

A close-up, profile view of a woman with blonde hair looking intently at a small, light-colored wooden model of a house. She is holding the model with her fingers. The background is blurred, showing what appears to be a workshop or a display of various models.

Swisscanto FP Immeubles Responsible Suisse

Rapport immobilier sur le rapport de gestion 2025/2026 de la Swisscanto Fondation 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 des experts en estimations immobilières

Immobilier Suisse

L'exercice 2025/2026 se divise en deux périodes économiques distinctes. La première, qui a duré jusqu'au début de la guerre avec l'Iran en février 2026, a été marquée par une solide croissance économique, des anticipations inflationnistes modérées et l'espoir de voir les taux d'intérêt baisser dans le courant de l'année 2026. Le déclenchement de la guerre en Iran a toutefois fait s'envoler les prix du pétrole brut et d'autres matières premières, ce qui a considérablement assombri les perspectives économiques mondiales et accentué l'inflation dans le monde entier. Dans ce contexte, les baisses des taux directeurs des banques centrales, initialement attendues pour le second semestre 2026, sont devenues de moins en moins probables. Les taux d'intérêt à long terme ont sensiblement augmenté en avril et en mai.

Les placements immobiliers suisses ont néanmoins bénéficié d'une forte demande de la part des investisseurs tout au long de l'exercice. Ils ont profité, d'une part, de taux longs toujours faibles et, d'autre part, de leur statut de « valeur refuge ». Le volume des levées de fonds pour les produits immobiliers s'est maintenu à un niveau historiquement élevé. Sur le marché des transactions concernant les immeubles de rendement, le rapport entre l'offre et la demande a continué d'évoluer en faveur des vendeurs. Les appels d'offres sont actuellement extrêmement disputés, ce qui entraîne une baisse des rendements d'acquisition et une hausse des prix de transaction. Les immeubles résidentiels et les immeubles commerciaux haut de gamme sont particulièrement recherchés.

La bonne santé des marchés locatifs reste un pilier central de la catégorie d'actifs « Immobilier suisse ». De nombreuses régions de Suisse restent confrontées à une pénurie de logements, car depuis des années, la construction de logements n'arrive pas à suivre le rythme de la croissance démographique. Malgré les incertitudes économiques mondiales, la demande en surfaces commerciales dans le secteur des bureaux, de l'industrie et des commerces alimentaires reste stable. Dans les centres-villes de Zurich et de Genève, l'offre de grands espaces de bureaux est limitée, tandis qu'en périphérie, le marché est plus concurrentiel. Les taux de vacance élevés concernent généralement certains segments spécifiques du marché ou quelques biens isolés.

Résultat

Le groupe de placement « Swisscanto FP Immeubles Responsable Suisse » a de nouveau enregistré un résultat convaincant pour l'exercice 2025/2026. Le résultat global atteint CHF 488,9 millions (année précédente : CHF 410,8 millions). Ce bon résultat s'explique à la fois par une hausse du rendement net et par des gains en capital non réalisés.

Le rendement net atteint CHF 276,1 millions (année précédente : CHF 264,4 millions). Le groupe de placement a ainsi bénéficié de la hausse des revenus locatifs (CHF 366,5 millions, année précédente : CHF 358,9 millions) ainsi que d'une nouvelle baisse des coûts de financement (CHF 7,1 millions, année précédente : CHF 9,9 millions). Les gains en capital non réalisés s'élèvent à CHF 212,0 millions (année précédente : CHF 134,3 millions), ce qui est extrêmement positif. Cela s'explique notamment par la réévaluation nette positive (like-for-like) de 2,3% de la valeur du portefeuille. Les immeubles résidentiels bien situés ont largement contribué à cette revalorisation. En revanche, au cours de cet exercice, aucun nouveau projet immobilier d'envergure n'a fait l'objet d'un permis de construire et n'a été inscrit au bilan pour la première fois à sa valeur vénale. Par ailleurs, la vente d'une petite propriété a permis de réaliser un gain en capital marginal légèrement supérieur à la valeur au bilan (CHF 0,8 million, année précédente : CHF 12,2 millions).

Grâce à ce résultat réjouissant, un rendement de placement (tranche GT) de 5,00% a pu être réalisé (année précédente : 4,48%). La performance annuelle de 5,22% dépasse celle de l'indice CAFP Immo Mixte (5,16%).

La fortune totale a continué de croître pour atteindre, au 30 juin 2026, CHF 11'203,6 millions (année précédente : CHF 10'470,5 millions). Cette hausse est principalement due à l'augmentation de la valeur du portefeuille ainsi que par des acquisitions. Le ratio d'endettement est resté faible, à 4,01% (année précédente : 4,31%). Les impôts latents ont augmenté, passant de CHF 430,5 millions à CHF 476,1 millions. La fortune nette est passée de CHF 9'455,0 millions l'année précédente à CHF 10'139,0 millions.

Portefeuille

Le portefeuille se caractérise par un degré très élevé de diversification sectorielle et régionale. Au 30 juin 2026, le groupe de placement comptait 253 biens immobiliers en portefeuille et six projets de construction, pour une valeur au bilan totale de CHF 11'057,2 millions (année précédente : CHF 10'316,9 millions). Un peu plus de la moitié (52,1%) du rendement du portefeuille provenait du secteur résidentiel. Les secteurs des bureaux (20,8%), des locaux commerciaux (7,2%) et du commerce (10,1%) ont généré la majeure partie du reste des revenus.

Le taux de loyers impayés a diminué, passant de 6,80% l'année précédente à 6,66%. Environ un quart des surfaces inoccupées correspond aux espaces encore disponibles dans le nouveau complexe immobilier Quartet à Genève. Cet ensemble de bureaux et locaux commerciaux a été achevé en 2023 et fait actuellement l'objet d'une mise en location initiale. Ce processus devrait s'étaler jusqu'en 2030. Au deuxième trimestre 2026, un succès significatif a été enregistré dans les locations : la Haute Ecole spécialisée de Suisse

occidentale louera à l'année près de 7'300 m² de surfaces de bureaux au Quartet. Voilà qui permettra de réduire à l'avenir le taux de vacance de l'immeuble de plus de 30%.

Le reste du portefeuille a également enregistré de bons résultats en matière de location. D'importants nouveaux contrats commerciaux de longue durée ainsi que des prolongations de contrats ont entre autres été conclus pour l'ancien centre de formation du CS situé Bederstrasse à Zurich, pour l'immeuble de bureaux de St. Leonhardstrasse à Saint-Gall et pour l'immeuble commercial de l'avenue de Sévelin à Lausanne. Par ailleurs, dans le cadre du projet de reconversion et de rénovation complète du Domahaus à Zurich, dont l'achèvement est prévu au second semestre 2026, le taux maximal de location de longue durée a d'ores et déjà été atteint. Enfin, les résultats ont été favorisés par le taux de vacance généralement faible des logements.

La marge EBIT (77,14%, année précédente 76,50%) et le ratio des charges d'exploitation (0,33%, année précédente 0,36%) se sont améliorés. Le rendement net des constructions achevées a légèrement diminué (2,85%, année précédente : 3,00%).

Activité de placement

Au cours de l'exercice 2025/2026, le portefeuille immobilier a vu son niveau de qualité rehaussé par l'acquisition de six biens immobiliers existants, d'un projet résidentiel prestigieux au bord du lac de Zurich, ainsi qu'à des augmentations de parts de copropriété à Zurich, Lausanne et Genève. La valeur de marché estimée de l'ensemble des ajouts au portefeuille au cours de l'exercice s'élève à environ CHF 389,0 millions, soit 3,8% du patrimoine immobilier au 30 juin 2025. Grâce à des emplacements de premier choix, au bon état des bâtiments et/ou à un usage résidentiel, ces nouvelles acquisitions offrent un potentiel de stabilité des revenus supérieur à la moyenne. Ces acquisitions ont été réalisées aux conditions du marché.

Les biens existants acquis sont deux immeubles commerciaux, deux immeubles à usage mixte et deux immeubles résidentiels. Les immeubles commerciaux acquis (Rennweg 28 / Fortunagasse 40 à Zurich ainsi que Rue Neuve 3 à Lausanne) sont entièrement loués et bénéficient tous d'un emplacement de premier choix en centre-ville, avec une grande visibilité. Les biens à usage mixte sont des immeubles résidentiels et commerciaux modernes, également intégralement loués, situés à Genève (rue de Lausanne 42/44) et à Villmergen (Unterdorfstrasse 1 / Schulhausstrasse 2-6). Situé à quelques minutes à pied de la gare CFF de Genève-Cornavin, l'immeuble situé rue de Lausanne 42/44 a fait l'objet d'une rénovation complète en 2021 et bénéficie d'une certification SNBS Or. L'immeuble situé à Villmergen séduit par son excellente situation au cœur de la commune et, construit en 2022, c'est un bâtiment récent. Dans le segment résidentiel, le portefeuille a été complété par le complexe immobilier Im Sihlhof

1, 2, 4, 20–29 à Adliswil (120 appartements) ainsi que par l'imposant immeuble résidentiel Avenue de Champel 69 au centre-ville de Genève (14 appartements).

En juin 2026, l'acquisition d'un projet d'aménagement résidentiel exclusif dans le canton de Zurich a par ailleurs été officialisée. Le groupe de placement s'est adjugé l'ensemble des lots destinés à la construction de logements locatifs, avec un contrat d'ouvrage portant sur la construction de 109 logements sur le site CU à Uetikon am See. Au cours des cinq prochaines années, cette ancienne zone industrielle sera transformée en un parc lacustre haut de gamme comprenant une école cantonale, des locaux commerciaux, un port, ainsi qu'une propriété par étages et des logements locatifs. Grâce à cet investissement, le groupe de placement s'assure l'une des rares offres de logements locatifs bénéficiant d'un accès au lac de Zurich. Enfin, les parts de copropriété de l'immeuble situé Bahnhofstrasse 71 à Zurich ont été portées de 42,0% à 45,0%, celles du centre commercial Métropole à Lausanne de 49,1% à 49,7% et celles de l'ICC à Genève de 3,0% à 3,3%.

Par ailleurs, le groupe de placement a cédé fin mars 2026 l'immeuble commercial situé Via Canova 6 à Lugano. Cette vente s'inscrit dans le cadre d'un rééquilibrage stratégique du portefeuille au Tessin, mis en œuvre au cours des dernières années. Le prix de vente obtenu était légèrement supérieur à la dernière estimation datée du 30 juin 2025, qui s'élevait à CHF 28,54 millions, ce qui a permis de réaliser un gain en capital de CHF 0,56 million.

En ce qui concerne les activités de développement, les travaux de construction du projet phare AM SCHÄNZLI à Muttenz avancent comme prévu. Un nouveau quartier est en cours de construction sur une ancienne friche industrielle limitrophe de la ville de Bâle. Il comprendra 385 logements locatifs et une superficie d'environ 14'000 m² dédiée à l'artisanat, au commerce de détail et aux services. La ville de Zurich compte deux projets de rénovation et d'extension, dont une reconversion partielle en logements, qui en sont à différentes étapes: le Domahaus, situé au 156 de la Badenerstrasse, est sur le point d'être achevé, tandis que l'ancien bâtiment d'Electrolux, situé Badenerstrasse 587-589, est à mi-chemin dans la réalisation. Ces deux projets permettront de créer près de 90 nouveaux logements urbains. Par ailleurs, un permis de construire a été obtenu (il n'est pas encore définitif) pour le nouveau bâtiment de remplacement prévu sur la Meierwiesenstrasse à Buchs (ZH). La demande de permis de construire pour le grand projet immobilier Im Bürgli, situé à Zurich-Enge, a été déposée au deuxième trimestre 2026.

Perspectives

Le groupe de placement reste fidèle à sa stratégie de placement éprouvée, axée sur les immeubles core. L'objectif est d'optimiser en permanence le portefeuille et de réinvestir le

produit courant dans des biens immobiliers existants et des projets de construction haut de gamme. Les immobilisations corporelles font l'objet d'un suivi, dans la mesure où elles contribuent à améliorer la qualité du portefeuille. Le portefeuille immobilier existant se concentre sur l'optimisation permanente des locations et l'exploitation 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, la priorité est donnée à la mise en œuvre rigoureuse de la trajectoire de réduction définie. Celle-ci prévoit, entre autres, le remplacement de dix à douze systèmes de chauffage à énergie fossile dans le parc existant au cours de l'exercice 2026/2027. Enfin, en raison de la demande excédentaire persistante de parts du groupe de placement, il est prévu d'effectuer une nouvelle augmentation de capital d'un montant maximal de CHF 200 millions au quatrième trimestre 2026.

Durabilité

En 2009, la Zürcher Kantonalbank s'est engagée à respecter les Principes for Responsible Investment pour l'ensemble de ses activités de placement. La durabilité est un critère sur lequel le Real Estate Asset Management de la Zürcher Kantonalbank base toute son action, notamment dans la gestion des placements immobiliers du groupe de placement. Outre les aspects économiques, les aspects environnementaux et sociaux occupent également une place importante dans l'activité de placement (intégration ESG : critères ES, sans « G »). La stratégie en matière de durabilité comprend également des objectifs ambitieux de réduction des gaz à effet de serre (dimension climatique).

GRESB 2025 : score de 5 étoiles

Le groupe de placement a une nouvelle fois obtenu d'excellents résultats lors de l'évaluation ESG 2025 réalisée par le GRESB¹. Le groupe de placement a obtenu la note maximale de 5 étoiles (année précédente : 5 étoiles) pour son portefeuille existant. Les projets de construction ont également obtenu une bonne note avec 4 étoiles. Ces excellentes évaluations s'expliquent entre autres par des mesures d'optimisation dans la mesure des données énergétiques ainsi que par les progrès réalisés dans le domaine des émissions de gaz à effet de serre.

Efficacité énergétique : de nouveaux progrès réalisés

En 2024, l'intensité énergétique moyenne du groupe de placement était de 84,4 kWh/m² (année précédente : 85,3) et l'intensité des émissions de gaz à effet de serre (Scope 1 et 2)

¹ All intellectual property rights to this data belong exclusively to GRESB B.V. All rights reserved. GRESB B.V. has no liability to any person (including a natural person, corporate or unincorporated body) for any losses, damages, costs, expenses or other liabilities suffered as a result of any use of or reliance on any of the information which may be attributed to it.

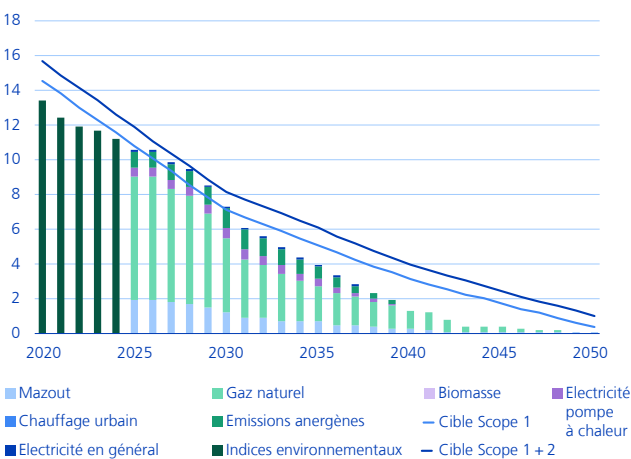
de 11,0 kg de CO₂e/m² (année précédente : 11,5). La part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie du portefeuille immobilier (hors consommation d'électricité par les locataires) était d'environ 32,0% en 2024 (année précédente : 30,2%). Retrouvez le détail des indicateurs environnementaux conformes à la norme REIDA en page 7.

Réduction des émissions de CO₂e : zéro émission nette d'ici à 2050, avec des objectifs intermédiaires

Nous poursuivrons également notre transition vers des énergies renouvelables générant moins d'émissions de CO₂e (dimension climatique). Le portefeuille immobilier du groupe de placement poursuit un objectif de neutralité carbone d'ici à 2050 pour les émissions de Scope 1 liées à ses activités, avec un objectif intermédiaire en 2040. Celui-ci répond aux exigences des Perspectives énergétiques 2050+ de l'Office fédéral de l'énergie 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 à 2040. Les émissions de Scope 2 sont prises en compte lors de la sélection des fournisseurs de chauffage urbain et d'électricité. Nous partons du principe que les fournisseurs de chauffage urbain et d'électricité pourront exploiter leurs réseaux sans énergie fossile bien avant 2050. La trajectoire de réduction actuelle, y compris la trajectoire cible du groupe de placement, est illustrée dans le graphique ci-dessous*.

Trajectoire de réduction des émissions de CO₂ du portefeuille immobilier du groupe de placement (situation : juin 2026)

Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO₂/m²EBF



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

Source : Zürcher Kantonalbank

Swisscanto FP Immeubles Responsable Suisse: Bilan énergétique et bilan CO₂e standardisés¹

	Unité	2024	2023 (non vérifié)
Couverture			
Bâtiments achevés superficie totale	Immeuble	255	244
Bâtiments achevés surface de référence	Immeuble	247	235
Surface totale SREcalc ²	m ² SRE	1'667'988	1'570'649
Surface déterminante SREcalc ²	m ² SRE	1'611'606	1'528'798
Rapport SREcalc/VMF déterminant	–	1,18	1,18
Degré de couverture	% SRE	96,6%	97,3%

Energie

Consommation d'énergie	MWh/a	136'000	130'380
Intensité énergétique	kWh/m²SRE	84,4	85,3
Combustible	% d'énergie	58,0%	60,0%
Mazout	% d'énergie	11,1%	12,2%
Gaz de chauffage ³	% d'énergie	45,2%	46,0%
Biomasse	% d'énergie	1,7%	1,9%
Chauffage	% d'énergie	26,9%	24,6%
Chauffage urbain et de proximité	% d'énergie	20,2%	19,2%
Chaleur ambiante	% d'énergie	6,7%	5,4%
Electricité	% d'énergie	15,1%	15,4%
Electricité/pompes à chaleur	% d'énergie	2,7%	2,2%
Electricité générale ⁴	% d'énergie	12,4%	13,2%
dont en complément ⁴	% d'énergie	1,4%	n.a.
Informations complémentaires Energie			
Energie renouvelable	% d'énergie	32,0%	30,2%
Energie fossile	% d'énergie	64,1%	66,0%
Chaleur perdue, anergie	% d'énergie	16,1%	14,3%

Emissions

Emissions directes de CO₂	tCO₂/a	14'946	14'940
Intensité des émissions directes de CO₂	kgCO₂/m²SRE	9,3	9,8
Emissions de gaz à effet de serre	tCO₂/a	17'704	17'585
Intensité des émissions de gaz à effet de serre	kgCO₂/m²SRE	11,0	11,5
Emissions de Scope 1	% d'émissions	84,8%	85,0%
Mazout	% d'émissions	21,4%	22,8%
Gaz de chauffage ³	% d'émissions	63,3%	62,1%
Biomasse	% d'émissions	0,0%	0,0%
Emissions de Scope 2	% d'émissions	15,2%	15,0%
Chauffage urbain et de proximité	% d'émissions	5,0%	4,9%
Emissions anergétiques	% d'émissions	9,1%	8,1%
Electricité /pompes à chaleur	% d'émissions	0,2%	0,3%
Electricité générale ⁴	% d'émissions	0,9%	1,8%
dont en complément ⁴	% d'émissions	0,1%	0,3%

Eau (non vérifié)

Consommation d'eau⁵	m³/a	1'132'358	1'084'236
Intensité eau	m³/m²SRE	0,70	0,71

¹ Bilan énergétique et bilan CO₂e standardisés pour les biens immobiliers contrôlés par les propriétaires. Définition selon la note technique AMAS « Indicateurs clés des fonds immobiliers du 13 septembre 2016 (version du 18 décembre 2025) » et la circulaire AMAS 04/2022 « Indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers ». Le calcul des indicateurs a été effectué selon la méthode REIDA (année précédente: selon la méthode REIDA): <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>. Les émissions sont calculées selon l'approche basée sur la localisation. La période de référence pour les indicateurs environnementaux 2023 correspond à l'exercice de référence (01.01.2023–31.12.2023). Pour l'exercice de référence 2024, la période de référence a été pour la première fois alignée sur un système « de mi-année à mi-année » (01.07.2023–30.06.2024).

² SREcalc est la grandeur de référence pour les intensités; calculée selon REIDA v1.2.2 à partir de la surface louable VMF.

³ 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.

⁴ 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.

⁵ Consommation d'eau en tant qu'approvisionnement en eau douce à partir de l'alimentation en eau communale.

	Immeubles Responsible Suisse	
	Exercice sous revue	Exercice précédent
Compte de fortune (en 1'000 CHF)		
Actifs		
Liquidités (avoirs à vue)	43'189	43'471
Créances à court terme	93'457	100'959
Acomptes	0	0
Comptes de régularisation actifs	9'759	9'198
<i>Total des actifs</i>	146'405	153'628
Immobilier		
Terrains à bâtir (y compris immeubles voués à la démolition)	184'250	179'878
Constructions en cours (y compris terrain)	270'360	253'550
Constructions achevées (y compris terrain)	9'988'011	9'295'681
Parts en copropriété	614'559	587'793
Participations	10	10
<i>Total des immeubles</i>	11'057'190	10'316'912
<i>Fortune totale</i>	11'203'595	10'470'540
Passifs		
Fonds étrangers		
– Engagements à court terme	–95'213	–84'156
– Comptes de régularisation passifs	–48'530	–56'534
– Hypothèques	–443'505	–444'285
– Provisions	–288	–89
– Impôts latents	–476'145	–430'485
<i>Total des fonds étrangers</i>	–1'063'681	–1'015'549
<i>Fortune nette</i>	10'139'914	9'454'991

	Immeubles Responsible Suisse	
	Exercice sous revue	Exercice précédent
Compte de résultat (en 1'000 CHF)		
Produit des immeubles		
Produit locatif théorique (net)	389'560	381'660
– Manque à gagner sur les surfaces vacantes	–25'057	–25'323
– Pertes sur encaissement de loyers	–894	–647
Autres produits immobiliers	2'853	3'220
<i>Total du produit des immeubles</i>	366'462	358'910
Frais d'entretien des immeubles		
Frais d'entretien	–28'253	–26'393
Frais de rénovation	–4'123	–5'262
<i>Total des frais d'entretien des immeubles</i>	–32'376	–31'655
Charges d'exploitation		
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	–7'871	–8'922
Pertes sur créances, changement de ducroire	–1'245	–437
Assurances	–2'598	–2'835
Honoraires de gestion	–13'388	–13'649
Frais de location et d'annonces	–1'323	–1'526
Impôts et taxes	–6'082	–6'802
Autres charges d'exploitation	–3'108	–3'184
<i>Total des charges d'exploitation</i>	–35'615	–37'355
<i>Résultat opérationnel</i>	298'471	289'900
Autres produits		
Intérêts actifs	28	101
Taux négatifs pour les liquidités	0	0
Intérêts intercalaires	1'506	1'055
Rentes du droit de superficie	38	38
Autres produits	2'002	2'035
<i>Total des autres produits</i>	3'575	3'229
Charges de financement		
Intérêts hypothécaires	–6'262	–9'127
Intérêts négatifs reçus	0	0
Autres intérêts passifs	–53	–76
Intérêts du droit de superficie	–777	–744
<i>Total des charges de financement</i>	–7'091	–9'947
Charges administratives		
Honoraires de la direction	–22'243	–22'679
Estimation des coûts et des coûts d'audit	0	0
Autres charges administratifs	–474	–409
<i>Total des charges administratives</i>	–22'717	–23'088
Produits/charges liés aux mutations de parts		
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	11'444	22'906
– Versement des produits courus lors du rachat de parts	–7'547	–18'600
<i>Total des produits/charges liés aux mutations de parts</i>	3'897	4'306
<i>Produit net de l'exercice</i>	276'135	264'400
Gains et pertes de capital réalisés		
Gains et pertes de capital réalisés	760	12'152
<i>Total des gains et pertes de capital réalisés</i>	760	12'152
Gains et pertes de capital non réalisés		
<i>Bénéfice réalisé de l'exercice</i>	276'895	276'552
Gains et pertes de capital non réalisés	257'671	154'866
– Variation des impôts latents	–45'660	–20'599
<i>Total des gains et pertes de capital non réalisés</i>	212'011	134'267
<i>Bénéfice global de l'exercice</i>	488'906	410'819

	Immeubles Responsable Suisse	
	Exercice sous revue	Exercice précédent
Compte de fortune (en 1'000 CHF)		
Bénéfice net	276'135	264'400
Montant destiné à la distribution	276'135	264'400
Montant conservé pour réinvestissement DT	16'020	16'091
Montant conservé pour réinvestissement GT	179'916	180'610
Montant conservé pour réinvestissement NT	80'198	67'699
Variation de la fortune nette (en 1'000 CHF)		
Fortune nette au début de l'exercice	9'454'992	8'848'550
Souscriptions	572'726	1'153'580
Rachats	-376'710	-957'957
Distribution	0	0
Bénéfice global de l'exercice	488'906	410'819
Fortune nette à la fin de l'exercice	10'139'914	9'454'992
Nombre de parts en circulation (unités)		
Etat au début de l'exercice DT	2'054'596	2'116'184
Solde des souscriptions et des rachats DT	-53'666	-61'588
Etat à la fin de l'exercice DT	2'000'930	2'054'596
Etat au début de l'exercice GT	35'826'418	40'097'245
Solde des souscriptions et des rachats GT	-882'583	-4'270'827
Etat à la fin de l'exercice GT	34'943'835	35'826'418
Etat au début de l'exercice NT	12'172'013	6'865'702
Solde des souscriptions et des rachats NT	1'967'163	5'306'311
Etat à la fin de l'exercice NT	14'139'176	12'172'013
Valeur d'inventaire d'une part (en CHF)		
Valeur en capital d'une part DT	290.27	278.10
Produit couru par part DT	14.17	12.17
Valeur d'inventaire d'une part DT	304.44	290.27
Valeur en capital d'une part GT	182.85	175.02
Produit couru par part GT	9.12	7.83
Valeur d'inventaire d'une part GT	191.96	182.85
Valeur en capital d'une part NT	189.60	180.96
Produit couru par part NT	10.04	8.64
Valeur d'inventaire d'une part NT	199.64	189.60

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 approuvé sont également inscrites au bilan à leur valeur de marché (DCF). Les terrains à bâtir et les projets de construction sans permis de construire approuvé sont inscrits au bilan sans modification, à leur valeur d'acquisition (at cost). Le 30 juin 2026, date du bilan, le taux d'escompte moyen des biens de notre parc immobilier, y compris les projets de construction approuvés, se montait à 2,84% (exercice précédent: 2,92%).

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 4,1 millions de CHF de commissions de vente/achat et 1,5 millions de CHF de commissions des travaux. 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 et de 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.

Rénovations/aménagements locatifs

Pour les rénovations réalisées au cours de l'exercice sous revue, les investissements ont été amortis à hauteur de 10% en moyenne (exercice précédent: 14%) 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 325,3 millions de CHF (exercice précédent: 264,5 millions de CHF) sont ouverts pour des projets de construction. Les engagements conditionnels s'élèvent à 118,1 millions de CHF (exercice précédent: 16,9 millions de CHF). Par ailleurs, un droit d'achat de 16,1 millions de CHF, valable jusqu'au 31 décembre 2026, a été accordé.

Restrictions de propriété pour engagements propres/nantissement d'actifs

Des cédures d'un montant total de 1'560,7 millions de CHF sont nanties pour l'ensemble du parc immobilier à la date du bilan (exercice précédent: 1'580,7 millions de CHF).

Publication des taux de vacance

En cas de transformations et de rénovations totales, aucun loyer ni surface vacante n'est comptabilisé à partir de l'arrêt des activités de location jusqu'à la fin des travaux dans le compte de résultat et aucun coût de vacance n'est activé. Pendant la période sous revue, il s'agit des objets suivants:

- Buchs, Meierwiesenstrasse 34–46
- Genève, Avenue Ernest-Pictet 20, 22, 26a
- Genève, Rue de Lausanne 45, 47
- Lausanne, Avenue de France 39, 41
- Petit-Lancy, Avenue des Morgines 18 /
Chemin Louis-Hubert 1–3
- Zürich, Badenerstrasse 156 / Engelstrasse 4

Immeubles Responsable Suisse¹

Chiffres clés	Exercice sous revue	Exercice précédent
Consolidés		
Taux des pertes sur loyers	6,66%	6,80%
Taux de financement étranger	4,01%	4,31%
Marge d'exploitation (EBIT)	77,14%	76,50%
Ratio des charges d'exploitation (TERisa GAV)	0,33%	0,36%
Rendement des fonds propres (ROE)	5,07%	4,54%
Rendement de la distribution ²	0,00%	0,00%
Coefficient de distribution ²	0,00%	0,00%
Rendement du capital investi (ROIC)	4,54%	4,07%
Rendement net des constructions achevées	2,85%	3,00%
Quote-part de fonds étrangers	9,49%	9,70%

Spécifiques aux tranches

Rendement du placement tranche DT	4,90%	4,38%
Rendement du placement tranche GT	5,00%	4,48%
Rendement du placement tranche NT	5,30%	4,78%
TERisa (NAV) tranche DT	0,54%	0,55%
TERisa (NAV) tranche GT	0,44%	0,45%
TERisa (NAV) tranche NT	0,14%	0,15%

Structure d'âge des immeubles (en %)

en construction	4,11%	4,20%
à partir de 2020	7,87%	6,54%
2010–2019	19,23%	21,30%
2000–2009	26,45%	27,53%
1990–1999	9,28%	8,67%
1980–1989	7,75%	8,07%
1970–1979	7,93%	7,50%
1960–1969	6,08%	4,92%
< 1960	11,30%	11,26%

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

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

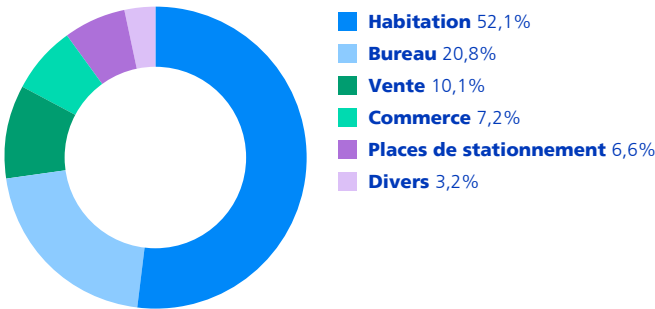
Possibilité de transfert de droits

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. Les modalités normales de souscription et de rachat sont maintenues en parallèle.

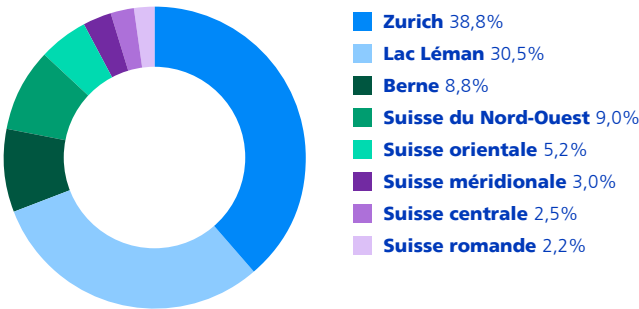
Indice de référence

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

Structure d'utilisation des immeubles (en %)



Répartition par régions (en %)



Immeubles au 30.06.2026

		Type de propriété	Construction	Valeur de marché 30.06.2026 en 1'000 CHF	Valeur de marché 30.06.2025 en 1'000 CHF
Immeubles d'habitation					
Adliswil	Bernhofstrasse 8	PE	1972	9'480	9'360
Adliswil	Im Sihlhof 1, 2, 4, 20–29	PE	1994	92'760	0
Aesch BL	Arlesheimerstrasse 22 / St. Jakobstrasse 42, 44, 46	PE	1982	12'950	12'670
Au ZH	Alte Landstrasse 50, 52, 54, 56	PE	2004	20'760	20'480
Baar	Mühlegasse 12a-d	PE	1984	17'140	16'080
Bachenbülach	Länggenstrasse 1, 3, 5	PE	2002	14'050	13'320
Bâle	Kannenfeldplatz 2	PE	1966	7'670	7'360
Bâle	Sevogelstrasse 19	PE	1960	9'110	8'720
Bâle	St. Alban-Ring 225, 227, 229	PE	1985	9'990	9'740
Bâle	St. Jakobs-Strasse 110, 112	PE	1995	11'470	11'140
Bassersdorf	Bahnhofstrasse 41, 43 / Dietlikonerstrasse 30, 32	PE	1982	15'490	15'110
Bellinzona	Via Pratocarasso 44–46c / Via Gerretta 15–15c (Parco Gerretta)	PE	2019	104'030	101'410
Benglen	Bodenacherstrasse 6, 8, 10, 49, 51	PE	1974	22'470	22'410
Berne	Schützenweg 19, 21, 23	PE	1906	6'440	6'510
Berne	Spitalackerstrasse 21	PE	1935	5'600	5'470
Berne	Tellstrasse 28, 30, 30a	PE	1958	10'000	9'950
Bienne	Alexander-Schöni-Strasse 46, 48, 48a / Neumarktstrasse 27, 29, 31, 33 / Salomegasse 12, 14, 16 (Schüsspark)	PE	2007	63'270	61'240
Binz	Im Gassacher 2-8, 10, 12	PE	1995	42'070	41'230
Boll	Rämelgässli 76-98	PE	2018	39'940	39'430
Bronschhofen	AMP-Strasse 11, 15, 17, 17a	PE	1998	17'970	16'840
Buchs ZH	Meierwiesenstrasse 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46	PE	1982	22'240	21'870
Bülach	Im Rietpark 13, 15, 17, 19	PE	2004	23'970	23'160
Burgdorf	Amietstrasse 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30	PE	1996	19'980	19'820
Burgdorf	Thunstrasse 110, 112, 114, 116	PE	2002	8'720	8'510
Bussigny-près-Lausanne	Chemin de Rietta 4, 6	PE	1984	12'610	12'350
Bussigny-près-Lausanne	Route de Condémine 40, 42	PE	1989	9'760	9'520
Chardonne	Chemin Bosquets de Paudille 15–23, 25	PE	2003	29'650	28'750
Coire	Pulvermühlestrasse 5, 11–15	PE	1971	55'500	51'480
Coire	Sägenstrasse 22, 24, 28, 30, 32 (Rätia)	PE	2006	47'570	46'040
Dietlikon	Aufwiesenstrasse 2, 4, 6, 8, 14, 16	PE	2002	50'630	48'960
Dottikon	Bahnhofstrasse 12 / Mitteldorfstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	PE	2010	33'170	31'540
Dübendorf	Giessenstrasse 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31	PE	2007	71'820	68'340
Egg b. Zürich	Büelstrasse 33, 35, 37, 39	PE	2004	20'940	20'700
Erlinsbach	Bläuenstrasse 8, 10, 12, 14	PE	1979	41'320	40'200
Etoy	Route de la Plantay 67, 69, 71	PE	1981	8'530	8'380
Frauenfeld	Eisenwerkstrasse 47, 47a	PE	1976	10'210	9'830
Frauenfeld	Rietweiherweg 6-10b	PE	2007	52'390	50'600
Genève	Avenue de Champel 69	PE	1911	43'470	0
Genève	Chemin Frisco 2, 3, 5, 7	PE	1993	50'010	49'200
Genève	Parc du Château-Banquet 16, 20, 24	PE	1956	117'501	114'531
Genève	Rue du Vidollet 19, 20, 21	PE	1984	88'640	86'970
Genève	Rue Pestalozzi 23 & 23bis	PE	1998	29'160	29'460
Genève	Rue Viollier 5, 6, 7	PE	1947	51'940	51'390
Gland	Allée du Communet / Allée Leotherius 3, 5, 7 / Allée Waldo 4, 6, 8	PE	2013	62'610	60'720
Gland	Chemin de la Chavanne 5, 7, 9	PE	1987	12'150	11'930
Gland	Rue du Midi 13, 13b	PE	1983	13'940	14'030
Gland	Rue du Riant-Coteau 120, 122, 124 / Chemin des Fleurs 6	PE	2003	28'140	27'620
Grüt (Gossau ZH)	Im Zelgli 12, 14, 16	PE	1984	12'690	12'770
Hombrechtikon	Mythenweg 4, 6, 8	PE	1972	12'210	11'790
Jona	Hummelbergstrasse 8, 10, 12, 14, 16	PPE (90,1/100)	1980	29'483	28'670
Kilchberg	Alte Landstrasse 53	PE	1989	11'090	10'900
Kirchlindach	Nüchternweg 8a, 12	PE	2007	5'490	5'450
Kreuzlingen	Burgstrasse 31, 33	PE	1973	9'870	9'720
Küsnacht ZH	Wiesenstrasse 1	PE	2017	28'340	27'150

Immeubles au 30.06.2026

		Type de propriété	Cons-truction	Valeur de marché 30.06.2026 en 1'000 CHF	Valeur de marché 30.06.2025 en 1'000 CHF
Immeubles d'habitation					
La Tour-de-Peilz	Avenue Bel-Air 52, 54	PE	1954	9'460	9'100
La Tour-de-Peilz	Avenue de Traménaz 21	PE	1971	12'060	12'050
La Tour-de-Peilz	Avenue des Baumes 17–19	PE	1949	7'870	7'810
La Tour-de-Peilz	Avenue des Pléiades 3	PE	1956	4'340	4'410
La Tour-de-Peilz	Avenue Edouard-Müller 17	PE	1950	4'910	4'920
Lachen	Gweerhofstrasse 11, 13, 15, 17 / Heerstrasse 3, 5, 7, 9 (Rotbachpark)	PE	2006	69'230	68'300
Langenthal	Bäreggstrasse 65a / Oberhardstrasse 16, 16a, 18, 20, 20a, 22 (Bäregg)	PE	2004	15'060	15'170
Langenthal	Weststrasse 94–96	PE	2016	16'890	16'410
Lausanne	Avenue de France 39, 41	PE	1908	22'080	18'190
Lausanne	Avenue Edouard-Rod 6, 8, 10, 12	PE	1947	41'000	38'780
Lausanne	Chemin du Grandchamp 5, 7	PE	1997	13'080	12'870
Liebefeld	Gebhartstrasse 30	PE	1951	3'850	3'920
Lucerne	Büttenhalde 38	PE	1983	21'080	20'500
Männedorf	Im oberen Boden 12	PE	1997	4'950	4'850
Männedorf	Im Wiesli 4–10	PE	1973	19'460	19'260
Massagno	Via Ceresio 2	PE	1971	25'220	24'980
Meilen	In der Au 28, 30, 36, 38, 42, 44, 48, 50	PE	1973	48'550	47'970
Mels	Bahnweg 7, 9 / Sarganserstrasse 73, 75 / Stadtergasse 20, 22, 24, 26 (Stadterfeld)	PE	2009	33'080	31'850
Mendrisio	Via Flora Ruchat-Roncati 4f-h	PE	2016	8'200	8'150
Meyrin	Rue de la Prulay 30, 32, 34, 36, 38	PE	1967	62'040	62'110
Mollis	Rosenhofstrasse 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53 (Lebensart Quartier Rosenhof)	PE	2008	38'700	38'040
Moosseedorf	Sandstrasse 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120	PE	2014	32'660	32'180
Münchenstein	Teichweg 8–14a	PE	2025	129'240	0
Münsingen	Belpbergstrasse 32a-h	PE	1996	16'690	16'230
Muri AG	Kirchenfeldstrasse 68, 70, 72, 74, 76, 78	PE	2003	20'500	19'920
Muri AG	Klosterfeldmatt 28, 30, 32, 34	PE	1994	14'560	14'370
Murten	Engelhardstrasse 60, 62, 64, 66, 72, 74	PE	1996	19'630	18'940
Muttenz	Heissgländstrasse 40, 42	PE	1962	7'650	7'380
Nyon	Chemin de la Fontaine 4, 6a-b	PE	2000	36'220	34'840
Nyon	Chemin des Plantaz 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60	PE	1989	29'870	28'900
Nyon	Route de l'Etraz 64, 66, 68 (Le Triangle de l'Etraz)	PE	2008	62'030	60'380
Nyon	St. Cergue 11	PE	2005	10'570	10'460
Oetwil am See	Glärnischstrasse 62, 64, 66, 68, 70	PE	1986	21'250	21'090
Opfikon	Wright-Strasse 37, 39, 41, 43 (Wilhelm & Bertha, Glattpark)	PE	2014	69'350	66'550
Penthalaz	Chemin des Cèdres 1–15, 17, 19 / Le Cheminet 14, 16 (La Loëttaz-Barges)	PE	2006	80'350	79'010
Petit-Lancy	Chemin des Troënes 13, 15	PE	1998	29'590	29'880
Pfäffikon ZH	Pilatusstrasse 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38	PE	2016	155'320	152'370
Pratteln	Habertürliweg 10, 12 / Mühleweg 23, 25	PE	2004	18'650	18'490
Regensdorf	Roosstrasse 42a-e, 44a-e (Rooswiese)	PE	2011	101'720	99'340
Reiden	Parkweg 8a-d, 10, 12a-d, 14 (Reiden Mitte)	PE	2013	37'730	36'540
Renens	Chêne 16ab, 18ab	PE	2017	26'820	26'500
Rolle	Avenue du Jura 50, 52, 54, 56, 58, 60 (Baccara)	PE	2006	59'520	57'040
Romont FR	Route d'Arruffens 22, 24 / Route de la Condémine 1, 3	PE	1972	18'800	18'710
Rothrist	Parkweg 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13	PE	2005	25'610	24'670
Rüfenacht BE	Längimoosstrasse 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17	PE	2003	27'180	26'460
Schindellegi	Aeschstrasse 1, 3–6 / Wollerauerstrasse 49	PE	1973	30'460	29'710
Schöftland	Luzernerstrasse 10, 16, 18, 20 (Suhrematt)	PE	2008	16'060	15'620
Sierre	Rue de l'Industrie 42, 44, 46, 48, 50	PE	2006	18'010	17'520
Sion	Avenue du Bietschhorn 21a-d, 23a-b (Les Aquarelles)	PE	2006	29'710	28'980
Spreitenbach	Poststrasse 198–200	PE	1962	4'370	4'200
Saint-Gall	Turnerstrasse 32, 34 (Vonwilpark)	PE	2006	26'210	25'430
Saint-Gall	Zweibruggenmühlestrasse 5, 7, 9, 13, 17 (Zweibruggenmühle)	PE	2012	41'500	40'080
Steffisburg	Astrastrasse 20, 20a	PE	2002	8'660	8'550

Immeubles au 30.06.2026

		Type de propriété	Construction	Valeur de marché 30.06.2026 en 1'000 CHF	Valeur de marché 30.06.2025 en 1'000 CHF
Immeubles d'habitation					
Steffisburg	Günzenenstrasse 5, 5a-c	PE	1968	7'500	7'670
Steffisburg	Ziegeleistrasse 52, 52a, 54, 54a, 56, 56a, 58, 58a	PE	1996	27'680	26'800
St-Sulpice VD	Rue du Centre 42a-e	PE	2005	37'200	35'990
Thalwil	Im Park 8-14 / Parkweg 2-4	PE	1990	51'000	50'940
Thoune	Frutigenstrasse 68, 68a-b, 68e	PE	1969	18'590	18'140
Thoune	Siedlungsstrasse 1, 2, 2a-b, 4, 4a, 6, 6a-b, 8, 8a, 10, 10a-b, 12, 12a	PE	2010	63'230	61'370
Thoune	Von May-Strasse 18, 20, 22	PE	1983	12'420	12'540
Tolochenaz	Route de la Petite-Caroline 3a-c	PE	1983	11'180	10'870
Uetendorf	Dorfstrasse 27a, 33a-b	PE	2003	8'100	7'950
Uetikon am See	Kleindorfstrasse 109-117	PE	1980	35'750	35'020
Uetligen	Grossackerweg 1, 5, 7	PE	1987	7'420	7'530
Urtenen-Schönbühl	Gmeinmatt 1a-b, 2a-b, 3-10	PE	2011	42'980	41'840
Uster	Seeweg 1, 3 / Strandbadweg 2, 4	PE	2003	24'230	23'550
Versoix	Grand-Montfleury 18, 20, 22, 24	PE	1972	58'630	56'700
Vevey	Route de St-Légier 15a-d	PE	2001	29'420	28'520
Vevey	Rue des Tilleuls 5	PE	1959	14'150	14'160
Vevey	Rue du Centre 3	PE	1980	5'020	5'110
Villars-sur-Glâne	Chemin des Mampes 7, 9, 11	PE	2005	21'520	21'410
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	82'980	82'430
Visp	Mattaweg 1, 3, 5, 7, 9, 11 (Weidlösser)	PE	2010	41'410	41'010
Wallisellen	Zwickystrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 26, 28, 30, 32, 34, 36 (Zwicky-Areal)	PE	2011	158'270	149'760
Wetzikon ZH	Elisabethenstrasse 1, 3, 5 / Weststrasse 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84 (Müli-Park)	PE	2013	138'980	131'800
Wetzikon ZH	Langfurrenstrasse 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32	PE	1983	20'460	20'250
Wil SG	St. Gallerstrasse 60, 60a, 62, 62a-b, 64, 64a-b, 66, 66a-b, 68, 68a	PE	2005	54'500	53'640
Winterthur	Gottfried-Keller-Strasse 77	PE	1964	6'940	6'980
Winterthur	Kanzleistrasse 17-21 / Büelhofstrasse 21	PE	1966	17'910	17'230
Winterthur	Löwenstrasse 14	PE	1912	5'260	5'040
Winterthur	Obere Schöntalstrasse 40, 42, 44, 46, 48 / Zürcherstrasse 52, 54, 56, 58, 60	PE	2016	117'000	112'160
Winterthur	Rebenweg 40, 42, 44	PE	1990	21'090	19'780
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	87'340	84'710
Zollikofen	Fellenbergstrasse 24, 26, 30, 32, 34 / Häberlimattweg 17, 19, 21, 23, 25	PE	2003	38'330	36'230
Zurich	Bachmannweg 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41 (Im Büngerten Nord)	PE	2006	107'290	101'520
Zurich	Badenerstrasse 434	PE	2009	165'810	162'230
Zurich	Balgriststrasse 37, 39	PE	2016	36'570	34'990
Zurich	Burstwiesenstrasse 17-21	PE	1956	43'220	41'500
Zurich	Hagenholzstrasse 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84 (Andreasark)	COP (50/100)	2006	98'095	94'855
Zurich	Margrit-Rainer-Strasse 11a-c / Birchstrasse 184 / Emil-Rütti-Weg 2, 4	PE	2005	119'650	117'390
Zurich	Mutschellenstrasse 182	PE	1895	7'020	7'030
Zurich	Pestalozzistrasse 38	PE	2001	15'230	14'780
Zurich	Pfingstweidstrasse 104 / 104a-e	PE	2012	190'500	186'670
Zurich	Schwandenholzstrasse 226, 228, 230, 232	PE/DS	1982	20'260	19'910
Zurich	Segantinistrasse 202, 206	PE	1953	8'390	7'990
Zurich	Trichtenhausenstrasse 80, 82, 84, 86, 88	PE	2022	154'990	148'400
Zurich	Werdstrasse 120, 122, 124, 126, 128 / Weststrasse 40 (Winterhalder-Areal)	PE	2017	194'230	188'560
Total des immeubles d'habitation				5'793'749	5'373'755

Immeubles au 30.06.2026

		Type de propriété	Cons-truction	Valeur de marché 30.06.2026 en 1'000 CHF	Valeur de marché 30.06.2025 en 1'000 CHF
Immeubles à usage mixte					
Altendorf	Zürcherstrasse 66 / Mühlebachhof 1–3	PE	2008	39'820	39'710
Bad Ragaz	Bartholoméplatz 3	PE	1920	7'090	7'040
Bâle	Ahornstrasse 3	PE	1956	6'090	5'680
Bâle	Eisengasse 6	PE	1987	9'830	9'880
Bâle	Parkweg 35 / Gartenstrasse 120	PE	1964	18'610	18'350
Bellinzone	Viale Stazione 21, 23	PE	1910	15'070	15'120
Berne	Belpstrasse 41	PE	1952	9'950	9'670
Berne	Effingerstrasse 47 / Haslerstrasse 30	PE	1964	26'570	26'270
Berne	Gutenbergstrasse 50	PE	1897	16'680	16'580
Binningen	Hauptstrasse 38, 40	PE	1934	8'080	8'190
Bottighofen	Schulstrasse 6, 8	PE	1996	8'520	8'330
Chavannes-près-Renens	Avenue du Tir-Fédéral 10, 12, 14, 16, 18	PE	1965	56'220	54'570
Dübendorf	Überlandstrasse 198, 200, 202, 204, 206, 208 (InsiderPark Beta und Gamma)	PE	2012	53'040	52'470
Genève	Avenue Ernest-Pictet 20, 22, 26a	PE	1963	48'490	40'690
Genève	Rue Chantepoulet 12	PE	1921	21'920	20'470
Genève	Rue de Lausanne 42, 44	PE	1961	90'320	0
Genève	Rue de Lausanne 45, 47	PE	1987	71'820	70'550
Genève	Rue de Lyon 8, 10	PE	1965	30'840	30'710
Genève	Rue Viollier 8, 9, 10	PE	1991	37'560	35'850
Glattbrugg	Schaffhauserstrasse 91	PE	2021	34'890	34'370
Grosshöchstetten	Dorfstrasse 4c / Gerbergasse 1, 3, 4, 5, 7, 11, 13, 15 (Gerber-Areal)	PE	2013	53'120	52'030
Illnau-Effretikon	Illnauerstrasse 12	PE	1965	4'540	4'560
Männedorf	Emil-Staub-Strasse 1–5	PE	2000	55'870	54'700
Martigny	Avenue de la Gare 3 / Rue du Rhône 2 (Le Kluser)	PE	2003	14'680	14'270
Monthey	Centre Trolletta	COP (33,3/100)	2013	23'727	23'542
Montreux	Avenue des Alpes 29	PE	1992	15'010	14'850
Oberwil	Bachstrasse 2, 4, 6 / Bottmingerstrasse 62	PE	1965	13'840	13'840
Paradiso	Via Franco Zorzi 10	PE	1982	9'910	10'150
Peseux	Rue du Clos 1, 3, 5 (Parc du Château)	PE	2005	20'280	20'420
Pregassona	Via alla Bozzoreda 37, 39 / Via Ceresio 55 (Residenza Zeta)	PE	2012	46'450	46'690
Rolle	Rue du Temple 8	PE	2022	97'960	95'760
Villmergen	Unterdorfstrasse 1 / Schulhausstrasse 2-6	PE	2022	35'280	0
Winterthour	Haldenstrasse 52	PE	1938	3'380	3'390
Winterthour	Lindstrasse 40–42 / Rychenbergstrasse 2	PE	1956	13'070	13'170
Winterthour	Marktgasse 45 / Metzggasse 18	PE	1621	18'220	18'110
Wollerau	Wächlenstrasse 5, 7, 9 (Wächlen)	PE	2002	19'150	19'250
Zurich	Seestrasse 355–361	PE	1953	33'320	32'600
Zurich	Signaustasse 10	PE	2007	49'610	48'450
<i>Total des immeubles à usage mixte</i>				1'138'827	990'282

Immeubles au 30.06.2026

		Type de propriété	Construction	Valeur de marché 30.06.2026 en 1'000 CHF	Valeur de marché 30.06.2025 en 1'000 CHF
Immeubles à usage commercial					
Bâle	Dufourstrasse 9, 11	PE	1958	28'060	27'340
Bâle	Gerbergasse 70	PE	1863	16'230	15'670
Bâle	Peter Merian-Weg 6, 8, 10	PE	2003	162'720	164'330
Bâle	Schützengraben 21	PE	1969	14'490	14'240
Bâle	Steinenvorstadt 19, 21	PE	1980	14'330	13'260
Berne	Belpstrasse 43	PE	1952	10'780	10'660
Berne	Nordring 4, 4a / Viktoriarain 14	PE	2002	55'460	53'930
Berne	Spitalgasse 2 / Waisenhausplatz 6	PE/BR	1965	59'610	58'220
Bienne	Collègégasse 9	PE	2001	8'470	8'760
Bienne	Längfeldweg 140	PE	2008	67'890	68'300
Bremgarten AG	Zufikerstrasse 2–4 (La Plaza / Bolero / Plaza Market)	PE	2002	54'510	52'850
Dietikon	Silbernstrasse 20	PE	1986	33'210	33'220
Dübendorf	Wallisellenstrasse 55-57	PE	2004	42'720	41'470
Genève	Route de Florissant 81	PPE (32,9/100)	1998	23'920	23'860
Genève	Route de Pré-Bois 20 (ICC-International Center Cointrin)	COP (3,3/100)	1990	11'874	11'246
Genève	Rue Ami-Lullin 4	PE	1961	15'290	14'730
Genève	Rue de Lyon 114–120 / Rue de Bourgogne 19–31 (Quartet)	PE	2023	320'190	301'090
Genève	Rue Pierre-Fatio 7, 9 / Rue du Roveray 9bis / Rue de la Scie 10	PE	1921	167'160	157'640
Gümligen	Bahnhofstrasse 4, 41 (Mattenhof West)	PPE (81,6/100)	2001	32'498	31'991
Lausanne	Avenue de Sévelin 44	PE	1930	21'620	20'370
Lausanne	Route de Berne 46	PE	2004	32'430	32'010
Lausanne	Rue Centrale 6, 8, 10	PE	1957	36'120	33'620
Lausanne	Rue de Bourg 30 / Rue de la Paix 2, 4	PE	1900	44'850	43'740
Lausanne	Rue de la Paix 6	PE	1911	31'750	31'330
Lausanne	Rue de Neuve 3	PE	1963	50'270	0
Lausanne	Rue des Terreaux 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 (Métropole 2000 I & II)	COP (49,7/100)	1991	163'795	156'189
Lausanne	Rue du Lion-d'Or 3–7 / Rue de Bourg 26	PE	1911	77'210	77'690
Lenzburg	Merkurstrasse 6 (Geschäftshaus Mühle)	PE	2008	18'750	18'720
Lugano	Via Canova 6	PE	1940	0	28'540
Lupfig	Hauserstrasse 1 (Einkaufszentrum Seebli)	PE	2007	19'440	19'090
Lucerne	Winkelriedstrasse 37	PE	1972	21'750	21'150
Meilen	Dorfstrasse 94	PE	1995	18'430	18'440
Muri b. Bern	Thunstrasse 235 (Tannental)	PE	2007	22'610	22'370
Nyon	Avenue Reverdil 12, 14	PE	1993	27'720	25'910
Petit-Lancy	Avenue des Morgines 18 / Chemin Louis-Hubert 1–3	PE	2006	103'490	104'660
Petit-Lancy	Route de Chancy 71 (Lancy Centre) Route de Chancy 77	PE PPE (54,4/100)	1987 2009	88'930	87'990
Prilly	Route de Renens 24	PE	2014	128'000	121'420
Pully	Avenue de Lavaux 35	PE	1957	8'270	8'330
Pully	Chemin du Pré-de-la-Tour 7	PE	1991	7'540	7'320
Rapperswil-Jona	Glärnischstrasse 8	PE	1957	11'750	11'800
Renens	Avenue de Longemalle 1 (Longemalle Parc)	PE	2011	128'020	129'150
Rolle	A-One Businesscenter	PE	2008	180'810	186'600
Saint-Gall	Neugasse 16, 18 / Marktplatz 11	PE	1920	14'390	14'580
Saint-Gall	Vadianstrasse 25 / Kornhausstrasse 26	PE	1973	51'640	51'180
Saint-Gall	St. Leonhard-Strasse 3	PE	1962	32'850	32'620
Saint-Gall	St. Leonhard-Strasse 74, 76, 78, 80	PE	2004	53'180	51'580
Saint-Gall	Vadianstrasse 7	PE	1946	12'710	12'080
Thalwil	Zürcherstrasse 59, 61	PE	1988	27'600	27'360
Uetikon	Zürcherstrasse 2, 4, 6	PE	1991	40'450	40'430
Urtenen-Schönbühl	Zentrum 30, 32, 34, 36	PE	2004	19'550	19'200

Immeubles au 30.06.2026

		Type de propriété	Construction	Valeur de marché 30.06.2026 en 1'000 CHF	Valeur de marché 30.06.2025 en 1'000 CHF
Immeubles à usage commercial					
Volketswil	Industriestrasse 16a-c, 18 (Bauarena Volketswil)	PE	2009	52'680	56'430
Wetzikon ZH	Bahnhofstrasse 148, 150, 152, 154, 156	PE	1988	22'990	22'810
Willisau	Ettiswilerstrasse 12, 14	PE	1997	22'920	22'930
Winterthour	Hinterdorfstrasse 40 (Einkaufszentrum Seen)	PE	1973	51'710	48'460
Zurich	Badenerstrasse 156 / Engelstrasse 4	PE	1961	77'160	58'890
Zurich	Badenerstrasse 565	PE	2017	90'820	86'180
Zurich	Bahnhofstrasse 71	COP (45/100)	1985	117'422	104'835
Zurich	Bändliweg 30 (Manufakt)	PE	2021	97'920	95'330
Zurich	Bederstrasse 115 / Engimattstrasse 5 / Rieterstrasse 6 / Schulhausstrasse 72	PE	1927	79'040	74'980
Zürich	Birmensdorferstrasse 318, 319, 320, 321, 322 / Burstwiesenstrasse 1, 5 / Gutstrasse 7a	PE	1977	121'760	121'900
Zurich	Brandschenkestrasse 47	PE	1977	54'450	53'080
Zurich	Fortunagasse 40, Rennweg 28	PE	1959	25'390	0
Zurich	Löwenstrasse 25	PE	1978	116'340	113'890
Zurich	Othmarstrasse 2 / Seefeldstrasse 15 (Geschäftshaus im Seefeld)	COP (80/100)	1863	24'816	24'616
Zurich	Pelikanstrasse 37 / Talstrasse 62a, 64	PE	1947	79'240	76'830
<i>Total des immeubles à usage commercial</i>				3'669'994	3'519'436

Immeubles au 30.06.2026

		Type de propriété	Construction	Valeurs comptables 30.06.2026 en 1'000 CHF	Valeurs comptables 30.06.2025 en 1'000 CHF
Terrains à bâtir et projets de construction (valeurs comptables)					
Bussigny-près-Lausanne	Route de Buyère 2 (Veillon-Areal)	PE	Projet de construction	85'340	81'244
Zurich	Bederstrasse 65, 77, 85 (Landolt-Areal)	PE	Projet de construction	57'534	57'538
Zurich	Bergstrasse 53–57	PE	Projet de construction	41'376	41'096
<i>Total des terrains à bâtir et projets de construction (valeurs comptables)</i>				184'250	179'878

Immeubles au 30.06.2026

		Type de propriété	Construction	Valeur de marché 30.06.2026 en 1'000 CHF	Valeur de marché 30.06.2025 en 1'000 CHF
Constructions en cours (aux valeurs DCF)					
Münchenstein	Teichweg 8–14a	PE	2025	0	107'810
Muttenz	Hangnau Areal	PE	Constructions en cours	169'060	99'230
Uitikon am See	Seestrasse 96 (CU-Areal)	PE	Constructions en cours	40'590	0
Zurich	Badenerstrasse 587, 589	PE	Constructions en cours	60'710	46'510
<i>Total des constructions en cours (aux valeurs DCF)</i>				270'360	253'550
Total immeubles				11'057'180	10'316'902

Immeubles au 30.06.2026

Mutations du portefeuille immobilier		Type	Part	Cons- truction	Date du transfert de propriété
Achats					
Zurich	Fortunagasse 40, Rennweg 28	Immeuble existant	PE	1959	01.07.2025
Adliswil	Im Sihlhof 1, 2, 4, 20–29	Immeuble existant	PE	1994	27.08.2025
Villmergen	Unterdorfstrasse 1 / Schulhausstrasse 2–6	Immeuble existant	PE	2022	03.11.2025
Genève	Rue de Lausanne 42, 44	Immeuble existant	PE	1961	04.11.2025
Lausanne	Rue de Neuve 3	Immeuble existant	PE	1963	15.12.2025
Genève	Avenue de Champel 69	Immeuble existant	PE	1911	24.03.2026
Uitikon am See	Seestrasse 96 (CU-Areal)	Constructions en cours	PE	Constructions en cours	24.06.2026
Ventes					
Lugano	Via Canova 6		PE	1940	31.03.2026

Hypothèques

Durée depuis	Durée jusqu'à	Taux d'intérêt (en %)	Montant (en 1'000 CHF)
Hypothèques remboursées			
17.06.2025	17.07.2025	0,48%	6'400
27.06.2025	29.07.2025	0,57%	12'000
30.08.2024	29.08.2025	1,39%	10'000
15.08.2025	15.09.2025	0,43%	18'000
30.09.2024	30.09.2025	1,26%	2'000
15.09.2025	16.10.2025	0,43%	4'500
15.09.2025	14.11.2025	0,45%	12'000
01.07.2025	28.11.2025	0,55%	28'000
26.08.2025	28.11.2025	0,55%	30'000
27.08.2025	28.11.2025	0,58%	72'300
28.08.2025	28.11.2025	0,50%	62'980
03.11.2025	24.12.2025	0,63%	7'400
16.10.2025	16.01.2026	0,48%	8'000
03.11.2025	26.01.2026	0,60%	3'000
24.12.2025	26.02.2026	0,63%	18'000
26.01.2026	30.03.2026	0,58%	3'900
15.12.2025	16.03.2026	0,49%	8'000
26.01.2026	30.04.2026	0,61%	39'000
13.02.2026	30.04.2026	0,53%	9'000
30.03.2026	29.05.2026	0,61%	20'000
15.05.2026	24.06.2026	0,52%	3'500

Hypothèques à la fin de la période comptable

Hypothèques à court terme

24.06.2026	24.07.2026	0,50%	171'100
26.02.2026	28.08.2026	0,63%	10'120
29.05.2026	28.08.2026	0,61%	12'100
25.06.2026	30.09.2026	0,60%	38'700
Total hypothèques à court terme			232'020

Hypothèques à long terme (1 à 5 ans)

04.08.2023	04.08.2027	2,24%	37'000
07.08.2023	06.08.2027	2,24%	53'385
13.12.2022	13.12.2027	1,82%	13'000
13.12.2022	13.12.2027	1,82%	17'000
04.08.2023	05.08.2030	2,19%	20'000
04.08.2023	05.08.2030	2,19%	32'000
07.08.2023	07.08.2030	2,30%	39'100
Total hypothèques à long terme (1 à 5 ans)			211'485

Total

443'505

Swisscanto Anlagestiftung
Bahnhofstrasse 9
8001 Zürich

26 août 2026

Détermination de la valeur de marché des biens immobiliers au 30 juin 2026

Situation initiale et mandat

Pour le compte de la fondation de placement Swisscanto, tous les biens immobiliers de placement du groupe de placement Immobilier Suisse ont été évalués par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à des fins de comptabilité au 30 juin 2026.

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), et sont conformes aux meilleures pratiques définies par l'International Valuation Standards (IVSC), le Swiss Valuation Standard (SVS) et les directives de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Conformément aux définitions de l'IVSC, du SVS et de la RICS, la valeur de marché est définie comme : « *La valeur de marché est le montant estimé pour lequel un bien immobilier devrait être échangé à la date de l'évaluation entre un vendeur consentant et un acheteur consentant, après une période de commercialisation raisonnable dans le cadre d'une transaction commerciale habituelle, chaque partie agissant en connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte* ».

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

L'évaluation se base sur les informations actuelles concernant les biens immobiliers ainsi que le marché immobilier. Les documents et données relatifs aux biens immobiliers ont été mis à disposition par le mandant. L'exactitude de ces documents est présumée. Dans le cadre de l'évaluation, les biens immobiliers sont inspectés au moins tous les trois ans ainsi qu'à des fins d'acquisition ou après des travaux de transformation.

Les projets de construction ou les biens immobiliers 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 correction de valeur.

Méthodologie d'évaluation

Les valeurs individuelles des biens immobiliers sont déterminées en utilisant la méthode du discounted cash-flow (DCF). Pour ce faire, les flux de trésorerie nets annuels attendus, c'est-à-dire les flux de trésorerie effectivement disponibles pour le propriétaire, font l'objet d'une prévision sur un horizon de dix ans. La durée d'utilisation restante est représentée par la projection des flux de trésorerie d'une année représentative (année de sortie). Les flux de trésorerie individuels sont actualisés à la date actuelle (valeur actuelle) et additionnés. La somme des valeurs actuelles correspond à la valeur de marché.

Le taux d'actualisation utilisé reflète les coûts d'opportunité conformes au marché et ajustés au risque de l'investissement dans le bien immobilier et est déterminé selon la méthode par addition (« build-up »). Le taux d'actuali-

sation de base représente le rendement attendu à long terme d'un placement sans risque et est complété par une prime afin de refléter l'illiquidité générale des placements immobiliers. D'autres primes ou rabais spécifiques à l'emplacement, à l'utilisation et à d'autres risques liés à l'immobilier sont pris en compte pour chaque bien. Le taux de capitalisation est ajusté en fonction de la croissance des flux de trésorerie due à l'inflation à partir de la onzième année. L'hypothèse d'inflation à long terme est prise en compte à 1.00%.

Résultat de l'évaluation

Au 30 juin 2026, la valeur de marché des 253 biens immobiliers existants, hors projets de construction en cours ayant obtenu un permis de construire, est estimée à CHF 10'602'570'328 par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA. Les projets de construction en cours avec un permis de construire sont comptabilisés à leur valeur de marché. Au 30 juin 2026, cela concerne trois projets de construction d'une valeur de marché de CHF 270'360'000. La valeur de marché des biens immobiliers existants, y compris les projets autorisés, s'élève donc à CHF 10'872'930'328. Le IRR moyen pondéré par la valeur de marché (nominal/réel) incluant les projets autorisés est de 2.84 % (-0.08 % par rapport au 30 juin 2025), avec un maximum de 4.35 % et un minimum de 2.07 %. Les projets de construction qui n'ont pas encore obtenu le permis de construire (terrains à bâtir y compris les objets à démolir) sont comptabilisés aux coûts encourus. Au 30 juin 2026, cela concerne trois projets pour lesquels la fondation de placement Swisscanto a comptabilisé des coûts encourus d'un montant de CHF 184'250'047. La valeur du portefeuille global, y compris les projets de construction non encore autorisés, s'élève à CHF 11'057'180'375.

Au cours de la période sous revue, un bien immobilier a été vendu. Six nouveaux biens immobiliers existants et un nouveau projet de construction en cours ayant obtenu un permis de construire ont été acquis, ainsi que des acquisitions de parts supplémentaires de propriété dans trois biens immobiliers existants déjà en portefeuille.

La valeur de marché des 247 biens immobiliers existants qui figuraient déjà dans le portefeuille au 30 juin 2025, hors projets de construction en cours ayant obtenu un permis de construire au 30 juin 2026, s'élève à CHF 10'265'080'328 au 30 juin 2026, ce qui correspond à une augmentation de valeur de CHF 302'336'401, soit 3.03 %. Cette valeur de marché inclut la reclassification d'un projet de construction en cours ayant obtenu un permis de construire au 30 juin 2025, qui a entre-temps été achevé et est désormais présenté comme un bien immobilier existant. L'augmentation de valeur repose en grande partie sur une réduction des taux d'actualisation, une augmentation des revenus nets ainsi que sur les investissements réalisés.

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


Partner PwC, Corporate Finance
Zürich

Sascha Beer
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: Luca Fischler, Malaika Rufo

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. En cas d'incertitudes quant à l'interprétation, la version allemande fait foi.

© 2026 Swisscanto Fondations de placement. Tous droits réservés.