



SFP Fondation de placement

Rapport annuel 2022

Rapport annuel audité au 31 décembre 2022



SFP Fondation de placement

Sommaire

I. Rapport annuel 2022	5
Avant-propos du Président et du Directeur	6
Environnement de marché	7
La Fondation de placement en un coup d'œil	11
II. SFP AST Global Core Property Hedged et Unhedged.....	15
Chiffres clés	16
Gestion de portefeuille	17
Rapport annuel	18
Environnement de marché	21
Résultats GRESB 2022 et mise à jour ESG	23
Compte de fortune Unhedged	30
Compte de résultats Unhedged	32
Compte de fortune Hedged	34
Compte de résultats Hedged	36
III. SFP AST Swiss Real Estate	39
Chiffres clés	40
Gestion du portefeuille	41
Stratégie et directives de placement	42
Rapport du portefeuille en 2022	43
Rapport sur la durabilité	45
Portefeuille	50
Compte de fortune.....	60
Compte de résultat	61
Rapport des experts en évaluation.....	63
IV. SFP Fondation de placement	65
Bilan	68
Compte de résultat	69
Annexe au rapport annuel	70
Rapport de l'organe de révision	81

Seule la version originale en allemand fait foi.

I.

SFP Fondation de placement Rapport annuel 2022

Avant-propos du Président et du Directeur

« Transformations » a été élu mot de l'année 2022, comme en ont décidé de nombreux organismes et journaux français, en raison du nombre de changements inattendus survenus l'an dernier. En effet, les transformations ont été nombreuses, si l'on songe au déclenchement d'une guerre en Europe, qui a provoqué une crise de l'énergie, impensable peu auparavant, ou aux changements intervenus sur les marchés financiers entraînant la fin des taux négatifs et le début d'une ère nouvelle caractérisée par le retour de l'inflation et d'une politique monétaire plus restrictive des banques centrales.

En dépit de ces nombreuses incertitudes, l'économie suisse reste étonnamment bien positionnée et jamais le taux de chômage n'aura été aussi bas. En outre, le renchérissement est demeuré modéré en Suisse comparé à l'étranger.

En ce qui concerne les marchés immobiliers, la situation est devenue aujourd'hui nettement plus difficile. En effet, la hausse des taux hypothécaires pourrait se traduire, à moyen terme, par des corrections de valeur aux emplacements moins attrayants. De plus, si la tendance haussière des taux d'intérêt se poursuit, elle pourrait influencer négativement sur la demande tout en favorisant les obligations.

Il s'ensuit que, dans ces conditions, il devrait y avoir une diminution du nombre d'immeubles et de projets, susceptibles d'être investis, car présentant une valorisation évoluant positivement malgré la hausse des coûts de financement et des énergies. Dès lors, une vision à long terme tenant également compte de manière appropriée des questions de durabilité devient absolument essentielle. C'est pourquoi, SFP Fondation de placement a affiné ses objectifs en la matière et édicté une instruction interne à cet effet.

SFP Fondation de placement est consciente de ces nouvelles exigences et continuera de faire tout ce qui est en son pouvoir pour rendre intéressant le placement de fonds de prévoyance dans l'immobilier.

En lisant les pages qui suivent, vous en apprendrez plus sur nos acquisitions. À partir des pages 7, nos experts en recherche vous présentent leur estimation de la situation du marché.

Pouvoir échanger constamment avec toutes nos parties prenantes (investisseurs, locataires, fournisseurs et partenaires) est actuellement d'une importance capitale pour nous. Aussi, trouverez-vous d'autres actualités sur notre site Web (www.sfp-ast.ch).

Que nos investisseurs soient ici remerciés de leur confiance ainsi que nos collaboratrices et collaborateurs, les membres du Conseil de fondation et du Comité de placement, de leur engagement sans faille.

Zurich, avril 2023



Alexander Vögele, Président du Conseil de fondation



Dr Gregor Bucher, Directeur

Environnement de marché

En 2022, l'économie suisse a conservé son dynamisme et enregistré de nouveau une croissance de 2.0%, supérieure à la moyenne¹. Grâce à un taux d'emploi élevé, la consommation privée s'est montrée robuste malgré l'inflation. La demande est restée intacte dans tous les segments d'affectation et confirme l'attractivité de la classe d'actifs des immeubles de rendement, offrant une bonne protection contre l'inflation.

Situation économique

Même si les craintes dues au coronavirus ont progressivement disparu, l'année 2022 a dû relever, sur le plan économique, de nouveaux défis. Tout d'abord, la guerre en Ukraine a causé une immense douleur. Cette guerre a eu, sur l'économie suisse, un impact sous la forme d'une augmentation des incertitudes, d'une forte hausse des prix de l'énergie et, à nouveau, de goulets d'étranglement des livraisons. Ces différents facteurs ont provoqué un accroissement de l'inflation, qui s'est chiffrée, en moyenne annuelle, à 2.8%². Certes, à ce niveau, l'inflation reste modérée en Suisse comparée à l'international, cependant, elle est supérieure à l'objectif de 0% à 2% visé par la Banque nationale suisse (BNS).

Malgré le durcissement des conditions-cadres, la Suisse a enregistré en 2022 une croissance économique supérieure à la moyenne. En effet, selon les dernières prévisions du Secrétariat d'Etat à l'économie (SECO) de décembre 2022, le produit intérieur brut de la Suisse aurait progressé de quelque 2.0% environ. Cette évolution positive s'est reflétée aussi sur le marché du travail. D'un côté, il y a eu un très fort accroissement de l'emploi lié à un taux de chômage historiquement bas ; de l'autre, l'excellente tenue du marché suisse du travail s'est traduite par un grand nombre d'offres d'emploi et par un manque chronique de personnes qualifiées. Il y avait au troisième trimestre 2022, au total 124 200 postes ouverts³, en hausse de 27% par rapport au troisième trimestre de l'exercice précédent. Un marché du travail en plein essor et l'allègement des mesures de restriction dues à la pandémie ont de nouveau provoqué une hausse du taux d'immigration. Tant et si bien que le solde migratoire de la population résidente de na-

tionalité étrangère s'est établi à environ 37 800 personnes⁴ au premier semestre 2022, contre environ 26 000, un an auparavant.

En ce qui concerne 2023, les perspectives conjoncturelles de la Suisse se sont cependant quelque peu assombries, en raison de la persistance des incertitudes géopolitiques, de la faiblesse, voire du recul, de la croissance économique mondiale ainsi que de la hausse sensible du prix des énergies. Toutefois, la Suisse ne devrait pas être menacée d'une forte récession, grâce à la robustesse de son marché du travail et à la modération de ses taux d'inflation en comparaison internationale.

En 2022, le marché suisse de la construction a été confronté à une augmentation des coûts de financement et à une forte hausse des prix. En effet, l'accroissement des coûts des énergies et des matériaux ont entraîné, en décembre 2022, une hausse de 8.2% des prix de la construction comparés à décembre 2021. Il se pourrait toutefois qu'un pic ait été atteint, car même si les salaires du secteur de la construction devaient augmenter en 2023, la situation devrait se détendre s'agissant du prix des matériaux et des énergies.

Taux d'intérêt

Dans le sillage de la hausse de l'inflation, la BNS a augmenté, l'an dernier, son taux directeur en trois phases de moins 0.75% début 2022 à 1.0% en décembre 2022⁵, mettant ainsi fin à la politique des taux négatifs. Il s'ensuit que les taux hypothécaires ont aussi augmenté, tout en restant à un niveau intéressant en comparaison historique. À ce stade, une nouvelle hausse des taux directeurs au premier semestre 2023 n'est pas exclue.

Marché de l'investissement immobilier

La hausse des taux d'intérêt rend les alternatives à l'investissement immobilier de nouveau tout à fait valables. Pourtant, alors que l'année 2022 a été pleine de turbulences s'agissant des investissements, les immeubles de rendement dans le secteur du logement se sont montrés solides comme un roc. De sorte que tant leur valeur vénale que leurs rendements nets initiaux ont fait preuve de stabilité. Certes, il se pourrait que la demande pour des immeubles de rendement fléchisse face à de nouvelles hausses de taux, mais ils demeurent intéressants grâce à la sécurité relative des recettes locatives et à une certaine protection contre l'inflation. Toutefois, il faut s'attendre à ce que l'augmentation des taux directeurs provoque une pression haussière sur les rendements initiaux des immeubles.

Marché du résidentiel locatif

La Suisse est en proie à une raréfaction grandissante de la pénurie de logements. Ces deux dernières années, le taux de vacance du résidentiel locatif a baissé de 21%. À l'été 2022, le taux de vacance n'était plus que de 2.1% en moyenne de toute la Suisse. Cette situation est due tant à l'offre qu'à la demande. En effet, d'une part, les investisseurs ont réduit leurs investissements dans la pierre, se référant à l'excédent d'appartements régnant avant la pandémie et à l'augmentation des coûts de financement et de construction. D'autre part, la forte dynamique de l'immigration a entraîné un besoin grandissant d'appartements.

La hausse de la demande et la pénurie de l'offre ont mis fin à la tendance baissière depuis plusieurs années des annonces d'appartements à louer. En 2022, ces dernières ont augmenté en moyenne de 1.6% dans toute la Suisse et il faut tabler sur une croissance encore plus forte en 2023. Compte tenu du contexte inflationniste, les loyers des immeubles existants devraient aussi évoluer à la hausse pour deux raisons. La première, c'est que les propriétaires ont le droit de répercuter sur les locataires jusqu'à 40% du renchérissement ainsi que l'augmentation des frais d'exploitation. La seconde raison est que la hausse des taux d'inflation entraîne celle des taux hypothécaires, ce qui fait monter le taux hypothécaire de référence, lequel est déterminant pour la fixation du loyer. Il reste à voir si toutes les augmentations de loyer permises par la loi seront effectives. En effet, les loyers bruts ont déjà fortement augmenté à cause de la hausse des coûts des énergies. Par ailleurs,

le pouvoir d'achat des ménages suisses devrait baisser légèrement en raison de la hausse des prix à la consommation.

Avec un taux de vacance moyen de 0.5%, les appartements locatifs disponibles se raréfient toujours plus, surtout dans les grands centres. De surcroît, il n'y a pas lieu de s'attendre à de fortes stimulations de l'offre en cours d'année. À fin 2022, les autorisations de construire des appartements locatifs avaient baissé de 13% en un an dans toute la Suisse et même de 30% dans les grands centres. En raison de la persistance d'un excédent de la demande, surtout dans les villes, le risque d'avoir des logements vacants reste très faible. Il s'ensuit qu'en 2023, en comparaison avec la moyenne suisse, la pression haussière sur les loyers augmentera encore. Dès lors, la question de savoir si on aura encore les moyens de se loger, notamment dans les grands centres, va devenir cruciale. Bâle a déjà adopté des mesures concernant la protection du logement. Ces dispositions règlent les hausses de loyer lors des rénovations et constructions de remplacement.

La question de la durabilité prend aussi toujours plus d'importance dans le domaine politique, en particulier à Zurich, où une nouvelle loi sur l'énergie est entrée en vigueur en septembre 2022. Celle-ci prévoit de remplacer, si c'est possible et économiquement sensé, les combustibles fossiles par des énergies renouvelables.

Marché des bureaux

En 2022, on a observé en Suisse une croissance de l'emploi étonnamment élevée. En effet, le nombre d'employé-e-s équivalents TP a grimpé au troisième trimestre 2022 de 2.4%⁷, par rapport au troisième trimestre 2021.

L'emploi dans le secteur des services a augmenté encore plus fortement que dans l'ensemble, ce qui a eu un effet positif sur la demande de bureaux, malgré le télétravail et l'optimisation de l'utilisation des espaces.

En même temps, on a construit moins de bureaux, principalement pour deux raisons : d'une part, baisse générale à cause de la hausse des coûts de construction et de financement et d'autre part, retenue des investisseurs peu enclins à s'engager dans de nouveaux projets au vu des incertitudes, notamment télétravail et besoin de surfaces. Par conséquent, il n'est pas étonnant que l'offre ait, en un an, reculé de 7.1% à 5.9%, en termes de surfaces offertes mesurées par rapport à l'existant dans toute la Suisse. Quant aux grands centres, l'offre

affichée dans des annonces est encore plus faible. Par exemple, l'offre de bureaux a diminué, au quatrième trimestre 2022, de 3.9% à Zurich et de 4.2% à Bâle.

En raison de la forte demande associée à une réduction de l'offre, les loyers des baux nouvellement conclus ont augmenté. C'est ainsi que corrigés de la qualité des locaux, les loyers de bureaux ont progressé, en un an à la mi-2022, de 3.2% à Bâle, de 4.5% à Zurich et de 3.7% en moyenne de la Suisse. Un autre facteur d'influence est l'inflation. En effet, la plupart des loyers de bureaux sont liés à l'Indice suisse des prix à la consommation, de sorte que ces loyers renchérisse également avec la hausse de l'inflation.

En 2023, il est à prévoir que la croissance des loyers, lors de la conclusion de nouveaux baux, ralentira en raison du tassement de la dynamique du marché du travail. Cependant, la demande de bureaux ne devrait pas faiblir. L'exercice écoulé a en outre montré que la crainte initiale que le télétravail n'évince le bureau classique était infondée. Dans l'intervalle, nombreuses sont les entreprises à avoir mis en place ou à prévoir une forme hybride de travail. Cette évolution ne conduira pas nécessairement à une diminution de la demande de surfaces, car le bureau du futur devra continuer d'offrir aussi bien suffisamment de place pour des échanges informels que des espaces consacrés au travail productif.

Marché des surfaces de vente

Malgré un environnement compliqué, le commerce de détail en magasin a pu se maintenir en 2022. Certes, la hausse de l'inflation a entamé le pouvoir d'achat des ménages. Tandis que les coûts du logement et de l'énergie en particulier ont sensiblement augmenté ainsi que le prix de la tenue du ménage et des déplacements, le renchérissement par exemple des vêtements et des chaussures et des produits de santé a été plus faible. Néanmoins, les chiffres d'affaires du commerce de détail en Suisse se sont avérés robustes, surtout au premier semestre 2022. Les raisons de cette situation favorable sont le besoin de rattrapage de la consommation après le confinement, le dynamisme de l'accroissement de la population et la grande sécurité de l'emploi. Un autre facteur qui a influé favorablement les dépenses de consommation a été le retour progressif du tourisme étranger. Même s'il y a eu un tassement de quelques effets de rattrapage et qu'en novembre 2022, les chiffres d'affaires réels et corrigés de la saison du commerce de détail ont été de 1.3%⁸ inférieurs à ceux d'un

an auparavant (plus 1.6% en termes nominaux), les chiffres d'affaires tant dans le secteur food que dans celui du non-food se sont maintenus au-dessus du niveau d'avant la pandémie.

L'an dernier, la pression du commerce en ligne a persisté. Dans l'ensemble, sa part du commerce de détail en Suisse s'est cependant stabilisée. En effet, en 2022, quelque 15.6%⁹ des achats dans le secteur non-food ont été effectués en ligne, contre 16.3% en 2021. Dans le secteur food, les achats en ligne ont à nouveau représenté une part beaucoup plus petite de 3.3% (2021 : 3.1%).

En 2022, on a parfois observé une augmentation de l'offre de surfaces de vente, qui a cependant de nouveau reculé en fin d'année. De sorte qu'au quatrième trimestre 2022, cette offre est tombée à 12% en dessous du trimestre correspondant de l'année précédente. En outre, il est à prévoir que la construction de nouvelles surfaces dans ce domaine sera modérée, car en 2022, le nombre d'autorisations de construire a diminué d'un quart par rapport à la moyenne des cinq années précédentes.

Vu la situation économique et le climat de consommation actuels, les loyers des surfaces de vente connaîtront une évolution contrastée en fonction de l'emplacement et du mix de locataires. Cela étant, il faut savoir que la polarisation entre les grands centres et la périphérie s'accroît. Les taux de vacance aux meilleurs emplacements devraient continuer de rester bas, tandis que ces taux auront tendance à monter en dehors des centres et si le locataire principal ne présente pas une solvabilité à toute épreuve. Cette polarisation apparaît aussi s'agissant du niveau des loyers.

Marché des surfaces destinées à la logistique, à l'industrie et au commerce

Dans la décennie écoulée, il y a eu en Suisse des investissements considérables dans les bâtiments industriels et d'entreposage. Par rapport au nombre d'emplois, on a plus investi dans l'industrie que dans les services.

Au sein du marché des surfaces industrielles dans son ensemble, le secteur de l'e-commerce est un moteur important de la demande de surfaces d'entreposage et de logistique. À ce titre, l'intérêt se porte principalement sur les emplacements faciles d'accès, proches des axes majeurs et à proximité des grandes agglomérations. Au vu des exigences grandissantes concernant le service

et la rapidité des livraisons, la logistique du dernier kilomètre gagne en importance, autrement dit la livraison au consommateur final. Par conséquent, les emplacements proches des villes deviennent toujours plus intéressants pour la construction de centres de distribution.

On peut donc s'attendre à ce qu'en 2023 également, la demande d'immeubles de logistique évoluera de manière robuste. En principe, la croissance du commerce en ligne devrait se poursuivre au cours des années à venir. Ce qui signifie qu'il sera nécessaire de disposer de toujours plus de surfaces d'entreposage et de logistique. À cet égard, la demande de surfaces taillées sur mesure et très automatisées est particulièrement forte. Toutefois, il existe aussi toujours une demande pour de vastes halles simples. Par ailleurs, en raison de la stabilité de la croissance économique, il devrait y avoir aussi une demande robuste de surfaces destinées au commerce.

Marché de la restauration

La restauration est l'une des branches, qui a été le plus durement frappée par les fermetures ordonnées par les autorités durant la pandémie. Cependant, depuis la levée des restrictions, la demande en matière de restauration s'est vite rétablie. Selon l'association Gastrosuisse, les chiffres d'affaires de la restauration (hors hôtellerie) ont été, au troisième trimestre 2022, de 21% supérieurs au troisième trimestre 2021. Dans les grandes villes, cette progression a même atteint 43%.

Au début, celle-ci était due surtout aux résidents suisses, par la suite, le tourisme international a aussi repris et vient doper la demande.

Cependant, le contexte de la branche reste difficile. Tant la hausse de l'inflation que le climat de consommation qui s'est assombri dans l'intervalle pourraient avoir un impact sur la disposition des clients à payer pour acheter des mets préparés par la restauration. Le manque de main-d'œuvre représente autre défi, car la fermeture des restaurants à cause de la pandémie a aussi entraîné une diminution, parfois forte, du nombre d'emplois dans cette branche. Après le creux de la vague du deuxième trimestre 2021, le nombre d'employés dans la restauration suisse est certes de nouveau remonté de 19%¹⁰ au troisième trimestre 2022, mais sans pouvoir revenir au niveau d'avant la pandémie. La difficulté à repourvoir les postes ouverts ralentit également le rétablissement de la restauration.

Pour les exploitations de restauration, les chances de pouvoir s'établir à long terme avec succès sur le marché restent intactes. En effet, les tendances comme le changement d'une société du travail vers une société des loisirs et d'aventures, le manque chronique de temps et la recherche de points de rencontre avec ses semblables favorisent la demande dans ce domaine. Outre une situation optimale, la mise en œuvre systématique d'un concept taillé sur les besoins des consommateurs fait partie des principaux facteurs de succès.

¹ Secrétariat d'Etat à l'économie SECO, Groupe d'experts pour les prévisions conjoncturelles, 13.12.2022

² Office fédéral de la statistique, Indice suisse des prix à la consommation

³ Office fédéral de la statistique, Statistique de l'emploi BESTA

⁴ Secrétariat d'Etat à la migration, statistique semestrielle

⁵ Banque nationale suisse, Examen du 15 décembre 2022 de la situation économique et monétaire

⁶ Schweizer Baublatt, Infodienst (Service d'information de la Feuille suisse de la construction)

⁷ Office fédéral de la statistique, Statistique de l'emploi BESTA

⁸ Office fédéral de la statistique, Statistique du commerce de détail

⁹ Monitoring Consumption Switzerland, calculs de Wüest Partner

¹⁰ Office fédéral de la statistique, Statistique de l'emploi BESTA

La Fondation de placement en un coup d'œil

But de la fondation

SFP Fondation de placement est une fondation au sens de l'art. 80 ss du Code civil suisse en lien avec l'art. 53g ss LPP (Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité). Il sert à la prévoyance professionnelle. La Fondation a son siège à Zurich et est soumise à la surveillance de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle CHS PP. Les organes de la Fondation de placement sont l'Assemblée des investisseurs, le Conseil de fondation et l'Organe de révision.

Création

SFP AST a été fondée le 16 mai 2017 par Swiss Finance & Property SA. La Fondation compte actuellement plus de 90 investisseurs. L'Organe de révision est PricewaterhouseCoopers AG, Zurich. L'exercice court du 1^{er} janvier au 31 décembre.

SFP AST Global Core Property Hedged et Unhedged

- Banque dépositaire :
Credit Suisse (Switzerland) AG, Zurich
- Fonds cibles
LaSalle US Property Fund
Heitman America Real Estate Trust
Clarion Lion Properties Fund
UBS Trumbull Property Fund
Harrison Street Core Property Fund
Sentinel Real Estate Fund
CBRE Pan European Core Fund
Encore+
abrdn European Balanced Property Fund
Invesco UK Residential Property Fund
M&G European Property Fund
Dexus ADPF
Invesco Real Estate Asia Fund
JP Morgan Strategic Property Fund Asia
Morgan Stanley PRIME Property Fund Asia

SFP AST Swiss Real Estate

- Banque dépositaire : Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
- Experts en évaluation indépendants :
Wüest Partner AG, Zurich

Assets under Management

Le total des actifs sous gestion de la SFP Fondation de placement s'élève à CHF 777.0 millions, répartis comme suit entre les trois groupes de placement :

- SFP AST Global Core Unhedged :
CHF 33.3 millions
- SFP AST Global Core Hedged :
CHF 181.6 millions
- SFP Swiss Real Estate :
CHF 562.1 millions

Les institutions auxquelles les groupes de placements ont confié la gestion de leurs actifs sont soumises à la surveillance de la FINMA.

Aperçu des produits

SFP AST Global Core Property Hedged et Unhedged

Depuis leur lancement en 2017, les deux groupes de placements SFP AST Global Core Property offrent un portefeuille de fonds immobiliers diversifié dans le monde entier aux institutions suisses de prévoyance professionnelle. Les deux groupes de placements se concentrent sur des fonds cibles immobiliers ouverts, non cotés, liquides et qui investissent prudemment, en conformité avec leur stratégie. La stabilité des rendements est au cœur de la stratégie de placement. Les groupes de placements investissent par le biais de quatorze fonds cibles dans les régions Etats-Unis, Asie et Europe.

SFP AST Swiss Real Estate

Depuis son lancement en 2018, le groupe de placements SFP AST Swiss Real Estate offre aux institutions suisses de prévoyance professionnelle un portefeuille d'immeubles situés en Suisse et comprenant au moins 40% d'immeubles résidentiels et au moins 40% d'immeubles commerciaux. Au minimum 70% sont investis dans des immeubles existants et au maximum 30% dans des projets de construction. La répartition régionale vise une large diversification du portefeuille dans toute la Suisse. Les objectifs sont Zurich, Bâle, Berne et St-Gall ainsi que la Suisse romande et la Suisse centrale.

Durabilité dans nos groupes de placement

Dans ses produits, la SFP Fondation de placement intègre aujourd'hui déjà systématiquement des facteurs ESG dans les processus de placement actifs conventionnels et assume ainsi sa responsabilité fiduciaire dans la gestion de fortune. Cela permet d'identifier des risques qui, le cas échéant, ne sont pas encore entièrement pris en compte dans l'évaluation, et l'analyse financière conventionnelle acquiert une dimension supplémentaire.

Conseil de fondation



Alexander Vögele

Président du Conseil de fondation

Conseil d'administration SF Urban Properties AG,
Membre de divers conseils d'administration de sociétés familiales, sociétés immobilières et d'entreprises totales et une filiale suisse d'une banque privée cotée.

Avocat d'affaires à Zurich depuis 1990

Licencié en droit de l'Université de Zurich en 1986, brevet d'avocat en 1990 ;

Master of European and International Business Law M.B.L. – HSG 1997



Torsten de Santos

Vice-président du Conseil de fondation

Directeur d'investissement chez PMG Investment Solutions depuis 2018

CEO Principalis AG depuis 2017

CEO Rianta Capital, 2013-2017; CEO LGT Capital Management, 2007-2012, auparavant Directeur chez Barclays Capital et Goldman Sachs à Londres ;

Diplôme de gestion d'entreprise de l'European School of Business, BSC en mathématiques et physique de l'Université Friedrich-Alexander



Adrian Schenker

Membre du Conseil de fondation

Co-fondateur du groupe SFP
2001 Cofondateur et actionnaire de Swiss Finance & Property AG ; vice-président du conseil d'administration de SFP Group AG, de la SFP AG et de la SFP Funds AG ; de 2018 à 2022 CEO SF Urban Properties AG

De 1998 à 2001, partenaire de Swiss Capital Alternative Investments AG, Marketing & Sales Immobilien ; de 1993 à 1998 chez UBS SA

Employé de commerce CFC, Licence de trader de la SIX Swiss Exchange

Direction



Dr Gregor Bucher

Directeur

Depuis 2018, Chief Product Officer Foundation et General Counsel de SFP Fondation de placement ;

De 2015 à 2018, Directeur de Swiss Prime Fondation de placement ; de 2013 à 2015, resp. Développement de produits, Groupe Swiss Prime Site ; Directeur dans les secteurs Asset Management, Real Estate Asset Management et Commercial Real Estate ainsi que membre de la Direction et du Conseil d'administration de la Direction des fonds du Credit Suisse AG ;

Avocat (canton de Zurich), Dr en droit de l'Université de Zurich.



Dôn Nguyen Quang

CFO / directeur adjoint

Finance Manager chez SF Urban Properties AG depuis 2019 et CFO de SFP Fondation de placement depuis janvier 2020

Responsable des finances et membre de la direction d'entreprises des services actifs dans le commerce international, les voyages organisés, les services financiers (SIX Payment Services) et l'industrie

Licence en sc. éco. en 1989 et EMBA en 2000 de l'Université de St-Gall, EMBA de l'IMD en 2011.

II.

SFP AST Global Core Property

Hedged et Unhedged

Chiffres clés

Les groupes de placements SFP AST Global Core Property Hedged et Unhedged offrent un portefeuille de fonds immobiliers diversifié dans le monde entier aux institutions suisses de la prévoyance professionnelle. Les différents fonds cibles investissent directement dans des immeubles conformément à leur stratégie. Le groupe de placements se concentre exclusivement sur des fonds immobiliers ouverts, liquides et qui ont une approche conservatrice des investissements. Par conséquent, la stratégie de placement « core » ne vise que des marchés immobiliers développés et des rendements de placement stables.

Fortune immobilière

105.7 mrds CHF

Par rapport à fin 2021 où elle s'élevait à 102.9 milliards CHF, la valeur vénale du portefeuille immobilier a augmenté à 105.7 milliards CHF.

Fonds cibles investis

15

Le nombre de fonds cibles a augmenté d'une unité, soit à 15 à fin 2022.

WAULT

6.5 ans

Le «Weighted Average Unexpired Lease-Term» de 6.7 années est comparable à celui de l'exercice précédent, soit 6.2 ans.

Taux de vacance

6.1 %

Le taux de vacance à la date du bouclement s'élève à 6.1%, ce qui correspond à une baisse de 0.1 points de pourcentage par rapport à 6.2% dans l'exercice précédent.

Immeubles sous-jacents

1701

Le nombre d'immeubles détenus par les fonds cibles s'élève à 1 701, soit une augmentation de 152 par rapport à 1 549 dans l'exercice précédent.

Coefficient d'endettement

23.3 %

Le coefficient d'endettement s'élève à 23.3%, soit une hausse de 2.3 points de pourcentage par rapport à 21.0% dans l'exercice précédent.

Jusqu'à fin décembre 2022, les deux groupes de placements (hedged et unhedged) ensemble ont reçu pour CHF 263.1 millions d'engagements de capital. A fin décembre 2022, 100.0% des engagements reçus avaient déjà été appelés.

Gestion de portefeuille



Nicolas Di Maggio

CIO / Responsabilité générale

Dès novembre 2017 chez Swiss Finance & Property Group. CEO chez Swiss Finance & Property SA et Membre de la direction de Swiss Finance & Property Group SA.

Auparavant responsable de la gestion immobilière indirecte à la Banque Cantonale Vaudoise de 2007 à 2017. Plusieurs années d'expérience dans la gestion d'actifs avec une expérience reconnue et de solides performances dans le secteur de l'immobilier.

Certified International Investment Analyst (CIIA), MSc in Economics and Management Sciences à l'Université de Lausanne, Faculté des sciences économiques (HEC).



Frederik De Block

Senior Portfolio Manager

Dès mai 2016 chez Swiss Finance & Property Group. Senior Portfolio Manager de SFP AST Global Core Property chez Swiss Finance & Property SA.

Auparavant Portfolio Manager au Credit Suisse AG, Zurich. Gestionnaire de portefeuille pour Global Real Estate Securities, Infrastructure, Long Short Short Hedge Fund et covered call over-lay, de 2008 à 2016, dont 15 ans dans les placements immobiliers indirects.

Master en finance de l'Université de Bruxelles, études de troisième cycle en économie d'entreprise de l'Université de Louvain.



Benjamin Boakes

Portfolio Manager

Depuis juillet 2018 chez Swiss Finance & Property Group. Portefeuille Gestionnaire de SFP AST Global Core Property auprès de Swiss Finance & Property SA.

Précédemment Real Assets Investment Analyst auprès de Cambridge Associates à Londres.

Master of Science in Real Estate Investment délivré par Cass Business School, Londres; Bachelor of Science in International Business de l'University of Surrey, Royaume-Uni.

Rapport annuel

L'exercice 2022 a été divisé par deux, le premier semestre a continué sur la lancée de la forte performance de 2021, alors que le marché immobilier s'est retourné au deuxième. Toutefois, la performance totale de l'année a été positive, ce qui n'allait pas de soi en comparaison d'autres classes d'actifs. En outre, avec 6.01%, notre rendement annualisé sur deux ans a dépassé notre objectif de rendement. Force est de constater que, dans l'immobilier, les stratégies « core » ont fait mieux que les stratégies plus risquées, en particulier au dernier trimestre 2022. Nous partons du principe que, dans la situation actuelle, les stratégies « core » continueront d'offrir de meilleurs rendements.

Environnement actuel

Après un premier semestre positif, l'augmentation des frais de financement a provoqué un renversement du marché au second. De nouvelles hausses de taux ont ensuite eu lieu au quatrième trimestre. Cette tendance haussière s'est traduite par une baisse du volume des transactions et des prix dans le secteur immobilier. Pour lutter contre l'inflation, les banques centrales ont continué de relever leurs taux, même si cette augmentation a été plus faible en décembre qu'au cours des mois précédents. On s'attend à de nouvelles hausses en 2023, pour autant que l'inflation et les marchés du travail restent robustes. Le secteur immobilier souffre actuellement de l'augmentation des coûts de financement. Le repli des transactions s'est ainsi poursuivi au second semestre et leur volume a été nettement moins important qu'un an auparavant, car un fossé s'est creusé entre les prix que les acheteurs sont disposés à payer et celui que les vendeurs demandent. Au quatrième trimestre 2022, les secteurs immobiliers traditionnels de toutes les régions ont subi des pertes d'évaluation. Les secteurs immobiliers alternatifs ont offert un refuge dans le sillage du recul des prix. A l'heure actuelle, les stratégies sans risque sont payantes, car elles offrent une meilleure protection contre la hausse des coûts du crédit, assurent de meilleurs flux de trésorerie et réduisent l'exposition au risque par rapport aux projets de développement. On observe actuellement une réallocation dans des stratégies sans risque comme dans les années qui ont suivi la crise financière mondiale.

Analyse sectorielle

Au second semestre 2022, les secteurs immobiliers traditionnels ont connu une hausse des rendements telle que l'on en avait plus vu depuis la crise financière mondiale. Cette évolution était due avant tout à l'écart négatif entre les rendements et les taux de financement. La tendance à long terme voulant que la branche de la logistique fournisse des rendements trimestriels relativement élevés a connu, aux USA et en Europe, une fin au quatrième trimestre 2022. Au cours de ce dernier en effet, la logistique immobilière, comparée aux autres secteurs, a essuyé en général les plus grosses pertes de valeur, souffrant de rendements extrêmement faibles. Les rendements des immeubles de bureaux ont été certes un peu meilleurs, mais la demande de surfaces de bureaux reste freinée par le travail à distance. C'est aux USA que les conséquences du travail à distance sur les marchés de la location sont les plus perceptibles, car le taux de vacance à l'échelle nationale se situe à près de 20%, tandis que le taux d'occupation physique des bureaux est d'à peine 50%. En Europe et dans la région APAC (Asie-Pacifique), le taux de vacance des bureaux est généralement inférieur à 10%. Nous continuons donc de suivre attentivement le secteur des bureaux et nous concentrons sur des fonds qui possèdent des immeubles de bureaux de qualité et durables situés dans les quartiers d'affaires centraux (CBD) ainsi que des immeubles occupés par des locataires du domaine des sciences de la vie et des cabinets de médecins. Le secteur du logement a connu une année forte, stimulée par l'augmentation importante des loyers et par des taux de

vacance bas. La hausse des taux hypothécaires et des prix de l'immobilier freine actuellement le niveau d'accessibilité financière. Le commerce de détail a continué de souffrir d'un sentiment négatif dû au développement du commerce en ligne. Pourtant, les taux de vacance des surfaces de vente sont restés bas et leur rendement a été relativement attrayant. Les secteurs immobiliers alternatifs, autrement dit les appartements pour étudiants et personnes âgées, les immeubles destinés aux sciences de la vie, les cabinets médicaux et les entrepôts en libre-service « self-storage » s'avèrent peu sensibles aux vastes mouvements économiques, car ils sont soutenus par l'évolution démographique et par une demande robuste de leurs utilisateurs.

Performance

SFP AST Global Core Property Hedged CHF a atteint, en 2022, un rendement total net de 2.08% (classe A), 2.30% (classe B), 2.36% (classe C) et 2.74% (classe X). La totalité des frais de couverture s'est élevée à 1.98% pour l'année entière.

SFP AST Global Core Property a réalisé, en 2022, un rendement total net de -0.78% (classe A), -0.56% (classe B), et -0.13% (classe X). Les effets des taux de change se sont élevés à -2.72% au total.

Informations actualisées sur l'activité d'investissement

Etats-Unis :

Aux Etats-Unis, nous sommes investis dans six fonds, dont le rendement net a atteint, en 2022, entre 5.16% et 17.06%, selon le fonds. Nos fonds sous-jacents ont réalisé, au cours de l'année écoulée une solide croissance des revenus nets d'exploitation dans les domaines du logement et de la logistique alors que le secteur des bureaux n'a pas enregistré de croissance comparable à cause de l'augmentation de locaux vacants. Un fonds immobilier américain, spécialisé dans les immeubles d'habitation des secteurs secondaire et tertiaire a enregistré, en 2022, la meilleure performance dépassant même de plus de 10% la référence NFI-ODCE.

Le secteur du logement a été stimulé par un rapport équilibré entre l'offre et la demande ainsi que par des taux de vacance bas. Toutefois, les locaux vacants ont légèrement augmenté vers la fin de l'année. Le rendement total net pondéré de GCP aux USA a dépassé de 3% le rendement total net de la référence NFI-ODCE, grâce à notre allocation importante dans les secteurs logement, logistique et placements alternatifs. Les secteurs alternatifs sur lesquels nous nous sommes concentrés ont contribué de manière essentielle à la performance du second semestre et se sont montrés nettement résistants aux cycles.

Europe :

En Europe, GCP est complètement investi dans cinq fonds, dont le rendement total net s'est chiffré entre -7.78% et 8.07%. C'est notre fonds d'immeubles d'habitation en Grande-Bretagne qui a réalisé le rendement le plus élevé. Le taux de location du fonds n'a cessé d'augmenter tout au long de l'année et son gestionnaire a été en mesure de compenser en partie les valorisations baissières de certains immeubles en s'assurant une croissance des loyers au quatrième trimestre. Dans toute l'Europe, les hausses de taux d'intérêt et des coûts de financement ont impacté les valorisations des quatre secteurs immobiliers traditionnels. C'est le secteur de la logistique qui a enregistré, au second semestre, la plus forte baisse. Cette correction au sein des différents marchés européens est due à la diminution du rendement du secteur et non à ses fondamentaux toujours solides. Le secteur des bureaux a atteint un rendement similaire à celui de la logistique, car le sentiment négatif relatif à la demande de surfaces est dû au télétravail. Cependant, en comparaison des USA, les taux d'occupations restent attrayants. Dans le commerce de détail, les rendements sont descendus en territoire négatif en fin d'année. S'agissant de la croissance des loyers, celle-ci a résulté essentiellement des secteurs traditionnels mais elle n'a pas suffi à compenser les pertes de valorisation vers la fin de l'année.

Asie-Pacifique :

Dans la région APAC, nous investissons dans trois fonds diversifiés à travers toute la région et dans un fonds australien diversifié. Le rendement total net de ces fonds a atteint, en cours d'année, entre 2.50% et 7.47% (en monnaie locale). Dans cette région, la performance a été excellente durant toute l'année. Même au quatrième trimestre, la performance a oscillé autour de zéro. Le secteur de bureaux est toujours florissant car le télétravail dans cette région (sauf en Australie) n'est de loin pas aussi répandu qu'aux USA et qu'en Europe. Dans la logistique, les fondamentaux restent solides et les valorisations ne sont pas aussi tendues qu'aux USA et qu'en Europe. Une sélection de marchés de la logistique présente même de meilleurs rendements que les immeubles de bureaux. Dans l'ensemble, la performance des immeubles de logement et des surfaces louées par le commerce de détail sont demeurées stables. En Australie, notre fonds a réalisé le meilleur rendement annuel de la région et les valorisations sont pour la plupart restées inchangées, voire ont légèrement augmenté au quatrième trimestre. Dans le secteur logistique, le recul du rendement a été compensé par l'augmentation des loyers due à une raréfaction de l'offre et à une forte demande émanant de locataires potentiels. Dans le commerce de détail, les valorisations ont été légèrement positives, soutenues par des baux indexés sur l'inflation. Il y a eu, au quatrième trimestre, quelques corrections de valeur, mais celles-ci ont été largement, voire complètement, compensées par la hausse des recettes locatives.

Evolution du portefeuille

L'objectif de l'exercice 2022 a été d'accroître encore notre exposition dans les secteurs logistique, logement et alternatifs ainsi que notre allocation à la région APAC. Résultat, nous avons investi dans un fonds APAC diversifié et augmenté sensiblement notre allocation dans notre fonds américain spécialisé dans les immeubles de logement. A notre avis, la région APAC offre de meilleures chances de croissance avec une inflation plus faible. En outre, cette région exerce une influence grandissante à l'échelle mondiale et présente une transparence toujours plus grande dans le secteur immobilier. Nous partons du principe que la région APAC continuera de profiter de la vigueur des fondamentaux et de

la résilience du secteur des bureaux, d'autant que certains marchés enregistrent une solide croissance des loyers et des taux d'occupation, qui s'inscrivent au niveau qu'ils avaient avant la pandémie. En cours d'année, notre allocation aux domaines de la logistique et aux placements alternatifs a augmenté, dès lors que nos fonds sous-jacents y ont accru leur exposition tactique. Cette augmentation est en harmonie avec nos objectifs à long terme. Les secteurs immobiliers alternatifs (appartements pour étudiants et personnes âgées, immeubles destinés aux sciences de la vie, cabinets médicaux et entrepôts en libre-service « self-storage ») doivent contribuer à diversifier encore plus notre portefeuille, car ils protègent contre les variations du marché. La solidité de notre engagement dans les immeubles alternatifs aux USA ainsi que dans le secteur du logement à l'échelle mondiale et dans la région APAC a largement contribué à nous protéger contre des réductions de valorisation dans le cycle actuel du marché.

Conclusion

Malgré les facteurs qui pèsent sur les marchés et s'opposent à une augmentation des rendements immobiliers, notre stratégie « core », mondiale et défensive, a fait ses preuves. En effet, SFP AST Global Core Property (classe C CHF Hedged) a atteint en 2022 un rendement total net de 2.36%. En termes relatifs, c.-à-d. comparé à d'autres classes d'actifs, cette performance peut être qualifiée de robuste. La performance sur deux ans de 6.01% (p. a.) est légèrement supérieure à notre objectif à long terme de 4.00% à 6.00% (p. a.). Nous nous attendons à ce que les valorisations immobilières se stabilisent au cours de 2023, pour autant que les hausses de taux d'intérêt s'arrêtent et qu'un nouveau niveau de prix s'instaure. Une accélération du recul de l'inflation et du retour de la croissance économique pourrait même stopper plus tôt les augmentations de taux en 2023. A ce stade, nous souhaitons souligner encore une fois que dans le secteur immobilier, une stratégie « core » offre, dans le contexte actuel, la plus grande protection possible. De plus, les stratégies sans risques continuent de bénéficier de financements conservateurs, d'une faible exposition à des projets de développement et de flux de trésorerie stables.

Environnement de marché

L'année 2022 a été difficile pour les investisseurs, car les marchés devaient affronter des hausses de taux et l'inflation la plus élevée depuis des décennies. L'ère de l'argent bon marché a pris fin et la plupart des classes d'actifs ont enregistré des rendements totaux en baisse à deux chiffres. Pourtant, malgré ce contexte défavorable, les investissements privés dans des immeubles de premier ordre situés partout dans le monde ont offert une échappatoire. En effet, cette catégorie d'actifs a affiché un rendement global positif, engendré par l'augmentation des loyers et par un déséquilibre prononcé entre l'offre et la demande sur certains marchés. Pour autant, ce secteur n'est pas immunisé contre un relèvement des taux, car celui-ci a entraîné une hausse des coûts de financement. Par conséquent, cette hausse a provoqué l'effondrement du volume des transactions et conduit, à fin 2022, à un mouvement de sortie en raison du rendement affaibli des immeubles. Cependant, les fondamentaux restent intacts et nous n'escomptons pas de crise de grande ampleur. Les augmentations des taux d'intérêt devraient cesser aux premiers signes sensibles d'une stabilisation de l'inflation et d'un recul de la conjoncture.

Réagissant à l'inflation, la plupart des banques centrales ont relevé leurs taux directeurs. Le Fonds monétaire international estime que l'inflation mondiale a atteint en moyenne 8.80% en 2022 et prévoit un repli à 6.50% en 2023 et à 4.10% en 2024. La Fed a relevé au total neuf fois les taux d'intérêt des « federal funds » au cours de l'année écoulée pour les amener à un objectif situé entre 4.75% et 5.00%, un niveau qui n'avait plus été atteint depuis 2007. Si elle s'est montrée moins agressive, la Banque centrale européenne lui a emboîté le pas, rehaussant son taux à 2.50% lors de sa dernière séance, soit le taux le plus élevé depuis quinze ans, alors que celui-là se situait encore à -0.50% en juillet 2022. Le Japon et la Chine sont allés à contre-courant, puisque le premier n'a pas bougé ses taux tandis que la seconde les a diminués deux fois. Pour 2023, on table sur la poursuite de la hausse des taux – à l'exception du Japon et de la Chine – mais à un rythme plus lent, jusqu'à ce que l'inflation soit contrôlée et que la conjoncture ralentisse. Si ce scénario se réalise, il se pourrait que les banques centrales commencent, début 2024, à réduire leurs taux. Concernant les régions, la zone APAC paraît en meilleure posture que l'Europe et les États-Unis, en

raison d'une croissance plus forte du PIB et des estimations d'une inflation plus basse. Il s'y ajoute le fait que le marché nippon offre des écarts de rendement attractifs, dès lors que le rendement des obligations à 10 ans demeure stable.

En 2022, les fonds immobiliers « core », ouverts et non cotés, ont dégagé un rendement total robuste. Mais ce fut une année difficile pour les autres catégories d'actifs, actions et obligations, qui ont enregistré une performance négative. C'est ainsi qu'un portefeuille traditionnel composé de 60% d'actions (listées par le MSCI All World Index) et de 40% d'obligations (d'après le Bloomberg Global Aggregate Index) a réalisé, en 2022, un rendement total de -17.2%, représentant le deuxième des plus mauvais résultats depuis 1985. Alors que SFP AST Global Core Property, hormis certaines matières premières et les liquidités, a terminé l'exercice sur un rendement total net positif. Le secteur immobilier a profité des fondamentaux sains de la logistique et du logement, tandis que les loyers augmentaient grâce aux baux indexés sur l'inflation. Nous prévoyons que la croissance des loyers se poursuivra en 2023, en particulier dans la logistique et le secteur alternatif.

Au premier semestre 2023, les valorisations devraient continuer de baisser jusqu'à la formation de nouveaux niveaux de prix. L'offre devrait se tasser encore à cause de l'augmentation des coûts de construction et de financement. En revanche, cette hausse des coûts liée à la vigueur des marchés du travail est de bon augure pour la demande d'immeubles « core » et devrait amortir les pertes de valeur. Les stratégies axées sur les immeubles « core » génèrent des flux de trésorerie stables, dès lors qu'elles se concentrent sur des immeubles bien loués. En outre, ces immeubles ne sont pas sensibles à la hausse des coûts de construction et de financement, d'autant moins que leur endettement et leur exposition à des projets de développement sont faibles. Par conséquent, les fonds « core » devraient s'en sortir mieux, en 2023, que leurs homologues plus exposés aux risques. Il n'en reste pas moins qu'il faudra sans doute attendre quelques trimestres avant que ces fonds ne bénéficient de cette évolution. Les fonds ouverts présentent, chaque trimestre, une valeur d'inventaire nette négociable, autrement dit qu'une partie du portefeuille est évaluée par une entreprise tierce. C'est pourquoi, les fonds ouverts réagissent en général plus rapidement au

revirement du marché que les fonds fermés. D'ailleurs les fonds fermés n'offrent pas de liquidité trimestrielle et, en général, ne font pas évaluer chaque trimestre, une partie de leurs immeubles par un évaluateur externe. Un évaluateur externe intervient habituellement une fois par an pour vérifier la fortune des trois trimestres restants. Raison pour laquelle, ces fonds réagissent généralement plus lentement.

Pour 2023, nous nous attendons à ce que les valorisations immobilières parviennent à un plancher. Un nouveau niveau de prix ira de pair avec de nouveaux rendements immobiliers, offrant des possibilités attrayantes aux investisseurs. Nous estimons qu'une stratégie de placement « core » est la seule à pouvoir engendrer des

revenus stables, car elle vise à participer à des immeubles de grande qualité et bien placés, dont les références ESG sont convaincantes et les stratégies d'endettement, conservatrices. Un endettement faible est indispensable dans le contexte actuel, car des coûts de financement élevés obèrent les flux de trésorerie et les rendements totaux. Les investisseurs fortement endettés sont plus susceptibles de rompre leur contrat, dès lors qu'ils doivent amortir des pertes et peuvent difficilement se refinancer. Tandis que les investisseurs disposant de liquidités importantes et peu endettés peuvent tirer profit des ventes d'immeubles dont les propriétaires sont en difficulté. Comme SFP AST Global Core Property s'intéresse exclusivement à des fonds immobiliers « core » privés et ouverts, ce fonds de placement est, à notre avis, bien placé pour 2023.

Résultats GRESB 2022 et mise à jour ESG

SFP AST Global Core Property a atteint un score total de 86 points sur 100 et une performance située dans le quartile supérieur de l'évaluation GRESB en 2022. De sorte que nous avons surpassé tant la moyenne du GRESB (74 points) que celle du groupe de pairs des fonds immobiliers core non cotés (76 points).

Pour Swiss Finance & Property Group (SFP Group), la durabilité est au cœur de ses préoccupations. Notre entreprise est signataire de l'UNPRI et a mis sur pied un comité de pilotage et un groupe de travail chargés des questions ESG. Celui-ci a conduit SFP Group à publier en octobre 2022, son troisième rapport annuel ESG. On constate que SFP AST Global Core Property intègre les critères ESG dans l'ensemble de son processus d'investissement. En effet, nous basons l'évaluation des fonds immobiliers sur la référence Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) ainsi que sur les informations et les projets qui ressortent de nos discussions avec ces fonds. En outre, nous comparons et évaluons les progrès qu'ils accomplissent par rapport aux cadres et objectifs fixés sur le plan international, notamment l'Accord de Paris sur le climat et les Objectifs de développement durable, tels que prévus par les Principes des Nations Unies pour l'investissement responsable (UNPRI). Aujourd'hui, il s'agit de mettre à jour notre rapport portant sur l'exercice 2022 entier.

Le GRESB s'est imposé comme l'étalon-or en matière de reporting et de référence ESG dans l'immobilier. Cet organisme aligne ses méthodes sur les cadres de reporting internationaux et s'associe à divers fournisseurs et organismes afin de fournir des solutions pratiques pour cette classe d'actifs. Parmi les principaux partenaires, il y a lieu de citer la Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR), la Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) et le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). L'évaluation du GRESB est cohérente à travers les régions, les véhicules d'investissement et les types de biens immobiliers, ce qui nous permet de comparer les fonds de régions et de secteurs différents. Le GRESB fournit également de nombreux outils pour simuler l'effet des décisions d'investissement.

En tant que membre investisseur du GRESB, nous avons reçu nos résultats et les rapports correspondants pour SFP AST Global Core Property. En 2022, l'évaluation a connu la plus forte croissance jamais enregistrée en chiffres totaux, avec 1 820 entités participant dans le monde entier, couvrant USD 6.9 milliards de GAV en actifs réels dans 74 pays. Le score moyen du GRESB a augmenté de 1 point pour atteindre 74 points. L'indice de référence mondial fait état d'améliorations de performance dans l'énergie, les émissions de gaz à effet de serre (GES) ainsi que dans la réduction de l'eau et des déchets, bien qu'à des taux inférieurs à ceux de l'évaluation précédente, les portefeuilles immobiliers ayant retrouvé une situation similaire à celle d'avant la pandémie.

Évaluation GRESB 2022 SFP AST Global Core Property

SFP AST Global Core Property a obtenu un score global de 86 points sur 100, soit une performance située dans le quartile supérieur. Nous avons réussi à dépasser à la fois la moyenne du GRESB (74 points) et de notre groupe de pairs des fonds core non cotés (76 points). Nous avons même surpassé l'indice de référence mondial et notre groupe de pairs dans tous les domaines. SFP AST GCP a obtenu d'excellents résultats dans les catégories performance (56 points sur 70) et gestion (30 points sur 30). Nous avons également obtenu des résultats supérieurs à la moyenne dans les composants ESG (environnement, social et gouvernance). Chaque fonds sous-jacent de notre fondation de placement a dépassé respectivement le score moyen de 74 points du RESB et son indice de référence.

Aperçu du score

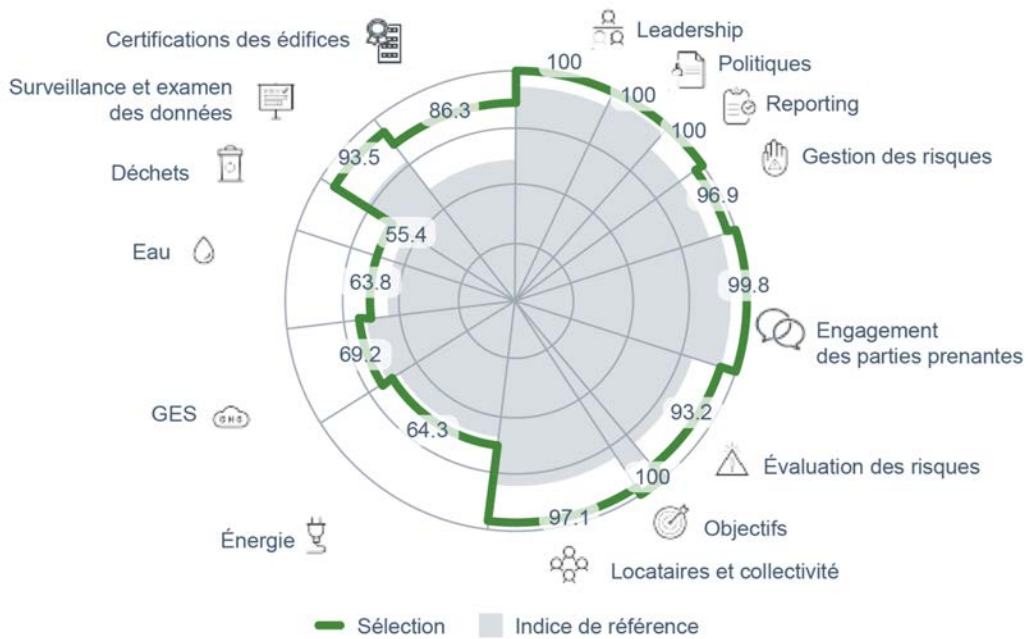


Répartition ESG



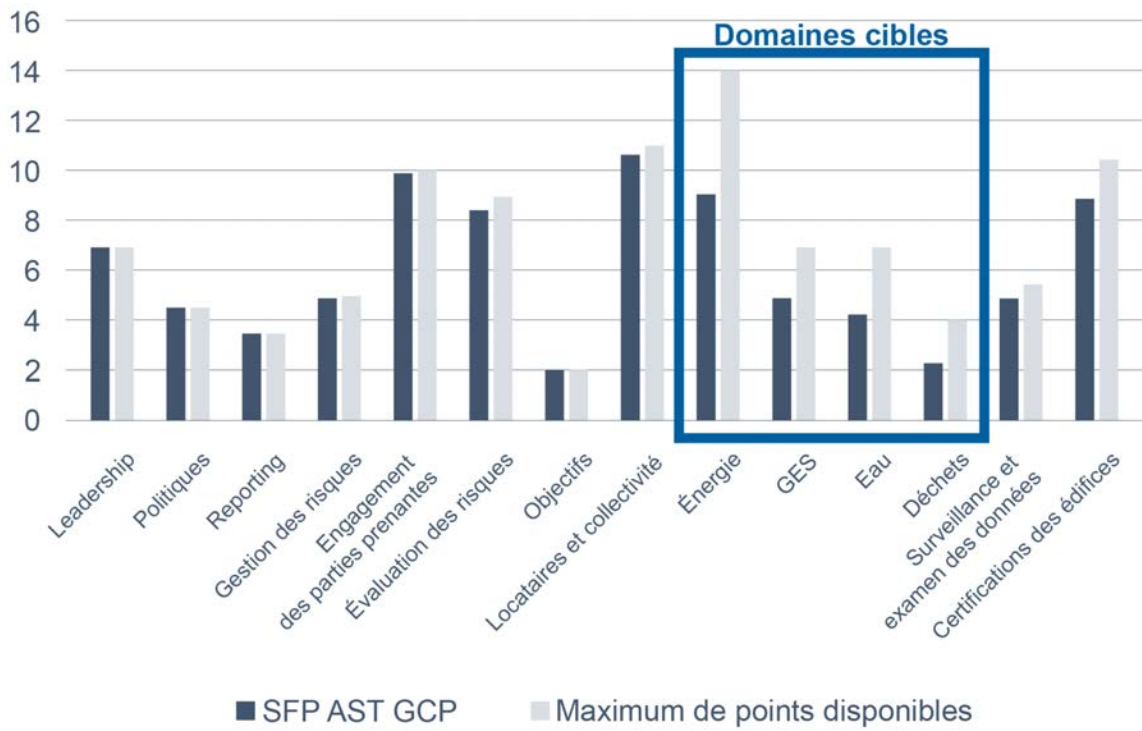
Le portefeuille de SFP AST Global Core Property (ligne verte dans le diagramme ci-dessous) a atteint dans les quinze composants clés mesurés par le GRESB un

nombre de points plus élevé que la moyenne (surface grisée du diagramme).



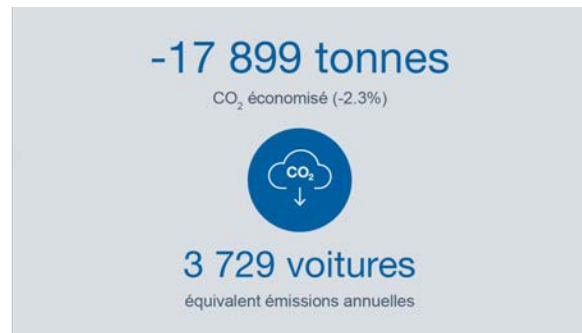
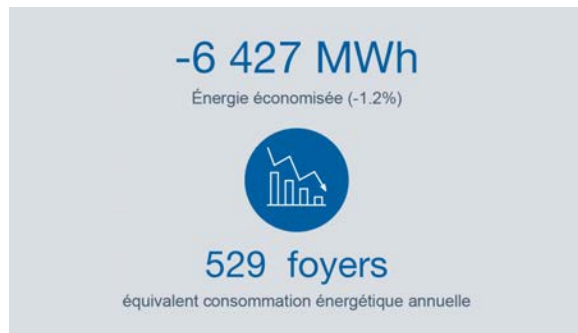
Nous avons comparé la performance du portefeuille au maximum de points disponibles pour ces quinze composants dans le tableau ci-dessous. Nous avons atteint, ou sommes proches, du score maximum pour onze de ces quinze composants. Nos domaines prioritaires sont l'énergie, les gaz à effet de serre, l'eau et les déchets.

Nous nous concentrons également sur l'étendue de la couverture des données et la certification des édifices, ainsi que sur notre trajectoire vers la neutralité carbone. Elargir la couverture des données facilitera la détection des domaines à améliorer et les mesures à prendre pour y parvenir.



Des exemples de réalisations de notre portefeuille concernant la consommation d'énergie, les émissions de CO₂, l'utilisation de l'eau et la réduction des déchets sont présentés dans les graphiques ci-dessous. Ces réductions ont été inférieures aux chiffres de l'année dernière, en grande partie en raison de l'impact du COVID-19. En effet, les confinements ont considérablement péjoré ces paramètres au cours de l'année d'évaluation précédente.

Fait encourageant, nos fonds sous-jacents ont pu réduire encore ces niveaux (sur une base absolue) dans l'évaluation 2022. Le participant moyen au GRESB a augmenté sa consommation d'énergie mais a réduit d'un peu moins de 1% ses émissions de CO₂ et sa consommation d'eau. Quant au portefeuille de SFP AST GCP, celui-ci a surpassé l'indice de référence de ces paramètres.



La plupart de nos fonds sous-jacents se sont fixé des objectifs clairs et ambitieux pour la prochaine décennie, comme le montre le tableau ci-dessous. Parmi ces objectifs, celui de réduire la consommation d'eau, a déjà été atteint. Les autres sont plus avancés que prévu. La couverture des données est l'une des principales priorités du GRESB car il est essentiel d'avoir une base de départ et de pouvoir suivre l'évolution des points suivants pour ajuster et mettre en œuvre les stratégies ESG. La couverture des données s'élève à 70% pour

nos fonds sous-jacents et le but à atteindre est de 89% d'ici à 2027. En ce qui concerne l'enlèvement des ordures, la certification des édifices et la réduction de la consommation énergétique, nos fonds ont déjà atteint environ 50% de leurs objectifs. Les domaines qui demandent le plus d'efforts de changement sont les émissions de GES et l'utilisation des énergies renouvelables. Nous avons constaté une amélioration significative et un accent mis sur ces domaines dans l'évaluation 2022.

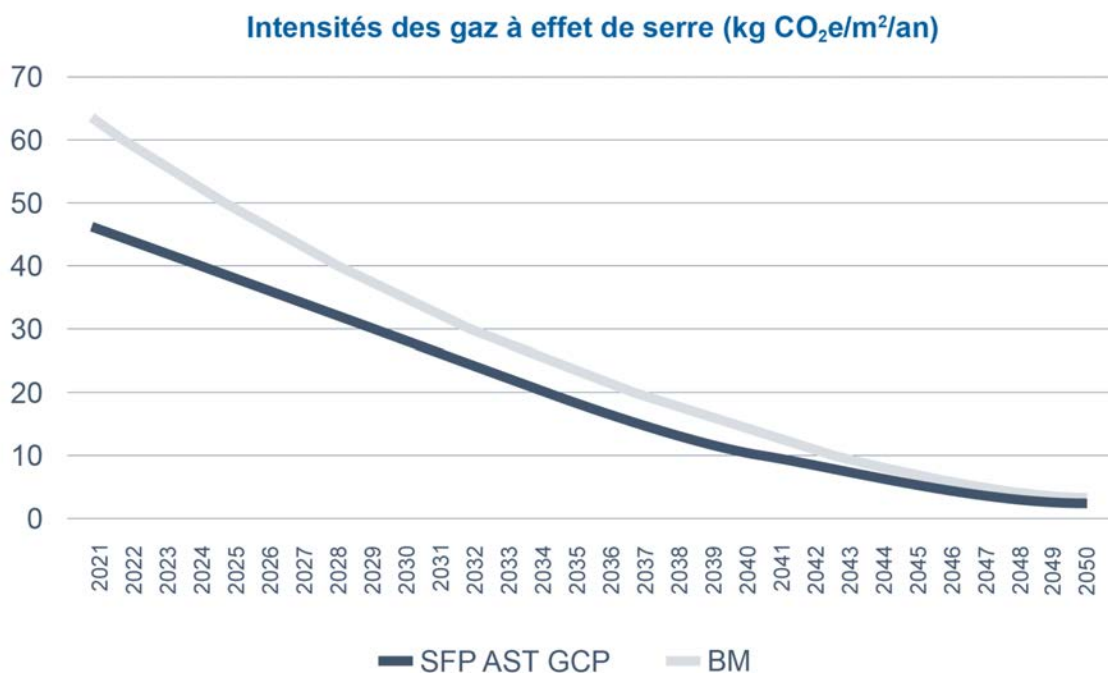
Critères visés	Année de base	Année visée	Objectif	Actualités	# fonds
Réduction consommation d'eau	2018	2026	14%	26%	13
Couverture des données	2019	2027	89%	70%	10
Déchets échappant à la décharge	2018	2027	56%	36%	11
Certifications des édifices	2019	2027	77%	44%	10
Réduction consommation énergétique	2018	2027	23%	12%	14
Réduction émissions de GES	2018	2037	76%	23%	15
Utilisation d'énergies renouvelables	2019	2027	52%	12%	10

L'intensité des gaz à effet de serre et la voie vers la neutralité carbone

Tous nos fonds sous-jacents cherchent à réduire leurs émissions de GES à zéro, certains adoptant des objectifs plus agressifs que l'Accord de Paris, qui vise à éliminer les émissions de GES d'ici 2050. La trajectoire des fonds sous-jacents vers la neutralité carbone est en cours d'élaboration et se trouve à des stades différents. Ils ont tous rempli leur objectif de départ pour 2021. En se basant sur leurs objectifs pour 2030 et au-delà, nous avons défini la trajectoire de notre portefeuille vers la neutralité carbone. Grâce aux nombreuses informations fournies par le CRREM (Carbon Reduction Real Estate Monitor), nous avons fait de même pour notre référence

Nous avons comparé chaque fonds individuellement avec son indice de référence CRREM pertinent afin d'obtenir les chiffres de notre indice de référence du portefeuille.

Ces résultats sont encourageants. L'intensité des GES de notre portefeuille est de 46,1 kg CO₂ e/m²/an pour 2021. La valeur de l'indice de référence est de 63,2 kg CO₂ e/m²/an, soit de près de 40% plus élevée. Le risque que notre portefeuille échoue est faible. Si nos fonds sous-jacents ne prenaient aucune mesure, l'échec de notre portefeuille n'arriverait qu'en 2029. Nous sommes convaincus que cela n'arrivera pas et que les fonds dans lesquels nous sommes investis continueront de réduire leur intensité de GES.



Nous avons également comparé l'intensité énergétique de notre portefeuille à celle de l'indice de référence CRREM correspondant. Notre portefeuille a enregistré un niveau légèrement inférieur à 120 kWh/m², alors que l'indice de référence était supérieur à 171 kWh/m², soit 43% de plus.

Conclusion

SFP AST Global Core Property a fait mieux, dans l'évaluation du GRESB 2022, que la moyenne du GRESB et que la moyenne du groupe de pairs. Nos fonds sous-jacents tirent profit de la possession de biens immobiliers durables et de la mise en œuvre d'approches orientées ESG, réalisant des progrès encourageants concernant leurs objectifs ESG. L'écart de prix entre les immeubles de standing idéalement situés et présentant les meilleures références en matière de durabilité et « les autres » continue de se creuser. Pour la plupart des locataires, le loyer ne représente qu'une partie minime de

leurs coûts et ils sont prêts à payer des loyers plus élevés pour des espaces durables. Cela peut entraîner une hausse des loyers et réduire les taux de vacance, ce qui se traduit par des valorisations plus élevées de ces immeubles. Ces derniers bénéficient également de taux de financement plus faibles. Nous nous attendons à ce que la réglementation dans le domaine ESG devienne plus stricte et plus contraignante, et nous pensons que le GRESB continuera d'évoluer. Plusieurs changements sont envisagés pour l'évaluation 2023, notamment en ce qui concerne la neutralité carbone, le risque climatique physique et le risque de transition, ainsi que la diversité, l'équité et l'inclusion. Le GRESB prévoit en outre de publier son nouveau plan quinquennal au début de l'année prochaine. Nous suivrons cela de près et continuerons à intégrer les meilleures pratiques en matière de développement durable dans nos processus et notre portefeuille.



Compte de fortune Unhedged

SFP AST Global Core Property Unhedged

	31 déc. 2022	31 déc. 2021
Actifs	CHF	CHF
Avoirs en banque, répartis en:		
- Dépôts à vue	1 447 440.27	2 304 157.26
Titres, répartis en:		
- Parts d'autres placements collectifs de capitaux	31 912 041.10	61 861 812.86
Instruments financiers dérivés	0.00	0.00
Autres actifs	15 146.27	0.00
Fortune totale	33 374 627.64	64 165 970.12
Autres engagements	-27 386.19	-29 883.34
Fortune nette	33 347 241.45	64 136 086.78

	Consolidation 31 déc. 2022	Consolidation 31 déc. 2021	Classe de droits A 31 déc. 2022	Classe de droits A 31 déc. 2021
Variation de la fortune nette	CHF	CHF	CHF	CHF
Fortune nette au début de l'exercice	64 136 086.78	59 018 025.69	1 988 188.42	1 839 857.94
Souscriptions de droits	5 000 000.80	0.00	0.00	0.00
Rachats de droits	-36 339 755.80	0.00	0.00	0.00
Autres transactions sur droits	1 125 453.12	0.00	0.00	0.00
Distributions	-1 218 569.35	-1 121 154.25	-37 781.20	-34 959.95
Résultat total de la période	644 025.91	6 239 215.34	-12 348.96	183 290.43
Fortune nette à la fin de l'exercice	33 347 241.46	64 136 086.78	1 938 058.26	1 988 188.42

Droits				
Nombre de droits en circulations au début de l'exercice	61 653.940	61 653.940	1 972.909	1 972.909
Variation en cours d'exercice	-28 805.147	0.000	0.000	0.000
Nombre de droits en circulation à la fin de l'exercice	32 848.793	61 653.940	1 972.909	1 972.909

Valeur d'inventaire par droit		982.34	1 007.74
Déduction de la distribution prévue		-19.65	-19.15
Valeur d'inventaire après distribution prévue		962.69	988.59

	Classe de droits B 31 déc. 2022	Classe de droits B 31 déc. 2021	Classe de droits X 31 déc. 2022	Classe de droits X 31 déc. 2021
	CHF	CHF	CHF	CHF
Variation de la fortune nette				
Fortune nette au début de l'exercice	10 298 887.96	9 509 774.91	51 849 010.40	47 668 392.84
Souscriptions de droits	5 000 000.80	0.00	0.00	0.00
Rachats de droits	0.00	0.00	-36 339 755.80	0.00
Autres transactions sur droits	-92 655.31	0.00	1 218 108.43	0.00
Distributions	-195 696.70	-180 666.05	-985 091.45	-905 528.25
Résultat total de la période	-352 491.37	969 779.10	1 008 866.24	5 086 145.81
Fortune nette à la fin de l'exercice	14 658 045.38	10 298 887.96	16 751 137.82	51 849 010.40
Droits				
Nombre de droits en circulations au début de l'exercice	9 954.053	9 954.053	49 726.978	49 726.978
Variation en cours d'exercice	4 548.060	0.000	-33 353.207	0.000
Nombre de droits en circulation à la fin de l'exercice	14 502.113	9 954.053	16 373.771	49 726.978
Valeur d'inventaire par droit	1 010.75	1 034.64	1 023.05	1 042.67
Déduction de la distribution prévue	-20.22	-19.66	-20.46	-19.81
Valeur d'inventaire après distribution prévue	990.53	1 014.98	1 002.59	1 022.86

Compte de résultats Unhedged

SFP AST Global Core Property Unhedged

	Consolidation du 1er janv. 2022 au 31 déc. 2022	Consolidation du 1er janv. 2021 au 31 déc. 2021	Classe de droits A du 1er janv. 2022 au 31 déc. 2022	Classe de droits A du 1er janv. 2021 au 31 déc. 2021
	CHF	CHF	CHF	CHF
Produits				
Revenus des avoirs en banque	0.00	0.00	0.00	0.00
Revenus des titres, répartis en:				
- Parts d'autres placements collectifs de capitaux	1 496 273.02	1 500 934.86	54 375.21	46 691.31
Achats de revenus courus lors de l'émission de droits	92 655.30	0.00	0.00	0.00
Total des revenus, moins :	1 588 928.32	1 542 951.11	54 375.21	46 691.31
Intérêts passifs	0.00	0.00	0.00	0.00
Intérêts négatifs	0.00	-558.02	0.00	-17.40
Frais de gestion ¹	-126 493.47	-117 314.43	-15 301.65	-14 609.59
Autres charges ¹	-49 481.29	-41 038.29	-2 489.48	-1 276.43
Versement de revenus courus nets lors du rachat de droits	-1 218 108.41	0.00	0.00	0.00
Total des charges	-1 394 083.17	-158 910.74	-17 791.13	-15 903.42
Produit net de l'exercice	194 845.15	1 342 024.12	36 584.08	30 787.89
Plus-values et moins-values réalisées	543 591.97	-375 007.84	53 057.47	-11 650.40
Résultat réalisé	738 437.12	967 016.28	89 641.55	19 137.49
Plus-values et moins-values non réalisées	-94 411.21	5 272 199.06	-101 990.51	164 152.94
Résultat total de l'exercice	644 025.91	6 239 215.34	-12 348.96	183 290.43
Distribution et utilisation du résultat				
Résultat net de l'exercice	194 845.15	1 342 024.12	36 584.08	30 787.89
Report de l'exercice précédent	1 052 001.34	928 546.54	2 577.03	9 570.34
Montant disponible pour la distribution	1 246 846.49	2 270 570.66	39 161.11	40 358.23
Montant prévu pour la distribution	-667 007.74	-1 218 569.32	-38 767.66	-37 781.21
Montant prévu pour réinvestissement	0.00	0.00	0.00	0.00
Report à nouveau	579 838.75	1 052 001.34	393.44	2 577.03

¹ Pour les détails veuillez consulter la page 74 en annexe.

	Classe de droits B du 1er janv. 2022 au 31 déc. 2022	Classe de droits B du 1er janv. 2021 au 31 déc. 2021	Classe de droits X du 1er janv. 2022 au 31 déc. 2022	Classe de droits X du 1er janv. 2021 au 31 déc. 2021
	CHF	CHF	CHF	CHF
Produits				
Revenus des avoirs en banque	0.00	0.00	0.00	0.00
Revenus des titres, répartis en:				
- Parts d'autres placements collectifs de capitaux	354 271.76	241 535.21	1 087 626.05	1 212 708.34
Achats de revenus courus lors de l'émission de droits	92 655.30	0.00	0.00	0.00
Total des revenus, moins :	446 927.06	241 535.21	1 087 626.05	1 212 708.34
Intérêts passifs	0.00	0.00	0.00	0.00
Intérêts négatifs	0.00	-89.92	0.00	-450.70
Frais de gestion ¹	-68 954.02	-53 641.18	-42 237.80	-49 063.66
Autres charges ¹	-18 408.88	-6 603.40	-28 582.93	-33 158.46
Versement de revenus courus nets lors du rachat de droits	0.00	0.00	-1 218 108.41	0.00
Total des charges	-87 362.90	-60 334.50	-1 288 929.14	-82 672.82
Produit net de l'exercice	359 564.16	181 200.71	-201 303.09	1 130 035.52
Plus-values et moins-values réalisées	412 061.25	-60 298.77	78 473.25	-303 058.67
Résultat réalisé	771 625.41	120 901.94	-122 829.84	826 976.85
Plus-values et moins-values non réalisées	-1 124 116.78	848 877.16	1 131 696.08	4 259 168.96
Résultat total de l'exercice	-352 491.37	969 779.10	1 008 866.24	5 086 145.81
Distribution et utilisation du résultat				
Résultat net de l'exercice	359 564.16	181 200.71	-201 303.09	1 130 035.52
Report de l'exercice précédent	108 766.19	123 262.16	940 658.13	795 714.04
Montant disponible pour la distribution	468 330.35	304 462.87	739 355.04	1 925 749.56
Montant prévu pour la distribution	-293 232.72	-195 696.68	-335 007.35	-985 091.43
Montant prévu pour réinvestissement	0.00	0.00	0.00	0.00
Report à nouveau	175 097.62	108 766.19	404 347.68	940 658.13

¹ Pour les détails veuillez consulter la page 74 en annexe.

Compte de fortune Hedged

SFP AST Global Core Property Hedged

	31 déc. 2022	31 déc. 2021
Actifs	CHF	CHF
Avoirs en banque, répartis en:		
- Dépôts à vue	5 942 325.94	9 411 935.22
Titres, répartis en:		
- Parts d'autres placements collectifs de capitaux	174 322 175.83	193 287 721.97
Instruments financiers dérivés	1 282 464.71	2 280 461.33
Autres actifs	44 927.29	0.00
Fortune totale	181 591 893.77	204 980 118.52
Autres engagements	-225 805.57	-261 719.32
Fortune nette	181 366 088.20	204 718 399.20

	Consolidation 31 déc. 2022	Consolidation 31 déc. 2021	Classe de droits A 31 déc. 2022	Classe de droits A 31 déc. 2021	Classe de droits B 31 déc. 2022
Variation de la fortune nette	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Fortune nette au début de l'exercice	204 718 399.20	180 174 830.82	34 127 088.58	36 659 766.02	70 873 606.19
Souscriptions de droits	5 981 139.69	14 875 796.76	0.00	0.00	0.00
Rachats de droits	-30 762 703.21	-4 974 806.32	-1 656 929.39	-4 974 806.32	-29 105 773.82
Autres transactions sur droits	483 680.09	-383 905.78	30 283.05	82 213.81	671 021.36
Distributions	-3 621 515.35	-3 573 797.55	-648 569.30	-696 548.95	-1 006 801.05
Résultat total de la période	4 567 087.78	18 600 281.27	779 407.02	3 056 464.02	1 192 945.97
Fortune nette à la fin de l'exercice	181 366 088.20	204 718 399.20	32 631 279.96	34 127 088.58	42 624 998.65

Droits

Nombre de droits en circulations au début de l'exercice	192 196.251	182 255.989	32 139.211	37 109.693	66 551.273
Variation en cours d'exercice	-22 809.716	9 940.262	-1 491.144	-4 970.482	-26 720.170
Nombre de droits en circulation à la fin de l'exercice	169 386.535	192 196.251	30 648.067	32 139.211	39 831.103

Valeur d'inventaire par droit			1 064.71	1 061.85	1 070.15
Déduction de la distribution prévue			-21.29	-20.18	-21.40
Valeur d'inventaire après distribution prévue			1 043.42	1 041.67	1 048.75

	Classe de droits B 31 déc. 2021	Classe de droits C 31 déc. 2022	Classe de droits C 31 déc. 2021	Classe de droits X 31 déc. 2022	Classe de droits X 31 déc. 2021
Variation de la fortune nette	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Fortune nette au début de l'exercice	55 982 402.55	83 723 704.41	77 679 453.56	15 994 000.02	9 853 208.69
Souscriptions de droits	9 900 990.44	1 129 653.75	0.00	4 851 485.94	4 974 806.32
Rachats de droits	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Autres transactions sur droits	-331 694.76	-26 313.72	0.00	-191 310.60	-134 424.83
Distributions	-1 249 832.90	-1 600 936.40	-1 476 254.35	-365 208.60	-151 161.35
Résultat total de la période	6 571 740.86	2 057 209.28	7 520 505.20	537 525.51	1 451 571.19
Fortune nette à la fin de l'exercice	70 873 606.19	85 283 317.32	83 723 704.41	20 826 492.27	15 994 000.02
Droits					
Nombre de droits en circulations au début de l'exercice	56 628.154	78 440.720	78 440.720	15 065.047	10 077.422
Variation en cours d'exercice	9 923.119	1 029.867	0.000	4 371.731	4 987.625
Nombre de droits en circulation à la fin de l'exercice	66 551.273	79 470.587	78 440.720	19 436.778	15 065.047
Valeur d'inventaire par droit	1 064.95	1 073.14	1 067.35	1 071.50	1 061.66
Déduction de la distribution prévue	-20.23	-21.46	-20.28	-21.43	-20.17
Valeur d'inventaire après distribution prévue	1 044.72	1 051.68	1 047.07	1 050.07	1 041.49

Compte de résultats Hedged

SFP AST Global Core Property Hedged

	Consolidation du 1er janv. 2022 au 31 déc. 2022	Consolidation du 1er janv. 2021 au 31 déc. 2021	Classe de droits A du 1er janv. 2022 au 31 déc. 2022	Classe de droits A du 1er janv. 2021 au 31 déc. 2021	Classe de droits B du 1er janv. 2022 au 31 déc. 2022
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Produits					
Revenus des avoirs en banque	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Revenus des titres, répartis en:	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- Parts d'autres placements collectifs de capitaux	5 256 676.21	4 812 325.02	957 653.20	877 279.27	1 357 995.50
Achats de revenus courus lors de l'émission de droits	217 770.06	466 119.59	0.00	0.00	0.00
Total des revenus, moins :	5 474 446.27	5 278 444.61	957 653.20	877 279.27	1 357 995.50
Intérêts passifs	-10 768.99	-12 563.93	-1 924.70	-2 298.36	-3 159.06
Intérêts négatifs	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Frais de gestion ¹	-962 646.31	-1 020 876.44	-261 122.36	-266 570.34	-265 174.00
Autres charges ¹	-175 901.82	-114 946.01	-32 159.39	-20 275.75	-43 118.35
Versement de revenus courus nets lors du rachat de droits	-701 450.15	-82 213.81	-30 279.19	-82 213.81	-671 170.96
Total des charges	-1 850 767.27	-1 230 600.19	-325 485.64	-371 358.26	-982 622.37
Produit net de l'exercice	3 623 679.00	4 047 844.42	632 167.56	505 921.01	375 373.13
Plus-values et moins-values réalisées	3 753 950.62	-2 504 244.87	737 603.41	-531 228.45	707 163.50
Résultat réalisé	7 377 629.62	1 543 599.55	1 369 770.97	-25 307.44	1 082 536.63
Plus-values et moins-values non réalisées	-2 810 541.84	17 056 681.72	-590 363.95	3 081 771.46	110 409.34
Résultat total de l'exercice	4 567 087.78	18 600 281.27	779 407.02	3 056 464.02	1 192 945.97
Distribution et utilisation du résultat					
Résultat net de l'exercice	3 623 679.00	4 047 844.42	632 167.56	505 921.01	375 373.13
Report de l'exercice précédent	1 728 204.72	1 569 901.63	154 036.57	296 684.84	1 018 905.62
Montant disponible pour la distribution	5 351 883.72	5 617 746.05	786 204.13	802 605.85	1 394 278.75
Montant prévu pour la distribution	-3 626 851.90	-3 889 541.33	-652 497.35	-648 569.28	-852 385.60
Montant prévu pour réinvestissement	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Report à nouveau	1 725 031.82	1 728 204.72	133 706.79	154 036.57	541 893.14

¹ Pour les détails veuillez consulter la page 74 en annexe.

	Classe de droits B du 1er janv. 2021 au 31 déc. 2021	Classe de droits C du 1er janv. 2022 au 31 déc. 2022	Classe de droits C du 1er janv. 2021 au 31 déc. 2021	Classe de droits X du 1er janv. 2022 au 31 déc. 2022	Classe de droits X du 1er janv. 2021 au 31 déc. 2021
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Produits					
Revenus des avoirs en banque	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Revenus des titres, répartis en:	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- Parts d'autres placements collectifs de capitaux	1 620 360.12	2 404 809.38	1 996 547.85	536 218.13	318 137.78
Achats de revenus courus lors de l'émission de droits	331 694.76	26 411.82	0.00	191 358.24	134 424.83
Total des revenus, moins :	1 952 054.88	2 431 221.20	1 996 547.85	727 576.37	452 562.61
Intérêts passifs	-4 307.39	-4 685.57	-5 164.57	-999.66	-793.61
Intérêts négatifs	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Frais de gestion ¹	-352 447.17	-417 439.58	-388 717.70	-18 910.37	-13 141.23
Autres charges ¹	-39 251.57	-81 801.20	-47 345.69	-18 822.88	-8 073.00
Versement de revenus courus nets lors du rachat de droits	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total des charges	-396 006.13	-503 926.35	-441 227.96	-38 732.91	-22 007.84
Produit net de l'exercice	1 556 048.75	1 927 294.85	1 555 319.89	688 843.46	430 554.77
Plus-values et moins-values réalisées	-787 358.29	1 875 855.18	-1 073 920.42	433 328.53	-111 737.71
Résultat réalisé	768 690.46	3 803 150.03	481 399.47	1 122 171.99	318 817.06
Plus-values et moins-values non réalisées	5 803 050.40	-1 745 940.75	7 039 105.73	-584 646.48	1 132 754.13
Résultat total de l'exercice	6 571 740.86	2 057 209.28	7 520 505.20	537 525.51	1 451 571.19
Distribution et utilisation du résultat					
Résultat net de l'exercice	1 556 048.75	1 927 294.85	1 555 319.89	688 843.46	430 554.77
Report de l'exercice précédent	809 189.12	424 936.79	460 394.70	130 325.74	3 632.97
Montant disponible pour la distribution	2 365 237.87	2 352 231.64	2 015 714.59	819 169.20	434 187.74
Montant prévu pour la distribution	-1 346 332.25	-1 705 438.80	-1 590 777.80	-416 530.15	-303 862.00
Montant prévu pour réinvestissement	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Report à nouveau	1 018 905.62	646 792.84	424 936.79	402 639.05	130 325.74

¹ Pour les détails veuillez consulter la page 74 en annexe.

III.

SFP AST Swiss Real Estate

Chiffres clés

VALEUR DU PORTEFEUILLE

536.0 mios CHF

Par rapport à fin 2021, la valeur du portefeuille a augmenté de 39.5%, passant de CHF 384.1 mios à CHF 536.0 mios.

VNI

1 170.35 CHF

Par rapport à fin 2021, la VNI par droit a augmenté de 3.73%, grimant de CHF 1 128.24 à CHF 1 170.35.

WAULT

6.5 ans

Le «Weighted Average Unexpired Lease-Term» s'élève à 6.5 ans, contre 7.8 ans un an auparavant, soit une diminution de 1.3 ans.

TAUX DE VACANCE A LA DATE DU BILAN

1.1 %

Le taux de vacance s'est élevé à 1.1%, contre 1.6% un an auparavant, soit une réduction de 0.5 points de pourcentage.

SURFACE LOCATIVE TOTALE

83 246 m²

La surface locative s'élevait à 83 246 m² à la date du bilan, contre 61 619 m², soit une hausse de 35.1%.

REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

18.8 mios CHF

Les revenus locatifs prévisionnels ont atteint CHF 18.8 mios, contre CHF 13.8 mios à fin 2021, soit un bond de 35.9%.

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT

5.44 %

Le coefficient d'endettement s'est élevé à 5.44% en fin d'année. Il se monte à 18.2% en moyenne annuelle.

RENDEMENT DE PLACEMENT

3.73 %

Le rendement de placement a diminué de 4.86% à 3.73%, ce qui correspond à une baisse de 1.13 points de pourcentage.

Gestion du portefeuille



Remo Thomas Marti

Head of Direct Real Estate Funds de Swiss Finance & Property Funds AG

Dès 2015 chez Swiss Finance & Property Group. 2015 à 2017 Gestionnaire de portefeuille de SF Sustainable Property Fund

Plus de 26 ans d'expérience en gestion immobilière, dont 18 ans d'activités pour le compte d'investisseurs immobiliers institutionnels

Expérience approfondie dans la création et l'extension de la gestion de fortune et de portefeuille dans le domaine de l'immobilier direct en Suisse

MAS Real Estate Management FH St. Gall, économiste immobilier FH, gestionnaire immobilier FA, homme d'affaires, formation de base en construction immobilière



Matthias Flückiger

Gestionnaire de portefeuille de SFP AST Swiss Real Estate

Dès 2016 chez Swiss Finance & Property Group. De 2016 à 2019, gestionnaire d'actifs de SF Sustainable Property Fund

11 ans d'expérience dans la gestion immobilière pour le compte d'investisseurs institutionnels

Licence en Business Administration avec spécialisation en Real Estate Management, CAS Digital Real Estate, Formation de base dans le notariat, au Registre foncier et à l'Office de faillites du canton de Zurich.



Michael Birrer

Asset Manager Real Estate Direct

Dès 2020 chez Swiss Finance & Property Group. Env. 6 ans d'expérience dans la gestion d'actifs, auparavant 6 ans dans différentes activités dans les secteurs fiscal et financier ainsi que dans le controlling immobilier.

Licence en gestion d'entreprise avec spécialisation dans la gestion immobilière, formation de base dans le commerce avec une maturité professionnelle obtenue dans l'administration communale.



Matthias Huber

Finance Manager

Dès 2021 chez Swiss Finance & Property Group. Diplôme féd. d'expert-comptable avec 7 ans d'expérience dans l'audit et l'assurance dans de grandes entreprises, notamment responsable de mandat pour différents groupes de diverses branches.

Diplôme féd. d'expert-comptable
Licence et MA en sciences économiques de l'Université de Zurich

Stratégie et directives de placement

Généralités

SFP Fondation de placement est une fondation de placement au sens de la Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) ayant son siège à Zurich. La Fondation de placement a pour but le placement collectif et l'administration de capitaux de la prévoyance professionnelle et est donc soumise à la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle CHS PP. L'organe suprême de la fondation de placement est l'assemblée des investisseurs, l'organe suprême de la direction est la fondation de placement. La gestion de fortune a été déléguée à Swiss Finance & Property Funds SA, tandis que la banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise à Lausanne.

Objectif de placement

Le groupe de placements Swiss Real Estate a pour but de développer un portefeuille d'immeubles diversifiés dans toute la Suisse et détenus en propriété directe. La détention et une gestion active des immeubles doivent permettre d'atteindre un revenu de placement durable.

Politique de placement

Le groupe de placements SFP AST Swiss Real Estate investit dans des immeubles situés dans toute la Suisse. Outre des immeubles affectés au logement, le groupe de placements peut aussi acquérir des immeubles affectés à un autre usage, tel que bureaux, commerce, vente, logistique et hôtels. Il vise une répartition appropriée par régions, emplacements et genres d'usage. En ce qui concerne le choix des localités, le groupe de pla-

cements tient compte en particulier des cycles du marché immobilier ainsi que du contexte politique, juridique et fiscal. Il accorde une grande importance à la situation et à la qualité des immeubles, car ces facteurs déterminent fondamentalement les possibilités de location et donc la rentabilité à long terme et le potentiel de hausse de leur valeur.

Critères de placement

La fortune du groupe de placements est investie dans des immeubles de différentes qualités et situés dans différentes localités de toute la Suisse. A cet effet, il saisit de manière ciblée les opportunités du marché. Son portefeuille est mixte en ce sens qu'il comprend aussi bien des immeubles résidentiels que des immeubles commerciaux ainsi que des immeubles à usage mixte.

Les investissements dans les immeubles résidentiels (y compris appartements pour personnes âgées, logements pour étudiants et appartements avec services) doivent représenter au moins 40% de la fortune totale.

Les investissements dans les immeubles commerciaux doivent représenter au moins 40% de la fortune totale, en respectant les restrictions suivantes :

- Bureaux : max. 40% de la fortune totale
- Commerces : max. 40% de la fortune totale
- Vente, logistique, bâtiments destinés à la technologie, recherche et high-tech, max 40% de la fortune totale
- Hôtels et restaurants, max. 10% de la fortune totale

Rapport du portefeuille en 2022

Excellente croissance de SFP AST Swiss Real Estate dans un marché difficile. Le groupe de placements s'est agrandi à 33 immeubles totalisant une valeur vénale de CHF 536 millions.

Introduction

Malgré les défis posés par un environnement de marché ardu, le groupe de placements peut présenter un résultat annuel attrayant. SFP AST Swiss Real Estate n'a pas dévié de sa voie et fournit la performance qu'il avait prévue lors de son lancement. Sa croissance a été réalisée conformément à sa stratégie et son portefeuille s'est agrandi de 33 immeubles pour atteindre une valeur vénale de CHF 536.0 millions (+39.5% depuis le 31 décembre 2021). Les revenus locatifs prévisionnels s'élèvent désormais à CHF 18.8 millions par an (+35.9%). En outre, avec 6.57 ans, le WAULT a été maintenu à un niveau élevé tandis que le taux de vacance reste extrêmement bas à 1.1% à la date du bilan, alors que le taux de perte de loyer de 1.98% n'a jamais été aussi bas depuis le lancement.

Cette croissance a été financée par les souscriptions qui existaient déjà en début d'année. Les quelque CHF 188.9 millions souscrits ont été appelés en trois fois, soit

- CHF 56.0 millions, le 15 juillet 2022
- CHF 56.0 millions, le 15 novembre 2022
- CHF 76.9 millions, le 15 décembre 2022

La base d'investisseurs a été encore une fois nettement élargie pour atteindre plus d'une centaine d'investisseurs. Dans la foulée, les appels de capitaux ont permis de réduire le taux d'endettement à 5.44% à la date du bilan. La dette totale de plus de CHF 29.2 millions est financée à long terme pour une durée de 5.66 ans au taux de 1.02%.

Acquisitions et regroupements

Zurich, Holderbachweg 21a

L'acquisition d'un immeuble dans la ville de Zurich a permis d'y renforcer notre présence. Le transfert de propriété de cet immeuble de dix appartements a eu lieu au 1^{er} mars 2022. Situé en bordure de la rivière Holderbach, cet immeuble se trouve en pleine nature, à courte

distance d'un centre commercial et de plusieurs magasins. La gare de Zurich-Affoltern ainsi que des écoles et des jardins d'enfants ne sont qu'à quelques minutes à pied.

Bâle, Marktgasse 3

Une vente aux enchères volontaire et ouverte au public a permis d'acquérir, à la mi-2022, un immeuble construit en 1923 et situé au meilleur emplacement de la ville de Bâle. Le rez-de-chaussée abrite deux magasins, des bureaux occupent les deux premiers étages et quatre vastes appartements, les trois étages suivants.

Liestal, Rufsteinweg 2 et 4

Deux immeubles situés dans le chef-lieu de Bâle-Campagne ont été acquis en 2022 et la prise de possession des lieux a eu lieu le 1^{er} juin. Ces immeubles se trouvent à côté de la gare de Liestal. Alors que le premier bâtiment au n° 2 a été entièrement rénové par son propriétaire précédent, celui-ci a transformé le n° 4 en immeuble de bureaux. Quant à la gare de Liestal, elle est actuellement en transformation dont le chantier est piloté par les CFF. Cet important projet consistant à poser quatre voies a démarré début 2017 pour s'achever en 2025. Il est prévu de terminer au premier semestre 2023, les travaux de la zone proche des immeubles.

Root, Längenbold 5

L'immeuble situé au n° 5 Längenbold a pu être regroupé à l'été 2022 avec l'immeuble sis au n 7, acquis en 2019 déjà. Ce regroupement porte à plus de 14 000 m² la superficie totale enregistrée au registre foncier. Quant au bâtiment nouvellement acquis, il est occupé par plusieurs locataires commerciaux bénéficiant de baux à long terme. Grâce au regroupement, le vaste terrain offre un grand potentiel à moyen et à long terme.

Zurich, Badenerstrasse 155

Un autre immeuble situé à la Kalkbreite très proche de la gare de Wiedikon est venu compléter, le 1^{er} juin 2022, celui existant au n° 153 de la Badenerstrasse. Cette acquisition a encore renforcé notre présence en ville de Zurich. L'immeuble compte sept appartements locatifs et trois espaces commerciaux. Une étude de faisabilité réalisée en 2021 portant sur les deux immeubles sis au n° 10 de la Körnerstrasse et au n° 153 de la Badenerstrasse, avait déjà préconisé un tel regroupement. Un projet de construction à moyen terme permettra d'exploiter le grand potentiel d'usage offert par ce regroupement.

Lausanne, rue du Tunnel 18 et 20

Un troisième immeuble a été acquis à Lausanne avec effet au 1^{er} juillet 2022. Situé en centre-ville, cet immeuble d'habitation et de commerce bénéficie de la proximité des transports publics. Entièrement rénové en 2012-2013, ce bâtiment possède 25 appartements, un restaurant et trois magasins.

Bâle, Ingelsteinweg 15 - 19

Cet immeuble, acquis le 1^{er} septembre 2022, a été construit sur un terrain de 4 000 m². Par rapport à sa valeur vénale à fin 2022, il s'agit actuellement de l'immeuble le plus important du groupe de placements AST SRE à Bâle. Cet immeuble uniquement d'habitation comprend 41 appartements allant de 2 à 5 pièces et est situé au centre du quartier de Bruderholz.

Coire, Giacomettistrasse 32 et 34

La diversification du groupe de placements s'est poursuivie comme prévu par l'acquisition, avec effet au 1^{er} décembre 2022, d'un immeuble situé à Coire. Ce bâtiment a été construit sur un socle comprenant un coiffeur, un restaurant, un boulanger et un magasin Denner, qui constituent le centre du quartier. Les trois étages supérieurs contiennent treize appartements vastes qui tous offrent des terrasses attrayantes.

Allschwil, Baslerstrasse 277

Le groupe de placements a acquis, à mi-décembre 2022, un immeuble à Allschwil (BL). Construit en 2014, ce bâtiment est certifié Minergie. Avec sa pompe à chaleur dotée de sondes géothermiques, il satisfait aux exigences actuelles en matière de durabilité. En outre, un arrêt de tram tout proche assure un raccordement optimal aux transports publics. Un garage souterrain en copropriété met à disposition suffisamment de places de stationnement aux 17 appartements locatifs.

Au 31 décembre 2022, le taux de vacance s'élevait à 1.1%

Prévisions pour 2023

En 2023, le groupe de placements grandira en acquérant des immeubles soigneusement choisis, ce qui améliorera encore la performance. De la sorte, l'investissement moyen par immeuble devrait passer de CHF 16.2 millions aujourd'hui à plus de CHF 20.0 millions, dépassant ainsi l'objectif stratégique. Tandis que l'allocation cible de 60% de logements et de 40% de commerces sera conservée.

Début 2023, deux immeubles enregistrés en décembre 2022 au Registre foncier seront intégrés dans le portefeuille. Il s'agit de deux immeubles commerciaux situés l'un à Ostermundigen, Milchstrasse 2 à 8, d'une valeur vénale de CHF 50.2 millions et l'autre à Bâle, Gartenstrasse 93, d'une valeur vénale de CHF 16.4 millions. A Ostermundigen, les locataires principaux sont Poste Immobilier SA et Aldi Suisse SA, qui ont conclu des baux de longue durée se terminant respectivement en 2029 et 2027, avec option de prolongation. A Bâle, le locataire unique – Early Learning Association – a signé un bail de longue durée jusqu'en 2032. Tous les baux sont indexés.

Après que la croissance en 2022 a été réalisée avec les fonds souscrits, il sera de nouveau possible en 2023 d'investir dans le groupe de placements. L'émission de nouveaux bons de participation se fera en fonction des besoins dans le cadre des levées de capitaux annoncées.

Rapport sur la durabilité

«Nos immeubles ont une influence directe sur bon nombre d'êtres humains, que ce soit là où ils ou elles habitent, travaillent ou se rencontrent dans des lieux ouverts au public. C'est pourquoi nous nous efforçons constamment d'optimiser notre portefeuille immobilier sur la base de critères économiques, écologiques et sociaux, créant ainsi de la plus-value pour nos locataires, les alentours locaux, l'environnement et pour nos investisseurs.»

Introduction

La planète se concentre toujours plus sur la lutte contre le changement climatique et donc sur la réalisation des objectifs climatiques. L'immobilier est, après les transports nationaux, le deuxième des plus gros émetteurs de gaz à effet de serre (GES), de sorte que ce secteur a été placé sur le devant de la scène lors de la Conférence de Glasgow de 2021 sur les changements climatiques. Les exigences accrues des législateurs et des autorités, tels que la FINMA et la taxonomie de l'UE, augmentent la pression sur l'immobilier. Ainsi, la nécessité d'atteindre les objectifs en matière de climat, comme diviser par deux les émissions de GES d'ici à 2030 et ne plus en émettre d'ici à 2050, prend toute son importance.

Véhicule de placement encore jeune et en plein essor, Swiss Real Estate de SFP Fondation de placement (SFP AST SRE) accorde une attention particulière à la durabilité et à l'efficacité énergétique de son portefeuille. Ce principe s'applique tant aux immeubles nouvellement achetés qu'aux investissements dans le portefeuille existant.

Assumant sa responsabilité sociétale, SFP AST SRE se prépare aux changements législatifs en pratiquant une gestion active des risques et des transformations en ce qui concerne le recours aux énergies et les émissions de GES, pour atteindre les objectifs climatiques du Conseil fédéral en 2030 et 2050.

Pour garantir une optimisation constante, SFP AST SRE analyse et surveille, sur une base annuelle, les émissions de GES de ses immeubles et prend les mesures qui s'imposent. Le pilotage de la durabilité intègre les objectifs du Conseil fédéral de manière à les réaliser au moyen de plans de réduction de la consommation d'énergie et d'émission de CO₂ d'ici à 2050, en tenant

également compte des charges financières. Cette approche permet d'identifier à temps les risques et les chances et d'en déduire les mesures à prendre.

Afin de réaliser ses objectifs en matière de climat, SFP AST SRE vise une très bonne performance de ses investissements immobiliers. Autrement dit, améliorer nettement l'efficacité énergétique des immeubles dont la consommation d'énergie est plus élevée que celle du bâtiment de référence selon la norme SIA 2031. Il s'agit dès lors d'atteindre, au cours des 30 années à venir, des économies d'énergie en rénovant l'enveloppe des bâtiments, en remplaçant le chauffage, en augmentant le recours aux énergies renouvelables et en optimisant l'exploitation des immeubles. Il s'agit, entre autres, de :

- Réduire la consommation d'électricité au moyen d'une technique efficace, comme l'éclairage par LED
- Installer ses propres panneaux photovoltaïques, pour produire du courant solaire
- S'il n'est pas possible de diminuer en core plus les GES, on examinera le recours aux certificats CO₂

En tant que véhicule de placement encore jeune et en phase de croissance, SFP AST SRE accorde une attention particulière à la durabilité et à l'efficacité énergétique de son portefeuille, que ce soit au moment d'acheter un immeuble ou dans le parc immobilier existant.

Il a été prévu, dès 2022, d'investir dans ce domaine ou de procéder à des rénovations. Les premières études de faisabilité et de rénovation ont été élaborées en 2021. À cet égard, une grande attention a été portée à l'efficacité énergétique des bâtiments, en particulier en ce qui concerne l'isolation extérieure. Quant à la rénovation prochaine des toits, il s'agit de définir le potentiel de

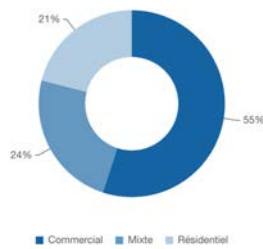
panneaux photovoltaïques, qui seront installés là où ce sera judicieux.

Aperçu du portefeuille immobilier

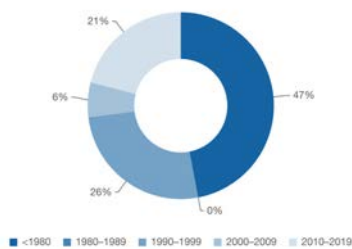
Voici quelques chiffres clés du portefeuille permettant de mieux classer les résultats présentés plus loin.

L'analyse de durabilité repose sur les données de l'exercice 2021, portant sur 27 immeubles. La majorité de ces derniers se trouve dans les villes de Zurich, Genève et Bâle. Par rapport à la surface de référence énergétique (SRE), le portefeuille se compose en majeure partie d'immeubles commerciaux (représentant 55% du SRE), d'immeubles résidentiels (21%) et d'immeubles à usage mixte (24%).

SER par genre d'affectation



Année de construction / de rénovation relative à la SER

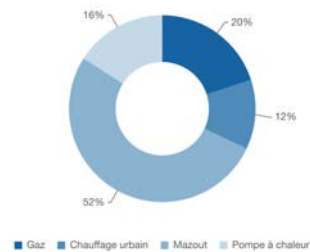


Situation initiale

Avec un taux de 79.8 kWh/m²SRE/an, le portefeuille affiche une intensité énergétique inférieure à la moyenne suisse, qui s'élève à 84.1 kWh/m²SRE/an pour un portefeuille présentant la même composition d'immeubles¹. L'intensité des GES du fonds se monte à 16.7 kg équiv. CO₂/m²SRE/an; même si cette intensité a baissé en un an, elle est encore légèrement supérieure à la moyenne suisse de 15.2 kg équiv. CO₂/m²SRE/an¹ pour des bâtiments de même affectation. Tant l'intensité énergétique que l'intensité de CO₂ ont baissé d'env. 8% en un an. Cette baisse résulte principalement de la forte croissance du portefeuille immobilier qui a presque doublé en un an, soit de 14 immeubles à fin 2020 à 27 à fin 2021.

Par rapport à la surface énergétique de référence du portefeuille, à peine plus de 70% des combustibles sont des énergies fossiles.

Part des combustibles à la SER



¹ Source : FM Monitor, 2022

Réduction de l'énergie et du CO₂

Sur la base de la consommation réelle en 2021 et du plan pluriannuel, on établit pour chaque immeuble et pour l'ensemble du portefeuille, une courbe de réduction de l'énergie et des GES. Il en découle différents scénarios, qui s'appuient chacun sur le précédent :

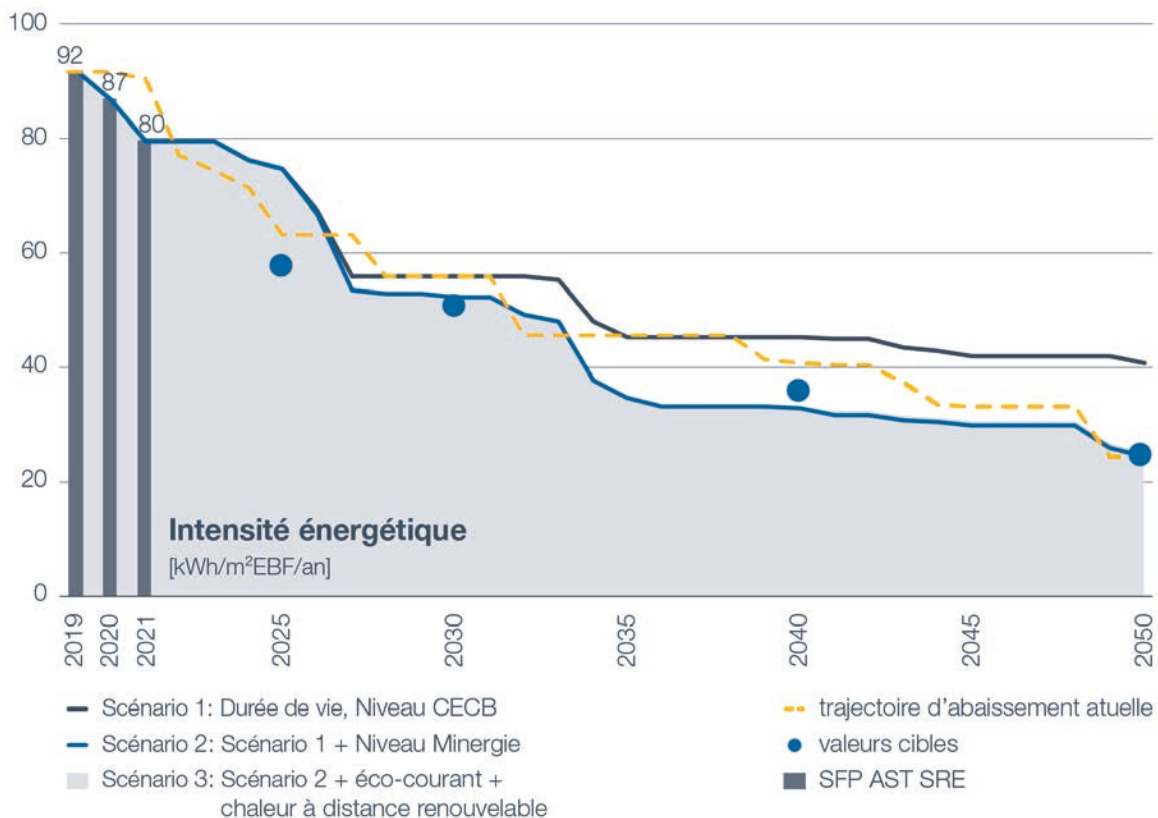
- Scénario 1 (S1, scénario conservateur) : mesures de la planification CAPEX, complétées par la durée de vie de l'immeuble. Résultat : un niveau énergétique moyen
- Scénario 2 (S2, scénario optimiste) : mesures de la planification CAPEX, complétées par la durée de vie et des installations PV. Résultat : un niveau énergétique ambitieux
- Scénario 3 (S3, scénario ambitieux) : mesures de la planification CAPEX, complétées par la durée de vie et des installations PV. Résultat : un niveau énergétique ambitieux. En plus, achat de courant écologique et chauffage urbain.

Dans le scénario S1, l'intensité énergétique peut être diminuée d'environ 50% d'ici à 2050 par rapport à l'exercice 2021 ou aux immeubles existants à l'époque. En parallèle, l'intensité des GES baisse d'un bon 60%. Cependant, ce scénario rate nettement l'objectif d'une « exploitation climatiquement neutre »/« zéro net »

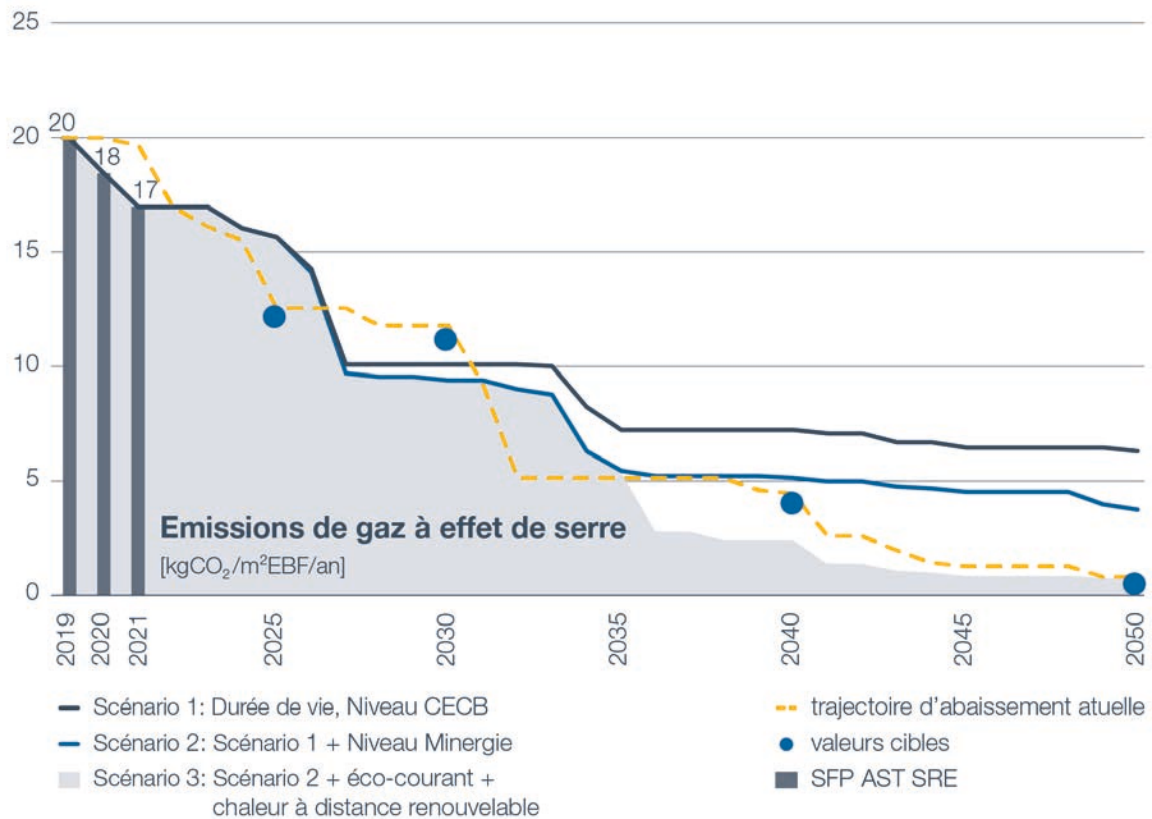
Dans le scénario S2, l'intensité énergétique peut être réduite à 25 kWh/m²SRE/an. Tandis que l'intensité des GES baisse sensiblement à 3,7 kg équiv. CO₂/m²SRE/an. Pourtant ce scénario ne permet toujours pas d'atteindre l'objectif d'une « exploitation climatiquement neutre »/« zéro net » en 2050 à cause de la source des combustibles utilisés en Suisse.

Dans le scénario 3, l'intensité des GES est diminuée par l'achat d'électricité renouvelable par rapport au scénario 2. Au total, l'objectif d'une « exploitation climatiquement neutre »/« zéro net » en 2050 est presque réalisable grâce à la faible émission de CO₂ des énergies renouvelables.

Intensité énergétique [kWh/m²SER/an]



Emissions de gaz à effet de serre [kg éq. CO₂/m²SER/an]



Conclusion

Au total, le portefeuille de SFP AST SRE offre de bonnes possibilités d'optimisation pour remplir, au cours des années à venir, les objectifs de la Confédération pour 2050. Compte tenu de l'âge des immeubles et des rénovations imminentes, il y a de grandes chances que les émissions de GES diminuent fortement dans le cadre des investissements ordinaires. Les emplacements centraux et les quelques bâtiments protégés nous obligent à étudier attentivement chaque immeuble en détail. En effet, nous sommes souvent contraints à ne procéder qu'à des rénovations légères ou parce qu'il n'est pas simple de remplacer des énergies fossiles par des renouvelables.

Avec des GES de 0,7 kg CO₂ par m² SRE et par an, le scénario 3 réalise presque l'objectif «zéro net». De nouvelles analyses d'écart permettront de définir les possibilités de combler les lacunes ainsi que le moment où des mesures d'optimisation, encore inconnues à ce stade, devront être mises en œuvre au plus tard. Sinon, il sera également possible, s'agissant du «montant restant», de recourir à une compensation par le biais de projets de stockage et de séquestration du CO₂.

En accord avec l'objectif impératif d'atteindre une «exploitation climatiquement neutre en 2050», SFP AST SRE cherche à appliquer le scénario 3 et prévoit de réaliser progressivement les mesures du scénario.

Faits marquants

Stratégie de durabilité : en 2022, assisté par des conseillers externes, SFP AST SRE a élaboré sa propre stratégie de durabilité pour ses immeubles. À cet égard, le groupe de placements a développé une vision et une mission de durabilité ainsi que réalisé une analyse de l'existant. En se fondant sur les résultats, SFP AST SRE a formulé différents aspects en matière de durabilité dont il a déduit des ordres de grandeur et des mesures d'amélioration, qu'il se propose d'appliquer systématiquement dans les prochaines années.

Une chaudière alimentée par du combustible fossile située en ville de Bâle a été remplacée en 2022 par un raccordement au chauffage à distance. Les chaudières d'autres immeubles à Genève, à Coire et à d'autres endroits seront également remplacées le moment venu. En outre, le groupe de placements a commandé une installation photovoltaïque couvrant une surface de quelque 2 000 m².

Directives de durabilité : désireux de s'assurer que ses objectifs de durabilité, découlant de sa stratégie, soient appliqués aux projets de construction, SFP AST SRE a élaboré des directives de durabilité. Celles-ci ont pour but de définir ses exigences en la matière en ce qui concerne l'étude des plans et la construction ainsi que la planification et la réalisation de rénovations complètes, afin de garantir que tous les immeubles respectent l'environnement à l'avenir.

Optimisation de l'exploitation en 2022-2023 : en raison des difficultés entourant l'approvisionnement en énergies, SFP AST SRE a décidé de faire analyser ses immeubles s'agissant des économies d'énergie. À cet effet, SFP AST SRE a choisi sept immeubles et les visites initiales ont déjà eu lieu.

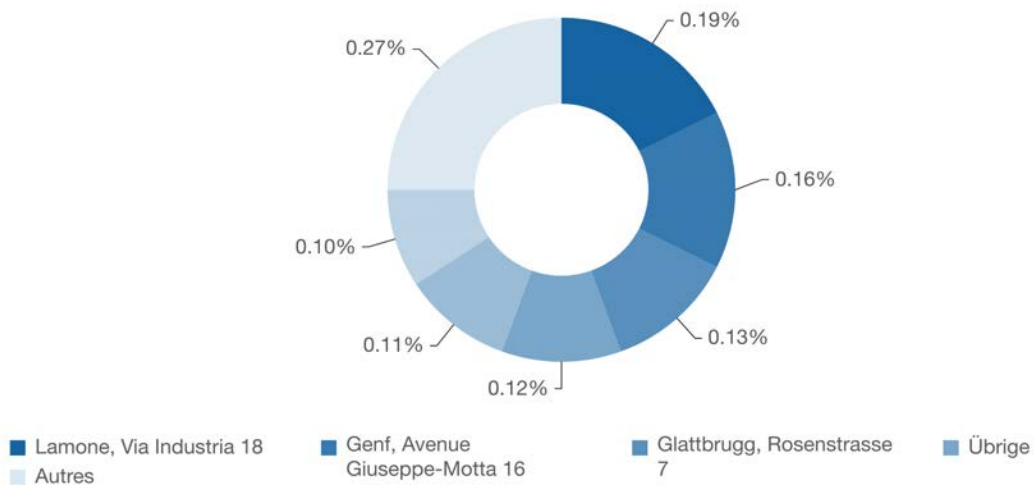
E-mobilité en 2022-2023 : étude des besoins d'installation de bornes dans une sélection d'immeubles et de panneaux solaires lors de rénovations totales, conformément à la stratégie.

Qualité des données : la qualité et l'actualité des données jouent un rôle important surtout quand il s'agit de la consommation de l'énergie dans les immeubles. Afin d'améliorer la disponibilité des données, un projet a été développé avec l'aide des gérances visant à lire manuellement les données relatives à la consommation. Ce qui doit permettre de combler les lacunes de données jusqu'à ce que tous les immeubles soient équipés de compteurs idoines.

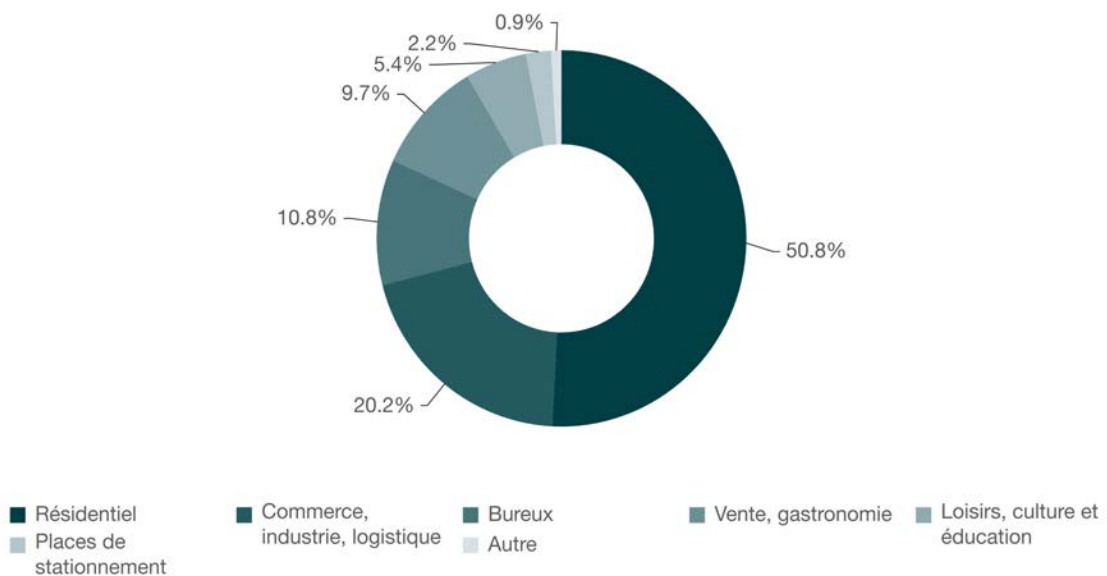
Portefeuille

Chiffres clés au 31 décembre 2022

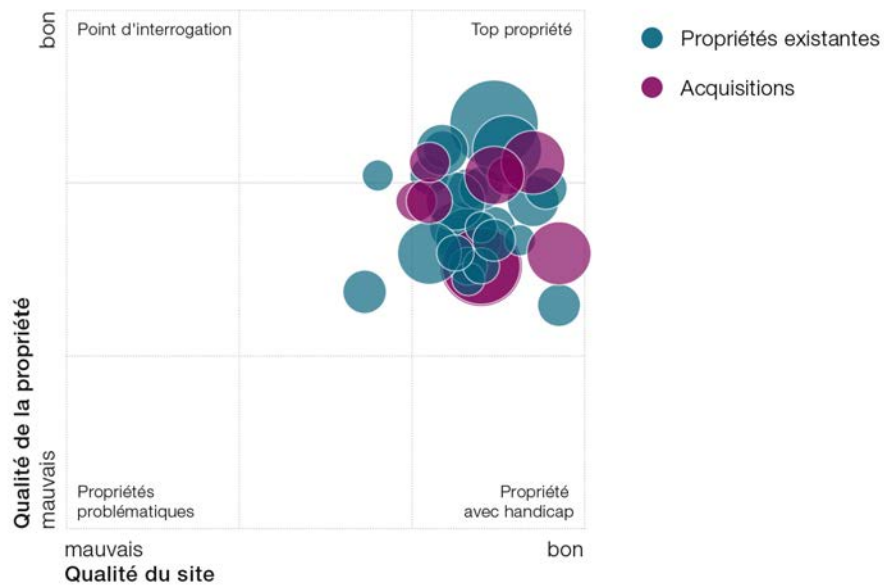
Taux de vacance par rapport aux revenus locatifs nets prévisionnels du portefeuille



Revenus locatifs nets prévisionnels par affectation



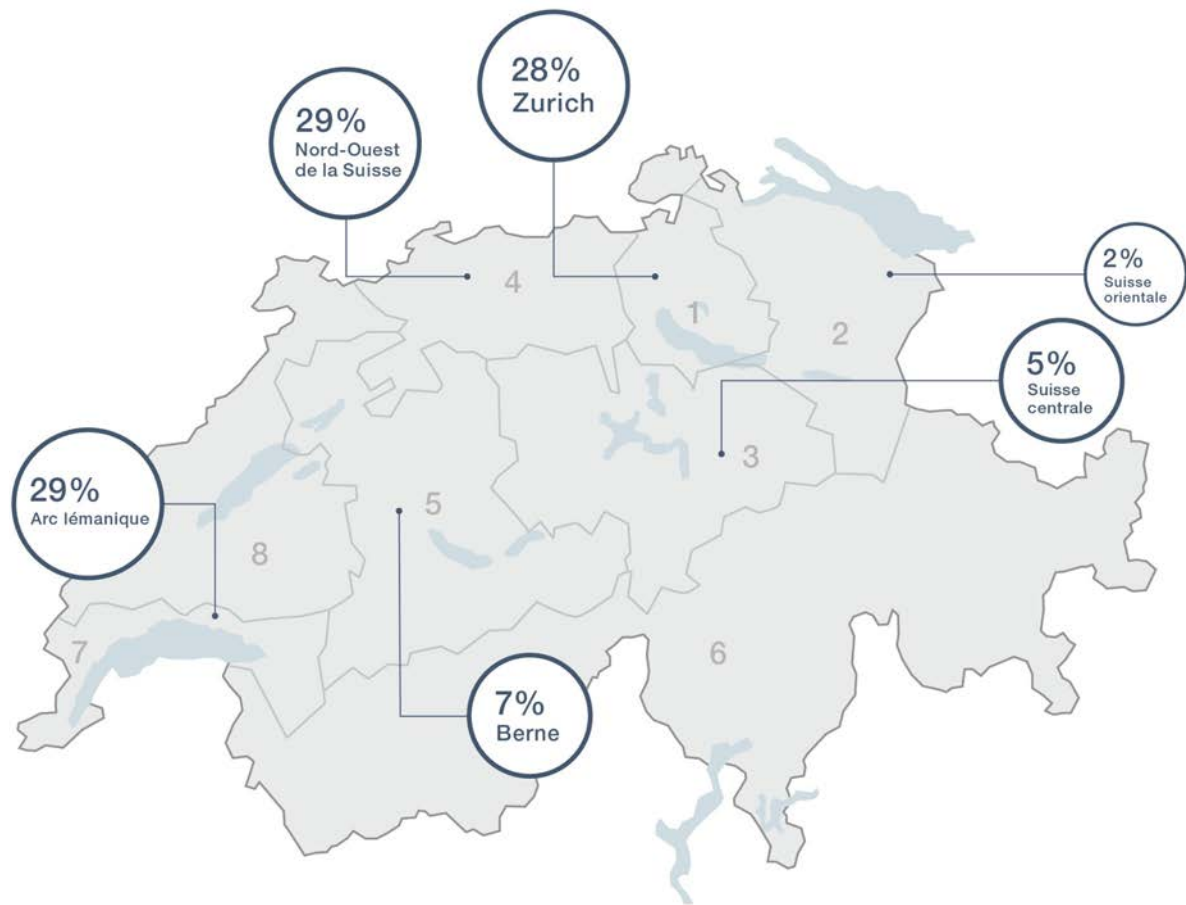
Qualité des immeubles et des localisations



Chiffres clés du portefeuille

	31 déc 2022	31 déc 2021
Nombre d'immeubles	33	27
Valeur totale des immeubles en portefeuille (en 1000 CHF)	536 044	384 094
Rendement brut	3.50%	3.60%
Taux d'escompte réel	2.61%	2.70%
Taux d'escompte nominal	3.64%	3.21%
Taux de vacance sur la période	1.52%	2.03%
Taux de vacance à la date du bilan	1.08%	1.56%

Répartition par régions et valeurs vénales



	Valeur vénale en CHF	en %
1 Zurich	147 567 000	27.5%
2 Suisse orientale	13 000 000	2.4%
3 Suisse centrale	41 120 000	7.7%
4 Nord-Ouest de la Suisse	158 501 000	29.6%
5 Berne	-	0.0%
6 Suisse méridionale	6 002 000	1.1%
7 Arc lémanique	169 854 000	31.7%
8 Suisse romande	-	0.0%
Total	536 044 000	100.0%



Tous les immeubles



Via Industria 18, Lamone



Ringstrasse 12-16, Füllinsdorf



Clarastrasse 4, Bâle



Im Längenbold 7, Root



Avenue d'Aire 46/48, Genève



Nordstrasse 223, Zurich



Tösstalstrasse 102/104 /
Kreuzeggweg 23 Winterthur



Türkheimerstrasse 20 / Spalening 72,
Bâle



Körnerstrasse 10 / Badenerstrasse 153,
Zurich



Schützenstrasse 12/14, Winterthur



Strassburgerallee 81, Bâle



Avenue Giuseppe Motta 16, Genève



Seidenstrasse 2/4/6, Wallisellen



Rue Philippe-Plantamour 43, Genève



Rue du Valentin 62c, Lausanne



Rue de Monthoux 27, Genève



Rosenstrasse 7, Glattbrugg



Kannenfeldstrasse 12, Bâle



Rue de Lyon 105, Genève



Drahtzugstrasse 22, Bâle



Mülhauserstrasse 129, Bâle



Rue des Deux-Ponts 18, Genève



Wohlhausenstr. 19-21, Affoltern am Albis



Av. Floréal 6, Lausanne



Zelgstrasse 50-52, Adliswil



Strassburgerallee 1, Bâle



Holderbachweg 21a, Zurich



Marktgasse 3, Bâle



Rufsteinweg 2/4, Liestal



Rue de Tunnel 18, Lausanne



Ingelsteinweg 15/17/19, Bâle



Giacomettistrasse 32/34, Coire



Baslerstrasse 277, Allschwil

Inventaire du portefeuille

Inventaire au 31 décembre 2022

Lieu et adresse	Prix et investissements		Évaluation à l'achat		Valeur de marché ²		Différences de réévaluation non réalisées
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF
Immeubles							
Av Floréal 6, Lausanne	11 280 854	2.2%	10 900 000	2.1%	10 990 000	2.1%	-290 854
Avenue d'Aire 46/48, 1203 Genève	23 089 809	4.4%	23 150 000	4.4%	25 850 000	4.8%	2 760 191
Avenue Giuseppe Motta 16, 1202 Genève	16 113 201	3.1%	15 910 000	3.0%	16 520 000	3.1%	406 799
Baslerstrasse 277, Allschwil	9 496 858	1.8%	10 100 000	1.9%	10 100 000	1.9%	603 142
Clarastrasse 4, 4058 Bâle	10 978 255	2.1%	10 650 000	2.0%	10 810 000	2.0%	-168 255
Drahtzugstrasse 2, Bâle	6 015 393	1.2%	6 028 000	1.2%	6 071 000	1.1%	55 607
Giacomettistrasse 32/34, Chur	13 018 177	2.5%	13 000 000	2.5%	13 000 000	2.4%	-18 177
Holderbachweg 21a, Zurich	9 480 832	1.8%	9 300 000	1.8%	9 275 000	1.7%	-205 832
Ingelsteinweg 15/17/19, Bâle	24 754 199	4.7%	25 500 000	4.9%	25 290 000	4.7%	535 801
Kannenfeldstrasse 12, Bâle	8 540 417	1.6%	8 200 000	1.6%	9 037 000	1.7%	496 583
Körnerstrasse 10 / Badenerstrasse 153, Badenerstrasse 155, 8004 Zurich	33 961 618	6.5%	33 820 000	6.5%	36 540 000	6.8%	2 578 382
Kreuzeggweg 23 / Tösstalstrasse 102/104, 8400 Winterthur	8 953 798	1.7%	8 560 000	1.6%	9 247 000	1.7%	293 202
Längenbold 5-7, 6037 Root	40 051 035	7.7%	40 500 000	7.8%	41 120 000	7.7%	1 068 965
Marktgasse 3, Bâle	9 931 808	1.9%	10 300 000	2.0%	10 100 000	1.9%	168 192
Mobilier ¹	353 798	0.1%	N.A.				-353 798
Mühlhauserstrasse 129, Bâle	4 684 057	0.9%	6 127 000	1.2%	6 173 000	1.2%	1 488 943
Nordstrasse 223, 8037 Zurich	8 973 054	1.7%	9 090 000	1.7%	10 090 000	1.9%	1 116 946

Lieu et adresse	Prix et investissements		Évaluation à l'achat		Valeur de marché ²		Différences de réévaluation non réalisées
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF
Ringstrasse 12–16, 4414 Füllinsdorf	10 605 273	2.0%	10 790 000	2.1%	11 910 000	2.2%	1 304 727
Rosenstrasse 7, Glattbrugg	6 316 871	1.2%	6 580 000	1.3%	6 732 000	1.3%	415 129
Rue de Lyon 105, Genève	28 541 920	5.5%	28 900 000	5.5%	28 830 000	5.4%	288 080
Rue de Monthoux 27, Genève	8 945 306	1.7%	9 000 000	1.7%	8 904 000	1.7%	-41 306
Rue des Deux-Ponts 18, Genève	25 442 557	4.9%	24 800 000	4.7%	24 940 000	4.7%	-502 557
Rue du Tunnel 18, Lausanne	21 656 234	4.2%	21 500 000	4.1%	21 600 000	4.0%	-56 234
Rue du Valentin 62c, Lausanne	21 180 202	4.1%	20 800 000	4.0%	21 150 000	3.9%	-30 202
Rue Philippe-Plantamour 43, Genève	10 707 797	2.1%	10 700 000	2.0%	11 070 000	2.1%	362 203
Rufsteinweg 2/4, Liestal	25 703 317	4.9%	25 200 000	4.8%	25 170 000	4.7%	-533 317
Schützenstrasse 12/14, 8400 Winterthur	9 984 699	1.9%	10 580 000	2.0%	11 210 000	2.1%	1 225 301
Seidenstrasse 2, 4, 6, 8304 Wallisellen	47 001 942	9.0%	47 150 000	9.0%	48 030 000	9.0%	1 028 058
Strassburgerallee 1, Bâle	15 964 606	3.1%	16 060 000	3.1%	16 460 000	3.1%	495 394
Strassburgerallee 81, 4055 Bâle	11 421 699	2.2%	11 000 000	2.1%	11 430 000	2.1%	8 301
Türkheimerstrasse 20 / Spalenring 72, 4055 Bâle	15 534 058	3.0%	15 618 000	3.0%	15 950 000	3.0%	415 942
Via Industria 18, 6814 Lamone	6 586 476	1.3%	6 510 000	1.2%	6 002 000	1.1%	-584 476
Wohlhausenstrasse 19–21, Affoltern a.Albis	8 040 039	1.5%	7 976 000	1.5%	8 123 000	1.5%	82 961
Zelgstrasse 50/52, Adliswil	8 457 522	1.6%	8 087 000	1.5%	8 320 000	1.6%	-137 522
Total immeubles	521 767 681	100.0%	522 386 000	100.0%	536 044 000	100.0%	14 276 319
dont 2022							3 627 099
dont 2021							7 424 145
dont 2020							2 683 466
dont 2019							519 707
dont 2018							21 901

¹ Le mobilier concerne les deux immeubles situés à Kannenfeldstrasse 12 et Strassburgerallee 1 à Bâle, dans le cadre de la conception d'appartements meublés / résidences de services. Le mobilier est amorti en continu.

² Les modifications de la valeur vénale des immeubles résidentiels se fondent sur des réévaluations périodiques réalisées selon la méthode d'actualisation des flux de trésorerie (Discounted-Cash-Flow). Les bases et hypothèses sur lesquelles reposent les réévaluations figurent dans le rapport de Wüest Partner, experts en estimations, externes et indépendants.

Compte de fortune

SFP AST Swiss Real Estate

	31 déc. 2022	31 déc. 2021
	CHF	CHF
Actifs		
Actif circulant		
Liquidités	18 693 341.56	267 533.99
Créances à court terme et acomptes	7 323 638.59	1 040 998.05
Comptes de régularisation actifs	22 000.00	0.00
Actif immobilisé		
Constructions achevées (y compris terrain)	536 044 000.00	384 094 000.00
Fortune totale	562 082 980.15	385 402 532.04
Passifs		
Capitaux de tiers		
Engagements à court terme	-2 597 255.59	-1 702 726.57
Comptes de régularisation passifs	-1 761 343.49	-1 287 376.63
Dettes hypothécaires (y compris autres prêts et crédits à rémunérer)	-29 164 574.00	-55 400 000.00
Impôts différés	-4 035 591.00	-2 940 338.00
Engagements à long terme	-216 000.00	-408 000.00
Fortune nette	524 308 216.07	323 664 090.84
Droits		
Nombre de droits en circulation au début de l'exercice	286 874	194 005
Variations en cours d'exercice	161 121	92 869
Nombre de droits en circulation à la fin de l'exercice	447 995	286 874
Valeur patrimoniale par droit	1 139.92	1 098.90
Résultat net de l'exercice par droit	30.43	29.34
Valeur d'inventaire par droit avant distribution	1 170.35	1 128.24
Distribution	28.00	0.00
Valeur d'inventaire par droit après distribution	1 142.35	1 128.24
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de l'exercice	323 664 090.84	208 745 412.53
Souscriptions	184 474 867.55	100 942 388.36
Rachats	0.00	0.00
Distributions	0.00	0.00
Résultat total de l'exercice	16 169 257.18	13 976 289.95
Fortune nette à la fin de l'exercice	524 308 216.07	323 664 090.84

Compte de résultat

SFP AST Swiss Real Estate

	1er janv. 2022 – 31 déc. 2022	1er janv. 2021 – 31 déc. 2021
	CHF	CHF
Revenus locatifs prévisionnels	15 885 810.85	10 554 255.30
Coûts annexes forfaitaires	174 897.50	162 158.65
Locaux vacants	-241 252.95	-213 929.80
Pertes d'encaissement sur loyers	-73 239.00	-82 082.80
Réductions de loyer	-232 546.90	-226 145.00
Revenu locatif net	15 513 669.50	10 194 256.35
Maintenance	-1 118 007.89	-629 975.44
Réparations	-89 826.88	0.00
Entretien des immeubles	-1 207 834.77	-629 975.44
Charges d'exploitation et de chauffage non imputables	-777 501.57	-606 618.37
Assurance	-157 571.90	-81 282.02
Honoraires de gérance	-498 297.75	-317 291.45
Frais de location et d'insertion	-108 579.35	-35 279.17
Impôts et taxes	-286 404.36	-275 905.95
Autres charges d'exploitation	-59 914.29	-34 718.68
Charges d'exploitation	-1 888 269.22	-1 351 095.64
Résultat d'exploitation	12 417 565.51	8 213 185.27
Intérêts actifs	0.00	1.70
Intérêts négatifs sur les avoirs en banque	-42.30	-752.45
Autres produits	466 454.06	271 536.27
Frais de distribution	-466 454.03	-246 536.31
Autres revenus	-42.27	24 249.21
Intérêts hypothécaires	-211 914.65	-62 379.50
Autres intérêts passifs	-210 386.82	-15 873.19
Charges de financement	-422 301.47	-78 252.69
Honoraires de direction et de gestion de fortune	-1 705 720.36	-1 030 292.08
Charge d'évaluation et de révision	-134 582.50	-123 039.36
Autres frais d'administration	-482 820.54	-384 046.99
Charges administratives¹	-2 323 123.40	-1 537 378.43
Achat de revenus courus lors de l'émission de droits	3 958 678.39	1 795 203.09
Versement de revenus courus lors du rachat de droits	0.00	0.00
Produits / Charges des droits de mutation	3 958 678.39	1 795 203.09
Produit net de l'exercice	13 630 776.76	8 417 006.45

	1er janv. 2022 – 31 déc. 2022	1er janv. 2021 – 31 déc. 2021
	CHF	CHF
Plus-values et moins-values réalisées	6 634.09	0.00
Bénéfice réalisé	13 637 410.85	8 417 006.45
Plus-values et moins-values non réalisées	3 627 099.33	7 424 155.50
Variation des impôts différés	-1 095 253.00	-1 864 872.00
Plus-values et moins-values non réalisées	2 531 846.33	5 559 283.50
Résultat total de l'exercice	16 169 257.18	13 976 289.95
Distribution et utilisation du bénéfice		
Produit net de l'exercice	13 630 776.76	8 417 006.45
Report de l'exercice précédent	0.00	8 918 325.64
Résultat disponible pour distribution	13 630 776.76	17 335 332.09
Résultat prévu pour distribution	-12 543 860.00	0.00
Résultat prévu pour réinvestissement	0.00	-17 335 332.09
Report à compte nouveau	1 086 916.76	0.00

¹ Pour les détails veuillez consulter page 75.

Rapport des experts en évaluation



Zurich, le 10 janvier 2023

SFP AST Swiss Real Estate Rapport d'évaluation d'expert indépendant

A l'attention de SFP Anlagestiftung

Numéro de référence
116128.2202

Mandat

Pour le compte de la direction de la SFP AST Swiss Real Estate (SFP AST), la société Wüest Partner AG (Wüest Partner) évalue les biens immobiliers détenus par la SFP AST au 31 décembre 2022 à des fins comptables.

À la date du rapport, le portefeuille comprenait 33 biens immobiliers existants (y compris de nouvelles acquisitions et des biens immobiliers évalués pour la première fois). Il n'y a actuellement aucune propriété qui a été commencée ou qui est en construction.

Les documents pertinents pour les évaluations ont été préparés par la direction et les sociétés gestionnaires responsables. Les évaluations sont basées, d'une part, sur l'appréciation et l'analyse de ces documents, sur des visites régulières sur place et sur l'évaluation de la situation générale et spécifique du marché pour chaque bien immobilier. Les experts en évaluation de Wüest Partner ont exécuté l'ensemble du mandat en concertation avec la direction de manière neutre et in-dépendante, depuis la définition des paramètres d'évaluation et la saisie des données dans le logiciel d'évaluation, en passant par les travaux d'évaluation proprement dits, jusqu'au contrôle et à la présentation des résultats.

Standards d'évaluation

Wüest Partner confirme que les évaluations ont été effectuées conformément aux normes et directives nationales et internationales en la matière.

Les valeurs déterminées pour les immeubles correspondent à la valeur actuelle (valeur marchande) telle que décrite dans la Swiss GAAP RPC 26.

Définition de la valeur marché

La valeur du marché est définie comme le prix probable à obtenir sur le marché libre à la date du rapport entre deux parties indépendantes et bien informées,

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

désireuses d'acheter ou de vendre, en tenant compte d'une période de commercialisation conforme au marché.

Les taxes sur le transfert de propriété ou les gains immobiliers, les taxes sur la valeur ajoutée ainsi que tout autre coût et provision encouru en cas de vente éventuelle de biens ne sont pas inclus. Par ailleurs, il n'a été tenu compte d'aucun passif concernant les impôts (autre que l'impôt foncier) ou les coûts de financement.

Les présentes évaluations comprennent les soldes éventuels des fonds de renouvellement des copropriétés.

Méthode d'évaluation

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme en utilisant la méthode de Discounted Cashflow (DCF). Selon la méthode DCF, la valeur marchande d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les bénéfices nets futurs attendus, actualisés à la date de référence. L'actualisation est effectuée pour chaque bien immobilier en fonction du marché et du risque, c'est-à-dire en tenant compte des opportunités et des risques individuels.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une évaluation détaillées des différents postes de revenus et de coûts sont effectuées. L'expert en évaluation a à sa disposition les décomptes de chaque bien immobilier des années précédentes, la situation locative actuelle et des informations complètes sur le marché. Sur cette base, il estime les flux de trésorerie futurs attendus et détermine le taux d'escompte.

Les travaux de rénovation nécessaires au cours des dix prochaines années ont été évalués par Wüest Partner sur la base de leurs coûts et leur planification. Le plan d'investissement de la SFP a été pris en compte par Wüest Partner, qui a pu le modifier le cas échéant.

Base de l'évaluation

L'évaluation est basée sur des informations et des données actuelles relatives aux biens immobiliers et aux marchés immobiliers concernés. Toutes les données relatives aux marchés immobiliers sont tirées des bases de données de Wüest Partner au 1^{er} et au 3^e trimestre 2022.

Tous les biens immobiliers sont connus de Wüest Partner sur la base des visites effectuées et des documents fournis. Ils ont été analysés en détail par rapport à leurs qualités et leurs risques (attractivité et capacité locative des biens locatifs, construction et état, micro et macro localisation, etc.). Les biens locatifs actuellement vacants ont été évalués en tenant compte d'une période de commercialisation conforme au marché.

Tous les biens immobiliers ont été inspectés sur place par les experts en évaluation de Wüest Partner. Les visites des sites se sont déroulées de 2020 à 2022.

Résultats

Au 31. décembre 2022, la valeur totale des 33 immeubles s'élève à 536'044'000 CHF.

Les taux d'escompte utilisés dans les évaluations sont basés sur un suivi continu du marché immobilier, en particulier des rendements payés lors de transactions en pleine propriété. Le taux d'escompte réel moyen pondéré en fonction de la valeur du marché pour tous les biens immobiliers au 31 décembre 2022 est de 2,61 %, les biens individuels variant de 1,95 % à 3,95 %.

Changements au cours de la période de référence

Au cours de la période de référence du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022, 9 biens immobiliers existants ont été acquis :

- Holderbachweg 21a, Zürich
- Marktgasse 3, Basel
- Längeböld 5, Root
- Rue de Tunnel 18, Lausanne
- Badenerstrasse 155, zürich
- Rufsteinweg 2/4, Liestal
- Ingelsteinweg 15/17/19, Basel
- Giacomettistrasse 32/34, Chur
- Baslerstrasse 277, Allschwil

Une immeuble a été vendue au cours de la même période de référence:

- Höhenstrasse 1a, Wittenbach

Indépendance et confidentialité

Conformément à la politique de l'entreprise, l'évaluation des biens immobiliers de la SFP AST a été effectuée de manière indépendante et neutre. Elle se rapporte uniquement l'objectif susmentionné. Wüest Partner décline toute responsabilité envers les tiers.

Zurich, le 10 janvier 2023

Wüest Partner SA



Patrik Schmid MRICS
Partner



Zafer Köroğlu
Director

Annexe : Hypothèses et notes d'évaluation

Les hypothèses générales suivantes sous-tendent les évaluations :

- Les évaluations sont basées sur les données fournies par la SFP AST.
- Le modèle DCF utilisé correspond à un modèle en deux phases. La période d'évaluation s'étend de la date d'évaluation à l'infini, avec une valeur résiduelle implicite dans la onzième période.
- L'escompte est basé sur un taux d'intérêt ajusté au risque. Le taux respectif est déterminé individuellement pour chaque propriété par référence à des valeurs comparables correspondantes provenant de transactions de gré à gré. Il est composé comme suit : Taux d'intérêt sans risque + risque de propriété (immobilité du capital) + majoration pour la macro-localisation + majoration pour la micro-localisation en fonction de l'utilisation + majoration pour la qualité de la propriété et le risque de revenu + toute majoration ou remise spécifique).
- Sauf indication spécifique, les évaluations sont basées sur un coût annuel de 1,00 % pour les revenus et toutes les dépenses. Le taux d'escompte est ajusté en conséquence dans la considération nominale.
- Les risques de solvabilités des locataires respectifs ne sont pas explicitement pris en compte dans l'évaluation.
- L'indexation spécifique des baux existants est prise en compte sur une base individuelle. Après l'expiration des contrats, on suppose un taux d'indexation de 80 % (moyenne suisse) et une durée moyenne des contrats de cinq ans.
- L'échéance des paiements individuels est calculée en fonction des baux existants et conformément aux dispositions contractuelles. Après l'expiration des contrats, les flux de trésorerie sont anticipés sur une base trimestrielle pour l'usage commercial et sur une base mensuelle pour l'usage résidentiel.
- Les coûts d'entretien (coûts de réparation et de maintenance) sont calculés à l'aide de l'outil d'analyse des bâtiments de Wüest Partner. Sur la base d'une analyse de l'état des différents éléments de construction, leur durée de vie restante est déterminée, le renouvellement périodique est modélisé et les annuités annuelles sont calculées. La plausibilité des valeurs calculées est vérifiée à l'aide des coûts de référence recueillis par Wüest Partner. Les travaux d'entretien à valeur ajoutée seront répercutés sur le locataire à hauteur de 20 à 40 % à partir de la onzième année.

IV.

SFP Fondation de placement

Bilan

SFP AST fortune de base

	31 déc. 2022	31 déc. 2021
	CHF	CHF
Actifs		
Actifs circulants		
Liquidités	113 326.51	147 184.69
Autres créances à court terme envers les groupes de placements	283 120.32	306 649.64
Comptes de régularisation actifs	3 152.75	50.00
Total des actifs	399 599.58	453 884.33
Passifs		
Fonds de tiers		
Engagements découlant de fournitures et de prestations de services		
- Envers des tiers	-220.00	-86 669.01
- Envers des parties liées	0.00	-226 834.78
- Envers les groupes de placements	0.00	-16 653.00
Comptes de régularisation passifs	-284 980.32	-10 000.00
Total des fonds de tiers	-285 200.32	-340 156.79
Capital de fondation		
Capital	-100 000.00	-100 000.00
Résultat cumulé	-14 399.26	-13 727.54
- dont résultat de l'exercice	-671.72	-1.87
Total des fonds propres	-114 399.26	-113 727.54
Total des passifs	-399 599.58	-453 884.33

Compte de résultat

SFP AST fortune de base

	1 ^{er} janv. 2022 – 31 déc. 2022	1 ^{er} janv. 2021 – 31 déc. 2021
Produit	CHF	CHF
Produit des prestations de services	160 000.00	103 643.00
Autre revenu	10 418.98	26 706.77
Total des produits	170 418.98	130 349.77
Charges		
Comptabilité	-4 507.30	-4 363.00
Conseil juridique	-3 144.95	0.00
Audit	-10 770.00	-5 385.00
Organes	-91 521.50	-63 840.00
Commercialisation	-24 018.45	-19 245.55
Autres charges administratives ¹	-34 275.95	-35 584.79
Total des charges administratives	-168 238.15	-128 418.34
Charges financières	-1 509.11	-1 929.56
Total des charges	-169 747.26	-130 347.90
Bénéfice de l'exercice	671.72	1.87

¹ Pour les détails veuillez consulter page 75.

Annexe au rapport annuel

Principes de base et organisation

Base juridique et but

Créée le 16 mai 2017, SFP Fondation de placement est une fondation au sens de l'art. 80 ss du Code civil suisse (CC) en liaison avec l'art. 53g ss de la Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP). La Fondation a son siège à Zurich. Elle a pour but le placement collectif et la gestion de fonds de prévoyance. Peuvent y adhérer les institutions de prévoyance domiciliées en Suisse et exonérées d'impôts. La Fondation est soumise à la surveillance de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle CHS PP. Depuis 2020, la SFP Fondation de placement est membre de la Conférence des administrateurs de fondations de placement (CAFP).

Statuts et règlements

Les règlements existants sont les suivants:

	en vigueur depuis le
Statuts	6 mai 2022
Règlement	6 mai 2022
Règlement d'organisation et de gestion	1er jan. 2022
Code de conduite	15 juin 2022
Prospectus de SFP AST Global Core Property Hedged	7 avril 2022
Prospectus de SFP AST Global Core Property Unhedged	7 avril 2022
Prospectus de SFP Swiss Real Estate	20 juil. 2021
Règlement du comité de placement	7 avril 2022
Prospectus sur les frais et les coûts	24 sept. 2021

Les dernières versions des actes et règlements peuvent être téléchargées sur le site de SFP Fondation de placement (www.sfp-ast.ch).

Organisation

Les Organes de la Fondation sont l'Assemblée des investisseurs, le Conseil de fondation et l'Organe de révision. Le Conseil de fondation a engagé une direction. Le Conseil de fondation veille à ce que la politique de placement soit respectée et surveille le résultat de l'activité de placement. Les droits et obligations des Organes et du Directeur sont définis dans les statuts, le règlement ainsi que le règlement d'organisation et de gestion, qui sont publiés sur notre site Web (www.sfp-ast.ch).

Conseil de fondation	- Alexander Vögele, Président - Torsten de Santos, Vice-Président - Adrian Schenker, membre
Direction	La direction a été déléguée à Swiss Finance & Property Group SA, Zurich, qui a désigné les responsables suivants: - Dr Gregor Bucher, directeur - Dôn Nguyen-Quang, CFO / directeur adjoint
Organe de révision	- PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
Experts en évaluation	- Wüest Partner AG, Zürich
Autorité de surveillance	- Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle CHS PP, Berne
Banques dépositaires	SFP AST Global Core Property Hedged et Unhedged: - Credit Suisse (Switzerland) AG, Zurich SFP AST Swiss Real Estate: - Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
Gérance des immeubles	- H & B Real Estate AG, Zürich

Intégrité et loyauté

La Fondation protège les intérêts des investisseurs. Les personnes qui exercent une fonction exécutive au sein de la Fondation sont donc soumises à une obligation de divulgation et de récusation. Si un Organe se trouve dans une situation de conflit d'intérêts (potentiel), il doit en informer la Fondation et/ou se retirer d'un vote éventuel. De plus, les mandats avec des tiers doivent être divulgués. Dans le cadre de la délégation de tâches, les dispositions relatives à la loyauté et à l'intégrité de la LPP et de l'OPP 2 s'appliquent par analogie. Les personnes concernées ont remis une déclaration sur l'intégrité et la loyauté.

Direction et gestion de fortune

La SFP Fondation de placement a donné à la société Swiss Finance & Property Group SA, Zurich le mandat de direction et à Swiss Finance & Property Funds SA, Zurich, celui de la gestion de fortune du groupe de placements.

Comité de placement SFP AST Swiss Real Estate

Dans le domaine des placements, un Comité de placement assiste SFP AST Swiss Real Estate.

Ses tâches et compétences sont réglées comme suit :

- Le Comité de placement a pouvoir de décision pour toute acquisition d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles dont le prix varie entre 20 millions et 100 millions CHF ou de tout immeuble dont le prix d'achat dépasse la valeur vénale de plus de 10%
- Le Comité de placement a pouvoir de décision pour toute vente d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles dont le prix varie entre 20 millions et 100 millions CHF ou de tout immeuble dont le prix de vente est inférieur de plus de 10% à la valeur vénale

En règle générale, le Comité se réunit chaque trimestre et depuis sa création le 9 avril 2019, il se compose des membres suivants :

Présidence : Adrian Schenker

Membres : Henry Bodmer (Abegg & Co AG), Remo Schällibaum (Schällibaum + Partner AG), Oliver Hagen (Odinga Picononi Hagen AG), Beat Koller (sme-partners) et Carlo Salvioni (caisse de pension du canton du Tessin).

La composition du Comité de placement a été choisie de manière à représenter les intérêts des investisseurs.

Les membres facturent chacun des honoraires annuels pour un montant de CHF 12 000.

Evaluation et principes de base concernant la présentation de comptes

Présentation des comptes selon Swiss GAP RPC 26

La recommandation Swiss GAAP RPC 26 est appliquée par analogie à la présentation des comptes annuels. En vigueur depuis le 1^{er} janvier 2004, cette recommandation a été remaniée au 30 août 2013 et est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2014.

Directive n° 1 de la CAFP

Les comptes annuels du groupe de placements SFP AST Swiss Real Estate sont établis en accord avec la directive n° 1 de la CAFP.

Principes de comptabilité et d'évaluation

Information sur les évaluations

Immeubles	Les immeubles font l'objet d'une réévaluation au moins une fois par an.
Experts en évaluation	Wüest Partner AG, Zurich
Méthode d'évaluation	Les immeubles sont évalués selon la méthode des flux de trésorerie actualisés (Discounted-Cashflow Methode DCF). Celle-ci consiste à calculer la valeur actuelle d'un immeuble sur la base des recettes et dépenses (cash-flows) futures, qui sont escomptées à la date d'évaluation. Le taux d'escompte est fixé pour chaque immeuble en fonction de sa situation, du risque et de sa qualité. Les immeubles en construction sont évalués à leur valeur vénale en appliquant, par analogie, l'art. 86 OPC FINMA

Valeur vénale et taux d'escompte

	31 déc. 2022	31 déc. 2021
Valeur vénale	CHF 536.0 Mio.	CHF 384.1 Mio.
Taux d'escompte	31 déc. 2022	31 déc. 2021
Taux d'escompte moyen (réel)	2.61%	2.70%
Fourchette du taux d'escompte (réel)	1.95% - 3.95%	2.25% - 4.00%
Fourchette du taux d'escompte (nominal)	2.97% - 4.99%	2.76% - 4.52%

Informations sur l'évaluation et la consolidation de titres

Les titres sont évalués aux prix du marché à la date d'évaluation. Les placements en devises sont évalués sur la base des taux de conversion à la date d'évaluation.

Impôts

A l'exception de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), de l'impôt sur les gains immobiliers et sur les immeubles, la SFP Fondation de placement n'est pas imposable. A cet égard, les autorités cantonales responsables ont rendu une décision juridiquement contraignante au cours de l'exercice 2020. Les gains immobiliers latents et les droits de mutation sont calculés et comptabilisés annuellement, en cours d'année également en cas de besoin. Ils sont calculés sur la base des changements du marché et de la durée de détention ainsi que d'autres facteurs pertinents. L'impôt sur les gains immobiliers a été calculé sur la base d'une durée de détention de dix ans au minimum.

Thésaurisation ou distribution des revenus

Conformément à l'art. 13 du règlement de la SFP Fondation de placement, les revenus nets peuvent être réinvestis en permanence (thésaurisation des revenus) ou distribués. Le conseil de fondation décide individuellement pour chaque groupe de placement si les revenus doivent être distribués ou thésaurisés (ajoutés au capital) et fixe les principes correspondants. Les détails sont expliqués dans le prospectus correspondant.

Les revenus de la SFP AST Swiss Real Estate ont été thésaurisés les trois premières années (jusqu'en 2021 inclus). A partir de l'exercice 2022, le conseil de fondation prévoit en principe une distribution annuelle (y compris l'option de réinvestissement). Les groupes de placement SFP AST Global Core Property Hedged / Unhedged distribuent en principe les revenus aux investisseurs une fois par an, des distributions de revenus étant également possibles en cours d'année.

Autres informations

Apports en nature de caisses de pension

Aucun

Coûts administratifs / Autres charges

	1er janv. 2022 – 31 déc. 2022		1er janv. 2021 – 31 déc. 2021	
	CHF	%	CHF	%
SFP AST Global Core Property Unhedged, fortune nette en fin période	33 347 241.46	100%	64 136 086.78	100%
SFP AST Global Core Property Unhedged, frais d'administration :	126 493.47	0.38%	117 314.43	0.18%
Frais de gestion	69 651.26	0.21%	56 589.67	0.09%
Frais d'administration	25 680.24	0.08%	27 420.65	0.04%
Frais du dépositaire	31 161.97	0.09%	33 304.11	0.05%
SFP AST Global Core Property Unhedged, autres charges :	49 481.29	0.15%	41 038.29	0.06%
Audit	18 309.00	0.05%	18 309.00	0.03%
Charges imputées à la fortune de base de SFP AST ¹	16 867.00	0.05%	10 978.00	0.02%
Autres frais de tiers	14 305.29	0.04%	11 751.29	0.02%
SFP AST Global Core Property Hedged, fortune nette en fin période	181 366 088.20	100%	204 718 399.20	100%
SFP AST Global Core Property Hedged, frais d'administration :	962 646.31	0.53%	1 020 876.44	0.50%
Frais de gestion	776 455.43	0.43%	819 645.75	0.40%
Frais d'administration	84 227.50	0.05%	84 711.49	0.04%
Frais du dépositaire	101 963.38	0.06%	116 519.20	0.06%
SFP AST Global Core Property Hedged, autres charges :	185 594.82	0.10%	114 946.01	0.06%
Audit	20 463.00	0.01%	20 463.00	0.01%
Charges imputées à la fortune de base de SFP AST	51 972.00	0.03%	34 318.00	0.02%
Autres frais de tiers	113 159.82	0.06%	60 165.01	0.03%

	1 ^{er} janv. 2022 – 31 déc. 2022		1 ^{er} janv. 2021 – 31 déc. 2021	
	CHF	%	CHF	%
SFP AST Swiss Real Estate, fortune nette en fin période	524 308 216.07	100%	323 664 090.84	100%
SFP AST Swiss Real Estate, frais d'administration :	2 323 123.40	0.44%	1 537 378.43	0.47%
Honoraires de direction, Vermögensverwaltung, comité de placement et banque dépositaire	1 705 720.36	0.33%	1 030 292.08	0.32%
Charge d'évaluation, de révision et de conseil	134 582.50	0.03%	123 039.36	0.04%
Autres frais d'administration, dont :	482 820.54	0.09%	384 046.99	0.12%
- Charges imputées à la fortune de base de SFP AST ¹	91 161.15	0.02%	58 347.00	0.02%
- Due Diligence - transactions interrompues (conseil juridique, évaluations)	175 274.57	0.03%	174 397.74	0.05%
- Commercialisation (prospectus d'émission, traductions)	14 913.00	0.00%	16 630.66	0.01%
- Taxes officielles (extraits du RC, décisions concernant les statuts, etc.)	1 820.40	0.00%	845.00	0.00%
- Frais bancaires	1 925.91	0.00%	2 621.92	0.00%
- Autres charges administratives (réduction de la TVA déductible, prélèvements, conseil, etc.)	197 725.51	0.04%	131 204.67	0.04%

	1 ^{er} janv. 2022 – 31 déc. 2022		1 ^{er} janv. 2021 – 31 déc. 2021	
	CHF		CHF	
SFP AST fortune de base, autres charges :	34 275.95		35 584.79	
Taxes officielles (extraits du RC, décisions concernant les statuts, etc.)	13 185.80		11 611.70	
Assurances (assurance RC d'organes de la fondation)	15 105.15		5 984.99	
Autres charges (cotisations associatives, traductions)	5 985.00		17 988.10	

Les principaux éléments des frais d'administration figurent dans le tableau ci-dessus, les coûts en termes absolus par rapport à la fortune nette ayant été fixés à la fin de l'année.

Le poste « Charges imputées à la fortune de base de SFP AST » contient exclusivement les frais suivants : honoraires du Conseil de fondation, rapport annuel en deux langues, Assemblée des investisseurs, comptabilité et frais de révision de la fortune de base de SFP AST.

L'intermédiation et le traitement des acquisitions d'immeubles ont occasionné des coûts d'intermédiations s'élevant à CHF 2 628 652 en 2022 (CHF 2 641 731 en 2021), dont CHF 1 211 585 (CHF 1 470 806 en 2021) ont été affectés à Swiss Finance & Property Funds SA et CHF 1 417 057 (CHF 1 170 925 en 2021) à des tiers. Ces coûts seront activés ensemble avec les autres coûts d'investissement.

Informations sur les instruments dérivés

Au 31 décembre 2022, SFP AST Global Core Property Hedged détenait les instruments dérivés suivants à des fins de couverture de change :

Opérations de change à terme en cours au 31 décembre 2022

Long/Short		Nominal	Type de dérivé	Sous-jacent	Cours du sous-jacent	Cours à terme
Short (vendu)	AUD	35 345 000	Contrat de change à terme	CHF	0.6274	0.6322
Long (Acheté)	AUD	1 032 000	Contrat de change à terme	CHF	0.6274	0.6265
Short (vendu)	EUR	42 739 000	Contrat de change à terme	CHF	0.9874	0.9863
Short (vendu)	GBP	13 072 000	Contrat de change à terme	CHF	1.1129	1.1429
Short (vendu)	JPY	1 037 558 000	Contrat de change à terme	CHF	0.0070	0.0069
Long (Acheté)	JPY	40 115 000	Contrat de change à terme	CHF	0.0070	0.0070
Short (vendu)	JPY	63 852 000	Contrat de change à terme	CHF	0.0070	0.0069
Short (vendu)	USD	95 654 000	Contrat de change à terme	CHF	0.9252	0.9333

Obligation de couverture : instruments dérivés visant à réduire l'engagement

Instrument dérivé	Nominal	Valeur	Taux de change	Valeur en CHF
Short (vendu)	AUD	35 345 000	0.6270	22 159 629
Long (Acheté)	AUD	1 032 000	0.6270	647 015
Short (vendu)	EUR	42 739 000	0.9870	42 183 096
Short (vendu)	GBP	13 072 000	1.1119	14 534 882
Short (vendu)	JPY	1 037 558 000	0.0070	7 277 401
Long (Acheté)	JPY	40 115 000	0.0070	281 365
Short (vendu)	JPY	63 852 000	0.0070	447 856
Short (vendu)	USD	95 654 000	0.9241	88 391 870

Couverture	Valeur en CHF
EUR Cash	2 236 287
EUR Real Estate Funds	38 542 991
USD Cash	181 465
USD Real Estate Funds	89 759 762
GBP Cash	61 788
GBP Real Estate Funds	14 921 769
JPY Cash	6 656
JPY Real Estate Funds	8 383 493
AUD Cash	889 567
AUD Real Estate Funds	22 714 161
CHF Cash	7 490 507

Degré de couverture	
EUR Short	97%
USD Short	102%
GPB Short	103%
JPY Short	113%
AUD Short	110%

Les opérations ont été réalisées avec des contreparties présentant une notation A-2 à court terme et AA+ ou BBB+ à long terme.

Le déficit marginal en EUR est dû à une opération de couverture fixée au préalable et à une perte de valeur des fonds sous-jacents qui en résulte au 31.12.2022. La couverture se base toujours sur les dernières évaluations disponibles, ce qui peut entraîner un «timing mismatch» entre le sous-jacent et l'opération de couverture, auquel il est remédié immédiatement après réception des nouvelles évaluations.

Ecarts par rapport au prospectus SFP AST Global Core Property

Au 31 décembre 2022, le groupe de placement SFP AST Global Core Property Unhedged a dépassé et de façon marginale la limite des critères de diversification (max. 20% par manager / placement collectif) en raison du retrait d'un investisseur, car tous les retraits des fonds cibles sous-jacents n'auraient pas pu être réalisés en temps opportun. Dès que les retraits des fonds cibles seront traités et retournés à l'investisseur, les limites seront par conséquent à nouveau respectées. Cela ne constitue pas une dérogation au prospectus AST Global Core Property Hedged.

Ecarts par rapport au prospectus SFP AST Swiss Real Estate

Dans son prospectus, le groupe de placements bénéficie d'une période transitoire de cinq ans jusqu'à fin 2023 pour se conformer à ses directives d'investissement et est tenu par la réglementation de s'y conformer de manière permanente au plus tard à la fin de cette période.

Engagements de capital ouverts de SFP AST Global Core Property

SFP AST Global Core Property Unhedged au 31 décembre 2022 : aucun (exercice précédent : USD 2.75 million).

SFP AST Global Core Property Hedged au 31 décembre 2022 : aucun (exercice précédent: EUR 1.85 million, USD 7.25 millions).

Evènements survenus après la date du bilan

Aucun événement postérieur à la date de clôture du bilan n'a d'influence sur la situation financière au 31.12.2022.

Remboursement, indemnités de distribution et de gestion

La Fondation de placement n'a effectué ni reçu aucun remboursement au cours de l'exercice 2019. La Fondation de placement verse des honoraires conformément aux prospectus de SFP AST Global Core Property et de SFP AST Swiss Real Estate. Aucune rémunération distincte pour la distribution et la gestion n'est versée, sauf dans le cas de la collecte de capitaux de SFP AST Swiss Real Estate. Dans ce cas, il a été convenu d'une commission de distribution de 0.25% avec Swiss & Finance Property SA.

Provisions

Aucune.

Ratios

Ratios Charges de SFP AST Global Core Property Hedged et Unhedged

Taux des charges d'exploitation TER CAFP	1er janv. 2022 31 déc. 2022	1er janv. 2021 31 déc. 2021
SFP AST Global Core Property Unhedged Classe de droits A	1.79%	1.75%
SFP AST Global Core Property Unhedged Classe de droits B	1.58%	1.54%
SFP AST Global Core Property Unhedged Classe de droits X	1.08%	1.10%
SFP AST Global Core Property Hedged Classe de droits A	1.84%	1.80%
SFP AST Global Core Property Hedged Classe de droits B	1.62%	1.58%
SFP AST Global Core Property Hedged Classe de droits C	1.57%	1.53%
SFP AST Global Core Property Hedged Classe de droits X (à partir du 30 juin 2020)	1.20%	1.15%

¹ Les ratios de charges d'exploitation de l'année précédente des groupes de placement Hedged (classes de droits A, B, C et X) ont été corrigés en raison d'une erreur de calcul.

Ratios Rendement de SFP AST Global Core Property Hedged et Unhedged

Rendement de placement	Lancement	1 an	5 ans annualisé	Annualisé depuis le lancement
SFP AST Global Core Property Unhedged Classe de droits A	30 sept. 2018	-0.78%	N/A	1.14%
SFP AST Global Core Property Unhedged Classe de droits B	26 sept. 2017	-0.56%	1.12%	1.40%
SFP AST Global Core Property Unhedged Classe de droits X	26 sept. 2017	-0.13%	1.54%	1.80%
SFP AST Global Core Property Hedged Classe de droits A	26 sept. 2017	2.08%	2.41%	2.27%
SFP AST Global Core Property Hedged Classe de droits B	26 sept. 2017	2.30%	2.63%	2.48%
SFP AST Global Core Property Hedged Classe de droits C	26 sept. 2017	2.36%	2.68%	2.53%
SFP AST Global Core Property Hedged Classe de droits X	30 juin 2020	2.74%	N/A	3.99%

Risques (base trimestrielle) de SFP AST Global Core Property Hedged et Unhedged

Volatilité	Lancement	1 an	5 ans annualisé	Annualisé depuis le lancement
SFP AST Global Core Property Unhedged Classe de droits A	30 sept. 2018	9.96%	N/A	5.79%
SFP AST Global Core Property Unhedged Classe de droits B	26 sept. 2017	9.95%	5.40%	5.20%
SFP AST Global Core Property Unhedged Classe de droits X	26 sept. 2017	9.95%	5.40%	5.20%
SFP AST Global Core Property Hedged Classe de droits A	26 sept. 2017	7.48%	3.84%	3.66%
SFP AST Global Core Property Hedged Classe de droits B	26 sept. 2017	7.48%	3.84%	3.67%
SFP AST Global Core Property Hedged Classe de droits C	26 sept. 2017	7.48%	3.84%	3.67%
SFP AST Global Core Property Hedged Classe de droits X	30 juin 2020	7.48%	N/A	5.12%

Chiffres clés du risque (base mensuelle) de Swiss Real Estate

Volatilité	Lancement	Annualisé depuis le lancement	1 an
SFP AST Swiss Real Estate	14 déc. 2018	0.49%	0.14%

Chiffres clés SFP AST Swiss Real Estate

	1 ^{er} janv. 2022 – 31 déc. 2022	1 ^{er} janv. 2021 – 31 déc. 2021
	CHF	CHF
1. Taux des pertes sur loyers	1.98%	2.87%
Pertes de loyers	314 492	296 013
Revenus locatifs prévisionnels (net)	15 885 811	10 328 110
2. Coefficient d'endettement	5.44%	14.42%
Capitaux empruntés	29 164 574	55 400 000
Valeur de marché des immeubles	536 044 000	384 094 000
3. Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	65.65%	65.72%
Bénéfice d'exploitation / Perte d'exploitation	10 184 227	6 700 056
Revenu locatif net	15 513 670	10 194 256
4.1 Quote-part des charges d'exploitation TER_{ISA} (GAV)¹	0.57%	0.65%
Charges d'exploitation	2 646 147	1 854 670
Fortune totale moyenne ²	464 959 390	284 736 490
4.2 Quote-part des charges d'exploitation TER_{ISA} (NAV)¹	0.71%	0.72%
Charges d'exploitation	2 646 147	1 854 670
Fortune nette moyenne ²	372 669 325	258 999 024
5. Rendement du capital propre (ROE)	3.18%	4.51%
Résultat global de l'exercice comptable	16 169 257	13 976 290
Fortune nette au début de la période sous revue plus / moins souscriptions et reprises	508 138 958	309 687 801
6. Rendement du capital investi (ROIC)	2.72%	4.31%
Résultat global corrigé + frais de financement	12 632 880	12 259 340
Fortune totale moyenne ²	464 959 390	284 736 490
7. Rendement sur distribution	2.39%	0.00%
Distribution brute effective	28.00	0
Valeur d'inventaire _{FinP} avant distribution	1 170.35	1 128.24
8. Coefficient de distribution	92.03%	0.00%
Montant total de la distribution	12 543 848	0
Produit net de l'exercice comptable	13 630 777	8 417 006
9. Rendement de placements	3.73%	4.86%
Valeur d'inventaire _{FinP} avant distribution	1 170.35	1 128.24
Valeur d'inventaire début de période avant distrib.	1 128.24	1 075.98

¹ Les charges liées aux biens immobiliers non acquis n'ont pas été prises en compte dans le calcul des ratios TER pour l'exercice 2022, conformément à l'usage de la branche. En tenant compte de ces coûts, le TER ISA GAV pour 2022 serait de 0.61% (année précédente 0.65%), respectivement le TER ISA NAV pour 2022 de 0.76% (année précédente 0.72%).

² Sur la base des clôtures mensuelles

Montant total des engagements de paiement contractuels postérieurs à la date du bilan pour achats de terrains, mandats de construction et investissements dans des immeubles

Les obligations de paiement contractuelles s'élèvent au 31 décembre 2022 à CHF 105 807 981 (année précédente : CHF 526 405) et concernent des achats d'immeubles à Ostermundigen et à Bâle avec entrée en vigueur le 01.01.2023 et une obligation de paiement du solde de 49.3 millions et 15.8 millions, deux achats à l'achèvement probable en 2024 de constructions en cours de réalisation à Troinex à Genève (24.5 millions) et Dielsdorf (15.9 millions) ainsi que des investissements courants dans le portefeuille (0.3 million).

Engagements conditionnels

Aucun.

Achats dans l'exercice 2022

Lieu, adresse	Transfert de propriété	A compter du	Valeur de marché en CHF 31 déc. 2022
Holderbachweg 21a, Zurich	1er mars 2022	1er mars 2022	9 275 000
Marktgasse 3, Bâle	1er juin 2022	1er juin 2022	10 100 000
Badenerstrasse 155, Zurich	1er juin 2022	1er juin 2022	k.A. ¹
Rufsteinweg 2/4, Liestal	22 juillet 2022	1er juin 2022	25 170 000
Längenbold 5, Root	29 juin 2022	1er juillet 2022	k.A. ¹
Rue du Tunnel 18, Lausanne	1er juillet 2022	1er juillet 2022	21 600 000
Ingelsteinweg 15/17/19, Bâle	1er septembre 2022	1er septembre 2022	25 290 000
Giacomettistrasse 32/34, Chur	1er décembre 2022	1er décembre 2022	13 000 000
Baslerstrasse 277, Allschwil	22 décembre 2022	16 décembre 2022	10 100 000
Total			114 535 000

¹ Il s'agit de l'achat d'un immeuble voisin (arrondissement) Aucune évaluation individuelle de l'immeuble d'acquisition n'est disponible en fin d'année

Ventes dans l'exercice 2022

Lieu, adresse	Transfert de propriété	A compter du	Prix de vente en CHF
Höhenstrasse 1a, Wittenbach	31 décembre 2022	31 décembre 2022	1 700 000
Total			1 700 000

Transactions avec des parties liées

Swiss Finance & Property Group SA, Zurich et Swiss Finance & Property Funds SA, Zurich

Entre SFP Fondation de placement d'une part et d'autre part Swiss Finance Property Group SA et Swiss Finance & Property Funds SA, un contrat de gestion de fortune et un contrat de direction ont été conclus aux conditions usuelles du marché et dans l'intérêt des investisseurs.

LST AG, Lucerne

SFP Fondation de placement a attribué un mandat à LST AG aux conditions usuelles du marché et dans l'intérêt des investisseurs.

Hormis les contrats susmentionnés, aucune affaire n'a été conclue avec des parties liées.

SFP Fondation de placement

Rapport de l'organe de révision

à l'Assemblée des investisseurs de SFP Fondation de placement, Zurich

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SFP Fondation de placement (fondation de placement) comprenant le bilan au 31 décembre 2022, le compte d'exploitation pour l'exercice arrêté à cette date ainsi que l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 30 à 37, 58 à 62 et 68 à 80) sont conformes à la loi suisse, aux statuts et aux règlements.

Fondement de l'opinion d'audit

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

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

Autres informations

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

Responsabilités du Conseil de fondation relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

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

Rapport sur d'autres obligations légale et réglementaires

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

Nous avons vérifié si :

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

Heinz Furrer
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Marco Tiefenthal
Expert-réviseur agréé

Zürich, 14 avril 2023



Impressum

Editeur : SFP Fondation de placement, Zurich

Concept, mise en page : LST AG, Lucerne

Photos villes : Shutterstock, photos immeubles : Fotowerder GmbH, photos personnes : René Dürr, Zurich

Texte : SFP Fondation de placement, Zurich

Traduction : Apostrophe

Avril 2023

Contact

SFP Fondation de placement

Seefeldstrasse 275

8008 Zurich

info@sfp.ch

www.sfp-ast.ch

Investor Relations

Urs Kunz

Swiss Finance & Property AG

Seefeldstrasse 275

8008 Zurich

Tél.: +41 43 344 74 78

E-mail: kunz@sfp.ch