



Swisscanto FP Immeubles Responsible Suisse

Rapport immobilier sur le rapport de gestion 2023/2024 de la Swisscanto Fondation de placement



Swisscanto
Fondations de
Placement

Sommaire

Rapport immobilier

- 04** Un bref aperçu du rapport de gestion
« Swisscanto FP Immeubles Responsable Suisse »
- 06** Durabilité
- 07** Indicateurs environnementaux
- 08** Comptes de fortune et de résultat
- 12** Chiffres clés
- 13** Immeubles
- 19** Hypothèques
- 20** Rapport à l'estimation d'expert immobilier

Immobilier Suisse

L'environnement de marché des placements immobiliers s'est amélioré au cours de l'exercice écoulé. Au premier semestre 2024, le recul de l'inflation a permis à la Banque nationale suisse de réduire le taux directeur de 1,75% à 1,25% en deux étapes. Le rendement à long terme des obligations de la Confédération à 10 ans est passé d'environ 1% à 0,5% au cours de l'exercice. Parallèlement, la croissance économique en Suisse est restée solide. Selon les économistes de la Zürcher Kantonalbank, le produit intérieur brut (PIB) suisse devrait augmenter solidement de 2,0% en 2024 (prévision au 28 juillet 2024).

Le retournement de la politique monétaire a également accru l'afflux de nouveaux fonds sur le marché des placements immobiliers. La lente reprise des flux monétaires devrait se poursuivre au deuxième semestre 2024. Sur le marché des transactions directes pour les immeubles de rendement, le rapport offre/demande semble s'être équilibré ces deux dernières années après une période marquée par de nombreuses ventes. Les possibilités d'acquisition intéressantes ont augmenté et les acheteurs peuvent à nouveau soumettre des offres plus opportunistes sur les biens. Les demandes des investisseurs se concentrent sur le segment résidentiel et les biens immobiliers commerciaux de qualité. Les rendements d'achat ont progressé depuis les niveaux planchers du premier semestre 2022, les biens immobiliers bien situés et présentant des normes de durabilité élevées s'étant montrés nettement plus stables.

Les marchés locatifs solides continuent de soutenir largement la catégorie d'actifs Immobilier Suisse. Compte tenu des faibles volumes de construction et de la persistance d'une immigration importante, le marché résidentiel connaît désormais une pénurie de logements dans de nombreuses régions suisses et les loyers des logements augmentent également dans les zones non urbaines. La demande de surfaces commerciales reste solide dans les secteurs majeurs, à savoir les bureaux, l'industrie et la vente au détail de produits alimentaires. Dans les centres-villes de Zurich et Genève, il est difficile de trouver actuellement de grandes surfaces de bureaux disponibles à la location. En dehors des centres-villes, la situation est plus compétitive, mais les bureaux vacants sont généralement limités à des sous-marchés ou des biens particuliers.

Résultat

Pour l'exercice 2023/2024, le groupe de placement « Swisscanto FP Immeubles Responsable Suisse » affiche une nouvelle fois un bon résultat. Le rendement net a encore augmenté pour atteindre 243,2 millions de CHF (exercice précédent : 242,1 millions de CHF). L'augmentation des coûts de financement a notamment été compensée par des rendements supplémentaires résultant d'ajustements des taux d'intérêt de référence et de l'inflation. Dans l'ensemble, les revenus locatifs ont augmenté à 347,9 millions de CHF (324,3 millions de CHF l'année précédente), tandis que les charges de financement ont atteint 16,6 millions de CHF (6,9 millions de CHF l'année précédente).

Le résultat global de 276,2 millions de CHF (année précédente : 405,7 millions de CHF) a toutefois baissé en raison de plus-values plus faibles. Les plus-values latentes de 1,1 million de CHF ont notamment diminué par rapport à l'année précédente (160,6 millions de CHF). A l'époque, trois projets de construction attrayants ont été comptabilisés pour la première fois au bilan à la valeur vénale. En revanche, aucun nouveau projet de construction n'a été achevé ou autorisé au cours de l'exercice 2023/2024. De plus, l'appréciation nette moyenne du portefeuille existant est inférieure au niveau de l'année précédente. D'autre part, les ventes sélectives d'immeubles ont permis de réaliser des plus-values substantielles de 32,0 millions de CHF (3 millions de CHF l'année précédente) tout en améliorant la qualité du portefeuille.

Sur la base de ce bon résultat, il a été possible d'obtenir un rendement de placement (tranche GT) de 3,19% (exercice précédent : 4,95%). La performance annuelle de 3,27% est supérieure à celle de l'indice CAFI Immo Index mixte (2,33%).

La fortune totale est passée de 9'684,4 millions de CHF à 9'994,9 millions de CHF au 30 juin 2024. Cette augmentation résulte principalement des apports en nature et des acquisitions effectués. Le taux de financement étranger a diminué, passant de 6,52% à 6,00%. Les impôts latents sont passés de 399,0 millions de CHF à 410,8 millions de CHF. La fortune nette a progressé de 8'535,3 millions de CHF l'année précédente à 8'848,6 millions de CHF.

Portefeuille

Le portefeuille se distingue par un degré très élevé de diversification sectorielle et régionale. Au 30 juin 2024, le groupe de placement était investi dans 244 biens immobiliers existants et dans 5 biens en construction pour une valeur au bilan totale de 9'850,5 millions de CHF, contre 9'548,5 millions de

CHF l'année précédente. Près de la moitié (49,7%) du produit du portefeuille provenait d'immeubles à usage résidentiel. Le reste du produit a été généré par les secteurs des bureaux (22,3%), industriel (8,5%) et commercial (9,3%). Dans la mesure du possible, la hausse du taux de référence (résidentiel) ou la hausse des prix à la consommation (commercial) a été répercutée sur les baux existants. Avant la première augmentation, près de 80% des contrats de location de logements du groupe de placement disposaient d'un taux de référence inférieur à 1,75%, et ils sont aujourd'hui près de 85% avec un taux de référence de 1,75% et supérieur.

Le taux de perte des loyers est passé de 6,0% l'année précédente à 6,7%. La hausse est principalement due aux surfaces encore disponibles dans le nouveau complexe « Quartet » à Genève. Ce grand immeuble de bureaux et commercial a été achevé l'année dernière et est actuellement en première mise en location, avec une garantie locative sur une partie des surfaces. Pour le reste du portefeuille, la situation locative globale a encore pu être améliorée. D'importants nouveaux contrats de location à long terme ont pu être conclus, notamment au centre commercial Seen à Winterthour ainsi qu'à l'avenue des Morgines 18 « Origami » à Petit-Lancy. De plus, les taux de vacance généralement faibles des logements ont soutenu les rendements.

La marge EBIT (76,3%, année précédente : 76,7%) et la quote-part des charges d'exploitation (0,38%, année précédente : 0,37%) sont restées stables. Le rendement net des constructions achevées a légèrement augmenté (3,02%, année précédente : 2,98%).

Activité de placement

Le portefeuille immobilier a pu être complété par des apports en nature et les acquisitions de cinq immeubles d'habitation et de deux immeubles de bureaux dans les villes de Zurich et Berne.

En août 2023, le groupe de placement a acquis les immeubles d'habitation « Hardturmпарк » en situation urbaine à Zurich-Ouest (117 appartements locatifs) et « Am Eschenpark » dans un cadre propice aux familles à Neu-Oerlikon (94 appartements locatifs). Les deux biens immobiliers disposent d'un potentiel locatif et répondent à des critères de durabilité élevés (Minergie, chauffage urbain). En mars 2024, deux immeubles d'habitation entièrement loués avec un total de 34 appartements à Zurich-Hirslanden et Zurich-Höngg ont été repris dans le cadre d'un apport en nature. L'immeuble résidentiel Burstwiesenstrasse 17-21 à Zurich a également été acquis en mai 2024. L'immeuble est à proximité du centre

de Wiedikon, qui se trouve déjà dans le portefeuille, ce qui augmente les paramètres de planification pour un développement potentiel à moyen terme. Dans le segment commercial, deux immeubles de bureaux entièrement loués ont été achetés Effingerstrasse à Berne et Pelikanstrasse à Zurich. Les deux immeubles sont situés dans des zones urbaines centrales de premier ordre. Enfin, la part de copropriété dans l'immeuble situé Bahnhofstrasse 71 à Zurich a pu être augmentée de 26% à 33%.

D'autre part, le groupe de placement s'est séparé d'une grande parcelle de terrain à bâtir à Zurich au premier semestre 2024, notamment grâce aux entrées de portefeuille attrayantes et rentables dans le segment résidentiel à Zurich. Le site de Harsplen à Zurich-Witikon a été vendu, de même que les droits relatifs au projet existant. En outre, le groupe de placement a réduit l'exposition au secteur de la vente de détail plus volatil avec les ventes de l'ancien immeuble Globus situé Via Largo F. Zorzi 4 à Locarno, des unités de parking correspondantes situées Via delle Monache 8 ainsi que de la participation de 50% au centre commercial Maladière à Neuchâtel.

La valeur de marché estimée de toutes les entrées en portefeuille au cours de l'exercice s'élève à environ 495 millions de CHF, soit 5,2% du parc immobilier au 30 juin 2023. Les produits des ventes réalisés s'élèvent à environ 315 millions de CHF. Dans l'ensemble, ces transactions ont permis d'améliorer encore la qualité du portefeuille du groupe de placement.

Le projet de construction résidentielle Am Dych à Münchenstein progresse comme prévu concernant l'activité de développement. Sur l'ancien site industriel de Läckerrlihuus, juste à la limite de la ville de Bâle, trois bâtiments comprenant plus de 170 appartements sont actuellement en cours de réalisation. Le premier coup de pioche a été donné en novembre 2022 et la fin des travaux est prévue pour l'année 2025.

Perspectives

Le groupe de placement reste fidèle à la stratégie axée sur les immeubles Core. Il est désormais question de continuer à améliorer le portefeuille et d'investir le produit courant dans des biens immobiliers existants et des projets de nouvelles constructions de haute qualité. Le portefeuille existant se concentre également sur l'optimisation permanente de la mise en location ainsi que sur la réalisation des potentiels locatifs existants. En ce qui concerne la location, l'accent est mis sur les immeubles de bureaux et commerciaux en Suisse romande. En matière de durabilité, l'accent est mis sur le maintien du bon score du GRESB et la mise en œuvre rigou-

reuse de la trajectoire de réduction définie. Celle-ci prévoit, entre autres, le remplacement des sources d'énergie fossiles dans le portefeuille existant pour huit à dix biens immobiliers au cours de l'exercice 2024/2025. Enfin, en raison de la demande excédentaire persistante de droits du groupe de placement, il est prévu d'effectuer une augmentation de capital avec droits de souscription d'un montant maximal de 200 millions de CHF au quatrième trimestre 2024.

Durabilité

En 2009, la Zürcher Kantonalbank s'est engagée à respecter les Principes de l'investissement responsable pour l'ensemble de ses activités de placement. La durabilité est un critère d'action essentiel pour l'Asset Management immobilier de la Zürcher Kantonalbank. Outre les aspects économiques, une grande importance est accordée aux critères sociaux et environnementaux tout au long de la chaîne de création de valeur (intégration ESG). De plus, la stratégie de durabilité comprend des objectifs ambitieux de réduction des gaz à effet de serre.

GRESB 2023 : score de 5 étoiles

Le groupe de placement a une nouvelle fois convaincu par un excellent résultat lors de l'évaluation ESG 2023 de GRESB. Avec un score de 88 points (sur 100), le groupe de placement a obtenu le score maximum de 5 étoiles pour le portefeuille existant. Les projets de construction ont également reçu le score maximum de cinq étoiles. Des certifications immobilières supplémentaires ainsi que des mesures d'optimisation pour mesurer les données énergétiques ont notamment contribué aux très bons résultats.

Progrès réalisés dans la réduction du CO₂

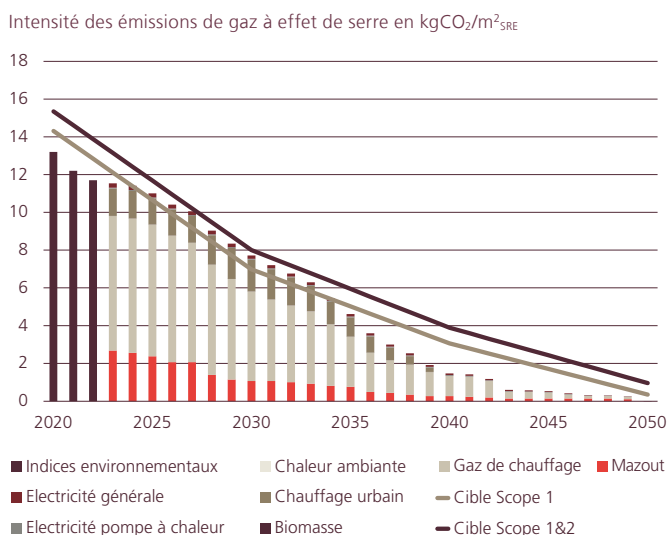
La part des énergies renouvelables dans l'énergie consommée par les immeubles du groupe de placement (hors électricité consommée par les locataires) s'élevait à environ 28,9% en 2022, contre 25,4% en 2018. Parallèlement, la part du mazout est passée de 17,1% à 13,6%. L'intensité énergétique moyenne en 2022 était de 85,2 kWh/m² (année précédente : 86,4). L'intensité des émissions de gaz à effet de serre (Scope 1 et 2) était, quant à elle, de 11,7 kg de CO₂e/m² (année précédente : 12,2). L'année 2022 a été la première année après les restrictions liées au coronavirus, mais aussi la première année avec la hausse des prix de l'énergie et les mesures d'économie d'énergie à la suite de la guerre en Ukraine. Des indicateurs environnementaux détaillés conformes à la norme REIDA sont disponibles à la page 7.

Trajectoire de réduction comme outil de pilotage

Nous poursuivons également notre transition vers des sources d'énergie renouvelables générant moins d'émissions de CO₂.

Le portefeuille immobilier du groupe de placement poursuit un objectif de neutralité carbone d'ici 2050 pour les émissions Scope 1 liées à ses activités, avec un objectif intermédiaire en 2040. Celui-ci répond aux exigences des perspectives énergétiques 2050+ de l'OFEN pour le parc immobilier suisse. Concrètement, l'objectif vise une intensité moyenne des émissions de gaz à effet de serre (Scope 1) du portefeuille inférieure à 2 kg de CO₂e/m² d'ici 2040. Les émissions Scope 2 sont prises en compte lors de la sélection des fournisseurs de chauffage urbain et d'électricité. La trajectoire de réduction actuelle, y compris la trajectoire cible pour le groupe de placement, est représentée dans le graphique suivant.

Trajectoire de réduction des émissions de CO₂ du portefeuille immobilier du groupe de placement (situation : juin 2024)



* Trajectoires cibles selon les perspectives énergétiques 2050+ de l'OFEN pour le parc immobilier suisse. Hypothèses relatives à l'évolution des facteurs d'émission (basées sur les directives de REIDA actuelles) : gaz de chauffage, mazout domestique et biomasse : constants jusqu'en 2050 ; chauffage urbain : constant jusqu'en 2025, puis réduction linéaire jusqu'en 2040 ; électricité : constante jusqu'en 2025, puis réduction linéaire jusqu'à zéro en 2050.

Source : Zürcher Kantonalbank

Enquête auprès des locataires 2023

Tous les trois ans, les locataires sont interrogés sur leurs besoins et leur satisfaction. Dans la dernière enquête auprès des locataires de 2023, environ 6600 locataires d'appartements et plus de 770 locataires commerciaux du groupe de placement ont été contactés, dont 39% et 11% ont rempli le questionnaire dans son intégralité. La satisfaction moyenne vis-à-vis du bail est de 6,6 points chez les locataires commerciaux (échelle de 0 à 10, indice de référence : 6,8) et de 7,2 chez les locataires résidentiels (indice de référence : 7,7).

Swisscanto FP Immeubles Responsible Suisse : bilan énergétique et bilan CO₂e standardisés¹

	Unité	2021 ²	2022 ³
Couverture			
Surface totale SREcalc ³	m ² SRE	1'566'377	1'537'267
Surface déterminante SREcalc ³	m ² SRE	1'550'803	1'537'267
Rapport SREcalc/VMF déterminant	–	1,18	1,18
Degré de couverture	% SRE	99,0%	100,0%
Énergie			
Consommation d'énergie	MWh/a	134'000	131'000
Intensité énergétique	kWh/m²SRE	86,4	85,2
Combustible	% d'énergie	64,2%	61,5%
Mazout	% d'énergie	14,1%	13,6%
Gaz de chauffage ⁴	% d'énergie	48,1%	45,8%
Biomasse	% d'énergie	2,0%	2,0%
Chauffage	% d'énergie	20,8%	22,6%
Chauffage urbain et de proximité	% d'énergie	15,8%	17,2%
Chaleur ambiante	% d'énergie	5,0%	5,4%
Electricité	% d'énergie	15,0%	15,9%
Electricité /pompes à chaleur	% d'énergie	2,0%	2,3%
Electricité générale ⁵	% d'énergie	13,0%	13,7%
Informations complémentaires Energie			
Energie renouvelable	% d'énergie	27,1%	28,9%
Energie fossile	% d'énergie	69,6%	67,5%
Emissions⁷			
Emissions directes de CO ₂	tCO ₂ /a	16'500	15'400
Intensité des émissions directes de CO ₂	kgCO ₂ /m ² SRE	10,6	10,0
Emissions de gaz à effet de serre	tCO₂/a	18'900	18'000
Intensité des émissions de gaz à effet de serre	kgCO₂/m²SRE	12,2	11,7
Emissions de Scope 1	% d'émissions	87,1%	85,6%
Emissions de Scope 2	% d'émissions	12,9%	14,4%
Eau			
Consommation d'eau⁶	m³/a	1'150'000	1'180'000
Intensité eau	m³/m²SRE	0,744	0,765

¹ Bilan énergétique et bilan CO₂e standardisés pour les biens immobiliers contrôlés par les propriétaires. Définition des indices environnementaux conformément à la circulaire AMAS 06/2023 et à la recommandation CAFP Indices environnementaux pour des groupes de placements immobiliers 2023. Le calcul des indices a été effectué selon les Bases méthodologiques du rapport CO₂e REIDA 2023 v1.2. Les émissions sont calculées selon l'approche basée sur la localisation.

² Les indices environnementaux sont désormais calculés et présentés sous les prescriptions de la REIDA. Les chiffres clés pour l'année 2021 ont également été recalculés sous les prescriptions de la REIDA et ne concordent donc pas avec les données présentées dans le rapport annuel 2022/2023.

³ SREcalc est la grandeur de référence pour les intensités ; calculée selon REIDA v1.2 à partir de la surface louable VMF.

⁴ La part de gaz naturel indiquée ici comprend également les parts de biogaz mélangées par le fournisseur. Le calcul des émissions s'effectue sur une base de 100% de gaz naturel.

⁵ Les indices environnementaux sont en principe basés sur des valeurs mesurées de la consommation d'énergie et d'eau ; l'électricité générale constitue actuellement encore une exception, les valeurs manquantes peuvent ici être complétées par des valeurs de référence REIDA ; la quantité et la part des valeurs complétées sont indiquées.

⁶ Consommation d'eau en tant qu'approvisionnement en eau douce à partir de l'alimentation en eau communale.

⁷ Scope 1 (émissions directes provenant des chaudières à combustible) et Scope 2 (émissions indirectes provenant de l'achat de chauffage urbain ou de proximité et d'électricité pour les installations centrales et les surfaces communes (sans énergie achetée directement par les locataires)).

	Immeubles Responsible Suisse	
Compte de fortune (en 1'000 CHF)	Exercice sous revue	Exercice précédent
Autres actifs		
Liquidités (avoirs à vue)	37'463	37'764
Créances à court terme	96'851	86'761
Acomptes	0	0
Comptes de régularisation actifs	10'084	11'426
<i>Total des autres actifs</i>	144'398	135'951
Immobilier		
Terrains à bâtir (y compris immeubles voués à la démolition)	228'589	376'887
Constructions en cours (y compris terrain)	79'190	45'470
Constructions achevées (y compris terrain)	8'984'791	8'508'690
Parts en copropriété	557'950	617'424
Participations	10	10
<i>Total des immeubles</i>	9'850'530	9'548'481
<i>Fortune totale</i>	9'994'928	9'684'432
Passifs		
Fonds étrangers		
./ Engagements à court terme	-82'950	-75'075
./ Comptes de régularisation passifs	-61'285	-52'130
./ Hypothèques	-590'935	-622'450
./ Provisions	-419	-435
./ Impôts latents	-410'789	-398'993
<i>Total des fonds étrangers</i>	-1'146'378	-1'149'083
<i>Fortune nette</i>	8'848'550	8'535'349

	Immeubles Responsible Suisse	
Compte de résultat (en 1'000 CHF)	Exercice sous revue	Exercice précédent
Produit locatif théorique (net)	369'716	342'380
./. Manque à gagner sur les surfaces vacantes	-23'769	-20'028
./. Pertes sur encaissement de loyers	-863	-480
Autres produits immobiliers	2'810	2'409
<i>Total du produit des immeubles</i>	347'894	324'281
Frais d'entretien	-24'711	-22'521
Frais de rénovation	-5'898	-3'376
<i>Total des frais d'entretien des immeubles</i>	-30'609	-25'897
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	-7'675	-7'352
Pertes sur créances, changement de ducroire	-189	181
Assurances	-2'951	-2'591
Honoraires de gestion	-14'142	-13'235
Frais de location et d'annonces	-1'741	-1'889
Impôts et taxes	-7'380	-6'537
Autres charges d'exploitation	-2'626	-2'019
<i>Total des charges d'exploitation</i>	-36'704	-33'442
<i>Résultat opérationnel</i>	280'581	264'942
Intérêts actifs	343	4
Taux négatifs pour les liquidités	0	-28
Intérêts intercalaires	2'009	2'834
Rentes du droit de superficie	53	38
Autres produits	207	49
<i>Total des autres produits</i>	2'612	2'897
Intérêts hypothécaires	-16'635	-6'927
Intérêts négatifs reçus	0	23
Autres intérêts passifs	-83	-65
Intérêts du droit de superficie	-738	-776
<i>Total des charges de financement</i>	-17'456	-7'745
Honoraires de la direction	-22'608	-21'366
Estimation des coûts et des coûts d'audit	0	0
Autres charges administratives	-437	-487
<i>Total des charges administratives</i>	-23'045	-21'853
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	1'305	5'214
./. Versement des produits courus lors du rachat de parts	-824	-1'322
<i>Total des produits/charges liés aux mutations de parts</i>	481	3'892
<i>Produit net de l'exercice</i>	243'173	242'133
Gains et pertes de capital réalisés	32'013	2'988
<i>Total des gains et pertes de capital réalisés</i>	32'013	2'988
<i>Bénéfice réalisé de l'exercice</i>	275'186	245'121
Gains et pertes de capital non réalisés	12'854	221'361
./. Variation des impôts latents	-11'796	-60'778
<i>Total des gains et pertes de capital non réalisés</i>	1'058	160'583
<i>Bénéfice global de l'exercice</i>	276'244	405'704

	Immeubles Responsable Suisse	
	Exercice sous revue	Exercice précédent
Compte de fortune (en 1'000 CHF)		
Bénéfice net	243'173	242'133
Montant destiné à la distribution	243'173	242'133
Montant conservé pour réinvestissement DT	15'514	15'961
Montant conservé pour réinvestissement GT	190'806	189'842
Montant conservé pour réinvestissement NT	36'853	36'330
Variation de la fortune nette (en 1'000 CHF)		
Fortune nette au début de l'exercice	8'535'349	7'966'162
Souscriptions	87'091	278'109
Rachats	-50'134	-114'626
Distribution	-	-
Bénéfice global de l'exercice	276'244	405'704
Fortune nette à la fin de l'exercice	8'848'550	8'535'349
Nombre de parts en circulation (unités)		
Etat au début de l'exercice DT	2'141'333	2'196'373
Solde des souscriptions et des rachats DT	-25'149	-55'040
Etat à la fin de l'exercice DT	2'116'184	2'141'333
Etat au début de l'exercice GT	39'728'448	38'120'579
Solde des souscriptions et des rachats GT	368'797	1'607'869
Etat à la fin de l'exercice GT	40'097'245	39'728'448
Etat au début de l'exercice NT	6'973'272	7'467'996
Solde des souscriptions et des rachats NT	-107'570	-494'724
Etat à la fin de l'exercice NT	6'865'702	6'973'272
Valeur d'inventaire d'une part (en CHF)		
Valeur en capital d'une part DT	269.77	257.28
Produit couru par part DT	8.33	12.49
Valeur d'inventaire d'une part DT	278.10	269.77
Valeur en capital d'une part GT	169.61	161.60
Produit couru par part GT	5.41	8.01
Valeur d'inventaire d'une part GT	175.02	169.61
Valeur en capital d'une part NT	174.86	166.13
Produit couru par part NT	6.10	8.73
Valeur d'inventaire d'une part NT	180.96	174.86

Principes d'évaluation des biens immobiliers

L'évaluation est effectuée par des experts indépendants. Tous les biens immobiliers sont évalués chaque année selon la méthode d'actualisation des flux de trésorerie (méthode DCF) et ils sont inscrits au bilan à leur valeur de marché. Les constructions en cours avec permis de construire valide sont également inscrites au bilan à leur valeur de marché (DCF). Les terrains à bâtir sans permis de construire sont inscrits au bilan sans modification, à leur valeur d'acquisition (value at cost). Le 30 juin 2024, date du bilan, le taux d'escompte moyen des biens de notre parc immobilier se montait à 2,98% (exercice précédent : 3,01%).

Intérêts intercalaires activés

Les intérêts intercalaires sont activés comme faisant partie des coûts de revient, tant que les coûts de revient se situent en deçà de la valeur du DCF estimée et tant que les intérêts intercalaires sont approuvés par la commission compétente.

Commissions

Sur la base du contrat de gestion, le groupe de placement Immeubles est affecté au total par 8,6 millions de CHF de commissions de vente/achat et 1,2 million de CHF de commissions des travaux (TVA comprise). Cette charge de commission de vente/achat représente au maximum 1% du prix d'achat/vente de l'immeuble. La charge de commission des travaux représente au maximum 3% des coûts de construction/rénovation.

Impôts sur les liquidations

Le poste du bilan comprend les provisions pour l'impôt sur les gains immobiliers, les droits de mutation et les commissions de vente qui seraient probablement engagés en cas de vente. Une durée de détention minimale de cinq ans est prise en compte pour l'impôt sur les gains immobiliers. Pour les immeubles à vendre, la durée de détention effective est utilisée. Les droits de mutation ont été calculés séparément pour chaque bien immobilier. Les gains immobiliers ont compensé les pertes immobilières au niveau communal, intercommunal ou intercantonal.

Sur la base de l'arrêt du Tribunal fédéral du 10 juin 2024, les taux d'imposition de l'impôt sur les gains immobiliers sont désormais pris en compte dans le canton de Genève.

Rénovations/aménagements locatifs

Pour les rénovations réalisées au cours de l'exercice sous revue, les investissements ont été amortis à hauteur de 18% en moyenne (exercice précédent : 11%) par le biais du compte de résultat (part de maintien de la valeur).

Engagements ne figurant pas au bilan/engagements conditionnels

Des engagements ne figurant pas au bilan à hauteur de 38,2 millions de CHF (exercice précédent : 56,7 millions de CHF) sont ouverts pour des projets de construction. Les engagements conditionnels s'élèvent à 347,7 millions de CHF (exercice précédent : 301,8 millions de CHF).

Par ailleurs, deux droits d'achat ont été accordés. Le premier droit d'achat de 29,44 millions de CHF est valable jusqu'au 28 février 2025, le deuxième droit d'achat de 26,12 millions de CHF est valable jusqu'au 30 septembre 2024 avec option de prolongation jusqu'au 30 septembre 2025.

Restrictions de propriété pour engagements propres/nantissement d'actifs

Un montant de 1'722 millions de CHF est nanti pour l'ensemble du parc immobilier à la date du bilan (exercice précédent : 1'641 millions de CHF).

Publication des taux de vacance

En cas de transformations et de rénovations totales, aucun loyer ni surface vacante n'est comptabilisé du début à la fin du chantier dans le compte de résultat et aucun coût de vacance n'est activé. Pendant la période sous revue, il s'agit des objets suivants :

- Bussigny-près-Lausanne, quartier Veillon
- Zurich, Badenerstrasse 156 / Engelstrasse 4

Immeubles Responsable Suisse¹

Chiffres clés	Exercice sous revue	Exercice précédent
Consolidés		
Taux des pertes sur loyers	6,66%	5,99%
Taux de financement étranger	6,00%	6,52%
Marge d'exploitation (EBIT)	76,26%	76,66%
Ratio des charges d'exploitation (TERisa GAV)	0,38%	0,37%
Rendement des fonds propres (ROE)	3,22%	4,99%
Rendement de la distribution ²	0,00%	0,00%
Coefficient de distribution ²	0,00%	0,00%
Rendement du capital investi (ROIC)	2,98%	4,37%
Rendement net des constructions achevées	3,02%	2,98%
Quote-part de fonds étrangers	11,47%	11,87%

Spécifiques aux tranches

Rendement du placement tranche DT	3,09%	4,85%
Rendement du placement tranche GT	3,19%	4,95%
Rendement du placement tranche NT	3,49%	5,25%
TERisa (NAV) tranche DT	0,57%	0,57%
TERisa (NAV) tranche GT	0,47%	0,47%
TERisa (NAV) tranche NT	0,17%	0,17%

Structure d'âge des immeubles (en %)

en construction	3,10%	4,42%
à partir de 2010	28,20%	26,61%
2000–2009	28,00%	28,63%
1990–1999	9,00%	9,25%
1980–1989	7,80%	7,88%
1970–1979	7,20%	7,33%
1960–1969	4,90%	4,78%
< 1959	11,80%	11,10%

¹ Les chiffres-critères selon l'instruction W-05/2013 de la CHS PP sont publiés sur products.swisscanto.com.

² Pas d'indications, les produits sont désormais capitalisés dans le groupe de placement.

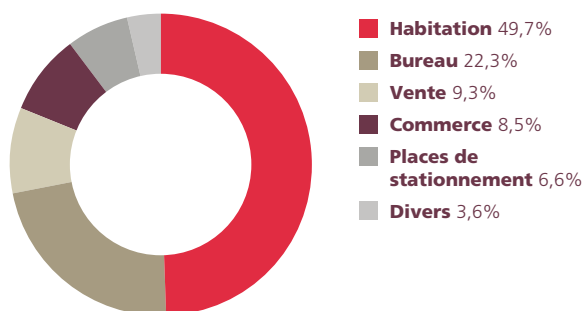
Possibilité de transfert de droits

Le groupe de placement « Swisscanto FP Immeubles Responsable Suisse » est temporairement fermé aux souscriptions en espèces. Il est possible de transférer des droits par cession. La restitution de droits est possible à la fin de chaque trimestre, avec un délai de préavis de six mois.

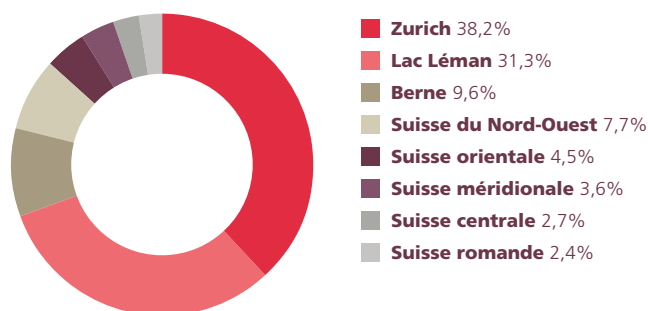
Indice de référence

L'indice de référence utilisé depuis le 1er janvier 2021 est l'« Immo-Index CAF Mixte ».

Structure d'utilisation des immeubles (en %)



Répartition par régions (en %)



Immeubles au 30.06.2024

Immeubles d'habitation		Type de propriété	Construction	Valeur de marché 30.06.2024 en 1'000 CHF	Valeur de marché 30.06.2023 en 1'000 CHF
Adliswil	Bernhofstrasse 8	PE	1972	8'650	8'660
Aesch BL	Arlesheimerstrasse 22 / St. Jakobstrasse 42, 44, 46	PE	1982	12'430	12'220
Au ZH	Alte Landstrasse 50, 52, 54, 56	PE	2004	19'840	19'770
Baar	Mühlegasse 12a-d	PE	1984	15'550	15'810
Bachenbülach	Länggenstrasse 1, 3, 5	PE	2002	13'120	13'100
Bâle	Kannenfeldplatz 2	PE	1966	7'250	7'120
Bâle	Sevogelstrasse 19	PE	1960	8'560	8'190
Bâle	St. Alban-Ring 225, 227, 229	PE	1985	9'320	8'800
Bâle	St. Jakobs-Strasse 110, 112	PE	1995	10'900	10'900
Bassersdorf	Bahnhofstrasse 41, 43 / Dietlikonerstrasse 30, 32	PE	1982	14'860	14'870
Bellinzzone	Via Pratocarasso 44-46c / Via Gerretta 15-15c (Parco Gerretta)	PE	2019	100'480	101'650
Benglen	Bodenacherstrasse 6, 8, 10, 49, 51	PE	1974	22'080	22'110
Berne	Schützenweg 19, 21, 23	PE	1906	6'490	6'500
Berne	Spitalackerstrasse 21	PE	1935	5'270	4'910
Berne	Tellstrasse 28, 30, 30a	PE	1958	9'690	9'720
Bienne	Alexander-Schöni-Strasse 46, 48, 48a / Neumarktstrasse 27, 29, 31, 33 / Salomegasse 12, 14, 16 (Schüsspark)	PE	2007	59'410	59'320
Binz	Im Gassacher 2-8, 10, 12	PE	1995	40'910	40'750
Boll	Rämelgässli 76-98	PE	2018	38'670	39'390
Bronschhofen	AMP-Strasse 11, 15, 17, 17a	PE	1998	16'590	16'610
Buchs ZH	Meierwiesenstrasse 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46	PE	1982	21'950	22'010
Bülach	Im Rietpark 13, 15, 17, 19	PE	2004	22'680	22'720
Burgdorf	Amietstrasse 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30	PE	1996	19'610	19'580
Burgdorf	Thunstrasse 110, 112, 114, 116	PE	2002	8'680	8'840
Bussigny-près-Lausanne	Chemin de Rietgaz 4, 6	PE	1984	11'970	11'900
Bussigny-près-Lausanne	Route de Condémine 40, 42	PE	1989	9'250	9'220
Chardonne	Chemin Bosquets de Paudille 15-23, 25	PE	2003	28'430	28'510
Coire	Pulvermühlestrasse 5, 11-15	PE	1971	50'710	51'220
Coire	Sägenstrasse 22, 24, 28, 30, 32 (Rätia)	PE	2006	44'280	44'280
Dietlikon	Aufwiesenstrasse 2, 4, 6, 8, 14, 16	PE	2002	48'250	48'100
Dottikon	Bahnhofstrasse 12 / Mitteldorfstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	PE	2010	31'240	30'550
Dübendorf	Giessenstrasse 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31	PE	2007	66'970	66'850
Egg b. Zürich	Büelstrasse 33, 35, 37, 39	PE	2004	20'780	20'790
Erlinsbach	Bläuenstrasse 8, 10, 12, 14	PE	1979	39'740	39'680
Étoy	Route de la Plantay 67, 69, 71	PE	1981	8'150	8'530
Frauenfeld	Eisenwerkstrasse 47, 47a	PE	1976	9'610	9'240
Genève	Chemin Frisco 2, 3, 5, 7	PE	1993	48'580	49'530
Genève	Parc du Château-Banquet 16, 20, 24	PE	1956	115'351	118'090
Genève	Rue du Vidollet 19, 20, 21	PE	1984	84'480	82'500
Genève	Rue Pestalozzi 23+23bis	PE	1998	29'540	30'960
Genève	Rue Viollier 5, 6, 7	PE	1947	51'760	53'820
Gland	Allée du Communet / Allée Leotherius 3, 5, 7 / Allée Waldo 4, 6, 8 (Eikenott)	PE	2013	60'040	60'120
Gland	Chemin de la Chavanne 5, 7, 9	PE	1987	11'740	11'810
Gland	Rue du Midi 13, 13b	PE	1983	13'930	14'060
Gland	Rue du Riant-Coteau 120, 122, 124 / Chemin des Fleurs 6	PE	2003	27'820	27'770
Grüt (Gossau ZH)	Im Zelgli 12, 14, 16	PE	1984	12'490	12'200
Hombrechtikon	Mythenweg 4, 6, 8	PE	1972	10'960	10'840
Jona	Hummelbergstrasse 8, 10, 12, 14, 16	PPE (90,1/100)	1980	28'704	28'453
Kilchberg	Alte Landstrasse 53	PE	1989	10'760	10'700
Kirchlindach	Nüchternweg 8a, 12	PE	2007	5'470	5'480
Kreuzlingen	Burgstrasse 31, 33	PE	1973	9'520	9'550
La Tour-de-Peilz	Avenue Bel-Air 52, 54	PE	1954	9'070	9'210
La Tour-de-Peilz	Avenue de Traménaz 21	PE	1971	11'960	12'130
La Tour-de-Peilz	Avenue des Baumes 17-19	PE	1949	7'870	7'900

Immeubles au 30.06.2024

Immeubles d'habitation		Type de propriété	Construction	Valeur de marché 30.06.2024 en 1'000 CHF	Valeur de marché 30.06.2023 en 1'000 CHF
La Tour-de-Peilz	Avenue des Pléiades 3	PE	1956	4'370	4'470
La Tour-de-Peilz	Avenue Edouard-Müller 17	PE	1950	4'660	4'700
Lachen SZ	Gweerhofstrasse 11, 13, 15, 17 / Heerstrasse 3, 5, 7, 9 (Rotbachpark)	PE	2006	66'520	66'010
Langenthal	Bäreggstrasse 65a / Oberhardstrasse 16, 16a, 18, 20, 20a, 22 (Bäregg)	PE	2004	14'800	14'690
Langenthal	Weststrasse 94-96	PE	2016	16'510	16'760
Lausanne	Avenue de France 39, 41	PE	1908	17'830	17'870
Lausanne	Avenue Edouard-Rod 6, 8, 10, 12	PE	1947	37'910	37'460
Lausanne	Chemin du Grandchamp 5, 7	PE	1997	13'020	13'020
Liebefeld	Gebhartstrasse 30	PE	1951	3'970	4'070
Lucerne	Büttenhalde 38	PE	1983	20'270	20'360
Männedorf	Im oberen Boden 12	PE	1997	4'770	4'720
Männedorf	Im Wiesli 4-10	PE	1973	19'220	19'450
Massagno	Via Ceresio 2	PE	1971	24'480	25'100
Meilen	In der Au 28, 30, 36, 38, 42, 44, 48, 50	PE	1973	47'680	47'630
Mels	Bahnweg 7, 9 / Sarganserstrasse 73, 75 / Stadtergasse 20, 22, 24, 26 (Stadterfeld)	PE	2009	31'600	30'640
Mendrisio	Via Flora Ruchat-Roncati 4f-h	PE	2016	8'450	8'810
Meyrin	Rue de la Prulay 30, 32, 34, 36, 38	PE	1967	62'090	64'040
Mollis	Rosenhofstrasse 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53 (Lebensart Quartier Rosenhof)	PE	2008	37'380	36'440
Moosseedorf	Sandstrasse 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120	PE	2014	32'130	31'960
Münsingen	Belpbergstrasse 32a-h	PE	1996	15'830	15'740
Muri AG	Kirchenfeldstrasse 68, 70, 72, 74, 76, 78	PE	2003	19'920	19'430
Muri AG	Klosterfeldmatt 28, 30, 32, 34	PE	1994	13'920	13'710
Murten	Engelhardstrasse 60, 62, 64, 66, 72, 74	PE	1996	18'890	18'860
Muttenz	Heissgländstrasse 40, 42	PE	1962	7'400	7'360
Nyon	Chemin de la Fontaine 4, 6a-b	PE	2000	34'290	34'250
Nyon	Chemin des Plantaz 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60	PE	1989	27'700	27'670
Nyon	Route de l'Etraz 64, 66, 68 (Le Triangle de l'Etraz)	PE	2008	59'670	59'680
Nyon	St. Cergue 11	PE	2005	10'610	10'630
Oetwil am See	Glärnischstrasse 62, 64, 66, 68, 70	PE	1986	20'350	20'260
Opfikon	Wright-Strasse 37, 39, 41, 43 (Wilhelm & Bertha, Glattpark)	PE	2014	64'210	62'780
Penthalaz	Chemin des Cèdres 1-15, 17, 19 / Le Cheminet 14, 16 (La Loëttaz-Barges)	PE	2006	77'700	75'800
Petit-Lancy	Chemin des Troènes 13, 15	PE	1998	29'820	30'600
Pfäffikon ZH	Pilatusstrasse 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38	PE	2016	147'760	142'910
Pratteln	Habertürliweg 10, 12 / Mühleweg 23, 25	PE	2004	18'280	18'480
Regensdorf	Roosstrasse 42a-e, 44a-e (Rooswiese)	PE	2011	96'330	95'880
Reiden	Parkweg 8a-d, 10, 12a-d, 14 (Reiden Mitte)	PE	2013	35'980	35'920
Renens (VD)	Chêne 16ab, 18ab	PE	2017	26'560	27'510
Rolle	Avenue du Jura 50, 52, 54, 56, 58, 60 (Baccara)	PE	2006	55'150	55'160
Romont FR	Route d'Arruffens 22,24 / Route de la Condémine 1,3	PE	1972	17'870	17'970
Rothrist	Parkweg 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13	PE	2005	23'980	23'220
Rüfenacht BE	Längimoosstrasse 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17	PE	2003	26'260	26'150
Schindellegi	Aeschstrasse 1, 3-6 / Wollerauerstrasse 49	PE	1973	28'620	28'010
Schöftland	Luzernerstrasse 10, 16, 18, 20 (Suhrematt)	PE	2008	15'480	15'660
Sierre	Rue de l'Industrie 42, 44, 46, 48, 50	PE	2006	17'160	16'890
Sion	Avenue du Bietschhorn 21a-d, 23a-b (Les Aquarelles)	PE	2006	28'080	28'230
Spreitenbach	Poststrasse 198-200	PE	1962	4'050	4'330
Saint-Gall	Turnerstrasse 32, 34 (Vonwilpark)	PE	2006	24'910	24'580
Saint-Gall	Zweibruggenmühlestrasse 5, 7, 9, 13, 17 (Zweibruggenmühle)	PE	2012	38'430	38'500
Steffisburg	Astrastrasse 20, 20a	PE	2002	8'570	8'610
Steffisburg	Günzenenstrasse 5, 5a-c	PE	1968	7'660	7'670
Steffisburg	Ziegeleistrasse 52, 52a, 54, 54a, 56, 56a, 58, 58a	PE	1996	26'280	26'370

Immeubles au 30.06.2024

Immeubles d'habitation		Type de propriété	Construction	Valeur de marché 30.06.2024 en 1'000 CHF	Valeur de marché 30.06.2023 en 1'000 CHF
St-Sulpice VD	Rue du Centre 42a-e	PE	2005	36'150	35'660
Thalwil	Im Park 8-14 / Parkweg 2-4	PE	1990	50'330	52'150
Thoune	Frutigenstrasse 68, 68a-b, 68e	PE	1969	17'610	17'630
Thoune	Siedlungsstrasse 1, 2, 2a-b, 4, 4a, 6, 6a-b, 8, 8a, 10, 10a-b, 12, 12a (Lerchenpark)	PE	2010	60'980	60'890
Thoune	Von May-Strasse 18, 20, 22	PE	1983	12'330	12'230
Tolochenaz	Route de la Petite-Caroline 3a-c	PE	1983	10'880	10'970
Uetendorf	Dorfstrasse 27a, 33a-b	PE	2003	8'110	8'150
Uetligen	Grossackerweg 1, 5, 7	PE	1987	7'490	7'410
Urtenen-Schönbühl	Gmeinmatt 1a-b, 2a-b, 3-10	PE	2011	40'930	39'830
Uster	Seeweg 1, 3 / Strandbadweg 2, 4	PE	2003	23'680	23'620
Versoix	Grand-Montfleury 18, 20, 22, 24	PE	1972	56'090	52'570
Vevey	Route de St-Légier 15a-d	PE	2001	28'440	28'690
Vevey	Rue des Tilleuls 5	PE	1959	14'190	14'200
Vevey	Rue du Centre 3	PE	1980	5'210	5'360
Villars-sur-Glâne	Chemin des Mampes 7, 9, 11	PE	2005	21'570	21'710
Villars-sur-Glâne	Route du Coteau 1, 3, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57	PE	1997	79'510	81'660
Viège	Mattaweg 1, 3, 5, 7, 9, 11 (Weidlösser)	PE	2010	38'950	38'250
Wallisellen	Zwickystrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 26, 28, 30, 32, 34, 36 (Zwicky-Areal)	PE	2011	143'630	139'450
Wetzikon ZH	Elisabethenstrasse 1, 3, 5 / Weststrasse 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84 (Müli-Park)	PE	2013	126'360	123'940
Wetzikon ZH	Langfurrenstrasse 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32	PE	1983	19'720	19'700
Wil SG	St. Gallerstrasse 60, 60a, 62, 62a-b, 64, 64a-b, 66, 66a-b, 68, 68a	PE	2005	52'810	52'810
Winterthur	Gottfried-Keller-Strasse 77	PE	1964	6'790	6'650
Winterthur	Kanzleistrasse 17-21 + Büelhofstrasse 21	PE	1966	17'040	16'680
Winterthur	Löwenstrasse 14	PE	1912	4'910	4'940
Winterthur	Obere Schöntalstrasse 40, 42, 44, 46, 48 / Zürcherstrasse 52, 54, 56, 58, 60	PE	2016	108'100	104'240
Winterthur	Rebenweg 40, 42, 44	PE	1990	19'270	19'340
Zollikofen	Alpenstrasse 7, 9, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 55, 57, 59, 61, 81, 83, 85, 87, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117, 119, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135	PE	1998	80'710	78'890
Zollikofen	Fellenbergstrasse 24,26,30,32,34 / Häberlimattweg 17,19,21,23,25 (Häberlimatte)	PE	2003	35'640	35'630
Zurich	Bachmannweg 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41 (Im Büngerten Nord)	PE	2006	99'090	99'140
Zurich	Badenerstrasse 434	PE	2009	154'540	149'170
Zurich	Balgriststrasse 37, 39	PE	2016	33'900	0
Zurich	Burstwiesenstrasse 17-21	PE	1956	41'220	0
Zurich	Hagenholzstrasse 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84 (Andreaspark)	COP (50/100)	2006	92'025	92'295
Zurich	Margrit-Rainer-Strasse 11a-c / Birchstrasse 184 / Emil-Rütli-Weg 2&4	PE	2005	115'060	0
Zurich	Mutschellenstrasse 182	PE	1895	6'880	6'850
Zurich	Pestalozzistrasse 38	PE	2001	14'780	15'140
Zurich	Pfingstweidstrasse 104 / 104a-e	PE	2012	178'180	
Zurich	Schwandenholzstrasse 226, 228, 230, 232	PE/DS	1982	19'950	20'050
Zurich	Segantinistrasse 202, 206	PE	1953	7'850	0
Zurich	Trichtenhausenstrasse	PE	2022	142'560	140'250
Zurich	Werdstrasse 120, 122, 124, 126, 128 / Weststrasse 40 (Winterhalder-Areal)	PE	2017	180'440	174'660
Total des immeubles d'habitation				5'141'700	4'735'368

Immeubles au 30.06.2024

		Type de propriété	Construction	Valeur de marché	Valeur de marché
				30.06.2024 en 1'000 CHF	30.06.2023 en 1'000 CHF
Immeubles à usage mixte					
Altendorf	Zürcherstrasse 66 / Mühlebachhof 1-3	PE	2008	39'190	39'380
Bad Ragaz	Bartholoméplatz 3	PE	1920	6'800	6'900
Bâle	Ahornstrasse 3	PE	1956	5'560	5'500
Bâle	Eisengasse 6	PE	1987	9'470	9'610
Bâle	Parkweg 35 / Gartenstrasse 120	PE	1964	17'870	18'180
Bellinzone	Viale Stazione 21, 23	PE	1910	15'280	16'120
Berne	Belpstrasse 41	PE	1952	9'570	9'580
Berne	Effingerstrasse 47 / Haslerstrasse 30	PE	1964	25'780	0
Berne	Gutenbergstrasse 50	PE	1897	17'280	17'140
Binningen	Hauptstrasse 38, 40	PE	1934	8'020	8'090
Bottighofen	Schulstrasse 6, 8	PE	1996	8'090	8'230
Chavannes-près-Renens	Avenue du Tir-Fédéral 10, 12, 14, 16, 18	PE	1965	53'070	52'730
Dübendorf	Überlandstrasse 198,200,202,204,206,208 (InsiderPark Beta und Gamma)	PE	2012	50'500	50'320
Genève	Avenue Ernest-Pictet 20, 22, 26a	PE	1963	36'980	33'980
Genève	Rue Chantepoulet 12	PE	1921	20'050	20'080
Genève	Rue de Lausanne 45, 47	PE	1987	70'180	71'200
Genève	Rue de Lyon 8, 10	PE	1965	29'330	28'420
Genève	Rue Viollier 8, 9, 10	PE	1991	35'050	35'370
Glattbrugg	Schaffhauserstrasse 91	PE	2021	33'240	32'100
Grosshöchstetten	Dorfstrasse 4c / Gerbergasse 1,3,4,5,7,11,13,15 (Gerber-Areal)	PE	2013	51'820	51'890
Illnau-Effretikon	Illnauerstrasse 12	PE	1965	4'430	4'530
Locarno	Via Largo F. Zorzi 4	PE	1956	0	23'950
Männedorf	Emil-Staub-Strasse 1-5	PE	2000	54'000	55'520
Martigny	Avenue de la Gare 3 / Rue du Rhône 2 (Le Kluser)	PE	2003	13'870	13'830
Monthey	Centre Trollietta	COP (33/100)	2013	23'463	23'146
Montreux	Avenue des Alpes 29	PE	1992	14'860	15'050
Oberwil	Bachstrasse 2, 4, 6 / Bottmingerstrasse 62	PE	1965	13'300	13'440
Paradiso	Via Franco Zorzi 10	PE	1982	10'540	11'330
Peseux	Rue du Clos 1, 3, 5 (Parc du Château)	PE	2005	21'030	20'660
Pregassona	Via alla Bozzoreda 37, 39 / Via Ceresio 55 (Residenza Zeta)	PE	2012	46'160	47'090
Rolle	Rue du Temple 8	PE	2022	95'050	95'570
Winterthour	Haldenstrasse 52	PE	1938	3'290	3'430
Winterthour	Lindstrasse 40-42 / Rychenbergstrasse 2	PE	1956	12'880	13'090
Winterthour	Marktgasse 45 / Metzggasse 18	PE	1621	18'180	18'110
Wollerau	Wächlenstrasse 5, 7, 9 (Wächlen)	PE	2002	18'960	19'150
Zurich	Schauenbergstrasse 8, 10, 12	PE	1982	9'990	10'020
Zurich	Seestrasse 355-361	PE	1953	32'630	32'450
Zurich	Signaustasse 10	PE	2007	48'220	47'130
<i>Total des immeubles à usage mixte</i>				983'983	982'316

Immeubles au 30.06.2024

		Type de propriété	Construction	Valeur de marché	Valeur de marché
				30.06.2024 en 1'000 CHF	30.06.2023 en 1'000 CHF
Immeubles à usage commercial					
Bâle	Dufourstrasse 9, 11	PE	1958	26'860	26'750
Bâle	Gerbergasse 70	PE	1863	15'410	14'970
Bâle	Peter Merian-Weg 6, 8, 10	PE	2003	165'380	164'000
Bâle	Schützengraben 21	PE	1969	13'650	14'170
Bâle	Steinenvorstadt 19, 21	PE	1980	12'680	12'910
Berne	Belpstrasse 43	PE	1952	10'200	10'300
Berne	Nordring 4, 4a / Viktoriarain 14	PE	2002	52'660	52'180
Berne	Spitalgasse 2 / Waisenhausplatz 6	PE/BR	1965	56'100	52'650
Bienne	Collègasse 9	PE	2001	8'820	9'260
Bienne	Längfeldweg 140	PE	2008	67'030	66'440
Bremgarten AG	Zufikerstrasse 2-4 (La Plaza / Bolero / Plaza Market)	PE	2002	52'470	52'750
Dietikon	Silberstrasse 20	PE	1986	32'400	32'030
Dübendorf	Wallisellenstrasse 55-57	PE	2004	42'220	42'470
Genève	Route de Florissant 81	PPE (32,9/100)	1998	23'400	23'070
Genève	Route de Pré-Bois 20 (ICC-International Center Cointrin)	COP (3/100)	1990	11'739	11'807
Genève	Rue Ami-Lullin 4	PE	1961	14'180	14'330
Genève	Rue de Lyon 114-120 / Rue de Bourgogne 19-31 (Quartet)	PE	2023	297'030	289'630
Genève	Rue Pierre-Fatio 7,9 / Rue du Roveray 9bis / Rue de la Scie 10	PE	1921	154'000	152'520
Gümligen	Bahnhofstrasse 4, 41 (Mattenhof West)	PPE (81,6/100)	2001	31'729	32'341
Lausanne	Avenue de Sévelin 44	PE	1930	20'370	20'240
Lausanne	Route de Berne 46	PE	2004	32'760	31'830
Lausanne	Rue Centrale 6, 8, 10	PE	1957	32'750	31'230
Lausanne	Rue de Bourg 30 / Rue de la Paix 2, 4	PE	1900	43'430	43'260
Lausanne	Rue de la Paix 6	PE	1911	31'350	31'370
Lausanne	Rue des Terreaux 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 (Métropole 2000 I + II)	COP (49,1/100)	1991	156'715	152'145
Lausanne	Rue du Lion-d'Or 3-7 / Rue de Bourg 26	PE	1911	84'210	84'310
Lenzburg	Merkurstrasse 6 (Geschäftshaus Mühle)	PE	2008	18'900	19'630
Locarno	Via delle Monache 8 (Parking Residenza Ramogna)	PPE (15/100)	1989	0	1'887
Lugano	Via Canova 6	PE	1940	28'940	28'970
Lupfig	Hauserstrasse 1 (Einkaufszentrum Seebli)	PE	2007	18'530	18'970
Lucerne	Winkelriedstrasse 37	PE	1972	20'520	20'300
Meilen	Dorfstrasse 94	PE	1995	18'010	17'910
Muri b. Bern	Thunstrasse 235 (Tannental)	PE	2007	22'130	23'510
Neuchâtel	Rue de la Pierre-à-Mazel 10 (Stade de la Maladière)	COP (50/100)	2006	0	80'685
Nyon	Avenue Reverdil 12, 14	PE	1993	25'400	25'560
Petit-Lancy	Avenue des Morgines 18	PE	2006	105'180	108'800
Petit-Lancy	Route de Chancy 71 (Lancy Centre) Route de Chancy 77	PE PPE (54,4/100)	1987 2009	87'840	86'320
Prilly	Route de Renens 24	PE	2014	118'860	119'350
Pully	Avenue de Lavaux 35	PE	1957	8'590	8'700
Pully	Chemin du Pré-de-la-Tour 7	PE	1991	7'290	7'570
Rapperswil-Jona	Glärnischstrasse 8	PE	1957	11'910	12'230
Renens VD	Avenue de Longemalle 1 (Longemalle Parc)	PE	2011	136'710	142'290
Rolle	A-One Businesscenter	PE	2008	190'540	200'660
Saint-Gall	Neugasse 16,18 / Marktplatz 11	PE	1920	13'800	14'090
Saint-Gall	St. Leonhard-Strasse 3	PE	1962	35'370	35'480
Saint-Gall	St. Leonhard-Strasse 74, 76, 78, 80	PE	2004	49'220	49'830
Saint-Gall	Vadianstrasse 7	PE	1946	12'100	12'180
Thalwil	Zürcherstrasse 59, 61	PE	1988	27'030	25'740
Uetikon	Zürcherstrasse 2, 4, 6	PE	1991	40'690	40'810
Urtenen-Schönbühl	Zentrum 30, 32, 34, 36	PE	2004	18'730	18'100
Volketswil	Industriestrasse 16a-c, 18 (Bauarena Volketswil)	PE	2009	61'610	65'190

Immeubles au 30.06.2024

		Type de propriété	Construction	Valeur de marché 30.06.2024 en 1'000 CHF	Valeur de marché 30.06.2023 en 1'000 CHF
Immeubles à usage commercial					
Wetzikon ZH	Bahnhofstrasse 148, 150, 152, 154, 156	PE	1988	22'660	22'480
Willisau	Ettiswilerstrasse 12, 14	PE	1997	22'400	22'540
Winterthour	Hinterdorfstrasse 40 (Einkaufszentrum Seen)	PE	1973	46'890	45'210
Zurich	Badenerstrasse 156 / Engelstrasse 4	PE	1961	47'060	49'180
Zurich	Badenerstrasse 565	PE	2017	83'200	82'460
Zurich	Bahnhofstrasse 71	COP (33/100)	1985	78'311	61'379
Zurich	Bändliweg 30 (Manufaktur)	PE	2021	92'230	92'810
Zurich	Bederstrasse 115 / Engimattstrasse 5 / Rieterstrasse 6 / Schulhausstrasse 72	PE	1927	73'960	74'630
Zurich	Birmensdorferstrasse 318, 319, 320, 321, 322 / Burstwiesenstrasse 1,5 / Gutstrasse 7a	PE	1977	118'090	117'430
Zurich	Brandschenkestrasse 47	PE	1977	50'830	50'570
Zurich	Löwenstrasse 25	PE	1978	113'650	112'120
Zurich	Othmarstrasse 2 / Seefeldstrasse 15 (Geschäftshaus im Seefeld)	COP (80/100)	1863	24'024	23'896
Zurich	Pelikanstrasse 37 / Talstrasse 62a + 64	PE	1947	76'310	0
<i>Total des immeubles à usage commercial</i>				3'417'057	3'408'430

Immeubles au 30.06.2024

		Type de propriété	Valeur comptable 30.06.2024 en 1'000 CHF	Valeur comptable 30.06.2023 en 1'000 CHF
Immeubles en construction, terrains à bâtir et projets de construction (valeurs comptables)				
Bussigny-près-Lausanne	Route de Buyère 2 (Veillon-Areal)	PE	84'245	78'622
Muttenz	Hagnau Areal	PE	42'548	41'790
Zurich	Bederstrasse 65, 77, 85 (Landolt-Areal)	PE	60'999	55'237
Zurich	Bergstrasse 53-57	PE	40'797	40'602
Zurich-Witikon	Katzenschwanzstrasse, Witikonerstrasse	PE	0	160'636
<i>Total des immeubles en construction, terrains à bâtir et projets de construction (valeur comptable)</i>			228'589	376'887

Immeubles au 30.06.2024

		Type de propriété	Valeur de marché 30.06.2024 en 1'000 CHF	Valeur de marché 30.06.2023 en 1'000 CHF
Constructions en cours (aux valeurs DCF)				
Münchenstein	Teichweg 8-14a	PE	79'190	45'470
<i>Total des constructions en cours (aux valeurs DCF)</i>			79'190	45'470
Total immeubles			9'850'520	9'548'471

Immeubles au 30.06.2024

Mutations du portefeuille immobilier		Type	Part	Date du transfert de propriété
Achats				
Zurich	Bahnhofstrasse 71	Immeuble existant	5,00%	05.07.23
Zurich	Pfingstweidstrasse 104 / 104a-e	Immeuble existant	100,00%	07.08.23
Zurich	Margrit-Rainer-Strasse 11a-c / Birchstrasse 184 / Emil-Rütli-Weg 2&4	Immeuble existant	100,00%	07.08.23
Zurich	Bahnhofstrasse 71	Immeuble existant	2,00%	26.09.23
Zurich	Balgriststrasse 37, 39	Immeuble existant	100,00%	28.02.24
Zurich	Segantinistrasse 202, 206	Immeuble existant	100,00%	28.02.24
Zurich	Burstwiesenstrasse 17-21	Immeuble existant	100,00%	02.05.24
Berne	Effingerstrasse 47 / Haslerstrasse 30	Immeuble existant	100,00%	13.05.24
Zurich	Pelikanstrasse 37 / Talstrasse 62a + 64	Immeuble existant	100,00%	05.06.24
Ventes				
Locarno	Via Largo F. Zorzi 4	Immeuble existant	100,00%	31.01.24
Locarno	Via delle Monache 8 (STOWE 15/100)	Immeuble existant	100,00%	31.01.24
Neuchâtel	Rue de la Pierre-à-Mazel 10 (Stade de la Maladière, MEG 50%)	COP (50/100)	50,00%	01.04.24
Zurich-Witikon	Katzenschwanzstrasse, Witikonerstrasse	En construction	100,00%	04.04.24

Hypothèques

Durée depuis	Durée jusqu'à	Taux d'intérêt (en %)	Montant (en 1'000 CHF)
Hypothèques remboursées			
30.05.23	30.08.23	2,00%	11'000
30.06.23	29.09.23	2,16%	10'000
29.09.23	31.10.23	2,15%	10'000
31.10.23	30.11.23	2,14%	8'000
30.11.23	29.12.23	2,13%	10'000
28.07.23	30.01.24	2,17%	23'000
30.01.24	29.02.24	2,14%	30'000
27.02.24	29.03.24	2,09%	15'000
28.03.24	05.04.24	1,89%	30'000
29.03.24	05.04.24	1,92%	36'000
29.03.24	05.04.24	1,92%	57'000
29.03.24	05.04.24	1,90%	45'000
28.12.23	28.06.24	2,04%	15'000

Hypothèques à la fin de la période comptable

Hypothèques à court terme

28.06.24	31.07.24	1,68%	72'000
30.08.23	30.08.24	2,23%	80'000
31.08.23	31.08.24	2,18%	163'450
27.05.24	27.11.24	1,87%	64'000
<i>Total hypothèques à court terme</i>			<i>379'450</i>

Hypothèques à long terme (1 à 5 ans)

04.08.23	04.08.27	2,24%	37'000
07.08.23	06.08.27	2,24%	53'385
13.12.22	13.12.27	1,82%	13'000
13.12.22	13.12.27	1,82%	17'000
<i>Total hypothèques à long terme (1 à 5 ans)</i>			<i>120'385</i>

Hypothèques à long terme (plus de 5 ans)

04.08.23	05.08.30	2,19%	20'000
04.08.23	05.08.30	2,19%	32'000
07.08.23	07.08.30	2,30%	39'100
<i>Total hypothèques à long terme (plus de 5 ans)</i>			<i>91'100</i>

Total

590'935



PricewaterhouseCoopers SA
Birchstrasse 160
Case postale
CH-8050 Zurich
Téléphone : +41 58 792 44 00
www.pwc.ch

Swisscanto Fondation de placement
Bahnhofstrasse 9
8001 Zurich

28. août 2024

Détermination de la valeur vénale des biens immobiliers au 30.06.2024

Situation initiale et mandat

Sur mandat de Swisscanto Fondation de placement, tous les biens immobiliers de placement du groupe de placement Immeubles Suisse ont été évalués par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à des fins de présentation des comptes au 30.06.2024.

Normes et bases d'évaluation

Les évaluations sont effectuées conformément aux recommandations comptables Swiss GAAP RPC 26 et à l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP), ainsi qu'aux exigences de bonnes pratiques de l'International Valuation Standards Council (IVSC), aux Swiss Valuation Standards (SVS) et aux directives de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

En vertu des définitions de l'IVSC, des SVS et de la RICS, la valeur de marché se définit comme « la valeur estimée à laquelle un bien immobilier peut être échangé entre un vendeur et un acheteur consentants après une période de commercialisation raisonnable dans le cadre d'une transaction commerciale habituelle au jour de l'évaluation, chaque partie agissant en connaissance de cause, avec prudence et de son plein gré ».

Chaque bien est évalué individuellement et non en tant que partie du portefeuille. La détermination de la valeur des biens immobiliers s'effectue sur la base de paramètres observables sur le marché. Les coûts et taxes qui peuvent être dus au propriétaire et qui ne sont pas directement liés à l'exploitation du bien immobilier (frais de financement et de vente, TVA, etc.) ne sont pas pris en compte conformément à la pratique d'évaluation en Suisse.

L'évaluation repose sur des informations actuelles concernant les biens immobiliers ainsi que le marché immobilier. Le mandant a mis à disposition les documents et données relatifs aux biens immobiliers. L'exactitude de ces documents est présumée. Les biens immobiliers sont visités dans le cadre de l'évaluation au moins tous les trois ans ainsi qu'à des fins d'acquisition ou après transformation.

Les projets de construction ou les immeubles en phase de développement sont comptabilisés aux coûts de placement encourus à ce jour. Pour ces biens immobiliers, la détermination de la valeur de marché sert uniquement à vérifier un éventuel potentiel de correctif de valeur.

Méthode d'évaluation

Les valeurs des différents biens immobiliers sont déterminées selon la méthode du Discounted Cash Flow (méthode DCF). Pour ce faire, les flux de trésorerie attendus chaque année, c'est-à-dire effectivement disponibles pour le propriétaire, font l'objet d'une prévision sur un horizon de dix ans. La durée d'utilisation résiduelle est représentée par la poursuite du flux de trésorerie d'une année représentative (année de sortie). Les flux de trésorerie sont actualisés (valeur actuelle) pour chaque bien et additionnés. La somme de ces valeurs actuelles correspond à la valeur de marché.

Le taux d'actualisation utilisé reflète les coûts d'opportunité conformes au marché et corrigés du risque de l'investissement dans le bien immobilier. Il est déterminé au moyen de la méthode des composants. Le taux d'actualisation de base représente le rendement escompté à long terme d'un placement sans risque, complété par un supplément pour refléter l'illiquidité générale des placements immobiliers. D'autres suppléments sont pris en compte individuellement pour chaque bien immobilier, en fonction sa situation, de son usage et des autres risques



spécifiques à celui-ci. Le taux de capitalisation est ajusté en fonction de la croissance inflationniste des flux de trésorerie à partir de la onzième année. L'inflation à long terme est ici estimée à 1,00%.

Résultat de l'évaluation

Au 30 juin 2024, la valeur de marché des 244 biens immobiliers existants est estimée à 9'542'740'905 CHF par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA. Les projets de construction en cours avec permis restent comptabilisés à leur valeur de marché. Au 30 juin 2024, cela concerne un projet d'une valeur de marché de 79'190'000 CHF. Les quatre projets en cours, qui n'ont pas encore obtenu de permis de construire (terrains à bâtir et biens à démolir), continuent d'être comptabilisés à leurs coûts encourus, présentés à 228'589'274 CHF par la Swisscanto Fondation de placement. La valeur du portefeuille global, qui inclut les biens en cours de construction, s'élève à 9'850'520'179 CHF. L'IRR moyen pondéré en fonction des valeurs de marché (nominal/réel) sans les quatre projets de construction en cours et qui n'ont pas encore obtenu de permis de construire est de 2,98% (-0,03% par rapport au 30 juin 2023), avec un maximum de 4,64% et un minimum de 2,07%.

Au cours de la période sous revue, trois biens immobiliers et un projet de construction en cours qui n'a pas encore obtenu de permis de construire (terrains à bâtir et biens à démolir) ont été vendus. Sept nouveaux biens immobiliers ont été acquis, et des parts d'un bien immobilier existant ont été rachetées.

La valeur de marché des 237 biens immobiliers existants qui se trouvaient déjà dans le portefeuille au 30 juin 2023 (hors projet de construction en cours avec permis) s'élève à 9'047'829'535 CHF au 30 juin 2024. Cela correspond à une variation de valeur de 28'237'290 CHF, soit 0,31%. Cette augmentation de valeur est en grande partie imputable à la hausse des rendements nets, alors que l'effet de valeur résultant de l'évolution des taux d'actualisation est légèrement négatif.

Indépendance

Conformément à la politique commerciale de PricewaterhouseCoopers SA, le portefeuille immobilier a été évalué de manière indépendante et neutre. L'évaluation sert aux fins mentionnées ci-dessus. Aucune responsabilité n'est assumée à l'égard de tiers.

PricewaterhouseCoopers SA
Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA
Associé

Sebastian Zollinger, MRICS
Directeur

Impressum

Editeur: Swisscanto Fondation de placement, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich,
en collaboration avec la Zürcher Kantonalbank et Swisscanto Direction de Fonds SA.
e-mail : anlagestiftung@swisscanto.ch.

Rédaction: Sonja Spichtig, Luca Fischler
Internet: le rapport de gestion est disponible au format PDF sous fondationplacement.ch.

Pour plus de simplicité et de lisibilité, la forme masculine est utilisée pour les désignations des personnes, elle englobe cependant toujours la forme féminine.

Mentions légales

Le présent document n'est fourni qu'à titre d'information et a été établi par les Swisscanto Fondations de placement avec le soin habituellement requis. Les Swisscanto Fondations de placement ne donnent toutefois aucune garantie quant à l'exactitude et à l'exhaustivité des informations qui y figurent et déclinent toute responsabilité découlant de l'utilisation du document. Le présent document ne constitue ni une offre ni une recommandation d'achat, de détention ou de vente d'instruments financiers. L'évolution des valeurs et les rendements passés ne garantissent pas le succès futur des placements. Les informations et opinions, de même que les indications de prix ou de cours, sont susceptibles de varier continuellement. Ce document ou les informations qui y figurent ne peuvent être reproduits sans l'autorisation écrite des Swisscanto Fondations de placement.

© 2024 Swisscanto Fondations de placement. Tous droits réservés.