

SFP Fondation de placement

Rapport annuel 2024

Rapport annuel audité au 31 décembre 2024



Photo sur la page de garde : Genève, Rue de Lyon 105

Sommaire

I. SFP Fondation de placement Rapport annuel 2024	4
Avant-propos du Président et du Directeur	5
II. SFP AST Swiss Real Estate	6
Chiffres clés	7
Inventaire du portefeuille	8
Compte de fortune SFP AST Swiss Real Estate	10
Compte de résultat SFP AST Swiss Real Estate.....	11
Annexe SFP AST Swiss Real Estate.....	13
Rapport des experts en évaluation.....	17
III. SFP AST Global Core Property.....	22
Chiffres clés	23
Compte de fortune SFP AST Global Core Property Hedged CHF.....	24
Compte de résultats SFP AST Global Core Property Hedged CHF	26
Annexe SFP AST Global Core Property Hedged CHF	28
Compte de fortune SFP AST Global Core Property	32
Compte de résultats SFP AST Core Global Property.....	34
Annexe SFP AST Global Core Property.....	36
IV. SFP AST fortune de base	38
Compte de fortune SFP AST fortune de base	39
Compte de résultats SFP AST fortune de base	40
Annexe au rapport annuel	41
Rapport de l'organe de révision	44

Seule la version originale en allemand fait foi.

I.
SFP Fondation de placement
Rapport annuel 2024

Avant-propos du Président et du Directeur

Alors que l'année de placement 2023 a représenté un grand défi dans le secteur immobilier, on a pu observer une stabilisation et une reprise des prix de l'immobilier au cours de l'exercice écoulé 2024. En raison de la baisse des taux d'intérêt, les placements immobiliers sont redevenus plus attractifs. La SFP Fondation de placement a également pu en profiter.

Dans le sillage des coûts de financement en baisse et de la reprise des valorisations, notre groupe de placement immobilier, la SFP AST Swiss Real Estate, est parvenu à améliorer son résultat à plusieurs égards. Ainsi, le rendement de placement a pu être augmenté à 4.21% ; de même, l'approche active de la gestion de portefeuille et l'intégration de biens immobiliers de grande qualité ont permis d'atteindre une marge EBIT attrayante de 71%. Nous sommes particulièrement heureux que le groupe de placement ait atteint, pour la sixième année depuis sa création, une valeur de portefeuille de CHF 841 millions à la fin de l'année, ce à quoi ont également contribué en 2024 diverses acquisitions aux rendements attrayants.

Dans le domaine des placements immobiliers internationaux indirects, nous avons également observé une stabilisation et, en particulier au second semestre, une reprise des prix de l'immobilier pour nos groupes de placement SFP AST Global Core Property au cours de l'exercice écoulé. Ceci après que les hausses des taux d'intérêt à l'étranger, plus strictes qu'en Suisse, aient entraîné des pertes de valeur relativement plus importantes ces dernières années. La réorientation stratégique des portefeuilles, déjà initiée l'année dernière, a été poursuivie de manière conséquente en 2024. En outre, l'occasion a été saisie d'investir à des prix attractifs dans des fonds cibles bien positionnés, avec des liquidités et des rendements solides. Ce sont précisément ces flux de trésorerie durables qui permettent cette année encore, comme les années précédentes, un rendement de distribution stable de 2%.

Cette année, nous avons en outre renforcé nos efforts dans le domaine ESG, ce qui est confirmé par nos bons résultats au benchmarking GRESB. Alors que notre groupe de placement immobilier SFP AST Swiss Real Estate a amélioré son résultat de l'année précédente avec 81 points sur 100, le groupe de placement Global Core Property Hedged CHF continue de fournir des résultats nettement supérieurs à l'indice de référence avec 85 points sur 100 – la durabilité a définitivement trouvé sa place dans la gestion d'actifs ordinaire.

L'année dernière également, nous avons accueilli de nouveaux investisseurs dans nos groupes de placement. C'est pour nous à la fois une confirmation et une incitation à poursuivre sur notre lancée, à créer de la valeur ajoutée pour nos investisseurs et à mettre en avant des relations durables et constructives avec tous nos groupes d'intérêt, qu'il s'agisse de nos locataires, fournisseurs ou prestataires de services. La transparence en fait également partie : c'est pourquoi toutes les informations relatives à notre fondation de placement, toujours actualisées, sont disponibles sur notre site Internet www.sfp-ast.ch. Nous remercions nos investisseurs de leur confiance ainsi que tous nos collaborateurs, les membres du Conseil de fondation et de la commission de placement pour leur engagement.

Zurich, avril 2025



Alexander Vögele, Président du Conseil de fondation



Philippe Rothlin, Directeur

II.
SFP AST
Swiss Real Estate

Chiffres clés

au 31 décembre 2024

Valeur du portefeuille

CHF 841.0 mio.

Par rapport à fin 2023, la valeur du portefeuille a augmenté de 24.7%, passant de CHF 674.4 mio. à CHF 841.0 mio.

VNI

CHF 1 181.68

La VNI par droit a augmenté de 1.7% par rapport à fin 2023, passant de CHF 1 161.98 à CHF 1 181.68.

WAULT

7.0 ans

Le «Weighted Average Unexpired Lease-Term» s'élève à 7.0 ans, contre 5.9 ans un an auparavant, soit une augmentation de 1.1 ans.

Taux de vacance

0.7 %

Le taux de vacance à la date du bilan s'est élevé à 0.7%, contre 0.4% un an auparavant, soit une augmentation de 0.3 points de pourcentage.

Surface locative
totale

135 580 m²

La surface locative s'élevait à 135 580 m² à la date du bilan, contre 105 451 m², soit une hausse de 28.6%.

Revenus locatifs
prévisionnels

CHF 31.0 mio.

Les revenus locatifs prévisionnels à la date du bilan ont atteint CHF 31.0 mio., contre CHF 25.3 mio. à fin 2023, soit un bond de 22.5%.

Coefficient
d'endettement

20.3 %

Le coefficient d'endettement s'est élevé à 20.3% en fin d'année (année précédente : 11.1%). Il se monte à 16.6% en moyenne annuelle (année précédente : 13.6%).

Rendement de
placement

4.21 %

Le rendement de placement a augmenté de 1.72% à 4.21%, ce qui correspond à une augmentation de 2.49 points de pourcentage.

Inventaire du portefeuille

Au 31 décembre 2024

Immeuble	Prix et investissements		Évaluation à l'achat		Valeur vénale ¹	Différences de réévaluation non réalisées		
	CHF	%	CHF	%		CHF	%	CHF
Lieu et adresse								
Région de Zurich								
Zurich, Albisriederplatz 6/8	23 904 455	2.9%	23 100 000	2.8%	23 140 000	2.8%	-764 455	
Zurich, Körnerstr. 10 / Badenerstrasse 153/155	34 127 119	4.1%	33 820 000	4.1%	36 060 000	4.3%	1 932 881	
Zurich, Nordstrasse 223	8 973 054	1.1%	9 090 000	1.1%	10 390 000	1.2%	1 416 946	
Zurich, Holderbachweg 21a	9 480 832	1.2%	9 300 000	1.1%	9 849 000	1.2%	368 168	
Zürich, Am Wasser 161	23 978 253	2.9%	24 200 000	2.9%	24 210 000	2.9%	231 747	
Buchs ZH, Furtbachstrasse 20	23 470 845	2.9%	24 400 000	2.9%	24 460 000	2.9%	989 155	
Adliswil, Zelgstrasse 50/52	8 457 522	1.0%	8 087 000	1.0%	8 320 000	1.0%	-137 522	
Glattbrugg, Rosenstrasse 7	6 316 871	0.8%	6 580 000	0.8%	6 839 000	0.8%	522 129	
Dielsdorf, Regensbergstrasse 9/11	18 163 802	2.2%	18 600 000	2.2%	18 680 000	2.2%	516 198	
Wallisellen, Seidenstrasse 2-6	47 001 942	5.7%	47 150 000	5.7%	47 680 000	5.7%	678 058	
Winterthur, Kreuzeggweg 23 / Tösstalstrasse 102/104	8 982 315	1.1%	8 560 000	1.0%	9 541 000	1.1%	558 685	
Winterthur, Schützenstrasse 12/14	10 010 308	1.2%	10 580 000	1.3%	10 970 000	1.3%	959 692	
Wetzikon, Elisabethenstrasse 22/24	17 504 021	2.1%	17 500 000	2.1%	17 510 000	2.1%	5 979	
Männedorf, Alte Landstrasse 256-264	20 889 878	2.5%	21 450 000	2.6%	21 540 000	2.6%	650 122	
Affoltern a. Albis, Wolhausenstrasse 19/21	8 040 039	1.0%	7 976 000	1.0%	8 451 000	1.0%	410 961	
Totale Région de Zurich	269 301 255	32.7%	270 393 000	32.6%	277 640 000	33.0%	8 338 745	
Région du Nord-Ouest de la Suisse								
Bâle, Freie Strasse 2	17 471 600	2.1%	17 200 000	2.1%	17 030 000	2.0%	-441 600	
Bâle, Marktgasse 3	9 937 338	1.2%	10 300 000	1.2%	9 786 000	1.2%	-151 338	
Bâle, Ingelsteinweg 15-19	24 856 704	3.0%	25 500 000	3.1%	24 460 000	2.9%	-396 704	
Bâle, Gartenstrasse 93	16 058 297	2.0%	16 400 000	2.0%	15 760 000	1.9%	-298 297	
Bâle, Türkheimerstrasse 20 / Spalenring 72	15 600 841	1.9%	15 618 000	1.9%	15 940 000	1.9%	339 159	
Bâle, Strassburgerallee 1	16 085 683	2.0%	16 060 000	1.9%	16 330 000	1.9%	244 317	
Bâle, Strassburgerallee 81	11 421 699	1.4%	11 000 000	1.3%	10 990 000	1.3%	-431 699	
Bâle, Kannenfeldstrasse 12	8 697 648	1.1%	8 200 000	1.0%	8 512 000	1.0%	-185 648	
Bâle, Mülhauserstrasse 129	4 684 057	0.6%	6 127 000	0.7%	5 859 000	0.7%	1 174 943	
Bâle, Drahtzugstrasse 22	6 015 393	0.7%	6 028 000	0.7%	5 748 000	0.7%	-267 393	
Bâle, Clarastrasse 4	10 978 255	1.3%	10 650 000	1.3%	10 880 000	1.3%	-98 255	
Allschwil, Baslerstrasse 277	9 472 800	1.2%	10 100 000	1.2%	10 070 000	1.2%	597 200	
Pratteln, Güterstrasse 9-17	36 854 826	4.5%	37 390 000	4.5%	36 690 000	4.4%	-164 826	
Liestal, Rufsteinweg 2/4	25 703 317	3.1%	25 200 000	3.0%	24 680 000	2.9%	-1 023 317	
Füllinsdorf, Ringstrasse 12-16	10 605 273	1.3%	10 790 000	1.3%	12 060 000	1.4%	1 454 727	
Totale Région du Nord-Ouest de la Suisse	224 443 730	27.3%	226 563 000	27.4%	224 795 000	26.7%	351 270	

Immeuble	Prix et investissements		Évaluation à l'achat		Valeur vénale ¹	Différences de réévaluation non réalisées	
	CHF	%	CHF	%		CHF	%
Région Arc lémanique							
Lausanne, Rue du Valentin 62c	21 204 202	2.6%	20 800 000	2.5%	21 650 000	2.6%	445 798
Lausanne, Rue du Tunnel 18	21 652 848	2.6%	21 500 000	2.6%	20 880 000	2.5%	-772 848
Lausanne, Avenue Floréal 6	11 280 854	1.4%	10 900 000	1.3%	11 370 000	1.4%	89 146
Genève, Rue de Monthoux 27	8 951 263	1.1%	9 000 000	1.1%	8 539 000	1.0%	-412 263
Genève, Rue Philippe-Plantamour 43	10 707 797	1.3%	10 700 000	1.3%	11 080 000	1.3%	372 203
Genève, Avenue Giuseppe Motta 14/16	25 648 007	3.1%	25 910 000	3.1%	26 400 000	3.1%	751 993
Genève, Avenue d'Aire 46/48	23 304 550	2.8%	23 150 000	2.8%	29 410 000	3.5%	6 105 450
Genève, Rue de Lyon 105	28 713 856	3.5%	28 900 000	3.5%	28 870 000	3.4%	156 144
Genève, Rue des Deux-Ponts 18	25 596 142	3.1%	24 800 000	3.0%	24 700 000	2.9%	-896 142
Troinex, Jean-Jacques Asper 3-7	29 945 018	3.6%	31 830 000	3.8%	31 830 000	3.8%	1 884 982
Totale Région Arc lémanique	207 004 537	25.1%	207 490 000	25.1%	214 729 000	25.5%	7 724 463
Autres régions							
Rossens FR, Route de Montena 91	19 117 169	2.3%	19 930 000	2.4%	19 930 000	2.4%	812 831
Ostermundigen, Milchstrasse 2-8	50 235 451	6.1%	50 300 000	6.1%	49 050 000	5.8%	-1 185 451
Root, Längenbold 5/7	40 228 343	4.9%	40 500 000	4.9%	42 160 000	5.0%	1 931 657
Coire, Giacomettistrasse 32/34	13 016 751	1.6%	13 000 000	1.6%	12 740 000	1.5%	-276 751
Totale Autres régions	122 597 714	14.9%	123 730 000	14.9%	123 880 000	14.7%	1 282 286
Total immeubles	823 347 236	100.0%	828 176 000	100.0%	841 044 000	100.0%	17 696 764
dont 2024							9 752 001
dont 2018 jusqu'à 2023							7 944 763

¹ Les modifications de la valeur vénale des immeubles résidentiels se fondent sur des réévaluations périodiques réalisées selon la méthode d'actualisation des flux de trésorerie (Discounted-Cash-Flow). Les bases et hypothèses sur lesquelles reposent les réévaluations figurent dans le rapport de Wüest Partner, experts en estimations, externes et indépendants.

Compte de fortune

SFP AST Swiss Real Estate

	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Actifs	CHF	CHF
Actif circulant		
Liquidités	1 116 137	1 069 873
Créances à court terme et acomptes	6 500 603	8 435 921
Comptes de régularisation actifs	20 509	89 009
Actif immobilisé		
Constructions achevées (y compris terrain)	841 044 000	674 422 000
Fortune totale	848 681 249	684 016 803
Passifs		
Capitaux de tiers		
Engagements à court terme	-7 064 047	-4 911 013
Comptes de régularisation passifs	-3 690 377	-1 388 086
Dettes hypothécaires (y compris autres prêts et crédits à rémunérer)	-170 855 400	-74 910 400
Impôts différés	-4 990 087	-3 123 596
Engagements à long terme	-216 000	-216 000
Fortune nette	661 865 338	599 467 708
Droits		
Nombre de droits en circulation au début de l'exercice	515 900	447 995
Variations en cours d'exercice	44 207	67 905
Nombre de droits en circulation à la fin de l'exercice	560 107	515 900
Valeur patrimoniale par droit	1 149.08	1 131.68
Résultat net de l'exercice par droit	32.60	30.30
Valeur d'inventaire par droit avant distribution	1 181.68	1 161.98
Distribution	-28.00	-28.00
Valeur d'inventaire par droit après distribution	1 153.68	1 133.98
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de l'exercice	599 467 708	524 308 216
Souscriptions	50 695 606	78 448 001
Rachats	-	-
Distributions	-14 445 206	-13 016 869
Résultat total de l'exercice	26 147 230	9 728 360
Fortune nette à la fin de l'exercice	661 865 338	599 467 708

Compte de résultat

SFP AST Swiss Real Estate

	1 ^{er} janv. 2024 – 31 déc. 2024	1 ^{er} janv. 2023 – 31 déc. 2023
	CHF	CHF
Revenus locatifs prévisionnels	28 449 899	23 091 765
Coûts annexes forfaitaires	209 937	170 517
Locaux vacants	-260 971	-210 529
Pertes d'encaissement sur loyers	-92 055	-12 629
Réductions de loyer	-386 125	-193 669
Revenu locatif net	27 920 686	22 845 455
Maintenance	-1 703 280	-1 441 186
Réparations	-194 544	-157 959
Entretien des immeubles	-1 897 824	-1 599 145
Charges d'exploitation et de chauffage non imputables	-853 608	-915 345
Assurance	-292 014	-225 342
Honoraires de gérance	-732 549	-673 574
Frais de location et d'insertion	-179 962	-264 029
Impôts et taxes	-465 690	-430 513
Autres charges d'exploitation	-268 626	-134 410
Charges d'exploitation	-2 792 449	-2 643 213
Résultat d'exploitation	23 230 412	18 603 097
Intérêts actifs	22 069	14 111
Autres produits	94 983	173 164
Frais de distribution	-94 983	-173 164
Autres revenus	22 069	14 111
Intérêts hypothécaires	-2 054 691	-1 417 881
Droits de superficie	-259 000	-
Charges de financement	-2 313 691	-1 417 881
Honoraires de direction et de gestion de fortune	-2 624 076	-2 200 504
Charge d'évaluation et de révision	-165 987	-162 537
Autres frais d'administration	-636 192	-601 717
Charges administratives¹	-3 426 256	-2 964 758
Achat de revenus courus lors de l'émission de droits	749 185	1 398 809
Versement de revenus courus lors du rachat de droits	-	-
Produits / Charges des droits de mutation	749 185	1 398 809
Produit net de l'exercice	18 261 720	15 633 378

	1 ^{er} janv. 2024 – 31 déc. 2024	1 ^{er} janv. 2023 – 31 déc. 2023
	CHF	CHF
Plus-values et moins-values réalisées	–	–485 456
Bénéfice réalisé	18 261 720	15 147 922
Plus-values et moins-values non réalisées	9 752 001	–6 331 557
Variation des impôts différés	–1 866 492	911 995
Plus-values et moins-values non réalisées	7 885 509	–5 419 562
Résultat total de l'exercice	26 147 230	9 728 360
Distribution et utilisation du bénéfice		
Produit net de l'exercice	18 261 720	15 633 378
Report de l'exercice précédent	2 316 153	1 086 929
Rachat dans le bénéfice reporté de l'exercice précédent ²	–	41 052
Résultat disponible pour distribution	20 577 873	16 761 359
Résultat prévu pour distribution	–15 682 990	–14 445 206
Résultat prévu pour réinvestissement	–	–
Report à compte nouveau	4 894 883	2 316 153

¹ Pour les détails veuillez consulter la page 14 en annexe.

² L'émission de parts ayant eu lieu en avril 2023 (avant la distribution du résultat net 2022), le montant disponible pour la distribution a augmenté de CHF 41 052.

Annexe

SFP AST Swiss Real Estate

ISIN

SFP AST Swiss Real Estate CH0437532747

Directive n° 1 de la CAFP

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

Information sur les évaluations

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

Information sur les instruments dérivés

SFT AST SRE n'utilise pas de produits dérivés.

Valeur vénale et taux d'escompte

	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Valeur vénale	CHF 841.0 mios	CHF 674.4 mios
Taux d'escompte	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Taux d'escompte moyen (réel)	2.75%	2.72%
Fourchette du taux d'escompte (réel)	2.05% – 3.90%	2.05% – 3.90%
Fourchette du taux d'escompte (nominal)	3.33% – 5.20%	3.33% – 5.20%

Impôts

Les gains immobiliers latents et les droits de mutation sont calculés et comptabilisés annuellement, en cours d'année également en cas de besoin. Ils sont calculés sur la base des changements du marché et de la durée de détention ainsi que d'autres facteurs pertinents. L'impôt sur les gains immobiliers a été calculé sur la base d'une durée de détention de dix ans au minimum.

Comité de placement

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

Ses tâches et compétences sont réglées comme suit :

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

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

Présidence :	Adrian Schenker	Swiss Finance & Property Group AG
Membres :	Henry Bodmer	Abegg & Co AG
	Oliver Hagen	Toplik Partner AG
	Beat Koller	sme-partners ag
	Carlo Salvioni	Pensionskasse des Kantons Tessin
	Remo Schällibaum	Schällibaum + Partner AG

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

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

Coûts administratifs / Autres charges

	1 ^{er} janv. 2024 – 31 déc. 2024		1 ^{er} janv. 2023 – 31 déc. 2023	
	CHF	%	CHF	%
SFP AST Swiss Real Estate, fortune nette en fin période	661 865 338	100%	599 467 708	100%
SFP AST Swiss Real Estate, frais d'administration :	3 426 256	0.52%	2 964 758	0.49%
Honoraires de direction, gestionnaire de fortune	2 624 076	0.40%	2 200 504	0.37%
Charge d'évaluation, de révision et de conseil	165 987	0.02%	162 537	0.03%
Autres frais d'administration, dont :	636 192	0.10%	601 717	0.10%
– Frais de banque de dépôt	133 500	0.02%	135 603	0.02%
– Charges imputées à la fortune de base de SFP AST	109 000	0.02%	125 500	0.02%
– Due Diligence - transactions interrompues (conseil juridique, évaluations)	78 068	0.01%	94 651	0.02%
– Honoraires de la commission de placement	60 000	0.01%	55 245	0.01%
– Autres charges administratives (réduction de la TVA déductible, prélèvements, conseil et autres)	255 624	0.04%	190 717	0.03%

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

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

Taux de rémunération effectifs

Pour l'intermédiation et le traitement des achats d'immeubles, le groupe de placement SFP AST Swiss Real Estate a perçu CHF 2 151 794 de frais d'intermédiation (année précédente : CHF 2 125 307). Sur ce montant, CHF 1 915 325 ont été versés à Swiss Finance & Property Funds SA, ce qui correspond à une commission moyenne de 1.39% (année précédente : CHF 2 037 101 et 1.55%). En faveur de tiers, CHF 236 469 ont été versés (année précédente : CHF 88 206). En outre, des frais de commission de construction de CHF 167 251 ont été perçus en relation avec le projet de construction à Dielsdorf, ce qui correspond à 1.62% du montant des travaux. Toutes les données incluent la TVA. Ces frais sont portés à l'actif en même temps que les autres coûts de revient des biens immobiliers.

Achats dans l'exercice 2024

Lieu, adresse	Transfert de propriété	A compter du	Valeur de marché en CHF 31 déc. 2024
Buchs ZH, Furtbachstrasse 20	21 février 2024	1 ^{er} janvier 2024	24 460 000
Dielsdorf, Regensbergstrasse 9/11	1 ^{er} février 2024	1 ^{er} février 2024	18 680 000
Rossens FR, Route de Montena 91	21 juin 2024	21 juin 2024	19 930 000
Zurich, Am Wasser 161	4 juin 2024	30 juin 2024	24 210 000
Zurich, Albisriederplatz 6/8	30 septembre 2024	30 septembre 2024	23 140 000
Wetzikon, Elisabethenstrasse 22/24	27 septembre 2024	1 ^{er} octobre 2024	17 510 000
Troinex GE, Jean-Jacques Asper 3–7	7 novembre 2024	7 novembre 2024	31 830 000
Total			159 760 000

Ventes dans l'exercice 2024

Lieu, adresse	Transfert de propriété	A compter du	Prix de vente en CHF
Aucune			–
Total			–

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

Les obligations de paiement contractuelles s'élèvent au 31 décembre 2024 à CHF 33.2 millions (année précédente : CHF 62.2 millions) et concernent un achat d'immeubles avec une obligation de paiement du solde, en 2026 à Saint Gall (CHF 18.8 millions) ainsi que des investissements courants dans le portefeuille (CHF 1.6 millions) et des développements plus importants dans le portefeuille (CHF 12.8 millions).

Chiffres clés du rendement (base mensuelle)

Rendement	Lancement	1 an	5 ans annualisé	Annualisé depuis le lancement
SFP AST Swiss Real Estate	14 déc. 2018	4.17%	4.20%	3.95%

Chiffres clés du risque (base mensuelle)

Volatilité	Lancement	1 an	5 ans annualisé	Annualisé depuis le lancement
SFP AST Swiss Real Estate	14 déc. 2018	0.64%	0.77%	0.90%

Ratios

	1 ^{er} janv. 2024 – 31 déc. 2024	1 ^{er} janv. 2023 – 31 déc. 2023
	CHF	CHF
1. Taux des pertes sur loyers	1.24%	0.97%
Pertes de loyers	353 026	223 158
Revenus locatifs prévisionnels (net)	28 449 899	23 091 765
2. Coefficient d'endettement	20.3%	11.1%
Capitaux empruntés	170 855 400	74 910 400
Valeur de marché des immeubles	841 044 000	674 422 000
3. Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	70.8%	69.2%
Bénéfice d'exploitation / Perte d'exploitation	19 761 770	15 810 410
Revenu locatif net	27 920 686	22 845 456
4.1 Quote-part des charges d'exploitation TER_{ISA} (GAV)	0.53%	0.54%
Charges d'exploitation	4 080 737	3 543 681
Fortune totale moyenne ¹	771 162 864	652 804 616
4.2 Quote-part des charges d'exploitation TER_{ISA} (NAV)	0.65%	0.64%
Charges d'exploitation	4 080 737	3 543 681
Fortune nette moyenne ¹	628 358 635	550 900 551
5. Rendement du capital propre (ROE)	4.0%	1.6%
Résultat global de l'exercice comptable	26 147 230	9 728 360
Fortune nette au début de la période sous revue plus / moins souscriptions et reprises	650 163 315	602 756 217
6. Rendement du capital investi (ROIC)	3.6%	1.5%
Résultat global corrigé + frais de financement	27 711 735	9 747 432
Fortune totale moyenne ¹	771 162 864	652 804 616
7. Rendement sur distribution	2.4%	2.4%
Distribution brute effective	28.00	28.00
Valeur d'inventaire _{FinP} avant distribution	1 181.68	1 161.98
8. Coefficient de distribution	85.9%	92.4%
Montant total de la distribution	15 682 990	14 445 206
Produit net de l'exercice comptable	18 261 720	15 633 378
9. Rendement de placements	4.21%	1.72%
Valeur d'inventaire _{FinP} avant distribution	1 181.68	1 161.98
Valeur d'inventaire début de période avant distrib.	1 133.98	1 142.35

¹ Sur la base des clôtures mensuelles



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Swiss Finance & Property Funds AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

Zurich, le 11 février 2025

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

A l'attention de Swiss Finance & Property Funds SA

Numéro de référence
116128.2402

Mandat

Pour le compte de la gestion de fortune de SFP AST Swiss Real Estate (SFP AST), la société Wüest Partner AG (Wüest Partner) évalue les biens immobiliers détenus par la SFP AST au 31 décembre 2024 à des fins comptables.

À la date du rapport, le portefeuille comprenait 44 biens immobiliers existants (y compris de nouvelles acquisitions et des biens immobiliers évalués pour la première fois). Il n'y a actuellement aucune propriété qui a été commencée ou qui est en construction.

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

Standards d'évaluation

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

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

Définition de la valeur marché

La valeur du marché est définie comme le prix probable à obtenir sur le marché libre à la date du rapport entre deux parties indépendantes et bien informées, désireuses d'acheter ou de vendre, en tenant compte d'une période de commercialisation conforme au marché.

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

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

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

Méthode d'évaluation

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

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

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

Base de l'évaluation

L'évaluation est basée sur des informations et des données actuelles relatives aux biens immobiliers et aux marchés immobiliers concernés. Toutes les données relatives aux marchés immobiliers sont tirées des bases de données de Wüest Partner au 1^{er} et au 3^e trimestre 2024.

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

Tous les biens immobiliers ont été inspectés sur place par les experts en évaluation de Wüest Partner. Les visites des sites se sont déroulées de 2022 à 2024.

Changements au cours de la période de référence

Au cours de la période de référence du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024, sept biens immobiliers existants ont été acquis :

- Buchs (ZH), Furtbachstrasse 20
- Dielsdorf, Regensbergstrasse 9-11
- Rossens (Gibloux), Route de Montena 91
- Troinex, Jean-Jacques Asper 3-5-7
- Wetzikon, Elisabethenstrasse 22/24
- Zürich, Am Wasser 161
- Zürich, Albisriederplatz 6/8

Résultats

Au 31 décembre 2024, la valeur totale du portefeuille, composé de 44 immeubles, est estimée à 841'044'000 francs suisses.

Variation de valeur au cours de la période de référence (like-for-like)¹

A la date de référence du 31 décembre 2024, la valeur de marché des immeubles déjà évalués à la date de référence du bilan du 31 décembre 2023 et non affectés aux immobilisations en cours ("like-for-like") s'élève à 681'284'000 francs suisses. La variation de valeur par rapport à la valeur au 31 décembre 2023 est d'environ 1,02 % en valeur brute (avant déduction des investissements effectués durant la période) et d'environ 0,85 % en valeur nette (après déduction des investissements effectués durant la période).

Taux d'escomptes

Les taux d'escompte utilisés dans les évaluations sont basés sur un suivi continu du marché immobilier, en particulier des rendements payés lors de transactions en pleine propriété. Le taux d'escompte réel moyen pondéré en fonction de la valeur du marché pour tous les biens immobiliers au 31 décembre 2024 est de 2,75 %, les biens individuels variant de 2,05 % à 3,90 %. Le rendement brut actuel de l'ensemble du portefeuille est de 3,72 %.

Indépendance et confidentialité

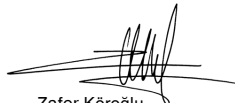
Conformément à la politique de l'entreprise, l'évaluation des biens immobiliers de la SFP AST a été effectuée de manière indépendante et neutre. Elle se rapporte uniquement l'objectif susmentionné. Wüest Partner décline toute responsabilité envers les tiers.

Zurich, le 11 février 2025

Wüest Partner SA



Moritz Menges
Chartered Surveyor MRICS | Partner



Zafer Köroğlu
Director

– Annexe : Hypothèses et notes d'évaluation

¹Ces informations doivent être comprises indépendantes de la comptabilisation effective de SFP AST.

Annexe : Hypothèses et notes d'évaluation

Les hypothèses générales suivantes sous-tendent les évaluations :

- Les évaluations sont basées sur les données fournies par la SFP AST.
- Le modèle DCF utilisé correspond à un modèle en deux phases. La période d'évaluation s'étend de la date d'évaluation à l'infini, avec une valeur résiduelle implicite dans la onzième période.
- L'escompte est basé sur un taux d'intérêt ajusté au risque. Le taux respectif est déterminé individuellement pour chaque propriété par référence à des valeurs comparables correspondantes provenant de transactions de gré à gré. Il est composé comme suit : Taux d'intérêt sans risque + risque de propriété (immobilité du capital) + majoration pour la macro-localisation + majoration pour la micro-localisation en fonction de l'utilisation + majoration pour la qualité de la propriété et le risque de revenu + toute majoration ou remise spécifique).
- Sauf indication spécifique, les évaluations sont basées sur un coût annuel de 1,25 % pour les revenus et toutes les dépenses. Le taux d'escompte est ajusté en conséquence dans la considération nominale.
- Les risques de solvabilités des locataires respectifs ne sont pas explicitement pris en compte dans l'évaluation.
- Les indexations spécifiques des baux existants sont prises en compte individuellement. A l'échéance des contrats, on compte avec un taux d'indexation de 100 %.
- L'échéance des paiements individuels est calculée en fonction des baux existants et conformément aux dispositions contractuelles. Après l'expiration des contrats, les flux de trésorerie sont anticipés sur une base trimestrielle pour l'usage commercial et sur une base mensuelle pour l'usage résidentiel.
- Les coûts d'entretien (coûts de réparation et de maintenance) sont calculés à l'aide de l'outil d'analyse des bâtiments de Wüest Partner. Sur la base d'une analyse de l'état des différents éléments de construction, leur durée de vie restante est déterminée, le renouvellement périodique est modélisé et les annuités annuelles sont calculées. La plausibilité des valeurs calculées est vérifiée à l'aide des coûts de référence recueillis par Wüest Partner. Les travaux d'entretien à valeur ajoutée seront répercutés sur le locataire à hauteur de 20 à 40 % à partir de la onzième année.



Zurich, Am Wasser 161

III.
SFP AST
Global Core Property

Chiffres clés

au 31 décembre 2024¹

Fortune immobilière

CHF **135.8** mrd.

La valeur des actifs immobiliers sous-jacents a augmenté par rapport à fin 2023, passant de CHF 92.9 mrd. à CHF 135.8 mrd.

Fonds cibles investis

18

Le nombre de fonds cibles a augmenté de trois par rapport à fin 2023 (15).

WAULT

5.9 ans

Le «Weighted Average Unexpired Lease-Term» est de 5.9 années par rapport à celui de l'exercice précédent de 6.0 ans.

Taux de vacance

6.3 %

Le taux de vacance à la date du boucllement s'élève à 6.3%, ce qui correspond à une diminution de 0.1 points de pourcentage par rapport à 6.4% dans l'exercice précédent.

Immeubles
sous-jacents

3 435

Le nombre d'immeubles détenus par les fonds cibles s'élève à 3 435, soit une augmentation de 1 721 par rapport à 1 714 dans l'exercice précédent.

Coefficient
d'endettement

27.0 %

Le coefficient d'endettement s'élève à 27.0%, soit une hausse de 3.8 points de pourcentage par rapport à 23.2% dans l'exercice précédent.

¹ Il s'agit des chiffres clés de SFP AST Global Core Property Hedged CHF

Compte de fortune SFP AST Global Core Property Hedged CHF

	31 déc. 2024	31 déc. 2023			
Actifs	CHF	CHF			
Avoirs en banque, répartis en :					
– Dépôts à vue	3 681 169	13 066 947			
Titres, répartis en :					
– Parts d'autres placements collectifs de capitaux	150 613 269	139 924 636			
Instruments financiers dérivés	–	3 501 754			
Autres actifs	1 134 371	–			
Fortune totale	155 428 809	156 493 336			
Instruments financiers dérivés	–2 989 490	–			
Autres engagements	–217 425	–212 927			
Fortune nette	152 221 893	156 280 410			
	Consolidation	Consolidation	Classe de	Classe de	Classe de
	31 déc. 2024	31 déc. 2023	droits A	droits A	droits B
			31 déc. 2024	31 déc. 2023	31 déc. 2024
Variation de la fortune nette	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Fortune nette au début de l'exercice	156 280 410	181 366 088	28 289 468	32 631 280	36 475 325
Souscriptions de droits	9 773 323	1 138 999	8 338 572	500 000	511 453
Rachats de droits	–4 269 131	–	–	–	–
Autres transactions sur droits	–132 449	–28 391	–263 434	–12 092	–16 716
Distributions	–3 289 233	–3 636 850	–728 878	–662 495	–729 706
Résultat total de la période	–6 141 026	–22 559 437	–1 087 146	–4 167 225	–1 420 220
Fortune nette à la fin de l'exercice	152 221 893	156 280 410	34 548 581	28 289 468	34 820 136
Droits					
Nombre de droits en circulations au début de l'exercice	170 507	169 387	31 118	30 648	39 831
Variation en cours d'exercice	6 078	1 120	9 367	470	588
Nombre de droits en circulation à la fin de l'exercice	176 585	170 507	40 485	31 118	40 419
Valeur d'inventaire par droit			853.37	909.11	861.48
Déduction de la distribution prévue			–17.07	–18.18	–17.23
Valeur d'inventaire après distribution prévue			836.30	890.93	844.25

	Classe de droits B 31 déc. 2023	Classe de droits C 31 déc. 2024	Classe de droits C 31 déc. 2023	Classe de droits X 31 déc. 2024	Classe de droits X 31 déc. 2023
Variation de la fortune nette	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Fortune nette au début de l'exercice	42 624 999	73 616 158	85 283 317	17 899 459	20 826 492
Souscriptions de droits	–	565 273	639 000	358 025	–
Rachats de droits	–	–4 269 131	–	–	–
Autres transactions sur droits	–	168 117	–16 299	–20 416	–
Distributions	–852 386	–1 472 623	–1 705 439	–358 025	–416 530
Résultat total de la période	–5 297 288	–3 022 462	–10 584 422	–611 198	–2 510 503
Fortune nette à la fin de l'exercice	36 475 325	65 585 331	73 616 158	17 267 846	17 899 459
Droits					
Nombre de droits en circulations au début de l'exercice	39 831	80 121	79 471	19 437	19 437
Variation en cours d'exercice	–	–4 285	650	408	–
Nombre de droits en circulation à la fin de l'exercice	39 831	75 836	80 121	19 845	19 437
Valeur d'inventaire par droit	915.75	864.83	918.81	870.13	920.91
Déduction de la distribution prévue	–18.32	–17.30	–18.38	–17.40	–18.42
Valeur d'inventaire après distribution prévue	897.43	847.53	900.43	852.73	902.49

Compte de résultats SFP AST Global Core Property Hedged CHF

	Consolidation du 1 ^{er} janv. 2024 au 31 déc. 2024	Consolidation du 1 ^{er} janv. 2023 au 31 déc. 2023	Classe de droits A du 1 ^{er} janv. 2024 au 31 déc. 2024	Classe de droits A du 1 ^{er} janv. 2023 au 31 déc. 2023	Classe de droits B du 1 ^{er} janv. 2024 au 31 déc. 2024
Produits	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Revenus des avoirs en banque	4 040	14 358	643	2 602	727
Revenus des titres, répartis en :					
– Parts d'autres placements collectifs de capitaux	5 714 119	4 725 604	1 230 296	858 623	1 289 754
Autres revenus	117 979	–	26 274	–	26 455
Achats de revenus courus lors de l'émission de droits	321 239	28 391	263 434	12 092	16 716
Total des revenus, moins :	6 157 376	4 768 352	1 520 646	873 317	1 333 652
Intérêts passifs	–	–	–	–	–
Frais de gestion ¹	–803 336	–841 410	–251 974	–228 712	–191 277
Autres charges ¹	–156 967	–126 065	–34 727	–22 887	–35 317
Versement de revenus courus nets lors du rachat de droits	–188 790	–	–	–	–
Total des charges	–1 149 092	–967 475	–286 701	–251 599	–226 595
Produit net de l'exercice	5 008 284	3 800 878	1 233 945	621 718	1 107 057
Moins-values et plus-values réalisées	–10 096 010	4 511 091	–2 283 785	819 759	–2 256 070
Résultat réalisé	–5 087 725	8 311 968	–1 049 840	1 441 476	–1 149 013
Moins-values non réalisées	–1 053 301	–30 871 405	–37 306	–5 608 701	–271 207
Résultat total de l'exercice	–6 141 026	–22 559 437	–1 087 146	–4 167 225	–1 420 220
Distribution et utilisation du résultat					
Résultat net de l'exercice	5 008 284	3 800 878	1 233 945	621 718	1 107 057
Report de l'exercice précédent	2 399 836	1 725 032	189 705	133 707	680 938
Montant disponible pour la distribution	7 408 120	5 525 909	1 423 650	755 424	1 787 995
Montant prévu pour la distribution	–3 044 760	–3 126 074	–691 076	–565 719	–696 420
Montant prévu pour réinvestissement	–	–	–	–	–
Report à nouveau	4 363 360	2 399 836	732 574	189 705	1 091 575

¹ Pour les détails veuillez consulter la page 29 en annexe.

	Classe de droits B du 1 ^{er} janv. 2023 au 31 déc. 2023	Classe de droits C du 1 ^{er} janv. 2024 au 31 déc. 2024	Classe de droits C du 1 ^{er} janv. 2023 au 31 déc. 2023	Classe de droits X du 1 ^{er} janv. 2024 au 31 déc. 2024	Classe de droits X du 1 ^{er} janv. 2023 au 31 déc. 2023
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Produits					
Revenus des avoirs en banque	3 352	2 321	6 762	349	1 641
Revenus des titres, répartis en :					
– Parts d'autres placements collectifs de capitaux	1 105 498	2 558 353	2 220 525	635 716	540 958
Autres revenus	–	52 156	–	13 095	–
Achats de revenus courus lors de l'émission de droits	–	20 673	16 299	20 416	–
Total des revenus, moins :	1 108 850	2 633 503	2 243 587	669 576	542 599
Intérêts passifs	–	–	–	–	–
Frais de gestion ¹	–210 626	–340 912	–381 072	–19 172	–20 999
Autres charges ¹	–29 473	–69 504	–59 276	–17 418	–14 428
Versement de revenus courus nets lors du rachat de droits	–	–188 790	–	–	–
Total des charges	–240 100	–599 206	–440 348	–36 590	–35 428
Produit net de l'exercice	868 751	2 034 296	1 803 239	632 986	507 171
Moins-values et plus-values réalisées	1 055 633	–4 445 889	2 119 247	–1 110 265	516 452
Résultat réalisé	1 924 383	–2 411 593	3 922 486	–477 279	1 023 623
Moins-values non réalisées	–7 221 671	–610 869	–14 506 908	–133 918	–3 534 126
Résultat total de l'exercice	–5 297 288	–3 022 462	–10 584 422	–611 198	–2 510 503
Distribution et utilisation du résultat					
Résultat net de l'exercice	868 751	2 034 296	1 803 239	632 986	507 171
Report de l'exercice précédent	541 893	977 408	646 793	551 785	402 639
Montant disponible pour la distribution	1 410 644	3 011 705	2 450 031	1 184 771	909 810
Montant prévu pour la distribution	–729 706	–1 311 958	–1 472 623	–345 306	–358 025
Montant prévu pour réinvestissement	–	–	–	–	–
Report à nouveau	680 938	1 699 747	977 408	839 465	551 785

¹ Pour les détails veuillez consulter la page 29 en annexe.

Annexe SFP AST Global Core Property Hedged CHF

ISIN

SFP AST Global Core Property Hedged CHF

Classe de droits A	CH0370142694
Classe de droits B	CH0370142728
Classe de droits C	CH0370142736
Classe de droits X	CH0370143023

Informations sur les instruments dérivés

Au 31 décembre 2024, SFP AST Global Core Property Hedged CHF détenait les instruments dérivés suivants à des fins de couverture de change : Les opérations ont été réalisées avec des contreparties présentant une notation A-1+ ou A-1 à court terme et AA+ ou A+ à long terme.

Opérations de change à terme en cours au 31 décembre 2024

Long/Short		Nominal	Type de dérivé	Sous-jacent	Cours du sous-jacent	Cours à terme
Short (vendu)	EUR	26 801 000	Contrat de change à terme	CHF	0.9384	0.9242
Short (vendu)	EUR	10 030 000	Contrat de change à terme	CHF	0.9384	0.9338
Long (acheté)	EUR	(4 244 000)	Contrat de change à terme	CHF	0.9384	0.9287
Short (vendu)	AUD	29 250 000	Contrat de change à terme	CHF	0.5611	0.5717
Long (acheté)	AUD	(299 000)	Contrat de change à terme	CHF	0.5611	0.5728
Short (vendu)	AUD	307 000	Contrat de change à terme	CHF	0.5611	0.5600
Short (vendu)	GBP	12 510 000	Contrat de change à terme	CHF	1.1350	1.1108
Long (acheté)	GBP	(387 000)	Contrat de change à terme	CHF	1.1350	1.1249
Long (acheté)	GBP	(176 000)	Contrat de change à terme	CHF	1.1350	1.1196
Short (vendu)	JPY	1 051 375 000	Contrat de change à terme	CHF	0.0058	0.0058
Short (vendu)	JPY	19 872 000	Contrat de change à terme	CHF	0.0058	0.0058
Long (acheté)	JPY	(44 550 000)	Contrat de change à terme	CHF	0.0058	0.0058
Long (acheté)	JPY	(8 487 000)	Contrat de change à terme	CHF	0.0058	0.0057
Long (acheté)	JPY	(35 000 000)	Contrat de change à terme	CHF	0.0058	0.0058
Long (acheté)	CNH	(1 262 000)	Contrat de change à terme	CHF	0.1234	0.1205
Short (vendu)	USD	24 459 000	Contrat de change à terme	CHF	0.9063	0.8486
Short (vendu)	USD	51 213 000	Contrat de change à terme	CHF	0.9063	0.8765
Short (vendu)	USD	9 995 000	Contrat de change à terme	CHF	0.9063	0.8895
Short (vendu)	KRW	2 781 073 000	Contrat de change à terme	USD	0.0007	0.0007
Short (vendu)	KRW	130 304 000	Contrat de change à terme	USD	0.0007	0.0007
Long (acheté)	KRW	(15 119 000)	Contrat de change à terme	USD	0.0007	0.0007
Short (vendu)	CNH	23 982 000	Contrat de change à terme	USD	0.1362	0.1428
Short (vendu)	CNH	624 000	Contrat de change à terme	USD	0.1362	0.1381
Long (acheté)	CNH	(369 000)	Contrat de change à terme	USD	0.1362	0.1395

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

		Valeur	Taux de change	Valeur en CHF
Short (vendu)	EUR	32 587 000	0.9377	30 558 221
Short (vendu)	AUD	29 258 000	0.5605	16 398 537
Short (vendu)	GBP	11 947 000	1.1336	13 543 227
Short (vendu)	JPY	983 210 000	0.0058	5 669 943
Short (vendu)	USD	80 570 164	0.9052	72 928 931

Couverture	Valeur en CHF
EUR Cash	–
EUR Real Estate Funds	31 667 232
AUD Cash	–
AUD Real Estate Funds	16 150 397
GBP Cash	17
GBP Real Estate Funds	14 295 959
JPY Cash	–
JPY Real Estate Funds	5 918 380
USD Cash	482
USD Real Estate Funds	74 126 015

Degré de couverture	
EUR Short	104%
AUD Short	98%
GBP Short	106%
JPY Short	104%
USD Short	102%

Comme prévu dans le prospectus au chiffre 12.2 (proxi-hedging), avec l'inclusion de l'engagement en NZD le degré de couverture en AUD est de 106%.

Coûts administratifs / Autres charges

	1 ^{er} janv. 2024 – 31 déc. 2024		1 ^{er} janv. 2023 – 31 déc. 2023	
	CHF	%	CHF	%
SFP AST Global Core Property Hedged CHF, fortune nette en fin période	152 221 893	100%	156 280 410	100%
SFP AST Global Core Property Hedged CHF, frais d'administration :	803 336	0.53%	841 410	0.54%
Frais de gestion	631 868	0.42%	657 956	0.42%
Frais d'administration	95 623	0.06%	93 866	0.06%
Frais du dépositaire	75 845	0.05%	89 589	0.06%
SFP AST Global Core Property Hedged CHF, autres charges :	156 967	0.10%	126 065	0.08%
Audit	18 782	0.01%	22 482	0.01%
Charges imputées à la fortune de base de SFP AST	34 000	0.02%	36 000	0.02%
Autres frais de tiers	104 184	0.07%	67 582	0.04%

Ratios Charges

Taux des charges d'exploitation TER CAFP	1^{er} janv. 2024 – 31 déc. 2024	1^{er} janv. 2023 – 31 déc. 2023
Classe de droits A	1.90%	1.96%
Classe de droits B	1.68%	1.74%
Classe de droits C	1.63%	1.69%
Classe de droits X	1.40%	1.48%

Ratios Rendement

Rendement de placement	Lancement	1 an	5 ans annualisé	Annualisé depuis le lancement
Classe de droits A	26 sept. 2017	-4.13%	-1.43%	-0.62%
Classe de droits B	26 sept. 2017	-3.93%	-1.22%	-0.41%
Classe de droits C	26 sept. 2017	-3.87%	-1.17%	-0.36%
Classe de droits X	30 juin 2020	-3.51%	-	-0.85%

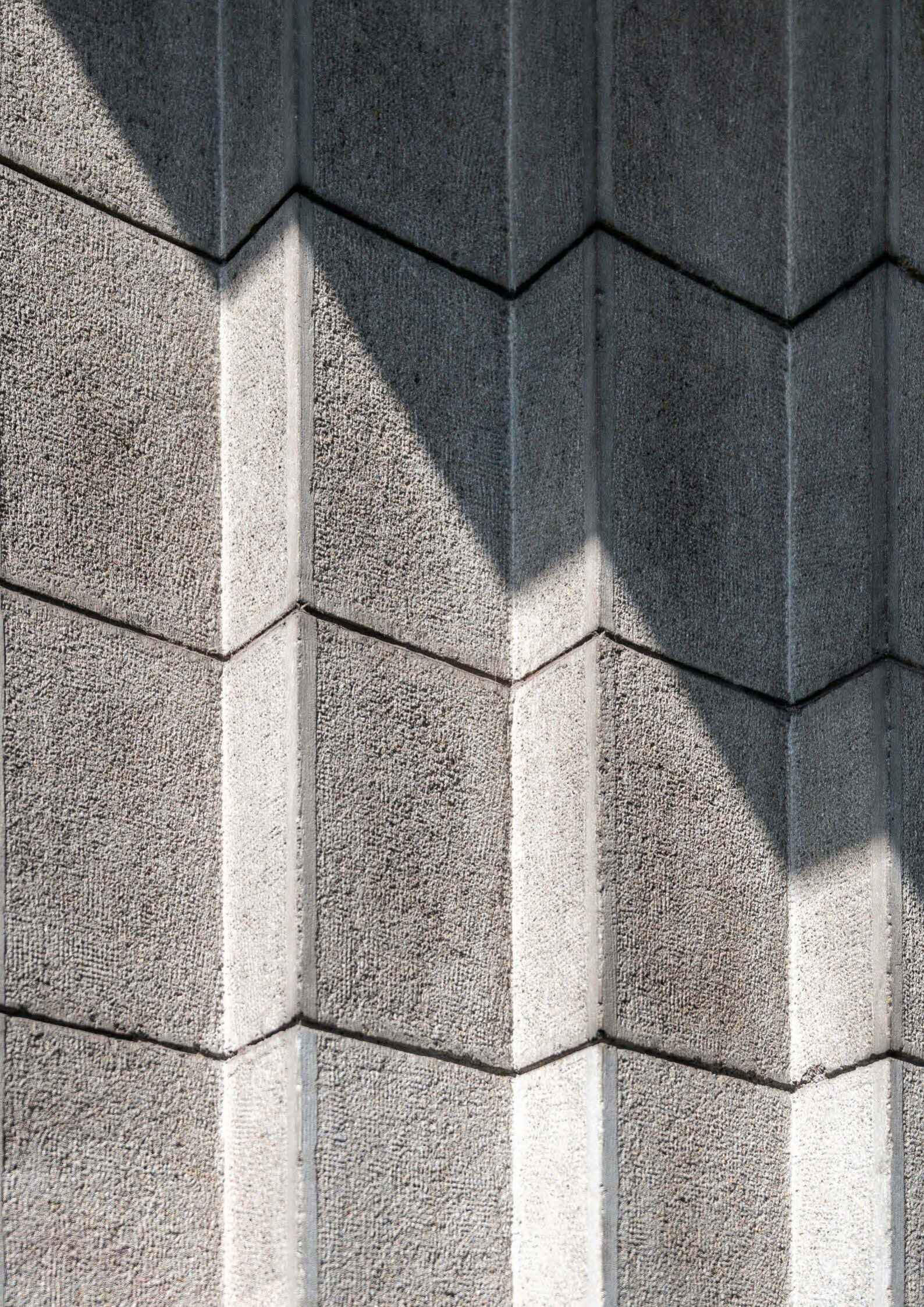
L'option de réinvestissement sans frais des dividendes introduite cette année a entraîné un ajustement rétroactif du calcul de la performance afin de mieux refléter la performance réellement réalisée. Par le passé, les dividendes étaient toujours versés en espèces et ne pouvaient être réinvestis que moyennant des déductions ou des frais. Les dividendes historiques doivent donc être considérés séparément du calcul de performance à partir du moment où ils ont été versés. La performance future est calculée sur la base d'un réinvestissement des dividendes sans frais. La méthode de calcul de la performance applicable à l'avenir tient désormais compte de cette situation de manière adéquate.

Risques (base trimestrielle)

Volatilité	Lancement	1 an	5 ans annualisé	Annualisé depuis le lancement
Classe de droits A	26 sept. 2017	1.38%	4.87%	4.02%
Classe de droits B	26 sept. 2017	1.37%	4.85%	4.00%
Classe de droits C	26 sept. 2017	1.37%	4.85%	4.00%
Classe de droits X	30 juin 2020	1.40%	#N/A	5.07%

Engagements de capital ouverts auprès de fonds cibles

SFP AST Global Core Property Hedged CHF au 31 décembre 2024 : USD 10.50 million, EUR 0.00 million (exercice précédent : EUR 8.68 million)



Compte de fortune

SFP AST Global Core Property

	31 déc. 2024	31 déc. 2023		
Actifs	CHF	CHF		
Avoirs en banque, répartis en :				
– Dépôts à vue	1 537 761	1 098 186		
Titres, répartis en :				
– Parts d'autres placements collectifs de capitaux	17 347 934	20 701 453		
Instruments financiers dérivés	–	–		
Autres actifs	136 747	–		
Fortune totale	19 022 442	21 799 639		
Autres engagements	–27 530	–23 147		
Fortune nette	18 994 912	21 776 492		
	Consolidation	Consolidation	Classe de droits A	Classe de droits A
	31 déc. 2024	31 déc. 2023	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Variation de la fortune nette	CHF	CHF	CHF	CHF
Fortune nette au début de l'exercice	21 776 492	33 347 241	1 539 166	1 938 058
Souscriptions de droits	248 671	–	15 332	–
Rachats de droits	–2 884 323	–5 890 684	–	–
Autres transactions sur droits	198 637	263 655	–398	–
Distributions	–416 120	–570 007	–30 777	–38 768
Résultat total de la période	71 556	–5 373 713	16 122	–360 125
Fortune nette à la fin de l'exercice	18 994 912	21 776 492	1 539 444	1 539 166
Droits				
Nombre de droits en circulations au début de l'exercice	26 955	32 849	1 973	1 973
Variation en cours d'exercice	–3 246	–5 894	20	–
Nombre de droits en circulation à la fin de l'exercice	23 709	26 955	1 993	1 973
Valeur d'inventaire par droit			772.60	780.15
Déduction de la distribution prévue			–15.45	–15.60
Valeur d'inventaire après distribution prévue			757.15	764.55

	Classe de droits B 31 déc. 2024	Classe de droits B 31 déc. 2023	Classe de droits X 31 déc. 2024	Classe de droits X 31 déc. 2023
Variation de la fortune nette	CHF	CHF	CHF	CHF
Fortune nette au début de l'exercice	11 666 523	14 658 045	8 570 803	16 751 138
Souscriptions de droits	233 339	–	–	–
Rachats de droits	–	–	–2 884 323	–5 890 684
Autres transactions sur droits	–10 288	–	209 323	263 655
Distributions	–233 339	–293 233	–152 004	–238 007
Résultat total de la période	153 840	–2 698 289	–98 406	–2 315 299
Fortune nette à la fin de l'exercice	11 810 076	11 666 523	5 645 392	8 570 803
Droits				
Nombre de droits en circulations au début de l'exercice	14 502	14 502	10 480	16 374
Variation en cours d'exercice	290	–	–3 555	–5 894
Nombre de droits en circulation à la fin de l'exercice	14 792	14 502	6 925	10 480
Valeur d'inventaire par droit	798.42	804.47	815.22	817.82
Déduction de la distribution prévue	–15.97	–16.09	–16.30	–16.36
Valeur d'inventaire après distribution prévue	782.45	788.38	798.92	801.46

Compte de résultats

SFP AST Core Global Property

	Consolidation du 1 ^{er} janv. 2024 au 31 déc. 2024	Consolidation du 1 ^{er} janv. 2023 au 31 déc. 2023	Classe de droits A du 1 ^{er} janv. 2024 au 31 déc. 2024	Classe de droits A du 1 ^{er} janv. 2023 au 31 déc. 2023
Produits	CHF	CHF	CHF	CHF
Revenus des avoirs en banque	–	–	–	–
Revenus des titres, répartis en :				
– Parts d'autres placements collectifs de capitaux	810 296	838 975	60 889	57 797
Autres revenus	8 620	–	648	–
Achats de revenus courus lors de l'émission de droits	10 686	–	398	–
Total des revenus, moins :	829 601	838 975	61 934	57 797
Intérêts passifs	–2 177	–	–193	–
Frais de gestion ¹	–83 790	–94 127	–11 775	–12 948
Autres charges ¹	–30 574	–34 161	–2 338	–2 313
Versement de revenus courus nets lors du rachat de droits	–209 323	–263 655	–	–
Total des charges	–325 864	–391 943	–14 305	–15 262
Produit net de l'exercice	503 737	447 032	47 629	42 535
Moins-values réalisées	–1 071 445	–96 892	–83 613	–6 797
Résultat réalisé	–567 708	350 139	–35 984	35 738
Plus-values et moins-values non réalisées	639 264	–5 723 853	52 106	–395 863
Résultat total de l'exercice	71 556	–5 373 713	16 122	–360 125
Distribution et utilisation du résultat				
Résultat net de l'exercice	503 737	447 032	47 629	42 535
Report de l'exercice précédent	591 300	579 839	12 151	393
Montant disponible pour la distribution	1 095 037	1 026 871	59 780	42 928
Montant prévu pour la distribution	–379 886	–435 570	–30 785	–30 777
Montant prévu pour réinvestissement	–	–	–	–
Report à nouveau	715 151	591 300	28 995	12 151

¹ Pour les détails veuillez consulter la page 36 en annexe.

	Classe de droits B du 1 ^{er} janv. 2024 au 31 déc. 2024	Classe de droits B du 1 ^{er} janv. 2023 au 31 déc. 2023	Classe de droits X du 1 ^{er} janv. 2024 au 31 déc. 2024	Classe de droits X du 1 ^{er} janv. 2023 au 31 déc. 2023
Produits	CHF	CHF	CHF	CHF
Revenus des avoirs en banque	–	–	–	–
Revenus des titres, répartis en :				
– Parts d'autres placements collectifs de capitaux	463 836	437 444	285 571	343 734
Autres revenus	4 964	–	3 008	–
Achats de revenus courus lors de l'émission de droits	10 288	–	–	–
Total des revenus, moins :	479 087	437 444	288 580	343 734
Intérêts passifs	–1 478	–	–507	–
Frais de gestion ¹	–64 200	–70 084	–7 816	–11 095
Autres charges ¹	–17 817	–17 504	–10 419	–14 344
Versement de revenus courus nets lors du rachat de droits	–	–	–209 323	–263 655
Total des charges	–83 494	–87 588	–228 065	–289 094
Produit net de l'exercice	395 593	349 857	60 515	54 640
Moins-values réalisées	–638 743	–51 467	–349 089	–38 629
Résultat réalisé	–243 150	298 390	–288 574	16 012
Plus-values et moins-values non réalisées	396 991	–2 996 679	190 168	–2 331 311
Résultat total de l'exercice	153 840	–2 698 289	–98 406	–2 315 299
Distribution et utilisation du résultat				
Résultat net de l'exercice	395 593	349 857	60 515	54 640
Report de l'exercice précédent	291 615	175 098	287 534	404 348
Montant disponible pour la distribution	687 208	524 954	348 049	458 988
Montant prévu pour la distribution	–236 224	–233 339	–112 877	–171 454
Montant prévu pour réinvestissement	–	–	–	–
Report à nouveau	450 984	291 615	235 172	287 534

¹ Pour les détails veuillez consulter la page 36 en annexe.

Annexe

SFP AST Global Core Property

ISIN

SFP AST Global Core Property

Classe de droits A	CH0356412830
Classe de droits B	CH0356412855
Classe de droits X	CH0368289820

Engagements de capital ouverts auprès de fonds cibles

SFP AST Global Core Property au 31 décembre 2024 : EUR 0.00 million (exercice précédent : EUR 0.22 million)

Informations sur les instruments dérivés

Le groupe de placement SFP AST Global Core Property n'utilise pas des produits dérivés.

Coûts administratifs / Autres charges

	1 ^{er} janv. 2024 – 31 déc. 2024		1 ^{er} janv. 2023 – 31 déc. 2023	
	CHF	%	CHF	%
SFP AST Global Core Property, fortune nette en fin période	18 994 912	100%	21 776 492	100%
SFP AST Global Core Property, frais d'administration :				
	83 790	0.44%	94 127	0.43%
Frais de gestion	61 208	0.32%	66 920	0.31%
Frais d'administration	12 477	0.07%	13 834	0.06%
Frais du dépositaire	10 106	0.05%	13 373	0.06%
SFP AST Global Core Property, autres charges :				
	30 574	0.16%	34 161	0.16%
Audit	15 215	0.08%	19 898	0.09%
Charges imputées à la fortune de base de SFP AST	5 000	0.03%	2 300	0.01%
Autres frais de tiers	10 359	0.05%	11 964	0.05%

Ratios Charges

Taux des charges d'exploitation TER CAFP	1^{er} janv. 2024 – 31 déc. 2024	1^{er} janv. 2023 – 31 déc. 2023
Classe de droits A	1.88%	2.00%
Classe de droits B	1.67%	1.78%
Classe de droits X	1.22%	1.35%

Ratios Rendement

Rendement de placement	Lancement	1 an	5 ans annualisé	Annualisé depuis le lancement
Classe de droits A	30 sept. 2018	1.03%	-2.91%	-2.08%
Classe de droits B	26 sept. 2017	1.25%	-2.72%	-1.42%
Classe de droits X	26 sept. 2017	1.68%	-2.31%	-1.01%

L'option de réinvestissement sans frais des dividendes introduite cette année a entraîné un ajustement rétroactif du calcul de la performance afin de mieux refléter la performance réellement réalisée. Par le passé, les dividendes étaient toujours versés en espèces et ne pouvaient être réinvestis que moyennant des déductions ou des frais. Les dividendes historiques doivent donc être considérés séparément du calcul de performance à partir du moment où ils ont été versés. La performance future est calculée sur la base d'un réinvestissement des dividendes sans frais. La méthode de calcul de la performance applicable à l'avenir tient désormais compte de cette situation de manière adéquate.

Risques (base trimestrielle)

Volatilité	Lancement	1 an	5 ans annualisé	Annualisé depuis le lancement
Classe de droits A	30 sept. 2018	5.97%	7.27%	6.62%
Classe de droits B	26 sept. 2017	10.14%	8.01%	6.71%
Classe de droits X	26 sept. 2017	5.95%	7.26%	6.12%

IV.
SFP AST
fortune de base

Compte de fortune SFP AST

fortune de base

	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Actifs	CHF	CHF
Actifs circulants		
Liquidités	139 288	123 328
Autres créances à court terme envers les groupes de placements	270 486	241 147
Comptes de régularisation actifs	7 949	50
Total des actifs	417 723	364 525
Passifs		
Fonds de tiers		
Engagements découlant de fournitures et de prestations de services		
– Envers des tiers	–37 023	–1 817
Comptes de régularisation passifs	–276 861	–248 073
Total des fonds de tiers	–313 885	–249 890
Capital de fondation		
Capital	–100 000	–100 000
Résultat cumulé	–3 839	–14 635
– dont bénéfice de l'exercice (–) / Perte (+)	10 796	–235
Total des fonds propres	–103 839	–114 635
Total des passifs	–417 723	–364 525

Compte de résultats SFP AST fortune de base

	1 ^{er} janv. 2024 – 31 déc. 2024	1 ^{er} janv. 2023 – 31 déc. 2023
Produits	CHF	CHF
Produits des prestations de services	134 000	163 800
Autres revenus	35 873	11 068
Total des produits	169 873	174 868
Charges		
Comptabilité	-3 520	-4 208
Conseil juridique	-8 748	-4 329
Audit	-18 451	-11 820
Organes	-95 362	-91 522
Commercialisation	-24 463	-25 162
Autres charges administratives ¹	-32 857	-37 682
Total des charges administratives	-183 400	-174 723
Charges financières	-425	-1 323
Revenus financières	3 155	1 413
Résultat financier	2 730	90
Bénéfice de l'exercice (+) / Perte (-)	-10 796	235

¹ Pour les détails, veuillez consulter page 43.

Annexe au rapport annuel

Organisation

Base juridique et but

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

Statuts et règlements

Les règlements existants sont les suivants :	En vigueur depuis le
Statuts	21 juillet 2021
Règlement	6 mai 2022
Règlement d'organisation et de gestion	1 ^{er} janvier 2022
Code de conduite	15 juin 2022
Prospectus de SFP Swiss Real Estate	22 septembre 2023
Prospectus de SFP AST Global Core Property Hedged CHF	13 décembre 2024
Prospectus de SFP AST Global Core Property	13 décembre 2024
Règlement du Comité de placement	7 avril 2022
Prospectus sur les frais et les coûts	6 décembre 2024

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

Organisation

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

Conseil de fondation	– Alexander Vögele, Président – Torsten de Santos, Vice-Président – Adrian Schenker, membre
Direction	La direction a été déléguée à Swiss Finance & Property Group SA, Zurich, qui a désigné les responsables suivants : – Philippe Rothlin, directeur – Dôn Nguyen-Quang, CFO / directeur adjoint
Organe de révision	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
Autorité de surveillance	Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle CHS PP, Berne
Gestionnaire d'actifs	SFP AST Swiss Real Estate : – Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich SFP AST Global Core Property Hedged CHF und Global Core Property : – Swiss Finance & Property AG, Zürich
Banques dépositaires	SFP AST Swiss Real Estate : – Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne SFP AST Global Core Property Hedged CHF et Global Core Property : – UBS Switzerland AG, Zurich
Experts en évaluation	Wüest Partner AG, Zürich
Gérance des immeubles	H & B Real Estate AG, Zürich
Associations	Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement

Intégrité et loyauté

La Fondation protège les intérêts des investisseurs. Les personnes qui exercent une fonction exécutive au sein de la Fondation sont donc soumises à une obligation de divulgation et de récusation. Si un Organe se trouve dans une situation de conflit d'intérêts (potentiel), il doit en informer la Fondation et/ou se retirer d'un vote éventuel. De plus, les mandats avec des tiers doivent être divulgués. Dans le cadre de la délégation de tâches, les dispositions relatives à la loyauté et à l'intégrité de la LPP et de l'OPP 2 s'appliquent par analogie. Les personnes concernées ont remis une déclaration sur l'intégrité et la loyauté pour l'année 2024.

Transactions avec des parties liées

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

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

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

Principes de comptabilité et d'évaluation

Présentation des comptes selon Swiss GAP RPC 26

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

Informations sur l'évaluation et la consolidation de titres

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

Impôts

A l'exception de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), de l'impôt sur les gains immobiliers et sur les immeubles, SFP Fondation de placement n'est pas imposable. A cet égard, les autorités cantonales responsables ont rendu une décision juridiquement contraignante au cours de l'exercice 2020.

Autres informations

Coûts administratifs / Autres charges

	1 ^{er} janv. 2024 – 31 déc. 2024	1 ^{er} janv. 2023 – 31 déc. 2023
	CHF	CHF
SFP AST fortune de base, autres charges :	32 857	37 682
Taxes officielles (extraits du RC, décisions concernant les statuts, etc.)	21 530	16 500
Assurances (assurance RC d'organes de la fondation)	-2 010	6 000
Autres charges (cotisations associatives, traductions)	13 337	15 182

Remboursement, indemnités de distribution et de gestion

La Fondation de placement n'a effectué ni reçu aucun remboursement au cours de l'exercice 2024. La Fondation de placement verse des honoraires conformément aux prospectus de SFP AST Global Core Property et de SFP AST Swiss Real Estate. Aucune rémunération distincte pour la distribution et la gestion n'est versée, sauf dans le cas de la collecte de capitaux de SFP AST Swiss Real Estate. Dans ce cas, il a été convenu d'une commission de distribution de 0.25% avec Swiss & Finance Property SA.

Provisions

Aucune.

Engagements conditionnels

Aucun.

Evènements survenus après la date du bilan

Au-delà, aucun événement postérieur à la date de clôture du bilan n'a d'influence sur la situation financière au 31 décembre 2024.



SFP Fondation de placement Zürich

Rapport de l'organe de révision
à l'Assemblée des investisseurs
sur les comptes annuels 2024



Rapport de l'organe de révision

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

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SFP Fondation de placement (la « fondation de placement ») comprenant le bilan au 31 décembre 2024, le compte d'exploitation pour l'exercice arrêté à cette date ainsi que l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 10 à 16, 24 à 30, 32 à 37 et 39 à 43) sont conformes à la loi suisse, aux statuts et aux règlements.

Fondement de l'opinion d'audit

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

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

Autres informations

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AG est membre du réseau mondial PwC, un réseau de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.



Responsabilités du Conseil de fondation relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

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



Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

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

Nous avons vérifié si :

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

Marco Tiefenthal
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Alexander Hertel
Expert-réviseur agréé

Zürich, le 10 avril 2025

Impressum

Editeur : SFP Fondation de placement, Zurich

Concept, mise en page : LST AG, Lucerne

Texte : SFP Fondation de placement, Zurich

Avril 2025

Contact

SFP Fondation de placement

Seefeldstrasse 275

8008 Zurich

info@sfp-ast.ch

www.sfp-ast.ch

Investor Relations

Dr. Patrick Sege

Swiss Finance & Property SA

Seefeldstrasse 275

8008 Zurich

Tél.: +41 43 344 74 78

E-mail: sege@sfp.ch



SFP Fondation de placement