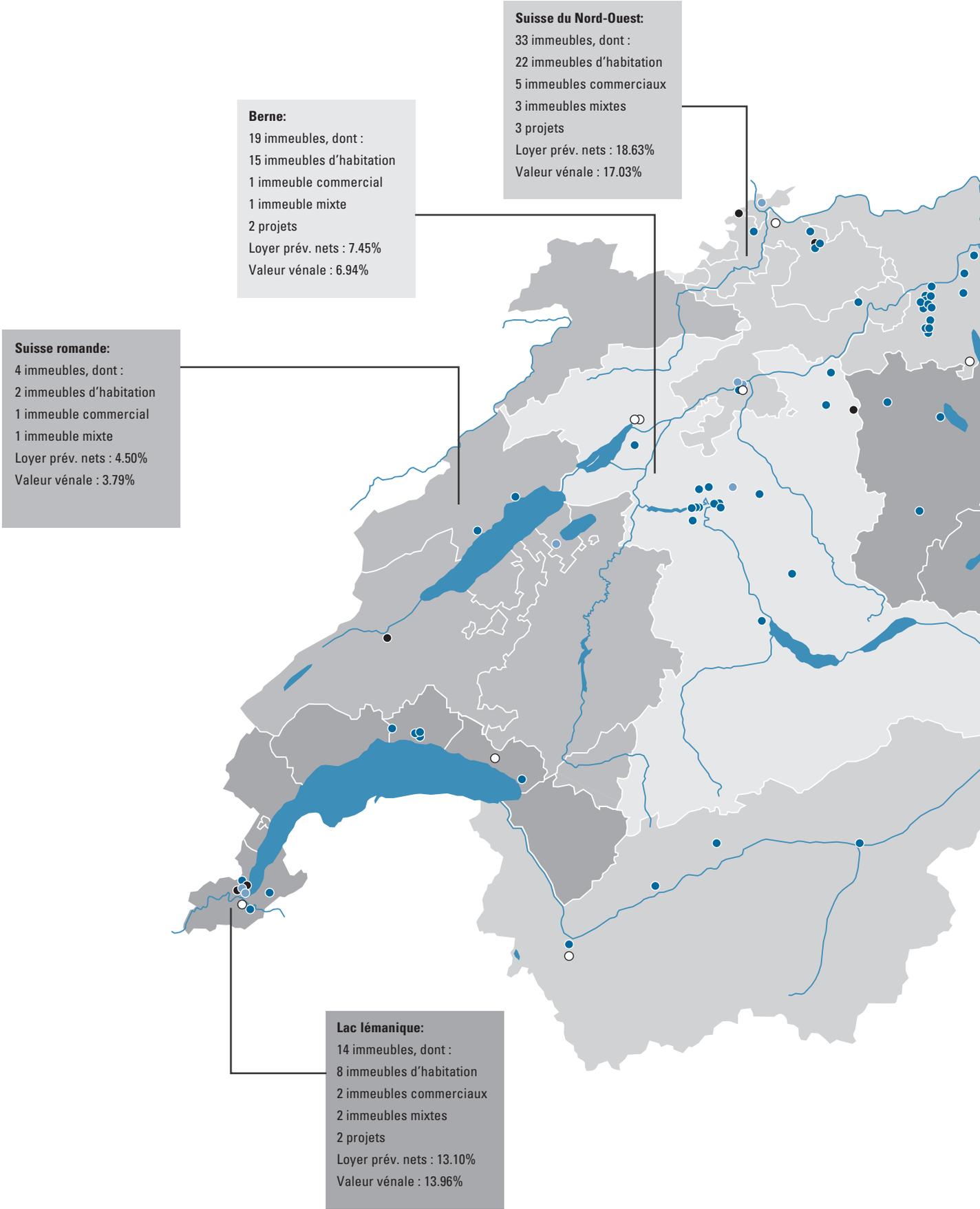
La fête du bouquet à Muttens a été célébrée en été 2024. La commercialisation et l'avancement des travaux se déroulent comme prévu. L'appartement témoin est terminé et sera utilisé pour la commercialisation des appartements. Il convient de souligner l'utilisation de matériaux réutilisés, qui confèrent au lotissement une expression exceptionnelle et servent de projet pilote pour des formes de construction durables.

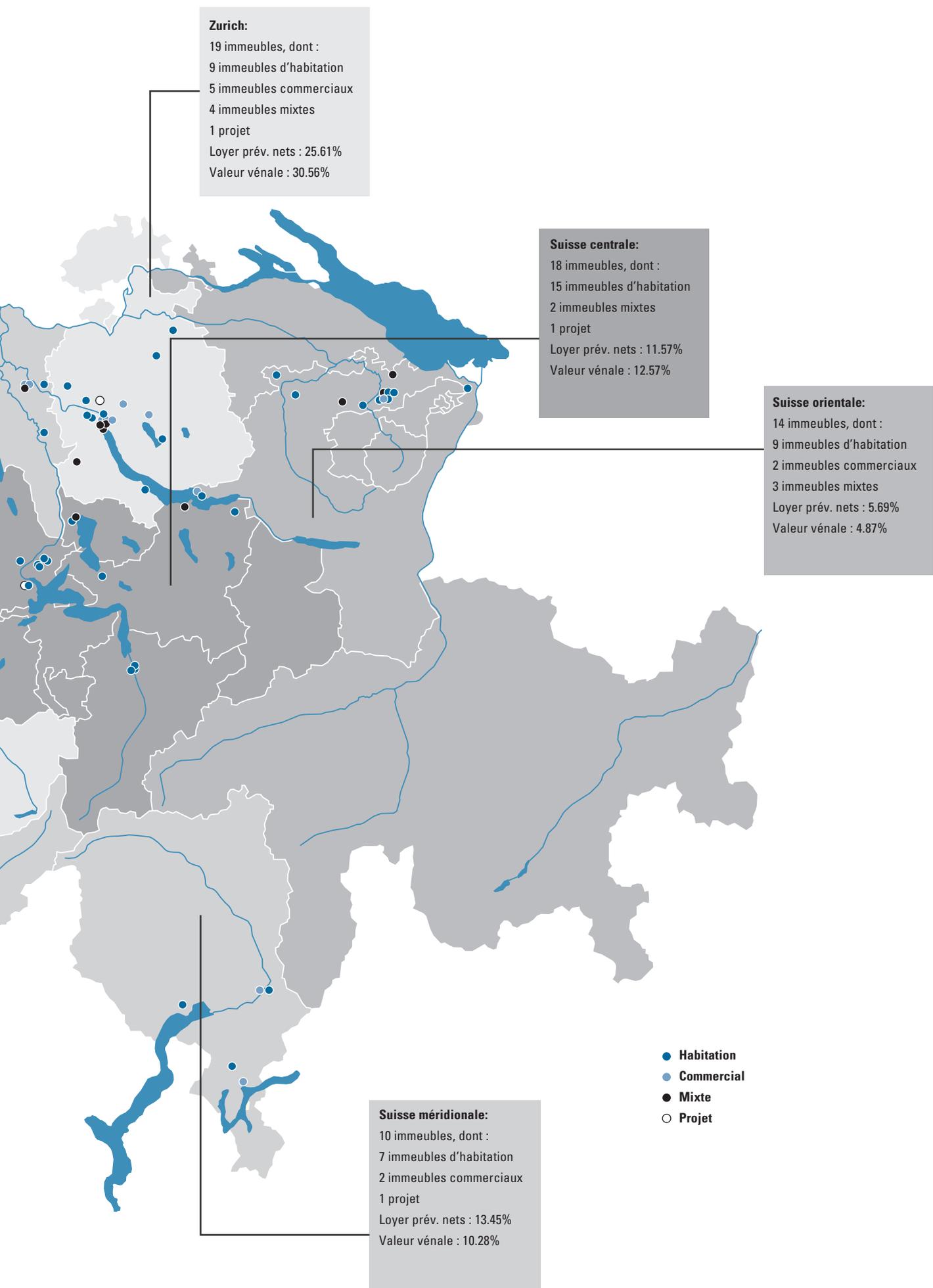
Les travaux d'excavation du chantier « Cherpines » dans la commune de Plan-les-Ouates (GE) se déroulent comme prévu. Le sol du sous-sol a déjà été bétonné. La pose de la première pierre est prévue pour le 1^{er} avril 2025.





PORTEFEUILLE (31.12.2024)





RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.12.2024	31.12.2023
1 Zurich ¹	30.56	31.08
2 Suisse du Nord-Ouest	17.03	16.54
3 Arc lémanique	13.96	12.71
4 Suisse centrale	12.57	12.27
5 Suisse méridionale ²	10.28	11.25
6 Berne	6.94	7.43
7 Suisse orientale	4.87	4.74
8 Suisse romande	3.79	3.98
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 %	31.12.2024	31.12.2023
1 Zurich ¹	25.61	25.16
2 Suisse du Nord-Ouest	18.63	18.84
3 Suisse méridionale ²	13.45	12.99
4 Arc lémanique	13.10	14.08
5 Suisse centrale	11.57	10.64
6 Berne	7.45	7.73
7 Suisse orientale	5.69	6.08
8 Suisse romande	4.50	4.48
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 %	31.12.2024	31.12.2023
1 Immeubles d'habitation	48.98	48.29
2 Immeubles à usage commercial	31.99	33.49
3 Immeubles mixtes	11.94	12.36
4 Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	7.09	5.86
Total	100.00	100.00



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	31.12.2024	31.12.2023
1 Immeubles d'habitation	55.63	55.63
2 Immeubles de bureaux	16.04	16.25
3 Immeubles pour le commerce de détail	12.06	12.52
4 Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce	7.08	6.53
5 Parkings	4.91	4.73
6 Entrepôts	2.16	2.22
7 Cinémas et restaurants	2.12	2.12
Total	100.00	100.00







SÉLECTION DE PROJETS

BIENNE, « LA COLOMBE »

(en cours de construction depuis janvier 2023)



Visualisation du projet « La Colombe »

A l'endroit où la « Suze » sort des Gorges du Taubenloch, les travaux de construction du lotissement « La Colombe » à Bienne ont débuté en janvier 2023. Il s'agit d'un immeuble d'environ 70 appartements de qualité sur 19 étages et de surfaces commerciales au rez-de-chaussée, situé directement au bord de l'eau. En outre, un parc avec un foyer est prévu le long de la Suze, qui servira de lieu de rencontre pour l'ensemble du quartier, ainsi qu'une entrée revalorisée dans les gorges.

Le quartier de Boujean est le plus grand quartier de Bienne en termes de superficie et l'un des sites de développement de pointe du canton de Berne et du pied du Jura. Des entreprises de renom telles que la Manufacture des Montres Rolex SA, le complexe multifonctionnel Tissot Arena et le siège principal de Swatch se trouvent à proximité immédiate. Le centre-ville et le lac de Bienne sont accessibles en quelques minutes en voiture ou confortablement en bus. La transformation de ce quartier autrefois endormi en un quartier en vogue animé est en cours. En tant que deuxième plus haut bâtiment de Bienne, « La Colombe » sera un emblème pour la ville et la région. Les travaux de construction avancent comme prévu et ont atteint le dixième étage. Le bâtiment sera construit en dur (ossature) et en bois (murs extérieurs). Il offrira une vue à couper le souffle.

Différentes variantes d'utilisation de l'espace encore libre sont évaluées, notamment des logements ou une maison de retraite. Tout est envisageable. Pour l'utilisation intermédiaire de la surface, un restaurant provisoire est prévu, ce qui permettrait de prendre exemple sur le « RiverYard » de Zuchwil, qui connaît un grand succès, sur un autre emplacement. L'espace libre ainsi aménagé doit permettre de créer un lieu de séjour pour les futurs habitants et pour l'ensemble du quartier de Boujean. L'ancienne friche située directement au bord de la rivière pourrait ainsi devenir la nouvelle plaque tournante de ce quartier en plein essor.

Généralités

Investissement	CHF 35 mios. (terrain compris)
Rendement (on cost)	3.9%
Conception	Créer un nouveau centre de quartier dans le pôle de développement de Boujean
Surface utile	5 100 m ²
Usage	Habitation et restauration
Réalisation	2023–2025

MUTTENZ, « CO NEXT »
(en chantier depuis juin 2023)



Visualisation du projet « Co Next »

Entre la gare de Muttenz et la Haute école spécialisée du Nord-ouest se trouve un terrain à bâtir de 6477 m², sur lequel de nouveaux logements et espaces de vie seront construits d'ici fin 2025. BRICKS AG, en tant qu'entreprise totale mandatée par la fondation de placement Swiss Prime, construit l'ensemble résidentiel avec des surfaces commerciales au rez-de-chaussée et à la mezzanine.

Il en résultera un mélange varié de logements avec 109 unités, allant de 1.5 pièce à 5.5 pièces et offrant au total 6497 m² de surface habitable. En outre, il y a 1527 m² de surface commerciale ainsi que 144 places de parking et 14 places de stationnement. Le concept d'environnement comprend un espace extérieur continu dans lequel se trouve un pavillon multifonctionnel, l'Urban Living Space (ULL). Ce pavillon est construit à partir de matériaux recyclés des bâtiments d'origine et utilisé grâce à des programmes innovants. Le bouquet final a été célébré le 4 septembre 2024. La commercialisation des logements et des espaces commerciaux a été lancée avec succès à l'automne 2024.

Ce projet a été conçu par le célèbre bureau d'architectes international Oppenheim Architecture. Les volumes urbanistiques attrayants répondent à des normes de durabilité élevées (standard SNBS-Gold). En outre, une installation photovoltaïque et une infrastructure pour l'e-mobilité seront réalisées. À l'avenir, le complexe utilisera une part importante d'énergies renouvelables provenant du réseau de chaleur Polyfeld Muttenz.

Les appartements sont conçus de manière moderne en fonction du public cible. Un concept innovant de salles d'eau préfabriquées avec des couleurs personnalisées confère aux espaces intérieurs un élément d'identité. Le lotissement devrait être prêt à être occupé d'ici fin 2025.

Généralités

Investissement	CHF 45 millions (hors terrain)
Rendement (on cost)	5.6%
Conception	Réaliser 3 blocs d'habitation, 109 appartements et des surfaces commerciales
Surface utile	8024 m ²
Usage	Habitation
Réalisation	T2 2023–T4 2025

LUCERNE, « TRIBSCHE II »
(en chantier depuis le T3 2023)



Visualisation du projet « Tribsche II »

Après l'achèvement de la première étape dans le quartier de Tribschen à Lucerne, la construction de la deuxième étape du projet de développement « Tribsche II » est maintenant en cours. Après la démolition de l'immeuble commercial existant, un ensemble de qualité comprenant environ 89 appartements ainsi que des surfaces de vente au détail et de services verra le jour.

Le format des logements comprend entre autres des appartements familiaux. Des zones de rencontre agréables seront créées à l'extérieur. Un contrat de location a déjà pu être conclu avec ALDI SUISSE AG pour les surfaces de magasin au rez-de-chaussée.

L'objectif est d'obtenir la certification SNBS avec une construction hybride en bois et en béton. En outre, une installation photovoltaïque et un chauffage à l'eau du lac seront mis en place.

L'avancement du gros œuvre a permis de maîtriser avec succès la remontée de la nappe phréatique. Les travaux d'exécution avancent comme prévu. La coordination avec le locataire principal actuel ALDI est continuellement intégrée dans la planification et l'exécution. L'emménagement est prévu pour le deuxième trimestre 2026.

Généralités

Investissement	env. CHF 60 millions (hors terrain)
Rendement (on cost)	env. 5.0%
Conception	Construction d'un immeuble d'habitation à la place d'un bâtiment de bureaux
Surface utile	9056 m ²
Usage	Habitation, vente au détail et services
Réalisation	T3 2023–T2 2026

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



Visualisation du projet « Riverside Living II »

Après l'achèvement de la première étape de construction à l'automne 2022, la construction de la deuxième étape est en cours. Les 95 appartements prévus et les 17 unités commerciales ou de bureaux ainsi qu'une salle commune suscitent un grand intérêt. Les « RiverLofts » réunissent l'habitat et le travail dans le même bâtiment et sont réalisés en pure construction en bois. La conception et l'accès par une « rue intérieure » s'inspirent de l'architecture de Le Corbusier, ce qui fait que les appartements sont prévus en duplex et offrent des plans ouverts et intéressants.

Le projet « RiverYard » joue également un rôle important. L'ancienne centrale énergétique est réaménagée avec des conteneurs usagés et une surélévation de trois étages, mais elle reste une « centrale énergétique » dans l'esprit et la lettre. La rénovation énergétique fait entrer ce bâtiment vieux de près de 80 ans dans le XXI^e siècle. Le local événementiel au rez-de-chaussée, les deux étages de bureaux au premier et au deuxième étage ainsi que le noble rooftop-restaurant sont loués à des entreprises locales prospères.

Deux autres bâtiments situés directement au bord de l'eau devraient encore accroître l'attractivité du « Waterfront ». On vise ici à combiner un aménagement intérieur noble et une

mixité de logements adaptée au marché. Les appartements sont situés à quelques mètres seulement de l'Aar et offrent une vue unique sur le fleuve et la vieille ville de Soleure.

Afin de poursuivre cette histoire à succès, un concours d'architecture a été organisé pour « Living III ». Les cinq candidatures étaient toutes d'excellente qualité et le comité a déclaré à l'unanimité le projet du bureau phalt Architekten AG (Zurich/Soleure) vainqueur. La suite des travaux commencera début 2025. Il est prévu de mélanger des appartements en location et en propriété par étage afin de rendre la mixité sociale du quartier encore plus attrayante.

Généralités

Investissement	env. CHF 68 millions
Rendement (on cost)	4.0%
Conception	Transformation d'un site industriel en un quartier où il fait bon habiter et travailler
Surface utile	15 000 m ²
Usage	Habitation, commerces, bureaux et restaurants
Réalisation	2023–2026

PLAN-LES-OUATES, « CHERPINES »
(en chantier depuis septembre 2024)



Visualisation du projet « Cherpines »

Le nouveau quartier des Cherpines, qui fait partie de la commune périurbaine genevoise de Plan-les-Ouates (GE), est en train de devenir un district prometteur entre le centre de Plan-les-Ouates et Confignon. En raison de la forte demande de logements en ville de Genève, ce nouveau quartier offre un grand potentiel de développement.

Environ 3000 logements et 2000 emplois seront créés à Cherpines. Des écoles, des prestataires de services ainsi que des offres sportives et culturelles transformeront le quartier en un lieu où il fait bon vivre. La nouvelle ligne de tramway (ligne 15), déjà achevée, assure une liaison directe avec les gares de Lancy-Pont-Rouge et de Cornavin.

La SPF a acquis le terrain D dans la zone de développement de Cherpines. Sur une surface d'environ 15000 m², 175 appartements locatifs ainsi que 106 places de stationnement, 39 places pour motos et 190 places de stationnement couvertes pour vélos sont en cours de construction. Sur les 175 appartements, 84 unités seront soumises à un loyer contrôlé pendant 10 ans, et les 91 unités restantes seront considérées comme des logements sociaux pendant 50 ans. En raison du montant du loyer (au quantile de 25%), Swiss Prime Fondation de placement s'attend à un taux de location très élevé.

La construction se déroule comme prévu. Le sol du sous-sol est déjà bétonné et l'emménagement est prévu pour le premier semestre 2027. Le projet de construction répond également aux critères ESG : les bâtiments seront certifiés Minergie-P et THPE (très haute performance énergétique). Une installation photovoltaïque sera installée pour l'auto-consommation et le site sera raccordé au réseau de chauffage urbain. Le projet contribue de manière significative aux efforts de la fondation de placement Swiss Prime en matière de développement durable, en créant des logements écologiquement durables et abordables à Genève. La pose de la première pierre est prévue pour le 1^{er} avril 2025.

Généralités

Investissement	env. 103 millions (hors terrain)
Rendement (on cost)	4.9%
Conception	175 appartements locatifs de grande qualité mais abordables
Surface utile	14 595 m ²
Usage	Habitation
Réalisation	T3 2024–T2 2027



38





38C

L'IMPORTANT EN BREF

« SPF IMMOBILIER SUISSE »

Chiffres clés	Données en	31.12.2024	31.12.2023
Numéro de valeur	numéro	26 362 735	26 362 735
Émission de droits	nombre	164 649	33 248
Reprise de droits	nombre	44 876	12 364
Droits en circulation	nombre	2 165 908	2 046 135
Valeur d'inventaire par droit	CHF	1 392.28	1 335.29
Prix d'émission par droit	CHF	1 403.42	1 345.97
Prix de rachat par droit	CHF	1 364.43	1 308.58
Compte de fortune			
Valeur vénale des immeubles	mios CHF	4 111.1	3 927.7
Fortune totale (GAV)	mios CHF	4 127.7	3 945.2
Fortune nette (NAV)	mios CHF	3 015.5	2 732.2
Coefficient d'endettement	%	23.54	27.76
Quote-part des fonds empruntés	%	26.94	30.75
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés	ans	2.54	2.71
Rémunération des financements par fonds empruntés	%	1.31	1.49
Taux d'escompte moyen (réel/nominal)	%	2.78/4.06	2.75/4.03
Variation du taux d'escompte (réel)	%	2.15-4.60	2.05-4.60
Variation du taux d'escompte (nominal)	%	3.43-5.91	3.33-5.91
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)	%	4.27	1.49
Rendement du capital investi (ROIC)	%	3.37	1.39
Rendement de placements	%	4.27	1.49
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	77.45	75.30
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (GAV)	%	0.47	0.46
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (NAV)	%	0.66	0.65
Compte de résultat			
Produits nets	mios CHF	99.6	87.8
Revenus locatifs	mios CHF	144.1	134.5
Taux de perte sur loyer	%	2.13	2.00
Durée résiduelle des contrats de bail fixes (WAULT)	ans	8.38	8.24

COMPTES ANNUELS

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

COMPTE DE FORTUNE

en CHF 1 000	Notes	31.12.2024	31.12.2023
Actifs			
Disponibilités		6 063	8 634
Créances à court terme		8 018	6 518
Comptes de régularisation de l'actif		2 269	2 143
Fonds de roulement		16 350	17 295
Actions et autres titres et droits de participation		200	200
Constructions commencées (y c. terrains)	2	291 561	230 276
Constructions terminées (y c. terrains)	2	3 819 553	3 697 473
Immobilier		4 111 314	3 927 949
Fortune totale		4 127 664	3 945 244
Passifs			
Engagements à court terme		26 645	20 722
Comptes de régularisation du passif		31 183	25 672
Dettes hypothécaires (y c. autres prêts et crédits à intérêt)	3	967 886	1 090 359
Impôts latents	1	86 403	76 303
Fonds empruntés		1 112 117	1 213 056
Fortune nette		3 015 547	2 732 188
Parts			
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue		2 046 135	2 025 251
Variations durant l'exercice sous revue		119 773	20 884
Nombre de parts en circulation à la fin de la période sous revue		2 165 908	2 046 135
Valeur en capital par part en CHF		1 346.30	1 292.38
Produit net de l'exercice comptable par part en CHF		45.98	42.92
Valeur d'inventaire par part avant distribution en CHF		1 392.28	1 335.29
Distribution en CHF		–	–
Valeur d'inventaire par part après distribution en CHF		1 392.28	1 335.29
Variation de la fortune nette			
Fortune nette au début de l'exercice comptable		2 732 188	2 664 671
Souscriptions		219 854	43 746
Reprises		–59 922	–16 268
Distributions		–	–
Résultat global de l'exercice		123 427	40 039
Fortune nette à la fin de l'exercice		3 015 547	2 732 188

COMPTE DE RÉSULTAT

en CHF 1 000	Notes	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2023
Revenu locatif prévisionnel	4	147 280	137 259
Perte de produit sur locaux vides	4	– 2 580	– 2 436
Pertes d'encaissement sur loyers	4	– 551	– 315
Revenu locatif net		144 149	134 508
Maintenance		– 6 783	– 6 148
Remise en état		–	263
Entretien des immeubles		– 6 783	– 5 885
Frais d'approvisionnement et d'élimination, taxes		– 1 255	– 1 101
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables		– 2 800	– 2 978
Assurances		– 1 459	– 1 342
Honoraires de gestion		– 4 551	– 4 181
Frais de location et de publication d'annonces		– 375	– 446
Impôts et taxes		– 1 750	– 1 861
Autres charges d'exploitation		– 1 501	– 1 451
Charges d'exploitation		– 13 691	– 13 360
Résultat opérationnel		123 675	115 263
Intérêts actifs		17	22
Intérêts immobiliers capitalisés		1 316	–
Autres revenus	6	2 327	461
Frais de distribution		– 938	– 156
Autres revenus		2 722	327
Intérêts hypothécaires	3	– 15 265	– 13 974
Autres intérêts passifs		–	– 11
Intérêts sur droits de superficie		– 489	– 512
Frais de financement		– 15 754	– 14 497
Honoraires de la Direction	5	– 12 944	– 12 352
Frais d'estimation et de révision	5	– 474	– 460
Rémunération du Conseil de la Fondation	5	– 305	– 301
Autres frais d'administration	5	– 549	– 413
Frais d'administration		– 14 272	– 13 526
Participation des souscripteurs aux revenus courus		4 581	379
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus		– 1 358	– 134
Produit / frais des mutations de parts		3 223	245
Produit net de l'exercice comptable		99 594	87 812
Gains / pertes en capital réalisé(e)s		880	– 3 827
Résultat réalisé		100 474	83 985
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s		32 564	– 51 385
Variations impôts latents	1	– 9 611	7 439
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s		22 953	– 43 946
Résultat global de l'exercice comptable		123 427	40 039

en CHF 1 000	Notes	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2023
Distribution et utilisation du résultat			
Produit net de l'exercice comptable		99 594	87 812
Report de l'exercice précédent		–	–
Montant disponible pour la distribution		99 594	87 812
Montant prévu pour la distribution		–	–
Montant prévu pour le réinvestissement		–99 594	–87 812
Report à nouveau		–	–







ANNEXE

« SPF IMMOBILIER SUISSE »

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

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.

1.3 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 2024 :

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	3 015 547	0.007%	Les Directives de placement n'autorisent pas les placements dans des actions qui ne sont pas négociées en Bourse ou dans un autre marché réglementé ouvert au public.	Achat obligatoire en raison d'une disposition de la Ville de Soleure. L'achat d'un immeuble situé dans la vieille ville de Soleure, sans voiture, oblige en effet l'acquéreur à acheter des actions de la société Parking AG Soleure. L'ampleur de la participation dépend du besoin en places de stationnement de l'immeuble concerné.
2 SPF Immobilier Suisse	HFS Mountain GmbH	n/a	CHF 1 000	20	3 015 547	2.847%	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	3 015 547	1.351%	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.

2 IMMEUBLES

Tableau des placements

en CHF 1 000	Constructions commencées	Constructions terminées	Total
Total au 01.01.2023	185 882	3 480 804	3 666 686
Acquisitions	26 090	242 543	268 633
Investissements de suivi	61 763	38 189	99 952
Reclassements	-46 340	46 340	-
Ventes	-	-55 899	-55 899
Plus et moins-values non réalisées	2 881	-54 504	-51 623
Total au 31.12.2023	230 276	3 697 473	3 927 749
Acquisitions	45 560	64 365	109 925
Investissements de suivi	100 290	17 855	118 145
Intérêts immobiliers capitalisés	1 316	-	1 316
Reclassements	-85 998	85 998	-
Ventes	-	-78 364	-78 364
Plus et moins-values non réalisées	117	32 226	32 343
Total au 31.12.2024	291 561	3 819 553	4 111 114

Acquisitions

Lieu, adresse	Date d'acquisition	Valeur vénale au 31.12.2024 en CHF 1 000
Immeubles d'habitation (en location directe)		
Altdorf, Steinmattstrasse 24 a-d ¹	01.01.2024	6 313
Altdorf, Steinmattstrasse 33, 35 ¹	01.01.2024	7 353
Altdorf, Steinmattstrasse 28, 30, 32, 34 ¹	01.01.2024	13 090
Crissier, Rue de l'Industrie 18 ¹	01.01.2024	17 640
Reinach, Neueneichweg 6, 8 ¹	01.01.2024	6 491
Rapperswil, Hummelbergstrasse 60, 62, 64, 66, 68, 70	01.11.2024	15 040
Total des immeubles d'habitation (en location directe)		65 927
Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction		
Plans-les-Quates, Chemin des Cherpines	04.09.2024	63 190
Zürich, Schaffhauserstrasse 481	01.04.2024	10 930
Total des terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction		74 120
Total des acquisitions		140 047

¹ Acquisition dans le cadre d'une contribution en nature

Ventes

Lieu, adresse	Date de vente	Valeur vénale au 31.12.2023 en CHF 1 000
Immeubles d'habitation (en location directe)		
Strengelbach, Sonnenrainweg 4, 6	01.07.2024	4 875
Urtenen-Schönbühl, Holzgasse 27, 29, 31	01.10.2024	7 854
Wanzwil, Jurastrasse 33, 34	01.10.2024	3 941
Menziken, Eichenstrasse 1, 2	21.10.2024	8 320
Wichtrach, Rütliweg 14, 16	01.11.2024	5 290
Total des immeubles d'habitation (en location directe)		30 280
Ecublens, Chemin des Crêts 28 / Chemin des Vignes	01.09.2024	3 988
Ecublens, Chemin des Vignes 21	01.09.2024	1 866
Saxon, Route de Léman 29a	01.10.2024	28 970
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)		34 824
Immeubles à usage commercial		
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21	01.07.2024	13 260
Total des immeubles à usage commercial		13 260
Total des ventes		78 364

3 DETTES HYPOTHÉCAIRES

Les taux d'intérêt des hypothèques et des avances fixes sont fixes pour toute la durée du prêt. Le taux d'intérêt moyen pondéré de tous les emprunts portant intérêt était de 1.31% (1.49%).

Échéance des dettes hypothécaires et prêts

en CHF 1 000	31.12.2024	31.12.2023
< 1 an	384 500	445 000
1 – 3 ans	180 000	190 000
3 – 5 ans	207 421	180 000
5 – 10 ans	195 000	274 173
> 10 ans	–	–
Total des dettes hypothécaires (nominal)¹	966 921	1 089 173

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

La durée résiduelle moyenne pondérée de tous les emprunts portant intérêt s'établissait, sur la base des échéances contractuelles, à 2.54 (2.71) ans.

4 REVENUS LOCATIFS

Revenu locatif par locataire supérieur à 4%

Locataire (part >5%)	Localité	31.12.2024 Part en %	31.12.2023 Part en %
Sommet Education Sàrl	Glion, Crans-Montana	8.37	9.78
Tertianum SA	Divers	6.07	7.44
Migros	Divers	5.96	6.93
Banque Pictet & Cie SA	Zurich	4.35	4.52

Échéance des baux

Fin de contrat	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023
	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000		Part en %	
< 1 an ¹	65 949	46.23	58 852	42.26
1 – 3 ans	14 412	10.10	13 455	9.66
3 – 5 ans	8 031	5.63	10 320	7.41
5 – 10 ans	30 192	21.16	24 788	17.80
> 10 ans	24 077	16.88	31 860	22.87
Total	142 661	100.00	139 274	100.00

¹ Y compris les contrats de location à durée indéterminée

5 FRAIS D'ADMINISTRATION

en CHF 1 000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2023
Honoraire de la Direction	-12 944	-12 352
Charges d'estimation et d'audit	-474	-460
Rémunération du Conseil de la Fondation	-305	-301
Autres charges administratives	-549	-413
Total des frais d'administration	-14 272	-13 526

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

Le poste « Autres frais d'administration » comprend les coûts de production des rapports, de l'Assemblée des investisseurs, des conseils juridiques, la cotisation annuelle de la 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 2024, 10 (10) réunions du conseil de fondation et de la commission de placement « SPF Immobilier Suisse » ainsi que 6 (5) réunions du comité des finances et des risques ont eu lieu.

6 AUTRES REVENUS

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

7 PROVISIONS, INDEMNITÉS DE DISTRIBUTION ET DE PRISE EN CHARGE

Au cours de l'exercice 2024, la Fondation de placement n'a ni reçu, ni versé de provisions. La Fondation de placement s'acquiesce 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 %	2024 effectif	2024 maximal	2023 effectif	2023 maximal
Commission de gestion annuelle sur la base de la fortune totale au début de chaque trimestre	0.29	0.29	0.29 ¹	0.29
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	1.05	1.25	1.13	1.25
Commission de vente basée sur le prix de vente net	0.96	1.25	0.95	1.25
Frais d'administration basés sur les recettes locatives annuelles effectives (y c. les recettes provenant des droits de superficie)	3.16	5.00	3.11	5.00
Commission d'émission basée sur la valeur nette d'inventaire	0.80	2.50	0.80	2.50
Commission de rachat basée sur la valeur nette d'inventaire	1.14	2.50	0.80	2.50
Commission de la banque dépositaire basée sur la fortune mensuelle nette	0.020	0.03	0.021	0.03

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

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

9 TRANCACTIONS AVEC DES ENTREPRISES LIÉES

Swiss Prime Site Solutions AG

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

Investisseurs

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

10 APPORTS EN NATURE DE CAISSES DE PENSION

Un portefeuille immobilier de la caisse de pension Dätwyler Holding AG a été acquis le 26 mars 2024 contre l'émission de parts du groupe de placements « SPF Immobilier Suisse ». Le transfert des profits et des risques à Swiss Prime Fondation de placement a eu lieu le 1^{er} janvier 2024. Ce portefeuille comprend cinq immeubles d'habitation. Le prix de reprise s'élevant à CHF 48 millions a été réglé par l'émission de 32 659 parts du groupe de placements « SPF Immobilier Suisse ». Le calcul du nombre de parts a été basé sur la fortune nette du groupe de placements au sens de l'art. 41, al. 1 OLP en date du 31 décembre 2023. Conformément au règlement, aucune commission d'émission n'a été prélevée. Deux experts évaluateurs indépendants ont procédé à l'évaluation des immeubles concernés.

11 PRODUITS DÉRIVÉS

Aucun

12 ENGAGEMENTS CONTRACTUELS DE PAIEMENTS FUTURS

en CHF 1 000	31.12.2024	31.12.2023
Achats de terrains	–	–
Mandats de construction et investissements dans des immeubles	380 951	292 569
Total des engagements contractuels de paiements futurs	380 951	292 569

13 ENGAGEMENTS CONDITIONNELS

Aucun

14 ACTIFS GAGÉS

en CHF 1 000	31.12.2024	31.12.2023
Valeur vénale des immeubles concernés	3 402 864	3 089 729
Valeur nominale des cédules hypothécaires donnés en nantissement	1 756 773	1 774 648
Utilisation actuelle (nominal)	966 921	1 089 173

15 CHIFFRES CLÉS

en %	31.12.2024	31.12.2023
Taux de perte sur loyer	2.13	2.00
Coefficient d'endettement	23.54	27.76
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	77.45	75.30
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (GAV)	0.47	0.46
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (NAV)	0.66	0.65
Rendement des fonds propres (ROE)	4.27	1.49
Rendement du capital investi (ROIC)	3.37	1.39
Rendement sur distribution	n/a	n/a
Coefficient de distribution	n/a	n/a
Rendement de placements	4.27	1.49
Rendement du cash-flow ¹	3.44	3.26
Rendement des variations de valeur ¹	0.83	-1.77
Volatilité ²	0.84	1.15
Taux d'escompte moyen (réel/nominal)	2.78/4.06	2.75/4.03
Variation du taux d'escompte (réel)	2.15-4.60	2.05-4.60
Variation du taux d'escompte (nominal)	3.43-5.91	3.33-5.91

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

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

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

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

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

16 ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DU BILAN

Entre le 31 décembre 2024 (jour de clôture du bilan) et le 17 avril 2025, 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 2024 ou qui aurait dû être divulgué à ce stade.





RAPPORT DE L'EXPERT EN ÉVALUATION



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Swiss Prime Anlagestiftung
Martin-Disteli-Strasse 9
4600 Olten

Zurich, 24 janvier 2025

Rapport d'évaluation SPF Immobilier Suisse au 31 décembre 2024

1 Mandat

Conformément à l'art. 41, al. 3, de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP), les fondations de placement doivent faire évaluer la valeur vénale des immeubles par un expert en estimations immobilières indépendant. Les immeubles du groupe de placement SPF Immobilier Suisse de Swiss Prime Fondation de placement ont été évalués individuellement au 31 décembre 2024 par Wüest Partner en tant qu'expert en évaluation indépendant, une visite ayant été effectuée pour les immeubles tous les trois ans après la première évaluation. La Swiss Prime Fondation de placement est responsable de l'obtention des documents actuels des immeubles à évaluer.

2 Standards d'évaluation

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

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5 8001
Zürich Schweiz
T +4144 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

3 Méthode d'évaluation

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

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

4 Résultats

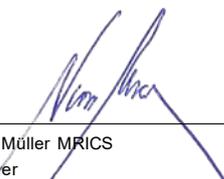
Wüest Partner évalue les immeubles du groupe de placement SPF Immobilier Suisse de Swiss Prime Fondation de placement comme suit au 31 décembre 2024:

—121* Biens immobiliers existants	CHF 3'819'553'250
—10* Biens immobiliers en développement	CHF 29'156'1000
—131* Biens immobiliers ¹ totaux	CHF 4'111'114'250

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, 24 janvier 2025


Nico Müller MRICS
Partner


Ariana Viola
Director

¹ * L'immeuble en portefeuille à Crans Montana (8090) est évalué en deux parties, il s'agit donc effectivement d'un immeuble. De plus, l'immeuble en développement 8064b est lié à l'immeuble en portefeuille 8064, il s'agit en fait d'un immeuble qui est comptabilisé dans les immeubles en portefeuille. Il y a donc au total 133 évaluations.

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Détails au 31.12.2024

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
Immeubles d'habitation (en location directe)										
Aarau, Dammweg 5, 5b	1 770	2 777	1971/2022	01.07.2022	A	15 690	529	41	7.8	488
Altdorf, Steinmattstrasse 24a-d	1 118	2 310	1996	01.01.2024	A	6 313	241	7	2.9	234
Altdorf, Steinmattstrasse 28, 30, 32, 34	2 860	3 902	1971	01.01.2024	A	13 090	506	6	1.2	500
Altdorf, Steinmattstrasse 33, 35	1 830	2 929	1973	01.01.2024	A	7 353	307	8	2.5	299
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2 665	3 243	2019	06.06.2017	A	15 730	659	68	10.3	592
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 274	5 313	2010	01.01.2019	A	21 750	907	21	2.3	886
Bazenheid, Neugasse 31, 31a, 31b, 33	5 634	7 426	2010	01.12.2023	A	23 800	1 036	59	5.7	977
Berne, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	A	4 794	158	-	-	158
Berne, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	A	2 787	112	38	34.1	74
Berne, Mutachstrasse 19	441	426	1922	01.11.2018	A	4 362	139	8	5.8	131
Berne, Ochsenbeinstrasse 8	555	630	1947	01.11.2018	A	4 359	122	19	15.6	103
Berne, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	A	2 614	104	15	14.4	89
Berne, Zelgstrasse 21	440	569	1951	01.11.2018	A	3 151	98	-	0.3	98
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	A	12 580	579	50	8.7	529
Brittnau, Glurilmattweg 2, 4, 6, 8	2 100	2 821	1972	01.07.2022	A	8 933	373	4	1.1	369
Buchrain, Fluhmattstrasse 2, 2a	1 072	1 687	1963	01.07.2022	A	5 586	198	2	1.2	196
Buchrain, Kirchbreiteweg 1, 1a, 10, 10a	2 144	4 034	1963	01.07.2022	A	11 330	390	1	0.2	389
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a-o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	A	81 030	3 095	16	0.5	3 080
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3 532	4 778	1987	01.01.2019	A	9 557	540	22	4.0	518
Crissier, Rue de l'Industrie 18	2 925	3 296	1966	01.01.2024	A	17 640	674	6	0.9	668
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	A	16 370	572	1	0.2	571
Ebikon, Eschenweg 2, 4, 6, 8	2 055	4 808	1969	01.07.2022	A	8 770	361	-	-	361
Ebikon, Hächweidstrasse 9	1 347	2 200	1982	01.07.2022	A	4 593	219	2	0.8	217
Emmenbrücke, Gersagstrasse 41, 43	1 142	2 410	1984	01.07.2022	A	7 372	273	2	0.8	271
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4 249	3 064	1993	01.01.2019	A	28 100	1 072	38	3.6	1 034
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 279	5 132	1986	01.11.2018	A	75 530	2 310	79	3.4	2 232
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2 362	1 879	1968	31.12.2020	A	16 200	569	18	3.1	551
Hünenberg, Wartenstrasse 1a-c	3 203	4 939	1973	01.07.2022	A	21 260	645	-16	-2.6	661
Langenthal, Belchenstrasse 17, 19	1 520	2 660	1976	01.07.2022	A	6 547	287	9	3.1	278
Langnau b. Reiden, Mattenweg 15-19, 27-31	4 108	9 537	1993	01.07.2022	A	13 870	626	12	1.9	615
Lausanne, Avenue des Oiseaux 15, 17	2 274	1 030	1972	01.06.2022	A	24 080	743	6	0.8	737
Lausanne, Chemin des Lys 14	1 259	958	1966	01.06.2022	A	11 400	379	-	0.1	379
Lausanne, Rue du Maupas 61, 63, 65, 67	3 123	2 471	1956	01.06.2022	A	32 270	1 028	5	0.5	1 023
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	1 334	2 459	1960	31.12.2020	A	7 291	297	9	3.2	288
Liebfeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	A	2 783	93	-	-	93
Liestal, Gestadeckplatz 6	1 592	409	1938	01.12.2017	A	8 287	370	28	7.6	342
Lucerne, Tribschenstr. 62, 62a-62d/Geissensteinring 43	12 855	6 304	2021	01.10.2015	A	136 220	4 027	27	0.7	4 000
Lyss, Libellenweg 1	1 800	2 169	1985	01.07.2022	A	6 853	264	35	13.2	229
Madiswil, Untergässli 19	1 098	1 926	1974	01.07.2022	A	4 026	181	17	9.1	165
Manno, Via Norello 17a	2 420	2 922	2008	01.10.2017	A	10 840	499	40	8.0	459
Menziken, Eichenstrasse 1, 2				vendu			355	27	7.5	328
Nebikon, Luthernmatte 1a+b	1 834	3 396	2014	01.07.2023	A	10 280	412	44	10.7	368
Neuchâtel, Rue des Usines 37, « La Residence »	2 509	1 505	2016	01.03.2018	A	28 300	1 121	36	3.2	1 085
Oberkirch LU, Feldhöflistrasse 10, 12	2 914	5 272	1972/1981	01.07.2022	A	14 360	499	3	0.7	495
Oftringen, Obristweg 8-18	3 960	5 298	1986	01.07.2022	A	13 210	551	33	6.1	518

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

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

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (completion des travaux)	Date d'acquisition	Régime de propriété ¹	Valeur vénale en CHF 1000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1000 ²	Perte de loyers en CHF 1000	Perte de loyers en %	Revenus locatifs nets en CHF 1 000
Ofringen , Säliblickstrasse 21	981	2 216	1978	01.07.2023	A	4 239	178	3	1.6	175
Otelfingen , Bodenackerstrasse 12, 14, 16, 18, 20	2 627	4 903	1981	01.07.2022	A	12 650	454	-2	-0.4	456
Rapperswil-Jona , Hummelbergstrasse 60, 62, 64, 68, 70	2 221	8 052	1982	05.11.2024	A	15 040	81	-	-	81
Reiden , Renzligenstrasse 3, 3a	1 355	558	1984	01.07.2023	A	5 255	229	3	1.3	226
Reiden , Renzligenstrasse 9, 9a	1 381	526	1983	01.07.2023	A	5 046	220	1	0.3	219
Reinach , Neueneichweg 6, 8	1 064	1 550	1980	01.01.2024	A	6 491	235	4	1.5	232
Riedikon-Uster , Alte Blindenholzstrasse 1, 3, 5/ Blindenholzstrasse 71, 73, 75	4 554	5 548	1995	01.08.2021	A	32 060	1 141	6	0.5	1 135
Schlieren , Kleinzelglistrasse 8, 10, 12	1 892	3 687	1982	01.07.2022	A	19 870	610	14	2.3	596
Schüpfheim , Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4 831	5 364	2012	01.01.2021	A	20 530	994	43	4.3	951
St-Gall , Brühlbleichstrasse 10	511	143	< 1920	15.11.2015	A	3 072	116	11	9.3	106
St-Gall , Iddastrasse 22	768	688	1920	01.02.2016	A	3 548	137	1	1.0	135
St-Gall , Konkordiastrasse 12	544	266	1920	01.07.2016	A	4 505	161	5	3.2	156
St-Gall , Linsebühlstrasse 35	581	242	< 1920	15.11.2015	A	3 736	150	27	18.2	122
St-Gall , Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 742	3 522	2010	vendu	A	7 117	300	16	5.2	284
Strengelbach , Sonnenrainweg 4, 6				vendu			106	-	-	106
Thônex , Route de Jussy	7 418	14 335	2022	04.12.2015	A	80 740	2 656	5	0.2	2 651
Thun , Neumattstrasse 21, 23	1 776	2 200	1978	31.12.2020	A	8 912	354	13	3.8	340
Trimbach , Baslerstrasse 81	1 219	918	1960	01.12.2015	A	6 077	273	37	13.6	236
Urtenen-Schönbühl , Holzgasse 27, 29, 31				vendu			279	44	15.7	235
Vessy , Chemin des Bücherons 10, 10a	1 745	3 664	2010	15.02.2019, 01.10.2019,	B	10 400	661	2	0.3	659
Viège , Bärestrasse 17, 19, 21/Litternaweg 11, 13 ³	10 974	8 184	2023	11.02.2021	A	69 400	2 175	46	2.1	2 129
Wädenswil , Oberdorfstrasse 28, 30	510	887	1901	01.06.2019	A	3 171	78	-	0.6	77
Wanzwil , Jurastrasse 33, 34				vendu			185	38	20.7	146
Wichtrach , Rütliweg 14, 16				vendu			204	2	1.2	202
Widen , Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1 972	3 879	1972	01.01.2019	A	11 660	436	4	0.9	432
Wil SG , Marktgasse 41	344	119	1920	01.02.2016	A	1 509	65	4	6.3	61
Windisch , Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1 644	2 879	1959	01.01.2019	A	8 119	345	6	1.6	339
Worblaufen , Altikofenstrasse 6, 8, 10	1 142	2 606	1989	31.12.2020	A	5 950	232	4	1.8	228
Würenlos , Feldstrasse 10, 12	1 520	1 945	1988	01.01.2019	A	8 722	326	6	2.0	319
Zofingue , Gottfried-Keller-Strasse 7, 9, 11	2 376	3 486	1974	01.07.2022	A	10 680	432	-	-	433
Zofingue , Gotthelfstrasse 13	609	2 037	1968	01.07.2022	A	2 863	105	1	0.8	104
Zofingue , Henzmannstrasse 31, 33	1 243	4 024	1974	01.07.2022	A	6 665	267	6	2.4	260
Zofingue , Obere Mühlemattstrasse 62, 64	1 132	2 497	1965	01.07.2023	A	6 895	248	9	3.7	238
Zofingue , Obere Mühlemattstrasse 72, 74	1 160	2 362	1964	01.07.2022	A	5 656	205	1	0.3	205
Zuchwil , Härtereistrasse 1/Sulzerstrasse 1-2/ Trafostasse 1, 3	12 112	12 200	2022	01.12.2015	A	79 370	3 240	31	0.9	3 210
Zurich , Bucheggstrasse 130, 132 ³	1 272	1 361	2024	01.06.2019	A	23 220	391	-	-	391
Zurich , Hardaustasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	A	23 380	610	11	1.8	599
Zurich , Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 301	7 248	2015	01.12.2015	A	196 840	5 617	28	0.5	5 588
Total des immeubles d'habitation (en location directe)	211 684	263 960				1 494 649	53 017	1 275	2.4	51 742

¹ A = Pleine propriété/B = Pleine prop., droit de superficie/C = Pleine prop., droit de superficie partiel/D = Copropriété² Le revenu locatif prévisionnel des immeubles acquis en cours d'année figure prorata temporis³ Classement de terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction dans immeubles d'habitation (en location directe) après nouvelle construction

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
Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)										
Bellinzona, Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 039	2016	01.12.2015	A	44 460	1 904	–	–	1 904
Berne, Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/ Sonnenbergstrasse 12, 14	14 701	13 874	< 1920/ 1958	05.01.2021	A	54 130	2 059	–	–	2 059
Crans-Montana, Route des Cheminots ³	15 608	32 064	1930/2009	05.07.2017	A	163 720	8 653	–	–	8 653
Ecublens, Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes				vendu			128	–	–	128
Ecublens, Chemin des Vignes 21				vendu			59	–	–	59
Glion, Route de Glion 111 ⁴	11 455	10 978	1880/1991	05.07.2017	A	83 810	4 836	–	–	4 836
Heimenschwand, Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	A	10 280	554	–	–	554
Liestal, « Rebgarten »	6 552	3 990	2019	01.04.2016	A	70 840	2 645	–	–	2 644
Martigny, Rue du Léman 24	9 364	6 838	2021	29.11.2017	A	56 080	2 300	28	1.2	2 272
Saxon, Route de Léman 29a				vendu			1 085	–	–	1 085
St.-Aubin-Sauges, Rue du Débarcadère 9	5 411	7 351	2021	08.06.2021	A	31 010	1 275	172	13.5	1 103
Winterthur, Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	A	4 501	178	–	–	178
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)	75 760	86 020				518 831	25 675	200	0.8	25 475
Immeubles à usage commercial										
Avenches, Route de la Plaine 61	7 146	25 354	2002	22.02.2022	A	23 820	954	–	–	954
Baden, Am Bahnhof, Bahnhofstrasse 40	931	4 108	1981	01.07.2022	D	11 186	571	11	1.9	560
Baden, Badstrasse 17	331	852	1961	01.07.2022	D	2 889	131	4	2.8	127
Bâle, Horburgstrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	A	10 710	563	95	16.8	469
Bellinzona, Viale Stazione 19	2 676	751	1993	01.01.2022	A	15 550	664	–	–	664
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	A	27 680	1 217	–	–	1 217
Genève, Route de Pré-Bois 20	1 739	29 467	1988	01.07.2022	D	8 441	514	88	17.2	426
Genève, Rue de Contamines 14, 18/ Route de Florissant 11–13	6 430	4 310	1981	03.06.2022	D	96 595	3 102	27	0.9	3 075
Lugano, Via Gerolamo Vegezzi 1	3 673	737	1960/1970	01.01.2022	A	35 620	1 283	–	–	1 283
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21				vendu			342	–	–	342
Ostermundigen, Poststrasse 1	12 645	5 044	2021	24.08.2020	A	100 640	3 772	–	–	3 772
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 543	2 386	1960/1971	01.06.2019	A	30 030	1 478	–	–	1 478
Soleure, Hauptgasse 64/Seilergasse 4 « La Couronne »	2 924	1 579	1772/1928	01.02.2016	B	21 380	1 111	16	1.4	1 095
St-Gall, Bohl 1/Goliathgasse 6, « Hecht »	4 175	1 132	1920	01.10.2015	A	27 110	1 305	–	–	1 305
Volketswil, Industriestrasse 20	22 150	35 414	2001	01.06.2019	A	77 760	3 277	–	–	3 277
Zuchwil, Niedermattstrasse 2–8/Sulzerstrasse 7, 10	81 237	164 041	1943	01.12.2015	A	108 550	7 754	191	2.5	7 564
Zurich, Bahnhofstrasse 32	11 171	3 570	1915	26.07.2016	A	596 940	14 472	222	1.5	14 249
Zurich, Hagenholzstrasse 83–85b	20 338	7 240	2002	01.04.2023	B	102 550	5 476	–	–	5 476
Zurich, Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	A	17 690	463	60	13.0	403
Total des immeubles à usage commercial	196 764	293 857				1 315 141	48 447	714	1.5	47 733

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

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (completion des travaux)	Date d'acquisition	Régime de propriété ¹	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 ²	Perte de loyers en CHF 1 000	Perte de loyers en %	Revenus locatifs nets en CHF 1 000
Immeubles mixtes										
Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse 26, 28/ Oberdorfstrasse 2, 4										
	8 686	4 942	2016	01.06.2019	A	55 090	2 131	18	0.8	2 113
Allschwil, Baslerstrasse 252, 254	2 261	2 389	1988	01.01.2019	A	12 390	528	100	18.8	428
Cham, Lorzenparkstrasse 2-16	15 023	9 164	2008	01.05.2023	A	84 500	3 351	14	0.4	3 337
Genève, Quai du Seujet 30	2 584	390	1984	01.10.2015	A	21 160	990	49	5.0	941
Genève, Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	2 938	921	1995	20.08.2021	A	39 560	1 218	39	3.2	1 179
Gossau SG, St. Gallerstrasse 66	795	292	< 1920	15.11.2015	A	5 608	217	34	15.7	182
Huttwil, Bahnhofstrasse 43, 43b	4 126	3 092	2021	09.12.2022	A	27 840	1 198	174	14.5	1 024
Liestal, Rosenstrasse 1, 3, « Gstadig »	4 978	5 582	2020	01.12.2017	A	38 690	1 387	43	3.1	1 344
Nussbaumen AG, Kirchweg 21, 23, 25	3 849	3 033	1973	01.07.2022	A	26 400	940	24	2.5	916
Orbe, Route des Grange-Saint-Martin	10 567	10 604	2020	17.12.2020	A	72 750	3 278	114	3.5	3 164
St-Gall, Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/ Gerhaldenstrasse 1										
	5 683	2 029	1988	01.05.2016	A	20 350	889	72	8.1	816
Wittenbach, Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 222	10 329	2008	01.01.2019	A	33 200	1 542	255	16.5	1 288
Wollerau, Bahnhofstrasse 20	1 808	1 144	1970	01.04.2021	A	18 140	605	-	-	605
Zurich, Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	A	16 490	487	4	0.9	483
Zurich, Toblerstrasse 73	933	682	1931	01.06.2019	A	10 060	270	-	-	270
Zurich, Waffenplatzstrasse 40	1 005	557	1893	01.06.2019	A	8 704	242	-	-	242
Total des immeubles mixtes	75 934	56 159				490 932	19 272	939	4.9	18 333
Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction										
Bienne, Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Entwicklungsparzelle)										
	-	1 042		01.11.2022	A	2 496	-	-	-	-
Bienne, Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Hochhaus)	-	1 286		01.11.2022	A	20 390	-	-	-	-
Lucerne, Weinberglistrasse 4	-	5 158	1991	01.10.2015	A	49 780	-	-	-	-
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	199	1 500	1987	01.03.2016	A	1 816	49	-	-	49
Menziken, Hauptstrasse 40	-	3 116	2024	10.06.2022	A	6 882	-	-	-	-
MuttENZ, Hofackerstrasse 12, 14	-	6 477	2025	22.06.2023	A	67 670	-	-	-	-
Plan-les-Ouates, Chemin des Cherpines	-	6 337		04.09.2024	A	63 190	-	-	-	-
St-Légier-La Chiésaz, Chemin du Porteau/ Chemin de la Forestallaz										
	-	27 713		04.12.2015	A	8 967	-	-	-	-
Zuchwil, Riverside, nouveau bâtiment 2^e étape	5 842	26 379	2022	01.12.2015	A	59 440	793	2	0.2	791
Zurich, Schaffhauserstrasse 481	390	969	1973	01.04.2024	A	10 930	26	-	-	26
Total des terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	6 431	79 977				291 561	868	2	0.2	866
Total général	566 573	779 973				4 111 114	147 280	3 131	2.1	144 149

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





SPF LIVING+ EUROPE



AVANCÉES MAJEURES EN 2024 « SPF LIVING+ EUROPE UNHEDGED »

3.58%

RENDEMENT DE
PLACEMENT

2023: -3.62%

0.88%

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

2023: 1.05%

0.0

VOLUME DES ÉMISSIONS
(MIOS EUR)

2023: 5.5

33.2%

COEFFICIENT
D'ENDETTEMENT

2023: 33.3%

1.42

DURÉE RÉSIDUELLE
(ANNÉES)

2023: 2.42

0.89%

TAUX D'INTÉRÊT

2023: 0.89%

0

IMMEUBLE ACQUIS
(NOMBRE)

2023: 1

0

PROJETS ACHEVÉS
(NOMBRE)

2023: 0

56.2

VALEUR VÉNALE DES
IMMEUBLES (MIOS EUR)

2023: 56.1

2.5

REVENUS LOCATIFS
(MIOS EUR)

2023: 2.5

1.5

RÉSULTAT RÉALISÉ
(MIOS EUR)

2023: 1.2

-0.1

BÉNÉFICE NON RÉALISÉ
(MIOS EUR)

2023: -2.7

100%

TAUX DE LOGEMENTS

2023: 100%

0.00%

TAUX DE PERTE
SUR LOYER

2023: 0.26%

12.14

DURÉE RÉSIDUELLE DES
BAUX (ANNÉES)

2023: 13.05

RAPPORT DE LA DIRECTION

RÉSUMÉ

Depuis le lancement du produit de placement « SPF Living+ Europe », la stratégie de placement « appartements avec service » est au centre de l'attention. Celle-ci englobe tous les domaines liés au logement, des résidences pour personnes âgées aux appartements pour étudiants en passant par les appartements d'affaires. Les investissements dans la zone euro se concentrent sur les marchés immobiliers allemand, belge, néerlandais et français. En effet, ces pays offrent de fortes perspectives de croissance et un profil risque/rendement équilibré.

Le « Seed Portfolio Luise » et l'immeuble acquis en 2022 à Bitterfeld, tous deux dans le segment « appartement protégé » et « soins stationnaires », ont été rejoints fin 2023 par un septième bien immobilier de ce type à Bad Oeynhausen. La légère appréciation de près de 0.1% dans un contexte difficile pour le marché immobilier européen, avec des taux d'intérêt et de capitalisation en nette hausse ces derniers temps, souligne l'attractivité et la stabilité du portefeuille dans le segment à faible risque du marché des résidences dotées de services.

Les valeurs vénales de tous les biens immobiliers ont été déterminées par des experts indépendants selon la méthode du discounted cash flow. Il en résulte une valeur vénale actuelle au 31 décembre 2024 de EUR 56.21 millions (EUR 56.13 millions). Le taux d'actualisation réel moyen est de 3.55% (2023 : 3.53%). L'augmentation de la valeur vénale résulte principalement de l'indexation des contrats de location, respectivement du changement d'exploitant et de l'amélioration de la qualité qui en résulte en 2024.

La valeur nette du patrimoine s'élève à EUR 40.02 millions (EUR 40.17 millions), ce qui correspond à une valeur d'inventaire par part de EUR 1 216.83 (EUR 1 174.80). Les revenus locatifs nets s'élèvent à environ 2.51 millions d'euros (EUR 2.47 millions) avec un taux de perte de loyer de 0.00%.

Le ratio d'endettement a été réduit de 33.27% à 33.22% et reste donc inférieur au seuil fixé à 33.33%. Le taux d'intérêt moyen pondéré de la dette s'élève à 0.89%, avec une durée résiduelle de 1.42 an jusqu'à la fin de l'année 2024.

La marge d'exploitation (marge EBIT) est de 68.00%. Le ratio des charges d'exploitation calculé sur la base de l'actif total (TERISA GAV) s'élève à 0.88%. Sur la base de la réévaluation du portefeuille immobilier à la fin de l'année 2024, il en résulte une plus-value latente de 0.45 million d'euros. Les impôts différés pèsent sur le compte de résultat à hauteur de EUR -0.14 million.

Le rendement de placement se monte à 3.58%.

PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU PORTEFEUILLE EN 2024

Situation actuelle du marché

Le marché allemand de l'immobilier a connu une année difficile en raison du retournement des taux d'intérêt qui a débuté il y a plus de deux ans. Pourtant « SPF Living+ Europe » s'est révélé très stable. Cela est dû à la bonne garantie locative et au portefeuille de haute qualité. En outre, le nouvel environnement de taux d'intérêt offre de nombreuses opportunités supplémentaires intéressantes, qui apportent une valeur ajoutée considérable et durable à ce produit d'investissement. Les corrections de valeur importantes des biens immobiliers dans la zone euro ouvrent aux investisseurs du « SPF Living+ Europe » et à d'autres investisseurs intéressés des options d'entrée lucratives à des conditions prometteuses.

Dans le seul domaine des résidences pour personnes âgées, qui fait partie des résidences avec services, c'est surtout l'Allemagne qui enregistre une demande croissante, en raison du vieillissement de la population et de l'allongement de l'espérance de vie. En revanche, l'offre en établissements de soins est limitée, avec un taux d'occupation généralement supérieur à 90% et de longues listes d'attente. À moyen terme, cette demande excédentaire va encore s'accroître, car les personnes nées entre 1958 et 1964, qui ont connu un taux de natalité extrêmement élevé, vont partir à la retraite dans les prochaines années (environ 5 millions de travailleurs). Comme en Suisse, l'Allemagne connaît une pénurie de logements parfois importante dans tous les segments de l'habitat, ce qui contribue à l'attractivité du segment choisi.

Capital Bay Management en Allemagne et au Luxembourg ainsi que Swiss Prime Site Solutions sont chargés de la gestion du groupe de placement « SPF Living+ Europe »

L'investissement se concentre sur le marché allemand et les pays voisins du « serviced living », avec un accent mis actuellement sur les résidences pour personnes âgées. La situation de location par le biais de structures d'exploitation est durable et garantie à long terme. La garantie efficace de la qualité de l'exploitant et donc des risques de défaillance a passé le test pratique au cours de l'année de référence. En effet, un exploitant privé a dû être remplacé par un autre dans le segment des soins en raison de difficultés économiques. La location complète sans interruption a été assurée par le maintien de l'exploitation par l'administrateur judiciaire ainsi que par le transfert rapide au nouvel exploitant selon les mêmes paramètres économiques et avec une durée contractuelle de 20 ans (jusqu'en octobre 2044). Une petite charge non-récurrente a été comptabilisée dans l'exercice sous revue. Les perspectives de rendement futur du portefeuille restent donc inchangées et l'amélioration simultanée de la qualité de l'exploitant rend le portefeuille encore plus attrayant.

Développement stratégique de portefeuille

Outre la rentabilité, d'autres facteurs clés tels que les types d'utilisation, la qualité des biens et de l'emplacement, la durabilité, la qualité des locataires et les possibilités de développement sont pris en compte pour la poursuite de la constitution stratégique du portefeuille. L'objectif est de profiter des prix d'entrée attractifs pour élargir le portefeuille, de manière à pouvoir obtenir des rendements globaux supérieurs à la moyenne, même calculés en francs suisses.

Gestion du portefeuille

Les sept biens immobiliers, d'une valeur marchande de EUR 56.21 millions et d'un rendement brut de 4.89%, se trouvent à Bitterfeld, Berlin, Chemnitz, Cottbus, Eberswalde, Freudenberg et Bad Oeynhausen. Tous ces immeubles sont situés en Allemagne et sont gérés par Capital Bay (gestion de portefeuille, de biens immobiliers et d'actifs). Les biens sont loués à long terme à AlexA, Cum Laude, Curata et ProCurand. Toutes ces sociétés sont des opérateurs leaders en Allemagne dans le domaine des résidences pour personnes âgées (logements avec services et soins). La durée moyenne pondérée de location du portefeuille est de 12.14 ans, voire de 21.21 ans si l'on tient compte de toutes les options de prolongation.

Le portefeuille du groupe de placement « SPF Living+ Europe » doit être encore élargi au cours des 24 prochains mois. L'objectif est d'atteindre une valeur de portefeuille supérieure à EUR 100 millions. L'expansion future se concentrera sur le segment de marché « Serviced Living » en Allemagne, qui comprend non seulement des résidences pour personnes âgées, mais aussi des micro-appartements, des résidences universitaires et d'autres formes d'utilisation attrayantes.

PORTEFEUILLE (31.12.2024)



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

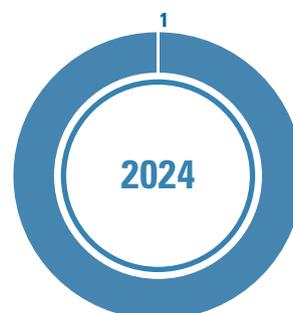


- Habitation
- Commercial
- Mixte
- Projet

ALLOCATION DU PORTEFEUILLE

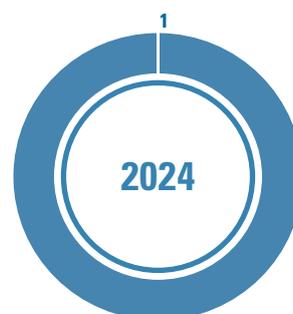
RÉPARTITION PAR PAYS (ZONE EURO 80–100%)¹

en %	31.12.2024	31.12.2023
1 Allemagne	100.00	100.00
2 France	0.00	0.00
3 Pays-Bas	0.00	0.00
4 Belgique	0.00	0.00
5 Rest de l'Europe	0.00	0.00
Total	100.00	100.00



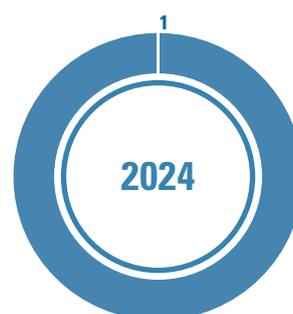
RÉPARTITION PAR STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT¹

en %	31.12.2024	31.12.2023
1 Core/Core+	100.00	100.00
2 Développement de projets	0.00	0.00
Total	100.00	100.00



RÉPARTITION PAR AFFECTATION¹

en %	31.12.2024	31.12.2023
1 Opérateur immobilier ²	100.00	100.00
2 Immeubles à usage commercial ³	0.00	0.00
3 Immeubles d'habitation	0.00	0.00
Total	100.00	100.00



¹ Sur la base de revenus locatifs prévisionnels

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

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

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



L'IMPORTANT EN BREF

«SPF LIVING+ EUROPE UNHEDGED»

Chiffres clés	Données en	31.12.2024	31.12.2023
Numéro de valeur	numéro	56 192 676	56 192 676
Émission de droits	nombre	–	4 604
Reprise de droits	nombre	–1 300	–
Droits en circulation	nombre	32 892	34 192
Valeur d'inventaire par droit	EUR	1 216.83	1 174.80
Prix d'émission par droit	EUR	1 229.00	1 186.55
Prix de rachat par droit	EUR	1 192.49	1 151.30
Compte de fortune			
Valeur vénale des immeubles	mios EUR	56.2	56.1
Fortune totale (GAV)	mios EUR	60.0	60.5
Fortune nette (NAV)	mios EUR	40.0	40.2
Coefficient d'endettement	%	33.22	33.27
Quote-part des fonds empruntés	%	33.33	33.64
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés	ans	1.42	2.42
Rémunération des financements par fonds empruntés	%	0.89	0.89
Taux d'escompte moyen (réel/nominal)	%	3.55/6.14	3.53/6.11
Variation du taux d'escompte (réel)	%	3.20–4.20	3.20–4.20
Variation du taux d'escompte (nominal)	%	5.78–6.81	5.78–6.81
Rendements			
Distribution	CHF	n/a	n/a
Rendement sur distribution	%	n/a	n/a
Coefficient de distribution	%	n/a	n/a
Rendement des fonds propres (ROE)	%	3.58	–3.62
Rendement du capital investi (ROIC)	%	2.52	–1.98
Rendement de placements	%	3.58	–3.62
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	68.00	64.33
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (GAV)	%	0.88	1.05
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (NAV)	%	1.32	1.63
Compte de résultat			
Produits nets	mios EUR	1.5	1.2
Revenus locatifs	mios EUR	2.5	2.5
Taux de perte sur loyer ¹	%	0.00	0.26
Durée résiduelle des contrats de bail fixes (WAULT) ¹	ans	12.14	13.05

¹ Compte tenu de la prolongation contractuelle de la garantie avec Curata Care Holding GmbH, le WAULT s'allonge à 21.21 ans.

COMPTES ANNUELS

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

COMPTE DE FORTUNE

en EUR 1 000	Notes	31.12.2024	31.12.2023
Actifs			
Disponibilités		3 668	4 240
Créances à court terme		136	135
Comptes de régularisation de l'actif		18	24
Fonds de roulement		3 822	4 399
Constructions terminées (y c. terrains)	2	56 210	56 130
Immobilier		56 210	56 130
Fortune totale		60 032	60 529
Passifs			
Engagements à court terme		171	253
Comptes de régularisation du passif		300	713
Dettes hypothécaires (y c. autres prêts et crédits à intérêt)	3	18 675	18 675
Impôts latents		862	719
Fonds empruntés		20 008	20 360
Fortune nette		40 024	40 169
Parts			
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue		34 192	29 588
Variations durant l'exercice sous revue		- 1 300	4 604
Nombre de parts en circulation à la fin de la période sous revue		32 892	34 192
Valeur en capital par part en EUR		1 171.71	1 139.47
Produit net de l'exercice comptable par part en EUR		45.11	35.33
Valeur d'inventaire par part avant distribution en EUR		1 216.83	1 174.80
Distribution en EUR		-	-
Valeur d'inventaire par part après distribution en EUR		1 216.83	1 174.80
Variation de la fortune nette			
Fortune nette au début de l'exercice comptable		40 169	36 066
Souscriptions		-	5 612
Reprises		- 1 527	-
Distributions		-	-
Résultat global de l'exercice		1 382	- 1 510
Fortune nette à la fin de l'exercice		40 024	40 169

COMPTE DE RÉSULTAT

en EUR 1 000	Notes	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2023
Revenu locatif prévisionnel	4	2 506	2 478
Perte de produit sur locaux vides	4	–	–6
Revenu locatif net		2 506	2 472
Maintenance		–139	–188
Entretien des immeubles		–139	–188
Frais d'approvisionnement et d'élimination, taxes		–153	–
Assurances		–28	–26
Honoraires de gestion		–65	–59
Impôts et taxes		–5	–105
Charges d'exploitation		–252	–190
Résultat opérationnel		2 115	2 094
Intérêts actifs		12	1
Autres revenus	6	43	56
Frais de distribution		–	–20
Autres revenus		54	37
Intérêts hypothécaires	3	–167	–167
Autres intérêts passifs		–18	–15
Frais de financement		–185	–182
Honoraires de la Direction	5	–197	–172
Frais d'estimation et de révision	5	–88	–85
Rémunération du Conseil de la Fondation	5	–18	–42
Autres frais d'administration	5	–162	–241
Frais d'administration		–466	–540
Participation des souscripteurs aux revenus courus		–	–200
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus		–35	–
Produit / frais des mutations de parts		–35	–200
Produit net de l'exercice comptable		1 484	1 208
Gains / pertes en capital réalisé(e)s		–4	–1
Résultat réalisé		1 480	1 207
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s		45	–2 968
Variations impôts latents		–142	251
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s		–98	–2 717
Résultat global de l'exercice comptable		1 382	–1 510

en EUR 1 000	Notes	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2023
Distribution et utilisation du résultat			
Produit net de l'exercice comptable		1 484	1 208
Report de l'exercice précédent		–	–
Montant disponible pour la distribution		1 484	1 208
Montant prévu pour la distribution		–	–
Montant prévu pour le réinvestissement		–1 484	–1 208
Report à nouveau		–	–

ANNEXE

« SPF LIVING+ EUROPE UNHEDGED »

1 PRINCIPES FONDAMENTAUX ET PRÉSENTATION DES COMPTES

1.1 CAPITALISATION ET DISTRIBUTION DES REVENUS

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

1.2 SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES DE LA FONDATION DE PLACEMENT

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

¹ Détenus indirectement

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

1.3 JUSTIFICATION DES ÉCARTS PAR RAPPORT AUX DIRECTIVES DE PLACEMENT

Selon l'art. 1, al. 5 des Directives de placement, les écarts autorisés par rapport aux Directives de placement en date du 31 décembre 2024 sont les suivants : la part des immeubles appartenant à des sociétés immobilières dont elles ne sont pas l'unique propriétaire dépasse 50% de la fortune du groupe de placements selon l'art. 2, chiffre 2.2.2, al. 5 des Directives de placement. Ce dépassement est dans l'intérêt des investisseurs, sinon le groupe de placements aurait des problèmes économiques. Mise au courant, la CHS PP a été d'accord avec ce dépassement. Le Conseil de fondation est d'avis que ce dépassement pourra être résorbé en temps utile par la croissance du groupe de placements.

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

2 IMMEUBLES

Tableau des placements

en EUR 1 000	Constructions commencées	Constructions terminées	Total
Total au 01.01.2023	–	53 770	53 770
Acquisitions	–	5 014	5 014
Investissements de suivi	–	314	314
Reclassements	–	–	–
Ventes	–	–	–
Plus et moins-values non réalisées	–	– 2 968	– 2 968
Total au 31.12.2023	–	56 130	56 130
Acquisitions	–	–	–
Investissements de suivi	–	35	35
Reclassements	–	–	–
Ventes	–	–	–
Plus et moins-values non réalisées	–	45	45
Total au 31.12.2024	–	56 210	56 210

3 DETTES HYPOTHÉCAIRES

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

Échéance des dettes hypothécaires et prêts

en EUR 1 000	31.12.2024	31.12.2023
1 – 3 ans	18 675	18 675
Total des dettes hypothécaires (nominal)	18 675	18 675

La durée résiduelle moyenne pondérée de tous les emprunts portant intérêt s'établissait, sur la base des échéances contractuelles, à 1.42 ans.

4 REVENUS LOCATIFS

Revenu locatif par locataire supérieur à 4%

Locataire (part >4%)	Localité	31.12.2024 Part en %	31.12.2023 Part en %
AlexA Seniorendienste Sàrl	Divers	55.63	55.73
gemeinnützige ProCurand Sàrl	Divers	23.26	23.38
Pflegeheim Binnengärten GmbH	Bitterfeld	11.73	11.45
Parkresidenz Haus Svenja GmbH	Bad Oeynhausen	0.00	9.16
CURATA Bad Oeynhausen II GmbH	Bad Oeynhausen	9.09	0.00

Échéance des baux

Fin de contrat	31.12.2024 Revenus locatifs prévisionnels en EUR 1 000	31.12.2024 Part en %	31.12.2023 Revenus locatifs prévisionnels en EUR 1 000	31.12.2023 Part en %
5 – 10 ans	114	4.14	114	4.62
> 10 ans	2 636	95.86	2 617	95.38
Total	2 750	100.00	2 730	100.00

5 FRAIS D'ADMINISTRATION

en EUR 1 000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2023
Honoraire de la Direction	– 197	– 172
Charges d'estimation et d'audit	– 88	– 85
Rémunération du Conseil de la Fondation	– 18	– 42
Autres charges administratives	– 162	– 241
Total des frais d'administration	– 466	– 540

Les frais d'administration comprennent, pour l'essentiel, les frais de gestion de Capital Bay Fund Management S.à r.l. s'élevant à EUR 0.137 million (EUR 0.129 million) et de Swiss Prime Site Solutions AG EUR 0.0461 millions (EUR 0.044 million). En raison des conditions ardues régnant sur le marché immobilier européen, les deux sociétés ont renoncé, en faveur des investisseurs, à une partie de la commission de gestion due au titre de l'exercice 2024.

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

En 2023, le poste Autres frais d'administration a été relativement élevé en raison de frais non-récurrents en lien avec le lancement du groupe de placements. La rémunération du Conseil de fondation comprend les honoraires du Conseil de fondation, du Comité des finances et des risques, du Comité de placement « SPF Living+ Europe » ainsi que du Conseil d'administration des sociétés immobilières. Les rémunérations du Conseil de fondation ainsi que du Comité des finances et des risques sont réparties sur les groupes de placements en proportion de leur fortune totale. Ces rémunérations comprennent les cotisations aux assurances sociales. Au cours de l'exercice 2024, 10 (10) réunions du conseil de fondation, 1 (3) réunions de la commission de placement « SPF Living+ Europe » ainsi que 6 (5) réunions du comité des finances et des risques ont eu lieu.

6 AUTRES REVENUS

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

7 PROVISIONS, INDEMNITÉS DE DISTRIBUTION ET DE PRISE EN CHARGE

Au cours de l'exercice 2024, 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 %	2024 effectif	2024 maximal	2023 effectif	2023 maximal
Commission de gestion annuelle sur la base de la fortune totale au début de chaque trimestre	0.41	1.00	0.29	1.00
Commission de construction basée sur les coûts de construction nets	n/a	3.00	n/a	3.00
Commission d'achat basée sur le prix d'achat net	n/a	2.00	1.00	2.00
Commission de vente basée sur le prix de vente net	n/a	2.00	n/a	2.00
Frais d'administration basés sur les recettes locatives annuelles effectives (y c. les recettes provenant des droits de superficie)	2.61	5.00	2.38	5.00
Commission d'émission basée sur la valeur nette d'inventaire	n/a	2.00	1.00	2.00
Commission de rachat basée sur la valeur nette d'inventaire	2.00	2.00	n/a	2.00
Commission de la banque dépositaire basée sur la fortune mensuelle nette	0.050	0.05	0.050	0.05

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

9 TRANSACTIONS AVEC DES ENTREPRISES LIÉES

Swiss Prime Site Solutions AG

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

10 APPORTS EN NATURE DE CAISSES DE PENSION

Aucun

11 PRODUITS DÉRIVÉS

Aucun

12 ENGAGEMENTS CONTRACTUELS DE PAIEMENTS FUTURS

Aucun

13 ENGAGEMENTS CONDITIONNELS

Aucun

14 ACTIFS GAGÉS

en EUR 1 000	31.12.2024	31.12.2023
Valeur vénale des immeubles concernés	44 900	44 700
Valeur nominale des cédules hypothécaires donnés en nantissement	18 675	18 675
Utilisation actuelle (nominal)	18 675	18 675

15 CHIFFRES CLÉS

en %	31.12.2024	31.12.2023
Taux de perte sur loyer	0.00	0.26
Coefficient d'endettement	33.22	33.27
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	68.00	64.33
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (GAV)	0.88	1.05
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (NAV)	1.32	1.63
Rendement des fonds propres (ROE)	3.58	-3.62
Rendement du capital investi (ROIC)	2.52	-1.98
Rendement sur distribution	n/a	n/a
Coefficient de distribution	n/a	n/a
Rendement de placements	3.58	-3.62
Rendement du cash-flow ¹	3.84	3.90
Rendement des variations de valeur ¹	-0.26	-7.52
Volatilité ²	1.00	3.73
Taux d'escompte moyen (réel/nominal)	3.55/6.14	3.53/6.11
Variation du taux d'escompte (réel)	3.20-4.20	3.20-4.20
Variation du taux d'escompte (nominal)	5.78-6.81	5.78-6.81

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

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

La définition des chiffres clés est basée sur les informations techniques de la 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 2024 (jour de clôture du bilan) et le 17 avril 2025, 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 2024 ou qui aurait dû être divulgué à ce stade.

RAPPORT DE L'EXPERT EN ÉVALUATION



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Swiss Prime Anlagestiftung
Martin-Disteli-Strasse 9
4600 Olten

Zurich, 1^{er} janvier 2025

Rapport d'évaluation du groupe de placement
SPA Living+ Europe unhedged de Swiss Prime
Fondation de placement au 31 décembre 2024

1 Mandat

Conformément à l'art. 41, al. 3, de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP), les fondations de placement doivent faire évaluer la valeur vénale des immeubles par un expert en estimations immobilières indépendant. Les immeubles du groupe de placement SPA Living+ Europe unhedged de Swiss Prime Fondation de placement ont été évalués individuellement au 31 décembre 2024 par Wüest Partner en tant qu'expert en évaluation indépendant, une visite ayant été effectuée pour les immeubles tous les trois ans après la première évaluation. La Swiss Prime Fondation de placement est responsable de l'obtention des documents actuels des immeubles à évaluer.

2 Standards d'évaluation

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

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

3 Méthode d'évaluation

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

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

4 Résultats

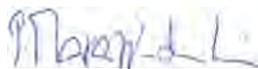
Wüest Partner évalue les immeubles du groupe de placement SPA Living+ Europe unhedged de Swiss Prime Fondation de placement comme suit au 31 décembre 2024 :

	Valeur de marché
7 Biens immobiliers existants	EUR 56'210'000
7 Immobiliers totaux	EUR 56'210'000

5 Indépendance et confidentialité

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

Wüest Partner AG
Zurich, 1^{er} janvier 2025



Pascal Marazzi-de Lima MRICS
Partner



Andreas Häni MRICS
Partner

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Détails au 31.12.2024

Localité, adresse	Pays	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (completion des travaux)	Date d'acquisition	Régime de propriété ¹	Valeur vénale en EUR 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en EUR 1 000 ²	Perte de loyers en EUR 1 000	Perte de loyers en %	Revenus locatifs nets en EUR 1 000 ³
Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)											
Bad Oeynhausen, Von-Moeller-Strasse 19	DE	1 663	1 421	1972	20.12.2023	A	4 810	250	-	-	250
Berlin, Am Stadtpark 15	DE	4 507	3 333	1998	04.06.2021	A	12 300	501	-	-	501
Bitterfeld, Walther-Rathenau-Strasse 68	DE	2 766	4 348	1874	29.12.2022	A	6 500	331	-	-	331
Chemnitz, Hohe Strasse 6	DE	8 949	4 566	1998	04.06.2021	A	12 500	694	-	-	694
Cottbus, Brauhausbergstr. 1	DE	1 933	751	1996	04.06.2021	A	2 000	114	-	-	114
Eberswalde, Beethovenstr. 22	DE	6 972	6 042	1997	04.06.2021	A	11 200	526	-	-	526
Freudenstadt, Lauterbadstr. 103	DE	5 801	2 269	2000	04.06.2021	A	6 900	335	-	-	335
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)		32 591	22 730				56 210	2 750	-	-	2 750
Total général		32 591	22 730				56 210	2 750	-	0.00	2 750

¹ A = Pleine propriété détenue indirectement

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

³ Ecart entre le revenu locatif théorique et le compte de résultat en raison des frais d'insolvabilité

L'IMPORTANT EN BREF

«SPF LIVING+ EUROPE HEDGED»

Chiffres clés	Données en	31.12.2024	31.12.2023
Numéro de valeur	numéro	56 192 668	56 192 668
Émission de droits	nombre	–	3 555
Reprise de droits	nombre	– 4 757	–
Droits en circulation	nombre	4 763	9 520
Valeur d'inventaire par droit	CHF	1 156.40	1 131.07
Prix d'émission par droit	CHF	1 167.96	1 142.38
Prix de rachat par droit	CHF	1 133.27	1 108.45
Compte de fortune			
Fortune totale (GAV)	mios CHF	5.6	10.8
Fortune nette (NAV)	mios CHF	5.5	10.8
Quote-part des fonds empruntés	%	1.15	0.03
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)	%	2.24	– 5.32
Rendement du capital investi (ROIC)	%	1.33	– 4.83
Rendement de placements	%	2.24	– 5.32
Quote-part des charges d'exploitation TER KGAST	%	1.78	1.16

COMPTES ANNUELS

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

COMPTE DE FORTUNE

en CHF 1 000	Notes	31.12.2024	31.12.2023
Actifs			
Disponibilités		448	4 430
Créances à court terme		9	–
Fonds de roulement		458	4 430
Participation à SPF Living+ Europe unhedged	1	5 115	6 340
Immobilier		5 115	6 340
Fortune totale		5 572	10 771
Passifs			
Comptes de régularisation du passif		3	1
Instruments financiers	4	61	2
Fonds empruntés		64	3
Fortune nette		5 508	10 768
Parts			
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue		9 520	5 965
Variations durant l'exercice sous revue		– 4 757	3 555
Nombre de parts en circulation à la fin de la période sous revue		4 763	9 520
Valeur en capital par part en CHF		1 141.42	1 154.03
Produit net de l'exercice comptable par part en CHF		14.98	– 22.96
Valeur d'inventaire par part avant distribution en CHF		1 156.40	1 131.07
Distribution en CHF		–	–
Valeur d'inventaire par part après distribution en CHF		1 156.40	1 131.07
Variation de la fortune nette			
Fortune nette au début de l'exercice comptable		10 768	7 126
Souscriptions		–	4 247
Reprises		– 5 380	–
Distributions		–	–
Résultat global de l'exercice		121	– 606
Fortune nette à la fin de l'exercice		5 508	10 768

COMPTE DE RÉSULTAT

en CHF 1 000	Notes	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2023
Intérêts actifs		27	–
Autres revenus		78	40
Frais de distribution		–	–15
Autres revenus		105	25
Frais d'estimation et de révision	2	–3	–
Couverture de change des frais de gestion	2	–20	–14
Autres frais d'administration	2	–2	–2
Frais d'administration		–24	–15
Participation des souscripteurs aux revenus courus		–	–228
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus		–9	–
Produit / frais des mutations de parts		–9	–228
Produit net de l'exercice comptable		71	–219
Realisierter Erfolg auf Beteiligung SPA Living+ Europe unhedged		35	–
Gains/pertes de change réalisé(e)s		–141	184
Résultat réalisé		–34	–35
Résultat non-réalisé de la participation à SPF Living+ Europe unhedged		179	–247
Gains/pertes de change non-réalisé(e)s		–25	–323
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s		155	–571
Résultat global de l'exercice comptable		121	–606
en CHF 1 000	Notes	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2023
Distribution et utilisation du résultat			
Produit net de l'exercice comptable		71	–219
Report de l'exercice précédent		–	–
Montant disponible pour la distribution		71	–219
Montant prévu pour la distribution		–	–
Montant prévu pour le réinvestissement		–71	219
Report à nouveau		–	–

ANNEXE

« SPF LIVING+ EUROPE HEDGED »

1 PARTICIPATION À « SPF LIVING+ EUROPE UNHEDGED »

Au 31 décembre 2024, 4 427 droits du groupe de placements « SPF Living+ Europe unhedged » étaient détenus, ce qui correspond à une participation d'EUR 5.39 millions (EUR 6.73 millions), soit CHF 5.11 millions (CHF 6.35 millions).

2 CHARGES D'ADMINISTRATION

Les charges d'administration comprennent la taxe minimale contractuelle de CHF 20398 par an due à la Banque cantonale de Zurich pour la couverture de change et autres frais administratifs.

3 PROVISIONS, INDEMNITÉS DE DISTRIBUTION ET DE PRISE EN CHARGE

Au cours de l'exercice 2024, 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 2024, le groupe de placements détenait un contrat de change à terme pour la vente au 31 mars 2025 d'EUR 5.11 millions contre des francs suisses au cours de 0.932311 CHF/EUR d'une valeur de marché de CHF -61 145. Au 31.12.2024, 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 %	31.12.2024	31.12.2023
Quote-part des charges d'exploitation TER KGAST	1.78	1.16
Rendement des fonds propres (ROE)	2.24	-5.32
Rendement du capital investi (ROIC)	1.33	-4.83
Rendement sur distribution	n/a	n/a
Coefficient de distribution	n/a	n/a
Rendement de placements	2.24	-5.32
Volatilité ¹	1.02	3.85

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

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

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

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

8 ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DU BILAN

Entre le 31 décembre 2024 (jour de clôture du bilan) et le 17 avril 2025, 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 2024 ou qui aurait dû être divulgué à ce stade.

FORTUNE DE BASE

**SWISS PRIME
FONDATION DE
PLACEMENT**

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

en CHF 1 000	31.12.2024	31.12.2023
Actifs		
Disponibilités	63	192
Créances à court terme	440	311
Total des fonds de roulement	503	503
Total des actifs	503	503
Passifs		
Engagements à court terme	21	28
Comptes de régularisation du passif	382	375
Total des fonds empruntés	403	403
Capital de dotation	100	100
Total des fonds propres	100	100
Total des passifs	503	503

en CHF 1 000	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2023
Produits		
Contribution des groupes de placements	434	402
Total des produits	434	402
Charges		
Organes	–232	–239
Assemblée des investisseurs, manifestations	–16	–17
Surveillance	–62	–41
Charge de révision	–11	–11
Établissement des rapports, rapport annuel	–18	–21
Autres charges d'administration	–95	–73
Total des charges	–434	–402
Résultat de l'exercice	–	–





ANNEXE ET ATTESTATIONS

ANNEXE GÉNÉRALE

1 GÉNÉRALITÉS

1.1 BASE JURIDIQUE ET BUT

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

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

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

1.2 ORGANISATION

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

www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

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

Nom	Fonction	Activité professionnelle
Jérôme Baumann	Président et délégué	Avocat / partenaire à Kellerhals Carrard
Martin Neff	Vice-président	Entrepreneur et membre du conseil d'administration; ancien économiste en chef de Raiffeisen Suisse
Urs Bracher	Membre	Diplôme fédéral d'expert en caisses de pension, conseiller de fondation à titre professionnel
Daniel Fässler, docteur en droit	Membre	Avocat / conseiller des États du canton d'Appenzell Rhodes-Intérieures
Rolf Maurer	Membre	Responsable Multi-Asset Investments Banque Cantonale de Berne
Franz Rutzer	Membre	Immobilier et finances

Comité de placement «SPF Living+ Europe»

Nom	Fonction	Activité professionnelle
Jérôme Baumann	Président	Avocat / partenaire à Kellerhals Carrard
Daniel Fässler, docteur en droit	Membre	Avocat / conseiller des États du canton d'Appenzell Rhodes-Intérieures
Luca Stäger, docteur en droit ¹	Membre externe	CEO Tertianum

¹ Jusqu'au 1^{er} septembre 2024

Comité des finances et des risques

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

Conseil de la durabilité

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

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

Organe de révision: KPMG AG, Zurich

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

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

Banque dépositaire: Banque cantonale de Zurich, Zurich

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

1.3 PROSPECTUS

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

2 PRINCIPES FONDAMENTAUX

2.1 COMPTABILITÉ ET PRÉSENTATION DES COMPTES

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

2.2 COMPARAISON AVEC LES CHIFFRES DE LA PÉRIODE PRÉCÉDENTE

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

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

Pas de changement majeur.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 IMPÔTS COURANTS ET DIFFÉRÉS

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

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



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

Swiss Prime Fondation de placement (SPF) établit, depuis 2023, un rapport annuel en se référant à la «Task Force on Climate-related Financial Disclosures» (TCFD) sur les risques financiers que le changement climatique fait peser sur les activités de l'entreprise et sur les mesures que celle-ci a prises pour les prévenir.

SPF s'efforce de développer constamment la gouvernance de l'entreprise en ce qui concerne la durabilité et le changement climatique. En font partie notamment la mise à jour régulière de l'évaluation du risque climatique ainsi que la définition, l'optimisation et la mise en œuvre de mesures visant à réduire ce risque et à saisir les chances en la matière en lien avec la transition nécessitée par le changement climatique.

La TCFD comprend quatre éléments centraux que sont la gouvernance, la stratégie, la gestion des risques ainsi que les paramètres et les objectifs de sorte à montrer comment l'entreprise aborde les chances et les risques liés au climat.



Source: Recommendations of TCFD 2017

Gouvernance

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

Stratégie

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

Gestion des risques

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

Paramètres et objectifs

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

GOUVERNANCE

Swiss Prime Fondation de placement applique une politique de durabilité et liée au climat responsable et axée sur l'avenir. Elle est convaincue d'augmenter ainsi sa résilience, ce qui lui permet de créer à long terme de la valeur pour la Fondation de placement, ses investisseurs et ses parties prenantes.

Pour SPF, il est incontestable que le changement climatique ainsi que les chances et les risques que celui-ci entraîne jouent un rôle important, car la branche immobilière exerce une influence déterminante sur les émissions de gaz à effet de serre, étant ainsi directement touchée par le changement climatique. Depuis sa création en 2015, Swiss Prime Fondation de placement ne se contente pas d'être attrayante pour les caisses de pension, mais est aussi pleinement consciente de sa responsabilité en termes de durabilité s'agissant de la construction et de l'exploitation des immeubles de son portefeuille. C'est donc sur cette toile de fond que SPF assume ses responsabilités.

Afin de traiter cette thématique importante, les organes suivants sont responsables au sein de l'organisation :

- Créé en 2022, le **Conseil de durabilité** de Swiss Prime Fondation de placement se compose de quatre membres du Conseil de fondation et des représentants de Swiss Prime Site Solutions AG (SPSS), dont le Chief Investment Officer (CIO) de SPF ainsi que le Head Sustainability de SPSS. Le Conseil de durabilité se réunit deux fois par an et est responsable de définir et d'examiner la stratégie en matière de durabilité et du changement climatique (rapport sur le climat et planning de la transition de gérer les chances et les risques posés par le changement climatique ainsi que du contenu des rapports en la matière.

- Le **Comité des finances et de gestion des risques (CFR)** surveille le système interne de contrôle à l'échelle du groupe, lequel comprend aussi les risques en matière de climat et les critères ESG.
- Le **Conseil de fondation** de Swiss Prime Fondation de placement assume la responsabilité suprême de la stratégie concernant les thèmes relatifs au climat. Il est ainsi responsable de surveiller et d'autoriser l'établissement des rapports. Ce principe allant au-delà des contenus quantitatifs et comprenant aussi les parties non-financières. Il fixe les objectifs de durabilité valables pour l'ensemble de l'entreprise – tout comme la stratégie – et comment les atteindre. Chaque année, le Conseil de fondation examine les progrès réalisés.
- Sur le plan opérationnel, la responsabilité de la mise en œuvre de la stratégie incombe à Swiss Prime Site Solutions AG, la **société de direction**. Celle-ci agit sur mandat du Conseil de fondation et lui rapporte régulièrement SPSS veille notamment à ce que les risques et les opportunités liés au climat soient pris en compte à toutes les étapes du processus de placement, et ce aussi bien lors de l'acquisition que du développement et de l'exploitation de l'immeuble. Les informations, par exemple sur les risques liés au climat d'un projet potentiel d'acquisition ou de développement, sont soumises au Conseil de fondation par le CIO de SPF.
- Le **Head Sustainability** de SPSS, fonction nouvellement créée en 2022, est responsable de la mise en œuvre opérationnelle de la stratégie de durabilité et du changement climatique de la SPF et contribue ainsi de manière déterminante à ce que les facteurs de succès et les risques financiers et non financiers soient gérés de manière encore plus intégrée. Ce Head Sustainability est issu de l'équipe de SPF et soutenu par les secteurs Acquisition & Sales, Development & Construction et Asset Management.

STRATÉGIE

Risques et opportunités induits par le changement climatique

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

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

SPF est bien positionnée pour faire face aux risques climatiques importants et pour se différencier sur le marché grâce à une approche proactive et aux opportunités associées dans son propre portefeuille immobilier. Pour ce faire, SPF s'appuie, entre autres, sur une grande capacité d'investissement, une forte expertise dans la planification, la construction et l'exploitation d'immeubles, ainsi qu'une culture distinctive de l'innovation. SPF suit un plan du changement climatique, afin de s'assurer que les opportunités l'emportent sur les risques.

Plan du changement climatique

Le plan du changement climatique comprend plusieurs possibilités stratégiques d'action, qui montrent que SPF travaille à atteindre un objectif concret en accord avec un monde dont la température n'excède pas 1.5 degrés, en réduisant les risques liés au climat et en utilisant les opportunités qui se présentent.

1 INVESTISSEMENTS CONFORMES À L'OBJECTIF DE RÉDUCTION DU CO₂

Le principal champ d'action concerne tout d'abord le portefeuille immobilier détenu par Swiss Prime Fondation de placement. En effet, celle-ci suit depuis 2020 une courbe ambitieuse de réduction du CO₂ de sorte que son portefeuille devienne neutre sur le plan du climat d'ici à 2050. Cette courbe se cale sur l'objectif de 1.5 degré fixé par l'Accord de Paris sur le climat, objectif devant être atteint par des mesures appliquées à son propre portefeuille immobilier. Des exemples de ces mesures mises en œuvre en 2024 figurent au chapitre « [Objectif zéro net et courbe de réduction du CO₂](#) » du rapport de durabilité.

2 SENSIBILISATION, FORMATION CONTINUE ET INCITATIONS

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

3 GESTION DE L'INNOVATION

Dans le cadre de la gestion de l'innovation, SPF traite de sujets disruptifs, comme le changement climatique ou des tendances, qui dans ce contexte, gagnent en importance. Pour ce faire, SPF mise sur la compétence de ses collaboratrices ou collaborateurs dans leur domaine d'activité respectif, afin de développer des solutions optimales susceptibles de contribuer à répondre aux défis écologiques et sociétaux.

SPF s'efforce d'utiliser dans ses [développements de projets de nouveaux matériaux innovants et durables](#), comme par exemple l'isolation à partir de matériaux de démolition ou du béton aux propriétés de stockage du CO₂.

4 ÉCONOMIE CIRCULAIRE

L'économie circulaire recouvre plusieurs thèmes relevant du climat, car elle permet de construire et d'exploiter des immeubles de manière plus efficace s'agissant de l'énergie et des ressources. C'est ainsi qu'en recourant à des matériaux de construction renouvelables et recyclés, il est possible d'éviter des émissions de GES. En outre, SPF utilise le plus possible des matériaux peu toxiques et renouvelables, comme le bois, par exemple.

Swiss Prime Site AG a organisé fin 2024, des ateliers sur le thème « [Construction durable et économie circulaire](#) », ce qui lui a permis d'obtenir de nombreuses informations tirées de la recherche et de la pratique. En effet, en traitant des projets de développement concrets, les participants ont reçu un savoir qui les a sensibilisés à ce sujet en les amenant à tenir compte d'une approche circulaire.

5 ÉCHANGES AVEC DES PARTIES PRENANTES

SPF échange continûment avec les investisseurs, les clients et d'autres parties prenantes. Les thèmes liés au changement climatique font de plus en plus partie de ce dialogue. L'équipe de collecte de fonds entretient des échanges réguliers avec les quelque 320 investisseurs de Swiss Prime Fondation de placement. Les thèmes du développement durable font partie intégrante des entretiens avec les investisseurs.

GESTION DES RISQUES

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

Les risques liés au climat, de même que les autres risques de l'entreprise, sont régulièrement évalués et hiérarchisés. Les résultats de ces évaluations sont pris en compte dans le planning stratégique et dans les décisions opérationnelles. Le but étant que SPS ne soit pas prise au dépourvu quand les changements arrivent. La stratégie de portefeuille de SPF est régulièrement analysée et adaptée de manière à correspondre aux exigences actuelles et futures. Lors de cet examen, les principaux objectifs du changement climatique et des mesures à prendre sont définis de sorte à pouvoir être mis en œuvre à l'échelle des stratégies de chaque immeuble individuellement.

Le renoncement progressif à l'utilisation de combustible fossile fait partie des mesures propres à réduire le risque. Lors de projets de développement et de construction, SPF met l'accent sur l'installation de panneaux solaires photovoltaïques et sur la mise en œuvre des normes établies par le SNBS (Standard de Construction Durable Suisse). Celles-là tiennent compte de l'adaptation au changement climatique et de la façon de s'en protéger. C'est ainsi qu'il préconise par exemple de se protéger contre la montée des eaux. L'évaluation de ce risque se fonde sur les dimensions « Dangers naturels (qualité de l'emplacement) » et « qualité du bâtiment par rapport à sa protection contre les dangers naturels ». En effet, des analyses ont montré qu'inondations et montées des eaux faisaient partie des risques principaux en Suisse.

En outre, la hausse des températures et le stress qu'elle provoque ont conduit à des adaptations tant de la substance de la construction que de la technique du bâtiment ainsi qu'à un encouragement accru de la biodiversité. S'agissant de la certification SNBS, celle-ci vise un épuisement du potentiel naturel de la flore et de la faune disponible sur place ainsi qu'une utilisation naturelle de l'eau de pluie en favorisant son infiltration (p. ex. pelouses équipées de grilles ou de gravier, pierres laissant passer l'eau) et sa rétention sur place (p. ex. bassin de rétention, évaporation, étangs ou irrigation directe).

Au cours des deux dernières années, SPF a certifié 12 immeubles avec le système DGNB GiB (construction en cours). Cela correspond à environ 20% du portefeuille total. Lors de l'utilisation de ce système, une évaluation des risques environnementaux sur le site est requise. Il s'agit de classer les risques environnementaux et de planifier et mettre en œuvre les mesures correspondantes. Le renouvellement de la certification, qui s'effectue tous les 3 ans, implique une nouvelle évaluation des risques environnementaux et, le cas échéant, un ajustement et un renforcement des mesures visant à éviter ou à réduire les risques environnementaux.

Lors de l'examen de nouvelles décisions d'investissement (acquisitions), une due diligence ESG systématique est effectuée. Cela permet d'identifier les risques et les opportunités climatiques et ESG significatifs et, si nécessaire, de prédéfinir stratégiquement les mesures futures au moment de l'investissement. Des listes de contrôle complètes de due diligence avec des critères climatiques et ESG sont intégrées dans tous les processus d'acquisition.

Les analyses et les mesures sont régulièrement révisées et mises à jour afin de s'assurer qu'elles sont conformes aux dernières découvertes scientifiques et aux exigences réglementaires. Cette approche structurée garantit que les risques climatiques sont gérés de manière affective, tant au niveau stratégique qu'opérationnel.

PARAMÈTRES ET OBJECTIFS

Les objectifs de réduction des émissions de SPF sont basés sur la trajectoire de réduction du CO₂ selon le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). En outre, SPF tient compte des normes sectorielles pertinentes telles que REIDA, GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ou PRI (Principles for Responsible Investment) dans le développement de sa stratégie ESG et climatique.

Les objectifs de réduction des émissions et d'augmentation de l'utilisation des énergies renouvelables font partie de la feuille de route de la SPA dans le chapitre [« Notre ambition et notre feuille de route en matière de durabilité »](#).

Les indicateurs climatiques utilisés par la SPA sont mis en correspondance avec les risques physiques et transitoires respectifs. Cela inclut également les indicateurs clés de performance environnementale, qui sont expliqués dans le chapitre [« Chiffres clés environnementaux »](#) du rapport sur le développement durable.

SPF estime que les risques et opportunités suivants sont essentiels et en tient compte dans la gestion régulière des risques. Les événements présentant le potentiel de risque le plus élevé et les mesures correspondantes pour minimiser ces risques sont répertoriés. SPF caractérise l'horizon temporel respectif en fonction de la probabilité d'occurrence la plus élevée et pour les mesures comme étant à court (1 à 3 ans), moyen (3 à 10 ans) et à long terme (10 ans et plus).

Risques physiques

Les événements présentant le potentiel de risque le plus élevé et les mesures correspondantes visant à minimiser les risques sont énumérés dans le tableau ci-après. Les risques physiques peuvent être caractérisés comme étant chroniques ou subits.

Événements possibles induits par le changement climatique	Conséquences pour Swiss Prime Fondation de placement	Mesures
<ul style="list-style-type: none"> – Hausse des températures estivales (chronique) – Hausse du nombre de jours caniculaires (subite) – Longue période caniculaire (subite) 	<ul style="list-style-type: none"> – Hausse des charges en raison du besoin accru d'énergie pour le refroidissement des locaux – Recul potentiel des loyers à cause de la hausse des charges (loyers bruts futurs) – Difficultés accrues de location / hausse du taux de vacance (facteur de coût / conditions climatiques défavorables pour l'immobilier) – Exigences accrues concernant l'enveloppe et la technique du bâtiment. – Respect des conditions climatiques garanties <p>Horizon temporel :</p> <p> </p> <p>A court terme moyen terme long terme</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Vérification et actualisation régulières de la stratégie de chaque immeuble (y c. la courbe de diminution du CO₂ et mise en œuvre des mesures définies) ● Energie électrique provenant de sources renouvelables (y c. hydroélectricité de Suisse ou de l'étranger) ● Utilisation de l'électricité autoproduite : développement d'installations photovoltaïques sur le toit de certains immeubles et évaluation d'autres possibilités ● Élimination progressive du gaz et du mazout ● Mise en œuvre progressive des normes de construction du SNBS (respect de normes plus dures avec le temps) ● Règles applicables au bail (Green Leases) <p>Paramètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Consommation d'énergie totale – Consommation d'énergie pour le refroidissement (en développement) – Part des énergies renouvelables – Émission de CO₂ (Scope 1 + 2)
<ul style="list-style-type: none"> – Phénomènes météorologiques extrêmes (chroniques) – Vents violents (subits) – Grêle (subite) – Gel (subit) 	<ul style="list-style-type: none"> – Exigences accrues envers la qualité de la construction – Hausse des frais d'assurance – Dommages à la structure des bâtiments – Location possible affaiblie / hausse du taux de vacance – Risque de responsabilité engagée envers les locataires par suite du manque de bâtiments voués à la location – Usage dans les bâtiments ou accès limité aux bâtiments <p>Horizon temporel :</p> <p> </p> <p>A court terme moyen terme long terme</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Analyse détaillée des emplacements des bâtiments ● Prise en compte des dommages potentiels dus à des phénomènes météorologiques extrêmes ● Analyse de la structure du bâtiment et de sa résistance ● Vérification de la couverture d'assurance <p>Paramètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Montant des dommages causés par des phénomènes climatiques extrêmes – Total des coûts dus aux mesures particulières de prévention
<ul style="list-style-type: none"> – Changement du régime des précipitations (chronique) – Sécheresse intense (subite) – Pluies intenses (subites) – Inondations (subites) 	<ul style="list-style-type: none"> – Exigences accrues envers la qualité de la construction – Hausse des frais d'assurance – Dommages à la structure des bâtiments – Location possible affaiblie / hausse du taux de vacance – Risque de responsabilité engagée envers les locataires par suite du manque de bâtiments voués à la location – Usage ou accès limité aux bâtiments – Restriction de l'usage de l'eau <p>Horizon temporel :</p> <p> </p> <p>A court terme moyen terme long terme</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Analyse du risque d'inondation dans la totalité du portefeuille immobilier et prise en compte dans des projets spécifiques ● Prise en compte de dégâts environnementaux potentiel <p>Paramètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Montant des dégâts causés par des inondations – Total des coûts dus aux mesures particulières de prévention

● Mesures prises

● Mesures prises en partie

○ Encore aucune mesure prise

Risques et opportunités de transition

Événements possibles induits par le changement climatique	Conséquences pour Swiss Prime Fondation de placement	Mesures
Effets du changement climatique sur la société		
– Effets négatifs sur la santé et la mortalité	<ul style="list-style-type: none"> – Hausse des exigences en matière de confort et du climat ambiant (p. ex. certifications GI) – Faiblesse de l'attractivité ou de la possibilité de louer des surfaces « chaudes » <p>Horizon temporel :</p> <p>A court terme moyen terme long terme</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Il faut tenir compte du site et de l'usage des bâtiments ● Prise en compte de l'effet de la hausse des températures sur le logement et sur le lieu de travail, en particulier en ville ● Si besoin est, identifier le problème et mettre en œuvre des mesures préventives, telles qu'étendre les surfaces vertes ● Tenir compte de la situation, en recourant à des matériaux spécifiques lors des rénovations ● Prévenir en concluant des assurances spécifiques <p>Paramètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nombre de réclamations des locataires – Coût total des mesures spéciales prises pour prévenir des situations mettant la santé des locataires en danger
– Changement de l'information des clients	<ul style="list-style-type: none"> – Exigences accrues des investisseurs et demandes concernant la résilience des produits et services proposés – Exigences accrues des locataires envers les normes de construction des bâtiments et des surfaces (certifications) – Demandes des locataires et des investisseurs en ce qui concerne l'achat de matériaux durables (gestion des fournisseurs) et technologie de la construction (matériaux) <p>Horizon temporel :</p> <p>A court terme moyen terme long terme</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Tenir compte des critères de durabilité s'agissant d'immeubles existants ou de projets de construction ● Poser des objectifs de durabilité étendus aux fournisseurs ● Rapports détaillés ● Enquêter auprès des locataires et des collaborateurs en leur posant des questions spécifiques <p>Paramètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Demandes de certification des bâtiments et des surfaces locatives – Demandes émanant de locataires/du public/d'investisseurs quant à la durabilité des immeubles – Résultats des enquêtes auprès des locataires et des collaborateurs
Changements réglementaires		
– Prescriptions concernant l'utilisation d'énergies renouvelables et l'efficacité énergétique	<ul style="list-style-type: none"> – Hausse des exigences et des coûts dans le développement et l'exploitation des immeubles – Prescriptions réglementaires concernant un approvisionnement durable (gestion des fournisseurs) et la technologie de la construction (gestion des matériaux) – Coûts supplémentaires importants en cas de non-respect de nouvelles prescriptions, p. ex. celles visant à remplacer des chaudières à mazout ou à gaz avant leur fin de vie – Limitation de l'usage de bâtiments (vacance) <p>Horizon temporel :</p> <p>A court terme moyen terme long terme</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Suivi proactif des développements réglementaires et techniques ● Analyse de portefeuille pour identifier les risques ● Mise en œuvre des exigences dans les nouveaux projets de construction ● Mise en œuvre des exigences dans les immeubles existants ● Prise en compte spécifique au projet des critères de durabilité dans les immeubles existants et les nouveaux projets de construction ● Prise en compte spécifique au projet par l'utilisation de matériaux correspondants lors de rénovations ● Prise en compte des nouvelles prescriptions dans les stratégies d'immeubles existants <p>Paramètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gestion des énergies (efficacité énergétique actuelle et mélange d'énergies)

● Mesures prises

● Mesures prises en partie

○ Encore aucune mesure prise

Événements possibles induits par le changement climatique	Conséquences pour Swiss Prime Fondation de placement	Mesures
<ul style="list-style-type: none"> - Exigences en matière de réutilisation/recyclage des matériaux (économie circulaire) 	<ul style="list-style-type: none"> - Exigences supplémentaires relatives aux concept, développement et déconstruction (p. ex. taux minimum de matériaux recyclés et recyclables) - Hausse des coûts de construction et allongement de l'étude des plans en raison de des exigences accrues en la matière <p>Horizon temporel :</p> <p>A court terme <u>moyen terme</u> long terme</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Mise en œuvre des prescriptions dans les projets de construction ● Mise en œuvre des prescriptions dans les immeubles existants ● Suivi actif des développements techniques et réglementaires, le cas échéant information à SPF et à ses fournisseurs ● Gestion des fournisseurs <p>Paramètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cours de développement, notamment en lien avec la charte communale concernant la construction
<p>Attentes envers les informations en matière de durabilité</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les investisseurs, les instances officielles et le public s'intéressent toujours plus à la durabilité 	<ul style="list-style-type: none"> - Effets sur la juste valeur, hausse des frais d'évaluation - Nécessité d'investir dans la durabilité afin d'influencer positivement l'évaluation (cycles d'investissement longs par rapport à la brièveté de l'évaluation) - Pertinence accrue de l'établissement de rapports - Hausse des charges pour la collecte et la mise à jour des données pertinentes - Accroissement des charges pour identifier et collecter les données pertinentes tout au long de la chaîne de création de valeur <p>Horizon temporel :</p> <p>A court terme <u>moyen terme</u> long terme</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Intégration des prescriptions de durabilité dans les stratégies immobilières ● Hausse ciblée des investissements dans la durabilité des immeubles ● Réponses rapides aux questions des investisseurs institutionnels ● Échanges réguliers avec les investisseurs, sujets de durabilité inclus ● Suivi des indicateurs ESG-KPI dans les processus commerciaux et les stratégies immobilières ● Établissement de rapports annuels <p>Paramètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demandes à Investor Relations - Notations de durabilité pour immeubles et entreprises (p. ex.GRESB, PRI) - Somme des investissements dans la durabilité des immeubles
<p> <input checked="" type="radio"/> Mesures prises <input checked="" type="radio"/> Mesures prises en partie <input type="radio"/> Encore aucune mesure prise </p>		

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION



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

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Swiss Prime Fondation de placement (fondation de placement) comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune de placement (pages 56 jusqu'à 58, 88 jusqu'à 89 et 101 jusqu'à 102), le bilan et le compte de résultats de la fortune de base (page 107) pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2024 ainsi que l'annexe (pages 62 jusqu'à 67, 90 jusqu'à 94, 104 jusqu'à 105 et 111 jusqu'à 112), y compris un résumé des principales méthodes comptables.

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

Fondement de l'opinion d'audit

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

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

Autres informations

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

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

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

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



Responsabilités du Conseil de fondation relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

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



Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Le Conseil de fondation répond de l'exécution de ses tâches légales et de la mise en 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 procédé aux vérifications prescrites à l'art. 10 OFP et à l'art. 35 OPP 2.

Nous avons vérifié si:

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

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

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

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

KPMG SA

Erich Meier
Expert-réviseur agréé
Réviseur
responsable

Adrian Walder
Expert-réviseur agréé

Zurich, 17 avril 2025



MENTIONS LÉGALES

Seule la version originale en allemand fait foi.

Traduction

Robert Palivoda, Genève

Illustrations

Tiina Jäger Visuals, Esslingen

Décharge

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

