



Swisscanto FP Immeubles Responsible Suisse

Rapport immobilier sur le rapport de gestion 2024/2025 de la Swisscanto Fondation de placement

Sommaire

Rapport immobilier

- 04** Un bref aperçu du rapport de gestion
« Swisscanto FP Immeubles Responsable Suisse »
- 06** Durabilité
- 07** Indicateurs environnementaux
- 08** Comptes de fortune et de résultat
- 12** Chiffres clés
- 13** Immeubles
- 19** Hypothèques
- 20** Rapport des experts en estimations immobilières

Immobilier Suisse

L'environnement de marché des placements immobiliers a continué de s'améliorer au cours du dernier exercice. L'inflation a continué à reculer, ce qui a permis à la Banque nationale suisse d'abaisser graduellement son taux directeur de 1,25% à 0% au cours de l'exercice. Les rendements à long terme des obligations de la Confédération à 10 ans se situaient majoritairement dans une fourchette de 0,2% à 0,5%. Parallèlement, la croissance économique en Suisse est restée positive. Selon les économistes de la Zürcher Kantonalbank, le produit intérieur brut (PIB) suisse devrait augmenter de 1,1% en 2025 (prévision au 31 juillet 2025).

Les taux d'intérêt plus faibles ont accru l'afflux de nouveaux fonds sur le marché des placements immobiliers. Le volume des collectes de capitaux de produits immobiliers suisses a atteint de nouveaux records au cours des douze derniers mois. Sur le marché des transactions directes, la demande en biens de rapport a sensiblement augmenté. Le rapport entre l'offre et la demande a, quant à lui, nettement évolué en faveur des vendeurs. Les rendements à l'achat, en particulier dans le segment résidentiel et pour les immeubles commerciaux haut de gamme, diminuent à nouveau et les prix de transaction et les valorisations immobilières augmentent.

Les marchés locatifs sont restés robustes. De nombreuses régions suisses connaissent une pénurie de logements sur le marché résidentiel. Les loyers proposés ont tendance à augmenter. Pour les contrats de bail existants, on peut toutefois ressentir un certain assouplissement en raison de la baisse du taux de référence. La demande de surfaces commerciales reste solide dans les secteurs majeurs, à savoir les bureaux, l'industrie et la vente au détail de produits alimentaires. Dans les centres-villes de Zurich et de Genève, il est difficile actuellement de trouver de grandes surfaces de bureaux disponibles à la location. En dehors des centres-villes, la situation est plus compétitive, mais les bureaux vacants sont généralement limités à des sous-marchés ou des biens particuliers.

Résultat

Au cours de l'exercice 2024/2025, le groupe de placement Swisscanto FP Immeubles Responsable Suisse a enregistré un bon résultat. Le résultat global a nettement augmenté pour atteindre 410,8 millions de CHF (contre 276,2 millions de CHF l'année précédente). Ce résultat réjouissant s'explique par une hausse du rendement net ainsi que par des plus-values réalisées et non réalisées substantielles.

Le rendement net a augmenté à 264,4 millions de CHF (contre 243,2 millions de CHF l'année précédente). Le groupe

de placement a profité d'une hausse du rendement des biens immobiliers 358,9 millions de CHF (contre 347,9 millions de CHF l'année précédente) et d'une baisse des charges de financement (9,9 millions de CHF, contre 17,5 millions de CHF l'année précédente). Les plus-values non réalisées ont nettement augmenté pour atteindre 134,3 millions de CHF (année précédente : 1,1 million de CHF). D'une part, la valeur du portefeuille a évolué positivement avec une appréciation nette (like-for-like) de 1,33%. Les biens immobiliers résidentiels bien situés ont essentiellement contribué à cette appréciation. D'autre part, un projet de développement important a reçu récemment un permis de construire et a été inscrit au bilan pour la première fois à la valeur vénale. En outre, un important gain en capital a pu être réalisé. Cela s'explique notamment par la vente d'une petite propriété à usage mixte nécessitant une rénovation, ce qui a permis d'améliorer simultanément la qualité du portefeuille.

Ce solide résultat a permis de générer un rendement de placement (tranche GT) de 4,48% (année précédente : 3,19%). La performance annuelle de 4,32% est supérieure à celle de l'indice CAFI Immo Index mixte (4,24%).

La fortune totale a dépassé pour la première fois la barre des 10 milliards et atteint 10'470,5 millions de CHF au 30 juin 2025 (année précédente : 9'994,9 millions de CHF). Cette augmentation résulte principalement de la hausse de valeur des avoirs et des acquisitions effectuées. Le taux de financement extérieur a diminué, passant de 6,00% à 4,31%. Les impôts latents sont passés de 410,8 millions de CHF à 430,5 millions de CHF. Quant à l'actif net, il est passé de 8'848,6 millions de CHF l'année précédente à 9'455 millions de CHF.

Portefeuille

Le portefeuille se distingue par un degré très élevé de diversification sectorielle et régionale. Au 30 juin 2025, le groupe de placement était investi dans 247 biens immobiliers existants et six projets en construction pour une valeur au bilan totale de 10'316,9 millions de CHF (contre 9'850,5 millions de CHF l'année précédente). Plus de la moitié (51,0%) du produit du portefeuille provenait d'immeubles à usage résidentiel. Les immeubles de bureaux (21,6%), commerciaux (9,8%) et industriels (7,7%) ont généré le reste des revenus.

Le taux de perte des loyers est passé de 6,7% l'année précédente à 6,8%. La hausse est principalement due aux surfaces encore disponibles dans le nouveau complexe Quartet à Genève. Ce grand immeuble de bureaux et commercial a été achevé en 2023 et est actuellement en première mise en location. La dernière garantie locative sur une partie des surfaces a expiré à la fin du premier trimestre 2025. Pour le reste

du portefeuille, la situation locative globale a pu être améliorée dans l'ensemble. D'importants nouveaux contrats de location à long terme et prolongations de bail ont pu être conclus, notamment au centre commercial Seen à Winterthur ainsi que dans l'immeuble commercial et de bureaux « Origami » à Petit-Lancy, au Longemalle Parc à Renens, et Emil-Staub-Strasse à Männedorf. De plus, les taux de vacance généralement faibles des logements ont soutenu les rendements.

L'amélioration de la marge EBIT (76,5%, année précédente : 76,3%) et de la quote-part des charges d'exploitation (0,36%, année précédente : 0,38%) est marginale. Le rendement net des constructions terminées est tombé à 3,00% (contre 3,02% l'année précédente), soit une légère baisse.

Activité de placement

Au cours de l'exercice, le portefeuille immobilier a pu être élargi qualitativement grâce à l'acquisition d'un immeuble commercial en centre-ville, à trois immeubles résidentiels entièrement loués, à un projet de réaménagement autorisé et à une nouvelle surélévation de la copropriété dans un immeuble commercial haut de gamme dans la ville de Zurich.

En août 2024, le groupe de placement a acquis le bien immobilier « Neumarkt IV » situé à l'angle Vadianstrasse 25 et Kornhausstrasse 26, au centre de Saint-Gall. Les locataires du « Neumarkt IV » proviennent principalement du secteur de l'alimentation de proximité (40%) et d'une utilisation de bureaux (31%) et sont largement diversifiés. Le rendement de flux de trésorerie du bien immobilier est nettement supérieur à la moyenne du portefeuille, avec une qualité de l'emplacement et de l'immeuble supérieure à la moyenne. En décembre 2024, trois immeubles résidentiels entièrement loués comptant un total de 125 unités résidentielles ont également été acquis à Küsnacht ZH, Uetikon am See et Frauenfeld. Les immeubles collectifs acquis sont tous entièrement loués et les bâtiments sont en bon état, de sorte qu'il y a peu de besoins d'investissement dans les années à venir. En mai 2025, l'acquisition d'un projet de réaménagement, comprenant une surélévation, a été finalisée à la Badenerstrasse 587–589 à Zurich-Altstetten. L'ancien immeuble à usage commercial sera transformé dans les prochaines années en un bien principalement résidentiel d'environ 45 appartements. Enfin, la part de copropriété dans l'immeuble situé Bahnhofstrasse 71 à Zurich a pu être augmentée de 33% à 42%.

La valeur de marché estimée de toutes les entrées en portefeuille au cours de l'exercice 2024/2025 s'élève à environ 234,5 millions de CHF, soit 2,3% du parc immobilier au

30 juin 2025. Les acquisitions commerciales sont bien situées en centre-ville et les revenus locatifs du segment résidentiel promettent une stabilité des revenus supérieure à la moyenne.

D'autre part, le groupe de placement s'est séparé en juin 2025 de l'immeuble à usage mixte situé Schauenbergstrasse 8–12 à Zurich-Affoltern. L'immeuble construit en 1982 présentait un besoin accru de rénovation et la vente a permis de réaliser un gain en capital substantiel. Le prix de vente s'élevait à 17 millions de CHF, soit nettement plus que la dernière évaluation du portefeuille au 30 juin 2024, de 9.99 millions de CHF.

Dans le cadre de l'activité de développement, le coup d'envoi symbolique des travaux de construction du projet phare « Am Schänzli » à Muttenz a été célébré en avril 2025. Juste à la limite de Bâle, le nouveau quartier est construit sur un ancien site industriel et compte 385 appartements en location et environ 14,000 m² de surfaces commerciales, de vente au détail et de services. Le permis de construire du canton de Bâle-Campagne a été délivré fin 2024 et l'emménagement des premiers locataires est prévu pour l'automne 2027. En revanche, le projet de construction résidentielle « Am Dych » à Münchenstein est sur le point d'être achevé comme prévu. La fin du chantier et les premiers emménagements devraient intervenir au second semestre 2025. Sur l'ancien site industriel de Läckeraliuhuus ont été construits trois bâtiments à l'architecture attrayante comptant plus de 170 appartements.

Perspectives

Le groupe de placement reste fidèle à la stratégie de placement éprouvée, axée sur les immeubles core. Il est désormais question de continuer à améliorer le portefeuille et d'investir le produit courant dans des biens immobiliers existants et des projets de nouvelles constructions de haute qualité. Le portefeuille existant se concentre également sur l'optimisation permanente de la mise en location ainsi que sur la réalisation des potentiels locatifs existants. En ce qui concerne la location, l'accent est mis sur les immeubles de bureaux et commerciaux en Suisse romande. En matière de durabilité, l'accent est mis sur le maintien de la note de cinq étoiles du GRESB et la mise en œuvre rigoureuse de la trajectoire de réduction définie. Celle-ci prévoit, entre autres, le remplacement des sources d'énergie fossiles dans le portefeuille existant pour dix à quinze biens immobiliers au cours de l'exercice 2025/2026. Enfin, en raison de la demande excédentaire persistante de droits du groupe de placement, il est prévu d'effectuer une nouvelle augmentation de capital d'un montant maximal de 200 millions de CHF au quatrième trimestre 2025.

Durabilité

En 2009, la Zürcher Kantonalbank s'est engagée à respecter les Principes de l'investissement responsable pour l'ensemble de ses activités de placement. La durabilité est un critère d'action essentiel pour l'Asset Management immobilier de la Zürcher Kantonalbank. Outre les aspects économiques, une grande importance est accordée aux critères sociaux et environnementaux tout au long de la chaîne de création de valeur (intégration ESG dans l'immobilier). La stratégie de durabilité comprend également des objectifs ambitieux de réduction des gaz à effet de serre (efficacité énergétique des immeubles) ainsi qu'une influence active sur les fournisseurs et les prestataires de services, l'information active des locataires sur les thèmes de durabilité et l'influence active sur les copropriétaires (Stewardship Immeubles : engagement).

GRESB 2024: score de 5 étoiles

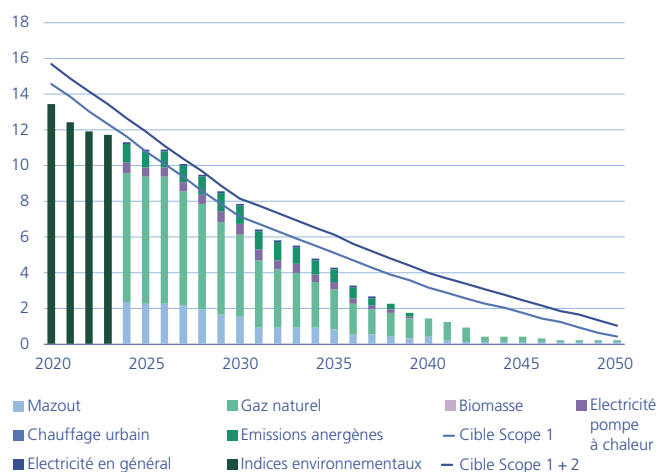
Le groupe de placement a une nouvelle fois convaincu par de très bons résultats dans l'évaluation ESG 2024 de GRESB. Le groupe de placement a obtenu la note la plus élevée possible de 5 étoiles pour le portefeuille existant et la bonne note de 4 étoiles pour les projets de construction. Le groupe de placement a également été désigné Regional Sector Leader 2024 pour le portefeuille existant. Des certifications d'immeubles supplémentaires ainsi que des mesures d'optimisation pour mesurer les données énergétiques ont notamment contribué aux bons résultats.

Empreinte CO₂: de nouveaux progrès réalisés

L'intensité énergétique moyenne en 2023 était de 85.3 kWh/m² (année précédente: 85,2) et l'intensité des émissions de gaz à effet de serre (Scope 1 et 2) était, quant à elle, de 11,5 kg de CO₂e/m² (année précédente: 11,7). La part des énergies renouvelables dans l'énergie consommée par les immeubles (hors électricité consommée par les locataires) s'élevait à environ 30,2% en 2023. Des indicateurs environnementaux détaillés conformes à la norme REIDA sont disponibles à la page 7. Nous poursuivons également notre transition vers des sources d'énergie renouvelables générant moins d'émissions de CO₂. Le portefeuille immobilier du groupe de placement poursuit un objectif de neutralité carbone d'ici 2050 pour les émissions Scope 1 liées à ses activités, avec un objectif intermédiaire en 2040. Celui-ci répond aux exigences des perspectives énergétiques 2050+ de l'OFEN pour le parc immobilier suisse. Concrètement, l'objectif vise une intensité moyenne des émissions de gaz à effet de serre (Scope 1) du portefeuille inférieure à 2 kg de CO₂e/m² d'ici 2040. Les émissions de Scope 2 sont prises en compte lors de la sélection des fournisseurs de chauffage urbain et d'électricité. Nous partons du principe que les fournisseurs de chauffage urbain et d'électricité pourront exploiter leurs réseaux sans énergie fossile bien avant 2050.

Trajectoire de réduction des émissions de CO₂ du portefeuille immobilier du groupe de placement (situation: juin 2025)

Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO₂/m²_{EBF}



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

Source: Zürcher Kantonalbank

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

	Unité	2022	2023
Couverture			
Surface totale SREcalc ²	m ² SRE	1'537'267	1'570'649
Surface déterminante SREcalc ²	m ² SRE	1'537'267	1'528'798
Rapport SREcalc/VMF déterminant	–	1,18	1,18
Degré de couverture	% SRE	100,0%	97,3%
Énergie			
Consommation d'énergie	MWh/a	131'000	130'380
Intensité énergétique	kWh/m²SRE	85,2	85,3
Marge d'incertitude	kWh/m ² EBF		±11.0
Combustible	% d'énergie	61,5%	60,0%
Mazout	% d'énergie	13,6%	12,2%
Gaz de chauffage ³	% d'énergie	45,8%	46,0%
Biomasse	% d'énergie	2,0%	1,9%
Chauffage	% d'énergie	22,6%	24,6%
Chauffage urbain et de proximité	% d'énergie	17,2%	19,2%
Chaleur ambiante	% d'énergie	5,4%	5,4%
Electricité	% d'énergie	15,9%	15,4%
Électricité /pompes à chaleur	% d'énergie	2,3%	2,2%
Électricité générale ⁴	% d'énergie	13,7%	13,2%
Informations complémentaires Énergie			
Énergie renouvelable	% d'énergie	28,9%	30,2%
Énergie fossile	% d'énergie	67,5%	66,0%
Chaleur perdue, anergie	% d'énergie	13,0%	14,3%
Emissions⁷			
Émissions directes de CO₂	tCO₂/a	15'400	14'940
Intensité des émissions directes de CO₂	kgCO₂/m²SRE	10,0	9,8
Marge d'incertitude	kgCO ₂ /m ² SRE		±1.2
Émissions de gaz à effet de serre	tCO₂/a	18'000	17'585
Intensité des émissions de gaz à effet de serre	kgCO₂/m²SRE	11,7	11,5
Marge d'incertitude	kgCO ₂ /m ² SRE		±1.4
Émissions de Scope 1	% d'émissions	85,6%	85,0%
Mazout	% d'émissions	24,9%	22,8%
Gaz de chauffage ³	% d'émissions	60,6%	62,1%
Biomasse	% d'émissions	0,0%	0,0%
Émissions de Scope 2	% d'émissions	14,4%	15,0%
Chauffage urbain et de proximité	% d'émissions	5,4%	4,9%
Émissions anergétiques	% d'émissions	7,5%	8,1%
Électricité /pompes à chaleur	% d'émissions	0,2%	0,3%
Électricité générale ⁴	% d'émissions	1,3%	1,8%
Informations complémentaires			
Émissions Scope 3.3 upstream ⁵	tCO ₂ e/a	n.a.	n.a.
Émissions biogènes out-of-scope ⁵	tCO ₂ e/a	n.a.	n.a.
Eau			
Consommation d'eau⁶	m³/a	1'180'000	1'084'236
Intensité eau	m³/m²SRE	0,765	0,713

¹ Bilan énergétique et bilan CO₂e standardisés pour les biens immobiliers contrôlés par les propriétaires. Définition selon la circulaire AMAS 04/2022 « Indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers ». Le calcul des indicateurs a été effectué conformément aux Bases méthodologiques du rapport CO₂e REIDA 2023 v1.2. Les émissions ont été calculées selon l'approche basée sur la localisation

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

³ La part de gaz naturel indiquée ici comprend également les parts de biogaz mélangées par le fournisseur. Le calcul des émissions s'effectue sur une base de 100% de gaz naturel.

⁴ Les indices environnementaux sont en principe basés sur des valeurs mesurées de la consommation d'énergie et d'eau; l'électricité générale constitue actuellement encore une exception, les valeurs manquantes peuvent ici être complétées par des valeurs de référence REIDA; la quantité et la part des valeurs complétées sont indiquées.

⁵ Malgré l'amélioration continue des données, la situation actuelle des données ne permet pas une couverture suffisante et, par conséquent, les émissions du Scope 3 ne sont pas déclarées.

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

	Immeubles Responsible Suisse	
Compte de fortune (en 1'000 CHF)	Exercice sous revue	Exercice précédent
Autres actifs		
Liquidités (avoirs à vue)	43'471	37'463
Créances à court terme	100'959	96'851
Acomptes	0	0
Comptes de régularisation actifs	9'198	10'084
<i>Total des autres actifs</i>	153'628	144'398
Immobilier		
Terrains à bâtir (y compris immeubles voués à la démolition)	179'878	228'589
Constructions en cours (y compris terrain)	253'550	79'190
Constructions achevées (y compris terrain)	9'295'681	8'984'791
Parts en copropriété	587'793	557'950
Participations	10	10
<i>Total des immeubles</i>	10'316'912	9'850'530
<i>Fortune totale</i>	10'470'540	9'994'928
Passif		
Fonds étrangers		
./ Engagements à court terme	-84'156	-82'950
./ Comptes de régularisation passifs	-56'534	-61'285
./ Hypothèques	-444'285	-590'935
./ Provisions	-89	-419
./ Impôts latents	-430'485	-410'789
<i>Total des fonds étrangers</i>	-1'015'549	-1'146'378
<i>Fortune nette</i>	9'454'991	8'848'550

	Immeubles Responsible Suisse	
Compte de résultat (en 1'000 CHF)	Exercice sous revue	Exercice précédent
Produit locatif théorique (net)	381'660	369'716
./. Manque à gagner sur les surfaces vacantes	-25'323	-23'769
./. Pertes sur encaissement de loyers	-647	-863
Autres produits immobiliers	3'220	2'810
<i>Total du produit des immeubles</i>	358'910	347'894
Frais d'entretien	-26'393	-24'711
Frais de rénovation	-5'262	-5'898
<i>Total des frais d'entretien des immeubles</i>	-31'655	-30'609
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables	-8'922	-7'675
Pertes sur créances, changement de ducroire	-437	-189
Assurances	-2'835	-2'951
Honoraires de gestion	-13'649	-14'142
Frais de location et d'annonces	-1'526	-1'741
Impôts et taxes	-6'802	-7'380
Autres charges d'exploitation	-3'184	-2'626
<i>Total des charges d'exploitation</i>	-37'355	-36'704
<i>Résultat opérationnel</i>	289'900	280'581
Intérêts actifs	101	343
Taux négatifs pour les liquidités	0	0
Intérêts intercalaires	1'055	2'009
Rentes du droit de superficie	38	53
Autres produits	2'035	207
<i>Total des autres produits</i>	3'229	2'612
Intérêts hypothécaires	-9'127	-16'635
Intérêts négatifs reçus	0	0
Autres intérêts passifs	-76	-83
Intérêts du droit de superficie	-744	-738
<i>Total des charges de financement</i>	-9'947	-17'456
Honoraires de la direction	-22'679	-22'608
Estimation des coûts et des coûts d'audit	0	0
Autres charges administratives	-409	-437
<i>Total des charges administratives</i>	-23'088	-23'045
Rachat des produits courus lors de l'émission de parts	22'906	1'305
./. Versement des produits courus lors du rachat de parts	-18'600	-824
<i>Total des produits/charges liés aux mutations de parts</i>	4'306	481
<i>Produit net de l'exercice</i>	264'400	243'173
Gains et pertes de capital réalisés	12'152	32'013
<i>Total des gains et pertes de capital réalisés</i>	12'152	32'013
<i>Bénéfice réalisé de l'exercice</i>	276'552	275'186
Gains et pertes de capital non réalisés	154'866	12'854
./. Variation des impôts latents	-20'599	-11'796
<i>Total des gains et pertes de capital non réalisés</i>	134'267	1'058
<i>Bénéfice global de l'exercice</i>	410'819	276'244

	Immeubles Responsible Suisse	
	Exercice sous revue	Exercice précédent
Compte de fortune (en 1'000 CHF)		
Bénéfice net	264'400	243'173
Montant destiné à la distribution	264'400	243'173
Montant conservé pour réinvestissement DT	16'091	15'514
Montant conservé pour réinvestissement GT	180'610	190'806
Montant conservé pour réinvestissement NT	67'699	36'853
Variation de la fortune nette (en 1'000 CHF)		
Fortune nette au début de l'exercice	8'848'550	8'535'349
Souscriptions	1'153'580	87'091
Rachats	-957'957	-50'134
Distribution	-	-
Bénéfice global de l'exercice	410'819	276'244
Fortune nette à la fin de l'exercice	9'454'992	8'848'550
Nombre de parts en circulation (unités)		
Etat au début de l'exercice DT	2'116'184	2'141'333
Solde des souscriptions et des rachats DT	-61'588	-25'149
Etat à la fin de l'exercice DT	2'054'596	2'116'184
Etat au début de l'exercice GT	40'097'245	39'728'448
Solde des souscriptions et des rachats GT	-4'270'827	368'797
Etat à la fin de l'exercice GT	35'826'418	40'097'245
Etat au début de l'exercice NT	6'865'702	6'973'272
Solde des souscriptions et des rachats NT	5'306'311	-107'570
Etat à la fin de l'exercice NT	12'172'013	6'865'702
Valeur d'inventaire d'une part (en CHF)		
Valeur en capital d'une part DT	278.10	269.77
Produit couru par part DT	12.17	8.33
Valeur d'inventaire d'une part DT	290.27	278.10
Valeur en capital d'une part GT	175.02	169.61
Produit couru par part GT	7.83	5.41
Valeur d'inventaire d'une part GT	182.85	175.02
Valeur en capital d'une part NT	180.96	174.86
Produit couru par part NT	8.64	6.10
Valeur d'inventaire d'une part NT	189.60	180.96

Principes d'évaluation des biens immobiliers

L'évaluation est effectuée par des experts indépendants. Tous les biens immobiliers sont évalués chaque année selon la méthode d'actualisation des flux de trésorerie (méthode DCF) et ils sont inscrits au bilan à leur valeur de marché. Les constructions en cours avec permis de construire valide sont également inscrites au bilan à leur valeur de marché (DCF). Les terrains à bâtir sans permis de construire sont inscrits au bilan sans modification, à leur valeur d'acquisition (value at cost). Le 30 juin 2025, date du bilan, le taux d'escompt moyen des biens de notre parc immobilier se montait à 2,92% (exercice précédent : 2,98%).

Intérêts intercalaires activés

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

Commissions

Sur la base du contrat de gestion, le groupe de placement Immeubles est affecté au total par 2,5 millions de CHF de commissions de vente/achat et 1,4 million de CHF de commissions des travaux (TVA comprise). Cette charge de commission de vente/achat représente au maximum 1% du prix d'achat/vente de l'immeuble. La charge de commission des travaux représente au maximum 3% des coûts de construction et de rénovation.

Impôts sur les liquidations

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

Rénovations/aménagements locatifs

Pour les rénovations réalisées au cours de l'exercice sous revue, les investissements ont été amortis à hauteur de 14% en moyenne (exercice précédent : 18%) 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 264,5 millions de CHF (exercice précédent : 38,2 millions de CHF) sont ouverts pour des projets de construction. Les engagements conditionnels s'élèvent à 16,9 millions de CHF (exercice précédent : 347,7 millions de CHF).

Par ailleurs, deux droits d'achat ont été accordés. Le premier droit d'achat de 29,44 millions de CHF est valable jusqu'au 30 mars 2026, le deuxième droit d'achat de 16,12 millions de CHF est valable jusqu'au 30 septembre 2025.

Restrictions de propriété pour engagements propres/nantissement d'actifs

Un montant de 1'535 millions de CHF est nanti pour l'ensemble du parc immobilier à la date du bilan (exercice précédent : 1'722 millions de CHF).

Publication des taux de vacance

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

- Bussigny-près-Lausanne, quartier Veillon
- Zurich, Badenerstrasse 156 et Engelstrasse 4
- Petit-Lancy, Avenue des Morgines 18 et Chemin Louis-Hubert 1–3

Immeubles Responsible Suisse¹

Chiffres clés	Exercice sous revue	Exercice précédent
Consolidés		
Taux des pertes sur loyers	6,80%	6,66%
Taux de financement étranger	4,31%	6,00%
Marge d'exploitation (EBIT)	76,50%	76,26%
Ratio des charges d'exploitation (TERisa GAV)	0,36%	0,38%
Rendement des fonds propres (ROE)	4,54%	3,22%
Rendement de la distribution ²	0,00%	0,00%
Coefficient de distribution ²	0,00%	0,00%
Rendement du capital investi (ROIC)	4,07%	2,98%
Rendement net des constructions achevées	3,00%	3,02%
Quote-part de fonds étrangers	9,70%	11,47%

Spécifiques aux tranches

Rendement du placement tranche DT	4,38%	3,09%
Rendement du placement tranche GT	4,48%	3,19%
Rendement du placement tranche NT	4,78%	3,49%
TERisa (NAV) tranche DT	0,55%	0,57%
TERisa (NAV) tranche GT	0,45%	0,47%
TERisa (NAV) tranche NT	0,15%	0,17%

Structure d'âge des immeubles (en %)

en construction	4,20%	3,10%
à partir de 2020	6,54%	6,70%
2010–2019	21,30%	21,50%
2000–2009	27,53%	28,00%
1990–1999	8,67%	9,00%
1980–1989	8,07%	7,80%
1970–1979	7,50%	7,20%
1960–1969	4,92%	4,90%
< 1960	11,26%	11,80%

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

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

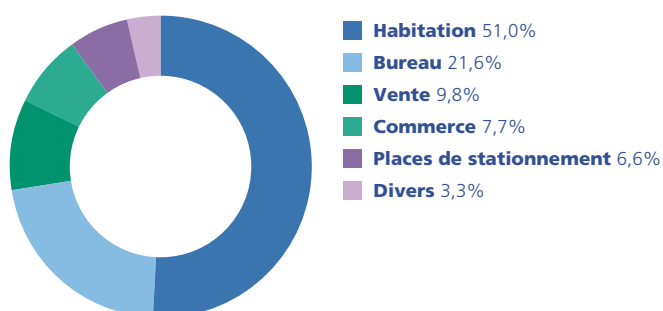
Possibilité de transfert de droits

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

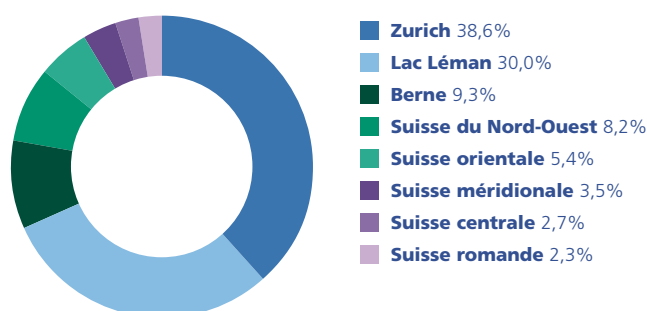
Indice de référence

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

Structure d'utilisation des immeubles (en%)



Répartition par régions (en%)



Immeubles au 30.06.2025

Immeubles d'habitation		Type de propriété	Construction	Valeur de marché 30.06.2025 en 1'000 CHF	Valeur de marché 30.06.2024 en 1'000 CHF
Adliswil	Bernhofstrasse 8	PE	1972	9'360	8'650
Aesch BL	Arlesheimerstrasse 22 / St. Jakobstrasse 42, 44, 46	PE	1982	12'670	12'430
Au ZH	Alte Landstrasse 50, 52, 54, 56	PE	2004	20'480	19'840
Baar	Mühlegasse 12a-d	PE	1984	16'080	15'550
Bachenbülach	Länggenstrasse 1, 3, 5	PE	2002	13'320	13'120
Bâle	Kannenfeldplatz 2	PE	1966	7'360	7'250
Bâle	Sevogelstrasse 19	PE	1960	8'720	8'560
Bâle	St. Alban-Ring 225, 227, 229	PE	1985	9'740	9'320
Bâle	St. Jakobs-Strasse 110, 112	PE	1995	11'140	10'900
Bassersdorf	Bahnhofstrasse 41, 43 / Dietlikonerstrasse 30, 32	PE	1982	15'110	14'860
Bellinzzone	Via Pratocarasso 44-46c / Via Gerretta 15-15c (Parco Gerretta)	PE	2019	101'410	100'480
Benglen	Bodenacherstrasse 6, 8, 10, 49, 51	PE	1974	22'410	22'080
Berne	Schützenweg 19, 21, 23	PE	1906	6'510	6'490
Berne	Spitalackerstrasse 21	PE	1935	5'470	5'270
Berne	Tellstrasse 28, 30, 30a	PE	1958	9'950	9'690
Bienne	Alexander-Schöni-Strasse 46, 48, 48a / Neumarktstrasse 27, 29, 31, 33 / Salomegasse 12, 14, 16 (Schüsspark)	PE	2007	61'240	59'410
Binz	Im Gassacher 2-8, 10, 12	PE	1995	41'230	40'910
Boll	Rämeggässli 76-98	PE	2018	39'430	38'670
Bronschhofen	AMP-Strasse 11, 15, 17, 17a	PE	1998	16'840	16'590
Buchs ZH	Meierwiesenstrasse 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46	PE	1982	21'870	21'950
Bülach	Im Rietpark 13, 15, 17, 19	PE	2004	23'160	22'680
Burgdorf	Amietstrasse 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30	PE	1996	19'820	19'610
Burgdorf	Thunstrasse 110, 112, 114, 116	PE	2002	8'510	8'680
Bussigny-près-Lausanne	Chemin de Rietta 4, 6	PE	1984	12'350	11'970
Bussigny-près-Lausanne	Route de Condémine 40, 42	PE	1989	9'520	9'250
Chardonne	Chemin Bosquets de Paudille 15-23, 25	PE	2003	28'750	28'430
Coire	Pulvermühlestrasse 5, 11-15	PE	1971	51'480	50'710
Coire	Sägenstrasse 22, 24, 28, 30, 32 (Rätia)	PE	2006	46'040	44'280
Dietlikon	Aufwiesenstrasse 2, 4, 6, 8, 14, 16	PE	2002	48'960	48'250
Dottikon	Bahnhofstrasse 12 / Mitteldorfstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	PE	2010	31'540	31'240
Dübendorf	Giessenstrasse 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31	PE	2007	68'340	66'970
Egg b. Zürich	Büelstrasse 33, 35, 37, 39	PE	2004	20'700	20'780
Erlinsbach	Bläuenstrasse 8, 10, 12, 14	PE	1979	40'200	39'740
Étoy	Route de la Plantay 67, 69, 71	PE	1981	8'380	8'150
Frauenfeld	Eisenwerkstrasse 47, 47a	PE	1976	9'830	9'610
Genève	Rietweiherweg 6-10b	PE	2007	50'600	0
Genève	Chemin Frisco 2, 3, 5, 7	PE	1993	49'200	48'580
Genève	Parc du Château-Banquet 16, 20, 24	PE	1956	114'531	115'351
Genève	Rue du Vidollet 19, 20, 21	PE	1984	86'970	84'480
Genève	Rue Pestalozzi 23 et 23bis	PE	1998	29'460	29'540
Gland	Rue Viollier 5, 6, 7	PE	1947	51'390	51'760
Gland	Allée du Communet / Allée Leotherius 3, 5, 7 / Allée Waldo 4, 6, 8	PE	2013	60'720	60'040
Gland	Chemin de la Chavanne 5, 7, 9	PE	1987	11'930	11'740
Gland	Rue du Midi 13, 13b	PE	1983	14'030	13'930
Gland	Rue du Riant-Coteau 120, 122, 124 / Chemin des Fleurs 6	PE	2003	27'620	27'820
Grüt (Gossau ZH)	Im Zelgli 12, 14, 16	PE	1984	12'770	12'490
Hombrechtikon	Mythenweg 4, 6, 8	PE	1972	11'790	10'960
Jona	Hummelbergstrasse 8, 10, 12, 14, 16	PPE (90,1/100)	1980	28'670	28'704
Kilchberg	Alte Landstrasse 53	PE	1989	10'900	10'760
Kirchlindach	Nüchternweg 8a, 12	PE	2007	5'450	5'470
Kreuzlingen	Burgstrasse 31, 33	PE	1973	9'720	9'520
Küsnacht	Wiesenstrasse 1	PE	2017	27'150	0
La Tour-de-Peilz	Avenue Bel-Air 52, 54	PE	1954	9'100	9'070
La Tour-de-Peilz	Avenue de Traménaz 21	PE	1971	12'050	11'960

Immeubles au 30.06.2025

Immeubles d'habitation		Type de propriété	Cons-truction	Valeur de marché 30.06.2025 en 1'000 CHF	Valeur de marché 30.06.2024 en 1'000 CHF
La Tour-de-Peilz	Avenue des Baumes 17-19	PE	1949	7'810	7'870
La Tour-de-Peilz	Avenue des Pléiades 3	PE	1956	4'410	4'370
La Tour-de-Peilz	Avenue Edouard-Müller 17	PE	1950	4'920	4'660
Lachen SZ	Gweerhofstrasse 11, 13, 15, 17 / Heerstrasse 3, 5, 7, 9 (Rotbachpark)	PE	2006	68'300	66'520
Langenthal	Bäreggstrasse 65a / Oberhardstrasse 16, 16a, 18, 20, 20a, 22 (Bäregg)	PE	2004	15'170	14'800
Langenthal	Weststrasse 94-96	PE	2016	16'410	16'510
Lausanne	Avenue de France 39, 41	PE	1908	18'190	17'830
Lausanne	Avenue Edouard-Rod 6, 8, 10, 12	PE	1947	38'780	37'910
Lausanne	Chemin du Grandchamp 5, 7	PE	1997	12'870	13'020
Liebefeld	Gebhartstrasse 30	PE	1951	3'920	3'970
Lucerne	Büttenhalde 38	PE	1983	20'500	20'270
Männedorf	Im oberen Boden 12	PE	1997	4'850	4'770
Männedorf	Im Wiesli 4-10	PE	1973	19'260	19'220
Massagno	Via Ceresio 2	PE	1971	24'980	24'480
Meilen	In der Au 28, 30, 36, 38, 42, 44, 48, 50	PE	1973	47'970	47'680
Mels	Bahnweg 7, 9 / Sarganserstrasse 73, 75 / Stadtergasse 20, 22, 24, 26 (Stadterfeld)	PE	2009	31'850	31'600
Mendrisio	Via Flora Ruchat-Roncati 4f-h	PE	2016	8'150	8'450
Meyrin	Rue de la Prulay 30, 32, 34, 36, 38	PE	1967	62'110	62'090
Mollis	Rosenhofstrasse 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53 (Lebensart Quartier Rosenhof)	PE	2008	38'040	37'380
Moosseedorf	Sandstrasse 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120	PE	2014	32'180	32'130
Münsingen	Belpbergstrasse 32a-h	PE	1996	16'230	15'830
Muri AG	Kirchenfeldstrasse 68, 70, 72, 74, 76, 78	PE	2003	19'920	19'920
Muri AG	Klosterfeldmatt 28, 30, 32, 34	PE	1994	14'370	13'920
Murten	Engelhardstrasse 60, 62, 64, 66, 72, 74	PE	1996	18'940	18'890
Muttenz	Heissgländstrasse 40, 42	PE	1962	7'380	7'400
Nyon	Chemin de la Fontaine 4, 6a-b	PE	2000	34'840	34'290
Nyon	Chemin des Plantaz 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60	PE	1989	28'900	27'700
Nyon	Route de l'Etraz 64, 66, 68 (Le Triangle de l'Etraz)	PE	2008	60'380	59'670
Nyon	St. Cergue 11	PE	2005	10'460	10'610
Oetwil am See	Glärnischstrasse 62, 64, 66, 68, 70	PE	1986	21'090	20'350
Opfikon	Wright-Strasse 37, 39, 41, 43 (Wilhelm & Bertha, Glattpark)	PE	2014	66'550	64'210
Penthalaz	Chemin des Cèdres 1-15, 17, 19 / Le Cheminet 14, 16 (La Loëttaz-Barges)	PE	2006	79'010	77'700
Petit-Lancy	Chemin des Troènes 13, 15	PE	1998	29'880	29'820
Pfäffikon ZH	Pilatusstrasse 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38	PE	2016	152'370	147'760
Pratteln	Habertürliweg 10, 12 / Mühleweg 23, 25	PE	2004	18'490	18'280
Regensdorf	Roosstrasse 42a-e, 44a-e (Rooswiese)	PE	2011	99'340	96'330
Reiden	Parkweg 8a-d, 10, 12a-d, 14 (Reiden Mitte)	PE	2013	36'540	35'980
Renens VD	Chêne 16ab, 18ab	PE	2017	26'500	26'560
Rolle	Avenue du Jura 50, 52, 54, 56, 58, 60 (Baccara)	PE	2006	57'040	55'150
Romont FR	Route d'Arruffens 22, 24 / Route de la Condémine 1, 3	PE	1972	18'710	17'870
Rothrist	Parkweg 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13	PE	2005	24'670	23'980
Rüfenacht BE	Längimoostrasse 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17	PE	2003	26'460	26'260
Schindellegi	Aeschstrasse 1, 3-6 / Wollerauerstrasse 49	PE	1973	29'710	28'620
Schöftland	Luzernerstrasse 10, 16, 18, 20 (Suhrematt)	PE	2008	15'620	15'480
Sierre	Rue de l'Industrie 42, 44, 46, 48, 50	PE	2006	17'520	17'160
Sion	Avenue du Bietschhorn 21a-d, 23a-b (Les Aquarelles)	PE	2006	28'980	28'080
Spreitenbach	Poststrasse 198-200	PE	1962	4'200	4'050
Saint-Gall	Turnerstrasse 32, 34 (Vonwilpark)	PE	2006	25'430	24'910
Saint-Gall	Zweibruggenmühlestrasse 5, 7, 9, 13, 17 (Zweibruggenmühle)	PE	2012	40'080	38'430
Steffisburg	Astrastrasse 20, 20a	PE	2002	8'550	8'570
Steffisburg	Günzenenstrasse 5, 5a-c	PE	1968	7'670	7'660
Steffisburg	Ziegeleistrasse 52, 52a, 54, 54a, 56, 56a, 58, 58a	PE	1996	26'800	26'280
St-Sulpice VD	Rue du Centre 42a-e	PE	2005	35'990	36'150

Immeubles au 30.06.2025

		Type de propriété	Construction	Valeur de marché 30.06.2025 en 1'000 CHF	Valeur de marché 30.06.2024 en 1'000 CHF
Immeubles d'habitation					
Thalwil	Im Park 8-14 / Parkweg 2-4	PE	1990	50'940	50'330
Thoune	Frutigenstrasse 68, 68a-b, 68e	PE	1969	18'140	17'610
Thoune	Siedlungsstrasse 1, 2, 2a-b, 4, 4a, 6, 6a-b, 8, 8a, 10, 10a-b, 12, 12a	PE	2010	61'370	60'980
Thoune	Von May-Strasse 18, 20, 22	PE	1983	12'540	12'330
Tolochenaz	Route de la Petite-Caroline 3a-c	PE	1983	10'870	10'880
Uetendorf	Dorfstrasse 27a, 33a-b	PE	2003	7'950	8'110
Uetikon am See	Kleindorfstrasse 109-117	PE	1980	35'020	0
Uettligen	Grossackerweg 1, 5, 7	PE	1987	7'530	7'490
Urtenen-Schönbühl	Gmeinmatt 1a-b, 2a-b, 3-10	PE	2011	41'840	40'930
Uster	Seeweg 1, 3 / Strandbadweg 2, 4	PE	2003	23'550	23'680
Versoix	Grand-Montfleury 18, 20, 22, 24	PE	1972	56'700	56'090
Vevey	Route de St-Légier 15a-d	PE	2001	28'520	28'440
Vevey	Rue des Tilleuls 5	PE	1959	14'160	14'190
Vevey	Rue du Centre 3	PE	1980	5'110	5'210
Villars-sur-Glâne	Chemin des Mampes 7, 9, 11	PE	2005	21'410	21'570
Villars-sur-Glâne	Route du Coteau 1, 3, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57	PE	1997	82'430	79'510
Visp	Mattaweg 1, 3, 5, 7, 9, 11 (Weidlösser)	PE	2010	41'010	38'950
Wallisellen	Zwickystrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 26, 28, 30, 32, 34, 36 (Zwicky-Areal)	PE	2011	149'760	143'630
Wetzikon ZH	Elisabethenstrasse 1, 3, 5 / Weststrasse 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84 (Müli-Park)	PE	2013	131'800	126'360
Wetzikon ZH	Langfurrenstrasse 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32	PE	1983	20'250	19'720
Wil SG	St. Gallerstrasse 60, 60a, 62, 62a-b, 64, 64a-b, 66, 66a-b, 68, 68a	PE	2005	53'640	52'810
Winterthur	Gottfried-Keller-Strasse 77	PE	1964	6'980	6'790
Winterthur	Kanzleistrasse 17-21 + Büelhofstrasse 21	PE	1966	17'230	17'040
Winterthur	Löwenstrasse 14	PE	1912	5'040	4'910
Winterthur	Obere Schöntalstrasse 40, 42, 44, 46, 48 / Zürcherstrasse 52, 54, 56, 58, 60	PE	2016	112'160	108'100
Winterthur	Rebenweg 40, 42, 44	PE	1990	19'780	19'270
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	84'710	80'710
Zollikofen	Fellenbergstrasse 24, 26, 30, 32, 34 / Häberlimattweg 17, 19, 21, 23, 25	PE	2003	36'230	35'640
Zurich	Bachmannweg 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41 (Im Büngerten Nord)	PE	2006	101'520	99'090
Zurich	Badenerstrasse 434	PE	2009	162'230	154'540
Zurich	Balgriststrasse 37, 39	PE	2016	34'990	33'900
Zurich	Burstwiesenstrasse 17-21	PE	1956	41'500	41'220
Zurich	Hagenholzstrasse 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84 (Andreaspark)	COP (50/100)	2006	94'855	92'025
Zurich	Margrit-Rainer-Strasse 11a-c / Birchstrasse 184 / Emil-Rütli-Weg 2 & 4	PE	2005	117'390	115'060
Zurich	Mutschellenstrasse 182	PE	1895	7'030	6'880
Zurich	Pestalozzistrasse 38	PE	2001	14'780	14'780
Zurich	Pfingstweidstrasse 104 / 104a-e	PE	2012	186'670	178'180
Zurich	Schwandenholzstrasse 226, 228, 230, 232	PE/DS	1982	19'910	19'950
Zurich	Segantinistrasse 202, 206	PE	1953	7'990	7'850
Zurich	Trichtenhausenstrasse 80, 82, 84, 86, 88	PE	2022	148'400	142'560
Zurich	Werdstrasse 120, 122, 124, 126, 128 / Weststrasse 40 (Winterhalder-Areal)	PE	2017	188'560	180'440
Total des immeubles d'habitation				5'373'755	5'141'700

Immeubles au 30.06.2025

		Type de propriété	Construction	Valeur de marché 30.06.2025 en 1'000 CHF	Valeur de marché 30.06.2024 en 1'000 CHF
Immeubles à usage mixte					
Altendorf	Zürcherstrasse 66 / Mühlebachhof 1-3	PE	2008	39'710	39'190
Bad Ragaz	Bartholoméplatz 3	PE	1920	7'040	6'800
Bâle	Ahornstrasse 3	PE	1956	5'680	5'560
Bâle	Eisengasse 6	PE	1987	9'880	9'470
Bâle	Parkweg 35 / Gartenstrasse 120	PE	1964	18'350	17'870
Bellinzone	Viale Stazione 21, 23	PE	1910	15'120	15'280
Berne	Belpstrasse 41	PE	1952	9'670	9'570
Berne	Effingerstrasse 47 / Haslerstrasse 30	PE	1964	26'270	25'780
Berne	Gutenbergstrasse 50	PE	1897	16'580	17'280
Binningen	Hauptstrasse 38, 40	PE	1934	8'190	8'020
Bottighofen	Schulstrasse 6, 8	PE	1996	8'330	8'090
Chavannes-près-Renens	Avenue du Tir-Fédéral 10, 12, 14, 16, 18	PE	1965	54'570	53'070
Dübendorf	Überlandstrasse 198, 200, 202, 204, 206, 208 (InsiderPark Beta und Gamma)	PE	2012	52'470	50'500
Genève	Avenue Ernest-Pictet 20, 22, 26a	PE	1963	40'690	36'980
Genève	Rue Chantepoulet 12	PE	1921	20'470	20'050
Genève	Rue de Lausanne 45, 47	PE	1987	70'550	70'180
Genève	Rue de Lyon 8, 10	PE	1965	30'710	29'330
Genève	Rue Viollier 8, 9, 10	PE	1991	35'850	35'050
Glattbrugg	Schaffhauserstrasse 91	PE	2021	34'370	33'240
Grosshöchstetten	Dorfstrasse 4c / Gerbergasse 1, 3, 4, 5, 7, 11, 13, 15 (Gerber-Areal)	PE	2013	52'030	51'820
Illnau-Effretikon	Illnauerstrasse 12	PE	1965	4'560	4'430
Männedorf	Emil-Staub-Strasse 1-5	PE	2000	54'700	54'000
Martigny	Avenue de la Gare 3 / Rue du Rhône 2 (Le Kluser)	PE	2003	14'270	13'870
Monthey	Centre Trollietta	COP (33,3/100)	2013	23'542	23'463
Montreux	Avenue des Alpes 29	PE	1992	14'850	14'860
Oberwil	Bachstrasse 2, 4, 6 / Bottmingerstrasse 62	PE	1965	13'840	13'300
Paradiso	Via Franco Zorzi 10	PE	1982	10'150	10'540
Peseux	Rue du Clos 1, 3, 5 (Parc du Château)	PE	2005	20'420	21'030
Pregassona	Via alla Bozzoreda 37, 39 / Via Ceresio 55 (Residenza Zeta)	PE	2012	46'690	46'160
Rolle	Rue du Temple 8	PE	2022	95'760	95'050
Winterthour	Haldenstrasse 52	PE	1938	3'390	3'290
Winterthour	Lindstrasse 40-42 / Rychenbergstrasse 2	PE	1956	13'170	12'880
Winterthour	Marktgasse 45 / Metzggasse 18	PE	1621	18'110	18'180
Wollerau	Wächlenstrasse 5, 7, 9 (Wächlen)	PE	2002	19'250	18'960
Zurich	Schauenbergstrasse 8, 10, 12	PE	1982	0	9'990
Zurich	Seestrasse 355-361	PE	1953	32'600	32'630
Zurich	Signastrasse 10	PE	2007	48'450	48'220
<i>Total des immeubles à usage mixte</i>				990'282	983'983

Immeubles au 30.06.2025

		Type de propriété	Construction	Valeur de marché 30.06.2025 en 1'000 CHF	Valeur de marché 30.06.2024 en 1'000 CHF
Immeubles à usage commercial					
Bâle	Dufourstrasse 9, 11	PE	1958	27'340	26'860
Bâle	Gerbergasse 70	PE	1863	15'670	15'410
Bâle	Peter Merian-Weg 6, 8, 10	PE	2003	164'330	165'380
Bâle	Schützengraben 21	PE	1969	14'240	13'650
Bâle	Steinenvorstadt 19, 21	PE	1980	13'260	12'680
Berne	Belpstrasse 43	PE	1952	10'660	10'200
Berne	Nordring 4, 4a / Viktoriarain 14	PE	2002	53'930	52'660
Berne	Spitalgasse 2 / Waisenhausplatz 6	PE/BR	1965	58'220	56'100
Bienne	Collègasse 9	PE	2001	8'760	8'820
Bienne	Längfeldweg 140	PE	2008	68'300	67'030
Bremgarten AG	Zufikerstrasse 2-4 (La Plaza / Bolero / Plaza Market)	PE	2002	52'850	52'470
Dietikon	Silberstrasse 20	PE	1986	33'220	32'400
Dübendorf	Wallisellenstrasse 55-57	PE	2004	41'470	42'220
Genève	Route de Florissant 81	PPE (32,9/100)	1998	23'860	23'400
Genève	Route de Pré-Bois 20 (ICC-International Center Cointrin)	COP (3/100)	1990	11'246	11'739
Genève	Rue Ami-Lullin 4	PE	1961	14'730	14'180
Genève	Rue de Lyon 114-120 / Rue de Bourgogne 19-31 (Quartet)	PE	2023	301'090	297'030
Genève	Rue Pierre-Fatio 7, 9 / Rue du Roveray 9bis / Rue de la Scie 10	PE	1'921	157'640	154'000
Gümligen	Bahnhofstrasse 4, 41 (Mattenhof West)	PPE (81,6/100)	2001	31'991	31'729
Lausanne	Avenue de Sévelin 44	PE	1930	20'370	20'370
Lausanne	Route de Berne 46	PE	2004	32'010	32'760
Lausanne	Rue Centrale 6, 8, 10	PE	1957	33'620	32'750
Lausanne	Rue de Bourg 30 / Rue de la Paix 2, 4	PE	1900	43'740	43'430
Lausanne	Rue de la Paix 6	PE	1911	31'330	31'350
Lausanne	Rue des Terreaux 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 (Métropole 2000 I + II)	COP (49,1/100)	1991	156'189	156'715
Lausanne	Rue du Lion-d'Or 3-7 / Rue de Bourg 26	PE	1911	77'690	84'210
Lenzburg	Merkurstrasse 6 (Geschäftshaus Mühle)	PE	2008	18'720	18'900
Lugano	Via Canova 6	PE	1940	28'540	28'940
Lupfig	Hauserstrasse 1 (Einkaufszentrum Seebli)	PE	2007	19'090	18'530
Luzern	Winkelriedstrasse 37	PE	1972	21'150	20'520
Meilen	Dorfstrasse 94	PE	1995	18'440	18'010
Muri b. Bern	Thunstrasse 235 (Tannental)	PE	2007	22'370	22'130
Nyon	Avenue Reverdil 12, 14	PE	1993	25'910	25'400
Petit-Lancy	Avenue des Morgines 18	PE	2006	104'660	105'180
Petit-Lancy	Route de Chancy 71 (Lancy Centre) Route de Chancy 77	PE PPE (54,4/100)	1987 2009	87'990	87'840
Prilly	Route de Renens 24	PE	2014	121'420	118'860
Pully	Avenue de Lavaux 35	PE	1957	8'330	8'590
Pully	Chemin du Pré-de-la-Tour 7	PE	1991	7'320	7'290
Rapperswil-Jona	Glärnischstrasse 8	PE	1957	11'800	11'910
Renens VD	Avenue de Longemalle 1 (Longemalle Parc)	PE	2011	129'150	136'710
Rolle	A-One Businesscenter	PE	2008	186'600	190'540
Saint-Gall	Neugasse 16,18 / Marktplatz 11	PE	1920	14'580	13'800
Saint-Gall	Vadianstrasse 25 / Kornhausstrasse 26	PE	1973	51'180	0
Saint-Gall	St. Leonhard-Strasse 3	PE	1962	32'620	35'370
Saint-Gall	St. Leonhard-Strasse 74, 76, 78, 80	PE	2004	51'580	49'220
Saint-Gall	Vadianstrasse 7	PE	1946	12'080	12'100
Thalwil	Zürcherstrasse 59, 61	PE	1988	27'360	27'030
Uetikon	Zürcherstrasse 2, 4, 6	PE	1991	40'430	40'690
Urtenen-Schönbühl	Zentrum 30, 32, 34, 36	PE	2004	19'200	18'730
Volketswil	Industriestrasse 16a-c, 18 (Bauarena Volketswil)	PE	2009	56'430	61'610
Wetzikon ZH	Bahnhofstrasse 148, 150, 152, 154, 156	PE	1988	22'810	22'660

Immeubles au 30.06.2025

Immeubles à usage commercial		Type de propriété	Construction	Valeur de marché 30.06.2025 en 1'000 CHF	Valeur de marché 30.06.2024 en 1'000 CHF
Willisau	Ettiswilerstrasse 12, 14	PE	1997	22'930	22'400
Winterthour	Hinterdorfstrasse 40 (Einkaufszentrum Seen)	PE	1973	48'460	46'890
Zurich	Badenerstrasse 156 / Engelstrasse 4	PE	1961	58'890	47'060
Zurich	Badenerstrasse 565	PE	2017	86'180	83'200
Zurich	Bahnhofstrasse 71	COP (42/100)	1985	104'835	78'311
Zurich	Bändliweg 30 (Manufakt)	PE	2021	95'330	92'230
Zurich	Bederstrasse 115 / Engimattstrasse 5 / Rieterstrasse 6 / Schulhausstrasse 72	PE	1927	74'980	73'960
Zurich	Birmensdorferstrasse 318, 319, 320, 321, 322 / Burstwiesenstrasse 1,5 / Gutstrasse 7a	PE	1977	121'900	118'090
Zurich	Brandschenkestrasse 47	PE	1977	53'080	50'830
Zurich	Löwenstrasse 25	PE	1978	113'890	113'650
Zurich	Othmarstrasse 2 / Seefeldstrasse 15 (Geschäftshaus im Seefeld)	COP (80/100)	1863	24'616	24'024
Zurich	Pelikanstrasse 37 / Talstrasse 62a + 64	PE	1947	76'830	76'310
<i>Total des immeubles à usage commercial</i>				3'519'436	3'417'057

Immeubles au 30.06.2025

Immeubles en construction, terrains à bâtir et projets de construction (valeurs comptables)		Type de propriété	Valeurs comptables 30.06.2025 en 1'000 CHF	Valeurs comptables 30.06.2024 en 1'000 CHF
Bussigny-près-Lausanne	Route de Buyère 2 (quartier Veillon)	PE	81'244	84'245
Muttenz	Hagnau Areal	PE	0	42'548
Zurich	Bederstrasse 65, 77, 85 (Landolt-Areal)	PE	57'538	60'999
Zurich	Bergstrasse 53-57	PE	41'096	40'797
<i>Total des immeubles en construction, terrains à bâtir et projets de construction (valeurs comptables)</i>			179'878	228'589

Immeubles au 30.06.2025

Constructions en cours (aux valeurs DCF)		Type de propriété	Valeur de marché 30.06.2025 en 1'000 CHF	Valeur de marché 30.06.2024 en 1'000 CHF
Münchenstein	Teichweg 8-14a	PE	107'810	79'190
Muttenz	Hagnau Areal	PE	99'230	0
Zurich	Badenerstrasse 587, 589	PE	46'510	0
<i>Total des constructions en cours (aux valeurs DCF)</i>			253'550	79'190
Total immeubles			10'316'902	9'850'520

Immeubles au 30.06.2025

Mutations du portefeuille immobilier		Type	Part	Date du transfert de propriété
Achats				
Saint-Gall	Vadianstrasse 25, Kornhausstrasse 26	Immeuble existant	100,00%	15.08.24
Küsnacht ZH	Wiesenstrasse 1	Immeuble existant	100,00%	10.12.24
Uetikon am See	Kleindorfstrasse 109-117	Immeuble existant	100,00%	17.12.24
Frauenfeld	Rietweiherweg 6-10b	Immeuble existant	100,00%	18.12.24
Zurich	Badenerstrasse 587, 589	Constructions en cours	100,00%	09.05.25
Ventes				
Zurich	Schauenbergstrasse 8, 10, 12	Immeuble existant	100,00%	26.06.25

Hypothèques

Durée depuis le	Durée jusqu'au	Taux d'intérêt (en%)	Montant (en 1'000 CHF)
Hypothèques remboursées			
28.06.24	31.07.24	1,68%	29'000
31.08.23	31.08.24	2,18%	800
31.08.24	30.09.24	1,67%	7'000
27.05.24	27.11.24	1,87%	28'700
30.09.24	06.12.24	1,54%	55'650
29.11.24	16.12.24	1,33%	40'000
29.11.24	16.01.25	1,33%	15'100
27.11.24	27.01.25	1,36%	8'000
27.12.24	27.02.25	1,01%	7'000
16.12.24	14.03.25	1,08%	10'000
27.01.25	27.03.25	1,08%	7'000
17.01.25	15.04.25	0,98%	22'900
15.04.25	17.06.25	0,65%	5'600
27.03.25	27.06.25	0,80%	14'000

Hypothèques à la fin de la période comptable

Hypothèques à court terme

17.06.25	17.07.25	0,48%	6'400
27.06.25	29.07.25	0,57%	14'300
27.06.25	29.07.25	0,50%	9'100
27.06.25	29.07.25	0,50%	10'000
27.06.25	15.08.25	0,48%	40'000
26.05.25	26.08.25	0,76%	30'000
30.08.24	29.08.25	1,39%	80'000
30.09.24	30.09.25	1,26%	43'000
<i>Total hypothèques à court terme</i>			232'800

Hypothèques à long terme (1 à 5 ans)

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

Hypothèques à long terme (plus de 5 ans)

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

Total

444'285

Swisscanto Anlagestiftung
Bahnhofstrasse 9
8001 Zürich

11 septembre 2025

Détermination de la valeur de marché des biens immobiliers au 30 juin 2025

Situation initiale et mandat

Pour le compte de la fondation de placement Swisscanto, tous les biens immobiliers de placement du groupe de placement Immobilier Suisse ont été évalués par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à des fins de comptabilité au 30 juin 2025.

Normes et bases d'évaluation

Les évaluations sont effectuées conformément aux recommandations comptables Swiss GAAP RPC 26 et à l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP), et sont conformes aux meilleures pratiques définies par l'International Valuation Standards (IVSC), le Swiss Valuation Standard (SVS) et les directives de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

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

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

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

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

Méthodologie d'évaluation

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

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

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

Résultat de l'évaluation

Au 30 juin 2025, la valeur de marché des 247 biens immobiliers existants est estimée à CHF 9'883'473'927 par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA. Les projets de construction en cours avec un permis de construire sont comptabilisés à leur valeur de marché. Au 30 juin 2025, cela concerne trois projets de construction d'une valeur de marché de CHF 253'550'000. La valeur de marché des biens immobiliers existants, y compris les projets autorisés, s'élève donc à CHF 10'137'023'927. Le IRR moyen pondéré par la valeur de marché (nominal/réel) incluant les projets autorisés est de 2.92 % (-0.06 % par rapport au 30 juin 2024), avec un maximum de 4.41 % et un minimum de 2.07 %. Les projets de construction qui n'ont pas encore obtenu le permis de construire (terrains à bâtir y compris les objets à démolir) sont comptabilisés aux coûts encourus. Au 30 juin 2025, cela concerne trois projets pour lesquels la fondation de placement Swisscanto a comptabilisé des coûts encourus d'un montant de CHF 179'877'877. La valeur du portefeuille global, y compris les projets de construction non encore autorisés, s'élève à CHF 10'316'901'804.

Au cours de la période sous revue, un bien immobilier a été vendu. Quatre nouveaux biens immobiliers existants et un projet de construction en cours ayant obtenu un permis de construire ont été acquis, ainsi qu'une acquisition des parts supplémentaire de propriété d'un bien immobilier existant. Un projet de construction qui n'avait pas encore été autorisé a obtenu son permis de construire et est désormais géré en tant que tel.

La valeur de marché des 243 biens immobiliers existants qui figuraient déjà dans le portefeuille au 30 juin 2024 (excluant les projets de construction en cours avec un permis de construire et les acquisitions des parts supplémentaires de propriété) s'élève à CHF 9'697'059'290 au 30 juin 2025. Cela correspond à une variation de valeur de CHF 164'308'385, soit 1.72 %. Cette augmentation de valeur repose en grande partie sur une réduction des taux d'actualisation et une augmentation des revenus nets.

Indépendance

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

PricewaterhouseCoopers SA
Real Estate Advisory



Dr. Marc Schmidli, CFA
Associé



Sebastian Zollinger MRICS
Directeur

Impressum

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

Rédaction: Sonja Spichtig, Luca Fischler

Internet: le rapport de gestion est disponible au format PDF sous fondationplacement.ch.

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

Mentions légales

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

© 2025 Swisscanto Fondations de placement. Tous droits réservés.