

Baloise Swiss Property Fund

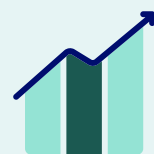
Rapport annuel 2023/2024



Sommaire

Baloise Swiss Property Fund

Lettre aux investisseurs	5
Organisation	6
Le fonds en bref	9
Rapport de la direction du fonds	10
Compte de fortune	28
Compte de résultat	30
Inventaire des immeubles	32
Données relatives à l'activité commerciale et au financement	38
Annexe	40
Autres communications aux investisseurs	42
Rapport d'évaluation	44
Rapport succinct de la société d'audit	46



1'083,9 Mio. CHF

Valeur de marché des
immeubles



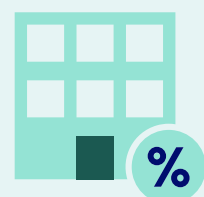
42,1 Mio. CHF

Revenu locatif



CHF 3.10

Distribution par part



3.12 %

Taux de perte de loyer



2.04 %

Rendement des
placements



15.76 %

Coefficient d'endettement

Lettre aux investisseurs

Chères investisseuses, chers investisseurs,

Nous avons l'immense plaisir de vous informer que les bonnes performances opérationnelles du Baloise Swiss Property Fund (BSPF) nous permettent de réaliser une distribution – au titre de l'exercice 2023/2024 – de CHF 3.10 par part, soit une augmentation de CHF 0.10 par part. Cela correspond à un rendement sur distribution de 2.67 % pour un coefficient de distribution de 99.62 %. Lors de l'exercice 2023/2024, six acquisitions ont permis de rajeunir le portefeuille, pour un rendement inchangé. Ces transactions permettent aux revenus locatifs de gagner en stabilité. Par ailleurs, le renforcement de la région de Zurich a permis d'optimiser l'allocation régionale. Cependant, nous ne recherchons pas uniquement des possibilités d'étendre et d'améliorer le portefeuille au plan qualitatif via des acquisitions. Nous consacrons également un travail important aux immeubles en portefeuille en vue de les développer et d'assurer leur pérennité.

Les immeubles sis Neudorfstrasse 11-17 à Zurich illustrent bien cette approche: leur rénovation est prévue afin d'augmenter la valeur de ces biens.

Cette rénovation, qui permettra de moderniser ces immeubles au plan énergétique et de créer des surfaces supplémentaires, devrait générer une valeur ajoutée approchant 5,0 millions de CHF.

Nous envisageons l'avenir avec optimisme. La majeure partie des recettes du BSPF provient d'immeubles résidentiels à l'assise solide. Le portefeuille affiche une structure équilibrée et il est peu exposé aux risques de concentration. De plus, le faible coefficient d'endettement nous donne la latitude nécessaire à d'autres acquisitions et investissements à valeur ajoutée.

Nous vous remercions de votre confiance.

Meilleures salutations

Matthias Henny
Président du conseil
d'administration

Jean-Pierre Valenghi
Responsable Immobilier

Organisation

Direction du fonds / Portfolio Management

Baloise Asset Management SA
Aeschengraben 21
4051 Basel

Conseil d'administration

Matthias Henny
Thomas Schöb
Philipp Jermann
Thomas Amstutz

Adrian Lehmann

Nicole Brunhart

Rudolf Kutos

Karl Theiler

Président du conseil d'administration
Vice-président du conseil d'administration
Membre du conseil d'administration
Membre non opérationnel externe du conseil d'administration
(jusqu'au 23 mai 2024)
Membre non opérationnel externe du conseil d'administration
(jusqu'au 30 juin 2024)
Membre non opérationnel externe du conseil d'administration
(à partir du 23 mai 2024)
Membre non opérationnel externe du conseil d'administration
(à partir du 23 mai 2024)
Membre non opérationnel externe du conseil d'administration
(à partir du 1^{er} juillet 2024)

Comité de direction

Fabian Kaderli
Claude Meyer
Ralph Castiglioni
Marc Dünki
Jean-Pierre Valenghi

Gérant, responsable Corporate Services
Gérant suppléant, responsable Finance
Responsable Business Development
Responsable Portfolio Management
Responsable Immobilier

Banque dépositaire et service de paiement

UBS Switzerland SA
Bahnhofstrasse 45
8001 Zurich

Délégation de tâches partielles

Services informatiques
Prestations générales de gestion
Gestion immobilière

Baloise Assurance SA, Basel
Baloise Assurance SA, Basel
Sallin Immobilier SA, Gérance Charles Berset SA,
Intercity Bewirtschaftung AG, Livit SA, Privera SA,
Naef Immobilier Genève SA, Siska Verwaltungs AG

Experts accrédités chargés des estimations

PricewaterhouseCoopers AG

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 Basel



Bad Zurzach, Weissensteinweg 4, 6



Illustration Zurich, Neudorfstrasse 11-17 (source: 360 360)

Le fonds en bref

		30.09.2024	30.09.2023
Données clés			
Numéro de valeur	41455103		
Nombre de parts en circulation		8 409 970	7 208 546
Émission de parts de fonds		1 201 424	1 253 660
Rachat de parts de fonds		-	-
Valeur nette d'inventaire par part	CHF	105.70	106.59
Cours de clôture	CHF	116.00	113.50
Compte de fortune			
Prix de revient des immeubles	CHF	1 060 589 720	941 545 393
Valeurs vénales des immeubles	CHF	1 083 943 000	971 972 000
Fortune totale du fonds	CHF	1 099 922 195	993 307 011
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des immeubles*		15.76%	19.25%
Quote-part du passif exigible		19.18%	22.64%
Durée résiduelle moyenne des financements par des fonds étrangers (en années)		2,55	2,24
Rémunération moyenne des financements par des fonds étrangers		1.79%	1.04%
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	888 946 408	768 378 674
Compte de résultat			
Loyers (rendements bruts)	CHF	42 131 568	34 773 044
Taux de perte de loyer*		3.12%	3.37%
Durée résiduelle moyenne des contrats de bail fixes (WAULT en années)		6,91	7,72
Entretien et réparations	CHF	5 138 274	5 260 730
Résultat net	CHF	26 169 594	21 808 551
Gains et pertes en capitaux réalisés	CHF	1 861 612	214 083
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	CHF	- 8 383 081	- 17 856 088
Résultat total	CHF	19 648 125	4 166 546
Indications sur le rendement et la performance			
Distribution par part	CHF	3.10	3.00
Rendement sur distribution*		2.67%	2.64%
Coefficient de distribution (payout ratio)*		99.62%	99.16%
Rendement des fonds propres «return on equity» (ROE)*		2.20%	0.53%
Rendement du capital investi (ROIC)*		1.87%	0.24%
Rendement net des constructions terminées		3.79%	3.60%
Rendement de placement*		2.04%	0.30%
Performance*		5.91%	- 2.72%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)*		69.85%	67.38%
Agio/disagio*		9.74%	6.48%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TERREF GAV)*		0.73%	0.72%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TERREF NAV)*		0.94%	0.97%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TERREF MV)*		0.86%	0.90%

* 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

Les baisses de taux ont marqué l'exercice 2023/2024. Si en septembre 2023, la Banque nationale suisse (BNS) a laissé inchangés ses taux à 1.75% après plusieurs hausses, elle a procédé, lors des trois trimestres suivants, à une réduction de respectivement 25 points de base, ramenant dernièrement le taux d'intérêt à 1.00%. En comparaison internationale, ces actions anticipées au plan des taux ont été rendues possibles car l'inflation se trouvait déjà depuis juin 2023 dans la plage cible de la BNS, à savoir entre 0.00% et 2.00%.

Les trois baisses du taux directeur ont également eu une incidence sur le SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index (SWIIT). Après un net rebond au quatrième trimestre 2023, l'indice a pu continuer son ascension jusqu'à fin septembre 2024. Il a clôturé la séance du 30 septembre 2024 à 507,7 points, soit 15,3% de plus que lors de l'exercice précédent. L'évolution positive du SWIIT et les conditions de marché en amélioration ont contribué, en particulier en début d'année, à un gain d'augmentations de capital par différentes sociétés immobilières cotées. Au total, un volume d'environ 1,8 milliard de CHF a afflué dans les fonds immobiliers cotés existants.

Les relèvements de taux de la BNS au cours des années 2022 et 2023 ont eu une incidence sur le taux hypothécaire de référence, avec un léger décalage. En juin 2023, l'Office fédéral du logement (OFL)¹ a communiqué une première hausse du taux d'intérêt de référence de 25 points de base, à 1.50%. En décembre 2023, une nouvelle hausse de 25 points de base supplémentaires est intervenue, portant le taux à 1.75%. Depuis, le taux d'intérêt de référence stagne à ce niveau, sachant qu'une réduction du taux hypothécaire de référence se profile également suite aux baisses de taux mentionnées ci-dessus.

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 statistique². Tandis qu'il s'inscrivait encore à 1.7% en 2020, il recule pour la quatrième fois consécutive et s'établit à 1.1% pour l'année 2024 (publication du 10 septembre 2024 avec jour de référence au 1^{er} juin 2024). Dans le contexte historique, à savoir les 40 dernières années, il ne s'agit pas là d'une valeur particulièrement faible. Ainsi, avant la crise immobilière des années 1990, le taux de vacance était inscrit largement en dessous de 0.8% et, entre 2003 et 2013, il a fréquemment été inférieur à 1.0%.

Par ailleurs, l'évolution des loyers proposés permet d'en déduire un marché locatif résidentiel solide. D'après l'indice Homegate³, les loyers proposés par rapport à l'exercice précédent ont augmenté de 4.2% en Suisse (état en août 2024), avec toutefois des disparités régionales considérables. Les loyers proposés ont progressé de manière supérieure à la moyenne notamment dans les cantons de Suisse centrale de Zoug (11.4%), Schwyz (8.2%) et Lucerne (6.8%). La Suisse orientale n'est pas en reste, avec les Grisons (11.7%) ou encore Saint-Gall, quoiqu'avec une valeur plus timide (4.7%). Dans le canton de Zurich également, l'offre n'est pas en mesure de suivre le tempo élevé de la demande. Dans cette région, les loyers proposés ont également enregistré une forte progression, de 7.4%.

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 (longs processus d'autorisation de construire, oppositions, etc.). La demande en surfaces de bureau reste intacte en raison de la croissance économique toujours dynamique de la Suisse.

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

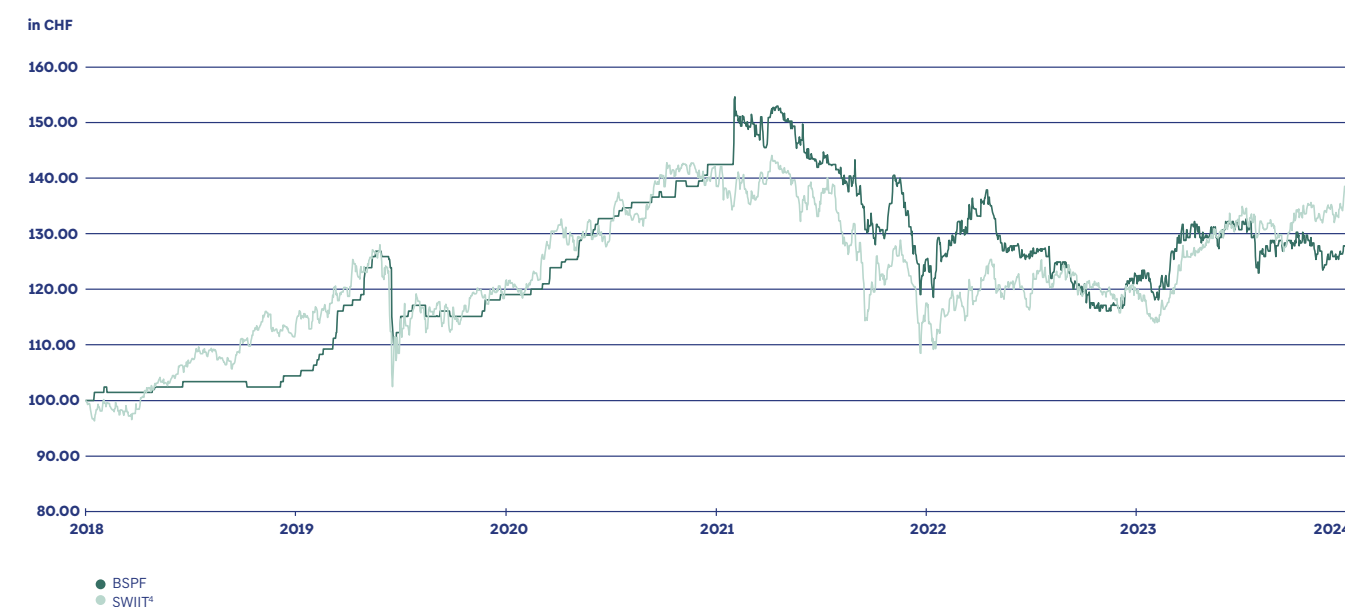
Performance

Lors de l'exercice 2023/2024, le cours boursier du Baloise Swiss Property Fund (BSPF) est passé de CHF 113.50 (cours au 30 septembre 2023) à CHF 116.00 (cours au 30 septembre 2024), enregistrant ainsi une performance (distribution incluse) de 5,9%. Le BSPF a ainsi sous-performé le SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index⁴ (SWIIT), qui a lui signé une performance de 15,3%. L'agio du BSPF sur la période a augmenté de 6,5% à 9,7%.

Augmentation de capital réussie

En août 2024, Baloise Asset Management SA a procédé à la quatrième augmentation de capital du BSPF depuis le lancement du fonds. Elle s'est élevée à environ 127 millions de CHF. Suscitant un fort intérêt, elle a pu être intégralement souscrite. La direction du fonds a utilisé le produit de la souscription pour acquérir un portefeuille de grande qualité comprenant six immeubles résidentiels auprès de Baloise Vie SA, pour une valeur de marché de 126,25 millions de CHF. Cette acquisition a permis de rajeunir davantage le porte-feuille du BSPF. Les nouvelles parts ont été libérées le 5 septembre 2024. Le transfert des immeubles a eu lieu de manière rétroactive au 1^{er} septembre 2024 et était également associé à des frais de transaction uniques.

Performance du BSPF (distributions incluses)



4 L'indice SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index (SWIIT) est présenté comme indice de référence à titre d'exemple uniquement. Il ne peut expressément pas être utilisé comme indice de référence pour la mesure des performances.

1 <https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/mietrecht/referenzzinssatz.html>
 2 <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement/logements/logements-vacants.html>
 3 <https://swissmarketplace.group/fr/communiqués-de-presse/mietindex-08-2024-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 -0.8 %, passant de CHF 106.59 à CHF 105.70. En tenant compte de la distribution de CHF 3.00 par part, il en résulte un rendement des placements de 2.04 % pour l'exercice 2023/2024 (exercice précédent: 0.30 %). Ce repli de la valeur nette d'inventaire est avant tout le fruit d'une réduction de la valeur de marché du portefeuille immobilier au premier semestre ainsi que de la hausse des coûts de l'endettement.

Évaluation des immeubles

Les évaluations réalisées par les experts indépendants chargés des estimations des 79 immeubles en portefeuille, d'un projet de nouvelle construction (Kriens, Nidfeld B8) et d'un immeuble en cours de rénovation (Zurich, Neudorfstrasse 11-17), ont fait ressortir au 30 septembre 2024 une valeur vénale totale de 1'083,94 millions de CHF. En excluant les six immeubles existants acquis au 1^{er} septembre 2024 et les trois immeubles vendus au cours de l'exercice, à savoir ceux sis à Turbenthal, Monthey et Savigny, la valeur de marché s'établit à 957,71 millions de CHF, ce qui équivaut à une appréciation des investissements de 1,17 million de CHF (environ 0.1 %). Pour des investissements à valeur ajoutée de 6,30 millions de CHF, il résulte une diminution de 5,13 millions de CHF, soit environ -0.5 %. Ce faisant, les projets de construction et de rénovation en cours ou à venir ont connu une excellente évolution. L'immeuble situé dans la Neudorfstrasse à Zurich a connu une appréciation de 1,18 million de CHF (+5.2 %) après investissement. Le projet de développement à Kriens a vu son estimation par des experts indépendants chargés des estimations progresser de 0,92 million de CHF (+10.5 %) après investissement. Concernant l'immeuble sis à La Tour-de-Peilz, Chemin de Vassin, l'estimation a progressé de 0,38 million de CHF par rapport au 30 septembre 2023, soit environ 3.8 % après investissement.

Après que le portefeuille partiel détenu sur l'ensemble de l'exercice affichait au milieu de l'année une valeur de marché encore estimée à 951,46 millions de CHF, le plancher des évaluations immobilières semble désormais avoir été atteint. Pour le portefeuille partiel considéré sur la période du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024, le taux de capitalisation pondéré de la valeur de marché a été relevé d'un point de base, de 2.89 % à 2.90 %. Au 30 septembre 2024, la valeur vénale des six immeubles nouvellement acquis s'élève à 126,23 millions de CHF, pour un taux de capitalisation de 2.95 %. Au 30 septembre 2024, le taux de capitalisation sur l'ensemble du portefeuille du BSPF (acquisitions incluses) s'inscrivait à 2.91 %.

Résultat immobilier

Lors de la période sous revue, le BSPF a généré des loyers (rendements bruts) d'un montant de 42,13 millions de CHF. Les revenus locatifs théoriques (avant déduction des pertes de loyers) se sont établis à 43,49 millions de CHF pour l'exercice 2023/2024 et ont ainsi progressé, par rapport à la même période lors de l'exercice précédent, de 7,57 millions de CHF (+21.0 %). Cette forte hausse du revenu locatif théorique s'explique premièrement par les acquisitions réalisées en 2023 (5,70 millions de CHF, 15,9 points de pourcentage). Deuxièmement, les revenus locatifs théoriques ont augmenté du fait des ajustements du taux hypothécaire de référence de 1.25 % à 1.50 %, puis de 1.50 % à 1.75 %, et en raison des hausses de revenus locatifs issues des remises en location. Ces facteurs ont fait progresser le revenu locatif théorique de 1,41 million de CHF (+3,9 points de pourcentage). Troisièmement, les immeubles acquis au 1^{er} septembre 2024 ont contribué à un supplément de revenu théorique de 0,45 million de CHF (+1.2 points de pourcentage).

Lors de l'exercice 2023/2024, le taux de perte sur loyer s'est établi à 3.1 % (exercice précédent: 3.4 %). Les facteurs clés de ce taux de perte sur loyer sont les immeubles sis Neudorfstrasse 11-17 à Zurich (0,17 million de CHF, env. 0.4 point de pourcentage; remise des baux pour rénovation complète), Chemin de Vassin 30/32 à La Tour-de-Peilz (0,11 million de CHF, env. 0.2 point de pourcentage; rénovation) et Zentrumsweg 2-10 à Biberist (0,17 million de CHF, env. 0.4 point de pourcentage; surfaces commerciales vacantes au rez-de-chaussée).

Lors de la période sous revue, ce sont au total 5,14 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: 5,26 millions de CHF), soit 11.8 % (exercice précédent: 14.6 %) des revenus locatifs (loyer théorique à l'exception de frais accessoires). Ces deux dernières années en particulier, le rajeunissement du portefeuille a conduit à une réduction du taux de maintenance.

En ce qui concerne les immeubles, avec les 79 biens qu'elle détenait en portefeuille au cours de l'exercice 2023/2024 (hors trois objets vendus), la direction du fonds a réalisé un rendement net des constructions terminées de 3.8 % (exercice précédent: 3.6 %).

Charges liées au fonds et résultat net

Lors de l'exercice 2023/2024, les charges d'exploitation au niveau du fonds se sont élevées à 7,25 millions de CHF (exercice précédent: 6,33 millions de CHF). La quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TERREF GAV) est donc légèrement plus élevée et s'élève à 0.73 % (exercice précédent: 0.72 %). Après déduction des autres charges liées au fonds, le résultat net de l'exercice 2023/2024 est de 26,17 millions de CHF (exercice précédent: 21,81 millions de CHF) et la marge EBIT est de 69,9 % (exercice précédent: 67,4 %). Le résultat total de l'exercice 2023/2024 s'établit à 19,65 millions de CHF; il est ainsi nettement supérieur à celui de l'exercice précédent (4,17 millions de CHF).

Financements

Au cours de la période sous revue, l'endettement hypothécaire total du BSPF a été réduit de 187,15 millions de CHF au 30 septembre 2023, à 170,80 millions de CHF au 30 septembre 2024. La réduction des engagements hypothécaires s'explique principalement par le remboursement d'hypothèques grâce aux liquidités dégagées par les ventes. Le coefficient d'endettement s'inscrit actuellement à 15,8 % (exercice précédent: 19,3 %). La direction du fonds dispose ainsi d'une grande marge de manœuvre pour acquérir d'autres immeubles ou pour investir dans les objets en portefeuille. Outre les ventes mentionnées ci-dessus, la réduction du coefficient d'endettement s'explique également par les acquisitions sur capitaux propres uniquement réalisées dans le cadre de l'augmentation de capital réussie. Lors de l'exercice 2023/2024, les charges relatives aux intérêts des engagements garantis par des hypothèques s'élevaient à 2,63 millions de CHF (exercice précédent: 1,26 million de CHF).

Les fins de contrats de refinancement sont réparties sur les années à venir, et une partie du refinancement sera conclu à court terme. La durée résiduelle moyenne des financements par des fonds étrangers s'inscrit à 2,55 ans (exercice précédent: 2,24 ans) avec un taux d'intérêt moyen de 1,79 % (exercice précédent: 1,04 %).

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
02.10.2023 - 02.10.2026	10 000 000	2.15 %
30.11.2023 - 29.11.2030	14 000 000	1.74 %
30.11.2023 - 30.11.2027	14 000 000	1.69 %
13.12.2023 - 14.07.2025	4 800 000	1.63 %
13.12.2023 - 15.04.2024	8 000 000	1.99 %
13.12.2023 - 15.07.2024	4 000 000	1.95 %
03.01.2024 - 03.04.2024	3 000 000	2.01 %
03.01.2024 - 03.07.2024	6 000 000	1.92 %
15.04.2024 - 15.04.2025	8 000 000	1.59 %
02.09.2024 - 04.11.2024	14 000 000	1.64 %
30.09.2024 - 31.10.2024	8 000 000	1.63 %
30.09.2024 - 31.10.2024	17 000 000	1.52 %

Acquisitions et ventes

Acquisitions et transfert de patrimoine

Les six immeubles résidentiels acquis au moyen du transfert de patrimoine en lien avec l'augmentation de capital se situent dans cinq cantons: Argovie, Bâle-Campagne, Grisons, Saint-Gall et Zurich. L'année de construction moyenne de 2004 pondérée du marché permet de rajeunir le portefeuille et contribue à sa diversification sur le plan de la qualité. La part résidentielle du portefeuille s'élève à 90.1%, la part commerciale à 1.6% et la part accessoire à 8.3% (places de stationnement, stockage et locaux de loisirs). La répartition régionale du portefeuille se présente comme suit: région de Zurich (41.2%), Suisse orientale (36.2%) et Suisse du Nord-Ouest (22.6%). Le transfert des profits et des risques des immeubles supplémentaires est intervenu de manière rétroactive au 1^{er} septembre 2024; ils contribuent par conséquent à hauteur d'un revenu mensuel au résultat de l'exercice 2023/2024. Les revenus théoriques annuels des immeubles acquis s'élèvent au total à 5,38 millions de CHF.

Désinvestissements à Monthey, Savigny et Turbenthal

Dans le cadre d'un assainissement de portefeuille, trois objets de taille modeste ont été vendus au cours de la période sous revue. Ces trois immeubles résidentiels sont sis Hohmattring 19/21 à Turbenthal, Chemin de la Verne 1 à Savigny et Avenue du Crochetan 72a/b à Monthey. Le montant total de la vente s'élève à 17,30 millions de CHF. Après frais de transaction et impôt sur les gains immobiliers, la vente a produit un bénéfice d'environ 1,30 million de CHF, que la direction du fonds affecte au report de bénéfice.

Illustration Zurich, Neudorfstrasse 11-17 (source: 360 360)



Activités opérationnelles du portefeuille

Rénovation Neudorfstrasse à Zurich

Une autorisation de construire a été émise pour la rénovation des immeubles sis Neudorfstrasse 11-17 à Zurich (illustrations aux pages 8 et 14), sans recours. Il est particulièrement réjouissant de constater que la surélévation de l'immeuble, et donc la réalisation de quatre logements supplémentaires, a également été approuvée. Les travaux de rénovation ont donc pu démarrer conformément au calendrier prévu. 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 0,53 million de CHF et des frais de construction de 14,00 millions de CHF ont été prévus.

Rénovation Chemin de Vassin à La Tour-de-Peilz

Le projet de rénovation de l'immeuble sis Chemin de Vassin 30/32 à La Tour-de-Peilz a été achevé. Outre une rénovation intérieure avec optimisation du plan et remplacement des cuisines et des salles de bains, y compris les colonnes de chute, les conduites et de vastes pans des surfaces, l'enveloppe de l'édifice a été également rénovée et ainsi mieux isolée. En outre, une installation photovoltaïque et un système de production de chaleur sans combustible fossile ont été mis en place. De plus, le sous-sol présentait un potentiel inutilisé, qui pourra être exploité par la réalisation de quatre places de stationnement. Auparavant, l'immeuble ne disposait d'aucune place de stationnement intérieure, et de très peu de places 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 rénovation est limité à 0,48 million de CHF sur cinq ans. Les produits des surfaces annexes devraient produire un revenu locatif théorique de 0,51 million de CHF, soit un gain de 0,16 million de CHF par rapport au produit théorique avant la rénovation (effet prévisible à compter du 1^{er} avril 2025). Le projet a été mené à bien pour un coût total de 4,96 millions de CHF. À moyen et à long terme, il existe un potentiel supplémentaire de hausse de loyer, d'environ 15% par rapport aux revenus locatifs théoriques actuels.

Projet de nouvelle construction Nidfeld B8 à Kriens

L'enveloppe de l'édifice du projet de nouvelle construction Nidfeld B8 à Kriens a été achevée. La date d'emménagement n'est pas encore connue. La direction du fonds table sur une remise au plus tard le 1^{er} décembre 2025. Les loyers de marché pour le projet de rénovation ont été remaniés et réévalués à désormais 0,78 million de CHF (exercice précédent: 0,74 million de CHF). Des frais de placement à l'achèvement d'un montant de 19,98 millions de CHF (exercice précédent: 19,93 millions de CHF) sont attendus. Le projet est certifié par les labels Société à 2000 watts et Minergie-P-ECO.

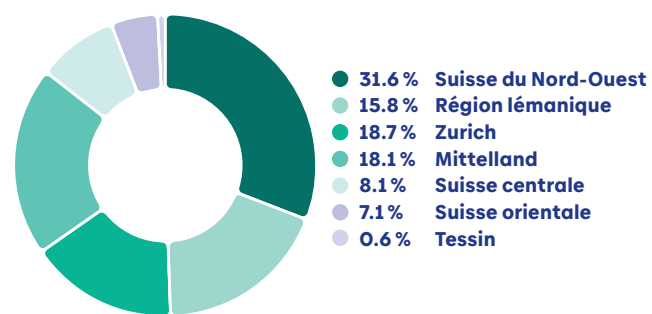
Diversification et qualité du portefeuille existant au 30 septembre 2024

Diversification régionale

Le portefeuille, qui affiche une large diversification régionale, comptait à la date de référence un total de 79 immeubles, un projet de nouvelle construction et un immeuble en rénovation. En raison de l'acquisition des six immeubles via le transfert de patrimoine et de la vente des immeubles à Turbenthal (région de Zurich), Savigny et Monthey (deux communes de la région lémanique), la pondération des différentes régions a évolué. Le principal changement concerne la région de Zurich, dynamique sur le plan économique. Sa part mesurée selon la valeur de marché passe de 15,9 % à 18,7 %. La hausse de la pondération de la Suisse orientale est moins marquée (2,1 points de pourcentage) et passe à 7,1 %. En Suisse du Nord-Ouest, la pondération progresse de 0,6 point de pourcentage, pour s'établir à 31,6 %. Sur ce chiffre, environ 11,2 points de pourcentage proviennent du canton de Bâle-Ville, réglementé au moyen d'une législation d'encadrement des loyers. Inscrite à 6,7 % en 2021, la part réglementée des revenus locatifs dans le canton de Bâle-Ville a pu être récemment ramenée à seulement environ 4,7 % du revenu locatif théorique du BSPF.

Répartition géographique

Base: valeur de marché

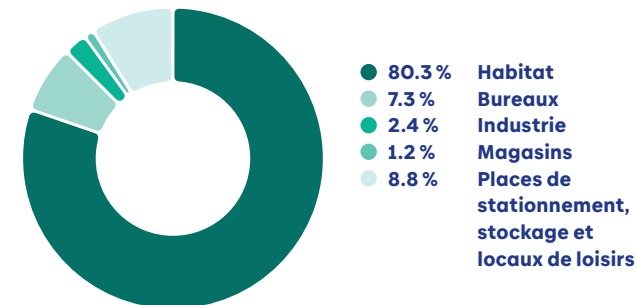


Diversification sectorielle

Le BSPF est un fonds résidentiel. Près de 90 % des revenus locatifs sont issus d'un usage résidentiel ou d'usages étroitement liés à ce dernier (places de stationnement, salles de loisirs). L'ajout des six immeubles au moyen du transfert de patrimoine au 1^{er} septembre 2024, affichant une part de résidentiel de 90,1 % hors usages accessoires, a renforcé cet axe. Par ailleurs, les revenus locatifs théoriques issus des usages résidentiels ont augmenté du fait des hausses du taux hypothécaire de référence. Ces deux facteurs ont donc une incidence sur la diversification sectorielle.

Répartition par usage

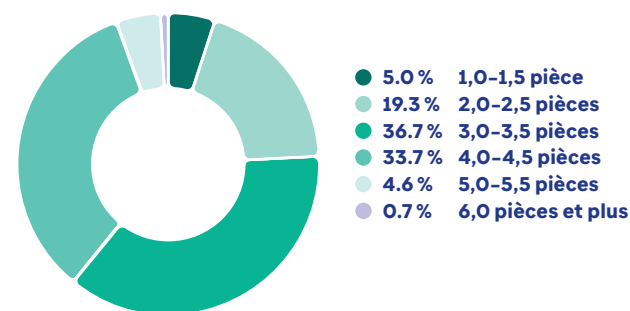
Base: loyers théoriques



Mélange de logements

L'acquisition des six immeubles résidentiels a également permis d'augmenter le nombre de logements. La majorité des 2'181 logements (exercice précédent: 2 005) du fonds immobilier se situent dans des emplacements résidentiels prisés et sur un segment de prix avantageux à moyen. La modification de la composition du portefeuille a entraîné un léger report de la pondération en faveur des logements de 4,5 pièces. Les logements de 3,5 pièces en constituent toujours la majorité.

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. Une nouvelle hausse est intervenue le 1^{er} décembre 2023. Partant, les revenus locatifs des logements dont le bail prévoyait un taux d'intérêt de référence de 1,25 % ont été relevés respectivement au 1^{er} octobre 2023 et au 1^{er} avril 2024. En parallèle, ces baux 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 comportant une durée contractuelle minimale (non applicable du point de vue du droit du bail). Le taux d'intérêt de référence pour environ les trois quarts des baux du BSPF est de 1,75 %.

Les taux hypothécaires étant de nouveau en baisse, une réduction du taux hypothécaire de référence avec effet en avril 2025 est attendue. La direction du fonds estime l'éventuelle diminution du revenu pour l'exercice 2024/2025 à un montant de l'ordre de 0,15 million de CHF.

Baux commerciaux

L'incidence des six immeubles issus du transfert de patrimoine sur la structure des baux commerciaux est marginale en raison de la faible part d'usages commerciaux. En l'espace d'un an, la durée résiduelle moyenne des contrats de bail fixes (WAULT) s'est réduite d'un an environ, à 6,91 années. Au 30 septembre 2024, la part des baux commerciaux présentant une durée d'un an ou moins représentait 18.5 %, dont 8.1 points de pourcentage sont des contrats à durée indéterminée. 8.3 points de pourcentage supplémentaires sont imputables au bail arrivant à expiration avec Coop Mineralöl AG. Les négociations de prolongation sont bien avancées.

Les trois plus grands locataires représentent 5.3 % des revenus locatifs du BSPF (exercice précédent: 6.0 %), et les dix plus grands 8.0 % (exercice précédent: 9.2 %). La dépendance à certains locataires a ainsi pu être à nouveau réduite.

Participation au GRESB

Le BSPF participe régulièrement à la collecte des données 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 2024, le BSPF améliore sa note auprès du GRESB Standing Investment Benchmark grâce aux mesures introduites. Il progresse de six points pour atteindre le score de 63/100 et obtient pour la première fois l'étoile «Green Star». Les points se répartissent comme suit: 24/30 en management («Management Score» – exercice précédent: 23/30; moyenne du GRESB: 27 points) et 40/70 en performance («Performance Score» – exercice précédent: 34/70; moyenne du GRESB: 49 points). Rapporté aux différents critères ESG, le BSPF obtient pour l'année 2024 le score de 34/62 points dans les thématiques environnementales (Environment; exercice précédent: 32/62; moyenne de l'indice de référence: 42 points), 15/18 dans les thématiques sociales (Social; exercice précédent: 12/18; moyenne de l'indice de référence: 16 points), 15/20 dans la thématique Governance (exercice précédent: 14/20; moyenne de l'indice de référence: 18 points). Des travaux sont en cours et des mesures sont actuellement mises en œuvre pour améliorer les différents aspects. L'objectif à moyen terme est la notation 3 étoiles.

Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)

Le BSPF présente une couverture CECB de 98.8% 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, 76.0% des immeubles (exercice précédent: 73.7%), soit 56 immeubles, affichent la note C ou plus en fonction de la valeur de marché (A étant la meilleure note et G la plus mauvaise). 23 autres immeubles, soit 22.8% 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, 31.6% des immeubles (exercice précédent: 27.3%), soit 16 immeubles, se voient attribuer la note C ou supérieure. Les améliorations au niveau de l'énergie totale et de l'enveloppe de l'édifice s'expliquent par des acquisitions de haute qualité au cours de l'exercice.

Données de consommation d'énergie

Les données relatives à la consommation d'énergie sont désormais calculées par Signa-Terre SA selon le standard REIDA⁵. Le degré de couverture pour l'exercice 2023/2024 est de 94.8 %.

Chiffres clés du fonds immobilier* pertinents pour l'environnement*

		2024	2023
Caractéristiques du portefeuille			
Surface totale (surface de référence énergétique, SRE)	m ²	206 371	205 400
Surface déterminante (surface de référence énergétique, SRE)	m ²	195 592	204 000
Taux de couverture**		94.8%	99.3%

Mix énergétique**

		2024	2023
Mazout		31.9%	34.4%
Gaz		40.6%	38.4%
Chauffage à distance		19.1%	19.9%
Pellets/copeaux de bois		1.5%	0.0%
Pompes à chaleur		0.3%	0.2%
Electricité des communs d'immeuble		6.6%	7.0%
Autre		0.0%	0.0%

Indicateurs des consommations énergétiques (corrigés climatiquement)

		2024	2023
Consommation énergétique**	MWh/année	20 865	21 369
Intensité énergétique**	kWh/m ² SRE/année	106,67	104,75

Indicateurs des émissions de gaz à effet de serre (corrigés climatiquement)

		2024	2023
Emissions de gaz à effet de serre (Scopes 1+2)	t CO ₂ e***/année	3 586	3 740
Intensité des émissions de gaz à effet de serre (Scopes 1+2)	kg CO ₂ e***/m ² SRE/année	18,33	18,33
Intensité Scope 1	kg CO ₂ e***/m ² SRE/année	16,46	16,42
Intensité Scope 2	kg CO ₂ e***/m ² SRE/année	1,87	1,92

* Selon le standard REIDA (source: Signa-Terre SA).
 ** Chiffres clés du fonds immobilier pertinents pour l'environnement selon l'AMAS.
 *** CO₂e = équivalent CO₂.

⁵ Période de mesure selon l'AMAS = période de reporting selon l'AMAS = du 01.07 au 30.06.

Rapport de Wüest Partner AG

Trajectoire de réduction du CO₂
Baloise Swiss Property Fund (BSPF)
Mise à jour 2024

1 Contexte et objectifs

1.1 Contexte

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.

1.2 Objectifs

Baloise Asset Management SA a mandaté Wüest Partner AG pour déterminer la trajectoire de réduction du CO₂ du portefeuille immobilier 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.

2 Processus et méthodologie de calcul

2.1 Processus

Le modèle «Wüest Climate» développé par Wüest a permis de recalculer les besoins annuels en énergie de l’ensemble du portefeuille immobilier de 2024 à 2050, tout en tenant compte de la planification d’investissement de la direction du fonds (Baloise Asset Management SA). Concernant les futures années de rénovation, les seuils énergétiques selon la législation en vigueur ont été pris en considération. Les futures rénovations de systèmes de chauffage seront réalisées – dans la mesure du possible – en s’appuyant sur des sources d’énergie renouvelable.

Les équivalents CO₂ ont été calculés en multipliant le besoin en énergie par les coefficients d’émission de gaz à effet de serre, qui varient selon les agents énergétiques. Les coefficients proviennent de l’étude Intep V 1.2 «Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor» du 23 août 2022³ (en allemand, NdT). Afin de tenir compte des objectifs climatiques⁴ à l’échelle de la Suisse, les coefficients d’émission de gaz à effet de serre pour l’électricité et le chauffage à distance sont réduits linéairement à zéro à partir de 2036 et d’ici à 2050 en supposant que l’électricité et le chauffage à distance seront neutres en carbone à cette date. La réduction sera prise en compte à partir de 2036, car le lancement de ces mesures prend du temps et elles ne sont pas encore visibles sur l’ensemble du marché.

2.2 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 (pour des usages mixtes, jusqu’à quatre catégories peuvent être illustrées)
- Surface de référence énergétique (surfaces chauffées du bâtiment, y compris murs intérieurs, dérivée des surfaces louables selon CECB Plus ou méthode REIDA)
- 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 l’indice de référence basé sur l’année de rénovation de l’élément de construction)
- Bâtiment classé
- Efficacité des consommateurs électriques (selon l’indice de référence basé sur l’année de rénovation des installations)
- Surfaces des éléments de construction par rapport à l’air extérieur (selon métré CECB Plus)

3 Résultats

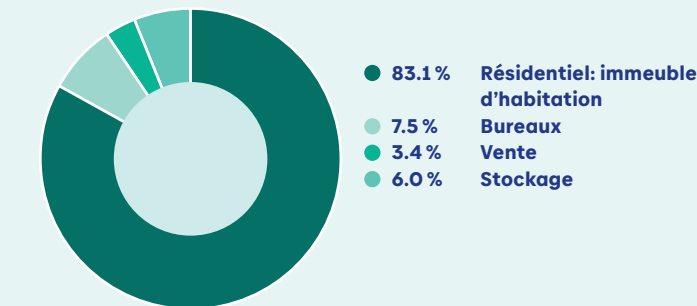
3.1 Aperçu du portefeuille immobilier

Le portefeuille immobilier analysé comprend 81 immeubles, dont les emplacements sont répartis dans toute la Suisse.

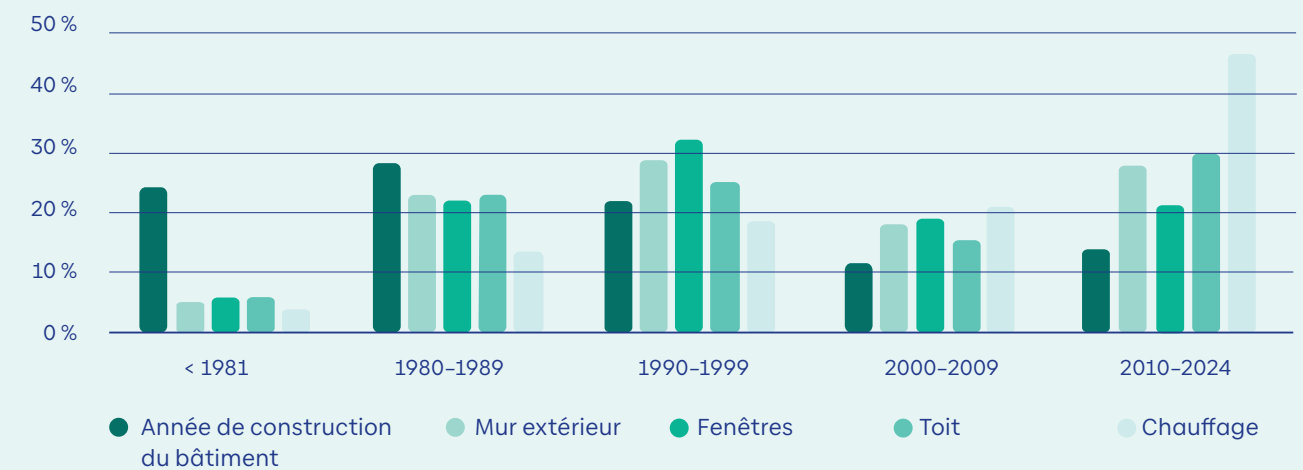
La plus grande part des principales surfaces utiles chauffées provient de l’usage résidentiel dans les immeubles d’habitation, pour environ 83,1%. Les bureaux suivent avec 7,5%, tandis que les usages d’entrepôt représentent 6,0%. Les surfaces de vente représentent la plus petite partie, avec 3,4%.

Un rapide coup d’œil sur les années de construction et de rénovation permet de constater qu’environ 75% de la surface de référence énergétique date d’après 1980 et environ 25% d’avant 1980. Près de 45% 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.

Part des usages principaux SIA dans la surface de référence énergétique



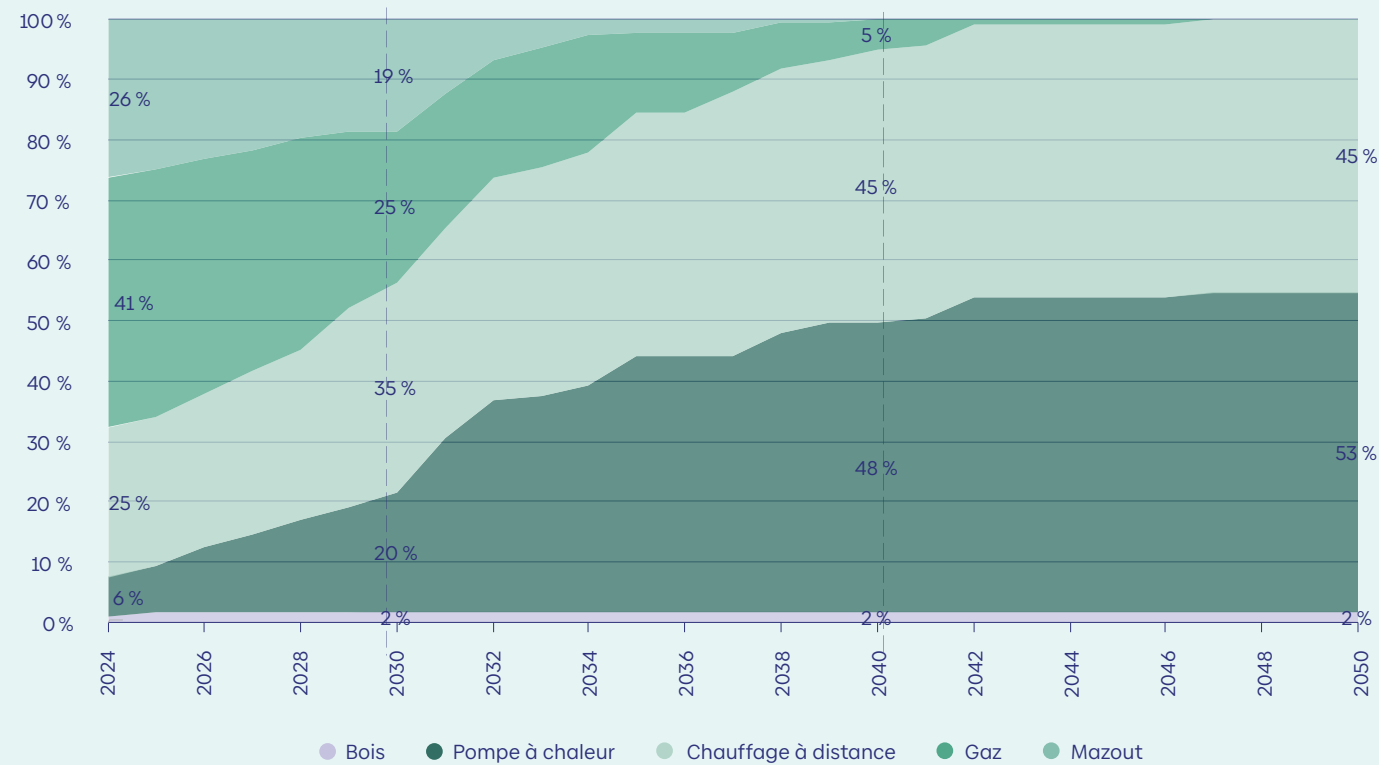
Période de construction / de rénovation en fonction de la surface de référence énergétique



1 <https://www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themes/climat/en-bref.html>
 2 <https://www.admin.ch/gov/fr/accueil/documentation/communiqués/communiqués-conseil-federal.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 Intep (2022): Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor, https://intep.com/wp-content/uploads/2022/08/4459_12_EF-THGe-Gebaeudesektor_Bericht_v1.2-1.pdf, consulté le 12.12.2024.
 6 OFEN: Perspectives énergétiques 2050+, <https://www.bfe.admin.ch/bfe/fr/home/politique/perspectives-energetiques-2050-plus.html>, page consultée le 25.01.2024.

En 2024, environ 67% de l'énergie utile est produite à partir d'agents énergétiques fossiles uniquement (pétrole et gaz), environ 25% de celle-ci fournie par un réseau de chauffage à distance et 6% 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.

Systèmes de chauffage au fil du temps (part de la surface de référence énergétique)



3.2 Trajectoire modélisée de réduction du CO₂

Selon le calcul de modèle, on prévoit, pour le portefeuille immobilier à la date de référence du 30 septembre 2024, un volume d'émissions de 15,3 kg d'équivalents CO₂ par m² de surface de référence énergétique (Scopes 1 et 2, hors électricité des locataires).

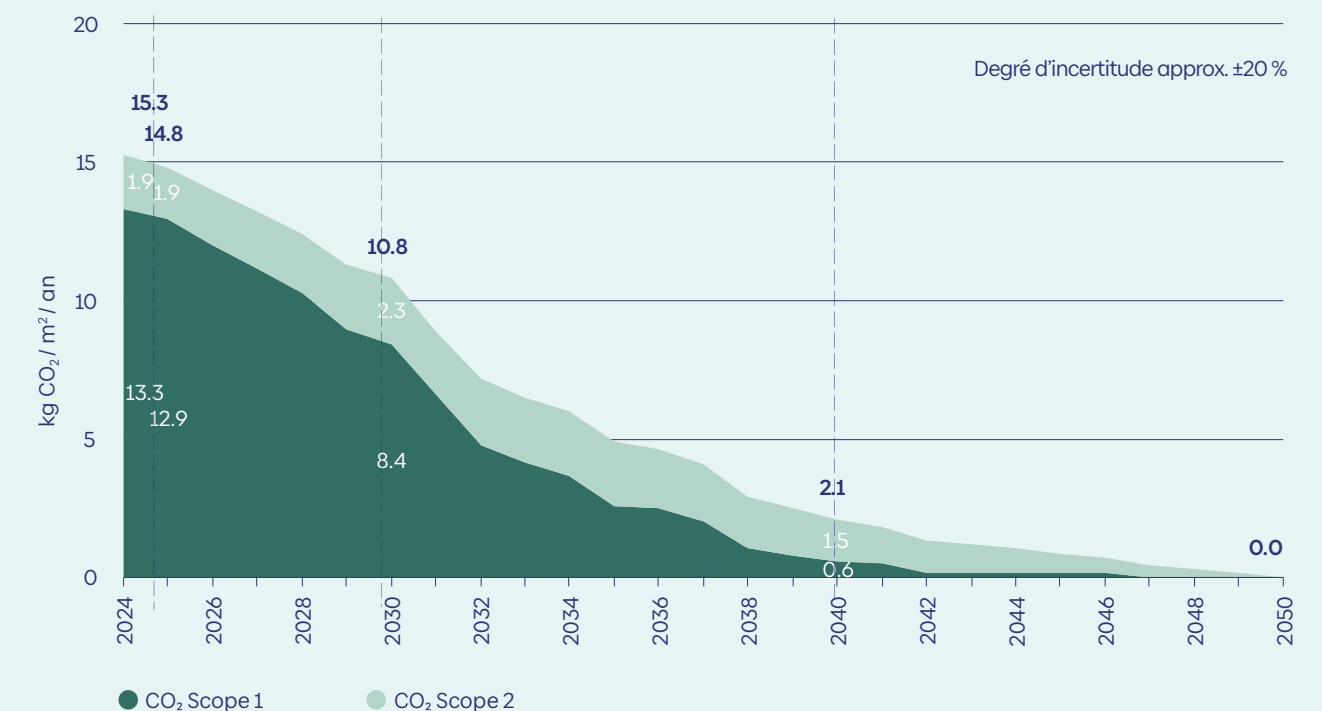
Sans tenir compte des émissions du Scope 2 (hors électricité et réseau de chauffage à distance), les émissions (Scope 1) actuelles sont d'environ 13,3 kg d'équivalents CO₂ par m² de surface de référence énergétique.

Ces prochaines années, les investissements prévus dans la planification des dépenses d'investissement conduiront à un repli continu des émissions d'équivalents CO₂. Selon les calculs de modèles existants et avec la réalisation des investissements prévus, nous prévoyons d'ici 2030 une réduction des émissions de CO₂ à 10,8 kg d'équivalents CO₂ (Scopes 1 + 2 hors électricité des locataires). La plus forte réduction des équivalents CO₂ sera enregistrée lors des années 2031 et 2032. Cela s'explique principalement par les rénovations des systèmes de chauffage prévues dans les immeubles affichant le plus important volume d'émissions de CO₂. Selon la planification de l'investissement, il n'y aura plus aucun système de chauffage à énergie fossile dans le portefeuille en 2047.

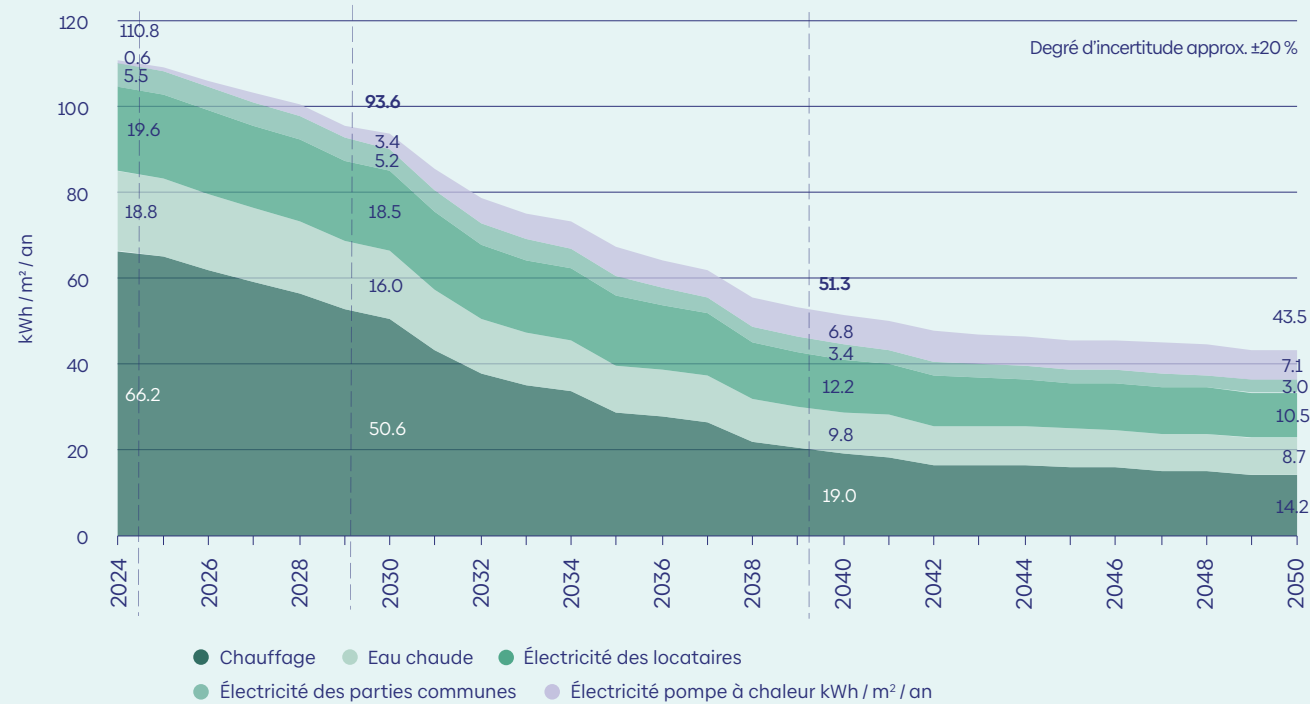
3.3 Besoin en énergie final modélisé

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. D'après le calcul du modèle, le besoin final en énergie (chauffage des locaux, eau chaude, électricité générale et besoins en électricité pour les pompes à chaleur) pour le portefeuille immobilier à la date de référence du 30 septembre 2024 s'établit à 91,2 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 des bâtiments 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 – Scopes 1 + 2 (hors électricité des locataires)



Évolution du besoin final en énergie dans le portefeuille immobilier



3.4 Différences par rapport à la modélisation de la trajectoire de réduction du CO₂ en 2023

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

- Les facteurs d'émission pris en compte pour le calcul sont issus de l'étude Intep V 1.2 «Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor» du 23 août 2022. Cela induit une différence des émissions de CO₂ en comparaison avec le calcul de l'exercice précédent.
- Les coefficients d'émission de gaz à effet de serre pour l'électricité et le chauffage à distance ont jusqu'à présent été réduits de manière linéaire à partir de l'année de référence jusqu'en 2050, en se fondant sur l'hypothèse que l'électricité et le chauffage à distance seront fournis de manière neutre en CO₂ à cette date. Désormais, la réduction linéaire est prise en compte à partir de 2036, car l'introduction et la mise en œuvre de telles mesures prennent non seulement du temps, mais nécessitent également des processus de planification et des adaptations complexes sur le marché de l'énergie. En outre, elles ne sont pas encore visibles sur l'ensemble du territoire.
- La planification de l'investissement a été illustrée selon les instructions de Baloise Asset Management SA.

3.5 Écart de performance entre les valeurs modélisées et les données de consommation

Le calcul de la trajectoire de réduction du CO₂ repose sur des valeurs de besoins dérivées des caractéristiques énergétiques du bâtiment. Cependant, dans la pratique, il y a souvent des écarts, appelés «performance gaps», entre ces valeurs calculées et les données de consommation réelles. Les principales causes en sont le comportement individuel des utilisateurs, susceptible d'influencer de manière significative la consommation d'énergie, et le manque de mesures d'exploitation efficaces. Un entretien et une optimisation insuffisants des installations techniques, comme les systèmes de chauffage et de ventilation, peuvent considérablement diminuer l'efficacité énergétique visée. À cela s'ajoute un effet de décalage dans le temps (timelag), car les mesures de rénovation ou le remplacement d'installations ne montrent leurs effets dans les données de consommation qu'avec un certain retard.

3.6 Conclusions

Comme la lecture des calculs de modélisation a permis de le déduire, les émissions de CO₂ de l'ensemble du portefeuille immobilier du BSPF à la date de référence du 30 septembre 2024 pour les Scopes 1 et 2 s'établissent à environ 15,3 kg d'équivalents CO₂ par m² et par an. Ces émissions proviennent principalement de la part relativement importante de systèmes de chauffage fossiles, notamment le chauffage au mazout, ainsi que du besoin accru en énergie des anciens bâtiments.

Le principal levier pour réduire davantage les émissions de gaz à effet de serre et se rapprocher de l'objectif zéro émission nette 2050 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. Partant, le degré d'indépendance énergétique augmente et le risque d'une taxe CO₂ plus élevée sur les combustibles fossiles disparaît. Toutefois, les augmentations des prix de l'énergie pour l'électricité et le chauffage à distance restent pertinentes.

Enfin, il est à craindre que tout système de chauffage fossile qui sera renouvelé dans les prochaines années ait des chances de persister au-delà de 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

Le déficit structurel de l'offre sur le marché locatif résidentiel ne pourra pas être résolu à court terme, ce qui entraînera une nouvelle hausse des loyers proposés. Cela devrait alors entraîner une augmentation des revenus locatifs lors des nouvelles locations. Face aux taux d'intérêt nettement plus bas et aux hypothèques plus avantageuses qui en résultent, une réduction du taux d'intérêt de référence se profile en 2025, ce qui devrait entraîner une légère baisse des loyers existants (voir la section «Baux résidentiels»).

Aucun changement majeur n'est attendu sur le marché des surfaces de bureaux.

Les baisses de taux d'intérêt de la part de la BNS devraient faire remonter un peu l'attractivité relative de l'immobilier et des produits immobiliers, ce qui aura tendance à profiter aux valeurs de marché.

Désinvestissements

Dans le cadre de l'assainissement du portefeuille, la direction du fonds étudie la vente d'autres petits immeubles résidentiels.

Report de bénéfice

En raison des bonnes performances opérationnelles lors de l'exercice 2023/2024, la distribution a pu être augmentée de CHF 0.10 par part, la portant à CHF 3.10 par part. Ce montant peut être intégralement versé depuis les résultats nets générés au cours de l'exercice 2023/2024, qui s'élèvent à CHF 3.11 par part (coefficient de distribution de 99.6%). Partant, environ CHF 0.01 par part issu du résultat net ainsi qu'environ CHF 0.15 par part issu des ventes ont été affectés au report de bénéfice. Ainsi, le report de bénéfice augmente, passant d'environ CHF 0.47 à environ CHF 0.64 par part (y compris rachat dans le report de bénéfice de l'exercice précédent en raison de l'augmentation de capital).



Compte de fortune

En CHF	30.09.2024	30.09.2023
Actif		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	3 225 359	9 916 056
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)	-	-
Immeubles		
Immeubles d'habitation	8 668 780 000	7 792 180 000
Immeubles à usage commercial	1 028 050 000	1 058 640 000
Immeubles à usage mixte	770 460 000	780 780 000
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	372 140 000	881 200 000
Total des immeubles	1 083 943 000	9 719 720 000
Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques	-	-
Parts dans d'autres fonds immobiliers et sociétés d'investissements immobiliers	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-
Autres actifs	12 753 836	11 418 955
Fortune totale du fonds	1 099 922 195	9 933 070 11
Passif		
Engagements à court terme		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	6 080 000	7 615 000
Prêts et crédits à court terme portant intérêt	-	-
Autres engagements à court terme	20 424 157	19 348 706
Total des engagements à court terme	81 224 157	95 498 706
Engagements à long terme		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	1 100 000 000	1 110 000 000
Prêts et crédits à long terme portant intérêt	-	-
Autres engagements à long terme	-	-
Total des engagements à long terme	1 100 000 000	1 110 000 000
Total des engagements	1 912 241 57	2 064 987 06
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	908 698 038	786 808 305
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-19 751 630	-18 429 631
Fortune nette du fonds	888 946 408	768 378 674

En CHF	30.09.2024	30.09.2023
Parts		
Nombre de parts en circulation en début d'exercice	7 208 546	5 954 886
Émises	1 201 424	1 253 660
Rachetées	-	-
Nombre de parts en circulation en fin d'exercice	8 409 970	7 208 546
Valeur nette d'inventaire par part en fin d'exercice	105,70	106,59
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds en début d'exercice	768 378 674	650 696 727
Distributions	-21 625 638	-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	122 545 247	131 380 058
Résultat total	19 648 125	4 166 546
Solde des versements/prélèvements sur provisions pour réparations futures	-	-
Fortune nette du fonds en fin d'exercice	888 946 408	768 378 674

La Tour-de-Peilz, Chemin de Vassin 30, 32



Compte de résultat

En CHF	01.10.23 - 30.09.24	01.10.22 - 30.09.23
Produits		
Produits des avoirs postaux et bancaires	5 686	2 832
Produits des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe	62 127	-
Intérêts négatifs	-	-
Loyers (rendements bruts)	42 131 568	34 773 044
Intérêts intercalaires portés à l'actif	-	-
Autres revenus	96 397	36 443
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	3 628 300	3 372 345
Total des revenus	45 924 078	38 184 664
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	2 634 707	1 260 818
Autres intérêts passifs	-	-
Entretien et réparations	5 138 274	5 260 730
Administration des immeubles		
Frais liés aux immeubles	953 885	766 424
Frais d'administration	188 365	129 436
Impôts et taxes	3 708 376	2 732 769
Frais d'estimation et d'audit	459 160	402 190
Amortissements sur les immeubles	-	-
Provisions pour réparations futures		
Versements	-	-
Prélèvements	-	-
Rémunérations réglementaires versées		
à la direction du fonds	4 936 076	4 320 130
à la banque dépositaire	98 722	85 653
au gestionnaire de biens immobiliers	1 471 664	1 241 643
Autres charges	165 255	176 320
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	-	-
Total des charges	19 754 484	16 376 113
Résultat net	26 169 594	21 808 551
Gains et pertes en capitaux réalisés	1 861 612	214 083
Résultat réalisé	28 031 206	22 022 634
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	- 8 383 081	- 17 856 088
Résultat total	19 648 125	4 166 546

En CHF	01.10.23 - 30.09.24	01.10.22 - 30.09.23
Produit net de l'exercice comptable	26 169 594	21 808 551
Gains en capitaux de l'exercice comptable destinés à être distribués	1 861 612	214 083
Gains en capitaux des exercices comptables précédents destinés à être distribués	1 838 038	1 623 955
Report de l'année précédente	1 543 900	1 360 987
Résultat disponible pour être réparti	31 413 145	25 007 577
Résultat prévu pour être distribué aux investisseurs	26 070 907	21 625 638
Montant prévu pour être réinvesti	-	-
Report à nouveau	5 342 238	3 381 939
Distribution de revenus		
Date de distribution 10.12.2024, date de versement 12.12.2024		
À tous les porteurs de parts	26 070 907	21 625 638
Montant net	26 070 907	21 625 638

Wittenbach, Obstgartenstrasse 11, 13, 15



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	5	-	22	7 555 405	7 201 000	-	-	-	7 201 000	343 484	5 200	1.49
Aigle, Rue du Molage 32/34	VD	1986	4	10	5	-	1	2	23	6 645 984	6 058 000	-	-	-	6 058 000	330 451	212	0.06
Arlenheim, Brachmattstrasse 1	BL	1999	-	-	7	-	-	-	8	5 038 632	5 231 000	-	-	-	5 231 000	179 408	24 480	12.01
Bad Zurzach, Weissensteinweg 4/6	AG	2016	13	14	14	-	2	-	50	20 556 617	20 333 000	-	-	-	20 333 000	73 601	125	0.17
Basel, Hammerstrasse 132	BS	1982	1	5	4	-	-	1	9	4 543 077	4 599 000	-	-	-	4 599 000	195 431	13 395	6.41
Basel, Hegenheimerstrasse 26	BS	1955	-	8	2	-	-	2	3	5 162 716	5 610 000	-	-	-	5 610 000	208 498	11 370	5.17
Basel, Erlenstrasse 50/52	BS	1981	20	12	-	-	-	2	-	9 454 965	9 942 000	-	-	-	9 942 000	427 771	9 474	2.17
Basel, Hegenheimerstrasse 16	BS	1946	1	9	-	-	-	-	-	3 554 734	4 000 000	-	-	-	4 000 000	169 819	275	0.16
Basel, Bernoullistrasse 24	BS	1980	-	2	7	3	1	-	12	7 178 537	8 253 000	-	-	-	8 253 000	338 781	6 855	1.98
Basel, Schützengraben 51	BS	1960	3	3	2	-	-	-	2	3 231 621	3 234 000	-	-	-	3 234 000	119 410	1 427	1.18
Biberist, Zentrumweg 2/2a/4/6/8/10	SO	2021	65	33	4	-	-	8	97	42 934 988	41 801 000	-	-	-	41 801 000	1 927 432	170 820	8.14
Binningen, Lindenstrasse 18-22	BL	1994	-	10	10	5	16	-	29	14 676 738	15 161 000	-	-	-	15 161 000	563 720	38 014	6.32
Bremgarten AG, Im Meyerhof 8/10	AG	1987	-	8	6	-	1	-	21	5 893 053	7 163 000	-	-	-	7 163 000	281 243	3 351	1.18
Buchrain, Moosstrasse 29/31/33/35	LU	1995	3	3	22	5	12	-	46	13 721 566	13 631 000	-	-	-	13 631 000	643 284	11 520	1.76
Bülach, Unterweg 61/63/65	ZH	2004	-	6	24	-	1	-	25	17 211 358	17 095 000	-	-	-	17 095 000	678 143	-	-
Burgdorf, Tiergarten 23/25/27/29	BE	1990	-	6	18	4	10	-	28	11 473 618	11 709 000	-	-	-	11 709 000	543 141	44 252	7.53
Chur, Alpsteinweg 3/5/7/9/11/15	GR	1963	-	20	8	16	-	-	19	12 739 072	13 778 000	-	-	-	13 778 000	702 401	5 344	0.76
Chur, Albulastrasse 13/15	GR	1982	-	6	16	-	1	-	22	12 642 597	12 284 000	-	-	-	12 284 000	40 619	79	0.19
Corminboeuf, Impasse des Chênes 3/5/7	FR	1988	14	7	-	-	-	-	29	4 814 094	4 901 000	-	-	-	4 901 000	294 989	1 525	0.51
Corsier-sur-Vevey, Chemin Vert 31	VD	1962	10	10	5	-	-	-	9	7 796 562	7 977 000	-	-	-	7 977 000	316 698	-	-
Fahrweid, Austrasse 9/11/13	ZH	1963	4	8	16	-	-	-	26	10 749 633	10 689 000	-	-	-	10 689 000	446 672	6 675	1.47
Frauenfeld, Unterfeldstrasse 21/21a	TG	1998	2	2	8	4	9	-	25	7 304 595	7 453 000	-	-	-	7 453 000	334 472	17 516	4.98
Gebenstorf, Am Hölilbach 1/7	AG	2010	4	4	8	2	11	-	36	10 487 987	10 752 000	-	-	-	10 752 000	467 079	10 980	2.30
Herisau, Gibelhalde 21/23	AR	1991	6	6	10	2	-	-	33	8 067 059	7 674 000	-	-	-	7 674 000	378 090	14 405	3.67
Hettlingen, Im Grund 14/15, 18/19	ZH	1995	-	12	8	4	6	-	31	11 112 109	11 470 000	-	-	-	11 470 000	505 327	5 300	1.04
Kloten, Reutlenring 14-16	ZH	1985	12	3	-	-	3	-	21	5 956 250	5 976 000	-	-	-	5 976 000	268 668	1 560	0.58
Knonau, Bülstrasse 9/11/13/15	ZH	2003	-	-	32	-	-	-	42	18 341 292	18 184 000	-	-	-	18 184 000	62 046	1 060	1.68
Köniz, Spühlhalde 3/5/7/9, 15/17/19/21	BE	1997	-	14	46	-	22	-	63	30 407 219	32 505 000	-	-	-	32 505 000	1 338 062	46 473	3.36
La Tour-de-Peilz, Chemin de Vassin 30/32	VD	1964	9	10	8	-	3	-	22	12 016 014	13 602 000	-	-	-	13 602 000	284 831	106 745	27.26
La Tour-de-Peilz, Entre-deux-Crêts 20/22	VD	1962	8	8	-	8	-	-	23	12 730 173	11 659 000	-	-	-	11 659 000	426 670	281	0.07
Lausanne, Chemin de Champrilly 17/19/21	VD	1959	45	14	1	-	-	-	34	15 775 880	17 323 000	-	-	-	17 323 000	840 462	10 272	1.21
Liestal, Allmendstrasse 12/14/16, Fliederweg 4/6	BL	2005	-	14	25	1	-	-	44	25 956 908	25 392 000	-	-	-	25 392 000	81 203	10 940	11.87
Locarno, Via d'Alberti 11	TI	1969	1	27	-	-	1	-	14	6 302 809	6 467 000	-	-	-	6 467 000	337 382	-	-
Luzern, Obergütschrain 4	LU	1983	-	6	14	6	1	-	26	12 736 324	12 922 000	-	-	-	12 922 000	533 999	6 838	1.26
Luzern, Hirtenhofring 24/26	LU	1964	-	13	1	1	-	-	10	5 517 652	6 269 000	-	-	-	6 269 000	228 007	19 909	8.03
Möhlin, Kornfeldstrasse 12/14/16/18/20	AG	1995	5	15	10	-	30	-	41	12 591 050	13 238 000	-	-	-	13 238 000	601 431	18 372	2.96
Monthey, Avenue du Crochetan 72a/b**	VS	1986	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	278 487	240	0.09	
Morges, Vergers-Gottaz 6/7/8	VD	1984	3	5	5	5	1	-	27	9 928 916	8 909 000	-	-	-	8 909 000	338 809	11 209	3.20
Münchenstein, Zollweidenstrasse 12/14	BL	1985	8	12	8	-	6	-	28	9 732 344	11 437 000	-	-	-	11 437 000	455 657	44 862	8.96
Münchenstein, Oberwilerstrasse 2/4/6/8, Allschwilerstrasse 4	BL	1958	22	42	15	-	-	-	20	27 382 558	26 088 000	-	-	-	26 088 000	968 878	19 487	1.97
Murten, Engelhardstrasse 61/63	FR	1991	5	5	6	-	2	-	16	5 379 169	5 724 000	-	-	-	5 724 000	303 178	2 300	0.75
Neuchâtel, Rue des Battieux 30/32/34/36	NE	1986	4	16	16	-	-	-	48	11 271 975	11 632 000	-	-	-	11 632 000	618 953	16 591	2.61

* 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 (cf. «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 d'habitation																		
Neuenhof, Alte Zürcherstrasse 22	AG	1988	2	4	7	1	1	-	24	5 372 072	5 506 000	-	-	-	5 506 000	277 690	2 170	0.78
Neuenhof, Alte Zürcherstrasse 24/26	AG	1988	4	8	14	2	10	-	51	9 575 160	10 729 000	-	-	-	10 729 000	549 013	15 059	2.67
Niederrohrdorf, Hintermattweg 1, Hiltiwaldweg 4/6/8	AG	2016	15	18	24	-	15	-	76	32 373 760	32 277 000	-	-	-	32 277 000	1 406 988	42 178	2.91
Obernau, Feldhöfli 1/3/5	LU	1994	-	13	8	-	4	-	24	9 740 398	9 933 000	-	-	-	9 933 000	413 196	7 560	1.80
Olten, Wiesenstrasse 9/10/11/12	SO	1979	-	1	18	2	8	-	28	10 744 117	10 274 000	-	-	-	10 274 000	444 089	10 943	2.40
Ostermundigen, Bernstrasse 7/9/11	BE	1950	16	16	4	-	8	-	21	10 248 562	12 728 000	-	-	-	12 728 000	512 227	24 493	4.56
Petit-Lancy, Chemin de Traille 7/9/11/13/15	GE	1962	15	20	10	8	-	-	20	29 884 443	28 739 000	-	-	-	28 739 000	976 873	14 873	1.50
Pfäffikon SZ, Weidstrasse 3/7	SZ	1983	-	16	17	4	3	-	68	18 380 254	18 268 000	-	-	-	18 268 000	775 719	12 964	1.64
Pfeffingen, Hauptstrasse 21/21a	BL	1993	6	6	6	2	2	-	25	8 962 058	8 481 000	-	-	-	8 481 000	405 892	17 150	4.05
Pfungen, Dättlikonerstrasse 3a/b/c/d	ZH	1987	8	8	12	-	5	-	36	8 537 327	8 356 000	-	-	-	8 356 000	475 672	7 290	1.51
Prilly, Chemin de la Rochelle 14	VD	1968	30	9	-	-	-	-	17	9 087 516	9 348 000	-	-	-	9 348 000	431 002	1 706	0.39
Prilly, Avenue de Floréal 1/3/5	VD	1999	1	9	13	-	-	-	23	12 256 653	11 889 000	-	-	-	11 889 000	450 864	-	-
Puidoux, Route Flonzaley 1/3/5/7/9/11	VD	2008	9	21	18	3	-	-	75	24 612 258	24 003 000	-	-	-	24 003 000	1 255 610	28 436	2.21
Reinach BL, Maïenweg 2/4	BL	1974	8	11	8	-	10	1	32	8 526 677	9 019 000	-	-	-	9 019 000	435 976	18 174	4.00
Savigny, Chemin de la Verne 1**	VD	1987	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	222 670	14 710	6.20
Schönenwerd, Oltnerstrasse 64 a-e	SO	2016	17	29	22	-	21	-	79	28 435 534	28 148 000	-	-	-	28 148 000	1 391 297	11 347	0.81
Seewen SZ, Achermatt 1/2	SZ	1984	4	12	5	-	2	-	30	6 611 531	6 447 000	-	-	-	6 447 000	288 024	40 476	12.32
St. Gallen, Iddastrasse 39/41/43	SG	1954	10	12	5	1	-	-	14	7 835 836	8 646 000	-	-	-	8 646 000	351 821	6 516	1.82
Turbenthal, Hohmattring 19/21**	ZH	1991	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	179 737	2 880	1.58
Urtenen-Schönbühl, Solothurnstrasse 60/60a/b	BE	1982	6	9	6	-	2	-	79	7 920 055	7 845 000	-	-	-	7 845 000	367 150	8 077	2.15
Villars-sur-Glâne, Chemin des Pins 1/2/3	FR	1991	12	2	8	13	2	-	56	14 825 578	15 204 000	-	-	-	15 204 000	744 147	4 950	0.66
Volketswil, Riedstrasse 60/62, 68/70/72/74	ZH	2001	-	20	40	-	5	-	107	34 137 533	33 845 000	-	-	-	33 845 000	114 502	420	0.37
Wil SG, Rainstrasse 16/16a/16b/18/18a/18b	SG	1978	16	14	16	2	1	-	53	10 982 216	10 611 000	-	-	-	10 611 000	592 321	1 330	0.22
Winterthur, Wässerwiesenstrasse 79a/b/c, 81a/b/c	ZH	1998	20	14	12	-	16	-	51	24 795 228	28 302 000	-	-	-	28 302 000	1 021 388	5 123	0.50
Wittenbach, Obstgartenstrasse 11/13/15	SG	2014	1	15	14	-	-	2	47	16 503 843	16 196 000	-	-	-	16 196 000	62 067	1 540	2.42
Zürich, Luegislandstrasse 163/165/167/169	ZH	1987	7	18	7	-	2	-	31	13 739 941	16 758 000	-	-	-	16 758 000	608 083	10 547	1.70
Total			479	719	691	106	262	18	2151	850 662 397	866 878 000	-	-	-	866 878 000	33 230 701	1030 638	3.01
Immeubles à usage commercial																		
Allschwil, Hegenheimerstrasse 65	BL	1989	-	-	-	-	20	13	106	21 876 276	20 691 000	-	-	-	20 691 000	1 128 638	-	-
Basel, St. Jakobs-strasse 30	BS	1988	9	1	2	-	7	6	25	19 123 710	20 242 000	-	-	-	20 242 000	902 643	7 085	0.78
Basel, Bundesstrasse 1	BS	1970	-	-	-	-	-	7	4	26 881 147	26 349 000	-	-	-	26 349 000	953 892	-	-
Basel, Weiherweg 38	BS	1961	-	-	-	-	-	3	3	10 387 654	-	10 378 000	-	-	10 378 000	260 727	-	-
Basel, Steinenring 6	BS	1867	-	-	-	-	-	5	-	4 266 232	4 148 000	-	-	-	4 148 000	127 164	-	-
Geroldswil, Steinhaldenstrasse 28/30	ZH	1991	-	-	-	-	12	10	83	7 548 933	7 087 000	-	-	-	7 087 000	497 259	58 514	10.53
Neuchâtel, Rue de Vauseyon 29	NE	1988	6	8	2	-	4	8	97	13 236 411	13 910 000	-	-	-	13 910 000	843 724	15 794	1.84
Total			15	9	4	-	43	52	318	103 320 363	92 427 000	10 378 000	-	-	102 805 000	4 714 047	81 392	1.70
Immeubles à usage mixte																		
Basel, Wasgenring 91/93/95	BS	1966	4	9	13	-	5	3	-	12 487 703	11 842 000	-	-	-	11 842 000	681 225	1 932	0.28
Basel, Drahtzugstrasse 51	BS	1988	-	6	4	-	5	2	11	6 982 911	7 529 000	-	-	-	7 529 000	314 834	5 797	1.81
Bonstetten, Dorfstrasse 13/15/17	ZH	1990	4	10	8	-	8	5	42	12 820 249	13 871 000	-	-	-	13 871 000	612 143	38 887	5.97
Carouge GE, Rue des Caroubiers 15	GE	1994	-	-	8	8	4	3	43	21 678 573	22 732 000	-	-	-	22 732 000	1 005 234	25 828	2.50
Orbe, Grand-Rue 39	VD	1991	17	13	3	-	4	4	51	9 547 990	8 970 000	-	-	-	8 970 000	654 663	26	0.00
Riehen, Bahnhofstrasse 63	BS	1983	-	6	1	1	8	2	13	5 848 905	5 423 000	-	-	-	5 423 000	263 419	8 000	2.95
Winterthur, Wartstrasse 4	ZH	1962	6	3	1	-	4	3	4	6 395 725	6 679 000	-	-	-	6 679 000	250 944	240	0.10
Total			31	47	38	9	38	22	164	75 762 056	77 046 000	-	-	-	77 046 000	3 782 462	80 710	2.09

* 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 (cf. «Rapport de la direction du fonds»).

Immeubles	Canton	Année de construction				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
		Taille du logement	< 3	3-3,5	4-4,5												
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction)																	
Kriens, Nidfeld B8	LU	-	-	-	-	-	-	-	12 322 208	12 862 000	-	-	-	12 862 000	-	-	-
Zürich, Neudorfstrasse 11/13/15/17	ZH	1987	4	26	3	-	4	2	18 522 695	24 352 000	-	-	-	24 352 000	404 358	165 722	29.07
Total		4	26	3	-	4	2	-	30 844 903	37 214 000	-	-	-	37 214 000	404 358	165 722	29.07
Résumé																	
Immeubles d'habitation		479	719	691	106	262	18	2151	850 662 397	866 878 000	-	-	-	866 878 000	33 230 701	1 030 638	3.01
Immeubles à usage commercial		15	9	4	-	43	52	318	103 320 363	92 427 000	10 378 000	-	-	102 805 000	4 714 047	81 392	1.70
Immeubles à usage mixte		31	47	38	9	38	22	164	75 762 056	77 046 000	-	-	-	77 046 000	3 782 462	80 710	2.09
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction)		4	26	3	-	4	2	-	30 844 903	37 214 000	-	-	-	37 214 000	404 358	165 722	29.07
Total		529	801	736	115	347	94	2633	1 060 589 720	1 073 565 000	10 378 000	-	-	1 083 943 000	42 131 568	1 358 462	3.12

* 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 (cf. «Rapport de la direction du fonds»).

La Tour-de-Peilz, Chemin de Vassin 30, 32



Données relatives à l'activité commerciale et au financement

Acquisitions dans le cadre de l'augmentation de capital

		Type d'immeubles	Date
Volketswil	Riedstrasse 60/62, 68/70/72/74	Immeubles d'habitation	01.09.2024
Liestal	Allmendstrasse 12/14/16, Fliederweg 4/6	Immeubles d'habitation	01.09.2024
Chur	Albulastrasse 13/15	Immeubles d'habitation	01.09.2024
Wittenbach	Obstgartenstrasse 11/13/15	Immeubles d'habitation	01.09.2024
Bad Zurzach	Weissensteinweg 4/6	Immeubles d'habitation	01.09.2024
Knonau	Bülstrasse 9/11/13/15	Immeubles d'habitation	01.09.2024

	Ventes	Type d'immeubles	Date
Turbenthal	Hohmattring 19/21	Immeubles d'habitation	01.06.2024
Savigny	Chemin de la Verne 1	Immeubles d'habitation	01.08.2024
Monthey	Avenue du Crochetan 72a/b	Immeubles d'habitation	01.09.2024

Hypothèques accordées et autres prêts garantis par des hypothèques

Aucun

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	8 000 000	30.09.24 - 31.10.24	1.63%
Hypothèque à taux fixe	17 000 000	30.09.24 - 31.10.24	1.52%
Hypothèque à taux fixe	14 000 000	02.09.24 - 04.11.24	1.64%
Hypothèque à taux fixe	9 000 000	03.01.22 - 03.01.25	0.24%
Hypothèque à taux fixe	8 000 000	15.04.24 - 15.04.25	1.59%
Hypothèque à taux fixe	4 800 000	13.12.23 - 14.07.25	1.63%
Total	60 800 000		
Hypothèques à long terme avec			
échéance de 1 à 5 ans			
Hypothèque à taux fixe	10 000 000	02.10.23 - 02.10.26	2.15%
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%
Hypothèque à taux fixe	14 000 000	30.11.23 - 30.11.27	1.69%
Hypothèque à taux fixe	10 000 000	29.09.23 - 29.09.28	2.11%
Hypothèque à taux fixe	12 000 000	03.01.23 - 03.01.29	1.67%
Total	86 000 000		
Hypothèques à long terme avec			
échéance après 5 ans			
Hypothèque à taux fixe	10 000 000	29.09.23 - 30.09.30	2.11%
Hypothèque à taux fixe	14 000 000	30.11.23 - 29.11.30	1.74%
Total	24 000 000		

Prêts et crédits

Aucun

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

Aucun

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 %

Au	Locataire	Emplacement des immeubles	Part en % des revenus locatifs
30.09.2024	n.a.	n.a.	n.a.

Transactions avec des personnes proches

Baloise Asset Management SA, agissant pour le fonds Baloise Swiss Property Fund, Bâle, a acquis le 1^{er} septembre 2024 un portefeuille immobilier de six immeubles via un transfert de patrimoine selon les art. 69 ss LFus auprès de Baloise Vie SA. 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 5 septembre 2024. La FINMA a autorisé par sa décision du 27 mai 2024 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 six 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

		30.09.2024	30.09.2023
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 (chiffres 18 et 19 du contrat de fonds)

	30.09.2024		30.09.2023	
	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%	2.34%	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%	3.42%	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%	0.72%	2.00%	0.77%
Commission d'émission (en % de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises)*	5.00%	1.25%	5.00%	0.25%
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%	0.01%	0.10%	0.01%
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

		30.09.2024	30.09.2023
Montant total des engagements de paiement contractuels	CHF	8 842 171	14 583 230

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

Aucune modification du contrat de fonds n'est intervenue lors de la période sous revue.

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

Thomas Amstutz et Adrian Lehmann ont quitté le conseil d'administration respectivement le 23 mai 2024 et le 30 juin 2024. Nicole Brunhart et Rudolf Kutos sont leurs successeurs respectifs au sein de cet organe, respectivement depuis le 23 mai 2024 et le 1^{er} juillet 2024.

Indications sur les contentieux

Aucun contentieux majeur n'est en cours.



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

7. octobre 2024

Valeur de marché des propriétés au 30.09.2024

Situation initiale et mandat

Pour le compte de la 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 PricewaterhouseCoopers SA à des fins de comptabilité au 30 septembre 2024.

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 étant: "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, 81 biens immobiliers font partie du portefeuille de BSPF à la date de l'évaluation. Au cours de la période de référence du 30.09.2023 au 30.09.2024, trois propriétés ont été vendues et six propriétés ont été achetées. Dans le cadre de l'évaluation actuelle, 42 propriétés ont été visitées.

Pour les biens de BSPF évalués par PwC, le taux de capitalisation pondéré en fonction des valeurs de marché au 30.09.2024 est de 2.91%.

Sur la base de ce qui précède, la valeur de marché du portefeuille de BSPF au 30.09.2024 est évaluée par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à CHF 1'083'943'000.

Portefeuille	Nombre d'immeubles	Valeur de marché (CHF)	Taux d'actualisation pondéré (réel)	Taux de capitalisation pondéré Exit (réel)
BSPF	81	1'083'943'000	2.82%	2.91%

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

Laura Blaufuss MRICS
Director

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 5 décembre 2024

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 2024, 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 9, 28 - 42) 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

Le conseil d'administration de la direction de fonds est responsable des autres informations. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport annuel, en particulier les « Indicateurs environnementaux » figurant à la page 19, conformément aux directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), mais n'incluent pas les états financiers ni 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

Expert-réviseur agréé
(Auditeur responsable)

Expert-réviseur agréé

Baloise Asset Management SA
Aeschengraben 21
4051 Basel
www.baloise.ch