



SwissLife
Asset Managers

Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties

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

Rapport annuel audité le 30 septembre 2023



«Les biens du fonds sont soumis à une décarbonation systématique dans le cadre de projets d'assainissement, tout en exploitant leur potentiel de rendement.»

Sommaire

Aperçu de l'essentiel	4
Organisation	6
Rapport d'activité de la gestion de portefeuille	8
Rapport ESG	16
Compte de fortune	20
Compte de résultats	22
Annexe	24
Inventaire des immeubles	26
Indications concernant l'activité d'exploitation et le financement tiers	36
Rapport d'évaluation	43
Rapport résumé de la société d'audit de placements collectifs de capitaux relatif aux comptes annuels du fonds Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties	46

*Le présent rapport est une traduction française de la version originale en langue allemande.
En cas de contradictions dans l'interprétation, seule la version allemande fait foi.*



Aperçu de l'essentiel

Faits et chiffres principaux		30.09.2023	30.09.2022
ISIN		CH293784861	CH293784861
Numéro de valeur		29378486	29378486
Nombre de parts en circulation		16 200 000	16 200 000
Emissions de parts		0	2 700 000
Rachats de parts		0	0
Valeur nette d'inventaire par part (distribution incl.)	CHF	113.73	115.60
Cours boursier	CHF	117.50	123.30
Agio/Disagio		3,31%	6,66%
Capitalisation boursière	CHF	1 903 500 000.00	1 997 460 000.00

Compte de fortune

Valeur vénale des immeubles	CHF	2 532 898 000.00	2 344 866 000.00
Prix de revient des immeubles	CHF	2 437 567 483.94	2 214 384 618.94
Fortune totale du fonds (fortune totale)	CHF	2 547 767 024.48	2 405 101 109.13
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des immeubles		26,05%	20,37%
Quote-part des capitaux de tiers		27,68%	22,14%
Durée résiduelle financement tiers	Jahre	1,46	1,35
Rémunération financement tiers		1,68%	0,57%
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	1 842 464 034.74	1 872 707 271.53

Compte de résultat

		01.10.2022–30.09.2023	01.10.2021–30.09.2022
Loyers	CHF	92 720 938.88	83 926 379.21
Quote-part de perte sur loyer (perte de produit)		1,49%	2,50%
Entretien et réparations	CHF	10 734 098.54	11 316 950.55
Résultat net	CHF	44 047 078.72	38 005 826.70
Gains/pertes en capital réalisés	CHF	3 817 249.49	14 159 729.09
Gains/pertes en capital non réalisés	CHF	-35 150 865.00	30 784 726.23
Résultat total	CHF	11 876 763.21	78 372 782.02



Indications sur le rendement et la performance

		30.09.2023	30.09.2022
Distribution par part	CHF	2.60	2.60
Rendement sur distribution		2,21%	2,11%
Coefficient de distribution (payout ratio)		95,62%	110,83%
Rendement des fonds propres (ROE)		0,63%	4,28%
Rendement du capital investi (ROIC)		0,78%	3,42%
Rendement de placement		0,65%	4,37%
Performance		-2,71%	-9,59%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		65,56%	65,40%
Rapport cours/bénéfice (ratio P/E)		160,27	25,20
Rapport cours/cash-flow (ratio P/CF)		39,77	38,18
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)		0,74%	0,78%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TER _{REF} NAV)		1,02%	1,01%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds market value (TER _{REF} MV)		0,99%	0,89%

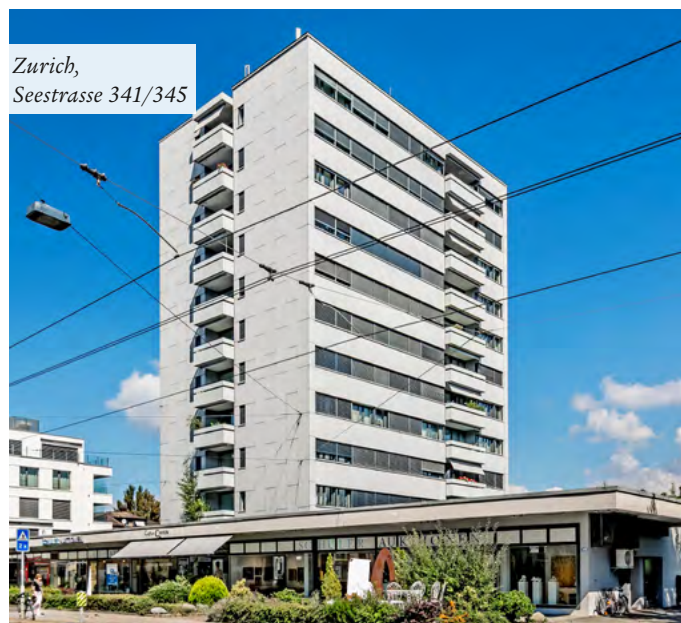
Les chiffres clés ont été calculés selon la directive «Information spécialisée Indices des fonds immobiliers» de l'AMAS du 13 septembre 2016.

La performance passée ne saurait présumer de l'évolution en cours et à venir.

Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés au moment de l'émission et du rachat des parts.

Informations des années précédentes

	Fortune nette du fonds CHF	Parts en circulation	Valeur nette d'inventaire par part CHF	Cours boursier CHF	Distribution par part (montant brut) CHF
30.09.2022	1 872 707 271.53	16 200 000	115.60	123.30	2.60
30.09.2021	1 530 301 489.51	13 500 000	113.36	142.30	2.60
30.09.2020	998 880 729.21	9 000 000	110.99	128.50	2.60



Organisation

Direction du fonds	<i>Swiss Life Asset Management SA</i> General-Guisan-Quai 40, CH-8002 Zurich
Conseil d'administration	<i>Stefan Mächler</i> , Président Group CIO et membre du directoire du groupe Swiss Life, exerçant d'autres mandats d'administrateur au sein du groupe Swiss Life, président du conseil d'administration d'Ina Invest Holding SA et d'Ina Invest SA <i>Hermann Inglin</i> , membre Swiss Life Investment Management Holding AG, exerçant d'autres mandats d'administrateur au sein du groupe Swiss Life <i>Lorenzo Kyburz</i> , membre Swiss Life Investment Management Holding AG, exerçant un mandat d'administrateur au sein du groupe Swiss Life <i>Rolf Aeberli</i> , membre Responsable Corporate Mandates Swiss Life SA, exerçant d'autres mandats d'administrateur au sein du groupe Swiss Life, président du conseil d'administration de First Swiss Mobility 2019-1 AG, de First Swiss Mobility 2020-1 AG, de First Swiss Mobility 2020-2 AG de First Swiss Mobility 2022-1 AG, de First Swiss Mobility 2023-1 AG et de de RWA Consulting AG
Comité de direction	<i>Robin van Berkel</i> , CEO, exerçant des mandats d'administrateur au sein du groupe Swiss Life <i>Daniel Berneer</i> , CEO adjoint, responsable du secteur Securities <i>Paolo Di Stefano</i> , responsable du secteur Real Estate exerçant des mandats d'administrateur au sein du groupe Swiss Life <i>Jan Grunow</i> , responsable du secteur Operations, exerçant un mandat de membre de conseil de fondation au sein du groupe Swiss Life <i>Christoph Gisler</i> , responsable du département Infrastructure Equity, exerçant des mandats d'administrateur au sein du groupe Swiss Life <i>Mark Fehlmann</i> , responsable du secteur Sales & Marketing, exerçant des mandats d'administrateur au sein du groupe Swiss Life <i>Marion Koch</i> , responsable du secteur Private Clients
Banque dépositaire et lieu de paiement	<i>UBS Switzerland AG</i> Bahnhofstrasse 45, CH-8001 Zurich

Gestion de portefeuille

Swiss Life Asset Management SA
 General-Guisan-Quai 40, CH-8002 Zurich
Marcel Schmitt, gérant de portefeuille

Délégation de tâches partielles

Révision interne
 Audit interne du groupe Swiss Life
Tâches partielles relevant des domaines Legal & Compliance et Risk Management
 Swiss Life Investment Management Holding AG
Prestations en matière d'infrastructure informatique, développement et gestion d'applications, gestion des risques informatiques et sécurité informatique
 Swiss Life Investment Management Holding AG et Swiss Life SA
Gérance immobilière et entretien technique
 Livit SA et Ledermann Management SA

Experts accrédités chargés des estimations

Wüest Partner AG, Zurich
Fabio Guerra, architecte diplômé EPF, Chartered Surveyor MRICS, MSc Real Estate (CUREM)
Pascal Marazzi-de Lima, architecte diplômé EPF, Chartered Surveyor MRICS

Société d'audit

PricewaterhouseCoopers SA
 Birchstrasse 160, CH-8050 Zurich

Négoce

Bourse SIX Swiss Exchange SA

Rapport d'activité de la gestion de portefeuille

Evolution du fonds

Résultat opérationnel et distribution

Les revenus locatifs théoriques pour l'exercice 2022/2023 se sont élevés à 94 337 053 francs, dont 1,49% n'ont pas été perçus en raison de biens vacants, de pertes de loyers et de provisions correspondantes (taux de perte sur loyer). Un total de 10 734 099 francs, soit 11,38% des revenus locatifs théoriques, a été affecté à des investissements visant à préserver la valeur des biens ainsi qu'à des travaux d'entretien ou de réparation. L'exploitation des biens immobiliers (administration, location, impôts fonciers, etc.) a coûté 8 807 080 francs, soit 9,34% des revenus locatifs théoriques. Le produit net du portefeuille de biens immobiliers s'est donc élevé à 74 795 875 francs, 79,29% provenant des revenus locatifs théoriques.

Pour le fonds, les charges d'exploitation se sont élevées à 19 204 258 francs (y compris les charges susmentionnées pour la gestion des biens par Livit SA). Le ratio des charges d'exploitation (Total Expense Ratio, TER) rapporté à la fortune totale du fonds (GAV) s'est ainsi établi à 0,74%. Après déduction des autres charges liées au fonds, notam-

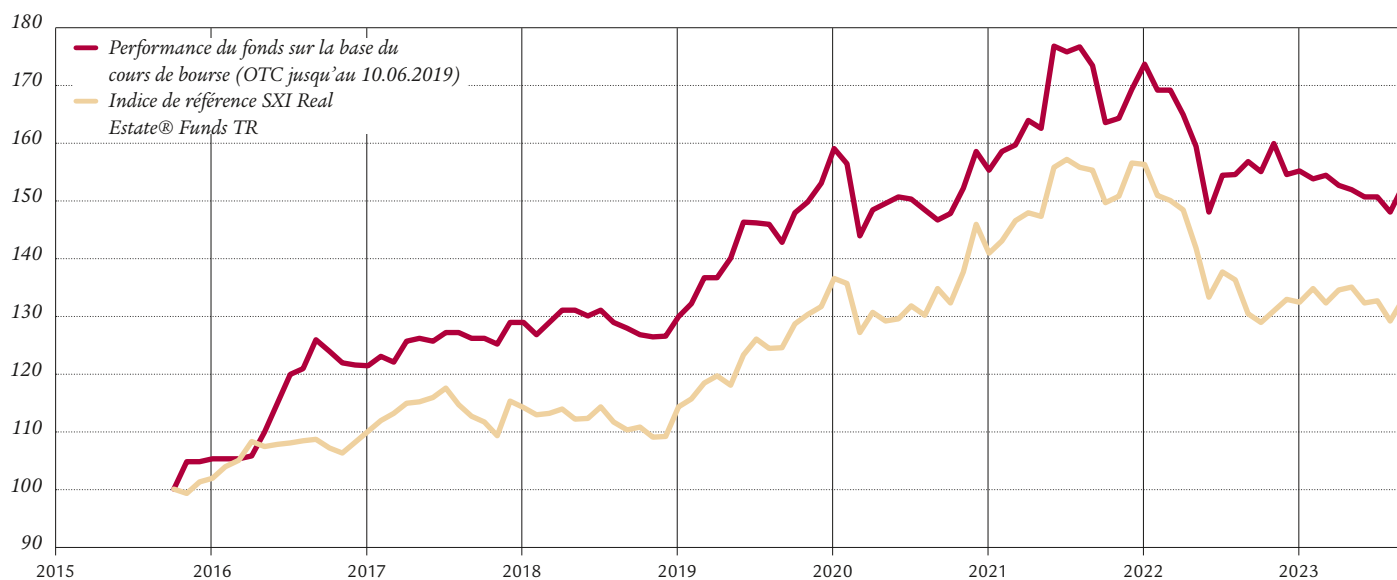
ment l'impôt sur le bénéfice et le capital ainsi que les intérêts hypothécaires et autres frais de financement, le rendement net du fonds s'élève à 44 047 079 francs. Cela correspond à 2,72 francs par part.

En outre, la vente de cinq biens immobiliers (cf. paragraphe «Acquisitions et ventes») s'est soldée par des gains en capital de 3 817 249 francs, soit 0,24 franc par part. Le total des résultats réalisés lors de l'exercice se monte ainsi à 47 864 328 francs, soit 2,95 francs par part. Sur la base des ventes réalisées au cours d'exercices antérieurs, il existe en outre au 30 septembre 2023 un report de bénéfice de 10 445 765 francs, soit 0,64 franc par part.

Comme les années précédentes, la distribution pour l'exercice 2022/2023 est fixée à 42 120 000 francs, soit 2,60 francs par part. Le rendement sur distribution basé sur le cours boursier (état au 30 septembre 2023) atteint donc 2,21%. Si l'on se base sur la VNI, le rendement sur distribution s'élève à 2,29%.

Le compte de résultat complet figure en page 22.





Rendement total depuis le lancement (performance indexée)

Evolution de la fortune du fonds

Au cours de l'exercice, le portefeuille immobilier a légèrement perdu de sa valeur dans le sillage de hausses marquées des taux d'intérêt nominaux. La valeur de marché des biens immobiliers compris dans le portefeuille sur l'ensemble de la période sous revue («like-for-like») a baissé d'environ 31,38 millions de francs, soit 1,4% (net après déduction des investissements effectués). La légère hausse des taux d'actualisation de 0,10% en moyenne a eu un effet négatif sur les valeurs. Le taux d'actualisation moyen pondéré par la valeur de marché du portefeuille «like-for-like» est passé de 2,54% à 2,64% (net, réel). A l'inverse, la forte demande d'appartements locatifs, notamment à de bons emplacements, a stabilisé la valeur: les expertes et experts en évaluation accrédités et indépendants ont estimé les futurs revenus locatifs en hausse d'environ 2,7%, et le taux de vacance attendu en baisse de 0,46 point de pourcentage par rapport à septembre 2022.

Le 15 décembre 2022, le fonds a acquis un portefeuille immobilier de Swiss Life SA d'une valeur de marché d'environ 241,7 millions de francs (cf. paragraphe «Acquisitions et ventes»). Le prix d'achat a été financé par des capitaux de tiers. Dans ce contexte, le degré de financement tiers est passé de 20,37% (1^{er} octobre 2023) à 26,05% à la fin de l'exercice (30 septembre 2023).

Au 30 septembre 2023, la valeur de marché de l'ensemble des biens immobiliers totalisait 2532,9 millions de francs. Le taux d'actualisation moyen de l'ensemble du portefeuille (portefeuille d'acquisitions inclus) s'élevait à 2,63% (net, réel) pour une fourchette comprise entre 2,15% et 3,70%.

Performance totale

Le rendement total sur l'exercice 2022/2023 est de -2,71%. Il comprend l'évolution du cours de bourse et la distribution de bénéfice de l'année précédente (2,60 francs par part). Au cours de la même période, les fonds immobiliers suisses cotés en bourse ont généré un rendement total de 1,95% (SXI Real Estate® Funds Broad TR, SWIIT).

La performance depuis le lancement du fonds en novembre 2015 est de 5,49% par an, contre 3,67% pour l'ensemble du marché coté (cf. graphique Rendement total depuis le lancement).

Activités de la gestion du portefeuille

Location

Le taux d'occupation a encore pu être augmenté par rapport à l'exercice précédent. Il est passé de 97,7% à 98,4% au cours de l'exercice 2022/2023. La bonne situation locative s'explique notamment par la grande qualité de l'emplacement des biens et par les efforts ciblés en matière de gestion d'actifs, de gérance et de commercialisation. Celle-ci a également profité d'une situation avantageuse sur les marchés de surfaces, en particulier pour les appartements locatifs. Une immigration record en Suisse et un recul du taux de nouvelles constructions ont entraîné une baisse du taux de vacance et une hausse des loyers proposés (cf. également paragraphe «Marché du logement locatif»).

Au cours de l'exercice, le bail du plus grand locataire jusqu'à présent, un magasin de mode sis Marktgasse 22 à Berne, a été prolongé de cinq ans supplémentaires, jusqu'en 2028. Le montant du loyer conclu s'est situé à un niveau inférieur au précédent, mais dans la fourchette des loyers du marché estimés par l'évaluateur. A la date de référence du 30 septembre 2023, ce loyer net représentait 1,0% de l'ensemble des loyers perçus.

En ce qui concerne les immeubles résidentiels, le taux de vacance a été très faible pour la plupart des biens. Aucun immeuble locatif n'a affiché un taux de vacance supérieur à 10% au cours de l'exercice. Seuls trois immeubles résidentiels ont présenté des taux de vacance compris entre 5 et 10%.

En ce qui concerne les surfaces commerciales, seuls deux immeubles ont affiché des taux de vacance significatifs sur l'exercice: dans le nouvel immeuble principal à usage mixte «Gotthardstrasse 1/3», situé à proximité de la gare de Brunnen, la plupart des surfaces de bureaux n'ont pas encore trouvé preneur. Le taux de vacance des biens immobiliers s'est élevé à environ 17% au cours de l'exercice. Les surfaces résidentielles et commerciales étaient déjà entièrement louées lors de la mise en service au printemps 2022.

Dans l'immeuble commercial «Lindenhofstrasse 1» à proximité de la gare de Worblaufen, près de Berne, la commercialisation des surfaces de bureaux libres s'est également révélée complexe. En moyenne, le taux de vacance s'est élevé à environ 15% au cours de l'exercice. Durant cette période, des investissements ont été réalisés dans l'aménagement d'un étage témoin.

Investissements

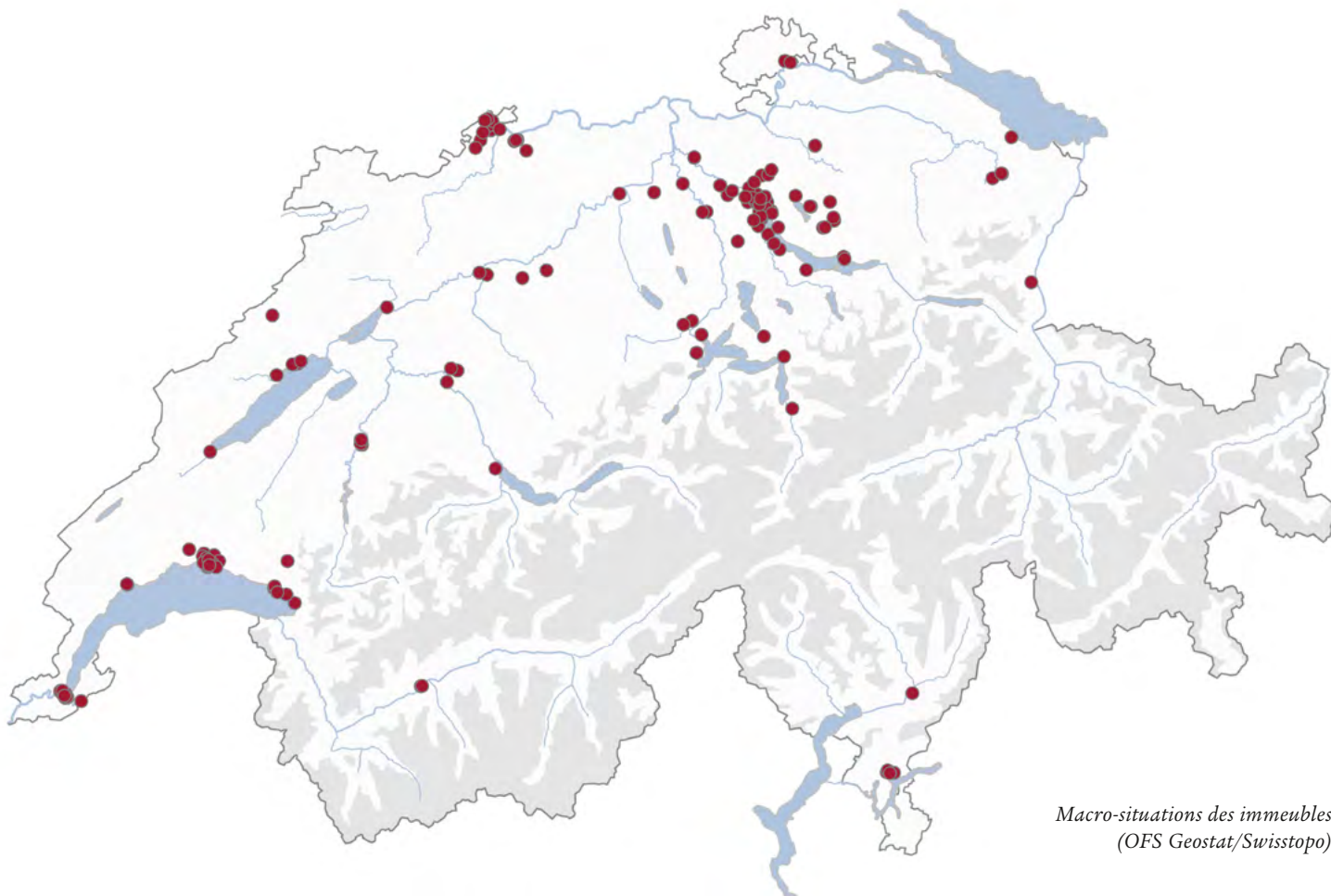
Durant l'exercice 2022/2023, 10,35 millions de francs ont été investis dans des projets de construction, dont 7,05 millions pour des investissements de revalorisation (68,1%). Les 3,30 millions de francs (31,9%) restants ont été imputés au compte de résultat au titre de poste visant à préserver la valeur (remises en état). Les investissements ont été répartis principalement entre les projets suivants.

A l'adresse Triemlistrasse 153/155 à Zurich, la rénovation totale des deux immeubles résidentiels et l'ajout d'étages ont été achevés en janvier 2023 (investissements d'environ 2,53 millions de francs durant l'exercice; projet total: 6,48 millions de francs).

Les 22 appartements de une à trois pièces ainsi que trois ateliers commerciaux ont été reloués peu après l'achèvement du projet. Les revenus locatifs ont plus que doublé grâce à la rénovation complète et à la création de quatre autres appartements de deux pièces.

Situées Wiesenstrasse 8/10 à Zurich, les unités de bureaux ont été rénovées et dotées de plafonds refroidissants (1,39 million de francs durant l'exercice). Grâce à la nouvelle qualité des surfaces, les unités ont pu être louées à de meilleures conditions qu'auparavant.

Dans l'immeuble résidentiel «Hardstrasse 1/1a» à Lenzbourg, les balcons ont dû faire l'objet d'un renforcement statique (0,55 million de francs). Par ailleurs, la rénovation complète de l'immeuble locatif «Route de Saint-Légier 10/10a» à Vevey (0,52 million de francs) a débuté vers la fin de l'exercice; 16 appartements avec vue sur le lac Léman sont entièrement rénovés. D'autres investissements importants ont été réalisés dans les immeubles résidentiels suivants: Châtel-Saint-Denis, Route de Vevey 115 (0,44 million de francs; raccordement au chauffage urbain, remplacement des fenêtres, rafraîchissement des façades); Lugano-Viganello, Via Luigi Taddei 9/11 (0,39 million de francs; raccordement au chauffage urbain, remplacement des fenêtres); Fribourg, Rue Jacques-Vogt 2 (0,34 million de francs; rénovation intérieure achevée).



Acquisitions et ventes

Fin novembre 2022, un portefeuille de cinq petits immeubles résidentiels a été vendu à un investisseur institutionnel. La valeur de marché de ces biens s'élevait alors à 31,6 millions de francs au total, le prix de vente net a pu être fixé à 34,2 millions de francs. Après déduction des frais de mutation, des impôts et taxes, un résultat réalisé d'environ 3,8 millions de francs a été inscrit au compte de résultat (sur la base du prix de revient historique). Les cinq immeubles résidentiels situés à Saint-Gall, Emmenbrücke, Glaris, Oftringen et Martigny comprenaient 106 appartements sur 7845 m² de surface locative. Ils présentaient un potentiel locatif limité sur le marché et auraient dû faire l'objet d'un cycle d'assainissement à moyen terme.

Le 15 décembre 2022, le fonds a acquis un portefeuille immobilier haut de gamme de Swiss Life SA. Celui-ci comprenait 15 biens d'une valeur de marché d'environ 241,7 millions de francs à l'époque, qui correspondait également au prix d'achat (évaluation de Wüest Partner AG avec vérification de la conformité au marché par Jones Lang LaSalle AG). Les valeurs de marché se sont réparties entre les régions économiquement dynamiques de Zurich (44%), de l'arc lémanique (20%) ainsi que de la Suisse romande (22%) et du nord-ouest (13%). Au moment de l'acquisition, les deux tiers des revenus locatifs provenaient d'usages résidentiels. Le portefeuille dispose d'un potentiel de location à long terme et, grâce aux bons emplacements et à la part d'habitation élevée, il s'intègre parfaitement dans le portefeuille global. L'acquisition a été financée par des hypothèques et des avances à terme fixe.

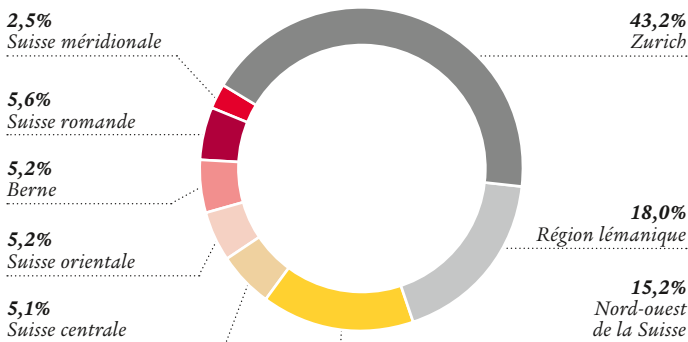
Portefeuille immobilier au 30 septembre 2023

Vue d'ensemble

A la fin de l'exercice, le fonds ESG Swiss Properties disposait d'un portefeuille immobilier diversifié composé de 161 biens dans toute la Suisse. Au 30 septembre 2023, la valeur de marché du portefeuille atteignait 2 532 898 000 francs au total. La valeur moyenne s'élevait quant à elle à 15 732 286 francs par bien immobilier. L'immeuble résidentiel et de bureaux sis Wiesenstrasse 8/10 à Zurich affiche toujours la valeur de marché la plus élevée (65 600 000 francs) et représente une part de 2,6% du portefeuille.

Emplacements

Géographiquement, la stratégie de portefeuille du fonds ESG Swiss Properties s'oriente sur la force économique des différentes régions de Suisse. Ainsi, au 30 septembre 2023, la plus grande part de valeur des immeubles du fonds était répartie entre les grandes villes de Zurich, Bâle, Berne, Lausanne et Genève (cf. carte). D'autres valeurs immobilières majeures étaient investies dans des centres moyens comme Fribourg, Aarau, Schaffhouse, Rapperswil et Wetzikon. Les biens restants étaient situés dans des agglomérations urbaines et des centres secondaires.



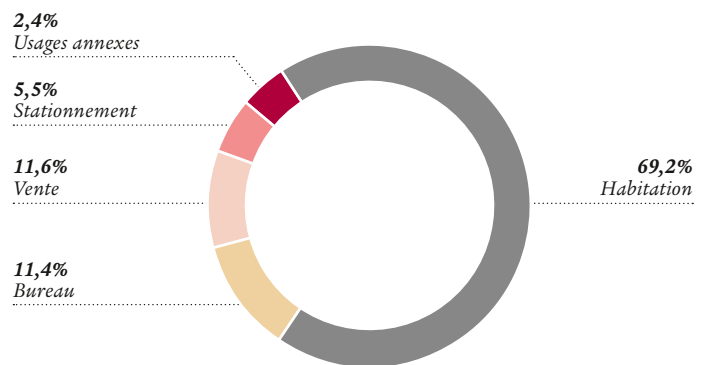
Répartition des valeurs immobilières par secteur régional immobilier (Wüest Partner AG)

En se référant aux secteurs régionaux immobiliers de Wüest Partner, l'espace économique de Zurich représentait avec 43,2% la plus grande part de valeur des biens immobiliers (cf. graphique Répartition des valeurs immobilières par secteur régional immobilier). La «région lémanique», avec les villes de Genève, Lausanne, Vevey et Thônex, en représentait 18,0%.

La région «nord-ouest de la Suisse», qui comprend des sites de Bâle à Aarau en passant par Oberwil et Therwil, représente 15,2% de la valeur de marché.

Utilisations

A la fin de l'exercice, le fonds ESG Swiss Properties affichait une large diversification en termes d'affectation des surfaces. A la date de référence du 30 septembre 2023, l'utilisation résidentielle avait généré 69,2% des loyers nets théoriques (cf. graphique Répartition des revenus locatifs par usage). Parallèlement, 11,4% étaient issus de surfaces de bureaux et 11,6%, de surfaces de vente. La part restante concernait des usages auxiliaires et des places de stationnement.



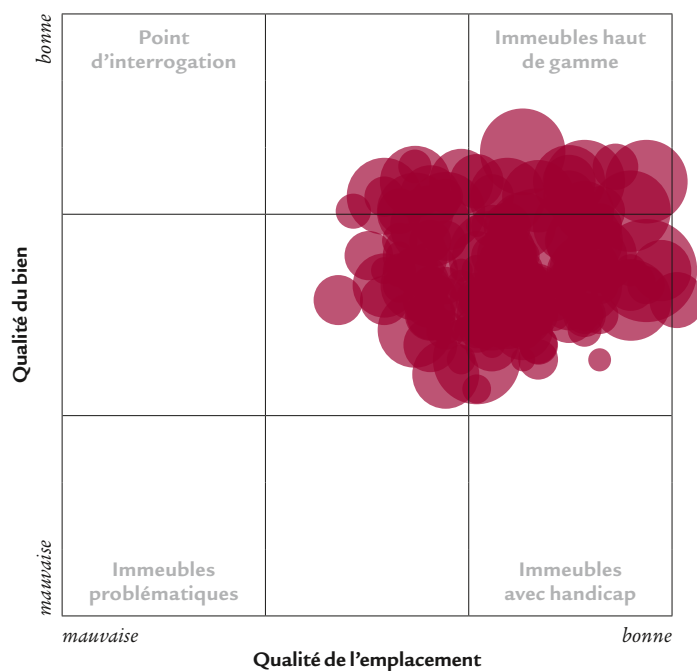
Répartition des revenus locatifs par usage (Wüest Partner AG)

Matrice du portefeuille: qualité de la situation et du bâtiment

La matrice donne un aperçu de la qualité des emplacements et des bâtiments du portefeuille immobilier. Le coefficient de qualité déterminé par Wüest Partner AG pour le portefeuille du fonds correspondait au 30 septembre 2023 à 3,7 sur une échelle de 1 à 5 (1 = très mauvaise, 5 = très bonne). A l'échelle suisse, le portefeuille présente ainsi une qualité bonne, voire très bonne.

En particulier les coefficients des macro-situations et des micro-situations, regroupés sous la dénomination «qualité de l'emplacement», ont atteint de bonnes valeurs, respectivement de 4,5 et 3,6.

Les valeurs moyennes de la viabilité, des normes, de l'état et de l'attractivité des bâtiments sur le marché (regroupées sous la dénomination «qualité du bien») étaient toutes de 3,4. La qualité de la situation et du bâtiment détermine le positionnement des biens immobiliers dans la matrice en haut à droite.



Matrice du portefeuille: la taille des cercles correspond à la valeur de marché (Wüest Partner AG)

Environnement économique et marchés immobiliers

Contexte économique

Au début de l'exercice le 1^{er} octobre 2022, la conjoncture économique suisse était en bonne santé. Un léger ralentissement s'est produit au cours de l'année 2023 dans le sillage de l'évolution mondiale. Toutefois, la pénurie (d'énergie) redoutée n'a pas eu lieu, pas plus qu'une véritable récession. Au lieu de cela, le marché du travail a connu une situation favorable, un solde migratoire positif élevé et un niveau de consommation soutenu, autant de facteurs profitant aux marchés locatifs. A la différence de la plupart des autres économies développées, la Suisse faisait donc face à un risque de récession nettement inférieur à la fin de l'exercice. Swiss Life Asset Managers estime l'évolution du produit intérieur brut à +0,7% en 2023.

Durant l'exercice 2022/2023, la Banque nationale suisse a relevé ses taux directeurs à trois reprises, soit de 1,25 point

de pourcentage au total, les portant à 1,75%. L'évolution des taux d'intérêt s'est répercutée au cours de l'exercice, notamment sur le secteur de la construction et sur les prix à la consommation.

Au cours de l'exercice, l'inflation était encore de 1,7% (contre 3,2% l'année précédente, de septembre à septembre), se situant ainsi dans la marge de fluctuation prévue pour le maintien de la stabilité des prix. Ce recul de l'inflation est dû à la vigueur du franc et aux prix partiellement fixés par l'administration en Suisse. Même si le taux d'inflation reste élevé en Suisse, la perte de pouvoir d'achat du ménage moyen a été nettement moins marquée qu'ailleurs en Europe. La hausse des taux hypothécaires a entraîné une hausse du taux d'intérêt hypothécaire moyen, de sorte que le 1^{er} juin 2023, le taux de référence applicable aux baux a lui aussi augmenté pour la

première fois depuis son introduction en 2008. Au début et à la fin de l'exercice, les rendements des obligations de la Confédération à 10 ans se situaient aux alentours de 1%. Les sommets atteints au milieu de l'exercice se sont établis à 1,5%.

Placements immobiliers

Dans ce contexte de hausse des taux et d'incertitude générale chez les investisseurs et investisseurs, la demande d'immeubles de rendement a reculé durant l'exercice 2022/2023. A la fin du deuxième trimestre, le volume de transactions avait reculé (selon Real Capital Analytics) de 14% en Suisse par rapport à l'année précédente. La demande d'immeubles de rendement a donc été plus modérée, entraînant de légères corrections de la valeur de marché. Les derniers chiffres clés disponibles sur les transactions indiquent des rendements initiaux nets «prime» compris entre 1,35% (habitation à Zurich) et 2,95% (surfaces de vente à Bâle). Les rendements «prime» ont ainsi progressé de 20 à 30 points de base depuis leur plus bas niveau en 2022 (Wüest Partner AG).

Marché de l'immobilier résidentiel locatif

Entre 2022 et 2023, le taux de vacance moyen sur toute la Suisse est passé de 1,31% à 1,15%. Il a donc reculé pour la troisième année consécutive, en raison de l'excédent de demande lié à la baisse de la construction de logements et à une forte immigration. Durant l'exercice sous revue, la somme annuelle glissante de la population résidente immigrée (étrangère) a dépassé les 100 000 personnes, atteignant fin août 2023 environ 50% de plus que la moyenne des huit dernières années. En revanche, le nombre de logements autorisés était aussi bas qu'il y a une vingtaine d'années.

La pression à la hausse sur les loyers des appartements s'est donc poursuivie, en particulier dans les centres urbains. En août 2023, l'indice des loyers Homegate a enregistré une hausse de 3,9% à l'échelle nationale par rapport à l'année précédente. Dans les grandes villes de Zurich, Genève, Bâle, Lausanne et Berne, des hausses comprises entre 2,4% et 10,2% ont été enregistrées.



Dans le même temps, le 1^{er} juin 2023, le taux de référence hypothécaire est passé à 1,50%, permettant une hausse des loyers à 1,25% pour les baux en cours. Swiss Life Asset Managers prévoit deux étapes supplémentaires d'ici la fin du prochain exercice, soit fin septembre 2024.

Marché de l'immobilier commercial

L'exercice 2022/2023 a également été marqué par une polarisation au niveau des surfaces commerciales. Alors que les emplacements les plus recherchés affichent une demande stable de surfaces, une certaine pression a été enregistrée sur les loyers des emplacements plus exigeants.

Au cours de l'exercice sous revue, la Suisse a enregistré un taux de disponibilité moyen de 6,9% jusqu'à la fin du deuxième trimestre 2023, soit inférieur à la valeur moyenne à long terme de 7,7%. Au cours de la même période, les centres urbains ont enregistré un taux de disponibilité moyen inférieur de 5,9%, tandis que Genève, avec un taux de 9,7%, se situait nettement au-dessus de la moyenne nationale et des autres centres. La demande de surfaces a été soutenue par le dynamisme persistant de l'emploi. Dans le secteur tertiaire (services), l'emploi a progressé de 2,2%, soit de près de 93 000 emplois au deuxième trimestre 2023. Dans l'ensemble, les surfaces de bureaux négociées ont légèrement reculé et se situaient à la fin de l'exercice au niveau d'avant la pandémie.

Rapport ESG




Le présent rapport présente les éléments centraux de l'approche de gestion ESG ainsi que les principaux résultats en matière de performance ESG pour le fonds Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties.

Approche de gestion ESG

L'approche de gestion ESG pour le fonds immobilier Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties passe par l'intégration d'une liste basée sur un large éventail thématique développé en permanence et répertoriant des critères de qualité ESG aux trois niveaux de création de valeur que sont l'investissement, le développement et la gestion (*approche d'intégration ESG*). Dans le cas des investissements, une évaluation ESG systématique et uniforme est effectuée pour l'ensemble des biens. Elle fait partie intégrante du contrôle préalable. Dans le cadre de projets de construction et de développement, des normes en matière de construction durable spécialement mises au point sont utilisées. Elles

incluent notamment des exigences énergétiques minimales et des directives pour la mise en œuvre de labels immobiliers tels que DGNB, SNBS et Minergie. Au sein du portefeuille, les aspects ESG sont garantis par des normes de gestion adéquates.

Au-delà de cette approche d'intégration des critères de qualité ESG, le fonds Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties poursuit des objectifs et exigences concrètement mesurables pour les *aspects ESG* considérés comme prioritaires:

<p>E </p>	<p>Aspects environnementaux: réduction de l'impact sur le climat</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Surveillance et amélioration de l'efficacité en matière de consommation énergétique et d'émissions de CO₂ du portefeuille immobilier • Optimisation systématique du portefeuille en place en matière de CO₂ (priorité des mesures d'optimisation, optimisations énergétiques de l'exploitation) • Projets d'assainissement et de nouvelle construction à faibles émissions de CO₂
<p>S </p>	<p>Aspects sociaux: santé et bien-être</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prise de responsabilités active dans le domaine social par l'enregistrement et l'analyse systématiques des besoins des locataires
<p>G </p>	<p>Gouvernance: transparence et conformité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Transparence sous la forme d'un rapport périodique sur les décisions de placement et la réalisation des objectifs de durabilité à l'intention des diverses parties prenantes • Affiliation et participation annuelle au GRESB

Modélisation de trajectoire de réduction du CO₂

Pour le portefeuille immobilier de Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties, il convient de respecter une trajectoire de réduction des émissions de CO₂ (mesurée en kg d'équivalent CO₂/m²), correspondant à l'objectif de 1,5 degré de l'Accord de Paris sur le climat.

Pour planifier et contrôler ce processus, Swiss Life Asset Managers a développé un instrument de pilotage. Celui-ci compare l'intensité carbone du fonds ainsi qu'une trajectoire programmée basée sur la planification des investissements à une trajectoire cible scientifique de 1,5 degré.

L'intensité carbone du fonds (portefeuille, ligne rouge) se réfère à l'énergie d'exploitation. Sont prises en compte les émissions du chauffage et de l'électricité générale (périmètres 1 et 2) ainsi que les émissions des locataires (périmètre 3.13). Seuls les biens figurant dans le portefeuille depuis douze mois comme immeubles existants sont pris en compte dans le calcul de l'intensité carbone (exclusion des transactions et projets de construction). Les données manquantes concernant les consommations d'énergie mesurées sont complétées par des estimations prudentes.

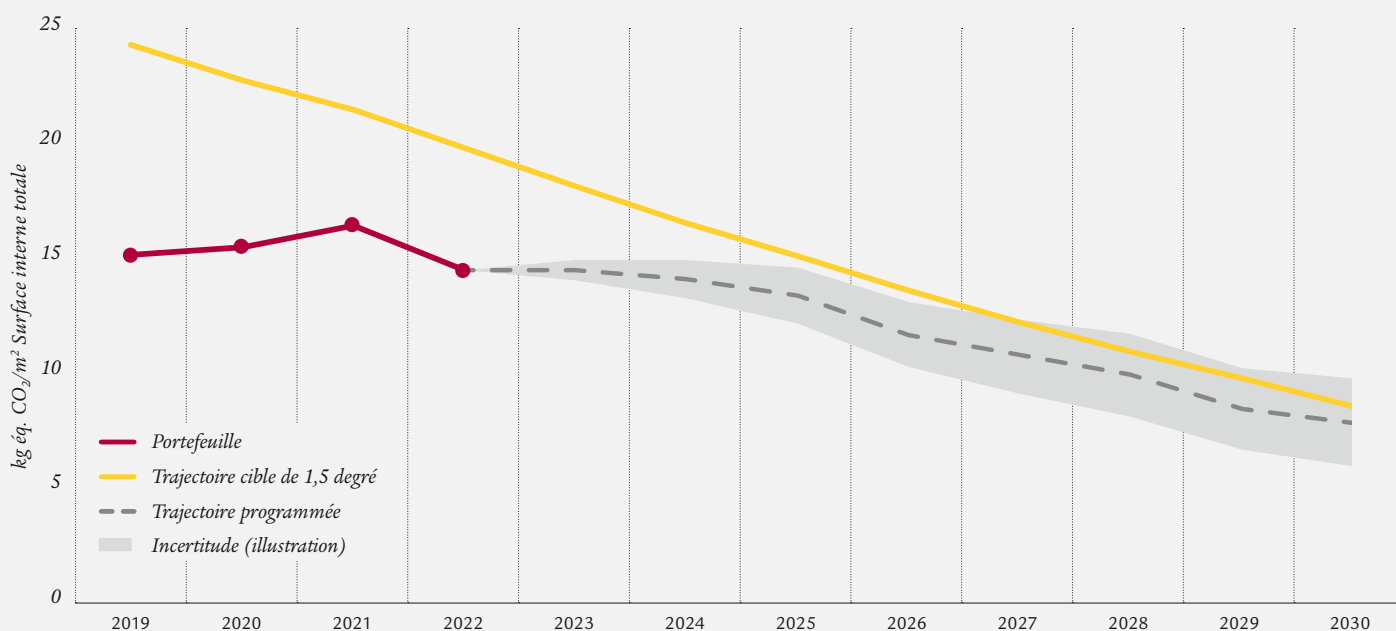
Les valeurs sont présentées non corrigées des variations climatiques.

La trajectoire cible de 1,5 degré (ligne jaune) est basée sur le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) reconnu au niveau international. Le CRREM détaille les budgets d'émissions à effet de serre globaux au niveau des pays et des différents types d'utilisation des biens immobiliers, déterminant ainsi des objectifs annuels d'efficacité en matière de gaz à effet de serre spécifiques au portefeuille, qui soient en adéquation avec les derniers résultats scientifiques. La trajectoire cible de 1,5 degré dépend du mix d'utilisation du portefeuille et peut évoluer dans le temps. En outre, la trajectoire cible de 1,5 degré peut être modifiée ou renforcée en cas de dépassement du budget d'émissions à effet de serre global.

La trajectoire programmée (ligne grise) indique la quantité de CO₂ qui peut être économisée grâce à la mise en œuvre de la planification des investissements. Pour déterminer cette trajectoire, Swiss Life Asset Managers a développé un modèle

basé sur des règles. Le modèle tient compte, d'une part, de l'amélioration de l'efficacité énergétique grâce à des mesures sur l'enveloppe du bâtiment et, d'autre part, du réajustement du mix énergétique via un changement de la source de chauffage. En revanche, l'influence de la décarbonation du réseau d'électricité et de chauffage urbain n'est pas modélisée. Lors de l'interprétation des résultats, il convient de tenir compte du fait que la trajectoire programmée est basée sur un modèle de calcul. Les économies effectives résultant de la mise en œuvre des mesures prévues peuvent différer des économies estimées. En outre, il n'est pas exclu que des mesures ne puissent pas être mises en œuvre comme prévu pour des raisons techniques, juridiques ou économiques.

Swiss Life Asset Managers utilise cet instrument de pilotage pour aligner la décarbonation du fonds immobilier sur l'Accord de Paris sur le climat et garantir ainsi le maintien de la valeur et la protection du portefeuille contre les exigences réglementaires.



Trajectoire de réduction des émissions de CO₂ (périmètre 1, périmètre 2, périmètre 3.13)⁴

⁴ Les calculs de l'intensité carbone du portefeuille et de la trajectoire cible reposent sur la méthodologie du CRREM. Celle-ci diffère de la méthodologie REIDA utilisée pour calculer les chiffres clés pertinents pour l'environnement. La méthodologie du CRREM est disponible à l'adresse suivante: <https://www.crrem.eu>

Aspects ESG prioritaires: critères d'évaluation et objectifs

30.09.2023

Aspects environnementaux: réduction de l'impact sur le climat

Optimisation systématique du portefeuille en place en matière de CO₂

Couverture du portefeuille concernant la valeur de priorité liée au CO ₂ ^a	70,4%
Nombre d'optimisations de l'exploitation énergétique (p. ex. optimisation des installations techniques existantes du bâtiment dans le cadre d'une maintenance continue) lancées depuis 2019 ^b	17
<i>Projets d'assainissement et de nouvelle construction à faibles émissions de CO₂</i>	
Réduction moyenne de l'intensité carbone des bâtiments dans le cadre d'assainissements de grande ampleur (au moins -50% selon le prospectus du fonds) ^c -51,6% ^d	-51,6% ^d
Utilisation de sources d'énergie renouvelables dans les bâtiments de remplacement et les bâtiments neufs (c'est-à-dire pas de chauffage au mazout ou au gaz) 100% ^e	- ^e

Aspects sociaux: amélioration de la santé et du bien-être

Suivi de la satisfaction des locataires

Part des locataires résidentiels interrogés sur leur satisfaction au cours de l'exercice (au moins 30% selon le prospectus de fonds)	34%
Part des locataires commerciaux interrogés sur leur satisfaction au cours de l'exercice (au moins 15% selon le prospectus de fonds)	25%

Gouvernance: transparence et conformité

Benchmarking

Participation à l'évaluation immobilière GRESB 2023	✓
Evaluation immobilière GRESB 2022 - rating	☆☆☆☆
Evaluation immobilière GRESB 2022 - score	83
Participation au REIDA CO ₂ -Benchmark 2023	✓
<i>Certifications de bâtiments</i>	
Part de biens ayant obtenu une certification en pourcentage de la surface de plancher	16,0%

^a La valeur de priorité liée au CO₂ est calculée sur la base des facteurs de l'intensité énergétique, de l'intensité carbone, du mix énergétique et de la taille du bien. L'indicateur sert à évaluer le potentiel d'économies lié au CO₂ par bien immobilier et à en déduire des priorités systématiques pour l'élaboration de mesures d'optimisation. Le degré de couverture du portefeuille se réfère à la surface de plancher du portefeuille et dépend de la disponibilité des données énergétiques (couverture des données).

^b Les optimisations énergétiques de l'exploitation sont effectuées en collaboration avec un partenaire externe et ont pour but de réduire de 10% en moyenne la consommation d'énergie et les émissions de CO₂ par bien optimisé.

^c Dans le cadre d'assainissements de grande ampleur, au moins trois parties du bâtiment sont assainies, dont au moins une partie concerne l'enveloppe ou la technique du bâtiment. La réduction moyenne de l'intensité carbone repose sur des prévisions de planificateurs spécialisés externes ou de spécialistes internes de projets de construction et techniques de bâtiment. Elle se réfère au besoin énergétique total par m² de surface de référence énergétique. Le rapport présente la réduction moyenne de l'intensité carbone des rénovations de grande ampleur initiées durant l'exercice.

^d Rénovation complète et montage d'une installation photovoltaïque sur l'immeuble Route de Saint-Légier 10, 1800 Vevey.

^e Aucun projet de nouvelle construction n'a été lancé au cours de l'exercice.

Chiffres clés pertinents pour l'environnement

		01.01.2022–31.12.2022	01.01.2021–31.12.2021
Degré de couverture			
Surface totale des constructions achevées	m ² SRE	411 094	364 890
Surface déterminante des constructions achevées	m ² SRE	357 904	347 578
Degré de couverture	SRE, %	87,1	95,3
Surface totale des constructions achevées	m ² SRE	340 923	302 922
Surface déterminante des constructions achevées	m ² SRE	296 434	288 282
Degré de couverture	Surface locative, %	87,0	95,2
Consommation et intensité énergétique			
Consommation d'énergie	MWh/an	37 059	37 660
Intensité énergétique	kWh/m ² SRE	103,5	108,3
Intensité énergétique	kWh/m ² de surface locative	125,0	130,6
Mix énergétique (en % de la consommation d'énergie)			
<i>Combustibles</i>		28 391 (76,6%)	28 481 (75,6%)
Mazout	MWh/an (%)	6 821 (18,4%)	7 008 (18,6%)
Gaz de chauffage	MWh/an (%)	21 249 (57,3%)	21 164 (56,2%)
Biomasse	MWh/an (%)	321 (0,9%)	310 (0,8%)
<i>Chauffage</i>		5 445 (14,7%)	5 994 (15,9%)
Chauffage de proximité et chauffage urbain	MWh/an (%)	4 094 (11,0%)	5 265 (14,0%)
Chaleur ambiante	MWh/an (%)	1 350 (3,6%)	730 (1,9%)
<i>Electricité</i>		3 224 (8,7%)	3 185 (8,5%)
Electricité Chauffage/pompe à chaleur	MWh/an (%)	540 (1,5%)	292 (0,8%)
Electricité, général	MWh/an (%)	2 684 (7,2%)	2 893 (7,7%)
<i>Part d'énergies renouvelables</i>	MWh/an (%)	6 335 (17,1%)	6 269 (16,6%)
<i>Part de combustibles fossiles</i>	MWh/an (%)	29 989 (80,9%)	30 623 (81,3%)
<i>Part d'énergies fossiles</i>	MWh/an (%)	3 168 (8,5%)	3 067 (8,1%)
Emissions et intensité des gaz à effet de serre			
Emissions de gaz à effet de serre	t éq. CO ₂ /an	6 054	6 201
Emissions de gaz à effet de serre	Kg éq. CO ₂ /m ² SRE	16,9	17,8
Intensité des gaz à effet de serre	Kg éq. CO ₂ /m ² par surface locative	20,4	21,5
Emissions de gaz à effet de serre par périmètre GES			
<i>Périmètre 1</i>		5 592 (92,4%)	5 623 (90,7%)
Mazout	t éq. Co ₂ /an (%)	1 717 (28,4%)	1 764 (28,5%)
Gaz de chauffage	t éq. Co ₂ /an (%)	3 874 (64,0%)	3 858 (62,2%)
Biomasse	t éq. Co ₂ /an (%)	1 (0,0%)	1 (0,0%)
<i>Périmètre 2</i>		462 (7,6%)	577 (9,3%)
Chauffage de proximité et chauffage urbain	t éq. Co ₂ /an (%)	177 (2,9%)	228 (3,7%)
Emissions non énergétiques	t éq. Co ₂ /an (%)	243 (4,0%)	308 (5,0%)
Electricité Chauffage/pompe à chaleur	t éq. Co ₂ /an (%)	7 (0,1%)	4 (0,1%)
Electricité, général	t éq. Co ₂ /an (%)	35 (0,6%)	38 (0,6%)

Les chiffres clés pertinents pour l'environnement ont été calculés par REIDA selon ses bases méthodologiques dans le cadre du CO₂-Benchmark et leur plausibilité a été vérifiée par Swiss Life Asset Managers. Les bases méthodologiques sont disponibles à l'adresse suivante: <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>.

Compte de fortune

Compte de fortune	30.09.2023 CHF	30.09.2022 CHF
Actif		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	3 752 748.88	49 222 856.52
<i>Immeubles</i>		
Immeubles d'habitation	1 685 156 000.00	1 587 883 000.00
Immeubles à usage commercial	573 336 000.00	502 423 000.00
Immeubles à usage mixte	274 406 000.00	254 560 000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et immeubles en construction	0.00	0.00
Total immeubles	2 532 898 000.00	2 344 866 000.00
Autres actifs	11 116 275.60	11 012 252.61
Fortune totale du fonds	2 547 767 024.48	2 405 101 109.13
Passif		
<i>Engagements à court terme</i>		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	324 950 000.00	285 593 000.00
Autres engagements à court terme	26 114 789.74	36 249 337.60
Total engagements à court terme	351 064 789.74	321 842 337.60
<i>Engagements à long terme</i>		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	334 990 000.00	192 140 000.00
Total engagements à long terme	334 990 000.00	192 140 000.00
Total engagements	686 054 789.74	513 982 337.60
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1 861 712 234.74	1 891 118 771.53
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	19 248 200.00	18 411 500.00
Fortune nette du fonds	1 842 464 034.74	1 872 707 271.53
Parts		
	30.09.2023	30.09.2022
Nombre de parts en début d'exercice	16 200 000.00	13 500 000.00
Emises	0.00	2 700 000.00
Rachetées	0.00	0
Nombre de parts en circulation en fin d'exercice	16 200 000.00	16 200 000.00
Valeur nette d'inventaire en CHF par part en fin d'exercice	113.73	115.60
Variation de la fortune nette du fonds		
	01.10.2022–30.09.2023 CHF	01.10.2021–30.09.2022 CHF
Fortune nette du fonds en début d'exercice	1 872 707 271.53	1 530 301 489.51
Distributions	-42 120 000.00	-35 100 000.00
Solde des mouvements de parts à l'exclusion de la participation des souscripteurs aux revenus courus/participation des porteurs sortants aux revenus courus	0.00	299 133 000.00
Résultat total	11 876 763.21	78 372 782.02
Solde apport/prélèvement provisions pour réparations futures	0.00	0.00
Fortune nette du fonds en fin d'exercice	1 842 464 034.74	1 872 707 271.53

Pully,
Chemin de Somais 38/40/42



Compte de résultats

Compte de résultats	01.10.2022–30.09.2023	01.10.2021–30.09.2022
	CHF	CHF
Revenus		
Loyers (rendements bruts) ¹	92 720 938.88	83 926 379.21
Revenus des avoirs postaux et bancaires	37 681.95	0.00
Autres revenus	1 231.70	1 051.55
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	1 296 000.00
Total des revenus	92 759 852.53	85 223 430.76
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	7 987 163.80	1 939 616.56
Autres intérêts passifs	21.10	0.00
Intérêts négatifs	25 161.41	13 881.90
Rentes du droit de superficie	349 999.80	349 999.80
<i>Entretien et réparations</i>		
Entretien	7 431 190.54	6 450 880.13
Réparations	3 302 908.00	4 866 070.42
<i>Administration des immeubles</i>		
Frais liés aux immeubles	3 403 676.18	3 036 792.03
Frais d'administration	419 634.17	76 240.68
<i>Impôts et taxes</i>		
Impôts fonciers	1 451 854.68	1 074 962.72
Impôts sur le bénéfice et le capital	5 428 302.13	11 356 779.33
Frais d'estimation et d'audit	267 962.00	278 241.43
<i>Provisions pour réparations futures</i>		
Attribution	0.00	0.00
Retrait	0.00	0.00
<i>Rémunérations réglementaires versées</i>		
à la direction du fonds	14 946 120.29	14 321 348.02
à la banque dépositaire	40 000.00	40 000.00
à la gérance immobilière	3 531 914.65	3 202 220.25
Autres charges	126 865.06	210 570.79
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0.00	0.00
Total des charges	48 712 773.81	47 217 604.06
Résultat net	44 047 078.72	38 005 826.70
Gains/pertes en capital réalisés	3 817 249.49	14 159 729.09
Résultat réalisé	47 864 328.21	52 165 555.79
Gains/pertes en capital non réalisés	-35 150 865.00	30 784 726.23
Impôts de liquidation	-836 700.00	-4 577 500.00
Résultat total	11 876 763.21	78 372 782.02

¹ La différence de 235 814 francs par rapport aux revenus locatifs issus de l'«Inventaire des immeubles» (page 26) résulte de ventes de biens immobiliers.

	01.10.2022–30.09.2023	01.10.2021–30.09.2022
	CHF	CHF
Utilisation du résultat		
Résultat net de la période comptable	44 047 078.72	38 005 826.70
Report de l'année précédente	45 865.89	110 039.19
Résultat disponible pour la distribution	44 092 944.61	38 115 865.89
Résultat prévu pour la distribution aux investisseurs	42 120 000.00	38 070 000.00
Gains retenus pour être réinvestis	0.00	0.00
Report à nouveau	1 972 944.61	45 865.89

	01.10.2022–30.09.2023	01.10.2021–30.09.2022
	CHF	CHF
Utilisation du bénéfice en capital		
Gains en capitaux pendant la période comptable	3 817 249.49	14 159 729.09
Gains en capitaux exercices précédents	10 445 764.59	336 035.50
Bénéfice en capital disponible pour la distribution	14 263 014.08	14 495 764.59
Bénéfice en capital prévu pour la distribution aux investisseurs et investisseuses	0.00	4 050 000.00
Report à nouveau	14 263 014.08	10 445 764.59

	01.10.2022–30.09.2023	01.10.2021–30.09.2022
	CHF	CHF
Distribution de revenus		
<i>Date de distribution 27.11.2023, date de versement 29.11.2023</i>	2.60	2.60
A tous les investisseurs		
Montant net	2.60	2.60

Annexe

Informations sur le bilan et les parts rachetées

		30.09.2023	30.09.2022
Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	0.00	0.00
Montant du compte de provisions pour réparations futures	CHF	0.00	0.00
Montant du compte prévu pour être réinvesti	CHF	0.00	0.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant		0	0

Informations sur les dérivés

Aucune.

Information concernant les «Soft Commission Agreements»

La direction du fonds n'a conclu ni accords regardant des «soft commissions» ni autres contrats concernant des rétrocessions sous forme de «soft commissions».

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

Selon le § 16 du contrat de fonds («Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés 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 comptable et à chaque émission de parts. Aucune réévaluation des placements immobiliers ou des indices de marché n'a été effectuée à la date de clôture du bilan au 31 mars 2023.

La valeur d'inventaire d'une part s'obtient en retranchant de la valeur vénale de la fortune du fonds les engagements éventuels du fonds, ainsi que les impôts qui seront probablement dus lors de la liquidation de la fortune du fonds, puis en divisant le solde obtenu par le nombre de parts en circulation.

Conformément à l'art. 88 al. 2 LPCC, aux art. 92 et 93 OPCC ainsi qu'aux directives de l'AMAS concernant les fonds immobiliers, les immeubles du fonds sont régulièrement estimés par des experts indépendants agréés par l'autorité de surveillance, à l'aide d'une méthode dynamique d'évaluation (méthode «discounted cashflow», ou «DCF») de la valeur de rendement. L'évaluation est effectuée au prix qui pourrait raisonnablement être obtenu en cas de vente au moment de l'estimation. En cas d'acquisition ou de cession de biens dans la fortune du fonds ainsi qu'à chaque clôture d'exercice, la valeur vénale des biens dans la fortune du fonds doit être vérifiée par les experts chargés des estimations.

La valeur vénale des divers immeubles représente un 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. Dans certains cas, notamment lors de l'achat ou de la vente d'immeubles du fonds, les éventuelles opportunités sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut en résulter des écarts d'évaluation.

Rémunérations et frais supplémentaires

	01.10.2022–30.09.2023		01.10.2021–30.09.2022	
	Maximum	Effectif	Maximum	Effectif
Rémunération de 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 globale du fonds)	1,00%	0,59%	1,00%	0,62%
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%	3,00%	3,00%	3,00%
Commission pour le travail et les frais liés à la gestion des divers immeubles (en % du montant annuel des loyers nets encaissés)	5,00%	3,80%	5,00%	3,81%
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)	2,00%	1,50%	2,00%	1,50%
Commission d'émission (en % de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises)	5,00%	–	5,00%	2,00%
Commission de rachat (en % de la valeur nette d'inventaire des parts rachetées)	1,50%	–	1,50%	0,00%
Rémunération de 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 globale du fonds)	0,10%	0,01%	0,10%	0,01%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0,50%	0,00%	0,50%	0,00%

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

Il n'y a actuellement aucune obligation de paiement contractuelle pour des achats d'immeubles, des mandats de construction et des investissements dans des biens immobiliers.

Restrictions de vente USA

Les parts du présent fonds de placement ne peuvent être ni proposées, ni vendues ou livrées à l'intérieur des Etats-Unis d'Amérique. Les parts de ce fonds de placement ne peuvent être ni proposées, ni vendues ou livrées à des citoyens américains ou à des résidents des Etats-Unis d'Amérique et/ou à d'autres personnes physiques ou morales dont le revenu et/ou produit, indépendamment de son origine, est soumis à l'impôt américain sur le revenu, ainsi

qu'à des personnes considérées comme des «US Persons» au sens de la Regulation S de l'US Securities Act of 1933 et/ou de la version actuelle de l'US Commodity Exchange Act.

Des informations supplémentaires sont disponibles dans «L'essentiel en bref», «Inventaire des immeubles» et «Hypothèques, avances à terme fixe, prêts et crédits».

Inventaire des immeubles

Localité	Adresse	Forme de propriété	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenu locatif théorique ^{1,2} CHF	Pertes de loyer ^{1,3} CHF
Immeubles d'habitation						
Adliswil	Grundstrasse 11/11a/13	Propriété exclusive	8 039 124	9 660 000	374 036	-150
Affoltern am Albis	Pfrendhofstrasse 44-62	Propriété exclusive	32 645 789	35 430 000	1 218 586	1 008
Altdorf UR	Bahnhofstrasse 37	Propriété exclusive	3 753 798	3 996 000	182 880	1 560
Arbon	Brühlstrasse 87a-d	Propriété exclusive	7 765 340	7 129 000	288 960	9 750
Bâle	Münchensteinerstrasse 116	Propriété exclusive	8 447 993	10 660 000	363 182	27 688
Bâle	Rosentalstrasse 29	Propriété exclusive	4 601 000	4 440 000	190 928	6 500
Bâle	Vogesenstrasse 31/31a/33	Propriété exclusive	21 053 686	21 120 000	754 300	4 607
Bâle	Zähringerstrasse 18	Propriété exclusive	4 736 113	4 860 000	185 235	-150
Bellinzzone	Via Antonio Arcioni 5/5a	Propriété exclusive	4 262 178	4 108 000	191 832	15 585
Binningen	Hauptstrasse 115/117/119	Propriété exclusive	14 827 048	15 400 000	601 852	13 593
Birsfelden	Burenweg 17-25, Drosselstrasse 1-6	Propriété exclusive	23 415 350	22 970 000	830 539	5 871
Bremgarten AG	Sentenhübel 1/2/3/4	Propriété exclusive	10 869 980	10 960 000	465 292	1 385
Bremgarten AG	Wagenrainstrasse 19/21/23	Propriété exclusive	18 379 063	18 240 000	761 948	15 080
Bussigny	Rue de Lausanne 52a/b/c	Propriété exclusive	27 815 671	26 630 000	914 640	8 535
Châtel-Saint-Denis	Route de Vevey 115	Propriété exclusive	6 748 596	6 615 000	365 107	70
Clarens	Avenue des Brayères 1a/1b/1c	Propriété exclusive	12 370 813	12 460 000	532 779	565
Colombier NE	Chemin de Notre-Dame 18a/18b	Propriété exclusive	5 979 540	7 281 000	311 563	2 933
Derendingen	Schluchtbachstrasse 10/12/14	Propriété exclusive	18 031 988	17 660 000	755 078	3 323
Dietikon	Oetwilerstrasse 31	Propriété exclusive	2 814 636	2 709 000	69 094	0
Dietikon	Oetwilerstrasse 40/42	Propriété exclusive	5 015 903	5 006 000	133 741	140
Emmen	Than 1	Propriété exclusive	9 732 121	9 610 000	371 148	990
Emmenbrücke	Listrigstrasse 12/14	Propriété exclusive	18 089 371	17 490 000	809 399	9 185
Erlenbach ZH	Lerchenhalde 2/4/6	Propriété exclusive	36 689 180	35 350 000	1 153 813	14 552
Fribourg	Avenue du Midi 1	Propriété exclusive	14 296 880	14 280 000	743 916	1 227
Fribourg	General Guisan 34	Propriété exclusive	15 409 763	13 520 000	705 975	79 291
Fribourg	Route Sainte-Agnès 8 10	Propriété exclusive	29 935 007	28 790 000	1 034 879	3 852
Fribourg	Rue Jacques-Vogt 2	Propriété exclusive	5 108 328	6 398 000	200 141	3 329
Genève	Chemin Surinam 4	Propriété exclusive	11 011 047	11 280 000	355 605	12 453
Genève	Rue des Bains 50/52	Propriété exclusive	30 433 251	33 190 000	1 168 709	-62 367
Genève	Rue du Jura 24	Propriété exclusive	6 983 861	6 823 000	182 892	-1 710
Genève	Rue Lamartine 8/10	Propriété exclusive	32 497 131	31 630 000	1 101 057	9 682
Genève	Rue Monnier 11	Propriété exclusive	8 911 045	12 060 000	376 344	63
Genève	Rue Prévost-Martin 33	Propriété exclusive	7 998 814	8 669 000	221 677	-340
Glattbrugg	Gartenstrasse 7	Propriété exclusive	8 135 961	9 420 000	299 946	-1 850
Goldau	Harmettlenstrasse 7/9/11/13	Propriété exclusive	35 009 548	34 600 000	1 380 803	4 851
Gossau ZH	Im Grünenhof 19/21/23/25	Propriété exclusive	11 587 433	11 980 000	480 450	16 721
Gossau ZH	Unterhofen 1/2/3/4/5/7	Propriété exclusive	16 039 902	17 210 000	662 923	11 636
Herzogenbuchsee	Kappeliweg 20	Propriété exclusive	6 670 922	6 661 000	278 056	13 181
Horgen	Zugerstrasse 80/82	Propriété exclusive	3 961 156	5 107 000	184 017	-600

Pertes de loyer ^{1,3} %	Loyers ¹ CHF	Appartements Nombre	Logement m ²	Bureaux/ cabinets m ²	Vente/ magasins m ²	Autre surface locative m ²	Total surface locative m ²	Places de stationnement Nombre
-0,04%	374 186	28	1 877	0	0	0	1 877	6
0,08%	1 217 578	62	5 178	0	0	0	5 178	56
0,85%	181 320	12	913	0	0	0	913	14
3,37%	278 120	21	1 445	0	0	0	1 445	13
7,62%	335 494	17	1 381	121	0	158	1 660	0
3,40%	184 428	17	997	0	0	0	997	0
0,61%	749 693	53	3 306	0	0	0	3 306	43
-0,08%	185 385	15	920	0	34	32	986	1
8,12%	170 057	16	1 083	0	0	0	1 083	0
2,26%	588 259	42	2 674	0	160	26	2 859	20
0,71%	824 669	62	4 278	0	0	0	4 278	27
0,30%	463 907	32	2 438	0	0	3	2 440	24
1,98%	746 868	53	4 563	0	0	0	4 563	73
0,93%	906 105	50	2 868	0	0	0	2 868	39
0,02%	365 037	24	1 510	0	0	0	1 510	38
0,11%	532 214	50	3 121	0	0	0	3 121	22
0,94%	308 630	20	1 671	0	0	3	1 674	20
0,44%	751 754	53	3 681	0	0	0	3 681	74
0,00%	69 094	6	503	0	0	0	503	3
0,10%	133 601	13	893	0	0	0	893	4
0,27%	370 158	21	1 725	0	0	0	1 725	26
1,13%	800 214	60	4 599	0	0	0	4 599	59
1,26%	1 139 261	32	3 220	0	0	0	3 220	53
0,16%	742 689	56	3 359	0	367	0	3 726	3
11,23%	624 245	37	2 852	0	452	710	4 014	38
0,37%	1 031 027	103	6 560	0	0	389	6 949	92
1,66%	192 302	15	1 071	0	53	0	1 124	0
3,50%	343 152	11	1 001	0	0	0	1 001	6
-5,34%	1 231 076	30	3 201	0	572	0	3 773	16
-0,93%	184 602	11	543	0	0	0	543	0
0,88%	1 091 375	64	4 462	0	107	104	4 673	24
0,02%	376 281	18	1 367	0	0	0	1 367	0
-0,15%	222 017	21	1 338	0	0	0	1 338	0
-0,62%	301 796	23	1 498	0	0	0	1 498	24
0,35%	1 375 952	74	5 785	0	0	0	5 785	95
3,48%	462 208	33	2 507	0	0	0	2 507	30
1,76%	651 287	51	3 233	0	0	0	3 233	67
4,74%	264 875	18	1 377	0	0	0	1 377	19
-0,33%	184 617	12	745	0	0	0	745	0

Localité	Adresse	Forme de propriété	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenu locatif théorique ^{1,2} CHF	Pertes de loyer ^{1,3} CHF
Horw	Brunnmattstrasse 10	Propriété exclusive	9 271 940	9 693 000	363 737	3 309
Horw	Brunnmattstrasse 18	Propriété exclusive	10 178 151	10 600 000	382 696	2 860
Ittigen	Talgut-Zentrum 10/12/38/40	Propriété exclusive	29 263 944	35 250 000	1 387 854	10 143
Jona	Meienfeldstrasse 4-82	Propriété exclusive	39 007 229	47 020 000	1 993 071	35 332
Kilchberg ZH	Stockenstrasse 39/41	Propriété exclusive	25 123 617	33 750 000	1 083 285	6 838
Kloten	Balsbergweg 9/11/13	Propriété exclusive	23 793 031	30 190 000	1 016 416	449
La Chaux-de-Fonds	Rue du Chalet 9/9a/11/11a	Propriété exclusive	8 779 326	8 309 000	417 609	4 408
La Tour-de-Peilz	Route de St-Maurice 143	Propriété exclusive	5 139 196	5 027 000	193 356	0
Langenthal	Melchnaustasse 8/10	Propriété exclusive	2 985 561	3 187 000	189 836	8 697
Lausanne	Avenue de Collonges 9	Propriété exclusive	8 889 199	9 070 000	437 693	1 415
Lausanne	Avenue de l'Avant-Poste 1	Propriété exclusive	6 546 850	6 964 000	257 667	0
Lausanne	Avenue de Mon-Loisir 10	Propriété exclusive	6 758 470	6 577 000	191 578	0
Lausanne	Avenue de Mon-Loisir 14/16	Propriété exclusive	11 084 670	10 710 000	330 523	2 493
Lausanne	Chemin de Contigny 9/13	Propriété exclusive	17 949 884	17 760 000	588 746	1 905
Lausanne	Chemin de Pierrefleur 70	Propriété exclusive	20 521 409	24 280 000	986 457	2 428
Lausanne	Chemin des Mouettes 8/10	Propriété exclusive	7 595 252	8 076 000	279 895	1 244
Lausanne	Route de Berne 16/18	Propriété exclusive	6 556 265	6 536 000	254 676	1 039
Lausanne	Rue Mathurin-Cordier 1	Propriété exclusive	7 880 652	8 546 000	348 004	1 733
Lausanne	Rue St-Roch 4	Propriété exclusive	6 773 492	6 875 000	281 623	-330
Lenzbourg	Hardstrasse 1/1a	Propriété exclusive	24 086 002	25 330 000	1 002 099	11 426
Liestal	Erlenstrasse 1/5	Propriété exclusive	9 074 370	8 879 000	377 618	14 514
Lucerne	Haldenrain 7/9	Propriété exclusive	6 482 711	6 757 000	245 425	4 345
Massagno	Via Povrò 9	Propriété exclusive	4 463 241	4 559 000	217 065	3 294
Massagno	Via Tesserete 33	Propriété exclusive	7 656 960	7 375 000	327 388	9 105
Mellingen	Im Geerig 67/69/75/77	Propriété exclusive	22 762 770	22 370 000	913 290	3 268
Mont-sur-Rolle	Chemin du Levant 7/9/11	Propriété exclusive	9 686 354	9 730 000	414 113	1 106
Mont-sur-Rolle	Chemin du Rupalet 13/15	Propriété exclusive	12 012 641	11 880 000	506 816	-96 012
Neuchâtel	Avenue de Clos-Brochet 2/4	Propriété exclusive	15 326 208	14 620 000	510 329	6 316
Neuchâtel	Rue des Poudrières 69/71	Propriété exclusive	10 867 193	10 520 000	440 940	7
Nidau	Strandweg 5	Propriété exclusive	4 942 236	4 986 000	226 912	982
Oberrieden	Einsiedlerstrasse 1-9	Propriété exclusive	27 984 949	27 290 000	661 917	11 807
Oberwil	Stallenmattstrasse 2-14	Propriété exclusive	40 296 392	39 440 000	1 533 107	57 845
Pfäffikon ZH	Büelstrasse 24/26/28/30/32	Propriété exclusive	16 879 891	18 420 000	617 382	2 320
Pratteln	Farnsburgerstrasse 1/3	Propriété exclusive	5 921 503	7 075 000	292 346	2 175
Pratteln	St. Jakobstrasse 29, Esterlistrasse 20	Propriété exclusive	9 866 871	9 864 000	383 840	1 490
Pratteln	Unterer Rüttschetenweg 36/38/40/42	Propriété exclusive	10 146 671	10 620 000	432 963	3 296
Prilly	Route de Cossonay 1/1bis	Propriété exclusive	9 759 836	10 630 000	448 950	8 286
Pully	Chemin de la Fontanettaz 4/6/8	Propriété exclusive	5 662 932	5 642 000	256 980	5 280
Pully	Chemin de Somaïs 38/40/42	Propriété exclusive	8 445 895	8 403 000	333 399	40

Pertes de loyer ^{1,3} %	Loyers ¹ CHF	Apparte- ments Nombre	Logement m ²	Bureaux/ cabinets m ²	Vente/ magasins m ²	Autre surface locative m ²	Total surface locative m ²	Places de stationnement Nombre
0,91%	360 428	24	1 783	0	0	0	1 783	23
0,75%	379 836	22	1 829	0	0	0	1 829	17
0,73%	1 377 711	63	5 708	0	324	0	6 033	71
1,77%	1 957 739	129	10 038	0	0	50	10 088	129
0,63%	1 076 448	64	4 553	0	0	0	4 553	72
0,04%	1 015 967	64	4 057	0	0	81	4 138	32
1,06%	413 202	40	3 242	0	0	0	3 242	38
0,00%	193 356	13	1 027	0	0	0	1 027	11
4,58%	180 207	14	1 036	0	138	84	1 258	6
0,32%	436 278	42	1 949	0	0	0	1 949	5
0,00%	257 667	16	993	0	0	0	993	0
0,00%	191 578	10	827	46	0	0	873	5
0,75%	328 030	22	1 475	0	84	0	1 559	7
0,32%	586 842	38	2 372	0	0	0	2 372	16
0,25%	984 029	60	4 622	0	0	0	4 622	57
0,44%	278 651	22	1 164	0	0	0	1 164	0
0,41%	253 637	18	1 040	0	0	20	1 060	6
0,50%	346 271	18	1 167	0	369	0	1 536	2
-0,12%	281 954	16	969	0	260	0	1 229	0
1,14%	990 673	62	4 340	0	0	0	4 340	70
3,84%	363 104	27	1 646	0	0	0	1 646	40
1,77%	241 080	14	1 250	0	0	0	1 250	16
1,52%	209 811	12	996	0	0	540	1 536	14
2,78%	318 283	14	1 476	0	0	0	1 476	23
0,36%	910 023	52	4 218	0	0	0	4 218	86
0,27%	413 007	28	2 150	0	0	5	2 155	42
-18,94%	602 828	16	1 756	0	0	0	1 756	40
1,24%	504 014	42	3 762	0	0	80	3 842	51
0,00%	440 933	23	1 860	0	0	26	1 885	28
0,43%	225 930	18	1 288	0	0	0	1 288	11
1,78%	650 110	54	3 861	0	0	0	3 861	45
3,77%	1 475 262	99	6 511	152	52	247	6 962	62
0,38%	615 062	51	3 228	0	0	0	3 228	49
0,74%	290 171	18	1 269	73	0	0	1 341	16
0,39%	382 350	28	1 710	0	0	0	1 710	27
0,76%	429 667	21	2 279	0	0	0	2 279	25
1,85%	440 663	36	2 074	0	0	0	2 074	21
2,05%	251 700	18	1 173	0	0	0	1 173	5
0,01%	333 359	25	1 743	0	0	0	1 743	15

Localité	Adresse	Forme de propriété	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenu locatif théorique ^{1,2} CHF	Pertes de loyer ^{1,3} CHF
Rapperswil SG	Schulstrasse 9	Propriété exclusive	13 928 054	14 350 000	604 150	3 048
Richterswil	Im Langacher 8/10	Propriété exclusive	11 409 884	11 390 000	366 934	565
Savosa	Via Cantonale 12/12a/12b/12c	Propriété exclusive	14 309 647	14 520 000	649 950	24 514
Schaffhouse	Julierstrasse 3/5/7/9	Propriété exclusive	7 696 286	7 414 000	333 716	7 902
Schaffhouse	Zur Stahlgiesserei 1/2	Propriété exclusive	41 466 925	44 330 000	1 772 788	11 387
Schlieren	Dörnliackerstrasse 1/3/5, Freiestrasse 59/61/63/71/73/75	Propriété exclusive	27 318 728	27 410 000	897 922	2 284
Schwerzenbach	Einhardweg 2-10	Propriété exclusive	21 192 781	22 020 000	816 786	9 850
Sion	Rue du Chanoine-Berchtold 12/14	Propriété exclusive	7 378 932	7 428 000	360 243	1 683
Saint-Gall	Ahornstrasse 29-37	Propriété exclusive	18 822 517	18 690 000	861 308	6 867
Territet-Veytaux	Avenue de Chillon 68	Propriété exclusive	7 322 234	7 830 000	358 374	3 220
Thalwil	Feldstrasse 20/22	Propriété exclusive	6 562 233	7 247 000	228 412	30
Therwil	Sundgauerstrasse 70-78	Propriété exclusive	31 462 286	30 220 000	982 758	17 143
Thônex	Chemin Curé Desclouds 23/25/27	Propriété exclusive	31 789 292	31 100 000	1 143 701	9 746
Thun	Dohlenweg 2/4/6/8/10/12/14/16	Propriété exclusive	16 718 365	16 990 000	733 445	8 817
Urdorf	Krummackerstrasse 12-26	Propriété exclusive	16 504 590	18 020 000	679 487	1 502
Uster	Gschwaderstrasse 13	Propriété exclusive	2 956 036	4 069 000	158 928	132
Uster	Winterthurerstrasse 32	Propriété exclusive	2 437 263	3 468 000	123 312	0
Vevey	Avenue de la Prairie 9bis	Propriété exclusive	3 349 793	3 704 000	167 280	0
Vevey	Rte de St-Légier 10/10a	Propriété exclusive	5 880 615	7 383 000	212 335	1 683
Viganello	Via Luigi Taddei 9/11	Propriété exclusive	11 357 953	13 310 000	520 118	4 597
Wetzikon ZH	Buchgrindelstrasse 1/3/5	Propriété exclusive	46 818 845	46 780 000	1 662 631	15 016
Wetzikon ZH	Guldislooweg 15/17	Propriété exclusive	5 800 267	6 174 000	234 824	3 286
Yverdon-les-Bains	Rue St-Georges 16	Propriété exclusive	7 885 679	7 963 000	354 742	0
Zollikon	Im Walder 27/29/31/33	Propriété exclusive	22 258 389	25 440 000	843 921	6 866
Zuchwil	Dreispitz 1/3/5/7	Propriété exclusive	14 055 600	14 620 000	751 930	15 571
Zurich	Badenerstrasse 361	Propriété exclusive	8 165 599	8 680 000	238 701	371
Zurich	Badenerstrasse 367	Propriété exclusive	8 619 574	9 162 000	240 080	-1 126
Zurich	Breitingenstrasse 16	Propriété exclusive	7 869 178	8 132 000	186 816	2 160
Zurich	Caspar Wüst-Strasse 44/46	Propriété exclusive	5 504 945	9 089 000	289 788	4 500
Zurich	Feldblumenweg 33/35	Propriété exclusive	10 450 979	10 440 000	294 384	2 235
Zurich	Feldblumenweg 37/39	Propriété exclusive	7 641 033	7 710 000	224 457	4 871
Zurich	Gladbachstrasse 59	Propriété exclusive	8 221 075	8 891 000	214 504	9
Zurich	Gladbachstrasse 71	Propriété exclusive	7 601 547	8 505 000	215 568	1 304
Zurich	Kilchbergstrasse 170/174/178	Propriété exclusive	14 551 011	15 280 000	407 700	0
Zurich	Klebestrasse 15/17/19	Propriété exclusive	21 325 557	21 950 000	672 266	6 853
Zurich	Pflanzschulstrasse 51	Propriété exclusive	8 496 055	11 090 000	315 658	120
Zurich	Riedenhaldenstrasse 18/20	Propriété exclusive	7 165 721	6 788 000	157 292	1 236
Zurich	Röntgenstrasse 72	Propriété exclusive	5 397 781	6 034 000	170 670	-410
Zurich	Seestrasse 47	Propriété exclusive	5 707 949	5 883 000	140 400	0
Zurich	Triemlistrasse 153/155	Propriété exclusive	12 624 363	21 440 000	442 211	7 929
Total des immeubles d'habitation			1 602 523 650	1 685 156 000	62 361 399	552 644

Pertes de loyer ^{1,3} %	Loyers ¹ CHF	Appartements Nombre	Logement m ²	Bureaux/ cabinets m ²	Vente/ magasins m ²	Autre surface locative m ²	Total surface locative m ²	Places de stationnement Nombre
0,50%	601 103	37	2 950	0	0	10	2 960	49
0,15%	366 369	21	1 628	0	0	36	1 664	27
3,77%	615 996	39	2 893	40	0	175	3 108	42
2,37%	325 814	25	1 965	0	0	0	1 965	23
0,64%	1 759 139	82	7 039	0	0	321	7 360	83
0,25%	895 638	67	4 226	0	0	0	4 226	26
1,21%	806 936	49	3 907	0	0	0	3 907	64
0,47%	358 560	31	2 239	0	0	0	2 239	13
0,80%	854 441	73	4 680	0	0	0	4 680	47
0,90%	355 154	22	1 482	0	183	62	1 727	4
0,01%	228 382	15	997	0	0	0	997	11
1,74%	965 615	71	5 447	0	0	0	5 447	69
0,85%	1 133 955	50	4 100	0	0	0	4 100	56
1,20%	724 628	68	4 310	0	0	0	4 310	61
0,22%	677 985	50	3 220	0	0	0	3 220	27
0,08%	158 796	12	700	0	0	0	700	7
0,00%	123 312	11	648	0	0	0	648	3
0,00%	167 280	15	985	0	0	0	985	0
0,79%	210 652	20	1 471	0	0	0	1 471	20
0,88%	515 521	28	2 768	0	0	0	2 768	27
0,90%	1 647 615	106	9 144	0	0	0	9 144	125
1,40%	231 538	18	1 207	0	0	0	1 207	8
0,00%	354 742	24	1 643	0	0	0	1 643	0
0,81%	837 055	20	2 306	0	0	0	2 306	40
2,07%	736 359	60	3 832	0	0	0	3 832	53
0,16%	238 331	18	922	0	0	0	922	0
-0,47%	241 206	18	908	0	0	0	908	9
1,16%	184 656	11	696	0	0	0	696	7
1,55%	285 288	19	1 056	0	0	0	1 056	4
0,76%	292 149	18	1 262	0	0	0	1 262	12
2,17%	219 586	13	926	0	0	46	972	5
0,00%	214 496	7	860	0	0	0	860	4
0,60%	214 264	7	884	0	0	0	884	2
0,00%	407 700	22	1 603	0	0	0	1 603	9
1,02%	665 413	42	3 013	0	0	20	3 033	34
0,04%	315 538	12	601	0	0	0	601	4
0,79%	156 056	17	866	0	0	0	866	4
-0,24%	171 080	7	422	0	0	0	422	3
0,00%	140 400	7	507	0	0	0	507	0
1,79%	434 282	25	1 424	109	0	117	1 650	20
0,89%	61 776 413	3 946	285 915	541	3 155	3 344	292 955	3 214

Localité	Adresse	Forme de propriété	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenu locatif théorique ^{1,2} CHF	Pertes de loyer ^{1,3} CHF
Immeubles à usage commercial						
Aarau	Kasinostrasse 30/32, Igelweid	Propriété exclusive	41 198 066	40 920 000	2 187 037	5 738
Baden	Badstrasse 21	Propriété exclusive	13 860 539	12 370 000	414 859	0
Baden	Bahnhofplatz 7	Propriété exclusive	8 567 611	8 516 000	412 698	6 250
Bâle	Freie Strasse 84	Propriété exclusive	28 699 463	21 690 000	1 299 937	12
Bâle	Theaterstrasse 10	Propriété exclusive	5 068 344	5 621 000	220 287	0
Berne	Marktgasse 22	Propriété exclusive	42 989 756	39 390 000	1 496 576	6 932
Buchs SG	Bahnhofstrasse 45-51	Propriété exclusive	37 960 989	30 900 000	1 568 304	115 361
Genève	Boulevard Georges-Favon 45, Rond-Point de Plainpalais 1	Propriété exclusive	32 265 850	30 220 000	813 568	5
Genève	Rue du Marché 7	Propriété exclusive	18 124 680	18 510 000	669 675	6 258
Neuchâtel	Rue de la Promenade Noire 1	Propriété exclusive	8 008 118	8 062 000	417 710	4 138
Neuchâtel	Rue Saint-Honoré 7/9	Propriété exclusive	16 851 685	15 140 000	652 130	1 880
Sion	Avenue de France 12	Propriété exclusive	13 706 436	12 200 000	600 000	0
Winterthour	Oberer Graben 48	Propriété exclusive	10 905 454	10 600 000	269 090	11 900
Winterthour	Obergasse 32	Propriété exclusive	4 555 634	5 587 000	254 437	4 200
Worblaufen	Lindenhofstrasse 1	Immeuble en propriété exclusive, immeuble en droit de superficie	31 190 625	24 960 000	1 848 532	186 982
Zollikon	Oberdorfstrasse 37	Propriété exclusive	3 066 848	3 146 000	145 077	2 550
Zurich	Fröhlichstrasse 54	Propriété exclusive	2 136 706	2 179 000	96 636	0
Zurich	Gartenstrasse 23	Propriété exclusive	11 260 598	15 680 000	504 688	-30
Zurich	Lavaterstrasse 45	Propriété exclusive	10 672 933	10 540 000	258 838	0
Zurich	Lavaterstrasse 76	Propriété exclusive	6 448 697	7 955 000	338 367	0
Zurich	Limmattalstr. 186/198/200/200a/202/204, Regensdorferstr. 3a/5/9, Dorfbachweg 1/1a 5/7, Schärregerasse 2	Propriété exclusive	61 792 206	62 240 000	2 381 258	61 948
Zurich	Lintheschergasse 13	Propriété exclusive	10 222 002	11 070 000	326 693	460
Zurich	Löwenstrasse 55/57	Propriété exclusive	36 659 552	35 630 000	903 530	13 293
Zurich	Rennweg 11	Propriété exclusive	21 582 894	19 990 000	448 555	-68 480
Zurich	Sankt Annagasse 9	Propriété exclusive	48 153 497	54 620 000	1 654 733	1 830
Zurich	Wiesenstrasse 8/10	Propriété exclusive	54 998 595	65 600 000	2 570 858	202 716
Total des immeubles à usage commercial			580 947 779	573 336 000	22 754 070	563 941
Immeubles à usage mixte						
Brunnen	Gotthardstrasse 1/3 (Hertipark)	Propriété exclusive	36 899 092	36 810 000	1 610 085	270 130
Genève	Place Claparède 1	Propriété exclusive	13 940 268	14 350 000	500 854	0
Genève	Place Edouard-Claparède 3	Propriété exclusive	15 550 751	15 690 000	613 843	6 192
Genève	Rue Micheli-du-Crest 2	Propriété exclusive	15 671 073	16 620 000	531 736	-1 430
Horgen	Zugerstrasse 84	Propriété exclusive	6 239 292	8 164 000	305 027	407

Pertes de loyer ^{1,3} %	Loyers ¹ CHF	Appartements Nombre	Logement m ²	Bureaux/ cabinets m ²	Vente/ magasins m ²	Autre surface locative m ²	Total surface locative m ²	Places de stationnement Nombre
0,26%	2 170 263	10	1 131	3 023	2 531	992	7 677	63
0,00%	414 859	4	395	142	129	17	683	0
1,51%	406 448	2	259	347	240	270	1 116	0
0,00%	1 299 925	1	26	444	345	63	878	0
0,00%	220 287	1	235	189	232	128	783	0
0,46%	1 239 645	0	0	636	910	224	1 770	0
7,36%	1 420 443	20	2 378	115	2 678	421	5 592	66
0,00%	813 564	15	1 568	336	493	212	2 609	0
0,93%	663 417	0	0	735	188	35	958	0
0,99%	413 572	3	439	1 281	0	96	1 816	8
0,29%	650 250	17	793	211	806	100	1 910	0
0,00%	600 000	0	0	203	2 244	754	3 201	66
4,42%	257 190	1	170	345	304	0	819	0
1,65%	250 237	0	0	497	164	284	945	0
10,12%	1 661 550	0	0	7 128	0	157	7 285	100
1,76%	142 527	0	0	259	124	69	452	6
0,00%	96 636	0	0	0	0	420	420	8
-0,01%	504 718	4	311	833	0	95	1 239	1
0,00%	258 838	2	118	456	0	64	638	8
0,00%	338 367	0	0	662	0	45	707	12
2,60%	2 319 310	33	2 395	1 008	3 679	579	7 661	118
0,14%	326 233	0	0	381	84	66	531	1
1,47%	890 238	1	98	918	449	474	1 939	0
-15,27%	517 035	3	244	0	249	137	630	0
0,11%	1 652 903	0	0	2 205	180	170	2 555	21
7,89%	2 297 930	15	999	4 039	0	741	5 779	75
2,48%	21 826 382	132	11 560	26 392	16 028	6 613	60 593	553
16,78%	1 339 955	40	3 198	781	1 767	771	6 517	105
0,00%	500 854	14	1 831	283	110	167	2 392	0
1,01%	607 651	15	1 615	438	0	67	2 120	3
-0,27%	533 166	18	1 904	0	317	46	2 267	0
0,13%	304 620	9	970	0	0	335	1 305	23

Localité	Adresse	Forme de propriété	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenu locatif théorique ^{1,2} CHF	Pertes de loyer ^{1,3} CHF
Lausanne	Rue du Lac 12	Propriété exclusive	6 736 615	8 568 000	379 417	240
Lausanne	Rue du Lac 14	Propriété exclusive	2 924 449	3 156 000	156 103	1 000
Saint-Gall	Brühlgasse 30	Propriété exclusive	2 613 865	2 542 000	91 715	0
Saint-Gall	Linsebühlstrasse 12/14/16	Propriété exclusive	5 913 238	5 731 000	278 481	-1 475
Saint-Gall	Spisergasse 25/27	Propriété exclusive	6 354 336	5 505 000	212 830	260
Zurich	Alfred Escher-Strasse 34/36	Propriété exclusive	17 029 053	17 510 000	474 338	8 505
Zurich	Gartenstrasse 6, Stockerstrasse 54	Propriété exclusive	37 720 213	39 250 000	1 062 427	2 940
Zurich	Kirchgasse 21	Propriété exclusive	7 157 661	7 338 000	177 564	-310
Zurich	Römerhofplatz 5	Propriété exclusive	38 367 807	40 240 000	1 240 818	0
Zurich	Schlossgasse 14	Propriété exclusive	7 891 080	8 472 000	235 303	0
Zurich	Seestrasse 341/345	Propriété exclusive	23 184 572	33 760 000	1 044 189	4 108
Zurich	Zähringerstrasse 24	Propriété exclusive	9 902 691	10 700 000	306 855	0
Total des immeubles à usage mixte			254 096 055	274 406 000	9 221 584	290 567

Résumé

	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenu locatif théorique ^{1,2} CHF	Pertes de loyer ^{1,3} CHF
Immeubles d'habitation	1 602 523 650	1 685 156 000	62 361 399	552 644
Dont en propriété par étage	0	0	0	0
Dont en droit de superficie	0	0	0	0
Immeubles à usage commercial	580 947 779	573 336 000	22 754 070	563 941
Dont en propriété par étage	0	0	0	0
Dont en droit de superficie	31 190 625	24 960 000	1 848 532	186 982
Immeubles à usage mixte	254 096 055	274 406 000	9 221 584	290 567
Dont en propriété par étage	0	0	0	0
Dont en droit de superficie	0	0	0	0
Total des immeubles	2 437 567 484	2 532 898 000	94 337 053	1 407 151
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces		3 752 749		
Autres actifs		11 116 276		
Fortune totale du fonds		2 547 767 024		

Pour les sommes, il peut y avoir des différences d'arrondi.

¹ Période du 01.10.2022 au 30.09.2023

² Une période de location sans loyer équivalant à 444 777 francs au total a été accordée sur les revenus locatifs escomptés.

³ Des valeurs négatives peuvent résulter de comptabilisations de ducroire.

⁴ La différence de 235 814 francs par rapport aux revenus locatifs figurant dans le compte de résultat (page 22) découle de la vente de biens immobiliers.

Pertes de loyer ^{1,3} %	Loyers ¹ CHF	Appartements Nombre	Logement m ²	Bureaux/ cabinets m ²	Vente/ magasins m ²	Autre surface locative m ²	Total surface locative m ²	Places de stationnement Nombre
0,06%	379 177	8	720	522	0	0	1 242	3
0,64%	155 103	5	226	0	174	0	400	0
0,00%	91 715	4	259	0	144	62	465	0
-0,53%	279 956	20	1 084	176	111	0	1 371	2
0,12%	212 570	10	629	0	108	360	1 096	0
1,79%	459 163	14	940	960	0	106	2 006	8
0,28%	1 059 487	17	977	1 072	0	117	2 165	2
-0,17%	177 874	4	420	110	0	161	691	0
0,00%	1 198 802	9	1 234	916	409	270	2 830	5
0,00%	235 303	10	555	0	175	74	804	2
0,39%	1 040 081	30	2 330	136	545	848	3 859	69
0,00%	306 855	5	364	230	89	84	767	0
3,15%	8 882 331	232	19 255	5 624	3 948	3 468	32 295	222

Pertes de loyer ^{1,3} %	Loyers ^{1,4} CHF	Valeur vénale de la fortune totale du fonds %
0,89%	61 776 413	66,14%
0	0	0
0	0	0
2,48%	21 826 382	22,50%
0	0	0
10,12%	1 661 550	0,98%
3,15%	8 882 331	10,77%
0	0	0
0	0	0
1,49%	92 485 125	99,42%
		0,15%
		0,44%
		100,00%

Catégorie d'évaluation

Tous les immeubles sont évalués selon la méthode DCF à la date de clôture de l'exercice et correspondent à des «placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché» selon l'art. 84 al. 2 let. c OPC-FINMA.

Indications concernant l'activité d'exploitation et le financement tiers

Achats et ventes d'immeubles durant la période sous revue¹

Localité	Adresse	Genre d'immeuble	Date
Achats provenant de transfert de patrimoine			
Dietikon	Oetwilerstrasse 40/42	Immeuble d'habitation	15.12.2022
Dietikon	Oetwilerstrasse 31	Immeuble d'habitation	15.12.2022
Fribourg	Route Sainte-Agnès 8/10	Immeuble à usage mixte	15.12.2022
Genève	Boulevard Georges-Favon 45, Rond-Point de Plainpalais 1	Immeuble à usage mixte	15.12.2022
La Chaux-de-Fonds	Rue du Chalet 9/9a/11/11a	Immeuble d'habitation	15.12.2022
Lausanne	Avenue de Mon-Loisir 14/16	Immeuble d'habitation	15.12.2022
Lausanne	Avenue de Mon-Loisir 10	Immeuble d'habitation	15.12.2022
Neuchâtel	Avenue de Clos-Brochet 2/4	Immeuble d'habitation	15.12.2022
Oberrieden	Einsiedlerstrasse 1/2/3/4/5	Immeuble d'habitation	15.12.2022
Saint-Gall	Brühlgasse 30	Immeuble à usage mixte	15.12.2022
Therwil	Sundgauerstrasse 70/71/72/73	Immeuble d'habitation	15.12.2022
Winterthur	Oberer Graben 48	Immeuble à usage commercial avec habitations	15.12.2022
Zurich	Löwenstrasse 55/57	Immeuble à usage commercial	15.12.2022
Zurich	Alfred Escher-Strasse 34/36	Immeuble à usage mixte	15.12.2022
Zurich	Riedenhaldenstrasse 18/20	Immeuble d'habitation	15.12.2022
Autres achats			
Aucun.			
Ventes			
Glaris	Adlergut 5/7	Immeuble d'habitation	29.11.2022
Saint-Gall	Langgasse 2	Immeuble à usage mixte	29.11.2022
Emmenbrücke	Haldenstrasse 21/23/25	Immeuble d'habitation	30.11.2022
Martigny	Rue de la Prairie 5/14/16	Immeuble d'habitation	30.11.2022
Oftringen	Irisweg 9/11	Immeuble d'habitation	30.11.2022

¹ La valeur des propriétés peut être vue dans l'inventaire des immeubles.

Hypothèques, avances à terme fixe, prêts et crédits

Genre de crédit CHF	Durée		Taux d'intérêt	30.09.2022	Conclusion	Rembour- sement	30.09.2023
	du	au	%	CHF	CHF	CHF	CHF
Engagements à court terme							
<i>Echéance dans les 12 mois</i>							
Avance à terme fixe	30.08.22	– 30.09.22	0,26%	17 000 000		17 000 000	0
Hypothèque à taux fixe	02.10.20	– 01.10.22	0,33%	10 000 000		10 000 000	0
Avance à terme fixe	23.09.22	– 21.10.22	0,99%	13 000 000		13 000 000	0
Avance à terme fixe	23.09.22	– 24.10.22	0,92%	11 000 000		11 000 000	0
Avance à terme fixe	22.07.22	– 24.10.22	0,43%	40 000 000		40 000 000	0
Avance à terme fixe	29.11.21	– 27.10.22	0,10%	24 000 000		24 000 000	0
Avance à terme fixe	29.08.22	– 28.10.22	0,41%	13 000 000		13 000 000	0
Avance à terme fixe	26.08.22	– 28.10.22	0,46%	11 000 000		11 000 000	0
Avance à terme fixe	30.09.22	– 31.10.22	0,73%	10 000 000		10 000 000	0
Avance à terme fixe	01.09.22	– 31.10.22	0,45%	12 000 000		12 000 000	0
Avance à terme fixe	01.05.22	– 31.10.22	0,04%	22 500 000		22 500 000	0
Avance à terme fixe	26.11.21	– 16.11.22	–0,05%	14 000 000		14 000 000	0
Avance à terme fixe	16.11.21	– 16.11.22	0,06%	16 000 000		16 000 000	0
Avance à terme fixe	16.08.22	– 17.11.22	0,36%	12 000 000		12 000 000	0
Avance à terme fixe	23.09.22	– 23.11.22	0,96%	10 000 000		10 000 000	0
Avance à terme fixe	27.10.22	– 25.11.22	0,77%		24 000 000	24 000 000	0
Avance à terme fixe	22.10.22	– 25.11.22	0,79%		15 000 000	15 000 000	0
Avance à terme fixe	01.11.22	– 25.11.22	0,80%		12 000 000	12 000 000	0
Hypothèque à taux fixe	10.12.18	– 09.12.22	0,60%	4 000 000		4 000 000	0
Hypothèque à taux fixe	10.12.18	– 12.12.22	0,55%	8 000 000		8 000 000	0
Avance à terme fixe	16.11.22	– 16.12.22	0,94%		10 000 000	10 000 000	0
Avance à terme fixe	25.11.22	– 23.12.22	0,85%		6 000 000	6 000 000	0
Avance à terme fixe	26.11.22	– 23.12.22	0,93%		18 000 000	18 000 000	0
Avance à terme fixe	23.11.22	– 23.12.22	0,87%		10 000 000	10 000 000	0
Avance à terme fixe	31.10.22	– 23.12.22	0,88%		10 000 000	10 000 000	0
Avance à terme fixe	24.10.22	– 23.12.22	0,84%		11 000 000	11 000 000	0
Avance à terme fixe	24.10.22	– 23.12.22	0,84%		13 000 000	13 000 000	0
Avance à terme fixe	01.11.22	– 23.12.22	0,92%		12 500 000	12 500 000	0
Avance à terme fixe	28.10.22	– 28.12.22	0,95%		11 000 000	11 000 000	0
Avance à terme fixe	30.09.22	– 30.12.22	0,90%	7 000 000		7 000 000	0
Hypothèque à taux fixe	11.12.18	– 31.12.22	0,53%	1 853 000		1 853 000	0
Avance à terme fixe	14.12.22	– 13.01.23	1,18%		20 000 000	20 000 000	0
Avance à terme fixe	01.11.22	– 27.01.23	1,07%		10 000 000	10 000 000	0
Avance à terme fixe	14.12.22	– 14.02.23	1,23%		20 000 000	20 000 000	0
Avance à terme fixe	25.11.22	– 24.02.23	1,08%		6 000 000	6 000 000	0
Avance à terme fixe	29.11.22	– 24.02.23	1,14%		11 000 000	11 000 000	0
Avance à terme fixe	26.11.22	– 24.02.23	1,10%		3 000 000	3 000 000	0
Avance à terme fixe	14.12.22	– 14.03.23	1,23%		17 000 000	17 000 000	0
Avance à terme fixe	14.12.22	– 15.03.23	1,23%		10 000 000	10 000 000	0
Avance à terme fixe	23.02.23	– 24.03.23	1,29%		12 000 000	12 000 000	0

Genre de crédit CHF	Durée		Taux d'intérêt	30.09.2022	Conclusion	Rembour- sement	30.09.2023
	du	au	%	CHF	CHF	CHF	CHF
Avance à terme fixe	13.01.23	– 24.03.23	1,29%		20 000 000	20 000 000	0
Avance à terme fixe	28.01.23	– 24.03.23	1,29%		10 000 000	10 000 000	0
Avance à terme fixe	28.12.22	– 24.03.23	1,34%		11 000 000	11 000 000	0
Avance à terme fixe	23.12.22	– 24.03.23	1,31%		34 000 000	34 000 000	0
Avance à terme fixe	24.12.22	– 24.03.23	1,45%		18 000 000	18 000 000	0
Avance à terme fixe	01.04.22	– 31.03.23	0,07%	9 000 000		9 000 000	0
Avance à terme fixe	14.03.23	– 14.04.23	1,61%		7 000 000	7 000 000	0
Avance à terme fixe	24.03.23	– 21.04.23	1,55%		24 000 000	24 000 000	0
Avance à terme fixe	14.12.22	– 21.04.23	1,38%		20 000 000	20 000 000	0
Avance à terme fixe	23.12.22	– 21.04.23	1,46%		10 000 000	10 000 000	0
Avance à terme fixe	02.05.22	– 02.05.23	0,10%	4 000 000		4 000 000	0
Avance à terme fixe	14.03.23	– 15.05.23	1,72%		5 000 000	5 000 000	0
Hypothèque à taux fixe	15.05.13	– 15.05.23 ²	2,25%	12 500 000		12 500 000	0
Hypothèque à taux fixe	14.08.13	– 15.05.23 ²	2,25%	690 000		690 000	0
Hypothèque à taux fixe	07.03.14	– 15.05.23 ^{2,4}	1,95%	2 150 000		2 150 000	0
Hypothèque à taux fixe	31.08.19	– 15.05.23	0,47%	2 000 000		2 000 000	0
Avance à terme fixe	16.11.22	– 16.05.23	1,25%		16 000 000	16 000 000	0
Avance à terme fixe	16.11.22	– 16.05.23	1,35%		2 000 000	2 000 000	0
Avance à terme fixe	23.02.23	– 26.05.23	1,60%		5 000 000	5 000 000	0
Avance à terme fixe	30.12.22	– 26.05.23	1,50%		7 000 000	7 000 000	0
Avance à terme fixe	25.11.22	– 26.05.23	1,32%		6 000 000	6 000 000	0
Avance à terme fixe	29.11.22	– 26.05.23	1,27%		10 000 000	10 000 000	0
Avance à terme fixe	30.11.22	– 26.05.23	1,24%		10 000 000	10 000 000	0
Avance à terme fixe	26.11.22	– 26.05.23	1,23%		3 000 000	3 000 000	0
Avance à terme fixe	27.05.22	– 26.05.23	0,06%	15 900 000		15 900 000	0
Avance à terme fixe	14.04.23	– 14.06.23	1,75%		7 000 000	7 000 000	0
Avance à terme fixe	15.03.23	– 16.06.23	1,77%		10 000 000	10 000 000	0
Avance à terme fixe	14.03.23	– 16.06.23	1,77%		3 000 000	3 000 000	0
Avance à terme fixe	14.12.22	– 16.06.23	1,33%		11 000 000	11 000 000	0
Avance à terme fixe	15.12.22	– 16.06.23	1,39%		30 000 000	30 000 000	0
Avance à terme fixe	26.05.23	– 23.06.23	1,81%		5 000 000	5 000 000	0
Avance à terme fixe	26.05.23	– 23.06.23	1,82%		10 000 000	10 000 000	0
Avance à terme fixe	24.06.23	– 23.06.23	1,80%		10 000 000	10 000 000	0
Avance à terme fixe	26.05.23	– 23.06.23	1,79%		15 900 000	15 900 000	0
Avance à terme fixe	16.05.23	– 23.06.23	1,78%		12 000 000	12 000 000	0
Avance à terme fixe	21.04.23	– 23.06.23	1,79%		30 000 000	30 000 000	0
Avance à terme fixe	21.04.23	– 23.06.23	1,79%		10 000 000	10 000 000	0
Avance à terme fixe	25.03.23	– 23.06.23	1,68%		18 000 000	18 000 000	0
Avance à terme fixe	24.03.23	– 23.06.23	1,69%		6 000 000	6 000 000	0
Avance à terme fixe	24.12.22	– 23.06.23	1,47%		12 500 000	12 500 000	0
Avance à terme fixe	23.12.22	– 23.06.23	1,54%		6 000 000	6 000 000	0
Avance à terme fixe	15.05.23	– 14.07.23	1,77%		5 000 000	5 000 000	0
Avance à terme fixe	14.03.23	– 14.07.23	1,85%		2 000 000	2 000 000	0

Genre de crédit CHF	Durée		Taux d'intérêt	30.09.2022 CHF	Conclusion CHF	Rembour- sement CHF	30.09.2023 CHF
	du	au	%				
Avance à terme fixe	23.06.23	- 21.07.23	2,08%		5 000 000	5 000 000	0
Avance à terme fixe	24.06.23	- 21.07.23	2,15%		10 500 000	10 500 000	0
Avance à terme fixe	23.06.23	- 21.07.23	2,22%		2 000 000	2 000 000	0
Avance à terme fixe	21.04.23	- 21.07.23	1,88%		8 000 000	8 000 000	0
Avance à terme fixe	21.07.23	- 25.08.23	2,09%		2 000 000	2 000 000	0
Avance à terme fixe	21.07.23	- 25.08.23	2,05%		8 000 000	8 000 000	0
Avance à terme fixe	26.05.23	- 25.08.23	1,97%		13 000 000	13 000 000	0
Avance à terme fixe	21.07.23	- 15.09.23	2,07%		5 000 000	5 000 000	0
Avance à terme fixe	21.07.23	- 15.09.23	2,03%		10 500 000	10 500 000	0
Avance à terme fixe	16.06.23	- 15.09.23	2,13%		15 000 000	15 000 000	0
Avance à terme fixe	14.06.23	- 15.09.23	2,18%		7 000 000	7 000 000	0
Avance à terme fixe	25.03.23	- 15.09.23	1,84%		10 000 000	10 000 000	0
Avance à terme fixe	24.03.23	- 15.09.23	1,63%		11 000 000	11 000 000	0
Avance à terme fixe	24.03.23	- 15.09.23	1,70%		20 000 000	20 000 000	0
Avance à terme fixe	24.03.23	- 15.09.23	1,86%		6 000 000	6 000 000	0
Avance à terme fixe	14.12.22	- 15.09.23	1,44%		11 000 000	11 000 000	0
Avance à terme fixe	15.12.22	- 15.09.23	1,47%		30 000 000	30 000 000	0
Avance à terme fixe	23.06.23	- 22.09.23	2,25%		8 000 000	8 000 000	0
Avance à terme fixe	01.04.23	- 22.09.23	1,91%		4 000 000	4 000 000	0
Hypothèque à taux fixe	02.10.20	- 01.10.23	0,34%	10 000 000			10 000 000
Avance à terme fixe	15.09.23	- 13.10.23	2,19%		4 000 000		4 000 000
Avance à terme fixe	15.09.23	- 13.10.23	2,14%		2 000 000		2 000 000
Avance à terme fixe	15.09.23	- 13.10.23	2,15%		6 000 000		6 000 000
Avance à terme fixe	15.09.23	- 13.10.23	2,14%		8 000 000		8 000 000
Avance à terme fixe	21.04.23	- 20.10.23	2,04%		6 000 000		6 000 000
Avance à terme fixe	22.09.23	- 25.10.23	2,18%		8 000 000		8 000 000
Hypothèque à taux fixe	01.11.21	- 31.10.23	0,32%	6 000 000			6 000 000
Avance à terme fixe	02.05.23	- 10.11.23	2,11%		2 000 000		2 000 000
Avance à terme fixe	17.11.22	- 15.11.23	1,44%		12 000 000		12 000 000
Avance à terme fixe	16.11.22	- 16.11.23	1,56%		2 000 000		2 000 000
Avance à terme fixe	16.05.23	- 17.11.23	2,01%		2 000 000		2 000 000
Hypothèque à taux fixe	15.05.23	- 17.11.23	2,05%		15 300 000		15 300 000
Hypothèque à taux fixe	21.11.18	- 21.11.23	0,69%	4 000 000			4 000 000
Avance à terme fixe	25.11.22	- 24.11.23	1,51%		6 000 000		6 000 000
Avance à terme fixe	30.11.22	- 24.11.23	1,42%		10 000 000		10 000 000
Avance à terme fixe	26.11.22	- 24.11.23	1,42%		3 000 000		3 000 000
Hypothèque à taux fixe	10.12.18	- 09.12.23	0,60%	2 000 000			2 000 000
Hypothèque à taux fixe	10.12.18	- 11.12.23	0,55%	6 000 000			6 000 000
Avance à terme fixe	24.03.23	- 15.12.23	1,80%		10 000 000		10 000 000
Avance à terme fixe	16.12.22	- 15.12.23	1,52%		10 000 000		10 000 000
Avance à terme fixe	15.12.22	- 15.12.23	1,52%		30 000 000		30 000 000
Avance à terme fixe	15.09.23	- 15.03.24	2,26%		3 000 000		3 000 000
Avance à terme fixe	16.09.23	- 15.03.24	2,17%		9 000 000		9 000 000

Genre de crédit CHF	Durée		Taux d'intérêt	30.09.2022	Conclusion	Rembour- sement	30.09.2023
	du	au	%	CHF	CHF	CHF	CHF
Avance à terme fixe	15.09.23	15.03.24	2,21%		18 000 000		18 000 000
Avance à terme fixe	15.09.23	15.03.24	2,21%		10 000 000		10 000 000
Hypothèque à taux fixe	01.04.23	21.03.24	2,12%		3 000 000		3 000 000
Hypothèque à taux fixe	01.04.22	31.03.24	0,43%	5 000 000			5 000 000
Hypothèque à taux fixe	02.05.16	02.05.24	0,70%	2 000 000			2 000 000
Hypothèque à taux fixe	02.05.16	02.05.24	0,70%	3 700 000			3 700 000
Hypothèque à taux fixe	15.05.23	17.05.24	2,25%		1 000 000		1 000 000
Avance à terme fixe	27.05.23	24.05.24	2,14%		3 000 000		3 000 000
Avance à terme fixe	16.06.23	14.06.24	2,34%		8 000 000		8 000 000
Avance à terme fixe	23.06.23	21.06.24	2,46%		6 000 000		6 000 000
Hypothèque à taux fixe	23.06.23	21.06.24	2,39%		10 000 000		10 000 000
Avance à terme fixe	24.06.23	21.06.24	2,39%		10 000 000		10 000 000
Hypothèque à taux fixe	23.06.23	21.06.24	2,53%		15 000 000		15 000 000
Avance à terme fixe	16.06.23	21.06.24	2,32%		5 000 000		5 000 000
Avance à terme fixe	14.07.23	12.07.24	2,35%		5 000 000		5 000 000
Hypothèque à taux fixe	31.08.20	31.08.24	0,36%	13 950 000			13 950 000
Avance à terme fixe	16.09.23	13.09.24	2,18%		5 000 000		5 000 000
Avance à terme fixe	15.09.23	16.09.24	2,22%		15 000 000		15 000 000
Avance à terme fixe	15.09.23	16.09.24	2,23%		10 000 000		10 000 000
Total engagements à court terme							324 950 000

Engagements à long terme*Echéance d'un à cinq ans*

Hypothèque à taux fixe	02.10.20	01.10.24	0,35%	6 000 000			6 000 000
Hypothèque à taux fixe	01.11.21	31.10.24	0,33%	6 000 000			6 000 000
Hypothèque à taux fixe	10.12.18	09.12.24	0,65%	5 000 000			5 000 000
Hypothèque à taux fixe	10.12.18	10.12.24	0,60%	8 000 000			8 000 000
Hypothèque à taux fixe	15.12.22	20.12.24	1,53%		8 000 000		8 000 000
Avance à terme fixe	15.12.22	20.12.24	1,61%		15 000 000		15 000 000
Hypothèque à taux fixe	31.12.14	31.12.24 ²	1,30%	840 000			840 000
Hypothèque à taux fixe	01.04.23	20.03.25	2,13%		2 000 000		2 000 000
Hypothèque à taux fixe	01.04.22	31.03.25	0,66%	5 000 000			5 000 000
Hypothèque à taux fixe	02.05.16	02.05.25	0,80%	2 000 000			2 000 000
Hypothèque à taux fixe	02.05.16	02.05.25	0,80%	2 000 000			2 000 000
Hypothèque à taux fixe	02.05.16	02.05.25	0,80%	2 000 000			2 000 000
Avance à terme fixe	23.06.23	20.06.25	2,46%		5 000 000		5 000 000
Hypothèque à taux fixe	23.06.23	20.06.25	2,39%		5 000 000		5 000 000
Hypothèque à taux fixe	27.05.23	20.06.25	2,43%		20 000 000		20 000 000
Hypothèque à taux fixe	23.06.23	20.06.25	2,48%		40 000 000		40 000 000
Avance à terme fixe	16.06.23	20.06.25	2,29%		5 000 000		5 000 000
Hypothèque à taux fixe	16.06.23	20.06.25	2,35%		7 000 000		7 000 000
Hypothèque à taux fixe	14.07.23	11.07.25	2,40%		2 000 000		2 000 000
Hypothèque à taux fixe	14.07.15	14.07.25 ¹	1,75%	1 550 000			1 550 000

Genre de crédit CHF	Durée		Taux d'intérêt %	30.09.2022 CHF	Conclusion CHF	Rembour- sement CHF	30.09.2023 CHF
	du	au					
Hypothèque à taux fixe	31.08.20	31.08.25	0,40%	13 950 000			13 950 000
Hypothèque à taux fixe	01.11.21	31.10.25	0,34%	6 000 000			6 000 000
Hypothèque à taux fixe	10.12.18	10.12.25	0,73%	7 000 000			7 000 000
Hypothèque à taux fixe	15.12.22	19.12.25	1,59%		8 000 000		8 000 000
Avance à terme fixe	15.12.22	19.12.25	1,66%		10 000 000		10 000 000
Hypothèque à taux fixe	01.04.22	31.03.26	0,80%	3 000 000			3 000 000
Hypothèque à taux fixe	16.05.22	15.05.26	1,20%	5 000 000			5 000 000
Avance à terme fixe	16.06.23	19.06.26	2,25%		5 000 000		5 000 000
Hypothèque à taux fixe	16.06.23	19.06.26	2,35%		6 000 000		6 000 000
Avance à terme fixe	25.08.23	25.08.26	2,25%		8 000 000		8 000 000
Avance à terme fixe	25.08.23	25.08.26	2,19%		13 000 000		13 000 000
Hypothèque à taux fixe	31.08.20	31.08.26	0,45%	13 950 000			13 950 000
Avance à terme fixe	15.09.23	15.09.26	2,19%		2 000 000		2 000 000
Avance à terme fixe	15.09.23	15.09.26	2,12%		9 000 000		9 000 000
Hypothèque à taux fixe	15.09.23	15.09.26	2,16%		3 000 000		3 000 000
Hypothèque à taux fixe	10.12.18	10.12.26	0,89%	6 000 000			6 000 000
Hypothèque à taux fixe	01.04.22	31.03.27	0,93%	3 000 000			3 000 000
Hypothèque à taux fixe	16.05.22	14.05.27	1,35%	5 000 000			5 000 000
Hypothèque à taux fixe	15.05.23	17.05.27	2,35%		1 000 000		1 000 000
Hypothèque à taux fixe	31.08.20	31.08.27	0,53%	18 800 000			18 800 000
Hypothèque à taux fixe	16.09.23	15.09.27	2,12%		4 500 000		4 500 000
Avance à terme fixe	15.09.23	15.09.27	2,12%		6 000 000		6 000 000
Hypothèque à taux fixe	15.09.23	15.09.27	2,16%		3 000 000		3 000 000
Hypothèque à taux fixe	01.03.19	31.12.27 ³	1,86%	19 400 000			19 400 000
Hypothèque à taux fixe	16.09.23	15.09.28	2,12%		2 000 000		2 000 000
Avance à terme fixe	15.09.23	15.09.28	2,17%		2 000 000		2 000 000
Avance à terme fixe	15.09.23	15.09.28	2,12%		2 000 000		2 000 000
Hypothèque à taux fixe	15.09.23	15.09.28	2,17%		2 000 000		2 000 000
Total intermédiaire							334 990 000
<i>Echéance au-delà de cinq ans</i>							
Aucune							0
Total intermédiaire							0
Total engagements à long terme							334 990 000
Total des hypothèques, avances à terme fixe, prêts et crédits							659 940 000

Les taux d'intérêt des hypothèques à taux fixe et des avances à terme fixe étaient fixes pendant toute la durée.

¹ Les hypothèques ont été reprises le 1^{er} juillet 2016 lors de l'achat des biens immobiliers.

² Les hypothèques ont été reprises le 15 mai 2016 lors de l'achat des biens immobiliers.

³ Les hypothèques ont été reprises le 1^{er} mars 2019 lors de l'achat des biens immobiliers.

⁴ Amortissement par trimestre de 10 000 francs jusqu'au 31 décembre 2022.

Revenus locatifs par locataire supérieurs à 5%

Aucun.

Transactions avec des proches

Le 15 décembre 2022, Swiss Life SA a transmis à Swiss Life Asset Management SA un portefeuille de 15 biens à l'intention du fonds immobilier Swiss Life REF (CH) Swiss Properties dans le cadre d'un transfert de patrimoine conformément à l'art. 69 ss LFus. Le transfert des biens s'est fait par paiement au comptant et non comme apport en nature contre émission de parts de fonds. Les deux sociétés sont des personnes morales proches au sens de l'art. 63 LPCC. Les valeurs immobilières qui ont fait l'objet de cette transaction sont mentionnées à la page 22 sous le point «Achats provenant de transfert de patrimoine».

Sur la base de l'art. 63 al. 2 et 4 LPCC, en lien avec l'art. 32a OPCC, la FINMA a accordé une dérogation concernant l'acquisition de valeurs immobilières de personnes physiques et morales proches, pour l'achat d'un portefeuille de biens immobiliers de Swiss Life SA, Zurich.

Avenant au rapport annuel révisé au 30 septembre 2022

L'immeuble sis Luzernerstrasse 14-18, Rossweid 1, à CH-5643 Sins (AG), a été vendu le 22 septembre 2022 à la Fondation de placement Swiss Life (groupe de placement immobilier Immobilier Suisse ESG). Swiss Life Asset Management SA et la Fondation de placement Swiss Life sont des personnes proches au sens de l'art. 63, al. 2 et 4 LPCC, de l'art. 32a OPCC et de l'art. 91a OPCC. Le 14 septembre 2022, la FINMA a accordé une exception pour la cession de valeurs immobilières à des proches.

Transactions effectuées entre placements collectifs

Aucune.

Sociétés immobilières du fonds

Aucune.

Evénements postérieurs à la date de clôture du bilan

Le contrat d'achat en vue de la vente du bien immobilier sis Zähringerstrasse 24 à 8001 Zurich a été signé et authentifié le 23 août 2023. L'exécution de la transaction et de le transfert de propriété ont eu lieu le 18 octobre 2023.

Rapport d'évaluation

Mandat et résultat

Selon la loi fédérale sur les placements collectifs (LPCC), les valeurs de marché des immeubles des fonds immobiliers suisses doivent, à des fins de comptabilité, être évaluées par un expert d'estimation indépendant. Nous avons été mandatés par la direction du fonds pour l'évaluation de tous les immeubles contenus dans le fonds Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties en date du 30 septembre 2023. Le portefeuille contient 161 immeubles en date d'évaluation, dont 15 immeubles ont été transférés de Swiss Life AG et 5 immeubles ont été vendus (depuis le 1^{er} octobre 2022). Il en résulte le tableau synthétique suivant:

Groupes d'affectation selon la loi sur les placements collectifs (LPCC)	Nbre d'imm.	Fair Value au 30.09.2023 CHF	Revenus au 30.09.2023 CHF	Rendement brut %
Immeubles d'habitation	118	1 685 156 000	64 055 332	3,80%
Bâtiments à usage commercial	26	573 336 000	23 368 580	4,08%
Bâtiments à usage mixte	17	274 406 000	9 399 286	3,43%
Total Immeubles de rendement (100%)	161	2 532 898 000	96 823 198	3,82%

Méthode et standards d'évaluation

Les évaluations ont été faites de manière uniforme au moyen de la méthode discounted cash-flow (DCF).

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse détaillée et une évaluation des positions recettes et coûts est établie. L'expert d'évaluation se base sur les décomptes des années précédentes, la situation locative actuelle et les informations de marché complètes. Sur cette base, il estime les cash-flows futurs attendus et détermine le taux d'escompte. Les évaluations sont faites dans une perspective de continuation de l'utilisation actuelle. Par conséquent, d'éventuelles transformations, intensifications ou densifications ne sont pas prises en compte dans l'évaluation.

La valeur de marché indiquée par immeuble est une «Fair Value», c'est-à-dire le prix de vente probable dans des conditions normales et dans l'environnement de marché actuel sans prendre en considération les frais de transactions. Wüest Partner confirme que les évaluations sont conformes aux prescriptions légales de la loi sur les placements collectifs (LCPP) et l'ordonnance sur les placements collectifs (OPCC) ainsi que les directives d'Asset Management

La valeur de marché au 30 septembre 2023 du portefeuille des 161 immeubles (dont les dernières acquisitions) est estimé à 2 532 898 000 francs (30 septembre 2022: 3 448 666 000 francs). Des 146 immeubles qui se trouvaient dans le portefeuille pour toute la période sous revue, 116 immeubles ont été dévalués et 27 ont été réévalués à la hausse. Pour 3 immeubles, aucune modification de valeur n'a eu lieu. La réévaluation totale représente une dévaluation de -0,8% (30 septembre 2022: 17 885 000 francs).

La documentation relative aux évaluations a été préparée par la direction du fonds ainsi que les sociétés d'administration compétentes. Les estimations se basent sur l'évaluation et l'analyse de ces documents, des visites sur place et l'évaluation de la situation de marché générale et pour chaque immeuble.

Association Switzerland (AMAS) et sont également conformes aux standards d'évaluation usuels de la branche.

Indépendance et confidentialité

Wüest Partner confirme avoir procédé à l'évaluation des immeubles de Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties de manière indépendante et neutre, en conformité avec notre politique d'entreprise et les termes du mandat décrit précédemment.

Wüest Partner AG
Zurich, le 17 octobre 2023



Pascal Marazzi-de Lima
MRICS, arch. dipl. EPF,
partenaire



Fabio Guerra
MRICS, arch. dipl. EPF,
CUREM, partenaire

Explications complémentaires concernant l'évaluation par actualisation des flux de trésorerie

Evolution de la valeur

L'évolution de la valeur de biens immobiliers dépend de différentes variables fondamentales. Il convient de distinguer les facteurs propres à l'immobilier (gestion) des facteurs exogènes liés à l'environnement spécifique aux marchés financiers et fonciers.

- Les évolutions de la situation de gestion, du côté des recettes comme des dépenses, se traduisent immédiatement par un ajustement de la valeur de marché indiquée. A cet égard, il convient de tenir compte en particulier de l'influence des nouveaux baux ou de l'expiration de baux en cours, de l'évolution du taux de vacance et des variations de coûts d'exploitation et d'entretien.
- Les investissements exceptionnels effectués au cours de l'exercice sous revue ont une influence directe sur la valeur, étant donné qu'ils représentent une sortie de liquidité. Lorsqu'ils sont de nature à accroître la valeur et qu'ils peuvent ainsi être répercutés sur les loyers, les investissements se traduisent à leur tour par une hausse des recettes locatives.
- L'évolution du marché immobilier local pertinent pour les biens concernés a des répercussions sur le calcul du loyer potentiel.
- Les fluctuations du marché financier ou du marché des transactions influencent la détermination du taux d'escompte.

En outre, l'âge du bien constitue un paramètre important. Toutes choses égales par ailleurs en valeur absolue, seul le vieillissement du bien se traduit par une dépréciation de l'ordre de 1% sur la valeur du bâtiment par année.¹

Recettes locatives

Les recettes locatives (telles qu'indiquées dans le tableau de loyers, en date de référence de l'évaluation) servent de point de départ à l'évaluation. Ces recettes seront prises en compte pour l'évaluation sur la base des conditions stipulées dans les baux.

Dans le cas des baux à durée déterminée, ce sont les revenus locatifs durables potentiels (tels qu'estimés selon l'état actuel des choses) qui serviront au calcul après l'expiration du bail. La détermination des loyers potentiels conformes au marché s'appuie sur les baux les plus récents de l'immeuble

concerné, ou de biens comparables connus situés dans le voisinage immédiat de ce dernier, mais aussi sur les travaux de recherche immobilière de grande ampleur effectués par Wüest Partner.

Le prix des loyers de locaux commerciaux sera vérifié à l'aide de calculs de chiffres d'affaires réalistes.

Le potentiel des loyers d'un immeuble à usages divers (avec baux existants) sera calculé selon chacune de ses fonctions.

Les options de prolongation à proprement parler, dont l'exercice relève du locataire, seront alors prises en compte si les loyers effectifs se situent en dessous des loyers du marché calculés. Les options à proprement parler, qui prévoient un ajustement des loyers au niveau habituel des loyers du marché à ce moment, seront évaluées comme indiqué plus haut en tant que contrats à durée déterminée.

Pour les baux à durée indéterminée, habituellement utilisés notamment pour les usages d'habitation, l'ajustement au loyer potentiel calculé se fera en tenant compte du cadre législatif locatif ainsi que des fluctuations propres à l'immeuble.

Les objets actuellement inoccupés sont évalués selon une durée de commercialisation reflétant les conditions du marché. Basé sur les conditions du marché et des lieux, la vacance structurelle spécifique est comprise pour tous les modes d'exploitations.

Coûts d'exploitation et d'entretien

Les coûts d'exploitation et d'entretien pris en compte dans les évaluations dépendent avant tout des montants effectivement portés au compte de l'immeuble pour les années écoulées, ainsi que des budgets votés par les organes compétents de la direction du fonds. La vraisemblance de ces informations sera contrôlée sur la base de conventions contractuelles existantes conclues par la gérance. Ces données seront comparées aux critères de référence figurant dans la base de données de Wüest Partner. Les dépenses d'exploitation attendues et d'entretien courantes des immeubles seront modelées à partir d'analyses de cette base de données.

Frais de rénovation

La considération des frais de rénovation à court, moyen et long terme joue un rôle central dans l'évaluation discounted cash-flow (DCF). Les évaluations reflètent en principe les

¹ La réduction de valeur dû à l'âge dépend en particulier du type de construction, de l'âge et de l'emplacement du bien concerné.

plans d'investissements mis à disposition par les organes de la direction du fonds. La plausibilité est ensuite contrôlée sur la base d'indicateurs référentiels de coûts.

Pour le calcul des frais de rénovation à long terme, Wüest Partner utilise un outil d'évaluation des coûts de construction qui permet de calculer le besoin d'investissement nécessaire pour le maintien de la valeur à long terme de l'immeuble en fonction de l'âge de certains éléments caractéristiques du bâtiment, de leurs coûts de construction et de l'état actuel de l'édifice.

En principe, aucun investissement créateur de valeur de grande ampleur se traduisant éventuellement par un changement d'usage plus lucratif de biens loués, ni l'exploitation de réserves d'extension ou d'utilisation, ni le développement de projets ne sont pris en compte.

Taux d'escompte

Le calcul du taux d'escompte reflète l'estimation du risque associé à chaque immeuble ainsi qu'à ses cash-flows.

Pour déterminer ce taux, Wüest Partner tient aussi bien compte de caractéristiques intrinsèques de l'immeuble que de facteurs liés à l'emplacement et au marché.

Le taux d'escompte est calculé selon un modèle ajusté avec les risques du marché. Ce modèle est mis à jour régulièrement selon les données des transactions. Des majorations au titre du risque immobilier général (bien non liquide, risques de base du marché) mais également pour les risques spécifiques de l'immeuble (caractéristiques propres du bien comme l'emplacement, l'utilisation, la situation locative, l'état du bâtiment, la forme de propriété, etc.) sont calculées et ajoutées au taux sans risque.

Prise en compte de l'inflation

Les évaluations tiendront implicitement compte de l'effet de l'inflation sur l'évolution des cash-flows. Concernant les revenus locatifs, le mode d'ajustement convenu dans le bail pour chaque location dépendra de l'inflation ou du taux de répercussion (p. ex. ajustement de 80% à l'évolution de l'indice des prix à la consommation). En ce qui concerne les coûts d'exploitation et d'entretien, on prendra généralement pour base l'intégralité du taux de l'inflation. Le taux d'escompte choisi sera représenté sur une base réelle. A long terme on utilise un taux d'inflation estimé à 1,25%.

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 Swiss Life Asset Management AG, Zurich

Rapport abrégé sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties – 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 4-7 et 20-42) sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

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.

Autres informations

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

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

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

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

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 et au prospectus. 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.

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

PricewaterhouseCoopers AG est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

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. 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 aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

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

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

PricewaterhouseCoopers AG



Andreas Scheibli

Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable



Michael Zobrist

Expert-réviseur agréé

Zürich, 21 novembre 2023

*Nous permettons à chacun
de vivre selon ses propres choix.*



SwissLife
Asset Managers

Communiqué de presse

Zurich, le 28 novembre 2023
Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

Dans le rapport annuel au 30 septembre 2023 de Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties initialement publié, la date de distribution (date ex) et la date de paiement (date de valeur) ont été indiquées de manière erronée. La date ex correcte est le 29 novembre 2023. La date de valeur correcte est le 1er décembre 2023.

Informations

Media Relations

Téléphone +41 43 284 77 77
media.relations@swisslife.ch

Investor Relations

Téléphone +41 43 284 52 76
investor.relations@swisslife.ch

www.swisslife-am.com



A propos de Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers dispose de plus de 165 ans d'expérience dans la gestion des actifs du groupe Swiss Life. Ce lien étroit avec l'assurance conditionne sa philosophie d'investissement qui a pour principaux objectifs d'investir dans le cadre d'une approche responsable des risques et d'agir chaque jour dans l'intérêt de ses clients. Swiss Life Asset Managers propose également cette approche éprouvée à des clients tiers en Suisse, en France, en Allemagne, au Luxembourg, au Royaume-Uni, en Italie et dans les pays nordiques.

Au 30 juin 2023, Swiss Life Asset Managers gère 259,7 milliards de francs d'actifs pour le groupe Swiss Life, dont plus de 112,2 milliards de francs de placements pour des clients tiers. Swiss Life Asset Managers est également un gestionnaire immobilier leader en Europe¹. Sur les 259,7 milliards de francs d'actifs sous gestion, 89,6 milliards de francs sont investis dans l'immobilier. Par ailleurs, Swiss Life Asset Managers administre 21,1 milliards de francs de biens immobiliers conjointement avec Livit. Au 30 juin 2023, Swiss Life Asset Managers gère ainsi 110,7 milliards de francs de biens immobiliers.

Swiss Life Asset Managers emploie plus de 2200 collaborateurs en Europe.

Vie en toute liberté de choix

Swiss Life aide les gens à mener une vie en toute liberté de choix et à envisager l'avenir avec confiance. C'est également l'objectif poursuivi par Swiss Life Asset Managers: Nous pensons à long terme et agissons de manière responsable. Forts de nos connaissances et de notre expérience, nous développons des solutions de placement tournées vers l'avenir. Nous aidons ainsi nos clients à atteindre leurs objectifs de placement à long terme. Cela aide leurs clients à planifier à long terme et à agir en toute liberté de choix.

¹ Enquête 2023 de l'INREV sur les gestionnaires de fonds (sur la base des actifs sous gestion au 31.12.2022)

Clause de non-responsabilité

La présente communication a été établie avec tout le soin et la diligence requis. Toutefois, nous déclinons toute responsabilité pour les pertes qui pourraient résulter de l'utilisation de ces informations. La présente publication ne constitue ni une incitation, ni une recommandation pour l'achat ou la vente d'instruments de placement, et son but est uniquement d'informer. Avant toute souscription ou acquisition en bourse de parts du fonds, les investisseurs sont invités à se procurer et lire attentivement les informations détaillées sur le fonds contenues dans les documents réglementaires (prospectus avec contrat de fonds intégré, DIC PRIIPs et derniers rapports annuels et semestriels) qui constituent la seule base juridique pour l'achat de parts de fonds. Ceux-ci sont disponibles gratuitement sous forme électronique ou papier auprès de la direction du fonds, Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurich.

La performance historique ne présume en rien de la performance en cours ou à venir. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés au moment de l'émission et du rachat des parts. Tant Swiss Life SA que les autres membres du groupe Swiss Life sont autorisés à détenir des positions dans ce fonds ainsi qu'à les acheter et à les vendre. Les fonds de Swiss Life Asset Managers ne peuvent être proposés à la vente ou vendus aux Etats-Unis ou au nom de citoyens américains ou de US Persons résidant aux Etats-Unis. «Swiss Life Asset Managers» est le nom de marque des activités de gestion d'actifs du groupe Swiss Life. Pour de plus amples informations, voir www.swisslife-am.com. Source: Swiss Life Asset Managers (sauf mention contraire). Tous droits réservés. Contact: info@swisslife-am.com.