



Swisscanto
Fondations de
Placement

Rapport immobilier

sur le rapport de gestion 2020/2021
de la Swisscanto Fondation de placement

Swisscanto Fondation de placement



Confiance
par la
transparence

Sommaire

Rapport immobilier

- 04** Un bref aperçu du rapport de gestion
« Swisscanto FP Immeubles Responsable Suisses »
- 06** Comptes de fortune et de résultat
- 10** Chiffres clés
- 11** Immeubles
- 17** Hypothèques
- 18** Rapport à l'estimation d'expert immobilier

Marché immobilier en Suisse

L'environnement de marché a continué à être dominé par la Covid-19, des taux d'intérêt bas ainsi qu'une demande toujours élevée pour les biens immobiliers suisses et les rendements attractifs des produits immobiliers indirects qui en résultent.

La situation de pandémie s'est progressivement normalisée au cours de l'année. Certaines restrictions économiques sont restées en vigueur ou, dans certains cas, de nouvelles restrictions ont été adoptées. Toutefois, les mesures étaient moins complètes et plus ciblées que lors du premier confinement. Elles ont principalement touché des secteurs économiques individuels tels que la gastronomie et l'hôtellerie, c'est pourquoi seuls ces secteurs ont directement ressenti l'impact sur le marché immobilier. En revanche, les autres secteurs, souvent beaucoup plus importants pour le marché global, tels que le résidentiel, les bureaux, l'industrie ou encore le commerce alimentaire de détail, n'ont guère été touchés. Dans l'ensemble, la demande de surfaces dans ces segments est restée solide tout au long de l'exercice. Avec la politique d'ouverture progressive vers la fin de l'exercice, la situation s'est également améliorée pour les secteurs directement concernés.

La forte demande d'immeubles suisses a considérablement stimulé le marché des transactions, surtout à partir du second semestre 2020. L'exercice 2020/2021 a connu un pic du volume des transactions, Swisscanto Invest ayant examiné à lui seul 614 opportunités d'investissement au cours des quatre trimestres. La valeur vénale estimée de tous les biens immobiliers proposés s'est élevée à environ 20,6 milliards de CHF, ce qui correspond à une augmentation de plus de 40% en volume par rapport à l'année précédente. En particulier, les immeubles collectifs et les immeubles commerciaux Core en centre-ville sont devenus encore plus chers et les rendements d'achat ont chuté en conséquence.

Résultat

Au cours de l'exercice 2020/2021, le groupe de placement « Swisscanto FP Immeubles Responsable Suisses » a de nouveau enregistré un très bon résultat. Le résultat global a nettement augmenté, passant de 296,6 millions de CHF l'année précédente à 343,3 millions de CHF. Grâce à ce bon résultat, le rendement des placements (tranche GT) a également progressé de manière significative, passant de 4,28% à 4,75%. La performance annuelle de 4,6% est supérieure à celle de l'Immo-Index CAFI Mixte (4,43%). Ce résultat réjouissant s'explique par une hausse du rendement net (226,2 millions de CHF, contre 219,6 millions de CHF pour l'exercice précédent) ainsi que par des gains en capital réalisés et non réalisés.

La valeur du portefeuille a une fois de plus connu une évolution réjouissante, avec une appréciation nette de 1,4%. Ce sont surtout les immeubles d'habitation bien situés qui ont contribué à cette appréciation, puisqu'avec les gains d'estimation issus d'acquisitions, ils ont généré des gains en capital non réalisés de 102,2 millions de CHF (exercice précédent: 77,6 millions de CHF). De plus, la vente sélective d'immeubles qui ne sont plus conformes à la stratégie a permis de rehausser la qualité du portefeuille tout en réalisant des gains en capital importants de 14,8 millions de CHF (exercice précédent: -0,6 million de CHF).

La fortune totale a augmenté de 8'206,3 à 8'616,0 millions de CHF au 30 juin 2021. Cette hausse est due à des valeurs vénales plus élevées, à des estimations de projets de construction achevés ainsi qu'à des acquisitions financées par le rendement net capitalisé. Le taux de financement externe a légèrement augmenté, passant de 7,66% à 7,72%. Les impôts latents ont augmenté de 268,4 à 295,2 millions de CHF du fait des appréciations et des ajustements consécutifs aux transactions. La fortune nette a progressé de 7'210,3 millions de CHF l'année précédente à 7'549,6 millions de CHF.

Portefeuille

Le portefeuille se distingue toujours par un degré très élevé de diversification sectorielle et régionale. Au 30 juin 2021, le groupe de placement était investi dans 228 biens immobiliers existants et 9 biens en construction pour une valeur au bilan totale de 8'503,0 millions de CHF (exercice précédent: 8'113,7 millions de CHF). Près de la moitié (49,8%) du produit du portefeuille provient d'immeubles à usage résidentiel. Le reste du produit a été généré par les secteurs des bureaux (21,7%), industriel (7,9%) et commercial (10,7%). La variation de valeur du portefeuille a une nouvelle fois été positive à 1,4%. Le taux de pertes de loyers a pu être considérablement réduit, passant de 7,5% l'année précédente à 6,6%. La marge EBIT (76%, contre 74% pour l'exercice précédent) et le taux de charges d'exploitation (0,39%, contre 0,41% pour l'exercice précédent) ont stagné. Le rendement net a diminué, principalement en raison des appréciations et des acquisitions (3,15% contre 3,35% l'année précédente).

Activité de placement

Au cours de l'exercice écoulé, six acquisitions d'une valeur vénale totale de près de 219 millions de CHF ont été réalisées dans les régions de Zurich et Genève. Un centre de proximité entièrement loué a été acquis à côté de la ville de Zurich (« Zentrum Waldegg », Zürcherstrasse 2-6a, 39,9 millions de CHF), ainsi qu'un nouveau bâtiment mixte clé en main à Zurich-Nord (Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 91, 29,6 millions de

CHF), et trois immeubles d'habitation dans le canton de Genève (Meyrin, Rue de la Prulay 30-38, 61,4 millions de CHF; Genève, Rue Pestalozzi 23/23bis, 30,6 millions de CHF; Petit-Lancy, Chemin de Troënes 13/15, 28,9 millions de CHF) et sous forme d'un arrondissement, un immeuble résidentiel mixte idéalement placé à proximité de la gare de Cornavin (Genève, Parc du Château-Banquet 26, 28,6 millions de CHF). D'autre part, cinq immeubles résidentiels situés sur des emplacements à faible potentiel (La Chaux-de-Fonds, Beringen, Lyss, Weinfeld, Berne-Bümpliz) ainsi que deux immeubles commerciaux en situation de location difficile ont été vendus à Berne et Steinhausen au cours de l'exercice 2020/2021.

Les nouvelles constructions ont également permis d'enregistrer de bons résultats. Ainsi, deux nouvelles constructions résidentielles au Tessin (Bellinzona, « Parco Gerretta », 98,3 millions de CHF et Massagno, Via Ceresio 2 / Via Lisano 6 / Via Nolgio 5, 25,1 millions de CHF) ont été achevées et évaluées pour la première fois dans le portefeuille existant avec une valeur vénale totale d'environ 123,4 millions de CHF. Les projets de construction en cours ont eux aussi avancé comme prévu. Par exemple, les travaux de génie civil du complexe situé rue Du Temple à Rolle ont été achevés en novembre 2020 pour laisser la place aux travaux de construction. En mai 2021, nous avons célébré la pose de la première pierre du lotissement d'habitations « Im Steinacher » à Zurich Witikon. D'ici à 2022, près de 126 nouveaux appartements locatifs idéalement placés verront le jour avec une vue imprenable sur les Alpes suisses. Enfin, le 1^{er} juillet 2021, l'aménagement de base du MANUFAKT8048 à Zurich Altstetten a été achevé.

Covid-19

Au cours de l'exercice 2020/2021, les locataires touchés par la crise ont formulé des demandes d'exonération, de réduction ou de report du loyer. Pour le groupe de placement « Swisscanto FP Immeubles Responsable Suisses », nous avons reçu, depuis le 1^{er} juillet 2020, 122 nouvelles demandes pour un volume locatif annuel de 16,6 millions de CHF. En raison des restrictions ciblées, cette tendance a toutefois été nettement moins marquée que lors du premier confinement plus strict du deuxième trimestre 2020, où nous avons enregistré 329 demandes pour un volume locatif annuel de 43,3 millions de CHF. Les nouvelles demandes ont également été traitées de manière pragmatique et efficace, au cas par cas et selon le principe du coût d'opportunité. Les charges financières effectives sur les réductions de loyers ont été limitées, notamment parce que le groupe de placement n'est investi que très marginalement dans les secteurs les plus touchés. Au total, le groupe de placement a enregistré au cours de cet exercice des pertes de loyers liées à la Covid-19 d'environ 1,8 million de CHF (année précédente: 0,8 million de

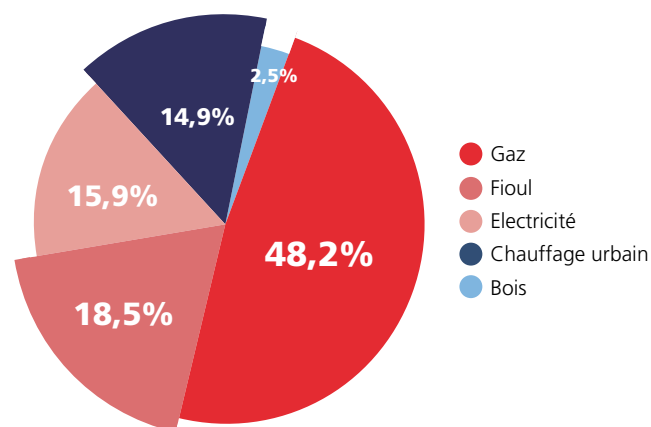
CHF), soit environ 0,6% du volume de location annuel actuel. En d'autres termes, sans le coronavirus, le taux de pertes de loyers rapporté de 6,6% aurait été de 6,03%. Cette somme comprend toutes les réductions de charge accordées jusqu'à présent suite au premier confinement du deuxième trimestre 2020 et aux diverses restrictions imposées depuis lors. Pour les demandes de locataires en attente, une provision a été prise en compte dans le taux de perte de loyer.

Durabilité

La durabilité est un critère d'action essentiel chez Swisscanto Invest. Les aspects économiques, écologiques et sociaux sont considérés comme prioritaires tout au long de la chaîne de création de valeur de la gestion immobilière. La consommation d'énergie et de CO₂ des biens immobiliers existants est mesurée en permanence et des objectifs de réduction à moyen terme sont définis. Entre 2014 et 2019, la consommation énergétique finale des biens immobiliers du portefeuille « Swisscanto FP Immeubles Responsable Suisses » a baissé, pour un périmètre comparable, d'environ 4,4% au total, soit 3'660 MWh, et celle de CO₂ de 11,3%, soit 1'929 t. Au niveau des différentes sources d'énergie, la part du fioul domestique a été réduite de 21,1% à 18,5% au cours de cette période, tandis que l'importance du chauffage urbain a augmenté.

Swisscanto Invest poursuit son effort de développement vers des sources d'énergie renouvelables et plus efficaces en matière de CO₂.

Portefeuille immobilier mix énergétique*



Indicateurs de durabilité*

Consommation d'énergie	68,5 kWh/m ² a
Emission de CO ₂ eq	13,1 kg/m ² a
Réduction des émissions de CO ₂ eq 2014-2019**	-1'929 t

* Dernière année de mesure : 2019, énergie finale corrigée du climat, par surface de référence énergétique
 ** « like-for-like »

Vous trouverez de plus amples informations dans le « Rapport 2021 sur le développement durable de Swisscanto FP Immeubles Responsible Suisses », qui peut à tout moment être demandé à la direction à l'adresse adminast@swisscanto.ch.

La durabilité reste aussi un objectif important de Swisscanto Invest, qui met l'accent sur la réduction constante des émissions de CO₂ des biens immobiliers dans le portefeuille du groupe de placement au cours des prochaines années. De plus, Swisscanto Invest vise une participation au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

Perspectives

Le groupe de placement reste fidèle à la stratégie éprouvée. Le portefeuille est encore optimisé, d'une part avec la vente graduelle d'objets mal situés et sans potentiel ou dont la situation locative est difficile, d'autre part avec le réinvestissement du rendement net capitalisé dans des biens immobiliers existants et des projets de construction aux critères imposés. Le portefeuille existant met également l'accent sur l'optimisation permanente de la situation locative.

Immeubles Responsible Suisses		
Compte de fortune (en 1'000 CHF)	Exercice sous revue	Exercice précédent
Autres actifs		
Liquidités (avoirs à vue)	36'385	23'954
Créances à court terme	64'454	57'351
Acomptes	962	1'150
Comptes de régularisation actifs	11'245	10'211
<i>Total des autres actifs</i>	113'046	92'666
Immobilier		
Terrains à bâtir (y compris immeubles voués à la démolition)	397'362	385'726
Constructions en cours (y compris terrain)	320'103	361'311
Constructions achevées (y compris terrain)	7'168'461	6'753'520
Parts en copropriété	617'028	613'085
Participations	10	10
<i>Total des immeubles</i>	8'502'964	8'113'652
<i>Fortune totale</i>	8'616'010	8'206'318
Passifs		
Fonds étrangers		
./ Engagements à court terme	-69'309	-60'556
./ Comptes de régularisation passifs	-44'888	-45'072
./ Hypothèques	-656'500	-621'500
./ Provisions	-454	-513
./ Impôts latents	-295'229	-268'417
<i>Total des fonds étrangers</i>	-1'066'380	-996'058
<i>Fortune nette</i>	7'549'630	7'210'260

Immeubles Responsible Suisses

Compte de résultat (en 1'000 CHF)	Exercice sous revue	Exercice précédent
Produit locatif théorique (net)	322'102	324'099
./. Manque à gagner sur les surfaces vacantes	-20'902	-24'104
./. Pertes sur encaissement de loyers	-371	-212
Autres produits immobiliers	2'011	1'691
Total du produit des immeubles	302'840	301'474
Frais d'entretien	-21'519	-20'112
Frais de rénovation	-4'247	-3'436
Total des frais d'entretien des immeubles	-25'766	-23'548
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	-8'641	-7'136
Pertes sur créances, changement de ducroire	4'067	-4'861
Assurances	-2'228	-2'153
Honoraires de gestion	-11'830	-11'933
Frais de location et d'annonces	-2'720	-2'902
Impôts et taxes	-6'798	-6'697
Autres charges d'exploitation	-2'223	-1'862
Total des charges d'exploitation	-30'373	-37'544
Résultat opérationnel	246'701	240'382
Intérêts actifs	6	2
Taux négatifs pour les liquidités	-237	-252
Intérêts intercalaires	1'215	989
Rentes du droit de superficie	76	38
Autres produits	39	41
Total des autres produits	1'099	818
Intérêts hypothécaires	-42	-41
Intérêts négatifs reçus	292	204
Autres intérêts passifs	-96	-77
Intérêts du droit de superficie	-660	-662
Total des charges de financement	-506	-576
Honoraires de la direction	-20'912	-20'568
Estimation des coûts et des coûts d'audit	-	-
Autres charges administratifs	-317	-378
Total des charges administratives	-21'229	-20'946
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	2'211	2'219
./. Versement des produits courus lors du rachat de parts	-2'054	-2'344
Total des produits/charges liés aux mutations de parts	157	-125
Produit net de l'exercice	226'222	219'553
Gains et pertes de capital réalisés	14'803	-581
Total des gains et pertes de capital réalisés	14'803	-581
Bénéfice réalisé de l'exercice	241'025	218'972
Gains et pertes de capital non réalisés	129'047	82'178
./. Variation des impôts latents	-26'812	-4'541
Total des gains et pertes de capital non réalisés	102'235	77'637
Bénéfice global de l'exercice	343'260	296'609

Immeubles Responsible Suisses

Compte de fortune (en 1'000 CHF)	Exercice sous revue	Exercice précédent
Bénéfice net	226'222	219'553
Montant destiné à la distribution	226'222	219'553
Montant conservé pour réinvestissement DT	30'672	34'852
Montant conservé pour réinvestissement GT	172'891	167'786
Montant conservé pour réinvestissement NT	22'659	16'915

Variation de la fortune nette (en 1'000 CHF)		
Fortune nette au début de l'exercice	7'210'260	6'917'630
Souscriptions	170'602	148'154
Rachats	-174'492	-152'133
Distribution	-	-
Bénéfice global de l'exercice	343'260	296'609
Fortune nette à la fin de l'exercice	7'549'630	7'210'260

Nombre de parts en circulation (unités)			
DT	Etat au début de l'exercice	5'025'995	5'632'676
	Souscriptions	-	4'297
	Rachats	-733'575	-610'978
	Etat à la fin de l'exercice	4'292'420	5'025'995
GT	Etat au début de l'exercice	37'729'824	36'781'608
	Souscriptions	64'442	967'346
	Rachats	-13'260	-19'130
	Etat à la fin de l'exercice	37'781'006	37'729'824
NT	Etat au début de l'exercice	3'487'649	3'495'466
	Souscriptions	1'078'409	80'891
	Rachats	-9'777	-88'708
	Etat à la fin de l'exercice	4'556'281	3'487'649

Valeur d'inventaire d'une part (en CHF)			
Valeur en capital d'une part DT		233.23	223.86
Produit couru par part DT		10.84	9.37
Valeur d'inventaire d'une part DT		244.07	233.23
Valeur en capital d'une part GT		146.22	140.21
Produit couru par part GT		6.94	6.01
Valeur d'inventaire d'une part GT		153.16	146.22
Valeur en capital d'une part NT		149.46	142.91
Produit couru par part NT		7.55	6.55
Valeur d'inventaire d'une part NT		157.01	149.46

Principes d'évaluation des biens immobiliers

L'évaluation est effectuée par des experts indépendants. Tous les biens immobiliers sont évalués chaque année selon la méthode d'actualisation des flux de trésorerie (méthode DCF) et ils sont inscrits au bilan à leur valeur de marché. Les constructions commencées sont inscrites au bilan à leur valeur d'acquisition (value at cost). La première évaluation est en principe réalisée lors de l'achat du bien immobilier. Les projets de construction sont en revanche évalués pour la première fois lors de leur mise en service. Au 30 juin 2021, date du bilan, le taux d'escompte moyen des biens de notre parc immobilier se montait à 3,14% (exercice précédent: 3,25%).

Intérêts intercalaires activés

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

Commissions

Sur la base du contrat de gestion, le groupe de placement immobilier est plombé en tout par 3,2 millions de CHF de commissions de vente/achat et 1,5 million de CHF de commissions des travaux. Cette charge de commission de vente/achat représente au maximum 1% du prix d'achat/vente de l'immeuble. La charge de commission des travaux représente au maximum 3% des coûts de construction/rénovation.

Impôts sur les liquidations

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

Rénovations/ aménagements locatifs

Pour les rénovations réalisées au cours de l'exercice sous revue, les investissements ont été amortis à hauteur de 10% en moyenne (exercice précédent: 13%) par le biais du compte de résultat (part de maintien de la valeur).

Engagements ne figurant pas au bilan/engagements conditionnels

Des engagements ne figurant pas au bilan à hauteur de 147,2 millions de CHF sont ouverts pour des projets de construction ou de rénovation en cours (exercice précédent: 218,6 millions de CHF). Les engagements conditionnels s'élèvent à 305,3 millions de CHF (exercice précédent: 379,7 millions de CHF). En outre, un contrat de vente de 2,8 millions de CHF a été conclu le 29 juin 2021 pour la vente de l'immeuble St. Moritz, Via Somplaz 10. Le transfert de propriété a été inscrit au registre foncier le 2 août 2021.

Restrictions de propriété pour engagements propres/ nantissement d'actifs

Un montant de 1'219 millions de CHF est nanti pour l'ensemble du parc immobilier à la date du bilan (exercice précédent: 1'350 millions de CHF).

Publication des taux de vacance

En cas de transformations et de rénovations totales, ni les loyers ni les taux de vacance ne sont comptabilisés dans le compte de résultat du début à la fin des travaux, et aucuns frais de vacance ne sont activés.

Au cours de la période considérée, cela concerne les propriétés suivantes:

- Bussigny-près-Lausanne, Veillon Areal
- Genf, Quartet (rue de Lyon 114–120)
- Basel, Gerbergasse 70
- Lausanne, av. Edouard-Rod 6/8/10/12
- Dietikon, Silberstrasse 20
- Petit-Lancy, Av. des Morgines 18
- Jona, Hummelbergstrasse 8–16

Immeubles Responsible Suisses¹

Chiffres clés	Exercice sous revue	Exercice précédent
Consolidés		
Taux des pertes sur loyers	6,60%	7,50%
Taux de financement étranger	7,72%	7,66%
Marge d'exploitation (EBIT)	76,00%	73,98%
Ratio des charges d'exploitation (TERisa GAV)	0,39%	0,41%
Rendement des fonds propres (ROE)	4,76%	4,29%
Rendement de la distribution ²	0,00%	0,00%
Coefficient de distribution ²	0,00%	0,00%
Rendement du capital investi (ROIC)	4,09%	3,70%
Rendement net des constructions achevées	3,15%	3,35%
Quote-part de fonds étrangers	12,38%	12,14%

Spécifiques aux tranches		
Rendement du placement tranche DT	4,65%	4,18%
Rendement du placement tranche GT	4,75%	4,28%
Rendement du placement tranche NT	5,05%	4,58%
TERisa (NAV) tranche DT	0,56%	0,57%
TERisa (NAV) tranche GT	0,46%	0,47%
TERisa (NAV) tranche NT	0,16%	0,17%

Structure d'âge des immeubles (en %)		
en construction	8,44%	9,21%
à partir de 2000	52,17%	52,58%
1990–1999	9,41%	8,48%
1980–1989	9,12%	9,59%
1970–1979	7,52%	7,58%
1960–1969	4,52%	3,85%
< 1959	8,83%	8,71%

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

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

Possibilité de transfert de droits

Depuis le 18 mars 2019, le groupe de placement « Swisscanto FP Immeubles Responsible Suisses » est temporairement fermé aux souscriptions en espèces. Depuis cette date, il est néanmoins possible de transférer des droits. La restitution de droits reste possible sur une base journalière avec un préavis d'un mois.

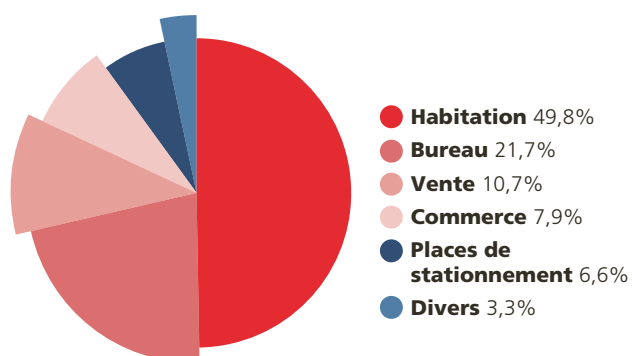
Intégration du guide sur le développement durable dans la stratégie

Depuis septembre 2020, la stratégie du groupe de placement « Swisscanto FP Immeubles Responsible Suisses » intègre un guide complet sur le développement durable.

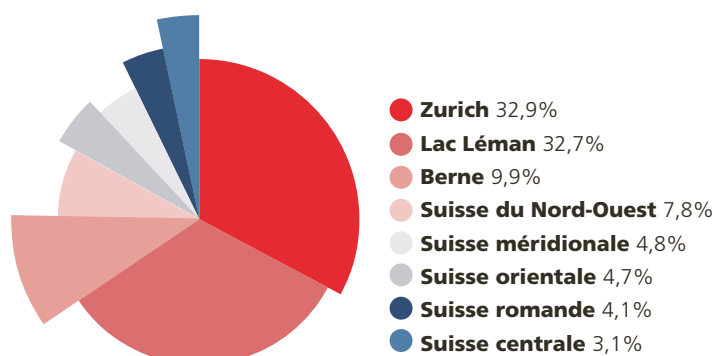
Benchmark

Le benchmark utilisé depuis le 1^{er} janvier 2021 est l'« Immo-Index-CAFP Mixte ».

Structure d'utilisation des immeubles (en %)



Répartition par régions (en %)



Immeubles au 30.06.2021

Immeubles d'habitation		Type de propriété	Construction	Valeur de marché 30.06.2021 en 1'000 CHF	Valeur de marché 30.06.2020 en 1'000 CHF
Adliswil	Bernhofstrasse 8	PE	1972	8'170	7'870
Aesch BL	Arlesheimerstrasse 22 / St. Jakobstrasse 42, 44, 46	PE	1982	11'690	11'230
Au ZH	Alte Landstrasse 50, 52, 54, 56	PE	2004	18'610	17'970
Baar	Mühlegasse 12a-d	PE	1984	15'030	14'470
Bachenbülach	Länggenstrasse 1, 3, 5	PE	2002	12'070	11'830
Bâle	Kannenfeldplatz 2	PE	1966	6'710	6'180
Bâle	Sevogelstrasse 19	PE	1960	7'840	7'270
Bâle	St. Alban-Ring 225, 227, 229	PE	1985	7'970	7'540
Bâle	St. Jakobs-Strasse 110, 112	PE	1995	10'420	9'780
Bassersdorf	Bahnhofstrasse 41, 43 / Dietlikonerstrasse 30, 32	PE	1982	13'810	13'270
Bellinzone	Via Pratocarasso 44-46c / Via Gerretta 15-15c (Parco Gerretta)	PE	2019	98'280	
Benglen	Bodenacherstrasse 6,8,10,49,51	PE	1974	21'010	20'520
Beringen	Bahnhofstrasse 36,38 / Zelgstrasse 35,37,39	PE	1992	0	13'220
Berne	Schützenweg 19,21,23	PE	1906	6'280	6'110
Berne	Spitalackerstrasse 21	PE	1935	4'710	4'330
Berne	Tellstrasse 28,30,30a	PE	1958	9'370	8'980
Berne	Wangenstrasse 86b-d	PE	2000	0	16'230
Bienne	Alexander-Schöni-Strasse 46,48,48a / Neumarktstrasse 27,29,31,33 / Salomegasse 12,14,16 (Schüsspark)	PE	2007	55'480	54'380
Binz	Im Gassacher 2-8,10,12	PE	1995	38'510	37'070
Birr	Wydenstrasse 16,18,20	PE	1984	6'570	6'350
Boll	Rämelnässli 76-98	PE	2018	37'740	36'440
Bronschhofen	AMP-Strasse 11,15,17,17a	PE	1998	16'060	15'620
Buchs ZH	Meierwiesenstrasse 34,36,38,40,42,44,46	PE	1982	20'160	19'390
Bülach	Im Rietpark 13,15,17,19	PE	2004	21'570	20'880
Burgdorf	Amietstrasse 12,14,16,18,20,22,24,26,28,30	PE	1996	19'540	18'380
Burgdorf	Thunstrasse 110,112,114,116	PE	2002	8'900	8'680
Bussigny-près-Lausanne	Chemin de Rietgaz 4,6	PE	1984	11'330	10'840
Bussigny-près-Lausanne	Route de Condémine 40,42	PE	1989	8'980	8'650
Chardonne	Chemin Bosquets de Paudille 15-23,25	PE	2003	27'690	26'820
Coire	Pulvermühlestrasse 5,11-15	PE	1971	49'670	48'830
Coire	Sägenstrasse 22,24,28,30,32 (Rätia)	PE	2006	43'270	41'900
Dietlikon	Aufwiesenstrasse 2,4,6,8,14,16	PE	2002	44'450	43'030
Dottikon	Bahnhofstrasse 12 / Mitteldorfstrasse 2,4,6,8,10,12,14,16	PE	2010	29'260	28'500
Dübendorf	Giessenstrasse 13,15,17,19,21,23,25,27,29,31	PE	2007	62'900	60'880
Egg b. Zürich	Büelstrasse 33,35,37,39	PE	2004	19'780	19'200
Erlinsbach	Bläuenstrasse 8,10,12,14	PE	1979	25'390	24'520
Etoy	Route de la Plantay 67,69,71	PE	1981	8'330	7'990
Frauenfeld	Eisenwerkstrasse 47,47a	PE	1976	9'020	8'550
Genève	Chemin Frisco 2,3,5,7	PE	1993	46'210	44'080
Genève	Parc du Château-Banquet 16,20,24, 26	PE	1956	112'650	80'190
Genève	Rue Pestalozzi 23+23bis	PE	1998	30'600	
Genève	Rue du Vidollet 19,20,21	PE	1953	79'350	75'730
Genève	Rue Viollier 5,6,7	PE	1947	49'470	49'130
Gland	Allée du Communet / Allée Leotherius 3,5,7 / Allée Waldo 4,6,8 (Eikenott)	PE	2013	57'920	55'510
Gland	Chemin de la Chavanne 5,7,9	PE	1987	11'170	10'660
Gland	Rue du Midi 13,13b	PE	1983	13'680	13'010
Gland	Rue du Riant-Coteau 120,122,124 / Chemin des Fleurs 6	PE	2003	26'780	25'790
Gossau SG	Neuchlenstrasse 7,7a	PE	1980	12'010	11'460
Grüt (Gossau ZH)	Im Zelgli 12,14,16	PE	1984	11'440	11'060
Hombrechtikon	Mythenweg 4,6,8	PE	1972	9'680	9'370
Jona	Hummelbergstrasse 8,10,12,14,16	PPE (90,1/100)	1980	24'520	21'060
Kirchlindach	Nüchternweg 8a,12	PE	2007	5'250	5'080
Kreuzlingen	Burgstrasse 31,33	PE	1973	9'240	8'920

Immeubles au 30.06.2021

Immeubles d'habitation		Type de propriété	Construction	Valeur de marché 30.06.2021 en 1'000 CHF	Valeur de marché 30.06.2020 en 1'000 CHF
La Chaux-de-Fonds	Rue Fritz-Courvoisier 34c-d	PE	1988	0	5'440
La Tour-de-Peilz	Avenue Bel-Air 52,54	PE	1954	9'110	9'080
La Tour-de-Peilz	Avenue de Traménaz 21	PE	1971	12'250	11'990
La Tour-de-Peilz	Avenue des Baumes 17-19	PE	1949	7'870	7'510
La Tour-de-Peilz	Avenue des Pléiades 3	PE	1956	4'300	4'110
La Tour-de-Peilz	Avenue Edouard-Müller 17	PE	1950	4'740	4'470
Lachen SZ	Gweerhofstrasse 11,13,15,17 / Heerstrasse 3,5,7,9 (Rotbachpark)	PE	2006	63'600	62'740
Langenthal	Bäreggstrasse 65a / Oberhardstrasse 16,16a,18,20,20a,22 (Bäregg)	PE	2004	14'390	14'050
Lausanne	Avenue de France 39,41	PE	1950	17'630	16'090
Lausanne	Avenue Edouard-Rod 6,8,10,12	PE	1947	18'910	15'980
Lausanne	Chemin du Grandchamp 5,7	PE	1997	12'130	11'310
Liebefeld	Gebhartstrasse 30	PE	1951	3'930	3'740
Lucerne	Büttenhalde 38	PE	1983	19'750	19'770
Lyss	Birkenweg 16,18,18a,22	PE	1986	0	10'690
Massagno	Via Ceresio 2	PE	1971	25'090	
Meilen	In der Au 28,30,36,38,42,44,48,50	PE	1973	43'900	42'200
Mels	Bahnweg 7,9 / Sarganserstrasse 73,75 / Stadtergasse 20,22,24,26 (Stadterfeld)	PE	2009	30'910	30'080
Mendrisio	Via Flora Ruchat-Roncati 4f-h	PE	2016	8'820	8'940
Meyrin	Rue de la Prulay 30,32,34,36,38	PE	1967	61'400	
Mollis	Rosenhofstrasse 41,43,45,47,49,51,53 (Lebensart Quartier Rosenhof)	PE	2008	35'120	34'270
Moosseedorf	Sandstrasse 104,106,108,110,112,114,116,118,120	PE	2014	31'080	30'200
Münsingen	Belpbergstrasse 32a-h	PE	1996	15'200	15'190
Muri AG	Kirchenfeldstrasse 68,70,72,74,76,78	PE	2003	18'590	18'200
Muri AG	Klosterfeldmatt 28,30,32,34	PE	1994	12'320	11'670
Murten	Engelhardstrasse 60,62,64,66,72,74	PE	1996	18'310	17'780
Muttenz	Heissgländstrasse 40,42	PE	1962	7'130	6'540
Nyon	Chemin de la Fontaine 4,6a-b	PE	2000	33'110	32'000
Nyon	Chemin des Plantaz 40,42,44,46,48,50,52,54,56,58,60	PE	1989	27'090	25'570
Nyon	Route de l'Etraz 64,66,68 (Le Triangle de l'Etraz)	PE	2008	57'520	54'790
Nyon	St. Cergue 11	PE	2006	10'350	9'880
Oetwil am See	Glärnischstrasse 62,64,66,68,70	PE	1986	18'920	18'100
Opfikon	Wright-Strasse 37,39,41,43 (Wilhelm & Bertha, Glattpark)	PE	2014	59'880	57'580
Penthalaz	Chemin des Cèdres 1-15,17,19 / Le Cheminet 14,16 (La Loëttaz-Barges)	PE	2006	71'720	69'520
Petit-Lancy	Chemin des Troènes 13,15	PE	1998	28'930	
Pfäffikon ZH	Pilatusstrasse 8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28,30,32,34,36,38	PE	2016	132'120	130'220
Pratteln	Habertürliweg 10,12 / Mühleweg 23,25	PE	2004	17'670	17'180
Regensdorf	Roosstrasse 42a-e,44a-e (Rooswiese)	PE	2011	90'540	86'490
Reiden	Parkweg 8a-d,10,12a-d,14 (Reiden Mitte)	PE	2013	35'020	35'340
Renens (VD)	Chêne 16ab,18ab	PE	2017	26'220	25'250
Rolle	Avenue du Jura 50,52,54,56,58,60 (Baccara)	PE	2006	53'110	51'120
Romont FR	Route d'Arruffens 22,24 / Route de la Condémine 1,3	PE	1972	17'530	17'580
Rothrist	Parkweg 1,3,5,7,9,11,13	PE	2005	21'790	21'570
Rüfenacht BE	Längimoosstrasse 3,5,7,9,11,13,15,17	PE	2003	25'120	24'440
Schindellegi	Aeschstrasse 1,3-6 / Wollerauerstrasse 49	PE	1973	26'470	25'190
Schöftland	Luzernerstrasse 10,16,18,20 (Suhrematt)	PE	2008	15'380	14'890
Sierre	Rue de l'Industrie 42,44,46,48,50	PE	2006	13'350	12'320
Sion	Avenue du Bietschhorn 21a-d,23a-b (Les Aquarelles)	PE	2006	27'960	26'980
Saint-Gall	Turnerstrasse 32,34 (Vonwilpark)	PE	2006	23'760	23'010
Saint-Gall	Zweibruggenmühlestrasse 5,7,9,13,17 (Zweibruggenmühle)	PE	2012	37'390	37'070
Steffisburg	Astrastrasse 20,20a	PE	2002	8'530	8'310
Steffisburg	Günzenenstrasse 5,5a-c	PE	1968	7'340	7'140
Steffisburg	Ziegeleistrasse 52,52a,54,54a,56,56a,58,58a	PE	1996	25'030	23'910
St-Sulpice VD	Rue du Centre 42a-e	PE	2005	35'110	33'980

Immeubles au 30.06.2021

Immeubles d'habitation		Type de propriété	Construction	Valeur de marché 30.06.2021 en 1'000 CHF	Valeur de marché 30.06.2020 en 1'000 CHF
Thoune	Frutigenstrasse 68,68a-b,68e	PE	1969	17'130	16'760
Thoune	Siedlungsstrasse 1,2,2a-b,4,4a,6,6a-b,8,8a,10,10a-b,12,12a (Lerchenpark)	PE	2010	58'420	57'390
Thoune	Von May-Strasse 18,20,22	PE	1983	12'050	11'460
Tolochenaz	Route de la Petite-Caroline 3a-c	PE	1983	9'850	9'480
Uetendorf	Dorfstrasse 27a,33a-b	PE	2003	7'900	7'750
Uetligen	Grossackerweg 1,5,7	PE	1987	7'160	6'970
Urtenen-Schönbühl	Feldeggstrasse 59,61,69,71,73	PE	1984	11'940	12'230
Urtenen-Schönbühl	Gmeinmatt 1a-b,2a-b,3-10	PE	2011	38'520	37'510
Uster	Seeweg 1,3 / Strandbadweg 2,4	PE	2003	22'410	21'240
Versoix	Grand-Montfleury 18,20,22,24	PE	1972	43'590	41'050
Vevey	Route de St-Légier 15a-d	PE	2001	27'310	26'060
Vevey	Rue des Tilleuls 5	PE	1959	14'070	13'610
Vevey	Rue du Centre 3	PE	1980	5'290	5'080
Villars-sur-Glâne	Chemin des Mampes 7,9,11	PE	2005	20'810	20'870
Villars-sur-Glâne	Route du Coteau 1,3,15,17,19,21,23,25,27,29,31,33,35,37,39,41,43,45,47,49,51,53,55,57	PE	1997	77'600	67'990
Visp	Mattaweg 1,3,5,7,9,11 (Weidlösser)	PE	2010	36'960	35'870
Wallisellen	Zwickystrasse 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,26,28,30,32,34,36 (Zwicky-Areal)	PE	2011	128'960	123'590
Weinfelden	Amriswilerstrasse 72	PE	1972	0	8'770
Wetzikon ZH	Elisabethenstrasse 1,3,5 / Weststrasse 62,64,66,68,70,72,74,76,78,80,82,84 (Müli-Park)	PE	2013	115'820	112'450
Wetzikon ZH	Langfurrenstrasse 20,22,24,26,28,30,32	PE	1983	18'620	17'570
Wil SG	St. Gallerstrasse 60,60a,62,62a-b,64,64a-b,66,66a-b,68,68a	PE	2005	51'380	49'760
Winterthur	Gottfried Keller-Strasse 77	PE	1964	6'140	5'830
Winterthur	Löwenstrasse 14	PE	1912	4'780	4'550
Winterthur	Obere Schöntalstrasse 40,42,44,46,48 / Zürcherstrasse 52,54,56,58,60	PE	2016	92'300	89'280
Winterthur	Rebenweg 40,42,44	PE	1990	18'170	17'290
Zollikofen	Alpenstrasse 7,9,13,15,17,19,21,23,25,27,29,31,55,57,59,61,81,83,85,87,103,105,107,109,111,113,115,117,119,121,123,125,127,129,131,133,135	PE	1998	75'090	73'010
Zollikofen	Fellenbergstrasse 24,26,30,32,34 / Häberlimattweg 17,19,21,23,25 (Häberlimatte)	PE	2003	34'110	33'030
Zurich	Bachmannweg 25,27,29,31,33,35,37,39,41 (Im Büngerten Nord)	PE	2006	88'920	83'980
Zurich	Badenerstrasse 434	PE	2009	131'330	120'930
Zurich	Hagenholzstrasse 66,68,70,72,74,76,78,80,82,84 (Andreasark)	COP (50/100)	2006	80'310	75'950
Zurich	Mutschellenstrasse 182	PE	1895	6'120	5'710
Zurich	Schwandenholzstrasse 226,228,230,232	PE/DS	1982	14'500	13'660
Zurich	Werdstrasse 120,122,124,126,128 / Weststrasse 40 (Winterhalder-Areal)	PE	2017	152'880	142'270
<i>Total des immeubles d'habitation</i>				4'190'420	3'815'170

Immeubles au 30.06.2021

		Type de propriété	Construction	Valeur de marché	Valeur de marché
				30.06.2021 en 1'000 CHF	30.06.2020 en 1'000 CHF
Immeubles à usage mixte					
Altendorf	Zürcherstrasse 66 / Mühlebachhof 1-3	PE	2008	39'170	39'260
Bâle	Ahornstrasse 3	PE	1956	5'220	4'980
Bâle	Eisengasse 6	PE	1987	9'280	8'900
Bâle	Parkweg 35 / Gartenstrasse 120	PE	1964	17'940	17'400
Bellinzona	Viale Stazione 21,23	PE	1910	17'180	17'180
Binningen	Hauptstrasse 38,40	PE	1934	7'970	8'020
Bottighofen	Schulstrasse 6,8	PE	1996	8'020	7'970
Chavannes-près-Renens	Avenue du Tir-Fédéral 10,12,14,16,18	PE	1965	52'560	50'460
Dübendorf	Überlandstrasse 198,200,202,204,206,208 (InsiderPark Beta und Gamma)	PE	2012	49'570	49'310
Genève	Avenue Ernest-Pictet 20,22,26a	PE	1963	30'790	29'390
Genève	Rue Chantepoulet 12	PE	1921	18'750	18'140
Genève	Rue de Lausanne 45,47	PE	1987	68'720	66'080
Genève	Rue de Lyon 8,10	PE	1965	28'480	26'960
Genève	Rue Viollier 8,9,10	PE	1991	33'480	32'770
Glattbrugg	Schaffhauserstrasse 91	PE	2021	29'590	
Grosshöchstetten	Dorfstrasse 4c / Gerbergasse 1,3,4,5,7,11,13,15 (Gerber-Areal)	PE	2013	50'410	51'330
Illnau-Effretikon	Illnauerstrasse 12	PE	1965	4'430	4'500
Locarno	Via Largo F. Zorzi 4	PE	1956	27'290	29'760
Martigny	Avenue de la Gare 3 / Rue du Rhône 2 (Le Kluser)	PE	2003	13'730	14'230
Monthey	Centre Trollietta	COP (33,3/100)	2013	23'615	23'711
Montreux	Avenue des Alpes 29	PE	1992	15'010	14'830
Oberwil	Bachstrasse 2,4,6 / Bottmingerstrasse 62	PE	1965	13'270	13'190
Paradiso	Via Franco Zorzi 10	PE	1982	11'340	11'350
Peseux	Rue du Clos 1,3,5 (Parc du Château)	PE	2005	20'590	20'710
Pregassona	Via alla Bozzoreda 37,39 / Via Ceresio 55 (Residenza Zeta)	PE	2012	46'950	47'410
Winterthour	Haldenstrasse 52	PE	1938	3'370	3'250
Winterthour	Lindstrasse 40-42 / Rychenbergstrasse 2	PE	1956	12'100	11'590
Winterthour	Marktgasse 45 / Metzggasse 18	PE	1621	16'890	18'430
Wollerau	Wächlenstrasse 5,7,9 (Wächlen)	PE	2002	18'900	18'930
Zurich	Schauenbergstrasse 8,10,12	PE	1982	8'600	8'330
Zurich	Seestrasse 355-361	PE	1947	31'180	31'850
<i>Total des immeubles à usage mixte</i>				734'395	700'221

Immeubles au 30.06.2021

Immeubles à usage commercial		Type de propriété	Construction	Valeur de marché 30.06.2021 en 1'000 CHF	Valeur de marché 30.06.2020 en 1'000 CHF
Bâle	Dufourstrasse 9,11	PE	1958	26'130	23'250
Bâle	Gerbergasse 70	PE	1863	11'670	11'130
Bâle	Peter Merian-Weg 6,8,10	PE	2003	162'310	161'350
Bâle	Schützengraben 21	PE	1969	13'400	12'740
Bâle	Steinenvorstadt 19,21	PE	1980	12'660	12'570
Berne	Nordring 4,4a / Viktoriarain 14	PE	2002	51'180	51'130
Berne	Spitalgasse 2 / Waisenhausplatz 6	PE/BR	1965	52'470	52'170
Berne	Wangenstrasse 86a	PE	2002	0	8'690
Bienne	Collègasse 9	PE	2001	9'050	9'670
Bienne	Längfeldweg 140	PE	2008	67'470	68'600
Bremgarten AG	Zufikerstrasse 2-4 (La Plaza / Bolero / Plaza Market)	PE	2002	51'990	52'360
Dietikon	Silberstrasse 20	PE	1986	31'300	25'670
Genève	Route de Florissant 81	PPE (32,9/100)	1998	22'290	22'330
Genève	Route de Pré-Bois 20 (ICC-International Center Cointrin)	COP (3/100)	1990	11'896	11'974
Genève	Rue Ami-Lullin 4	PE	1961	13'940	13'300
Genève	Rue Pierre-Fatio 7,9 / Rue du Roveray 9bis / Rue de la Scie 10	PE	2000	141'100	147'770
Gümligen	Bahnhofstrasse 4,41 (Mattenhof West)	PPE (81,6/100)	2001	32'690	33'960
La Chaux-de-Fonds	Allée du Quartz 1,3,5	PE	1986	5'140	5'830
Lausanne	Avenue de Sévelin 44	PE	1930	20'080	19'700
Lausanne	Route de Berne 46	PE	2004	30'240	30'760
Lausanne	Rue Centrale 6,8,10	PE	1957	28'720	28'900
Lausanne	Rue de Bourg 30 / Rue de la Paix 2,4	PE	1900	41'980	39'180
Lausanne	Rue de la Paix 6	PE	1911	30'560	29'950
Lausanne	Rue des Terreaux 15,17,19,21,23,25,27,29 (Métropole 2000 I + II)	COP (49,1/100)	1991	152'085	148'074
Lenzburg	Merkurstrasse 6 (Geschäftshaus Mühle)	PE	2008	19'160	19'770
Locarno	Via delle Monache 8 (Parking Residenza Ramogna)	PPE (15/100)	1989	1'916	1'896
Locarno	Via Largo F. Zorzi 8	PE	1940	10'180	12'710
Lugano	Via Canova 6	PE	1940	29'440	29'520
Lugano	Via Pietro Peri 21	PPE (16,7/100)	1981	10'950	10'890
Lupfig	Hauserstrasse 1 (Einkaufszentrum Seebli)	PE	2007	18'720	18'740
Luzern	Winkelriedstrasse 37	PE	1972	18'960	19'420
Marin-Epagnier	Avenue des Champs-Montants 12a-c	PE	1989	10'060	10'820
Meilen	Dorfstrasse 94	PE	1995	17'760	17'780
Muri b. Bern	Thunstrasse 235 (Tannental)	PE	2007	22'940	21'080
Neuchâtel	Rue de la Pierre-à-Mazel 10 (Stade de la Maladière)	COP (50/100)	2006	93'085	101'335
Neuchâtel	Rue du Puits-Godet 20,22,24	PE	1988	17'690	17'600
Nyon	Avenue Reverdil 12,14	PE	1993	25'660	25'780
Petit-Lancy	Avenue des Morgines 18	PE	2006	116'220	111'120
Petit-Lancy	Route de Chancy 71 (Lancy Centre) Route de Chancy 77	PE PPE (54,4/100)	1987 2009	82'930	84'520
Prilly	Route de Renens 24	PE	2014	116'540	116'620
Pully	Avenue de Lavaux 35	PE	1957	8'730	8'760
Pully	Chemin du Pré-de-la-Tour 7	PE	1991	7'320	7'380
Rapperswil-Jona	Glärnischstrasse 8	PE	1'957	12'310	12'340
Renens VD	Avenue de Longemalle 1 (Longemalle Parc)	PE	2011	146'880	151'590
Rolle	A-One Businesscenter Neugasse 16,18 / Marktplatz 11	PE	2008 1920	193'680 13'860	204'080 14'070
Saint-Gall	St. Leonhard-Strasse 74,76,78,80	PE	2004	50'190	50'510
Saint-Gall	Vadianstrasse 7	PE	1946	12'660	13'010
Saint-Moritz	Via Somplaz 10	PPE (12,1/100)	1976	2'220	2'780
Steinhausen	Hinterbergstrasse 32,32a,34,34a	PE	1984	0	14'730

Immeubles au 30.06.2021

		Type de propriété	Construction	Valeur de marché 30.06.2021 en 1'000 CHF	Valeur de marché 30.06.2020 en 1'000 CHF
Immeubles à usage commercial					
Thalwil	Zürcherstrasse 59,61	PE	1988	24'750	24'990
	Zürcherstrasse 2,4,6		1991	39'860	
Urtenen-Schönbühl	Zentrum 30,32,34,36	PE	2004	17'980	18'460
Volketswil	Industriestrasse 16a-c,18 (Bauarena Volketswil)	PE	2009	67'280	67'050
Wetzikon ZH	Bahnhofstrasse 148,150,152,154,156	PE	1988	23'170	22'840
Willisau	Ettiswilerstrasse 12,14	PE	1997	22'730	23'170
Winterthur	Hinterdorfstrasse 40 (Einkaufszentrum Seen)	PE	1973	43'730	46'760
Zürich	Badenerstrasse 156 / Engelstrasse 4	PE	1961	43'070	42'250
Zürich	Badenerstrasse 565	PE	2017	78'240	75'020
Zürich	Bahnhofstrasse 71	COP (25/100)	1985	55'545	52'477
Zürich	Bederstrasse 115 / Engimattstrasse 5 / Rieterstrasse 6 / Schulhausstrasse 72	PE	1927	67'290	65'190
Zürich	Birmensdorferstrasse 318,319,320,321,322 / Burstwiesenstrasse 1,5 / Gutstrasse 7a	PE	1977	116'590	117'840
Zürich	Brandschenkestrasse 47	PE	1977	49'440	46'630
Zürich	Löwenstrasse 25	PE	1978	107'610	106'500
Zürich	Othmarstrasse 2 / Seefeldstrasse 15 (Geschäftshaus im Seefeld)	COP (80/100)	1863	22'976	22'128
<i>Total des immeubles à usage commercial</i>				2'860'673	2'851'215

Immeubles au 30.06.2021

		Type de propriété		Valeur de marché 30.06.2021 en 1'000 CHF	Valeur de marché 30.06.2020 en 1'000 CHF
Immeubles en construction, terrains à bâtir et projets de construction (valeurs comptables)					
Bellinzona	Via Pratocarasso 44-46c / Via Gerretta 15-15c (Parco Gerretta)	PE			95'468
Bussigny-près-Lausanne	Route de Buyère 2 (Veillon-Areal)	PE		70'831	68'392
Genève	Rue de Lyon 114-120 / Rue de Bourgogne 19-31 (Quartet)	PE		196'015	157'508
Massagno	Via Ceresio 2	PE			25'391
Münchenstein	Teichweg 8-14a	PE		27'331	24'836
Muttenz	Hagnau Areal	PE		35'104	34'893
Rolle	Rue du Temple 8	PE		67'379	51'963
Zürich	Bändliweg 30 (Manufakt)	PE		56'709	30'981
Zürich	Bederstrasse 65,77,85 (Landolt-Areal)	PE		54'450	54'239
Zürich	Trichtenhausenstrasse	PE		53'165	47'781
Zürich-Witikon	Katzenschwanzstrasse, Witikonerstrasse	PE		156'481	155'584
<i>Total des immeubles en construction, terrains à bâtir et projets de construction (valeurs comptables)</i>				717'465	747'037
Total immeubles				8'502'954	8'113'642

Immeubles au 30.06.2021

Mutations du portefeuille immobilier		Type	Part	Date du transfert de propriété
Achats				
Uitikon	Zürcherstrasse 2,4,6	Immeuble existant	100,00%	01.07.20
Genève	Parc du Château-Banquet 26	Immeuble existant	100,00%	30.04.21
Genève	Rue Pestalozzi 23+23bis	Immeuble existant	100,00%	21.12.20
Glattbrugg	Schaffhauserstrasse 91	Immeuble existant	100,00%	28.01.21
Petit-Lancy	Chemin des Troènes 13,15	Immeuble existant	100,00%	21.12.20
Meyrin	Rue de la Prulay 30,32,34,36,38	Immeuble existant	100,00%	22.03.21

Ventes				
Bern	Wangenstrasse 86a	Immeuble existant	100,00%	23.04.21
Weinfelden	Amriswilerstrasse 72	Immeuble existant	100,00%	11.06.21
La Chaux-de-Fonds	Rue Fritz-Courvoisier 34c-d	Immeuble existant	100,00%	14.06.21
Beringen	Bahnhofstrasse 36,38 / Zelgstrasse 35,37,39	Immeuble existant	100,00%	11.06.21
Lyss	Birkenweg 16,18,18a,22	Immeuble existant	100,00%	11.06.21
Bern	Wangenstrasse 86b-d	Immeuble existant	100,00%	15.06.21
Steinhausen	Hinterbergstrasse 32, 32a, 34, 34a	Immeuble existant	100,00%	25.06.21

Hypothèques

Durée depuis	Durée jusqu'à	Taux d'intérêt (en %)	Montant (en 1'000 CHF)
Hypothèques remboursées			
30.06.20	31.07.20	0,25%	10'000
31.07.20	31.08.20	0,25%	10'000
31.08.20	30.09.20	0,25%	5'000
30.09.20	31.10.20	0,25%	10'000
31.10.20	30.11.20	0,25%	1'000
30.11.20	30.12.20	0,25%	9'000
30.09.20	31.12.20	0,00%	76'000
31.01.21	26.02.21	-0,05%	8'000
17.05.21	17.06.21	-0,07%	50'000
31.05.21	30.06.21	-0,05%	12'000
31.05.21	30.06.21	0,05%	10'000
31.05.21	30.06.21	0,05%	12'000

Hypothèques à la fin de la période comptable

Hypothèques à court terme			
03.06.21	05.07.21	-0,07%	40'000
28.06.21	28.07.21	-0,07%	159'500
30.06.21	31.07.21	-0,05%	138'000
28.05.21	30.08.21	-0,07%	91'000
30.06.21	30.09.21	-0,07%	10'000
30.04.21	29.10.21	-0,07%	218'000
<i>Total hypothèques à court terme</i>			656'500

Hypothèques à long terme (1 à 5 ans)

Total hypothèques à long terme (1 à 5 ans) –

Hypothèques à long terme (plus de 5 ans)

Total hypothèques à long terme (plus de 5 ans) –

Total **656'500**

Swisscanto Fondation de placement
Bahnhofstrasse 9
8001 Zürich

Détermination de la valeur vénale des biens immobiliers au 30.06.2021

Mandat

Les biens immobiliers du groupe de placement Immeubles Suisse de la Swisscanto Fondation de placement sont évalués chaque année à leur valeur de marché par l'équipe Real Estate Advisory Team de Pricewaterhouse-Coopers SA à des fins de présentation des comptes. Cette année, le jour de référence de l'évaluation est le 30 juin 2021.

Standards et bases d'évaluation

L'évaluation est effectuée conformément aux recommandations comptables de Swiss GAAP RPC 26, à l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP), aux directives de bonnes pratiques de l'International Valuation Standards Council (IVSC), aux normes Swiss Valuation Standards (SVS) et aux directives de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

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

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

La transparence, l'uniformité, l'actualité et l'exhaustivité de l'évaluation sont garanties. Les

prescriptions légales en vigueur et les normes nationales et internationales spécifiques sont respectées.

L'évaluation se base sur les informations les plus récentes sur les biens immobiliers et le marché immobilier au moment de l'évaluation (par rapport à la date de référence). Les données et documents sur les biens immobiliers sont fournis par le propriétaire. Les données du marché immobilier utilisées proviennent de la collecte de données internes de PricewaterhouseCoopers SA ainsi que des données du marché immobilier de Fahrländer Partner AG et de Wüest Partner AG accessibles au public.

En raison de la propagation mondiale du Covid-19, les marchés nationaux et internationaux sont exposés à des circonstances exceptionnelles depuis janvier 2020. C'est pour cette raison que dans le cadre des évaluations effectuées au 30.06.2020, 48 des 150 visites initialement prévues n'ont pas pu être menées à bien. Ces visites ont fait l'objet d'un rattrapage lors du cycle d'évaluation de cette année. Au total, 106 visites ont été effectuées dans le cadre de l'évaluation au 30.06.2021.

Méthode d'évaluation

Les biens immobiliers du groupe de placement Immeubles Suisse de Swisscanto Fondation de placement sont évalués selon la méthode discounted cash-flow (« DCF »). Cette méthode d'évaluation est conforme aux normes nationales et internationales et est reconnue comme « best practice » en matière d'évaluation immobilière en Suisse pour les clients institutionnels.

La méthode DCF détermine la valeur vénale d'un bien immobilier en calculant le total des revenus nets futurs attendus, actualisés au jour de référence. Les revenus nets sont actualisés individuellement pour chaque bien immobilier, en fonction des opportunités et des risques respectifs, conformément au marché, et sont corrigés du risque. Les évaluations sont effectuées dans le but de poursuivre l'utilisation actuelle.



Les taux d'actualisation sont détaillés par valorisation. Le taux d'intérêt de base, la prime d'illiquidité, le risque spécifique de l'immeuble, le type d'utilisation et la situation macro/microéconomique sont explicitement pris en compte. L'inflation à long terme est estimée à 1,00% sur la base des données historiques et des hypothèses d'inflation émises par le Fonds monétaire international (FMI).

Résultat de l'évaluation

Au 30 juin 2021, la valeur vénale des 228 biens immobiliers existants est estimée à CHF 7'785'488'114 par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA. Les neuf immeubles en construction sont inscrits au bilan à leur valeur comptable et sont évalués à CHF 717'465'447 par Swisscanto Fondation de placement. La valeur du portefeuille global s'élève donc à CHF 8'502'953'561.

Sept biens immobiliers ont été vendus au cours de la période sous revue. Quatre nouveaux biens immobiliers existants, un achat clé en main et le regroupement d'un bien immobilier existant ont été acquis. Deux immeubles en développement ont été achevés et ont été transférés dans le portefeuille. Les regroupements ne sont pas gérés comme des biens immobiliers indépendants, c'est pourquoi sept nouveaux arrivants sont enregistrés dans le portefeuille existant. La valeur vénale des 221 biens immobiliers de notre parc immobilier, qui faisaient déjà partie de notre portefeuille l'année dernière au 30 juin 2020, s'élevait à CHF 7'471'738'114 CHF au 30 juin 2021. Cela correspond à une variation de valeur de CHF 182'902'970, soit 2,51%.

Par rapport au portefeuille existant, les taux d'actualisation tendent à nouveau à la baisse en raison d'une demande accrue sur le marché des investissements au vu de l'environnement de taux bas. Les hausses de valeur sont en grande partie attribuables à cette situation, tandis que l'effet de valeur d'une modification des rendements nets est légèrement négatif. L'IRR moyen pondéré en fonction des valeurs de marché (nominal/réel) est de 3,14% (-0,11% par rapport au 30.06.2020), avec un maximum de 4,65% et un minimum de 2,29%.

Indépendance

Conformément à la politique commerciale de PricewaterhouseCoopers SA, le portefeuille immobilier de la Swisscanto Fondation de placement a été évalué de manière indépendante et neutre. L'évaluation sert à déterminer les valeurs au bilan dans le cadre des comptes annuels 2021. Aucune responsabilité n'est assumée à l'égard de tiers.

Zurich, le 18 août 2021

PricewaterhouseCoopers SA

Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA

Partenaire

Laura Blaufuss MRICS

Responsable

Impressum

Editeur: Swisscanto Fondation de placement et Swisscanto Fondation de placement Avant (dénommées « Swisscanto Fondations de placement »), Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich, en collaboration avec la Zürcher Kantonalbank et Swisscanto Direction de Fonds SA, téléphone +41 58 344 40 73, e-mail : anlagestiftung@swisscanto.ch

Rédaction: Sonja Spichtig, Luca Fischler

Internet: Le rapport de gestion est disponible au format PDF sous www.swisscanto.ch/fondationsdeplacement

Commandes: des exemplaires papier du présent rapport de gestion peuvent être commandés sur anlagestiftung@swisscanto.ch

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

Mentions légales

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

© 2021 Swisscanto Fondations de placement. Tous droits réservés.