



SFP Fondation de placement

# SFP Fondation de placement Rapport annuel 2023

Rapport annuel audité au 31 décembre 2023





# Sommaire

I. SFP Fondation de placement Rapport annuel 2023 .....	4
Avant-propos du Président et du Directeur .....	5
II. SFP AST Global Core Property .....	6
Chiffres clés .....	7
Compte de fortune SFP AST Global Property Core Hedged CHF .....	8
Compte de résultats SFP AST Global Property Core Hedged CHF .....	10
Compte de fortune SFP AST Global Property Core .....	12
Compte de résultats SFP AST Global Property Core .....	14
III. SFP AST Swiss Real Estate .....	16
Chiffres clés .....	17
Inventaire du portefeuille .....	18
Compte de fortune SFP AST Swiss Real Estate .....	20
Compte de résultat SFP AST Swiss Real Estate .....	21
Rapport des experts en évaluation .....	23
IV. SFP Fondation de placement .....	27
Bilan SFP AST fortune de base .....	28
Compte de résultat SFP AST fortune de base .....	29
Annexe au rapport annuel .....	30
Rapport de l'organe de révision .....	41

Seule la version originale en allemand fait foi.

**I.**

**SFP Fondation de placement  
Rapport annuel 2023**

# Avant-propos du Président et du Directeur

Dans le secteur immobilier comme partout ailleurs, chaque cycle est remplacé tôt ou tard par un autre. Après que la période de faible niveau des taux d'intérêt a soudainement pris fin en 2022, les effets délétères de ce revirement se sont fait ressentir à grande échelle en 2023.

Dans ce sillage, l'exercice écoulé a également été jalonné d'obstacles pour SFP Fondation de placement, à commencer par la hausse des coûts de financement et les réévaluations connexes. Notre groupe de placement SFP AST Swiss Real Estate (SRE) a notamment enregistré une correction de valeur de moins de 1.3%. Les pertes d'évaluation ont ainsi pu être minimisées grâce à l'excellente qualité de nos biens immobiliers (et de leur emplacement), tandis que les coûts d'intérêt accrus pourront dans une très large mesure être compensés durant l'exercice en cours grâce à l'indexation liée à l'inflation et aux adaptations des taux de référence. Cinq années après le lancement de SRE, il peut être constaté que les objectifs fixés ont tous été atteints.

En ce qui concerne les placements immobiliers indirects des groupes de placement Global Core Property, les effets ont été plus perceptibles, accentués par les plus fortes remontées des taux d'intérêt à l'étranger. Dans l'attente d'une nouvelle baisse des taux d'intérêt, nous tablons pour 2024 sur une détente, accompagnée d'un rétablissement des valorisations favorables, d'opportunités à saisir et de possibilités d'investissement attrayantes. Dans cette perspective, nous avons déjà procédé à des adaptations stratégiques dans notre sélection de titres au cours de l'exercice sous revue, notamment par des désinvestissements dans des fonds diversifiés au profit de solutions de placement sectorielles.

Un autre point d'attention, commun à tous nos groupes de placement, réside dans la thématique ESG. Alors que le groupe de placement Global Core Property Hedged se soumet à l'évaluation du GRESB depuis trois ans déjà et a obtenu en 2023 également des résultats supérieurs à la moyenne, avec 88 points sur 100 et une notation de cinq étoiles, le groupe de placement SRE y a participé pour la première fois en 2023. Avec 77 points sur 100, il a réalisé un résultat remarquable, qui devrait encore s'améliorer dès la prochaine édition grâce à l'intégration de biens immobiliers de haute qualité.

L'échange permanent avec nos investisseurs, nos locataires et nos fournisseurs revêt une importance primordiale à nos yeux. Les informations les plus récentes sur la fondation de placement et ses différents groupes de placement sont donc disponibles à tout moment sur notre site Internet ([SFP Fondation de placement](#)), et nous tenons régulièrement un dialogue direct pour les expliquer.

Nous remercions nos investisseurs pour leur confiance et nous sommes également reconnaissants à tous nos collaborateurs et collaboratrices, ainsi qu'aux membres du Conseil de fondation et du Comité d'investissement, pour leur dévouement.

Zurich, avril 2024



Alexander Vögele, Président du Conseil de fondation



Philippe Rothlin, Directeur

**II.**

**SFP AST**

**Global Core Property**

# Chiffres clés

## Fortune immobilière

**92.9** mrds CHF

La valeur des actifs immobiliers sous-jacents a diminué par rapport à fin 2022, passant de 105.7 mrds de CHF à 92.9 mrds de CHF.

## Fonds cibles investis

**15**

Le nombre de fonds cibles n'a pas changé par rapport à fin 2022. Par contre, la liste des fonds cibles a changé.

## WAULT

**6.0** ans

Le «Weighted Average Unexpired Lease-Term» est de 6.0 années par rapport à celui de l'exercice précédent de 6.5 ans.

## Taux de vacance

**6.4** %

Le taux de vacance à la date du bouclement s'élève à 6.4%, ce qui correspond à une augmentation de 0.3 points de pourcentage par rapport à 6.1% dans l'exercice précédent.

## Immeubles sous-jacents

**1714**

Le nombre d'immeubles détenus par les fonds cibles s'élève à 1 714, soit une augmentation de 13 par rapport à 1 701 dans l'exercice précédent.

## Coefficient d'endettement

**23.2** %

Le coefficient d'endettement s'élève à 23.2%, soit une hausse de 0.1 points de pourcentage par rapport à 23.1% dans l'exercice précédent.

A fin décembre 2023, 100.0% des engagements reçus avaient déjà été appelés. Les deux groupes de placements ont une fortune de CHF 178.3 millions.

# Compte de fortune SFP AST Global Property Core Hedged CHF

	31 déc. 2023	31 déc. 2022
<b>Actifs</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Avoirs en banque, répartis en:		
- Dépôts à vue	13 066 947	5 942 326
Titres, répartis en:		
- Parts d'autres placements collectifs de capitaux	139 924 636	174 322 176
Instruments financiers dérivés	3 501 754	1 282 465
Autres actifs	-	44 927
<b>Fortune totale</b>	<b>156 493 336</b>	<b>181 591 894</b>
Autres engagements	-212 927	-225 806
<b>Fortune nette</b>	<b>156 280 410</b>	<b>181 366 088</b>

	Consolidation	Consolidation	Classe de droits	Classe de droits	Classe de droits
	31 déc. 2023	31 déc. 2022	A	A	B
	CHF	CHF	31 déc. 2023	31 déc. 2022	31 déc. 2023
<b>Variation de la fortune nette</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Fortune nette au début de l'exercice	181 366 088	204 718 399	32 631 280	34 127 089	42 624 999
Souscriptions de droits	1 138 999	5 981 140	500 000	-	-
Rachats de droits	-	-30 762 703	-	-1 656 929	-
Autres transactions sur droits	-28 391	483 680	-12 092	30 283	-
Distributions	-3 636 850	-3 621 515	-662 495	-648 569	-852 386
Résultat total de la période	-22 559 437	4 567 088	-4 167 225	779 407	-5 297 288
<b>Fortune nette à la fin de l'exercice</b>	<b>156 280 410</b>	<b>181 366 088</b>	<b>28 289 468</b>	<b>32 631 280</b>	<b>36 475 325</b>

## Droits

Nombre de droits en circulations au début de l'exercice	169 387	192 196	30 648	32 139	39 831
Variation en cours d'exercice	1 120	-22 810	470	-1 491	-
<b>Nombre de droits en circulation à la fin de l'exercice</b>	<b>170 507</b>	<b>169 387</b>	<b>31 118</b>	<b>30 648</b>	<b>39 831</b>

<b>Valeur d'inventaire par droit</b>			<b>909.11</b>	<b>1 064.71</b>	<b>915.75</b>
Déduction de la distribution prévue			-18.18	-21.29	-18.32
<b>Valeur d'inventaire après distribution prévue</b>			<b>890.93</b>	<b>1 043.42</b>	<b>897.43</b>

	Classe de droits B 31 déc. 2022	Classe de droits C 31 déc. 2023	Classe de droits C 31 déc. 2022	Classe de droits X 31 déc. 2023	Classe de droits X 31 déc. 2022
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Variation de la fortune nette</b>					
Fortune nette au début de l'exercice	70 873 606	85 283 317	83 723 704	20 826 492	15 994 000
Souscriptions de droits	-	639 000	1 129 654	-	4 851 486
Rachats de droits	-29 105 774	-	-	-	-
Autres transactions sur droits	671 021	-16 299	-26 314	-	-191 311
Distributions	-1 006 801	-1 705 439	-1 600 936	-416 530	-365 209
Résultat total de la période	1 192 946	-10 584 422	2 057 209	-2 510 503	537 526
<b>Fortune nette à la fin de l'exercice</b>	<b>42 624 999</b>	<b>73 616 158</b>	<b>85 283 317</b>	<b>17 899 459</b>	<b>20 826 492</b>
<b>Droits</b>					
Nombre de droits en circulations au début de l'exercice	66 551	79 471	78 441	19 437	15 065
Variation en cours d'exercice	-26 720	650	1 030	-	4 372
<b>Nombre de droits en circulation à la fin de l'exercice</b>	<b>39 831</b>	<b>80 121</b>	<b>79 471</b>	<b>19 437</b>	<b>19 437</b>
<b>Valeur d'inventaire par droit</b>	<b>1 070.14</b>	<b>918.81</b>	<b>1 073.14</b>	<b>920.91</b>	<b>1 071.50</b>
Déduction de la distribution prévue	-21.40	-18.38	-21.46	-18.42	-21.43
<b>Valeur d'inventaire après distribution prévue</b>	<b>1 048.74</b>	<b>900.43</b>	<b>1 051.68</b>	<b>902.49</b>	<b>1 050.07</b>

# Compte de résultats SFP AST Global Property Core Hedged CHF

	Consolidation du 1 <sup>er</sup> janv. 2023 au 31 déc. 2023	Consolidation du 1 <sup>er</sup> janv. 2022 au 31 déc. 2022	Classe de droits A du 1 <sup>er</sup> janv. 2023 au 31 déc. 2023	Classe de droits A du 1 <sup>er</sup> janv. 2022 au 31 déc. 2022	Classe de droits B du 1 <sup>er</sup> janv. 2023 au 31 déc. 2023
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Produits</b>					
Revenus des avoirs en banque	14 358	-	2 602	-	3 352
Revenus des titres, répartis en:	-	-	-	-	-
- Parts d'autres placements collectifs de capitaux	4 725 604	5 256 676	858 623	957 653	1 105 498
Achats de revenus courus lors de l'émission de droits	28 391	217 770	12 092	-	-
<b>Total des revenus, moins :</b>	<b>4 768 352</b>	<b>5 474 446</b>	<b>873 317</b>	<b>957 653</b>	<b>1 108 850</b>
Intérêts passifs	-	-10 769	-	-1 925	-
Intérêts négatifs	-	-	-	-	-
Frais de gestion <sup>1</sup>	-841 410	-962 646	-228 712	-261 122	-210 626
Autres charges <sup>1</sup>	-126 065	-175 902	-22 887	-32 159	-29 473
Versement de revenus courus nets lors du rachat de droits	-	-701 450	-	-30 279	-
<b>Total des charges</b>	<b>-967 475</b>	<b>-1 850 767</b>	<b>-251 599</b>	<b>-325 486</b>	<b>-240 100</b>
<b>Produit net de l'exercice</b>	<b>3 800 878</b>	<b>3 623 679</b>	<b>621 718</b>	<b>632 168</b>	<b>868 751</b>
Plus-values et moins-values réalisées	4 511 091	3 753 951	819 759	737 603	1 055 633
<b>Résultat réalisé</b>	<b>8 311 968</b>	<b>7 377 630</b>	<b>1 441 476</b>	<b>1 369 771</b>	<b>1 924 383</b>
Plus-values et moins-values non réalisées	-30 871 405	-2 810 542	-5 608 701	-590 364	-7 221 671
<b>Résultat total de l'exercice</b>	<b>-22 559 437</b>	<b>4 567 088</b>	<b>-4 167 225</b>	<b>779 407</b>	<b>-5 297 288</b>
<b>Distribution et utilisation du résultat</b>					
Résultat net de l'exercice	3 800 878	3 623 679	621 718	632 168	868 751
Report de l'exercice précédent	1 725 032	1 728 205	133 707	154 037	541 893
<b>Montant disponible pour la distribution</b>	<b>5 525 909</b>	<b>5 351 884</b>	<b>755 424</b>	<b>786 204</b>	<b>1 410 644</b>
Montant prévu pour la distribution	-3 126 074	-3 626 852	-565 719	-652 497	-729 706
Montant prévu pour réinvestissement	-	-	-	-	-
<b>Report à nouveau</b>	<b>2 399 836</b>	<b>1 725 032</b>	<b>189 705</b>	<b>133 707</b>	<b>680 938</b>

<sup>1</sup> Pour les détails veuillez consulter la page 34 en annexe.

	Classe de droits B du 1 <sup>er</sup> janv. 2022 au 31 déc. 2022	Classe de droits C du 1 <sup>er</sup> janv. 2023 au 31 déc. 2023	Classe de droits C du 1 <sup>er</sup> janv. 2022 au 31 déc. 2022	Classe de droits X du 1 <sup>er</sup> janv. 2023 au 31 déc. 2023	Classe de droits X du 1 <sup>er</sup> janv. 2022 au 31 déc. 2022
<b>Produits</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Revenus des avoirs en banque	-	6 762	-	1 641	-
Revenus des titres, répartis en:	-	-	-	-	-
- Parts d'autres placements collectifs de capitaux	1 357 996	2 220 525	2 404 809	540 958	536 218
Achats de revenus courus lors de l'émission de droits	-	16 299	26 412	-	191 358
<b>Total des revenus, moins :</b>	<b>1 357 996</b>	<b>2 243 587</b>	<b>2 431 221</b>	<b>542 599</b>	<b>727 576</b>
Intérêts passifs	-3 159	-	-4 686	-	-1 000
Intérêts négatifs	-	-	-	-	-
Frais de gestion <sup>1</sup>	-265 174	-381 072	-417 440	-20 999	-18 910
Autres charges <sup>1</sup>	-43 118	-59 276	-81 801	-14 428	-18 823
Versement de revenus courus nets lors du rachat de droits	-671 171	-	-	-	-
<b>Total des charges</b>	<b>-982 622</b>	<b>-440 348</b>	<b>-503 926</b>	<b>-35 428</b>	<b>-38 733</b>
<b>Produit net de l'exercice</b>	<b>375 373</b>	<b>1 803 239</b>	<b>1 927 295</b>	<b>507 171</b>	<b>688 843</b>
Plus-values et moins-values réalisées	707 164	2 119 247	1 875 855	516 452	433 329
<b>Résultat réalisé</b>	<b>1 082 537</b>	<b>3 922 486</b>	<b>3 803 150</b>	<b>1 023 623</b>	<b>1 122 172</b>
Plus-values et moins-values non réalisées	110 409	-14 506 908	-1 745 941	-3 534 126	-584 646
<b>Résultat total de l'exercice</b>	<b>1 192 946</b>	<b>-10 584 422</b>	<b>2 057 209</b>	<b>-2 510 503</b>	<b>537 526</b>
<b>Distribution et utilisation du résultat</b>					
Résultat net de l'exercice	375 373	1 803 239	1 927 295	507 171	688 843
Report de l'exercice précédent	1 018 906	646 793	424 937	402 639	130 326
<b>Montant disponible pour la distribution</b>	<b>1 394 279</b>	<b>2 450 031</b>	<b>2 352 232</b>	<b>909 810</b>	<b>819 169</b>
Montant prévu pour la distribution	-852 386	-1 472 623	-1 705 439	-358 025	-416 530
Montant prévu pour réinvestissement	-	-	-	-	-
<b>Report à nouveau</b>	<b>541 893</b>	<b>977 408</b>	<b>646 793</b>	<b>551 785</b>	<b>402 639</b>

<sup>1</sup> Pour les détails veuillez consulter la page 34 en annexe.

# Compte de fortune SFP AST Global Property Core

	31 déc. 2023	31 déc. 2022
<b>Actifs</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Avoirs en banque, répartis en:		
- Dépôts à vue	1 098 186	1 447 440
Titres, répartis en:		
- Parts d'autres placements collectifs de capitaux	20 701 453	31 912 041
Instruments financiers dérivés	-	-
Autres actifs	-	15 146
<b>Fortune totale</b>	<b>21 799 639</b>	<b>33 374 628</b>
Autres engagements	-23 147	-27 386
<b>Fortune nette</b>	<b>21 776 492</b>	<b>33 347 241</b>

	Consolidation 31 déc. 2023	Consolidation 31 déc. 2022	Classe de droits A 31 déc. 2023	Classe de droits A 31 déc. 2022
<b>Variation de la fortune nette</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Fortune nette au début de l'exercice	33 347 241	64 136 087	1 938 058	1 988 188
Souscriptions de droits	-	5 000 001	-	-
Rachats de droits	-5 890 684	-36 339 756	-	-
Autres transactions sur droits	263 655	1 125 453	-	-
Distributions	-570 007	-1 218 569	-38 768	-37 781
Résultat total de la période	-5 373 713	644 026	-360 125	-12 349
<b>Fortune nette à la fin de l'exercice</b>	<b>21 776 492</b>	<b>33 347 241</b>	<b>1 539 166</b>	<b>1 938 058</b>

<b>Droits</b>				
Nombre de droits en circulations au début de l'exercice	32 849	61 654	1 973	1 973
Variation en cours d'exercice	-5 894	-28 805	-	-
<b>Nombre de droits en circulation à la fin de l'exercice</b>	<b>26 955</b>	<b>32 849</b>	<b>1 973</b>	<b>1 973</b>

<b>Valeur d'inventaire par droit</b>		<b>780.15</b>	<b>982.34</b>
Déduction de la distribution prévue		-15.60	-19.65
<b>Valeur d'inventaire après distribution prévue</b>		<b>764.55</b>	<b>962.69</b>

	Classe de droits B 31 déc. 2023	Classe de droits B 31 déc. 2022	Classe de droits X 31 déc. 2023	Classe de droits X 31 déc. 2022
<b>Variation de la fortune nette</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Fortune nette au début de l'exercice	14 658 045	10 298 888	16 751 138	51 849 010
Souscriptions de droits	-	5 000 001	-	-
Rachats de droits	-	-	-5 890 684	-36 339 756
Autres transactions sur droits	-	-92 655	263 655	1 218 108
Distributions	-293 233	-195 697	-238 007	-985 091
Résultat total de la période	-2 698 289	-352 491	-2 315 299	1 008 866
<b>Fortune nette à la fin de l'exercice</b>	<b>11 666 523</b>	<b>14 658 045</b>	<b>8 570 803</b>	<b>16 751 138</b>
<b>Droits</b>				
Nombre de droits en circulations au début de l'exercice	14 502	9 954	16 374	49 727
Variation en cours d'exercice	-	4 548	-5 894	-33 353
<b>Nombre de droits en circulation à la fin de l'exercice</b>	<b>14 502</b>	<b>14 502</b>	<b>10 480</b>	<b>16 374</b>
<b>Valeur d'inventaire par droit</b>	<b>804.47</b>	<b>1 010.75</b>	<b>817.82</b>	<b>1 023.05</b>
Déduction de la distribution prévue	-16.09	-20.22	-16.36	-20.46
<b>Valeur d'inventaire après distribution prévue</b>	<b>788.38</b>	<b>990.53</b>	<b>801.46</b>	<b>1 002.59</b>

# Compte de résultats SFP AST Global Property Core

	Consolidation du 1 <sup>er</sup> janv. 2023 au 31 déc. 2023	Consolidation du 1 <sup>er</sup> janv. 2022 au 31 déc. 2022	Classe de droits A du 1 <sup>er</sup> janv. 2023 au 31 déc. 2023	Classe de droits A du 1 <sup>er</sup> janv. 2022 au 31 déc. 2022
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Produits</b>				
Revenus des avoirs en banque	-	-	-	-
Revenus des titres, répartis en:				
- Parts d'autres placements collectifs de capitaux	838 975	1 496 273	57 797	54 375
Achats de revenus courus lors de l'émission de droits	-	92 655	-	-
<b>Total des revenus, moins :</b>	<b>838 975</b>	<b>1 588 928</b>	<b>57 797</b>	<b>54 375</b>
Intérêts passifs	-	-	-	-
Intérêts négatifs	-	-	-	-
Frais de gestion <sup>1</sup>	-94 127	-126 493	-12 948	-15 302
Autres charges <sup>1</sup>	-34 161	-49 481	-2 313	-2 489
Versement de revenus courus nets lors du rachat de droits	-263 655	-1 218 108	-	-
<b>Total des charges</b>	<b>-391 943</b>	<b>-1 394 083</b>	<b>-15 262</b>	<b>-17 791</b>
<b>Produit net de l'exercice</b>	<b>447 032</b>	<b>194 845</b>	<b>42 535</b>	<b>36 584</b>
Plus-values et moins-values réalisées	-96 892	543 592	-6 797	53 057
<b>Résultat réalisé</b>	<b>350 139</b>	<b>738 437</b>	<b>35 738</b>	<b>89 642</b>
Plus-values et moins-values non réalisées	-5 723 853	-94 411	-395 863	-101 991
<b>Résultat total de l'exercice</b>	<b>-5 373 713</b>	<b>644 026</b>	<b>-360 125</b>	<b>-12 349</b>
<b>Distribution et utilisation du résultat</b>				
Résultat net de l'exercice	447 032	194 845	42 535	36 584
Report de l'exercice précédent	579 839	1 052 001	393	2 577
<b>Montant disponible pour la distribution</b>	<b>1 026 871</b>	<b>1 246 846</b>	<b>42 928</b>	<b>39 161</b>
Montant prévu pour la distribution	-435 570	-667 008	-30 777	-38 768
Montant prévu pour réinvestissement	-	-	-	-
<b>Report à nouveau</b>	<b>591 300</b>	<b>579 839</b>	<b>12 151</b>	<b>393</b>

<sup>1</sup> Pour les détails veuillez consulter la page 34 en annexe.

	Classe de droits B du 1 <sup>er</sup> janv. 2023 au 31 déc. 2023	Classe de droits B du 1 <sup>er</sup> janv. 2022 au 31 déc. 2022	Classe de droits X du 1 <sup>er</sup> janv. 2023 au 31 déc. 2023	Classe de droits X du 1 <sup>er</sup> janv. 2022 au 31 déc. 2022
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Produits</b>				
Revenus des avoirs en banque	-	-	-	-
Revenus des titres, répartis en:				
- Parts d'autres placements collectifs de capitaux	437 444	354 272	343 734	1 087 626
Achats de revenus courus lors de l'émission de droits	-	92 655	-	-
<b>Total des revenus, moins :</b>	<b>437 444</b>	<b>446 927</b>	<b>343 734</b>	<b>1 087 626</b>
Intérêts passifs	-	-	-	-
Intérêts négatifs	-	-	-	-
Frais de gestion <sup>1</sup>	-70 084	-68 954	-11 095	-42 238
Autres charges <sup>1</sup>	-17 504	-18 409	-14 344	-28 583
Versement de revenus courus nets lors du rachat de droits	-	-	-263 655	-1 218 108
<b>Total des charges</b>	<b>-87 588</b>	<b>-87 363</b>	<b>-289 094</b>	<b>-1 288 929</b>
<b>Produit net de l'exercice</b>	<b>349 857</b>	<b>359 564</b>	<b>54 640</b>	<b>-201 303</b>
Plus-values et moins-values réalisées	-51 467	412 061	-38 629	78 473
<b>Résultat réalisé</b>	<b>298 390</b>	<b>771 625</b>	<b>16 012</b>	<b>-122 830</b>
Plus-values et moins-values non réalisées	-2 996 679	-1 124 117	-2 331 311	1 131 696
<b>Résultat total de l'exercice</b>	<b>-2 698 289</b>	<b>-352 491</b>	<b>-2 315 299</b>	<b>1 008 866</b>
<b>Distribution et utilisation du résultat</b>				
Résultat net de l'exercice	349 857	359 564	54 640	-201 303
Report de l'exercice précédent	175 098	108 766	404 348	940 658
<b>Montant disponible pour la distribution</b>	<b>524 954</b>	<b>468 330</b>	<b>458 988</b>	<b>739 355</b>
Montant prévu pour la distribution	-233 339	-293 233	-171 454	-335 007
Montant prévu pour réinvestissement	-	-	-	-
<b>Report à nouveau</b>	<b>291 615</b>	<b>175 098</b>	<b>287 534</b>	<b>404 348</b>

<sup>1</sup> Pour les détails veuillez consulter la page 34 en annexe.

**III.**

**SFP AST**

**Swiss Real Estate**

# Chiffres clés

## VALEUR DU PORTEFEUILLE

**674.4** mios CHF

Par rapport à fin 2022, la valeur du portefeuille a augmenté de 25.8%, passant de CHF 536.0 mios à CHF 674.4 mios.

## WAULT

**5.9** ans

Le «Weighted Average Unexpired Lease-Term» s'élève à 5.9 ans, contre 6.5 ans un an auparavant, soit une diminution de 0.6 ans.

## SURFACE LOCATIVE TOTALE

**105 451** m<sup>2</sup>

La surface locative s'élevait à 105 451 m<sup>2</sup> à la date du bilan, contre 83 246 m<sup>2</sup>, soit une hausse de 26.7%.

## COEFFICIENT D'ENDETTEMENT

**11.11** %

Le coefficient d'endettement s'est élevé à 11.11% en fin d'année (année précédente: 5.44%). Il se monte à 14.2 % en moyenne annuelle (année précédente: 18.2%).

## VNI

**1 161.98** CHF

La VNI par droit a diminué de 0.72% par rapport à fin 2022, passant de 1 170.35 CHF à 1 161.98 CHF, en raison de la dépréciation du portefeuille due à la hausse des taux d'actualisation.

## TAUX DE VACANCE A LA DATE DU BILAN

**0.4** %

Le taux de vacance s'est élevé à 0.4%, contre 1.1% un an auparavant, soit une réduction de 0.7 points de pourcentage.

## REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

**25.3** mios CHF

Les revenus locatifs prévisionnels ont atteint CHF 25.3 mios, contre CHF 18.8 mios à fin 2022, soit un bond de 34.6%.

## RENDEMENT DE PLACEMENT

**1.72** %

Le rendement de placement a diminué de 3.73% à 1.72%, ce qui correspond à une baisse de 2.01 points de pourcentage.

# Inventaire du portefeuille

## Inventaire au 31 décembre 2023

Lieu et adresse	Prix et investissements		Évaluation à l'achat		Valeur de marché <sup>2</sup>		Différences de réévaluation non réalisées
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF
<b>Immeubles</b>							
<b>Région de Zurich</b>							
Zurich, Körnerstr. 10 / Badenerstrasse 153-155	33 961 618	5.1%	33 820 000	5.1%	35 680 000	5.3%	1 718 382
Zurich, Nordstrasse 223	8 973 054	1.3%	9 090 000	1.4%	10 160 000	1.5%	1 186 946
Zurich, Holderbachweg 21a	9 480 832	1.4%	9 300 000	1.4%	9 627 000	1.4%	146 168
Adliswil, Zelgstrasse 50, 52	8 456 984	1.3%	8 087 000	1.2%	8 266 000	1.2%	-190 984
Glattbrugg, Rosenstrasse 7	6 316 871	0.9%	6 580 000	1.0%	6 728 000	1.0%	411 129
Wallisellen, Seidenstrasse 2, 4, 6	47 001 942	7.1%	47 150 000	7.1%	47 410 000	7.0%	408 058
Winterthur, Kreuzeggweg 23 / Tösstalstr. 102/104	8 972 337	1.3%	8 560 000	1.3%	9 331 000	1.4%	358 663
Winterthur, Schützenstrasse 12/14	9 984 699	1.5%	10 580 000	1.6%	10 910 000	1.6%	925 301
Männedorf, Alte Landstrasse 256	20 894 354	3.1%	21 450 000	3.2%	21 450 000	3.2%	555 646
Affoltern a. Albis, Wolhausenstrasse 19-21	8 040 039	1.2%	7 976 000	1.2%	8 079 000	1.2%	38 961
<b>Totale Région de Zurich</b>	<b>162 082 730</b>	<b>24.3%</b>	<b>162 593 000</b>	<b>24.3%</b>	<b>167 641 000</b>	<b>24.9%</b>	<b>5 558 270</b>
<b>Région du nord-ouest de la Suisse</b>							
Bâle, Freie Strasse 2	17 471 600	2.6%	17 200 000	2.6%	17 000 000	2.5%	-471 600
Bâle, Marktgasse 3	9 935 135	1.5%	10 300 000	1.5%	9 884 000	1.5%	-51 135
Bâle, Ingelsteinweg 15/17/19	24 831 986	3.7%	25 500 000	3.8%	24 290 000	3.6%	-541 986
Bâle, Gartenstrasse 93	16 058 297	2.4%	16 400 000	2.5%	15 930 000	2.4%	-128 297
Bâle, Türkheimerstr. 20 / Spalenring 72	15 598 637	2.3%	15 618 000	2.3%	15 420 000	2.3%	-178 637
Bâle, Strassburgerallee 1	15 964 022	2.4%	16 060 000	2.4%	15 800 000	2.3%	-164 022
Bâle, Strassburgerallee 81	11 421 699	1.7%	11 000 000	1.6%	11 020 000	1.6%	-401 699
Bâle, Kannenfeldstrasse 12	8 541 001	1.3%	8 200 000	1.2%	8 782 000	1.3%	240 999
Bâle, Mülhauserstrasse 129,	4 684 057	0.7%	6 127 000	0.9%	5 820 000	0.9%	1 135 943
Bâle, Drahtzugstrasse 22	6 015 393	0.9%	6 028 000	0.9%	5 833 000	0.9%	-182 393
Bâle, Clarastrasse 4	10 978 255	1.6%	10 650 000	1.6%	10 640 000	1.6%	-338 255
Allschwil, Baslerstrasse 277	9 472 800	1.4%	10 100 000	1.5%	10 050 000	1.5%	577 200
Pratteln, Güterstrasse 9-17	36 856 613	5.5%	37 390 000	5.6%	36 530 000	5.4%	-326 613
Liestal, Rufsteinweg 2/4	25 703 317	3.9%	25 200 000	3.8%	24 520 000	3.6%	-1 183 317
Füllinsdorf, Ringstrasse 12-16	10 605 273	1.6%	10 790 000	1.6%	11 700 000	1.7%	1 094 727
Mobilier <sup>1</sup>	316 053	0.0%	N.A.		-	0.0%	-316 053
<b>Totale Région du nord-ouest de la Suisse</b>	<b>224 454 138</b>	<b>33.7%</b>	<b>226 563 000</b>	<b>33.9%</b>	<b>223 219 000</b>	<b>33.1%</b>	<b>-1 235 138</b>

Lieu et adresse	Prix et investissements		Évaluation à l'achat		Valeur de marché <sup>2</sup>		Différences de réévaluation non réalisées
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF
<b>Région Arc lémanique</b>							
Lausanne, Rue du Valentin 62c	21 180 202	3.2%	20 800 000	3.1%	21 500 000	3.2%	319 798
Lausanne, Rue du Tunnel 18	21 654 293	3.2%	21 500 000	3.2%	21 260 000	3.2%	-394 293
Lausanne, Avenue Floréal 6	11 280 854	1.7%	10 900 000	1.6%	11 160 000	1.7%	-120 854
Genève, Rue de Monthoux 27	8 945 306	1.3%	9 000 000	1.3%	8 502 000	1.3%	-443 306
Genève, Rue Philippe-Plantamour 43	10 707 797	1.6%	10 700 000	1.6%	11 000 000	1.6%	292 203
Genève, Avenue Giuseppe Motta 14/16	25 610 593	3.8%	25 910 000	3.9%	26 390 000	3.9%	779 407
Genève, Avenue d'Aire 46/48	23 111 441	3.5%	23 150 000	3.5%	28 240 000	4.2%	5 128 559
Genève, Rue de Lyon 105	28 609 450	4.3%	28 900 000	4.3%	28 700 000	4.3%	90 550
Genève, Rue des Deux-Ponts 18	25 504 112	3.8%	24 800 000	3.7%	24 470 000	3.6%	-1 034 112
<b>Totale Région Arc lémanique</b>	<b>176 604 048</b>	<b>26.5%</b>	<b>175 660 000</b>	<b>26.3%</b>	<b>181 222 000</b>	<b>26.9%</b>	<b>4 617 952</b>
<b>Autres régions</b>							
Ostermundigen, Milchstrasse 2-8	50 235 451	7.5%	50 300 000	7.5%	49 010 000	7.3%	-1 225 451
Root, Längenbold 5 - 7	40 088 685	6.0%	40 500 000	6.1%	40 710 000	6.0%	621 315
Chur, Giacomettistrasse 32/34	13 012 187	2.0%	13 000 000	1.9%	12 620 000	1.9%	-392 187
<b>Totale Autres régions</b>	<b>103 336 323</b>	<b>15.5%</b>	<b>103 800 000</b>	<b>15.5%</b>	<b>102 340 000</b>	<b>15.2%</b>	<b>-996 323</b>
<b>Total immeubles</b>	<b>666 477 239</b>	<b>100.0%</b>	<b>668 616 000</b>	<b>100.0%</b>	<b>674 422 000</b>	<b>100.0%</b>	<b>7 944 761</b>
dont 2023							-6 331 557
dont 2022							3 627 099
dont 2021							7 424 145
dont 2020							2 683 466
dont 2019							519 707
dont 2018							21 901

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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. 2023	31 déc. 2022
<b>Actifs</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Actif circulant</b>		
Liquidités	1 069 873	18 693 342
Créances à court terme et acomptes	8 435 921	7 323 639
Comptes de régularisation actifs	89 009	22 000
<b>Actif immobilisé</b>		
Constructions achevées (y compris terrain)	674 422 000	536 044 000
<b>Fortune totale</b>	<b>684 016 803</b>	<b>562 082 980</b>
<b>Passifs</b>		
<b>Capitaux de tiers</b>		
Engagements à court terme	-4 911 013	-2 597 256
Comptes de régularisation passifs	-1 388 086	-1 761 343
Dettes hypothécaires (y compris autres prêts et crédits à rémunérer)	-74 910 400	-29 164 574
Impôts différés	-3 123 596	-4 035 591
Engagements à long terme	-216 000	-216 000
<b>Fortune nette</b>	<b>599 467 708</b>	<b>524 308 216</b>
<b>Droits</b>		
Nombre de droits en circulation au début de l'exercice	447 995	286 874
Variations en cours d'exercice	67 905	161 121
<b>Nombre de droits en circulation à la fin de l'exercice</b>	<b>515 900</b>	<b>447 995</b>
Valeur patrimoniale par droit	1 131.68	1 139.92
Résultat net de l'exercice par droit	30.30	30.43
<b>Valeur d'inventaire par droit avant distribution</b>	<b>1 161.98</b>	<b>1 170.35</b>
Distribution	-28.00	-28.00
<b>Valeur d'inventaire par droit après distribution</b>	<b>1 133.98</b>	<b>1 142.35</b>
<b>Variation de la fortune nette</b>		
Fortune nette au début de l'exercice	524 308 216	323 664 091
Souscriptions	78 448 001	184 474 868
Rachats	-	-
Distributions	-13 016 869	-
Résultat total de l'exercice	9 728 360	16 169 257
<b>Fortune nette à la fin de l'exercice</b>	<b>599 467 708</b>	<b>524 308 216</b>

# Compte de résultat SFP AST Swiss Real Estate

	1 <sup>er</sup> janv. 2023 – 31 déc. 2023	1 <sup>er</sup> janv. 2022 – 31 déc. 2022
	CHF	CHF
Revenus locatifs prévisionnels	23 091 765	15 885 811
Coûts annexes forfaitaires	170 517	174 898
Locaux vacants	-210 529	-241 253
Pertes d'encaissement sur loyers	-12 629	-73 239
Réductions de loyer	-193 669	-232 547
<b>Revenu locatif net</b>	<b>22 845 455</b>	<b>15 513 670</b>
Maintenance	-1 441 186	-1 118 008
Réparations	-157 959	-89 827
<b>Entretien des immeubles</b>	<b>-1 599 145</b>	<b>-1 207 835</b>
Charges d'exploitation et de chauffage non imputables	-915 345	-777 502
Assurance	-225 342	-157 572
Honoraires de gérance	-673 574	-498 298
Frais de location et d'insertion	-264 029	-108 579
Impôts et taxes	-430 513	-286 404
Autres charges d'exploitation	-134 410	-59 914
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>-2 643 213</b>	<b>-1 888 269</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>18 603 097</b>	<b>12 417 566</b>
Intérêts actifs	14 111	-
Intérêts négatifs sur les avoirs en banque	-	-42
Autres produits	173 164	466 454
Frais de distribution	-173 164	-466 454
<b>Autres revenus</b>	<b>14 111</b>	<b>-42</b>
Intérêts hypothécaires	-1 417 881	-422 301
<b>Charges de financement</b>	<b>-1 417 881</b>	<b>-422 301</b>
Honoraires de direction et de gestion de fortune	-2 200 504	-1 557 229
Charge d'évaluation et de révision	-162 537	-134 583
Autres frais d'administration	-601 717	-631 312
<b>Charges administratives<sup>2</sup></b>	<b>-2 964 758</b>	<b>-2 323 123</b>
Achat de revenus courus lors de l'émission de droits	1 398 809	3 958 678
Versement de revenus courus lors du rachat de droits	-	-
<b>Produits / Charges des droits de mutation</b>	<b>1 398 809</b>	<b>3 958 678</b>
<b>Produit net de l'exercice</b>	<b>15 633 378</b>	<b>13 630 777</b>

	1 <sup>er</sup> janv. 2023 – 31 déc. 2023	1 <sup>er</sup> janv. 2022 – 31 déc. 2022
	CHF	CHF
Plus-values et moins-values réalisées	-485 456	6 634
<b>Bénéfice réalisé</b>	<b>15 147 922</b>	<b>13 637 411</b>
Plus-values et moins-values non réalisées	-6 331 557	3 627 099
Variation des impôts différés	911 995	-1 095 253
<b>Plus-values et moins-values non réalisées</b>	<b>-5 419 562</b>	<b>2 531 846</b>
<b>Résultat total de l'exercice</b>	<b>9 728 360</b>	<b>16 169 257</b>
<b>Distribution et utilisation du bénéfice</b>		
Produit net de l'exercice	15 633 378	13 630 777
Report de l'exercice précédent	1 086 929	-
Rachat dans le bénéfice reporté de l'exercice précédent <sup>3</sup>	41 052	-
<b>Résultat disponible pour distribution</b>	<b>16 761 359</b>	<b>13 630 777</b>
Résultat prévu pour distribution	-14 445 206	-12 543 848
Résultat prévu pour réinvestissement	-	-
<b>Report à compte nouveau</b>	<b>2 316 153</b>	<b>1 086 929</b>

<sup>1</sup> Les charges d'intérêts sur les avances à terme fixe (garanties par une hypothèque) sont également comptabilisées comme intérêts hypothécaires (auparavant autres intérêts passifs). Les chiffres de l'année précédente ont été reclassés en conséquence.

<sup>2</sup> Les honoraires de la commission de placement et de la banque dépositaire sont désormais classés dans les autres frais administratifs (auparavant : honoraires de direction et de gestion de fortune). Les chiffres de l'année précédente ont été reclassés en conséquence. Pour les détails veuillez consulter page 35.

<sup>3</sup> L'émission de parts ayant eu lieu en avril 2023 (avant la distribution du résultat net 2022), le montant disponible pour la distribution a augmenté de 41 052 CHF.



Zurich, le 12 janvier 2024

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

**A l'attention du conseil d'administration de Swiss Finance & Property Funds SA**

Numéro de référence  
116128.2302

### **Mandat**

Pour le compte de la gestion de fortune de 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 2023 à des fins comptables.

À la date du rapport, le portefeuille comprenait 38 respectivement 37 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 indépendante, 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<sup>er</sup> et au 3<sup>e</sup> trimestre 2023.

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 2021 à 2023.

**Changements au cours de la période de référence**

Au cours de la période de référence du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023, six biens immobiliers existants ont été acquis :

- Ostermundigen, Milchstrasse 2-8
- Basel, Gartenstrasse 93
- Pratteln, Güterstrasse 9-17
- Basel, Freie Strasse 2
- Genf, Avenue Guiseppe 14
- Männedorf, Alte Landstrasse 256

Un immeuble a été vendu au cours de la même période de référence:

- Lamone, Via Industria 18

**Résultats**

Au 31. décembre 2023, la valeur totale des 37 immeubles s'élève à 674'422'000 CHF.

**Variation de valeur au cours de la période de référence (like-for-like)<sup>1</sup>**

A la date de référence du 31 décembre 2023, la valeur de marché des immeubles déjà évalués à la date de référence du bilan du 31 décembre 2022 et non affectés aux immobilisations en cours ("like-for-like") s'élève à 534'502'000 francs suisses. La variation de valeur par rapport à la valeur au 31 décembre 2022 est d'environ - 1,03% en valeur brute (avant déduction des investissements effectués durant la période) et d'environ - 1,14% en valeur nette (après déduction des investissements effectués durant la période).

**Taux d'escomptes**

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 2023 est de 2,72 %, les biens individuels variant de 2,05 % à 3,90 %. Le rendement brut actuel de l'ensemble du portefeuille est de 3,75 %.

**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 12 janvier 2024

Wüest Partner SA



Patrik Schmid MRICS  
Partner



Zafer Köroğlu  
Director

<sup>1</sup>Ces informations doivent être comprises indépendantes de la comptabilisation effective de SFP AST.

#### **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 correspondant 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 1,25 % 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.
- Les indexations spécifiques des baux existants sont prises en compte individuellement. A l'échéance des contrats, on compte avec un taux d'indexation de 100 %.
- 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. 2023	31 déc. 2022
<b>Actifs</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Actifs circulants</b>		
Liquidités	123 328	113 327
Autres créances à court terme envers les groupes de placements	241 147	283 120
Comptes de régularisation actifs	50	3 153
<b>Total des actifs</b>	<b>364 525</b>	<b>399 600</b>
<b>Passifs</b>		
<b>Fonds de tiers</b>		
Engagements découlant de fournitures et de prestations de services		
- Envers des tiers	-1 817	-220
- Envers des parties liées	-	-
- Envers les groupes de placements	-	-
Comptes de régularisation passifs	-248 073	-284 980
<b>Total des fonds de tiers</b>	<b>-249 890</b>	<b>-285 200</b>
<b>Capital de fondation</b>		
Capital	-100 000	-100 000
Résultat cumulé	-14 635	-14 400
- dont résultat de l'exercice	-235	-672
<b>Total des fonds propres</b>	<b>-114 635</b>	<b>-114 400</b>
<b>Total des passifs</b>	<b>-364 525</b>	<b>-399 600</b>

# Compte de résultat SFP AST

## fortune de base

	1 <sup>er</sup> janv. 2023 – 31 déc. 2023	1 <sup>er</sup> janv. 2022 – 31 déc. 2022
<b>Produits</b>		<b>CHF</b>
Produits des prestations de services	163 800	160 000
Autres revenus	11 068	10 419
<b>Total des produits</b>	<b>174 868</b>	<b>170 419</b>
<b>Charges</b>		
Comptabilité	-4 208	-4 507
Conseil juridique	-4 329	-3 145
Audit	-11 820	-10 770
Organes	-91 522	-91 522
Commercialisation	-25 162	-24 018
Autres charges administratives <sup>1</sup>	-37 682	-34 276
<b>Total des charges administratives</b>	<b>-174 723</b>	<b>-168 238</b>
Charges financières	-1 323	-1 509
Revenus financières	1 413	-
<b>Résultat financier</b>	<b>90</b>	<b>-1 509</b>
<b>Bénéfice de l'exercice</b>	<b>235</b>	<b>672</b>

<sup>1</sup> Pour les détails, veuillez consulter page 35.

# 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

<b>Les règlements existants sont les suivants:</b>	<b>en vigueur depuis le</b>
Statuts	21 juil. 2021
Règlement	6 mai 2022
Règlement d'organisation et de gestion	1 <sup>er</sup> janvier 2022
Code de conduite	15 juin 2022
Prospectus de SFP AST Global Core Property Hedged CHF	22 septembre 2023
Prospectus de SFP AST Global Core Property	22 septembre 2023
Prospectus de SFP Swiss Real Estate	22 septembre 2023
Règlement du comité de placement	7 avril 2022
Prospectus sur les frais et les coûts	24 sept. 2021

Les versions actuelles de ces documents peuvent être consultées sur le site web de SFP Fondation de placement ([www.sfp-ast.ch](http://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. Les versions actuelles de ces documents peuvent être consultées sur le site web de SFP Fondation de placement ([www.sfp-ast.ch](http://www.sfp-ast.ch)).

<b>Conseil de fondation</b>	- Alexander Vögele, Président - Torsten de Santos, Vice-Président - Adrian Schenker, membre
<b>Direction</b>	La direction a été déléguée à Swiss Finance & Property Group SA, Zurich, qui a désigné les responsables suivants:  - Dr Gregor Bucher, directeur (jusqu'au 31 décembre 2023) - Philippe Rothlin (directeur dès 1 <sup>er</sup> janvier 2024) - Dôn Nguyen-Quang, CFO / directeur adjoint
<b>Organe de révision</b>	- PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
<b>Experts en évaluation</b>	- Wüest Partner AG, Zürich
<b>Autorité de surveillance</b>	- Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle CHS PP, Berne
<b>Banques dépositaires</b>	SFP AST Global Core Property Hedged CHF et Global Core Property: - Credit Suisse (Switzerland) AG, Zurich SFP AST Swiss Real Estate: - Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
<b>Gérance des immeubles</b>	- 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 pour l'année 2023.

## Direction et gestion de fortune

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 SFP AST Swiss Real Estate et la Swiss Finance & Property AG, Zurich, de la gestion de fortune des groupes de placement SFP Global Core Property et SFP Global Core Property Hedged CHF.

## 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 : Andrian Schenker

Membres : Henry Bodmer (Abegg & Co AG), Remo Schällibaum (Schällibaum + Partner AG), Oliver Hagen (Topik-Partner 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<sup>er</sup> janvier 2004, cette recommandation a été remaniée au 30 août 2013 et est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> 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 SFP AST Swiss Real Estate

<b>Immeubles</b>	Les immeubles font l'objet d'une réévaluation au moins une fois par an.
<b>Experts en évaluation</b>	Wüest Partner AG, Zurich
<b>Méthode d'évaluation</b>	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 SFP AST Swiss Real Estate**

	<b>31 déc. 2023</b>	<b>31 déc. 2022</b>
Valeur vénale	CHF 674.4 Mio.	CHF 536.0 Mio.
<b>Taux d'escompte</b>	<b>31 déc. 2023</b>	<b>31 déc. 2022</b>
Taux d'escompte moyen (réel)	2.72%	2.61%
Fourchette du taux d'escompte (réel)	2.05% - 3.90%	1.95% - 3.95%
Fourchette du taux d'escompte (nominal)	3.33% - 5.20%	2.97% - 4.99%

**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, 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 SFP Fondation de placement, le conseil de fondation décide pour chaque groupe de placement si les revenus sont 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 a prévu une distribution annuelle (y compris l'option de réinvestissement). Les groupes de placement SFP AST Global Core Property Hedged CHF et SFP AST Global Core Property 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**

Aucun apport en nature n'a été effectué au cours de l'exercice.

## Coûts administratifs / Autres charges

	1 <sup>er</sup> janv. 2023 – 31 déc. 2023		1 <sup>er</sup> janv. 2022 – 31 déc. 2022	
	CHF	%	CHF	%
<b>SFP AST Global Core Property, fortune nette en fin période</b>	<b>21 776 492</b>	<b>100%</b>	<b>33 347 241</b>	<b>100%</b>
<b>SFP AST Global Core Property, frais d'administration :</b>	<b>94 127</b>	<b>0.43%</b>	<b>126 493</b>	<b>0.38%</b>
Frais de gestion	66 920	0.31%	69 651	0.21%
Frais d'administration	13 834	0.06%	25 680	0.08%
Frais du dépositaire	13 373	0.06%	31 162	0.09%
<b>SFP AST Global Core Property, autres charges :</b>	<b>34 161</b>	<b>0.16%</b>	<b>49 481</b>	<b>0.15%</b>
Audit	19 898	0.09%	18 309	0.05%
Charges imputées à la fortune de base de SFP AST	2 300	0.01%	16 867	0.05%
Autres frais de tiers	11 964	0.05%	14 305	0.04%
<b>SFP AST Global Core Property Hedged CHF, fortune nette en fin période</b>	<b>156 280 410</b>	<b>100%</b>	<b>181 366 088</b>	<b>100%</b>
<b>SFP AST Global Core Property Hedged CHF, frais d'administration :</b>	<b>841 410</b>	<b>0.54%</b>	<b>962 646</b>	<b>0.53%</b>
Frais de gestion	657 956	0.42%	776 455	0.40%
Frais d'administration	93 866	0.06%	84 228	0.04%
Frais du dépositaire	89 589	0.06%	101 963	0.06%
<b>SFP AST Global Core Property Hedged CHF, autres charges :</b>	<b>126 065</b>	<b>0.08%</b>	<b>185 595</b>	<b>0.10%</b>
Audit	22 482	0.01%	20 463	0.01%
Charges imputées à la fortune de base de SFP AST	36 000	0.02%	51 972	0.03%
Autres frais de tiers	67 582	0.04%	113 160	0.06%

	1 <sup>er</sup> janv. 2023 – 31 déc. 2023		1 <sup>er</sup> janv. 2022 – 31 déc. 2022	
	CHF	%	CHF	%
<b>SFP AST Swiss Real Estate, fortune nette en fin période</b>	<b>599 467 708</b>	<b>100%</b>	<b>524 308 216</b>	<b>100%</b>
<b>SFP AST Swiss Real Estate, frais d'administration :</b>	<b>2 964 758</b>	<b>0.49%</b>	<b>2 323 123</b>	<b>0.44%</b>
Honoraires de direction, Gestionnaire de fortune	2 200 504	0.37%	1 557 229	0.30%
Charge d'évaluation, de révision et de conseil	162 537	0.03%	134 583	0.03%
Autres frais d'administration, dont :	601 717	0.10%	631 312	0.12%
- Frais de banque de dépôt	135 603	0.02%	90 235	0.02%
- Charges imputées à la fortune de base de SFP AST	125 500	0.02%	91 161	0.02%
- Due Diligence - transactions interrompues (conseil juridique, évaluations)	94 651	0.02%	175 275	0.03%
- Honoraires de la commission de placement	55 245	0.01%	58 256	0.01%
- Autres charges administratives (réduction de la TVA déductible, prélèvements, conseil et autres)	190 717	0.03%	216 385	0.04%
	1 <sup>er</sup> janv. 2023 – 31 déc. 2023		1 <sup>er</sup> janv. 2022 – 31 déc. 2022	
	CHF		CHF	
<b>SFP AST fortune de base, autres charges :</b>	<b>37 682</b>		<b>34 276</b>	
Taxes officielles (extraits du RC, décisions concernant les statuts, etc.)	16 500		13 186	
Assurances (assurance RC d'organes de la fondation)	6 000		5 985	
Autres charges (cotisations associatives, traductions)	15 182		15 105	

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, Cotisations de surveillance et de membre, 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 2 125 307 en 2023 (CHF 2 628 652 en 2022), dont CHF 2 037 101 (CHF 1 211 585 en 2022) ont été affectés à Swiss Finance & Property Funds SA et CHF 88 206 (CHF 1 417 057 en 2022) à des tiers. Ces coûts seront activés ensemble avec les autres coûts d'investissement.

## Informations sur les instruments dérivés

Au 31 décembre 2023, SFP AST Global Core Property Hedged CHF détenait les instruments dérivés suivants à des fins de couverture de change :

### Opérations de change à terme en cours au 31 décembre 2023

Long/Short		Nominal	Type de dérivé	Sous-jacent	Cours du sous-jacent	Cours à terme
Short (vendu)	<b>AUD</b>	33 653 000	Contrat de change à terme	CHF	0.5743	0.5733
Short (vendu)	<b>CNH</b>	31 675 000	Contrat de change à terme	USD	0.1404	0.1392
Short (vendu)	<b>EUR</b>	36 337 000	Contrat de change à terme	CHF	0.9297	0.9435
Short (vendu)	<b>GBP</b>	12 267 000	Contrat de change à terme	CHF	1.0729	1.0949
Short (vendu)	<b>JPY</b>	1 165 449 000	Contrat de change à terme	CHF	0.0060	0.0060
Long (Acheté)	<b>JPY</b>	31 624 000	Contrat de change à terme	CHF	0.0060	0.0061
Short (vendu)	<b>USD</b>	82 004 000	Contrat de change à terme	CHF	0.8417	0.8738
Short (vendu)	<b>KRW</b>	5 233 263 000	Contrat de change à terme	USD	0.0008	0.0006

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

		Valeur	Taux de change	Valeur en CHF
Short (vendu)	<b>AUD</b>	33 653 000	0.5738	19 310 162
Short (vendu)	<b>CNH</b>	31 675 000	0.1182	3 743 963
Short (vendu)	<b>EUR</b>	36 337 000	0.9290	33 756 891
Short (vendu)	<b>GBP</b>	12 267 000	1.0716	13 145 877
Short (vendu)	<b>JPY</b>	1 133 825 000	0.0060	6 773 105
Short (vendu)	<b>USD</b>	82 004 000	0.8406	68 931 048
Short (vendu)	<b>KRW</b>	5 233 263 000	0.0007	3 419 967

Couverture	Valeur en CHF
EUR Cash	3 153 708
EUR Real Estate Funds	30 744 906
USD Cash	1 190 562
USD Real Estate Funds	61 319 420
GBP Cash	294 941
GBP Real Estate Funds	13 176 171
JPY Cash	5 625
JPY Real Estate Funds	7 283 686
AUD Cash	195 543
AUD Real Estate Funds	19 737 776
CNH Cash	-
CNH Real Estate Funds	4 017 841
KRW Cash	-
KRW Real Estate Funds	3 644 837

**Degré de couverture**

EUR Short	100%
USD Short	101%
GPB Short	102%
JPY Short	108%
AUD Short	103%
CNH Short	107%
KRW Short	107%

Les opérations ont été réalisées avec des contreparties présentant une notation A-1+ ou A-1 à court terme et AA+ ou A+ à long terme.

Ni SFP AST Global Core Property ni SFP AST Swiss Real Estate n'utilisent des instruments dérivés.

**Ecarts par rapport au prospectus SFP AST Global Core Property Hedged CHF**

A la date de clôture du bilan de SFP AST Global Core Property Hedged CHF, l'allocation sectorielle Retail s'élevait à 6.88%; l'allocation en cours d'année, aux dates de calcul de la VNI, était de 7.36% (30.9.2023) et 7.24% (30.6.2023). La limite applicable selon le prospectus en vigueur prévoyait une allocation possible de 7.50%-30.00%, ce qui signifie que le minimum applicable n'a pas été atteint à chaque fois aux dates de calcul de la VNI. La modification du prospectus (adaptation de la limite sectorielle Retail à 0.00%-30.00%) a été approuvée en 2023 conformément au règlement, mais n'a pas été publiée, de sorte que la limite sectorielle adaptée et approuvée n'était pas encore entrée en vigueur. Le conseil de fondation a pris connaissance de cette violation, à laquelle il a été remédié le 29.01.2024 par la publication du prospectus, et a pris les mesures nécessaires. Les investisseurs n'ont pas été lésés par le non-respect passif de la limite sectorielle.

**Engagements de capital ouverts auprès de fonds cibles**

SFP AST Global Core Property Hedged CHF au 31 décembre 2023 : EUR 8.68 million (exercice précédent : aucun)

SFP AST Global Core Property au 31 décembre 2023 : EUR 0.22 million (exercice précédent : aucun)

SFP AST Swiss Real Estate au 31 décembre 2023 : N/A (exercice précédent : N/A)

**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. décembre 2023.

**Remboursement, indemnités de distribution et de gestion**

La Fondation de placement n'a effectué ni reçu aucun remboursement au cours de l'exercice 2023. 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 CHF et SFP AST Global Core Property

Taux des charges d'exploitation TER CAFP	1 <sup>er</sup> janv. 2023 31 déc. 2023	1 <sup>er</sup> janv. 2022 31 déc. 2022 <sup>1</sup>	Taux selon rapport annuel 2022
SFP AST Global Core Property Hedged CHF Classe de droits A	1.96%	1.86%	1.84%
SFP AST Global Core Property Hedged CHF Classe de droits B	1.74%	1.63%	1.62%
SFP AST Global Core Property Hedged CHF Classe de droits C	1.69%	1.59%	1.57%
SFP AST Global Core Property Hedged CHF Classe de droits X	1.48%	1.21%	1.20%
SFP AST Global Core Property Classe de droits A	2.00%	1.80%	1.79%
SFP AST Global Core Property Classe de droits B	1.78%	1.60%	1.58%
SFP AST Global Core Property Classe de droits X	1.35%	1.10%	1.08%

<sup>1</sup> Les ratios de charges d'exploitation de l'année précédente ont été corrigés en raison d'une erreur de calcul.

### Ratios Rendement de SFP AST Global Core Property Hedged CHF et SFP AST Global Core Property

Rendement de placement	Lancement	1 an	5 ans Annualisé depuis annualisé	le lancement
SFP AST Global Core Property Hedged CHF Classe de droits A	26 sept. 2017	-12.75%	-0.67%	-0.20%
SFP AST Global Core Property Hedged CHF Classe de droits B	26 sept. 2017	-12.56%	-0.45%	0.01%
SFP AST Global Core Property Hedged CHF Classe de droits C	26 sept. 2017	-12.51%	-0.40%	0.06%
SFP AST Global Core Property Hedged CHF Classe de droits X	30 juin 2020	-12.18%	N/A	-0.34%
SFP AST Global Core Property Classe de droits A	30 sept. 2018	-18.79%	-3.23%	-2.94%
SFP AST Global Core Property Classe de droits B	26 sept. 2017	-18.61%	-3.02%	-1.98%
SFP AST Global Core Property Classe de droits X	26 sept. 2017	-18.26%	-2.60%	-1.58%

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

Volatilité	Lancement	1 an	5 ans Annualisé depuis annualisé	le lancement
SFP AST Global Core Property Hedged CHF Classe de droits A	26 sept. 2017	1.21%	5.09%	4.47%
SFP AST Global Core Property Hedged CHF Classe de droits B	26 sept. 2017	1.21%	5.09%	4.47%
SFP AST Global Core Property Hedged CHF Classe de droits C	26 sept. 2017	1.21%	5.09%	4.47%
SFP AST Global Core Property Hedged CHF Classe de droits X	30 juin 2020	1.21%	N/A	5.89%
SFP AST Global Core Property Classe de droits A	30 sept. 2018	6.70%	7.45%	7.29%
SFP AST Global Core Property Classe de droits B	26 sept. 2017	6.70%	7.45%	6.66%
SFP AST Global Core Property Classe de droits X	26 sept. 2017	6.70%	7.45%	6.66%

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

Volatilité	Lancement	1 an	5 ans Annualisé depuis annualisé	le lancement
SFP AST Swiss Real Estate	14 déc. 2018	0.97%	0.86%	0.86%

## Chiffres clés SFP AST Swiss Real Estate

	1 <sup>er</sup> janv. 2023 – 31 déc. 2023	1 <sup>er</sup> janv. 2022 – 31 déc. 2022
	CHF	CHF
<b>1. Taux des pertes sur loyers</b>	<b>0.97%</b>	<b>1.98%</b>
Pertes de loyers	223 158	314 492
Revenus locatifs prévisionnels (net)	23 091 765	15 885 811
<b>2. Coefficient d'endettement</b>	<b>11.11%</b>	<b>5.44%</b>
Capitaux empruntés	74 910 400	29 164 574
Valeur de marché des immeubles	674 422 000	536 044 000
<b>3. Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)</b>	<b>69.21%</b>	<b>65.65%</b>
Bénéfice d'exploitation / Perte d'exploitation	15 810 410	10 184 227
Revenu locatif net	22 845 456	15 513 670
<b>4.1 Quote-part des charges d'exploitation TER<sub>ISA</sub> (GAV)<sup>1</sup></b>	<b>0.54%</b>	<b>0.57%</b>
Charges d'exploitation	3 543 681	2 646 147
Fortune totale moyenne <sup>2</sup>	652 804 616	464 959 390
<b>4.2 Quote-part des charges d'exploitation TER<sub>ISA</sub> (NAV)<sup>1</sup></b>	<b>0.64%</b>	<b>0.71%</b>
Charges d'exploitation	3 543 681	2 646 147
Fortune nette moyenne <sup>2</sup>	550 900 551	372 669 325
<b>5. Rendement du capital propre (ROE)</b>	<b>1.61%</b>	<b>3.18%</b>
Résultat global de l'exercice comptable	9 728 360	16 169 257
Fortune nette au début de la période sous revue plus / moins souscriptions et reprises	602 756 217	508 138 958
<b>6. Rendement du capital investi (ROIC)</b>	<b>1.49%</b>	<b>2.72%</b>
Résultat global corrigé + frais de financement	9 747 432	12 632 880
Fortune totale moyenne <sup>2</sup>	652 804 616	464 959 390
<b>7. Rendement sur distribution</b>	<b>2.41%</b>	<b>2.39%</b>
Distribution brute effective	28.00	28.00
Valeur d'inventaire <sub>FIMP</sub> avant distribution	1 161.98	1 170.35
<b>8. Coefficient de distribution</b>	<b>92.40%</b>	<b>92.03%</b>
Montant total de la distribution	14 445 206	12 543 848
Produit net de l'exercice comptable	15 633 378	13 630 777
<b>9. Rendement de placements</b>	<b>1.72%</b>	<b>3.73%</b>
Valeur d'inventaire <sub>FIMP</sub> avant distribution	1 161.98	1 170.35
Valeur d'inventaire début de période avant distrib.	1 142.35	1 128.24

<sup>1</sup> Les charges liées aux biens immobiliers non acquis n'ont pas été prises en compte dans le calcul des ratios TER pour l'exercice 2023, conformément à l'usage de la branche. En tenant compte de ces coûts, le TER ISA GAV pour 2023 serait de 0.56% (année précédente 0.61%), respectivement le TER ISA NAV pour 2023 de 0.66% (année précédente 0.76%).

<sup>2</sup> 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 SFP AST Swiss Real Estate

Les obligations de paiement contractuelles s'élèvent au 31 décembre 2023 à CHF 62 154 206 (année précédente : CHF 105 807 981) et concernent trois achats d'immeubles avec une obligation de paiement du solde, deux achats à l'achèvement probable en 2024 de constructions en cours de réalisation à Troinex à Genève (24.5 millions) et Dielsdorf (15.8 millions) et en 2026 à Saint Gall (21.5 millions) ainsi que des investissements courants dans le portefeuille (0.3 million).

### Engagements conditionnels

Aucun.

### Achats dans l'exercice 2023 SFP AST Swiss Real Estate

Lieu, adresse	Transfert de propriété	A compter du	Valeur de marché en CHF 31 déc. 2023
Ostermundigen, Milchstrasse 2-8	3 <sup>ème</sup> janvier 2023	1 <sup>er</sup> janvier 2023	49 010 000
Bâle, Gartenstrasse 93	3 <sup>ème</sup> janvier 2023	1 <sup>er</sup> janvier 2023	15 930 000
Pratteln, Güterstrasse 9-17	21 février 2023	1 <sup>er</sup> mars 2023	36 530 000
Genève, Av. Giuseppe Motta 14	21 août 2023	21 août 2023	ND <sup>1</sup>
Bâle, Freie Strasse 2	29 août 2023	1 <sup>er</sup> septembre 2023	17 000 000
Männedorf, Alte Landstrasse 256	14 décembre 2023	14 décembre 2023	21 450 000
<b>Total</b>			<b>139 920 000</b>

<sup>1</sup> Il s'agit de l'achat d'un immeuble voisin (regroupement) Aucune évaluation individuelle de l'immeuble d'acquisition n'est disponible en fin d'année.

### Ventes dans l'exercice 2023 SFP AST Swiss Real Estate

Lieu, adresse	Transfert de propriété	A compter du	Prix de vente en CHF
Lamone, Via Industria 18	24 janvier 2023	1 <sup>er</sup> janvier 2023	6 300 000
<b>Total</b>			<b>6 300 000</b>

### 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.

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

# 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 2023, 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 8 à 15, 20 à 22 et 28 à 40) 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 annuel, 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'au-dit 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](http://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 ou à sa commission compétente, notamment nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le contrôle interne relevée au cours de notre audit.



## Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

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

Nous avons vérifié si :

- l'organisation et la gestion étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires, et s'il existait un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de 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-réviser agréé  
Réviser responsable

Marco Tiefenthal  
Expert-réviser agréé

Zürich, 10 avril 2024



## **Impressum**

Editeur : SFP Fondation de placement, Zurich

Concept, mise en page : LST AG, Lucerne

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

Texte : SFP Fondation de placement, Zurich

Traduction : Apostrophe Group

Avril 2024

## **Contact**

### **SFP Fondation de placement**

Seefeldstrasse 275

8008 Zurich

[info@sfp.ch](mailto:info@sfp.ch)

[www.sfp-ast.ch](http://www.sfp-ast.ch)

## **Investor Relations**

Dr. Patrick Sege

Swiss Finance & Property AG

Seefeldstrasse 275

8008 Zurich

Tél.: +41 43 344 74 78

E-mail: [sege@sfp.ch](mailto:sege@sfp.ch)





SFP Fondation de placement