



Baloise Swiss Property Fund

Fonds de placement contractuel de droit suisse
de type «fonds immobilier»

Rapport annuel contrôlé au 30 septembre 2023

Table des matières

Baloise Swiss Property Fund

Organisation	4
Le fonds en bref	5
Rapport de la direction du fonds	6
Compte de fortune	22
Compte de résultat	24
Inventaire des immeubles	26
Données relatives à l'activité commerciale et au financement	32
Annexe	34
Autres communications aux investisseurs	36
Rapport d'évaluation	38
Rapport succinct de la société d'audit	40

Organisation

Direction du fonds / Portfolio Management

Baloise Asset Management SA
Aeschengraben 21
4051 Basel

Conseil d'administration

Matthias Henny	Président du conseil d'administration
Thomas Schöb	Vice-président du conseil d'administration
Andreas Burki	Membre du conseil d'administration (jusqu'au 22 mai 2023)
Dr Philipp Jermann	Membre du conseil d'administration (à partir du 22 mai 2023)
Thomas Amstutz	Membre non opérationnel externe du conseil d'administration
Adrian Lehmann	Membre non opérationnel externe du conseil d'administration

Comité de direction

Fabian Kaderli	Gérant, responsable Corporate Services
Claude Meyer	Gérant suppléant, responsable Finance
Stephan Kamps	Responsable Portfolio Management (jusqu'au 17 janvier 2023)
Alfonso Papa	Responsable Business Development (jusqu'au 17 janvier 2023)
Ralph Castiglioni	Responsable Business Development (à partir du 1 ^{er} mai 2023)
Marc Dünki	Responsable Portfolio Management (à partir du 18 janvier 2023)
Jean-Pierre Valenghi	Responsable Immobilier Responsable Business Development (par intérim du 18.01 au 30.04.2023)

Banque dépositaire et service de paiement

UBS Switzerland SA
Bahnhofstrasse 45
8001 Zurich

Délégation de tâches partielles

Services informatiques	Baloise Assurance SA, Bâle
Prestations générales de gestion	Baloise Assurance SA, Bâle
Gestion immobilière	Sallin Immobilier SA, Gérance Charles Berset SA, Intercity Bewirtschaftung AG, Livit SA, Privera SA, Naef Immobilier Genève SA, Siska Verwaltungs AG, Gestione Immobiliare per Istituzionali SA (jusqu'au 1 ^{er} novembre 2022)

Experts accrédités chargés des estimations

PricewaterhouseCoopers SA	Sebastian Zollinger, MRICS, Director Birchstrasse 160, 8050 Zurich Laura Blaufuss, MRICS, Director Birchstrasse 160, 8050 Zurich
---------------------------	---

Société d'audit

Ernst & Young SA
Aeschengraben 27
4051 Bâle

Le fonds en bref

		30.09.2023	30.09.2022
Données clés			
Numéro de valeur	41455103		
Nombre de parts en circulation		7 208 546	5 954 886
Émission de parts de fonds		1 253 660	-
Rachat de parts de fonds		-	-
Valeur nette d'inventaire par part	CHF	106.59	109.27
Compte de fortune			
Prix de revient des immeubles	CHF	941 545 393	802 682 904
Valeurs vénales des immeubles	CHF	971 972 000	850 223 000
Fortune totale du fonds	CHF	993 307 011	871 216 214
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des immeubles ¹		19,25%	22,01%
Quote-part du passif exigible		22,64%	25,29%
Durée résiduelle moyenne des financements par des fonds étrangers (en années)		2,24	2,19
Rémunération moyenne des financements par des fonds étrangers		1,04%	0,59%
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	768 378 674	650 696 727
Compte de résultat			
Loyers (rendements bruts)	CHF	34 773 044	33 881 736
Taux de perte sur loyer ¹		3,37%	4,10%
Durée résiduelle moyenne des contrats de bail fixes (WAULT en années)		7,72	7,57
Entretien et réparations	CHF	5 260 730	4 752 082
Résultat net	CHF	21 808 551	18 929 701
Gains et pertes en capitaux réalisés	CHF	214 083	986 854
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	CHF	-17 856 088	-538 184
Résultat total	CHF	4 166 546	19 378 371
Indications sur le rendement et la performance			
Distribution par part	CHF	3.00	3.00
Rendement sur distribution ¹		2,64%	2,51%
Coefficient de distribution (payout ratio) ¹		99,16%	94,37%
Rendement des fonds propres «return on equity» (ROE) ¹		0,53%	2,99%
Rendement du capital investi (ROIC) ¹		0,24%	2,26%
Rendement net des constructions terminées		3,60%	3,41%
Rendement de placement ¹		0,30%	3,07%
Performance ¹		-2,72%	-12,83%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) ¹		67,38%	66,60%
Agio/disagio ¹		6,48%	9,36%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TERREF GAV) ¹		0,72%	0,72%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TERREF NAV) ¹		0,97%	0,97%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TERREF MV) ¹		0,90%	0,77%

¹ Chiffres clés AMAS obligatoires.
Les données et chiffres contenus dans le présent rapport se réfèrent au passé. Ils ne doivent pas être considérés comme une garantie concernant l'évolution future.
Les données de rendement publiées ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés au moment de l'émission et/ou du rachat.

Rapport de la direction du fonds

Rétrospective de l'évolution du marché

Lors de l'exercice 2022/2023 également, l'évolution économique a été marquée par la lutte contre l'inflation. Et ce après que cette dernière a en Suisse également atteint 3,3% fin septembre 2022, soit une valeur bien supérieure à la fourchette cible de 0,0% à 2,0% de la Banque nationale suisse (BNS). La BNS a porté les taux directeurs de 0,5% fin septembre 2022 à 1,75% à la fin septembre 2023, soit une hausse de 1,25 point de pourcentage. Ce faisant, elle n'a pas relevé son taux directeur le 21 septembre 2023, une première depuis juin 2022, comme de nombreux acteurs du marché l'attendaient. Cette stratégie pourrait laisser entrevoir la fin des hausses de taux au sein de ce cycle.

Lors de l'exercice 2021/2022, le marché financier a fortement réagi à l'évolution sur le front des taux, traduit par un repli de 16,1% du SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index (SWIIT). À l'époque, les fonds cotés intégraient déjà une large part des hausses encore attendues. Lors de l'exercice 2022/2023, l'indice SWIIT a fluctué de 440 points et a clôturé au 30 septembre 2023 avec une performance de 1,9%. Les agios¹ moyens de ces fonds immobiliers cotés ont cédé 2,0 points de pourcentage au cours de cet exercice, passant de 12,8% à 10,8%. Le nombre de fonds affichant un disagio a continué d'augmenter (de 12 à la fin septembre 2022 à 20 à la fin septembre 2023), traduisant la situation tendue de certains fonds, mais surtout de manière générale les attentes accrues quant aux primes de risque.

Les précédentes hausses de taux et par conséquent les intérêts en moyenne plus élevés sur les hypothèques ont induit un relèvement du taux hypothécaire de référence de l'Office fédéral du logement² (OFL) en juin 2023 de 25 points de base. Ce taux de référence est donc passé de 1,25% à 1,5%. Bien que le taux d'intérêt de référence moyen des hypothèques suisses ait progressé de 15 points de base par rapport au trimestre précédent, passant de 1,44% à 1,59%, le taux hypothécaire de référence reste inchangé à 1,5% au 1^{er} septembre 2023 (jusqu'à ce que le taux moyen dépasse 1,625%; publication trimestrielle).

Le marché locatif résidentiel reste très solide, ce qui se traduit dans le repli continu du taux de vacance publié par l'Office fédéral de la statistique³. Tandis qu'il s'inscrivait encore à 1,72% en 2020, il recule pour la troisième fois consécutive et s'établit à 1,15% pour l'année 2023 (publication du 11 septembre 2023 avec jour de référence au 1^{er} juin 2023). Dans le contexte historique, à savoir les 40 dernières années, il ne s'agit pas là d'une valeur particulièrement faible. Par exemple, avant la crise immobilière des années 1990, elle était nettement inférieure à 0,8%. Et des valeurs inférieures à 1% ont été enregistrées durant de nombreuses années entre 2003 et 2013.

Par ailleurs, l'évolution des loyers permet d'en déduire un marché locatif résidentiel solide. D'après l'indice Homegate⁴, les loyers proposés par rapport à l'exercice précédent ont augmenté de 3,9% en Suisse (état en août 2023, avec toutefois des disparités régionales considérables. Ils ont connu une hausse supérieure à la moyenne notamment dans les cantons de Schwytz (7,8%), de Zurich (5,6%) et d'Argovie (4,6%). L'augmentation de 10,2% des loyers proposés dans la ville de Zurich constitue une valeur extrême et témoigne de l'actuel potentiel d'attraction élevé de la capitale économique du pays.

Les causes de la baisse du taux de vacance et des hausses des loyers proposés résident aussi bien dans la demande (augmentation constante du besoin en surface par personne et immigration) que dans l'offre (renchérissement des coûts de construction et de financement, longs processus d'autorisation de construire).

La demande en surfaces de bureau reste intacte en raison de la croissance économique toujours dynamique de la Suisse. En parallèle, l'activité de nouvelle construction est en repli depuis le début de la pandémie, d'après Wüest Partner.

L'essentiel du compte de fortune et du compte de résultat

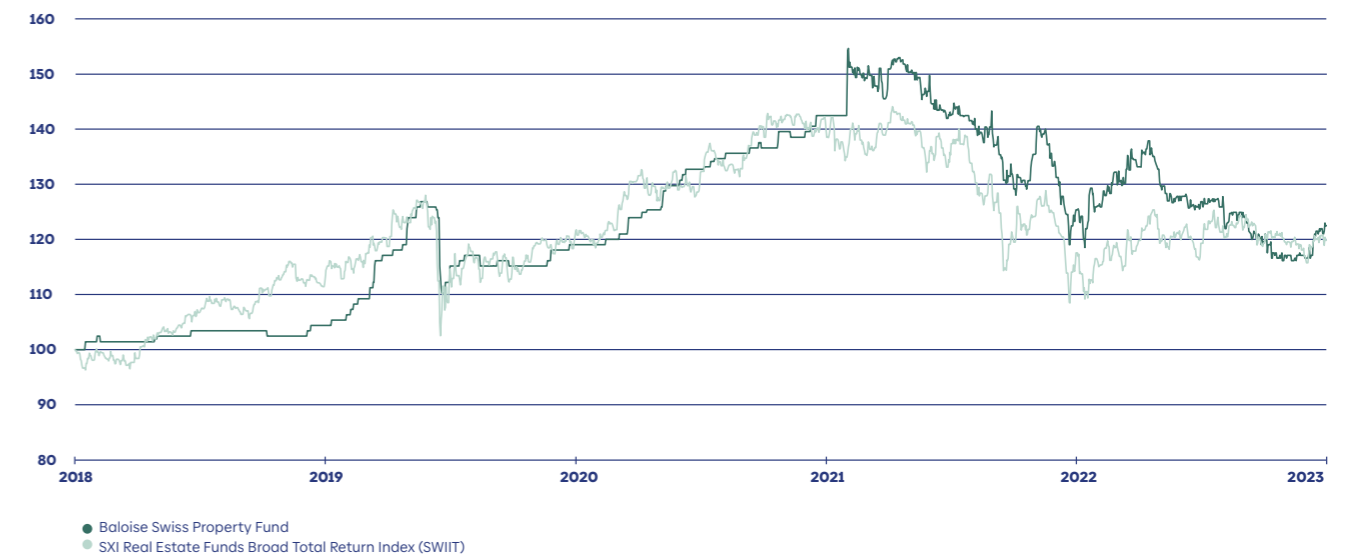
Performance

Lors de l'exercice 2022/2023, le cours du Baloise Swiss Property Fund (BSPF) est passé de CHF 119,50 (cours au 30 septembre 2022) à CHF 113,50 (cours boursier au 30 septembre 2023), soit une performance (distribution incluse) de -2,7%. Le BSPF a ainsi sous-performé le SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index⁵ (SWIIT), qui a lui signé une performance de +1,9%. L'agio du BSPF sur la période a diminué de 9,4% à 6,5%. Cette évolution est notamment imputable à l'annonce de l'augmentation substantielle de capital dans un environnement de marché difficile. Suite à l'augmentation effective de capital, seul un rebond partiel est intervenu. Sur l'ensemble de la durée du fonds, du 1^{er} octobre 2018 (lancement) au 30 septembre 2023, la performance du BSPF de 22,5% est supérieure à celle de l'indice pris ici uniquement à titre d'exemple, le SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index (SWIIT), qui affiche pour sa part une performance de 19,8%.

Augmentation de capital réussie

De la mi-août au 5 septembre 2023, Baloise Asset Management SA a procédé à la troisième augmentation de capital du Baloise Swiss Property Fund depuis le lancement du fonds. Elle s'est élevée à environ 135 millions de CHF. Suscitant un fort intérêt, elle a pu être intégralement souscrite. La direction de fonds a utilisé le produit aux fins de l'acquisition d'un portefeuille haut de gamme comprenant cinq immeubles résidentiels auprès de Baloise Vie SA et de Baloise Wohnbauten AG pour une valeur de marché de 131,45 millions de CHF. Le transfert des immeubles est intervenu de manière rétroactive au 1^{er} septembre 2023 et était assorti de frais de transactions uniques correspondants.

Performance du Baloise Swiss Property Fund (distributions incluses)



⁵ L'indice SG Real Estate Funds Total Return (SWIT) est présenté comme indice de référence à titre d'exemple uniquement. Il ne peut expressément pas être utilisé comme benchmark pour la mesure des performances.

¹ Source: <https://am.credit-suisse.com/ch/fr/asset-management/investment-solutions/real-estate/direct-real-estate.html>

² Source: <https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/mietrecht/referenzzinssatz.html>

³ Source: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/leerwohnungen.html>

⁴ Source: <https://swissmarketplace.group/fr/marques/homegate-fr/mietindex-08-2023-fr/>

Évolution de la distribution et de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire par part a diminué lors de l'exercice écoulé, de 2,5%, passant de CHF 109,27 à CHF 106,59. Ce repli est avant tout le fruit d'une réduction de la valeur de marché du portefeuille immobilier ainsi que de la hausse des coûts de l'endettement. En raison de la distribution intervenue de CHF 3,00 par part pour le dernier exercice et de l'évolution de la valeur nette d'inventaire, le rendement de placement pour l'exercice 2022/23 est de 0,30% (exercice précédent: 3,07%) pour un ratio de distribution de 99,2% (exercice précédent: 94,4%). La baisse du rendement de placement par rapport à l'exercice précédent s'explique par la réduction de valeur suite à la réévaluation.

Évaluation des immeubles

Les évaluations conduites par les experts indépendants chargés des estimations sur les 77 immeubles existants font état au 30 septembre 2023 d'une valeur vénale totale de 971,97 millions de CHF. En excluant les cinq immeubles acquis au 1^{er} septembre 2023 et l'immeuble sis Via San Gottardo 9 à Vezia et vendu le 1^{er} novembre 2022, la valeur de marché s'établit à 840,24 millions de CHF, soit une dépréciation avant investissement de -5,68 millions de CHF (environ -0,7%). Pour des investissements à valeur ajoutée de 9,04 millions de CHF, il résulte une diminution de 14,72 millions de CHF, soit environ -1,7%. Ce recul est principalement imputable à la hausse des taux de capitalisation conditionnés par le marché. Ainsi, pour le portefeuille partiel considéré sur la période du 30 septembre 2022 au 30 septembre 2023, le taux de capitalisation pondéré de la valeur de marché n'a pu être augmenté que de 8 points de base, de 2,78% à 2,86%. Ce taux de capitalisation n'a pas changé pour six immeubles; il a connu une hausse comprise entre 4 et 10 points de base pour 51 immeubles, et 16 ont observé une augmentation supérieure à 10 points de base.

Au 30 septembre 2023, la valeur vénale des cinq immeubles nouvellement acquis s'élève à 131,73 millions de CHF, pour un taux de capitalisation de 3,12%. Au 30 septembre 2023, le taux de capitalisation sur l'ensemble du portefeuille du BSPF (acquisitions incluses) s'inscrivait à 2,89%.

Résultat immobilier

Lors de la période sous revue, le BSPF a généré des loyers (rendements bruts⁶) d'un montant de 34,77 millions de CHF. Les revenus locatifs théoriques (avant déduction des pertes de loyers) se sont établis à 35,99 millions de CHF pour l'exercice 2022/2023 et ont ainsi progressé, par rapport à la même

période lors de l'exercice précédent, de 0,66 million de CHF (+1,9%). Cette hausse résulte principalement de l'acquisition des cinq immeubles le 1^{er} septembre 2023 (0,49 million de CHF). Les augmentations de loyer consécutives à la hausse du taux hypothécaire de référence de 1,25% à 1,5% n'y sont pas encore visibles, car elles n'auront d'effet qu'à compter du 1^{er} octobre 2023. Les revenus locatifs théoriques du portefeuille (en excluant les acquisitions et les ventes, ainsi que la baisse des revenus locatifs théoriques pour cause de rénovation) ont pu augmenter de 0,25 million de CHF (0,7%). Lors de l'exercice 2022/2023, le taux de perte sur loyer s'est établi à 3,4% (exercice précédent: 4,1%). La direction de fonds a ainsi atteint son objectif de ramener le taux de perte sur loyer dans une valeur comprise entre 3,0% et 4,0%. Les principaux facteurs du taux de vacance de 3,4% résident dans les immeubles sis St. Jakob-Strasse 30 à Bâle (les surfaces commerciales vacantes ont pu être à nouveau louées au 1^{er} mai 2023), Steinhaldenstrasse 28/30 à Geroldswil (les surfaces commerciales vacantes ont pu être à nouveau louées au 1^{er} novembre 2023) et Oberwilerstrasse 2, 4, 6, 8 à Münchenstein BL (le taux de vacance a pu être réduit de 7,4 points de pourcentage par rapport à l'exercice précédent; le taux de vacance lié au jour de référence au 30 septembre 2023 s'établissait à 2,2%).

Lors de période sous revue, ce sont au total 5,26 millions de CHF qui ont été dépensés aux fins de l'entretien et des réparations, y compris les charges de rénovation après activation (exercice précédent: 4,75 millions de CHF), soit 14,6% (exercice précédent: 13,5%) des revenus locatifs (loyer théorique à l'exception de frais accessoires). Dans le poste «entretien et réparations», rénovations incluses, les immeubles sis Bernstrasse 7-11 à Ostermundigen (rénovation intérieure complète), Chemin de Vassin 30/32 à La Tour-de-Peilz (rénovation complète) et Chemin des Pins 1-3 à Villars-sur-Glâne (rénovation de balcon) constituent les principales positions, avec un total de 1,35 million de CHF.

De plus, environ 3,70 millions de CHF ont été consacrés au cours de l'exercice à la remise en état de logements et à la réduction du taux de vacance, dans le contexte de l'augmentation de la fluctuation concernant des locataires ayant de longues durées de contrat. En parallèle, les loyers de ces logements lors de la remise en location ont pu être relevés au niveau actuel du marché. En ce qui concerne les immeubles, avec les 77 biens qu'elle détenait en portefeuille au cours de l'exercice 2022/2023 (hors un objet vendu), la direction du fonds a réalisé un rendement net annualisé⁷ de 3,6% (exercice précédent: 3,4%).

Charges liées au fonds et résultat net

Lors de l'exercice 2022/2023, les charges d'exploitation au niveau du fonds se sont élevées à 6,33 millions de CHF. La quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TERREF GAV) demeure ainsi inchangée à 0,72%. Après déduction des autres charges liées au fonds, le résultat net de l'exercice 2022/2023 est de 21,81 millions de CHF (exercice précédent: 18,93 millions de CHF) et la marge EBIT est de 67,4% (exercice précédent: 66,6%). Le résultat total de l'exercice 2022/2023 s'inscrit à 4,17 millions de CHF et se situe ainsi nettement en deçà de celui de l'exercice précédent (19,38 millions de CHF). Comme mentionné ci-dessus, cette évolution est principalement imputable à l'augmentation du coût de l'endettement.

Financements

En raison de la situation changeante du marché et des risques associés, la direction de fonds avait déjà fixé comme objectif lors de l'exercice 2021/2022 d'augmenter la durée résiduelle moyenne des financements par des fonds étrangers. Un pas supplémentaire a été effectué dans cette direction, au moyen de la hausse de la durée résiduelle pondérée de 2,19 à 2,24 ans. Au 30 septembre 2023, le fonds immobilier dispose d'un volume de financement par des fonds étrangers d'un total inchangé à 187,15 millions de CHF. Lors de l'exercice 2022/2023, les charges relatives aux intérêts des engagements garantis par des hypothèques s'élevaient à 1,26 million de CHF (exercice précédent: 0,14 million de CHF).

Les engagements garantis par des hypothèques au 30 septembre 2023 affichent une rémunération moyenne de 1,04% (exercice précédent: 0,59%). Au terme de l'exercice, le portefeuille affiche un coefficient d'endettement de 19,3% (exercice précédent: 22,0%). La réduction du coefficient d'endettement provient d'acquisitions uniquement sur fonds propres dans le cadre de l'augmentation de capital aboutie. La réduction du coefficient d'endettement était l'un des objectifs de l'augmentation de capital.

Lors de la période sous revue, la direction du fonds a conclu les tranches suivantes relatives aux capitaux empruntés:

Durée	Montant en CHF	Intérêt annuel en %
13.12.2022 – 13.07.2023	4 000 000	1,26
03.01.2023 – 03.01.2029	12 000 000	1,67
03.04.2023 – 03.07.2023	5 000 000	1,78
03.07.2023 – 03.10.2023	6 000 000	2,04
01.09.2023 – 02.10.2023	9 000 000	2,03
29.09.2023 – 29.09.2028	10 000 000	2,11
29.09.2023 – 30.09.2030	10 000 000	2,11
02.10.2023 – 02.10.2026	10 000 000	2,15

L'objectif stratégique de continuer à prolonger l'échéance des engagements sera également suivi de manière systématique au cours du nouvel exercice: peu après la date de clôture du bilan du 30 septembre 2023, plus précisément le 2 octobre 2023, une hypothèque à taux fixe d'un montant de 9 millions de CHF arrivait à échéance, ainsi qu'une autre de 6 millions de CHF au 3 octobre 2023. Grâce à ce total de 15 millions de CHF, 5 millions de CHF ont été remboursés et 10 millions de CHF ont été prolongés pour trois ans à un taux annuel de 2,15%. En tenant compte de cette transaction, le coefficient d'endettement s'est réduit à 18,7% au 3 octobre 2023 et la durée résiduelle a été prolongée pour atteindre 2,46 ans.

⁶ Rendements bruts = loyer théorique hors frais accessoires moins pertes de loyers (pertes sur loyers, baisse de loyer et vacance)

⁷ Rendement net des constructions terminées, chiffre clé officiel de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS)

Acquisitions et ventes

Acquisition/transfert de patrimoine de cinq immeubles

Les cinq immeubles acquis au moyen du transfert de patrimoine en lien avec l'augmentation de capital se situent dans quatre cantons: Argovie, Schwytz, Soleure et Vaud. L'année de construction moyenne de 2011 pondérée du marché permet de rajeunir le portefeuille et de le diversifier sur le plan de la qualité. La part résidentielle s'élève à 84,8%, la part commerciale à 6,4% et la part accessoire à 8,8% (places de stationnement, stockage et locaux de bricolage). La répartition régionale du portefeuille se présente comme suit: Espace Mittelland (52,7%), Suisse du Nord-Ouest (24,4%), Suisse centrale (13,9%) et région lémanique (9,0%).

Le transfert des profits et des risques des immeubles supplémentaires est intervenu de manière rétroactive au 1^{er} septembre 2023; ils contribuent par conséquent à hauteur d'un revenu mensuel au résultat de l'exercice 2022/2023. À partir du 1^{er} octobre 2023, les revenus théoriques annuels s'élèvent au total à 6,09 millions de CHF.

Vente – Vezia, Via San Gottardo 9

L'immeuble résidentiel et commercial sis Via San Gottardo 9 à Vezia a été vendu, avec transfert des profits et des risques au 1^{er} novembre 2022, pour un montant de 4,58 millions de CHF. La vente a produit un bénéfice net d'environ 0,21 million de CHF, que la direction du fonds affecte au report de bénéfice. L'immeuble résidentiel et commercial à Vezia faisait partie du portefeuille de transfert en 2019.

Orbe, Grand-Rue 39



Activités opérationnelles du portefeuille

Assainissement – Ostermundigen, Bernstrasse 7–11

L'assainissement de l'immeuble sis Bernstrasse 7–11 à Ostermundigen est pour l'essentiel terminé, et les logements réoccupés. Par rapport à la période avant l'assainissement, le produit théorique a progressé de 49,3% pour atteindre 0,52 million de CHF. Outre les cuisines, les salles d'eau et les surfaces, les conduites d'électricité et d'eau ont été remplacées et de légères optimisations du plan ont été réalisées. La chaleur est désormais générée par un chauffage à pellets.

Assainissement – La Tour-de-Peilz, Chemin de Vassin 30/32

En novembre 2022, le permis de construire a été accordé au projet de rénovation de l'immeuble sis Chemin de Vassin 30/32 à La Tour-de-Peilz. Les travaux ont pu démarrer. Outre une rénovation intérieure complète avec optimisation du plan, remplacement des cuisines et des salles de bains, y compris les colonnes de chute, les conduites et les surfaces, l'enveloppe de l'édifice sera également rénovée et ainsi mieux isolée. Une installation photovoltaïque et un système de production de chaleur sans combustible fossile sont également prévus. Par ailleurs, le sous-sol présente un potentiel inutilisé, qui sera exploité par la réalisation de quatre places de stationnement. Actuellement, l'immeuble ne dispose pas encore de places de stationnement intérieures et ne compte qu'un nombre très limité de places de stationnement extérieures. En raison de la législation applicable dans le canton de Vaud (loi sur la préservation et la promotion du parc locatif; LPPPL), la hausse de loyer immédiatement après une rénovation n'est possible que dans une mesure limitée. Conformément à la LPPPL, le loyer après assainissement est limité à 0,44 million de CHF sur cinq ans, soit un gain de 0,10 million de CHF par rapport au produit théorique avant la rénovation. À moyen et à long terme, il existe toutefois un potentiel considérable de hausse de loyer, d'environ 70% par rapport au niveau des produits avant rénovation. La rénovation intervient alors que l'immeuble est habité. Étant donné que moins de locataires que prévu ont résilié leur bail, l'achèvement de la rénovation va être différé. Initialement prévus pour se terminer fin 2023, les travaux seront achevés fin mars 2024.

Rénovation – Zurich, Neudorfstrasse 11–17

Les travaux de planification pour la rénovation de l'immeuble sis Neudorfstrasse 11–17 à Zurich ont bien avancé. L'autorisation de construire sera soumise à l'automne 2023. Outre une rénovation intérieure complète avec optimisation du plan, remplacement des cuisines et des salles de bains, y compris les colonnes de chute, les conduites et les surfaces, l'enveloppe de l'édifice sera également rénovée et ainsi mieux isolée. Une installation photovoltaïque est également prévue. Le raccordement existant au réseau de chauffage à distance sera conservé. Jusqu'à présent, l'immeuble disposait également de quatre surfaces commerciales au rez-de-chaussée. Elles ont été transformées en espace résidentiel, absolument nécessaire dans la ville de Zurich. Un produit supplémentaire total de 0,41 million de CHF et des frais de construction de 10,7 millions de CHF ont été prévus.

Les combles, qui abritaient jusqu'ici de vastes terrasses pour les logements qui se trouvaient en dessous, sont actuellement à l'étude pour réaliser quatre appartements en attique supplémentaires.

En raison de l'ampleur des travaux de rénovation et du manque d'espace sur place, il n'est pas possible de procéder à une rénovation alors que l'immeuble est habité. Tous les locataires ont reçu un avis de résiliation pour le 30 septembre 2024. S'ils le souhaitent, un accompagnement pourra leur être proposé pour trouver un nouveau logement. De nombreux locataires ont également déjà quitté les lieux. Nous organisons des sous-locations jusqu'au début prévu de la rénovation le 1^{er} octobre 2024.

Nouvelle construction – Kriens, Nidfeldstrasse 2

Le projet de nouvelle construction sis Nidfeldstrasse 2 à Kriens progresse conformément au calendrier. Des revenus locatifs théoriques annuels d'environ 0,74 million de CHF et des frais de placement à l'achèvement s'élevant à 19,93 millions de CHF sont prévus. Le projet est certifié par les labels Société à 2000 watts et Minergie-P-ECO.

Diversification et qualité du portefeuille existant au 30 septembre 2023

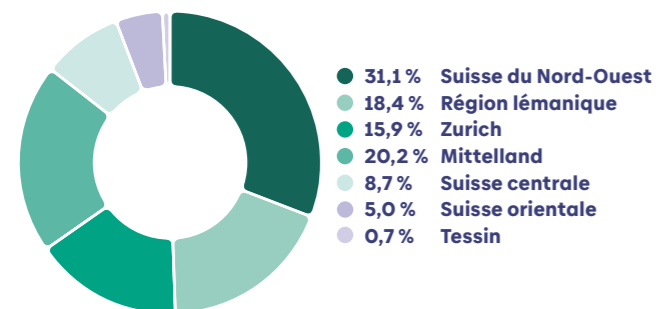
Diversification régionale

Le portefeuille, qui affiche une large diversification régionale, comptait au 30 septembre 2023 un total de 77 immeubles et un terrain à exploiter. Les cinq immeubles acquis au moyen du transfert de patrimoine ainsi que la vente de l'immeuble sis à Vezia ont modifié la pondération des différentes régions. La région Espace Mittelland connaît la plus forte variation, sa part passant de 14,7% à 20,2%. L'augmentation est un peu moins marquée en Suisse centrale, dont la part s'établit de 7,5% à 8,7%. La pondération des autres régions a été réduite du fait des acquisitions et des ventes. Par exemple, la pondération de la région de Zurich diminue de 2,5 points de pourcentage pour s'établir à 15,9%, et celle de la région lémanique baisse de 1,6 point de pourcentage, passant à 18,4%.

L'achèvement du projet de construction de logements Nidfeldstrasse 2 à Kriens va augmenter encore davantage la part relative de la région Suisse centrale au cours des exercices à venir.

Répartition géographique

Base: valeur de marché



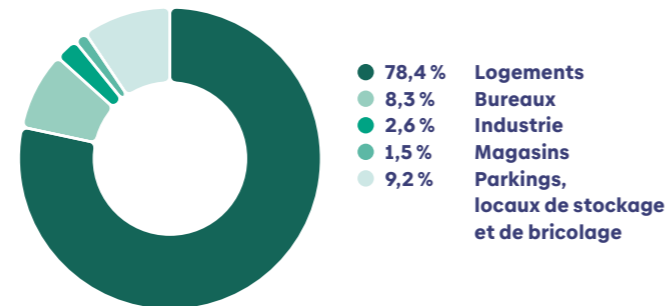
Diversification sectorielle

L'acquisition des cinq immeubles au moyen du transfert de patrimoine au 1^{er} septembre 2023, de même que la vente de l'immeuble à Vezia n'a qu'une incidence marginale sur la diversification sectorielle. Avec une part de 78,4% (exercice précédent: 77,3%), le portefeuille reste concentré sur les usages résidentiels. Tandis que la part des revenus issus des usages de bureaux a légèrement diminué, passant de 9,8% à 8,3%, celle provenant des usages commerciaux a progressé de 0,7 point de pourcentage pour s'établir à 2,6%. Cette évolution est également à mettre au crédit de l'immeuble sis Zentrumweg 2-10 à Biberist, qui est la seule acquisition à disposer d'une part commerciale de 18,7%. Les autres usages restent largement inchangés par rapport à l'exercice précédent. En raison de l'augmentation du taux hypothécaire de référence au 1^{er} octobre 2023, l'importance

de la part résidentielle au détriment d'autres usages va s'accroître.

Répartition par usage

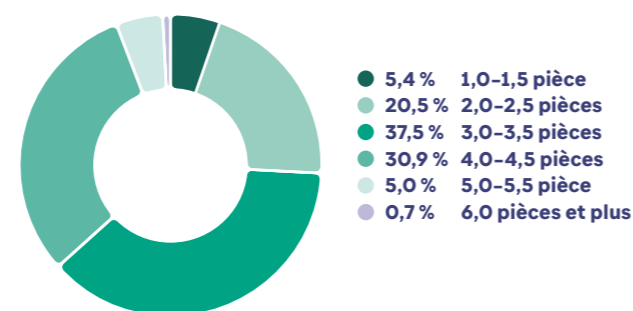
Base: loyers théoriques



Mélange de logements

La majorité des 2005 logements (exercice précédent: 1694) du fonds comprenant 77 immeubles existants se situent dans des emplacements résidentiels prisés et sur un segment de prix avantageux à moyen. Les acquisitions ont fait légèrement évoluer cette pondération. Tandis que la part de petits logements de 2,5 pièces et moins a progressé de 1,9 point de pourcentage pour s'établir à 25,9%, celle des logements moyens (3,0 à 4,5 pièces) a gagné 1,1 point de pourcentage, s'inscrivant à 68,4%, et celle des grands logements (plus de 5 pièces) a diminué de 0,8 point de pourcentage, atteignant 5,7%. De manière générale, les petits logements disposent d'une meilleure rentabilité par mètre carré.

Répartition des logements par nombre de pièces

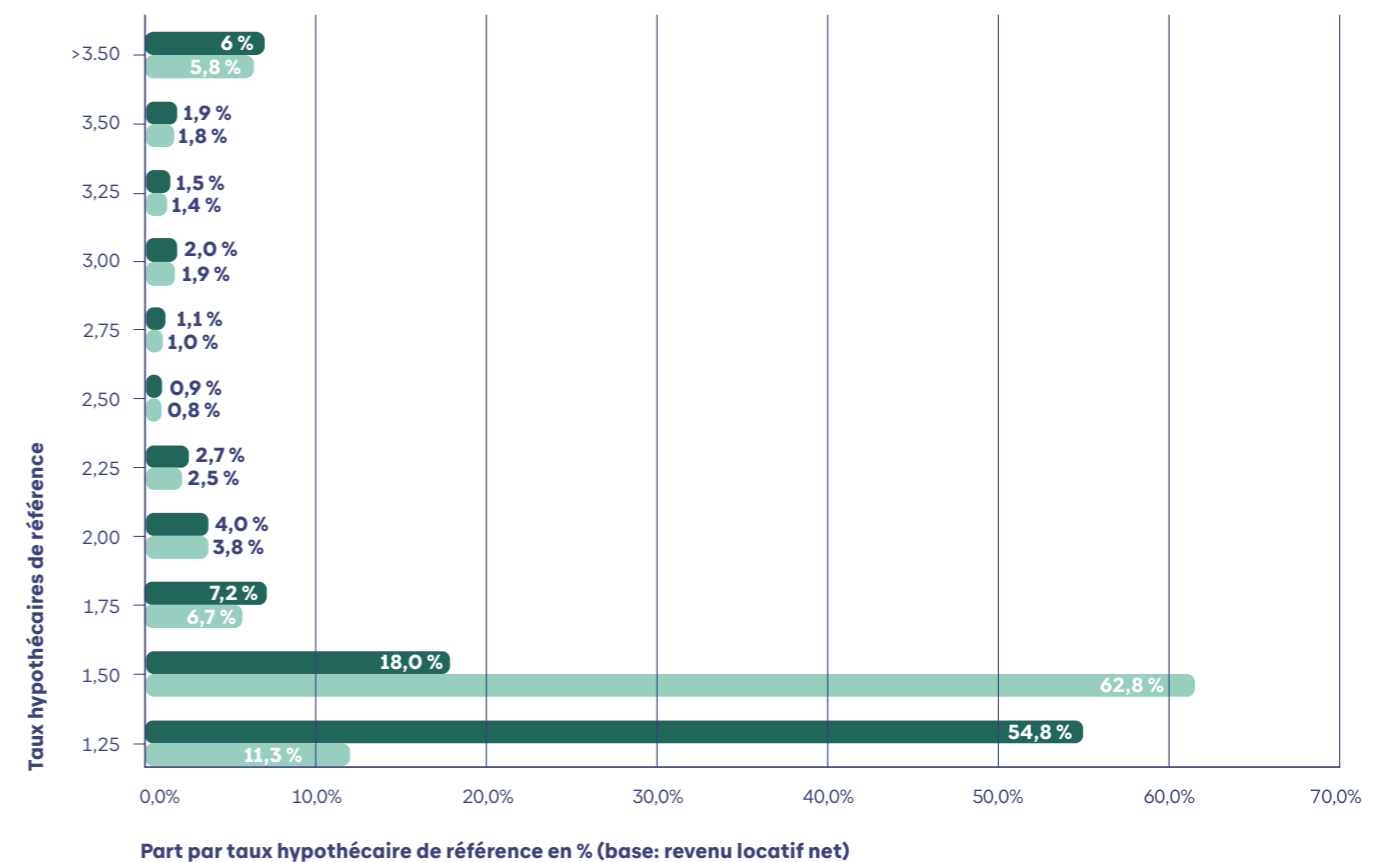


Baux résidentiels

Le 1^{er} juin 2023, l'Office fédéral du logement (OFL) a communiqué pour la première fois une hausse du taux hypothécaire de référence. En conséquence, les revenus locatifs des logements dont le bail faisait figurer un taux hypothécaire de référence de 1,25% ont augmenté au 1^{er} octobre 2023. En vue d'illustrer cet effet, le graphique ci-dessous présente également l'état au 1^{er} octobre 2023. En parallèle, ces baux, de même que ceux assortis d'un taux de référence de 1,5%, ont été adaptés au renchérissement et à l'inflation globale. Certains immeubles et/ou objets loués ont été exclus de ces hausses. Cela a par exemple concerné les immeubles pour lesquels une rénovation est prévue dans les trois prochaines années, ou les baux ayant une durée contractuelle minimale convenue (non applicable du point de vue du droit du bail). Par conséquent, la part des revenus locatifs associés à un taux hypothécaire de référence de 1,25% s'inscrit à 11,3% et non à 0,0%.

Structure des taux hypothécaires de référence au 30.09.2023 et au 01.10.2023

en %



Baux commerciaux

L'incidence des cinq immeubles issus du transfert de patrimoine sur la structure des baux commerciaux est marginale en raison de la faible part d'usages commerciaux. Affichant d'ores et déjà un niveau élevé de 7,57 années, la durée résiduelle moyenne des contrats de bail fixes (WAULT) a été relevée à 7,72 années du fait des acquisitions et des nouvelles mises en location.

Au 30 septembre 2023, la part des baux commerciaux présentant une durée d'un an ou moins représentait 10,4%, dont 6,8 points de pourcentage composés de contrats à durée indéterminée.

Les trois plus grands locataires représentent 6,0% des revenus locatifs (exercice précédent: 6,5%), et les dix plus grands 9,2% (exercice précédent: 10,3%). La dépendance à certains locataires a ainsi pu être réduite.

Participation au GRESB

En 2023, le BSPF a participé pour la troisième fois à l'enquête du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Le GRESB est aujourd'hui le principal système d'évaluation au monde qui mesure la performance des fonds immobiliers en matière de développement durable et réunit les critères ESG («Environment», «Social» et «Governance»). En 2023, le BSPF améliore sa note auprès du GRESB Standing Investment Benchmark grâce aux mesures introduites. Il progresse de neuf points pour atteindre le score de 57/100, tout en conservant une étoile. Les points se répartissent comme suit: 23/30 en management («Management Score» – exercice précédent: 22/30; moyenne du GRESB: 27 points) et 34/70 en performance («Performance Score» – exercice précédent: 26/70; moyenne du GRESB: 48 points). Rapporté aux différents critères ESG, le BSPF obtient pour l'année 2023 le score de 32/62 points dans les thématiques environnementales (Environment; exercice précédent: 24/62; moyenne du benchmark: 41 points), 12/18 dans les thématiques sociales (Social; exercice précédent: 9/18; moyenne du benchmark: 16 points), 14/20 dans la thématique Governance (exercice précédent: 15/20; moyenne du benchmark: 18 points). Des travaux sont en cours et des mesures sont actuellement mises en œuvre pour améliorer les différents aspects.

Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)

Le BSPF présente une couverture CECB Plus de 98,9% des immeubles existants (à l'exclusion des immeubles en construction) en fonction de la valeur de marché. Sur le plan de l'efficacité énergétique globale, en fonction de la valeur de marché, 73,7% des immeubles (exercice précédent: 73,6%), soit 52 immeubles, affichent la note C ou plus en fonction de la valeur de marché (A étant la meilleure note et G la plus mauvaise). 24 autres immeubles, soit 26,3% de la valeur de marché, sont globalement notés D; aucun immeuble n'a reçu de note inférieure à D. Concernant la classe d'efficacité de l'enveloppe de l'édifice, en fonction de la valeur de marché, 27,3% des immeubles (exercice précédent: 19,9%), soit 12 immeubles, se voient attribuer la note C ou supérieure.

Données sur la consommation d'énergie

Jusqu'à présent, les données sur la consommation d'énergie n'ont été relevées que pour l'exercice 2021/2022. Aucune donnée n'est disponible pour l'exercice 2022/2023.

Les chiffres liés à la consommation d'énergie 2021/2022 publiés dans le présent rapport se composent de données sur la consommation (chauffage, climatisation, eau chaude) et de données modélisées (parties communes). Les données sur la consommation ont été relevées par un prestataire externe et couvrent la période du 1^{er} octobre 2021 au 30 septembre 2022, pour 69 immeubles en portefeuille⁸. Les données modélisées ont été établies au moyen de l'outil «Wüest Climate» de Wüest Partner. Les surfaces de référence énergétique proviennent des rapports des CECB. Elles ont été mesurées (et non converties à partir de la surface louable). L'électricité des locataires n'est pas comprise dans les chiffres liés à la consommation énergétique. La conversion de la consommation de kWh en CO₂e intervient selon les indications de la Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics (KBOB) 2022. Les données sur la consommation n'ont pas été corrigées des degrés-jours de chauffage.

Chiffres liés à la consommation d'énergie	2021/22	2022/23
Degré de couverture	89%	n.d.
Consommation d'énergie (en kWh)	17 470 000	n.d.
Intensité énergétique (en kWh / m ²)	100,8	n.d.
Émissions de gaz à effet de serre Scope 1 (en kg CO ₂ e)	3 490 000	n.d.
Intensité des émissions de gaz à effet de serre Scope 1 (en (kg CO ₂ e) / m ²)	20,1	n.d.
Émissions de gaz à effet de serre Scope 1+2 (en kg CO ₂ e)	4 030 000	n.d.
Intensité des émissions de gaz à effet de serre Scope 1+2 (en (kg CO ₂ e) / m ²)	23,2	n.d.

⁸ Hors acquisitions et ventes, et hors immeubles se trouvant en construction lors de la période sous revue (Bernstrasse 7-11 à Ostermundigen et Nidfeld (Baufeld 8) à Kriens).

Rapport de Wüest Partner AG

Trajectoire de réduction du CO₂ dans le cadre de l'Accord de Paris sur le climat – mise à jour 2023

Actuellement, en Suisse, près de 25%¹ des émissions de gaz à effet de serre sont dus à l'approvisionnement en énergie des bâtiments. Dans le cadre de l'Accord de Paris sur le climat, la Suisse s'est engagée d'ici à 2030 à diviser par deux son niveau d'émissions de 1990. Il s'agit d'un engagement qui constitue un objectif ambitieux pour le pays, et notamment pour les propriétaires immobiliers suisses, et qui a été renforcé par l'arrêté du Conseil fédéral d'août 2019: la Suisse vise la neutralité carbone à partir de 2050².

Objectifs

La Baloise Asset Management SA a mandaté Wüest Partner AG pour déterminer la trajectoire de réduction du CO₂ du portefeuille immobilier Baloise Swiss Property Fund (BSPF). Cette mission a été menée à l'aide d'un modèle reposant sur la norme SIA 380/1³ et qui permet de calculer l'énergie d'exploitation d'immeubles (Scope 1 et Scope 2).

L'objectif du présent calcul était de formuler une estimation indicative de l'ensemble du portefeuille s'agissant des objectifs climatiques généraux de la Confédération, ainsi que d'établir une prévision de l'effet des investissements prévus sur la trajectoire de réduction.

Processus

Le modèle a servi de base pour recalculer le besoin énergétique de l'ensemble du portefeuille immobilier à partir de 2023 jusqu'en 2050. Dans ce cadre, la planification de l'investissement de l'expert accrédité chargé des estimations a été prise en compte. Concernant les futures années de rénovation, les seuils énergétiques selon la législation en vigueur ont été pris en considération. Dans la mesure du possible, des agents énergétiques renouvelables seront pris en compte pour de futures rénovations en matière de chauffage⁴.

Les équivalents CO₂ ont été calculés en multipliant le besoin en énergie par les coefficients de gaz à effet de serre, qui varient selon les agents énergétiques. Les coefficients en 2023 proviennent de l'inventaire des gaz à effet

de serre de l'OFEV et du KBOB, «Données écobilans dans la construction», état 2022⁵. Afin de tenir compte des objectifs climatiques⁶ à l'échelle de la Suisse, les coefficients de gaz à effet de serre pour l'électricité et le chauffage à distance sont réduits linéairement à zéro d'ici à 2050 en supposant que l'électricité et le chauffage à distance seront neutres en carbone à cette date.

Base de données pour la modélisation

Les paramètres d'entrée énumérés ci-dessous ont été utilisés en vue de déterminer le besoin en énergie et les équivalents CO₂:

- Emplacement géocodé pour l'affectation des données climatiques et solaires
- Année de construction de l'immeuble
- Catégories d'utilisation selon la norme SIA 380/1 (des usages mixtes jusqu'à quatre catégories peuvent être illustrés)
- Surface de référence énergétique (surfaces chauffées du bâtiment, y compris murs intérieurs, selon CECB Plus ou environ 1,3 fois la surface louable)
- Nombre d'étages chauffés
- Production de chaleur actuelle et future (mazout, gaz, chauffage à distance, chauffage au bois, pompes à chaleur à air, à eau ou géothermiques)
- Dernière et future années de rénovation des systèmes de production de chaleur et des principaux éléments de construction par rapport à l'air extérieur (façade, fenêtres, toiture, plafond de cave)
- Valeurs U actuelles (extraites du CECB ou selon le benchmark basé sur l'année de rénovation de l'élément de construction)
- Bâtiment classé
- Efficacité des consommateurs électriques (selon le benchmark basé sur l'année de rénovation des installations)
- Surfaces des éléments de construction par rapport à l'air extérieur (selon métré CECB Plus)

¹ <https://www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themes/climat/en-bref.html>

² <https://www.admin.ch/gov/fr/start/dokumentation/medienmitteilungen/bundesrat.msg-id-76206.html>

³ Norme SIA 380/1 Besoins de chaleur pour le chauffage (2016)

⁴ D'après les clarifications et les recommandations dans le cadre de l'établissement du CECB Plus

⁵ KBOB: Données écobilans dans la construction, https://www.kbob.admin.ch/kbob/fr/home/themen-leistungen/nachhaltiges-bauen/oekobilanzdaten_baubereich.html, page consultée le 10 août 2023

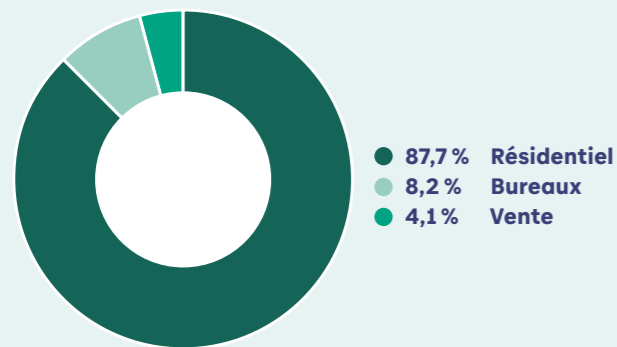
⁶ OFEN: Perspectives énergétiques 2050+, <https://www.bfe.admin.ch/bfe/fr/home/politique/perspectives-energetiques-2050-plus.html>, page consultée le 31 mars 2022

Aperçu du portefeuille immobilier

Le portefeuille immobilier analysé comprend 78 immeubles, dont les emplacements sont répartis dans toute la Suisse.

La plus grande part des surfaces utiles principales chauffées est constituée par les usages résidentiels avec environ 88%, suivie par les bureaux avec 8% et la vente avec 4%.

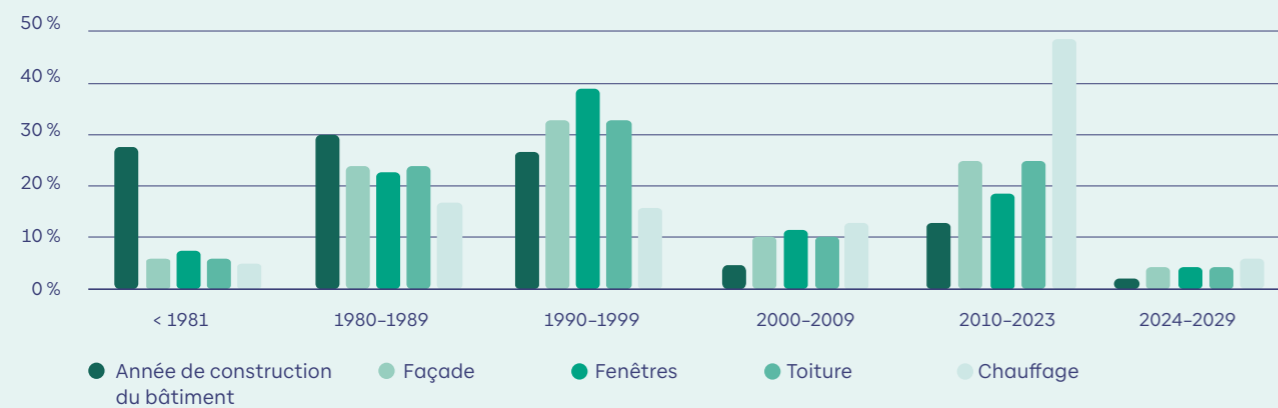
Part des surfaces utiles principales chauffées



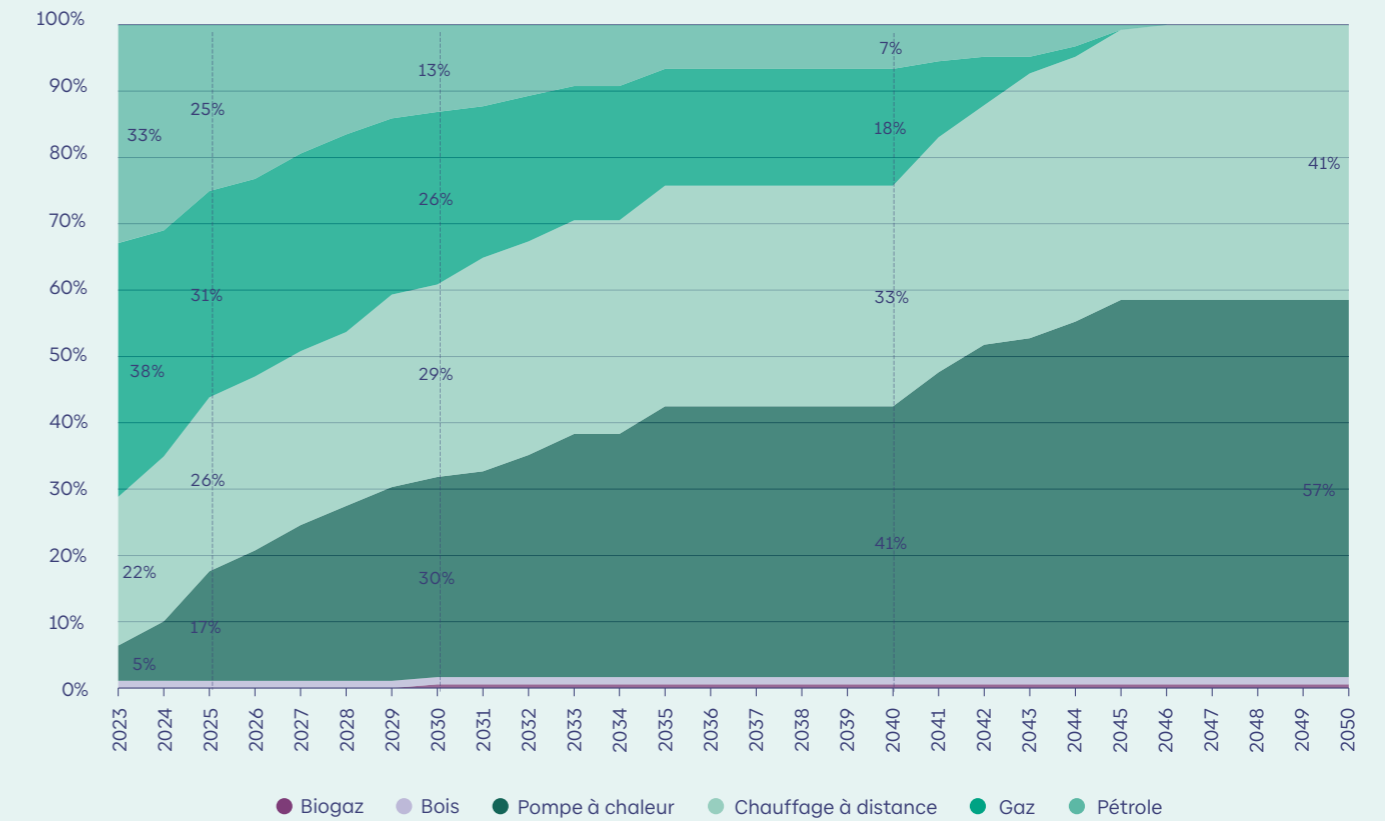
Un rapide coup d'œil sur les années de construction et de rénovation permet de constater qu'environ 70% de la surface de référence énergétique date d'après 1980 et environ 30% d'avant 1980. Près de 50% de la surface de référence énergétique est actuellement chauffée par des générateurs de chaleur qui ont été renouvelés/construits depuis 2010, ce qui ressort de l'histogramme et constitue une représentation typique, car les chauffages ont une durée de vie plutôt courte par rapport aux autres éléments de construction.

En 2023, environ 71% de l'énergie utile est produite à partir d'agents énergétiques fossiles uniquement (pétrole et gaz), environ 22% de celle-ci fournie par un réseau de chauffage à distance et 5% par des pompes à chaleur. Dans la modélisation de la trajectoire de réduction du CO₂, les chauffages au mazout et au gaz seront principalement remplacés au fil du temps par le chauffage à distance et les pompes à chaleur.

Période de construction/rénovation rapportée à la surface de référence énergétique



Systèmes de chauffage au fil du temps (part dans les surfaces de référence énergétique)



Trajectoire modélisée de réduction du CO₂

Les modélisations ont montré qu'en 2023, le portefeuille immobilier émettait environ 17,9 kg d'équivalents CO₂ par an et par m² de surface de référence énergétique (Scope 1 et Scope 2, hors électricité des locataires).

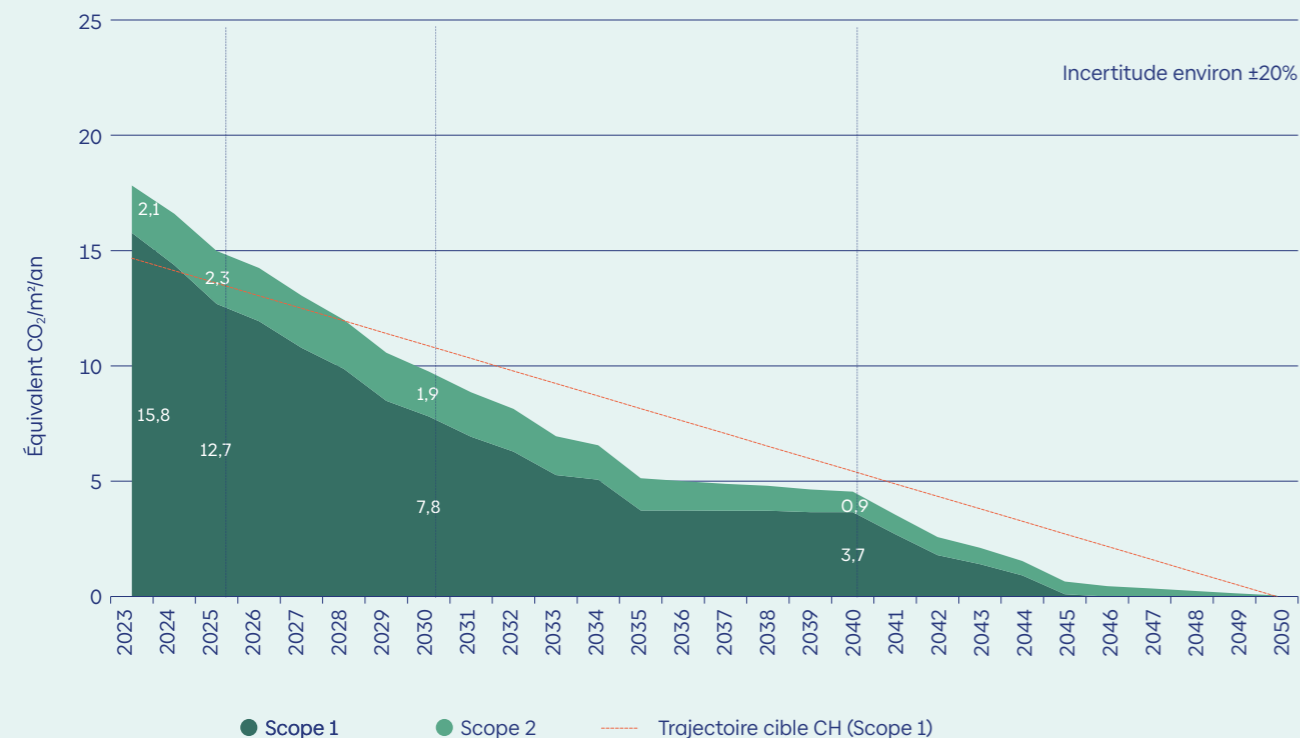
Sans tenir compte des émissions du Scope 2 (hors électricité et réseau de chauffage à distance), les émissions (Scope 1) actuelles sont d'environ 15,8 kg CO₂e-/m²/an, soit environ 7% supérieures à la moyenne du parc immobilier suisse (14,7 kg CO₂e-/m²/an)⁷.

Des mesures de remise en état ainsi que la livraison du projet de construction à Kriens en 2025 vont entraîner une nette réduction des émissions de gaz à effet de serre. Entre 2026 et 2035, des investissements importants prévus dans l'évaluation du bilan entraîneront une baisse sensible des équivalents CO₂. Entre 2035 et 2040, la trajectoire évoluera latéralement, puis elle redescendra un peu plus fortement en raison de nouvelles mesures de remise en état à grande échelle.

Besoin en énergie final modélisé

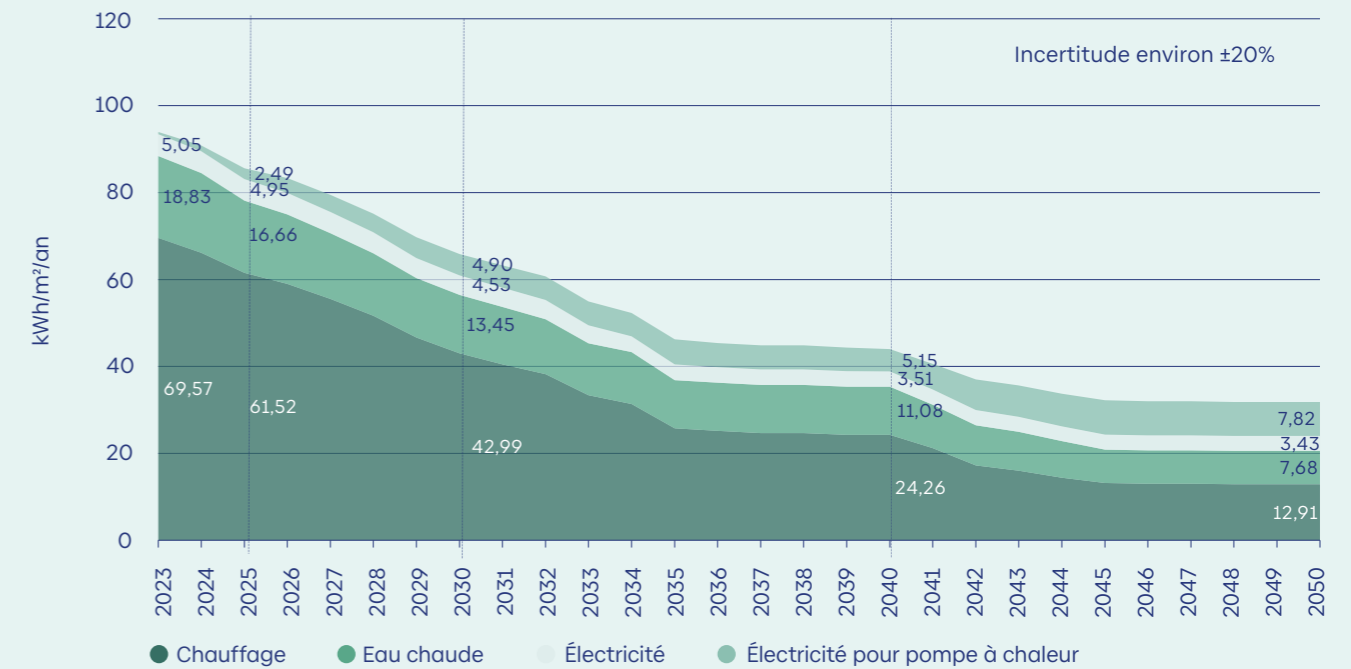
Si l'on considère l'évolution du besoin final en énergie modélisé, on constate la même évolution que pour la trajectoire de réduction du CO₂. En 2023, le besoin final en énergie (chauffage des locaux, eau chaude, électricité générale et électricité pour les pompes à chaleur) s'élève à environ 93 kWh/m²/an. Le besoin en énergie pour le chauffage des locaux et pour l'eau chaude diminue grâce aux mesures prises au niveau de l'enveloppe de l'édifice et aux systèmes de chauffage plus efficaces avec de meilleurs taux d'utilisation. Concernant le besoin en électricité, c'est surtout dans le cas des pompes à chaleur qu'il augmente, celles-ci pouvant générer trois à cinq fois plus de chaleur utile (pour le chauffage des locaux et l'eau chaude), en fonction du système de pompe.

Trajectoire de réduction du CO₂ - Scope 1 + 2 (hors électricité des locataires)



⁷ Office fédéral de l'environnement (OFEV), 2020, Investissements immobiliers compatibles avec le climat, projection du modèle

Évolution du besoin final en énergie dans le portefeuille immobilier



Différences par rapport à la modélisation de la trajectoire de réduction du CO₂ au 30 septembre 2022

Par rapport à l'exercice précédent, les changements et adaptations suivants ont été apportés à la méthode de calcul.

- L'électricité des locataires était prise en compte, mais elle est désormais inscrite au bilan dans le Scope 3, car elle n'est pas sous le contrôle opérationnel du propriétaire.
- Lors de l'exercice précédent, les coefficients de gaz à effet de serre provenaient de la KBOB 2016. Désormais, les coefficients se basent sur la KBOB 2022, la plus récente.

Conclusions

Les calculs du modèle montrent que le portefeuille immobilier du BSPF émet plus de gaz à effet de serre que la moyenne du parc immobilier suisse, en raison des agents énergétiques et de la substance des bâtiments.

Le principal levier pour réduire davantage les émissions de gaz à effet de serre et se rapprocher de l'«Objectif indicatif 2050» («zéro émission nette») est la substitution d'agents énergétiques fossiles par des énergies renouvelables. Il convient toutefois de souligner qu'une telle substitution n'est pas aisée à déployer partout. Sur les emplacements proches des centres en particulier, des obstacles et des conflits entre objectifs sur les plans technique, juridique ou relatif à l'aménagement peuvent entraver une transition, voire la rendre impossible. Dans certains cas, il est possible de réaliser les équivalents CO₂ par une production excédentaire d'énergie renouvelable dans d'autres immeubles ou par l'investissement dans des mesures externes compensatoires en matière de CO₂ (certificats et projets de protection du climat).

Le passage aux énergies renouvelables implique souvent des coûts d'investissement plus élevés, mais, dans de nombreux cas, la rentabilité est assurée, car ces coûts peuvent être compensés par les coûts énergétiques. Par exemple, dans le cas des gros consommateurs, une forte réduction des coûts énergétiques et donc des frais accessoires peut entraîner un loyer net plus élevé alors que le loyer brut reste le même. Le degré d'indépendance énergétique augmente en conséquence, et, en parallèle, le risque de plus fortes émissions de CO₂ ou de hausse du prix de l'énergie disparaît.

Enfin, il est à craindre que tout système de chauffage fossile renouvelé dans les prochaines années ait des chances de survivre à l'année 2050, ralentissant et entravant davantage les activités de réduction année après année.

Dans un contexte de hausse des prix de tous les agents énergétiques, y compris pour l'électricité, il convient d'envisager le développement des installations photovoltaïques, qui peuvent non seulement augmenter la part d'énergie renouvelable, mais aussi être intéressantes sur le plan économique.

Le contrôle de l'énergie permet de réduire la consommation d'énergie en optimisant l'exploitation, pour un coût relativement faible, notamment pour les immeubles à usage commercial.

Les immeubles raccordés au réseau de gaz pourraient également contribuer à une réduction des émissions en passant au biogaz. Toutefois, la hausse du prix du gaz pourrait conduire à des frais accessoires plus élevés pour les locataires, qui pourraient induire une baisse des loyers nets. Concernant les immeubles chauffés via le réseau de chauffage à distance, il est possible, selon l'opérateur, de recourir à des produits renouvelables.

Perspectives

Situation du marché

Du côté des produits des immeubles, on peut continuer à s'attendre à des impulsions positives. Par ailleurs, l'offre de logements ne pourra pas augmenter à court terme, raison pour laquelle on peut s'attendre à un excédent de la demande dans le segment résidentiel dans un avenir proche, en cas d'immigration comparable et de croissance démographique nette correspondante.

Le marché des surfaces de bureaux devrait plutôt connaître un ralentissement dans les mois à venir, conséquence de la réduction de la croissance économique et de la baisse de vigueur de l'emploi qui en résulte, entraînant une diminution de la demande de surfaces.

Désinvestissements

Dans le cadre de l'assainissement du portefeuille, la direction du fonds étudie la vente de trois petits immeubles résidentiels à Monthey, Savigny et Turbenthal.

Report de bénéfice de 3,38 millions de CHF: distribution lors des prochains exercices

Le résultat opérationnel a produit pour l'exercice 2022/2023 un résultat net d'environ CHF 3.03 par part (exercice précédent: CHF 3.18). Sur ce chiffre, CHF 3.00 par part ont une fois de plus été distribués (exercice précédent: CHF 3.00) et CHF 0.03 a été affecté au report de bénéfice. Le bénéfice net d'environ CHF 0.03 par part issu de la vente de l'immeuble sis Via San Gottardo 9 à Vezia (0,21 million de CHF) est affecté au report de bénéfice. Ainsi, le report de bénéfice augmente, passant de CHF 0.41 à CHF 0.47 par part (y compris rachat dans le report de bénéfice de l'exercice précédent en raison de l'augmentation de capital). Il est prévu que ce report de bénéfice soit distribué lors des exercices à venir.



Arlesheim, Brachmattstrasse 1

Compte de fortune

En CHF	30.09.2023	30.09.2022
Actif		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	9 916 056	12 027 041
Avoirs en banque à terme, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	-	-
Valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe		
Garantie de projets de construction (art. 90 OPCC)	-	-
Autres (art. 89 OPCC)	-	-
Total des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe	-	-
Immeubles		
Immeubles d'habitation	7 792 180 000	6 493 140 000
Immeubles à usage commercial	1 058 640 000	1 066 040 000
Immeubles à usage mixte	780 780 000	794 750 000
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	881 200 000	1 483 000 000
Total des immeubles	9 711 972 000	8 502 230 000
Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques	-	-
Parts dans d'autres fonds immobiliers et sociétés d'investissements immobiliers	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-
Autres actifs	11 418 955	8 966 173
Fortune totale du fonds	9 933 307 011	8 712 116 214
Passif		
Engagements à court terme		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	76 150 000	47 000 000
Prêts et crédits à court terme portant intérêt	-	-
Autres engagements à court terme	19 348 706	15 549 153
Total des engagements à court terme	95 498 706	62 549 153
Engagements à long terme		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	1 110 000 000	1 401 500 000
Prêts et crédits à long terme portant intérêt	-	-
Autres engagements à long terme	-	-
Total des engagements à long terme	1 110 000 000	1 401 500 000
Total des engagements	206 498 706	202 699 153
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	7 868 083 305	6 685 170 614
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-18 429 631	-17 820 334
Fortune nette du fonds	7 683 786 674	6 500 696 727

Compte de fortune

En CHF	30.09.2023	30.09.2022
Parts		
Nombre de parts en circulation en début d'exercice	5 954 886	5 954 886
Émises	1 253 660	-
Rachetées	-	-
Nombre de parts en circulation en fin d'exercice	7 208 546	5 954 886
Valeur nette d'inventaire par part en fin d'exercice	106.59	109.27
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds en début d'exercice	650 696 727	649 183 014
Distributions	-17 864 658	-17 864 658
Solde des mouvements de parts à l'exclusion de la participation des souscripteurs aux revenus courus/participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	131 380 058	-
Résultat total	4 166 546	19 378 371
Solde des versements/prélèvements sur provisions pour réparations futures	-	-
Fortune nette du fonds en fin d'exercice	768 378 674	650 696 727

Schönenwerd, Oltnerstrasse 64 a-e



Compte de résultat

En CHF	01.10.22 - 30.09.23	01.10.21 - 30.09.22
Produits		
Produits des avoirs postaux et bancaires	2 832	-
Produits des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe	-	-
Intérêts négatifs	-	- 86 974
Loyers (rendements bruts)	34 773 044	33 881 736
Intérêts intercalaires portés à l'actif	-	-
Autres revenus	36 443	112 352
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	3 372 345	-
Total des revenus	38 184 664	33 907 114
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	1 260 818	1 372 54
Autres intérêts passifs	-	-
Entretien et réparations	5 260 730	4 752 082
Administration des immeubles		
Frais liés aux immeubles	7 664 24	9 169 60
Frais d'administration	1 294 36	1 95 165
Impôts et taxes	2 732 769	2 870 587
Frais d'estimation et d'audit	402 190	330 084
Amortissements sur les immeubles	-	-
Provisions pour réparations futures		
Versements	-	-
Prélèvements	-	-
Rémunérations réglementaires versées		
à la direction du fonds	4 320 130	4 302 092
à la banque dépositaire	85 653	141 083
au gestionnaire de biens immobiliers	1 241 643	1 233 184
Autres charges	176 320	98 922
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	-	-
Total des charges	16 376 113	14 977 413
Résultat net	21 808 551	18 929 701
Gains et pertes en capitaux réalisés	214 083	98 6854
Résultat réalisé	22 022 634	19 916 555
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	- 17 856 088	- 538 184
Résultat total	4 166 546	19 378 371

Compte de résultat

En CHF	01.10.22 - 30.09.23	01.10.21 - 30.09.22
Produit net de l'exercice comptable	21 808 551	18 929 701
Gains en capitaux de l'exercice comptable destinés à être distribués	214 083	98 6854
Gains en capitaux des exercices comptables précédents destinés à être distribués	1 623 955	354 677
Report de l'année précédente	1 360 987	59 253
Résultat disponible pour être réparti	25 007 577	20 330 485
Résultat prévu pour être distribué aux investisseurs	21 625 638	17 864 658
Montant prévu pour être réinvesti	-	-
Report à nouveau	3 381 939	2 465 827
Distribution de revenus		
Date de distribution 12.12.2023, date de versement 14.12.2023		
À tous les porteurs de parts	21 625 638	17 864 658
Montant net	21 625 638	17 864 658

Prilly, Avenue de Floréal 1, 3, 5



Inventaire des immeubles

Immeubles	Canton	Année de construction	Taille du logement				Autres objets*	Objets commerciaux	Places de stationnement	Prix de revient	Propriété exclusive	Propriété par étage	Copropriété	En droit de superficie	Total de la valeur vénale	Revenu locatif réel	Pertes sur locaux vides et pertes de loyers	Perte moyenne de loyer
			< 3	3-3,5	4-4,5	> 4,5												
Immeubles d'habitation																		
Adligenswil, Im Zentrum 13a/b	LU	2002	-	6	6	2	10	-	44	7 555 405	7 243 000	-	-	-	7 243 000	331 039	3 840	1,15
Aigle, Rue du Molage 32/34	VD	1986	4	10	5	-	-	4	22	6 645 984	6 363 000	-	-	-	6 363 000	323 634	314	0,10
Arllesheim, Brachmattstrasse 1	BL	1999	-	-	7	-	-	-	8	5 038 632	5 297 000	-	-	-	5 297 000	180 384	18 600	9,35
Basel, Bernoullistrasse 24	BS	1980	-	2	7	3	1	-	12	7 152 161	8 316 000	-	-	-	8 316 000	309 044	24 460	7,33
Basel, Erlenstrasse 50/52	BS	1981	20	12	-	-	-	2	-	9 454 965	10 317 000	-	-	-	10 317 000	417 483	2 875	0,68
Basel, Hammerstrasse 132	BS	1982	1	5	4	-	-	1	9	4 543 077	4 717 000	-	-	-	4 717 000	184 808	15 848	7,90
Basel, Hegenheimerstrasse 16	BS	1946	1	9	-	-	-	-	-	3 554 734	4 087 000	-	-	-	4 087 000	162 588	-	-
Basel, Hegenheimerstrasse 26	BS	1955	-	8	2	-	-	2	3	5 162 716	5 706 000	-	-	-	5 706 000	209 988	-	-
Basel, Schützengraben 51	BS	1960	3	3	2	-	-	-	2	3 231 621	3 284 000	-	-	-	3 284 000	116 492	1 000	0,85
Biberist, Zentrumweg 2/2a/4/6/8/10	SO	2021	65	33	4	-	-	8	97	42 936 767	41 821 000	-	-	-	41 821 000	157 012	10 360	6,19
Binningen, Lindenstrasse 18-22	BL	1994	-	10	10	5	16	-	29	14 676 738	15 387 000	-	-	-	15 387 000	529 408	44 300	7,72
Bremgarten AG, Im Meyerhof 8/10	AG	1987	-	8	6	-	-	-	21	5 893 053	7 297 000	-	-	-	7 297 000	266 040	7 352	2,69
Buchrain, Moosstrasse 29/31/33/35	LU	1995	3	3	22	5	12	-	46	13 721 566	14 009 000	-	-	-	14 009 000	622 996	5 020	0,80
Bülach, Unterweg 61/63/65	ZH	2004	-	6	24	-	1	-	25	17 211 358	17 054 000	-	-	-	17 054 000	625 984	7 008	1,11
Burgdorf, Tiergarten 23/25/27/29	BE	1990	-	6	18	4	10	-	28	11 473 618	11 832 000	-	-	-	11 832 000	510 169	49 311	8,81
Chur, Alpsteinweg 3/5/7/9/11/15	GR	1963	-	20	8	16	-	-	19	12 739 072	13 867 000	-	-	-	13 867 000	654 576	4 060	0,62
Corminboeuf, Impasse des Chênes 3/5/7	FR	1988	14	7	-	-	-	-	59	4 814 094	4 761 000	-	-	-	4 761 000	285 051	120	0,04
Corsier-sur-Vevey, Chemin Vert 31	VD	1962	10	10	5	-	-	-	9	7 796 562	8 023 000	-	-	-	8 023 000	305 290	530	0,17
Fahrweid, Austrasse 9/11/13	ZH	1963	4	8	16	-	-	-	26	10 749 633	11 009 000	-	-	-	11 009 000	423 872	750	0,18
Frauenfeld, Unterfeldstrasse 21/21a	TG	1998	2	2	8	4	11	7	50	7 304 595	7 486 000	-	-	-	7 486 000	315 744	14 500	4,39
Gebenstorf, Am Hölibach 1/7	AG	2010	4	4	8	2	11	-	36	10 487 987	10 748 000	-	-	-	10 748 000	430 534	27 778	6,06
Herisau, Gibelhalde 21/23	AR	1991	6	6	10	2	-	-	33	8 012 659	8 023 000	-	-	-	8 023 000	364 849	8 894	2,38
Hettlingen, Im Grund 14/15, 18/19	ZH	1995	-	12	8	4	6	-	32	11 112 109	11 397 000	-	-	-	11 397 000	462 808	18 121	3,77
Kloten, Reutlenring 14-16	ZH	1985	12	3	-	-	3	-	21	5 946 000	6 032 000	-	-	-	6 032 000	254 683	5 248	2,02
La Tour-de-Peilz, Chemin de Vassin 30/32	VD	1964	9	10	8	-	1	-	4	9 775 615	10 231 000	-	-	-	10 231 000	267 490	72 278	21,27
La Tour-de-Peilz, Entre-deux-Crêts 20/22	VD	1962	8	8	-	8	-	-	43	12 730 173	11 720 000	-	-	-	11 720 000	407 589	1 265	0,31
Lausanne, Chemin de Champrilly 17/19/21	VD	1959	45	14	1	-	-	-	34	15 775 880	17 663 000	-	-	-	17 663 000	801 682	18 883	2,30
Locarno, Via d'Alberti 11	TI	1969	1	27	-	-	1	-	14	6 302 809	6 774 000	-	-	-	6 774 000	322 944	8 160	2,46
Luzern, Hirtenhofring 24/26	LU	1964	-	13	1	1	-	-	10	5 517 652	6 437 000	-	-	-	6 437 000	226 263	10 870	4,58
Luzern, Obergütschrain 4	LU	1983	-	6	14	6	1	-	26	12 656 450	13 374 000	-	-	-	13 374 000	527 787	4 400	0,83
Möhlín, Kornfeldstrasse 12/14/16/18/20	AG	1995	5	15	10	-	30	-	41	12 591 050	13 421 000	-	-	-	13 421 000	586 262	4 390	0,74
Monthey, Avenue du Crochetan 72a/b	VS	1986	-	10	10	-	-	-	27	5 423 363	5 415 000	-	-	-	5 415 000	293 354	2 460	0,83
Morges, Vergers-Gottaz 6/7/8	VD	1984	3	5	5	5	1	1	26	9 928 916	9 208 000	-	-	-	9 208 000	317 775	15 442	4,63
Münchenstein, Oberwilerstrasse 2/4/6/8, Allschwilerstrasse 4	BL	1958	22	42	15	-	-	-	20	27 382 558	26 695 000	-	-	-	26 695 000	852 367	80 145	8,59
Münchenstein, Zollweidenstrasse 12/14	BL	1985	8	12	8	-	6	-	28	9 732 344	11 383 000	-	-	-	11 383 000	440 617	30 805	6,53
Murten, Engelhardstrasse 61/63	FR	1991	5	5	6	-	2	-	16	5 379 169	5 897 000	-	-	-	5 897 000	289 965	2 070	0,71
Neuchâtel, Rue des Battieux 30/32/34/36	NE	1986	4	16	16	-	-	-	48	11 271 975	11 690 000	-	-	-	11 690 000	586 644	20 815	3,43
Neuenhof, Alte Zürcherstrasse 24/26	AG	1988	4	8	14	2	9	6	47	9 575 160	10 167 000	-	-	-	10 167 000	503 542	25 738	4,86
Neuenhof, Alte Zürcherstrasse 22	AG	1988	2	4	7	1	-	1	24	5 372 072	5 469 000	-	-	-	5 469 000	264 472	6 205	2,29
Niederrohrdorf, Hintermattweg 1, Hiltiwaldweg 4/6/8	AG	2016	15	18	24	-	17	-	76	32 288 210	32 047 000	-	-	-	32 047 000	106 569	9 620	8,28

* Les autres objets comprennent les objets annexes comme les locaux de bricolage, locaux de rangement et similaires.

**L' immeuble a été vendu lors de l'exercice (voir « Rapport de la direction du fonds »).

Inventaire des immeubles

Inventaire des immeubles

Immeubles	Canton	Année de construction	Taille du logement				Autres objets*	Objets commerciaux	Places de stationnement	Prix de revient	Propriété exclusive	Propriété par étage	Copropriété	En droit de superficie	Total de la valeur vénale	Revenu locatif réel	Pertes sur locaux vides et pertes de loyers	Perte moyenne de loyer
			< 3	3-3,5	4-4,5	> 4,5												
Immeubles d'habitation																		
Obernau, Feldhöfli 1/3/5	LU	1994	-	13	8	-	3	-	24	9 841 818	10 304 000	-	-	-	10 304 000	392 861	8 973	2,23
Oiten, Wiesenstrasse 9/10/11/12	SO	1979	-	1	18	2	16	-	56	10 744 117	10 326 000	-	-	-	10 326 000	389 282	42 100	9,76
Petit-Lancy, Chemin de Traille 7/9/11/13/15	GE	1962	15	21	9	8	-	-	61	29 788 443	28 065 000	-	-	-	28 065 000	947 145	10 233	1,07
Ostermundigen, Bernstrasse 7/9/11	BE	1950	16	16	4	-	5	-	21	10 132 901	12 517 000	-	-	-	12 517 000	308 020	13 310	4,14
Pfäffikon SZ, Weidstrasse 3/7	SZ	1983	-	16	17	4	3	-	68	18 390 755	18 311 000	-	-	-	18 311 000	52 867	875	1,63
Pfeffingen, Hauptstrasse 21/21a	BL	1993	6	6	6	2	2	-	25	8 962 058	8 828 000	-	-	-	8 828 000	384 042	16 555	4,13
Pfungen, Dättlikonerstrasse 3a/b/c/d	ZH	1987	8	8	12	-	10	-	73	8 537 327	8 450 000	-	-	-	8 450 000	450 397	10 185	2,21
Prilly, Avenue de Floréal 1/3/5	VD	1999	1	9	13	-	-	-	23	12 266 932	11 876 000	-	-	-	11 876 000	36 812	-	-
Prilly, Chemin de la Rochelle 14	VD	1968	30	9	-	-	-	-	17	9 055 681	9 511 000	-	-	-	9 511 000	410 570	2 979	0,72
Puidoux, Route du Flonzaley 1/3/5/7/9/11	VD	2008	9	21	18	3	-	-	75	24 612 258	24 099 000	-	-	-	24 099 000	1 216 324	30 397	2,44
Reinach BL, Maienweg 2/4	BL	1974	8	11	8	-	8	1	32	8 526 677	9 119 000	-	-	-	9 119 000	394 747	45 994	10,44
Savigny, Chemin de la Verne 1	VD	1987	5	8	2	-	-	2	31	4 756 334	4 883 000	-	-	-	4 883 000	263 908	8 070	2,97
Köniz, Spühlhalde 3/5/7/9, 15/17/19/21	BE	1997	-	14	46	-	22	-	63	30 407 219	32 151 000	-	-	-	32 151 000	1 291 369	15 630	1,20
Schönenwerd, Oltnerstrasse 64 a-e	SO	2016	17	29	22	-	21	-	79	28 443 466	27 679 000	-	-	-	27 679 000	110 941	490	0,44
Seewen SZ, Achermatt 1/2	SZ	1984	4	12	5	-	2	-	30	6 611 531	6 462 000	-	-	-	6 462 000	301 208	7 108	2,31
St. Gallen, Iddastrasse 39/41/43	SG	1954	10	12	5	1	-	-	14	7 835 836	8 720 000	-	-	-	8 720 000	336 770	4 639	1,36
Turbenthal, Hohmattring 19/21	ZH	1991	-	1	13	-	1	-	19	5 244 059	5 138 000	-	-	-	5 138 000	257 976	3 360	1,29
Urtenen-Schönbühl, Solothurnstrasse 60/60a/b	BE	1982	6	9	6	-	2	-	79	7 920 055	8 161 000	-	-	-	8 161 000	355 640	2 890	0,81
Vezia, Via S. Gottardo 9**	TI	1986	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15 178	4 660	23,49	
Villars-sur-Glâne, Chemin des Pins 1/2/3	FR	1991	12	2	8	13	-	2	56	14 825 578	15 293 000	-	-	-	15 293 000	713 072	12 295	1,70
Wil SG, Rainstrasse 16/16a/16b/18/18a/18b	SG	1978	16	14	16	2	2	-	106	10 982 216	10 456 000	-	-	-	10 456 000	569 482	3 508	0,61
Winterthur, Wässerwiesenstrasse 79a/b/c, 81a/b/c	ZH	1998	20	14	12	-	16	-	51	24 795 228	27 948 000	-	-	-	27 948 000	949 935	8 512	0,89
Zürich, Luegislandstrasse 163/165/167/169	ZH	1987	7	18	7	-	2	-	31	13 739 941	16 692 000	-	-	-	16 692 000	559 866	29 273	4,97
Zürich, Neudorfstrasse 11/13/15/17	ZH	1987	4	26	3	-	2	-	-	18 070 238	22 562 000	-	-	-	22 562 000	696 725	40 739	5,52
Total			474	696	577	105	266	37	2149	753 409 164	779 218 000	-	-	-	779 218 000	26 644 933	906 606	3,29
Immeubles à usage commercial																		
Allschwil, Hegenheimermattweg 65	BL	1989	-	-	-	-	-	33	106	21 867 378	21 806 000	-	-	-	21 806 000	1 114 044	-	-
Basel, Bundesstrasse 1	BS	1970	-	-	-	-	-	7	4	26 881 147	27 097 000	-	-	-	27 097 000	931 644	-	-
Basel, St. Jakobs-strasse 30	BS	1988	8	1	3	-	4	9	25	19 123 710	20 704 000	-	-	-	20 704 000	812 091	75 059	8,46
Basel, Steinenring 6	BS	1867	-	-	-	-	-	5	-	4 266 232	4 258 000	-	-	-	4 258 000	124 212	-	-
Basel, Weiherweg 38	BS	1961	-	-	-	-	-	3	3	10 387 654	-	10 493 000	-	-	10 493 000	254 649	-	-
Geroldswil, Steinhaldenstrasse 28/30	ZH	1991	-	-	-	-	2	19	83	7 548 933	7 425 000	-	-	-	7 425 000	459 777	91 089	16,54
Neuchâtel, Rue de Vauseyon 29	NE	1988	6	8	2	-	-	12	97	13 141 234	14 081 000	-	-	-	14 081 000	826 524	17 615	2,09
Total			14	9	5	-	6	88	318	103 216 288	95 371 000	10 493 000	-	-	105 864 000	4 522 941	183 762	3,90
Immeubles à usage mixte																		
Basel, Drahtzugstrasse 51	BS	1988	-	6	4	-	7	-	11	6 982 911	7 628 000	-	-	-	7 628 000	291 740	17 366	5,62
Basel, Wasgenring 91/93/95	BS	1966	4	9	13	-	1	7	-	12 487 703	12 161 000	-	-	-	12 161 000	624 622	25 933	3,99
Bonstetten, Dorfstrasse 13/15/17	ZH	1990	4	10	8	-	3	10	42	12 820 249	13 702 000	-	-	-	13 702 000	586 872	37 292	5,97
Carouge GE, Rue des Caroubiers 15	GE	1994	-	-	8	8	-	7	44	21 640 931	22 736 000	-	-	-	22 736 000	972 432	31 625	3,15
Orbe, Grand-Rue 39	VD	1991	17	13	3	-	-	9	51	9 547 990	9 180 000	-	-	-	9 180 000	628 392	1 823	0,29
Riehen, Bahnhofstrasse 63	BS	1983	-	6	1	1	5	5	13	5 848 905	5 681 000	-	-	-	5 681 000	260 059	8 180	3,05
Winterthur, Wartstrasse 4	ZH	1962	6	3	1	-	-	7	4	6 395 725	6 990 000	-	-	-	6 990 000	241 053	240	0,10
Total			31	47	38	9	16	45	165	75 724 414	78 078 000	-	-	-	78 078 000	3 605 170	122 458	3,29

* Les autres objets comprennent les objets annexes comme les locaux de bricolage, locaux de rangement et similaires.
 **L'immeuble a été vendu lors de l'exercice (voir « Rapport de la direction du fonds »).

Inventaire des immeubles

Inventaire des immeubles

	Canton	Année de construction	Taille du logement				Autres objets*	Objets commerciaux	Places de stationnement	Prix de revient	Propriété exclusive	Propriété par étage	Copropriété	En droit de superficie	Total de la valeur vénale	Revenu locatif réel	Pertes sur locaux vides et pertes de loyers	Perte moyenne de loyer
			< 3	3-3,5	4-4,5	> 4,5												
Immeubles																		
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction)																		
Kriens, Nidfeld B8	LU	-	-	-	-	-	-	-	9 195 527	8 812 000	-	-	-	8 812 000	-	-	-	
Total		-	-	-	-	-	-	-	9 195 527	8 812 000	-	-	-	8 812 000	-	-	-	
Résumé																		
Immeubles d'habitation			474	696	577	105	266	37	2 149	753 409 164	779 218 000	-	-	-	779 218 000	26 644 933	906 606	3,29
Immeubles à usage commercial			14	9	5	-	6	88	318	103 216 288	95 371 000	10 493 000	-	-	105 864 000	4 522 941	183 762	3,90
Immeubles à usage mixte			31	47	38	9	16	45	165	75 724 414	78 078 000	-	-	-	78 078 000	3 605 170	122 458	3,29
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction)			-	-	-	-	-	-	-	9 195 527	8 812 000	-	-	-	8 812 000	-	-	-
Total			519	752	620	114	288	170	2 632	941 545 393	961 479 000	10 493 000	-	-	971 972 000	34 773 044	1 212 826	3,37

* Les autres objets comprennent les objets annexes comme les locaux de bricolage, locaux de rangement et similaires.

** L'immeuble a été vendu lors de l'exercice (voir « Rapport de la direction du fonds »).

Données relatives à l'activité commerciale et au financement

Acquisitions dans le cadre de l'augmentation de capital

	Type d'immeubles	Date	
Schönenwerd	Oltnerstrasse 64 a-e	Immeubles d'habitation	01.09.2023
Pfäffikon SZ	Weidstrasse 3/7	Immeubles d'habitation	01.09.2023
Niederrohrdorf	Hintermattweg 1, Hiltiwaldweg 4/6/8	Immeubles d'habitation	01.09.2023
Prilly	Avenue de Floréal 1/3/5	Immeubles d'habitation	01.09.2023
Biberist	Zentrumweg 2/2a / 4/6/8/10	Immeubles d'habitation	01.09.2023

Ventes

	Type d'immeubles	Date	
Vezia	Via S. Gottardo 9	Immeubles à usage mixte	01.11.2022

Hypothèques accordées et autres prêts garantis par des hypothèques

Aucune

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques, par date d'échéance

Crédit	Montant (CHF)	Durée	Taux d'intérêt
Hypothèques à court terme avec			
échéance dans les 12 mois			
Hypothèque à taux fixe	9 000 000	01.09.23 - 02.10.23	2,03%
Hypothèque à taux fixe	6 000 000	03.07.23 - 03.10.23	2,04%
Hypothèque à taux fixe	28 150 000	29.11.21 - 29.11.23	0,05%
Hypothèque à taux fixe	10 000 000	03.01.22 - 03.01.24	0,09%
Hypothèque à taux fixe	23 000 000	01.09.21 - 02.09.24	0,04%
Total	76 150 000		
Hypothèques à long terme avec			
échéance de 1 à 5 ans			
Hypothèque à taux fixe	30 000 000	30.09.21 - 30.09.24	0,23%
Hypothèque à taux fixe	9 000 000	03.01.22 - 03.01.25	0,24%
Hypothèque à taux fixe	15 000 000	30.09.22 - 30.09.27	2,17%
Hypothèque à taux fixe	25 000 000	30.09.22 - 30.09.27	2,29%
Total	79 000 000		
Hypothèques à long terme avec			
échéance après 5 ans			
Hypothèque à taux fixe	12 000 000	03.01.23 - 03.01.29	1,67%
Hypothèque à taux fixe	10 000 000	29.09.23 - 30.09.30	2,11%
Hypothèque à taux fixe	10 000 000	29.09.23 - 29.09.28	2,11%
Total	32 000 000		

Prêts et crédits

Aucun

Valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe, certificats immobiliers et dérivés

Aucune

Parts dans d'autres fonds immobiliers et sociétés d'investissements immobiliers

Aucune

Participations à des sociétés immobilières

Aucune

Revenus locatifs par locataire supérieurs à 5 %

Par	Locataire	Emplacement des immeubles	Part en % des revenus locatifs
30.09.2023	n.a.	n.a.	n.a.

Transactions avec des personnes proches

La Baloise Asset Management SA, agissant pour le fonds Baloise Swiss Property Fund, Bâle, a acquis le 1^{er} septembre 2023 un portefeuille immobilier de cinq immeubles via un transfert de patrimoine selon les art. 69 ss LFus auprès de la Baloise Vie SA et de la Baloise Wohnbauten AG. L'acquisition du portefeuille est intervenue au moyen d'un règlement en espèces et a été financée par une augmentation de capital. La libération des nouvelles parts de fonds a eu lieu le 7 septembre 2023. La FINMA a autorisé par sa décision du 10 juillet 2023 une dérogation exceptionnelle à l'interdiction de transactions avec des personnes proches selon l'art. 63, al. 4, LPCC en relation avec l'art. 32a, OPCC. Les cinq immeubles sont indiqués sous «Acquisitions dans le cadre de l'augmentation de capital».

Transactions effectuées entre les placements collectifs

Aucune

Annexe

Informations sur le bilan et les parts présentées au rachat

		30.09.2023	30.09.2022
Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	-	-
Montant du compte de provisions pour réparations futures	CHF	-	-
Montant du compte prévu pour être réinvesti	CHF	-	-
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	CHF	-	-

Indices conformément aux standards de la profession

Ces informations figurent à la section «Le fonds en bref».

Remarque concernant les conventions de partage des frais

La direction du fonds n'a conclu aucune convention de partage des frais ni convention portant sur des rétrocessions sous la forme de «soft commissions».

Principes d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire

Conformément au § 16 du contrat de fonds («Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à un expert chargé des estimations»), la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée en francs suisses à la valeur vénale à la fin de l'exercice, ainsi que lors de chaque émission de parts. La valeur d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds moins les engagements éventuels du fonds de placement et les taxes susceptibles d'être prélevées lors de la liquidation de la fortune du fonds, divisé par le nombre de parts en circulation.

Conformément aux art. 88, al. 2, LPCC, art. 92 et 93 OPCC ainsi qu'aux directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) portant sur les fonds immobiliers, les immeubles du fonds font l'objet d'estimations régulières conduites par des experts chargés des estimations indépendants et accrédités par l'autorité de surveillance, et effectuées à l'aide de la méthode dynamique de la valeur de rendement «méthode du cash flow actualisé (DCF)». L'estimation s'effectue au prix qui pourrait vraisemblablement être réalisé lors d'une vente diligente au moment de l'estimation. Lors de l'acquisition ou de la vente d'immeubles dans la fortune du fonds et à la fin de chaque exercice comptable, la valeur vénale des immeubles dans la fortune du fonds doit être vérifiée par des experts chargés des estimations.

La valeur vénale des divers biens immobiliers représente le prix susceptible d'être obtenu dans le cadre d'une relation commerciale habituelle, en supposant un comportement raisonnable en matière d'achat et de vente. D'éventuelles opportunités dans l'intérêt du fonds sont utilisées au mieux dans des cas individuels lors de l'achat ou de la vente d'immeubles du fonds. Cela peut conduire à des écarts d'évaluation.

D'autres informations sur les valeurs vénales figurent dans le rapport d'évaluation des estimateurs immobiliers.

Rémunérations et frais accessoires (§ 18 et § 19 du contrat de fonds)

	30.09.2023		30.09.2022	
	Maximum	Effectif	Maximum	Effectif
Rémunérations versées à la direction du fonds				
Commission annuelle pour la direction du fonds immobilier, la gestion de fortune et la distribution du fonds immobilier (en % de la fortune totale du fonds)	1,00%	0,50%	1,00%	0,50%
Commission pour le travail et les frais liés à la construction, à la rénovation ou à la transformation de bâtiments (en % du coût des travaux)	3,00%	2,50%	3,00%	2,50%
Commission pour le travail et les frais liés à la gestion des divers immeubles (en % du montant annuel des loyers nets encaissés)	5,00%	3,60%	5,00%	3,60%
Commission pour le travail et les frais liés à l'achat et à la vente de terrains (en % du prix d'achat ou de vente dans la mesure où l'achat ou la vente ne sont pas confiés à un tiers); lors de la reprise de terrains et d'immeubles (apports en nature), une indemnité du même montant peut également être imputée.	2,00%	0,77%	2,00%	1,50%
Commission d'émission (en % de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises)*	5,00%	0,25%	5,00%	n/a
Commission de rachat (en % de la valeur nette d'inventaire des parts rachetées)	5,00%	n/a	5,00%	n/a
Commission pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution du fonds immobilier	0,50%	n/a	0,50%	n/a
Autres rémunérations contractuelles: Lors de l'émission et du rachat de parts, la direction du fonds prélève en outre – en faveur de la fortune du fonds – les frais accessoires à la charge du fonds immobilier qui résultent en moyenne du placement du montant versé ou de la vente d'une partie des placements correspondant à la part présentée au rachat.				
Rémunérations versées à la banque dépositaire				
Commission annuelle pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées au § 4 du contrat de fonds (en % de la fortune totale du fonds)	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%

Montant total des engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles

		30.09.2023	30.09.2022
Montant total des engagements de paiement contractuels	CHF	14 583 230	18 458 414

Autres communications aux investisseurs

Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière

Exclusion de responsabilité en matière de développement durable

Le Baloise Swiss Property Fund (BSPF) ne constitue pas un produit financier durable approuvé par la FINMA assorti d'une politique de placement durable contraignante ou d'une stratégie de placement tenant compte de critères de développement durable prédéfinis au sens des messages essentiels et des recommandations de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) et de Swiss Sustainable Finance (SSF) publiés le 16 juin 2020.

Modification du contrat de fonds

Le contrat de fonds modifié est entré en vigueur au 29 juin 2023.

Questions essentielles relevant de l'interprétation de la loi et du contrat de fonds

Au cours de la période sous revue, aucune question essentielle relevant de l'interprétation de la loi ou du contrat de fonds n'a été soulevée.

Indications sur le changement de direction ou de banque dépositaire

Au cours de la période sous revue, aucun changement de direction ou de banque dépositaire n'est intervenu.

Changements de personnes à la tête de la direction

Andreas Burki a quitté le conseil d'administration le 22 mai 2023; Philipp Jermann lui a succédé au sein de cet organe le 22 mai 2023. Stephan Kamps (responsable Portfolio Management) et Alfonso Papa (responsable Business Development) ont quitté le comité de direction le 17 janvier 2023. Depuis le 18 janvier 2023, Marc Dünki est membre du comité de direction en qualité de responsable Portfolio Management. Après le départ d'Alfonso Papa, Jean-Pierre Valenghi a pris la direction du Business Development par intérim à partir du 18 janvier 2023. Le 1^{er} mai 2023, Ralph Castiglioni a rejoint le comité de direction en qualité de responsable Business Development.

Indications sur les contentieux

Aucun contentieux majeur n'est en cours.



Biberist Zentrumweg 2, 2a, 4, 6, 8, 10

Rapport d'évaluation



PricewaterhouseCoopers SA
 Birchstrasse 160
 Case postale
 CH-8050 Zürich
 Téléphone: +41 58 792 44 00
 www.pwc.ch

Baloise Asset Management SA
 c/o Baloise Swiss Property Fund
 Aeschengraben 21
 4051 Bâle

29. September 2023

Valeur de marché des propriétés au 30.09.2023

Situation initiale et mandat

Pour le compte de Baloise, tous les immeubles de placement, y compris les immeubles en développement de Baloise Swiss Property Fund (BSPF), ont été évalués par l'équipe Real Estate Advisory de Pricewaterhouse-Coopers SA à des fins de comptabilité au 30 septembre 2023.

Normes et bases d'évaluation

Les évaluations sont conformes aux exigences de la Loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et de l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC) ainsi qu'aux directives de l'Association suisse de gestion de fortune et sont conformes aux directives de bonne pratique de l'International Valuation Standards Council (IVSC), du Swiss Valuation Standard (SVS) et des 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: "le montant estimé pour lequel un bien immobilier devrait être échangé à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur consentants dans le cadre d'une transaction dans des conditions de concurrence normale après une commercialisation appropriée, dans laquelle les parties ont chacune agi en connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte".

Chaque propriété est évaluée individuellement et non comme faisant partie du portefeuille. La valeur des biens immobiliers est déterminée sur la base de paramètres majoritairement observables sur le marché ainsi que de paramètres partiellement observables mais ajustés. Les coûts et les taxes qui peuvent être supportés par le propriétaire et qui ne sont pas directement liés à l'exploitation du bien (frais de financement et de cession, TVA, etc.) ne sont pas pris en compte conformément à la pratique d'évaluation en Suisse.

L'évaluation est basée sur les informations actuelles concernant les propriétés et le marché immobilier. Les documents et données relatifs aux propriétés ont été fournis par le client. L'exactitude de ces documents est supposée. Les propriétés sont inspectées dans le cadre de l'évaluation au moins tous les trois ans et après l'acquisition ou la transformation.

Méthodologie d'évaluation

Les valeurs individuelles des propriétés sont déterminées en utilisant la méthode des flux de trésorerie actualisés (méthode DCF). À cette fin, les flux de trésorerie nets annuels attendus, c'est-à-dire les flux de trésorerie dont le propriétaire peut effectivement disposer librement, sont prévus sur un horizon d'observation de dix ans. La durée de vie utile restante est représentée par l'extrapolation du flux de trésorerie d'une année représentative (année de sortie). Les flux de trésorerie individuels sont actualisés à la date d'aujourd'hui (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 ajustés au risque de l'investissement dans le bien immobilier, conformément au marché, et est déterminé selon la méthode par addition (« build-up »). Le taux d'actualisation de base correspond aux prévisions de rendement à long terme des obligations fédérales à 10 ans auquel s'ajoute une prime pour refléter l'illiquidité générale des investissements immobiliers. En outre, des sup-

1



pléments spécifiques aux biens pour l'emplacement, l'utilisation et d'autres risques caractéristiques aux biens sont pris en compte individuellement pour chaque bien. Pour déterminer le taux de capitalisation, la croissance des flux de trésorerie liée à l'inflation est déduite de la onzième année. L'hypothèse d'inflation à long terme est prise en compte à 1,00%.

Résultat d'évaluation

Au total, 78 biens immobiliers font partie du portefeuille de BSPF à la date de l'évaluation. Il s'agit de 73 immeubles existants et 5 acquisitions. Au cours de la période de référence du 31.05.2023 au 30.09.2023, 5 propriétés ont été achetées. Dans le cadre de l'évaluation actuelle, 14 propriétés ont été visitées.

Pour les biens de BSPF évalués par PwC, le taux de capitalisation pondéré en fonction des valeurs de marché au 30.09.2023 est de 2.89%.

Sur la base de ce qui précède, la valeur de marché du portefeuille de BSPF au 30.09.2023 est évaluée par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à CHF 971'972'000.

Portefeuille	Nombre d'immeubles	Valeur de marché (CHF)	Taux de capitalisation pondéré Exit (réel)
BSPF	78	971'972'000	2.89%

Indépendance

Conformément à la politique commerciale de PricewaterhouseCoopers SA, le portefeuille immobilier a été évalué de manière indépendante et neutre. L'évaluation sert l'objectif susmentionné. Aucune responsabilité n'est assumée à l'égard des tiers.

PricewaterhouseCoopers SA
 Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA
 Associé

Sebastian Zollinger MRICS
 Directeur

Sebastian Zollinger

2

Rapport succinct de la société d'audit



Ernst & Young SA
Aeschengraben 27
Case postale
CH-4002 Bâle

Téléphone: +41 58 286 86 86
www.ey.com/fr_ch

Bâle, le 6 décembre 2023

Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

À l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds

Baloise Swiss Property Fund

Rapport relatif à l'audit des comptes annuels



Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Baloise Swiss Property Fund – comprenant le compte de fortune au 30 septembre 2023, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 5, 22 à 36) sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds.



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 la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction de fonds, 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 d'audit.



Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au conseil d'administration de la direction de fonds. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion d'audit sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance 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.



2



Responsabilités du Conseil d'administration de la direction de fonds relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds. 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 la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs 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 d'audit. 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 permettra de toujours détecter toute 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 dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.


Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et les 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 du système de contrôle interne de la direction de fonds 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 du système de contrôle interne de la direction de fonds.
- ▶ nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration de la direction de fonds ou à sa commission compétente, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

Ernst & Young SA

 Alexander Graf
(Qualified Signature)
Expert-réviseur agréé
(Auditeur responsable)

 Michael Gurdan
(Qualified Signature)
Expert-réviseur agréé

