



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 2024



*«Au cours de l'exercice,
tant la base de capitaux
propres que les
revenus du portefeuille
ont été renforcés.»*

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	21
Annexe	23
Inventaire des immeubles	26
Indications concernant l'activité d'exploitation et le financement tiers	38
Rapport d'évaluation	46
Indications sur les affaires d'importance économique ou juridique particulière	50
Rapport résumé de la société d'audit de placements collectifs de capitaux	53

*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		30.09.2024	30.09.2023
ISIN		CH0293784861	CH0293784861
Numéro de valeur		29378486	29378486
Nombre de parts en circulation		21 600 000	16 200 000
Emissions de parts		5 400 000	0
Rachats de parts		0	0
Valeur nette d'inventaire par part (distribution incl.)	CHF	113.73	113.73
Cours boursier	CHF	118.50	117.50
Agio/Disagio		4,20%	3,31%
Capitalisation boursière	CHF	2 559 600 000.00	1 903 500 000.00

Compte de fortune

Valeur vénale des immeubles	CHF	3 206 035 000.00	2 532 898 000.00
Prix de revient des immeubles	CHF	3 114 872 432.86	2 437 567 483.94
Fortune totale du fonds (fortune totale)	CHF	3 225 039 175.64	2 547 767 024.48
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des immeubles		22,11%	26,05%
Quote-part des capitaux de tiers		23,83%	27,68%
Durée résiduelle du financement tiers	Années	2,07	1,46
Rémunération du financement tiers		1,66%	1,69%
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	2 456 513 039.24	1 842 464 034.74

Compte de résultat

		01.10.2023–30.09.2024	01.10.2022–30.09.2023
Loyers	CHF	103 317 036.75	92 720 938.88
Quote-part de perte sur loyer (perte de produit)		1,58%	1,49%
Entretien et réparations	CHF	11 290 542.36	10 734 098.54
Résultat net	CHF	57 042 308.01	44 047 078.72
Gains/pertes en capital réalisés	CHF	7 204 245.41	3 817 249.49
Gains/pertes en capital non réalisés	CHF	-4 167 948.92	-35 150 865.00
Résultat total	CHF	57 633 004.50	11 876 763.21

Indications sur le rendement et la performance		30.09.2024	30.09.2023
Distribution par part	CHF	2.70	2.60
Rendement sur distribution		2,28%	2,21%
Coefficient de distribution (payout ratio)		102,24%	95,62%
Rendement des fonds propres (ROE)		2,35%	0,63%
Rendement du capital investi (ROIC)		2,12%	0,78%
Rendement de placement		2,34%	0,65%
Performance		3,65%	-2,71%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		69,11%	65,56%
Rapport cours/bénéfice (Ratio P/E)		45,78	160,27
Rapport cours/cash-flow (Ratio P/CF)		39,96	39,77
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)		0,70%	0,74%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TER _{REF} NAV)		0,96%	1,02%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds market value (TER _{REF} MV)		0,92%	0,99%

Les chiffres clés ont été calculés selon la directive «Information spécialisée Indices des fonds immobiliers» de l'Asset Management Association Switzerland du 13 septembre 2016 (état au 31 mai 2022).

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
30.09.2023	1 842 464 034.74	16 200 000	113.73	117.50	2.60
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

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 SA et membre du conseil d'administration de Fisch Asset Management SA <i>Lorenzo Kyburz</i> , membre Swiss Life Investment Management Holding AG, exerçant également un autre mandat d'administrateur au sein du groupe Swiss Life <i>Dr Rolf Aeberli</i> , membre Head 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 2022-1 AG, de First Swiss Mobility 2023-1 AG, de First Swiss Mobility 2023-2 AG et 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 Feblmann</i> , responsable du secteur Sales & Marketing, exerçant des mandats d'administrateur au sein du groupe Swiss Life
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 2023/2024 se sont élevés à 104 480 883 francs, dont 1,58% 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 11 290 542 francs, soit 10,81% 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 9 000 882 francs, soit 8,61% des revenus locatifs théoriques. Les revenus nets du portefeuille de biens immobiliers se sont donc élevés à 84 89 459 francs, soit 80,58% des revenus locatifs nets théoriques.

Pour le fonds, les charges d'exploitation se sont élevées à 18 756 287 francs (y compris les charges susmentionnées pour l'administration 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 0,70%. Après déduction des autres charges liées au fonds, notamment l'impôt sur le bénéfice et le capital ainsi que les intérêts hypothécaires et autres frais de financement, les revenus nets du fonds s'élèvent à 57 042 308 francs.

Cela correspond à 2,64 francs par part. Au 30 septembre 2024, il existe en outre un report de bénéfice issu des revenus nets précédents de 1 972 945 francs, soit 0,09 franc par part.

En outre, la vente de sept biens immobiliers au total s'est soldée par des gains en capital réalisés de 7 204 245 francs au cours de l'exercice (après déduction des impôts sur les gains immobiliers), soit 0,33 franc par part (cf. paragraphe «Acquisitions et ventes»). Sur la base des ventes réalisées au cours d'exercices antérieurs, il existe en outre au 30 septembre 2024 un report de bénéfice de 14 263 014 francs, soit 0,66 franc par part. Le total des résultats réalisés sur l'exercice 2023/2024 s'élève à 64 246 553 francs, soit 2,97 francs par part.

La distribution pour l'exercice 2023/2024 est fixée à 58 320 000 francs, soit 2,70 francs par part, et peut ainsi être entièrement versée à partir des revenus nets. Le rendement sur distribution basé sur le cours boursier (état au 30 septembre 2024) atteint donc 2,28%. Si l'on se base sur la VNI, le rendement sur distribution s'élève à 2,37%.

Le compte de résultat complet figure en page 21.

Pfäffikon,
Etzelstrasse 21-27



Evolution de la fortune du fonds

En juillet 2024, quelque 610 millions de francs de capitaux propres supplémentaires ont été levés dans le cadre d'une augmentation de capital. Le rapport de souscription a été de 3 pour 1. Les 5 400 000 nouvelles parts ont été entièrement souscrites. Le prix d'émission s'est élevé à 114,80 francs par part (commission d'émission incluse). A la suite de l'augmentation de capital, le fonds a acquis le 17 juillet 2024 un portefeuille immobilier de Swiss Life SA d'une valeur de marché de 701 millions de francs (cf. paragraphe «Acquisitions et ventes»).

Au cours de l'exercice, de légères améliorations de la valeur de marché des biens immobiliers ont pu être enregistrées. La valeur de marché des biens détenus dans le portefeuille sur l'ensemble de la période sous revue a augmenté de 21,58 millions de francs, soit de 0,87%. Ce montant tient compte d'investissements effectués en vue d'améliorer la valeur des biens à hauteur de 10,92 millions de francs nets. En d'autres termes, après déduction des investissements effectués, la réévaluation a correspondu à +0,43%.

La légère hausse de 8 points de base des taux d'actualisation a eu un effet légèrement négatif. Le taux d'actualisation moyen pondéré de la valeur de marché du portefeuille «like-for-like» est passé de 2,63% à 2,71% (net, réel). En outre, 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 4,5%, et le taux de vacance attendu à long terme, en baisse de 0,1% par rapport au début de l'exercice.

L'augmentation de capital et les ventes de biens susmentionnées ont entraîné une baisse du degré de financement tiers durant l'exercice, de 26,05% initialement à 22,11% au 30 septembre 2024.

Le compte de résultat fait apparaître des pertes en capital latentes de 4,17 millions de francs provenant de transferts de gains en capital latents consécutifs à des ventes et de l'amortissement partiel de frais annexes à l'achat.

Performance totale

Le rendement total sur l'exercice 2023/2024 est de 3,65%. Il comprend l'évolution du cours de bourse et la distribution de bénéfice de l'année précédente en novembre 2023 (2,60 francs par part). Au cours de la même période, les fonds immobiliers suisses cotés en bourse ont généré un rendement total de 15,32% (SXI Real Estate® Funds Broad TR, SWIIT).

La performance depuis le lancement du fonds en novembre 2015 est de 5,28% par an, contre 5,06% pour l'ensemble du marché coté.



Rendement total depuis le lancement (performance indexée)

SIX Swiss Exchange. SXI Real Estate® Funds TR; cours de clôture historiques. Consulté le 7 octobre 2024.

Activités de la gestion du portefeuille

Location

A 98,5%, le taux d'occupation a pu être maintenu à un niveau élevé (98,4% l'année précédente). La bonne situation locative s'explique notamment par la qualité de l'emplacement des biens et par les efforts ciblés en matière de gestion d'actifs, de gérance et de commercialisation. Les faibles pertes de loyers ont également été soutenues par la part élevée de revenus locatifs résidentiels dans les villes et les agglomérations bien desservies. Une immigration toujours élevée en Suisse et une construction de logements comparative-ment faible ont entraîné un faible taux de vacance et une hausse des loyers affichés (cf. également chapitre «Contexte économique et marchés immobiliers»).

Concernant les loyers existants des appartements, l'exercice a été marqué par deux hausses du taux de référence hypothécaire de l'Office fédéral du logement (à 1,50% au 2 juin 2023 et à 1,75% au 2 décembre 2023, toutes deux avec effet à l'exercice 2023/2024). En outre, 40% du renchérissement ainsi qu'une augmentation générale des coûts ont pu être répercutés. En raison de la part élevée des revenus résidentiels du portefeuille ainsi que diverses relocations à des conditions de marché plus élevées, une hausse des loyers théoriques de 4,5% a pu être réalisée pour les immeubles se trouvant en portefeuille tout l'exercice (comparaison «like-for-like» de 154 immeubles résidentiels et commerciaux entre les jours de référence des 30 septembre 2023 et 30 septembre 2024).

La concentration des plus gros locataires commerciaux s'est encore réduite à la suite de la croissance du portefeuille. A la fin de l'exercice, le 30 septembre 2024, la part des revenus provenant des dix principaux locataires commerciaux s'élevait à seulement 6,5% (contre 8,8% pour l'exercice précédent), le plus grand locataire (Worblaufen, Lindenhofstrasse 1) représentant 1,0% des revenus. La WAULT (durée moyenne pondérée des baux non échus) des dix principaux locataires était de 3,6 ans, celle de l'ensemble des baux commerciaux, de 3,3 ans.

Sur 1,65 million de francs de pertes de loyer (1,58% des loyers théoriques), 0,27 million de francs ont été imputables au bien situé Gotthardstrasse 1/3 à Brunnen (SZ). Le taux de vacance lié au bien s'est établi à 16,4% au cours de l'exercice et a concerné les surfaces de bureaux de cet immeuble neuf à usage mixte. La zone en développement d'«Hertipark», dont le bâtiment de tête est situé au 1/3 de la Gotthardstrasse avec son locataire principal «Lidl», présente peu de surfaces

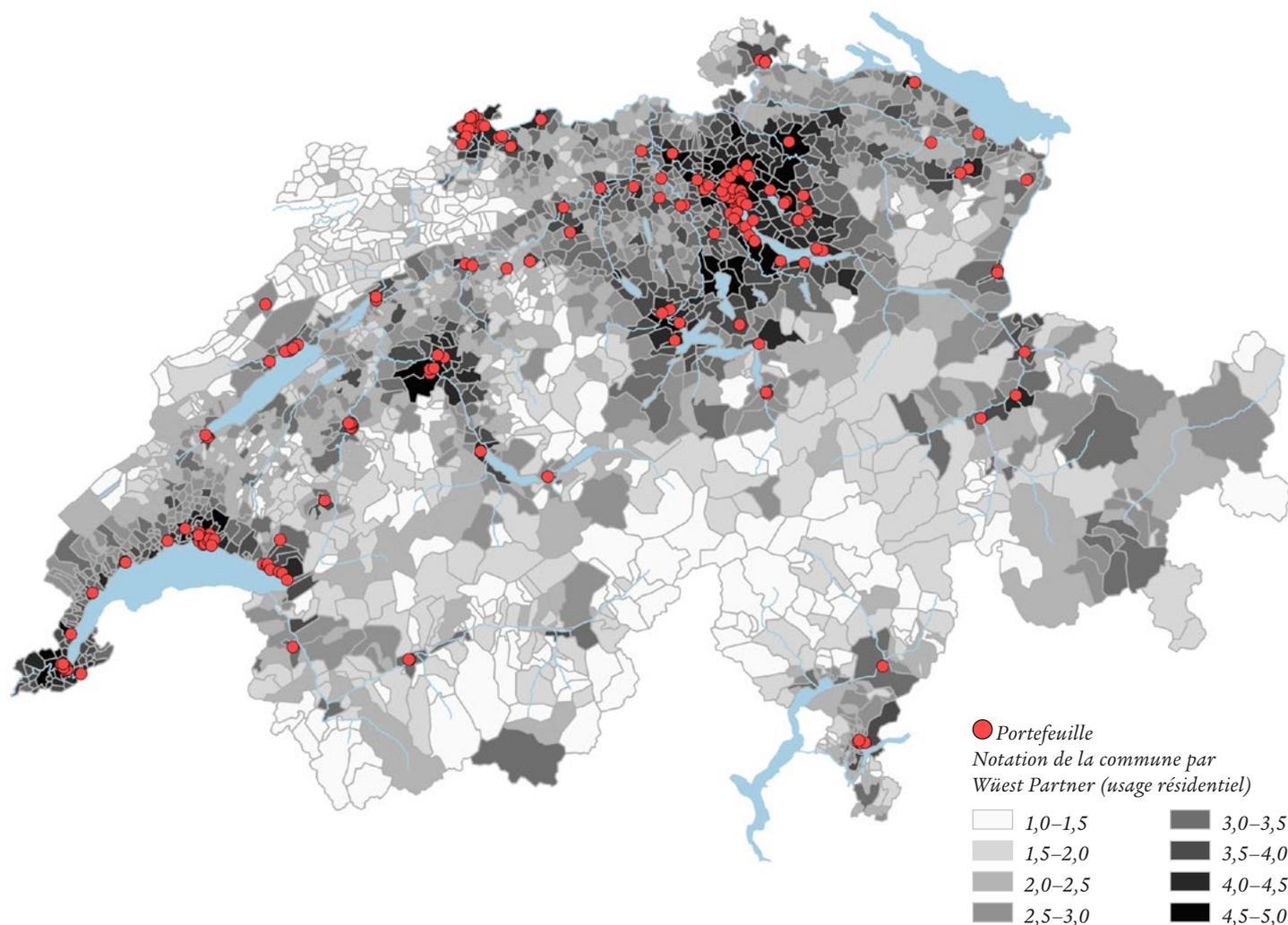
vacantes lorsque leur utilisation principale est résidentielle. Toutefois, les efforts de commercialisation montrent que le positionnement sur le marché est encore en cours pour les surfaces de bureaux qui bénéficient d'une très bonne visibilité face à la gare. Au cours de l'exercice 2023/2024, une unité de bureau supplémentaire a tout de même pu être louée en tant que cabinet médical (environ 230 m²). En outre, de petits bureaux aménagés sont disponibles depuis l'automne 2024 et suscitent l'intérêt de locataires. Au 30 septembre 2024, quelque 80% des 1480 m² de surfaces de bureaux étaient encore vacants. Les surfaces résidentielles et commerciales étaient quant à elles déjà entièrement louées lors de la mise en service au printemps 2022.

Investissements

Durant l'exercice 2023/2024, 14,66 millions de francs ont été investis dans des projets de construction, dont 10,92 millions pour des investissements de revalorisation, qui ont été ajoutés aux valeurs de placement dans le bilan (74,5%). Les 3,74 millions de francs restants (25,5%) ont été imputés au compte de résultat au titre de poste visant à préserver la valeur. Les investissements ont été répartis principalement entre les projets suivants.

A Vevey, l'immeuble locatif «Route de Saint Lègier 10/10a» a été entièrement rénové. Les 16 appartements ont été dotés de nouvelles cuisines, salles de bains et colonnes montantes, et l'enveloppe du bâtiment a été entièrement rénovée. Les investissements effectués durant l'exercice 2023/2024 se sont élevés à 2,15 millions de francs (projet total: 2,79 millions de francs). En vue de la rénovation, près de la moitié des appartements ont été vidés avant d'être reloués en juillet 2024.

A la gare de Worblaufen, 1,47 million de francs ont été investis dans l'immeuble de bureaux «Lindenhofstrasse 1». Les surfaces de bureaux situées en tête du bâtiment ont été équipées de systèmes d'aération, et de climatisation ainsi que de nouvelles salles d'eau. D'autres investissements importants ont été effectués dans les biens suivants: Limmattalstrasse/Regensdorferstrasse à Zurich (1,43 million de francs dans l'assainissement de la toiture et des revêtements du Höggermarkt dans le cadre d'une prolongation de contrat avec Coop), Farnsbürgerstrasse 1/3 à Pratteln (0,77 million de francs dans la première partie de l'assainissement des cuisines et des salles de bains) et Alfred-Escher-Strasse 34/36 à Zurich (0,61 million de francs dans la planification de l'assainissement total).



Acquisitions et ventes

Le 17 juillet 2024, le fonds a acquis un portefeuille immobilier largement diversifié de Swiss Life SA. Celui-ci comprenait 47 biens d'une valeur de marché d'environ 701 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). Les valeurs de marché se répartissaient entre la Suisse du Nord-Ouest (21%), l'arc lémanique (20%) et Zurich (19%). Au moment de l'acquisition, environ 79% des revenus locatifs provenaient d'usages résidentiels. Il s'agissait principalement d'immeubles purement résidentiels situés dans des centres moyens et des agglomérations bien desservies comme Fribourg, Lausanne, Schaffhouse, Pfäffikon (SZ) ou Allschwil (BL).

Au total, sept biens immobiliers ont été vendus durant l'exercice 2023/2024. Le produit brut de la vente s'est élevé à environ 50,9 millions de francs (environ 7,3 millions de francs par bien).

En octobre 2023, un immeuble commercial du centre-ville de Zurich a été vendu. Fin janvier 2024, un portefeuille de trois immeubles résidentiels et commerciaux à Lausanne a été cédé pour un volume total de près de 20 millions de francs. De plus, un petit immeuble de bureaux à Zollikon et un immeuble résidentiel à Genève ont changé de propriétaire en juillet 2024. Plus récemment, un petit immeuble locatif a été vendu à Uster en septembre 2024.

La plupart des ventes ont été réalisées au-dessus de la valeur actuelle du marché, ou en partie au même niveau. Le résultat réalisé après déduction des émoluments de notaires et du registre foncier ainsi que des commissions de transaction s'élève à environ 8,4 millions de francs (sur la base du prix de revient). Après déduction de l'impôt sur les gains immobiliers d'environ 1,2 million de francs, un résultat réalisé d'environ 7,2 millions de francs a pu être inscrit au compte de résultat.

Portefeuille immobilier au 30 septembre 2024

Vue d'ensemble

A la fin de l'exercice, le fonds ESG Swiss Properties disposait d'un portefeuille immobilier diversifié composé de 201 biens dans toute la Suisse. Au 30 septembre 2024, la valeur de marché du portefeuille atteignait 3206,0 millions de francs au total. La valeur moyenne des biens s'élevait à 16,0 millions de francs par bien. L'immeuble résidentiel et de bureaux sis Wiesenstrasse 8/10 à Zurich affiche encore la valeur de marché la plus élevée (67,6 millions de francs) et représente une part de 2,1% du portefeuille.

Emplacements

Géographiquement, la stratégie de portefeuille du fonds ESG Swiss Properties s'oriente sur la puissance économique des différentes régions de Suisse. Ainsi, au 30 septembre 2024, la plus grande part de valeur des immeubles du fonds était répartie entre les grandes agglomérations 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. De par le nouveau portefeuille acquis, le portefeuille existant a été complété de manière ciblée par des biens situés dans des centres moyens et des centres d'agglomérations.

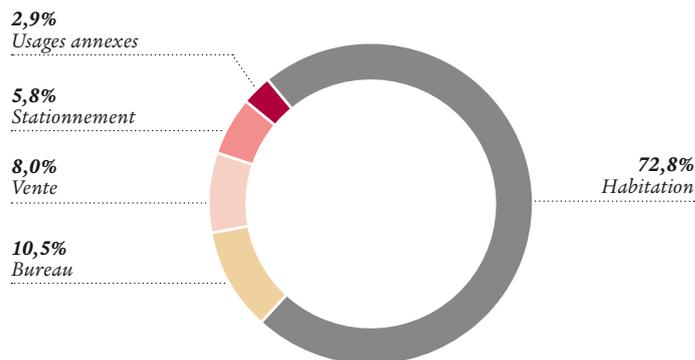
En se référant aux secteurs régionaux immobiliers de Wüest Partner, l'espace économique de Zurich représentait avec 38,3% la plus grande part de valeur des biens immobiliers (cf. graphique Répartition des valeurs immobilières par secteur régional immobilier). La «région lémanique», avec les villes de Genève, Lausanne, Vevey et Thônex, en représen-

tait 17,6%. La région «nord-ouest de la Suisse», qui comprend des sites allant de Bâle à Aarau en passant par Oberwil et Therwil, représente 16,6% de la valeur de marché.

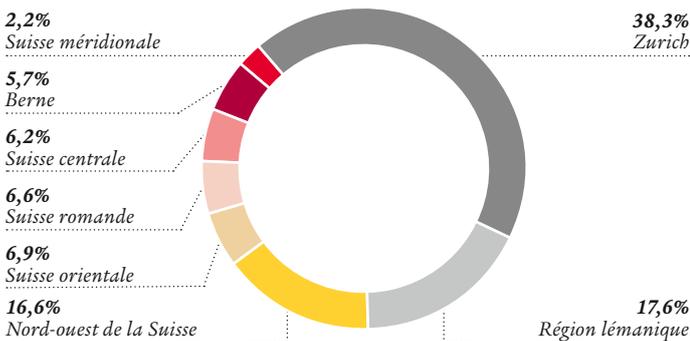
Utilisations

A la date de référence du 30 septembre 2024, l'utilisation résidentielle avait généré 72,8% des loyers nets théoriques (cf. graphique Répartition des revenus locatifs par usage). 10,5% provenaient de surfaces de bureaux et 8,0%, 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)



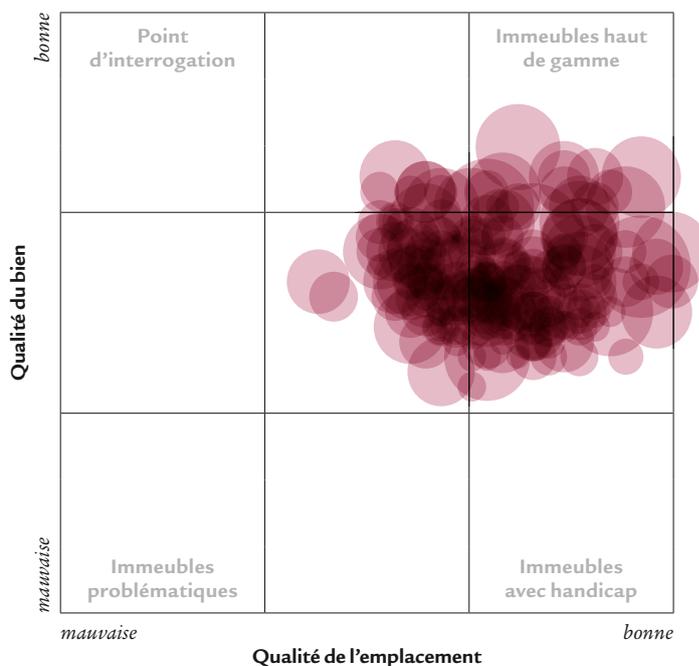
Répartition des valeurs immobilières par secteur régional immobilier (Wüest Partner AG)

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 2024 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 4,4 et 3,6 en moyenne.

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 de 3,3, 3,3 et 3,2. La qualité de l'emplacement et du bien place les biens immobiliers en haut à droite de la matrice.



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



Environnement économique et marchés immobiliers

Contexte économique

Durant l'exercice 2023/2024, la croissance économique en Suisse a été inférieure à la moyenne à long terme de 1,5% à 0,2%, mais a été nettement supérieure à celle de l'exercice précédent. A 0,8% au cours de l'exercice sous revue, l'inflation des prix à la consommation s'est située dans la marge de fluctuation de la stabilité des prix, de sorte que la Banque nationale suisse a été la première des grandes banques centrales à entamer un cycle de baisse des taux. Au cours de l'exercice sous revue, la Banque nationale a abaissé son taux directeur en trois étapes de 75 points de base au total, le ramenant à 1,0%, de sorte que la politique monétaire ne pouvait plus être qualifiée de restrictive à la fin de l'exercice.

A court terme, les baisses de taux ont entraîné une reprise cyclique, et la valeur extérieure réelle du franc suisse a reculé par rapport au début de la période, ce qui a temporairement soutenu les exportations. Toutefois, les impulsions conjoncturelles attendues sous l'effet d'une demande mondiale ne se sont pas concrétisées, notamment en raison du désordre géopolitique croissant.

La situation sur le marché du travail est restée relativement stable: le taux de chômage est certes passé de 2,1% à 2,5% au cours de l'exercice, mais il est resté inférieur à la moyenne à long terme. Le nombre de personnes employées a augmenté de 1,3%. Swiss Life Asset Managers estime la variation du produit intérieur brut à +1,4% en 2024 et à 1,2% en 2025.

Placements immobiliers

Durant l'exercice 2023/2024, la demande d'immeubles de rendement a de nouveau légèrement augmenté en raison de la persistance d'une forte demande en surfaces. Toutefois, le volume de transactions est encore inférieur à celui de l'exercice précédent (-26% au 2^e trimestre 2024 selon MSCI). Globalement, les échanges ont donc été modérés pour la deuxième année consécutive. Alors que pour les immeubles résidentiels, certaines corrections de valeur de marché se sont déjà résorbées, les immeubles commerciaux affichant des handicaps ont continué d'enregistrer de légères pertes de valeur de marché.

Les derniers chiffres clés disponibles sur les transactions indiquent des rendements initiaux nets «prime» compris entre 1,70% (résidentiel à Zurich) et 3,30% (surfaces de vente à Bâle). Les rendements «prime» ont ainsi augmenté de 30 à 70 points de base depuis leur plus bas niveau, pour retrouver à la fin de l'exercice leur niveau de 2020.

Marché de l'immobilier résidentiel locatif

Entre 2023 et 2024, le taux de vacance à l'échelle nationale est passé de 1,31% à 1,15%. Il a donc reculé pour la quatrième 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, le solde annuel glissant de l'immigration de population étrangère résidente a dépassé d'environ 40% la moyenne des mêmes périodes des huit dernières années. En revanche, le nombre de logements autorisés est resté à un faible niveau, avant d'augmenter légèrement mi-2024.

La pression haussière sur les loyers résidentiels s'est poursuivie durant l'exercice, notamment dans les centres, mais aussi dans les agglomérations bien desservies. A l'échelle de la Suisse, les loyers affichés ont augmenté de 3,9% par rapport à l'année précédente.

Dans les grandes villes (Zurich, Genève, Bâle, Lausanne, Berne), des taux de croissance compris entre 2,4% et 8,2% ont été observés. Parallèlement, le 2 décembre 2023, le taux de référence hypothécaire est passé à 1,75%, permettant une hausse des loyers des baux en cours inférieures à 1,75%. Swiss Life Asset Managers table sur une première baisse du taux de référence d'ici la fin du prochain exercice (troisième trimestre 2025).

Marché de l'immobilier commercial

La polarisation au niveau des surfaces commerciales s'est poursuivie au cours de l'exercice 2023/2024, parfois davantage encore que les années précédentes. La demande locative a été stable pour les emplacements de choix, tandis que pour les emplacements plus exigeants, une certaine pression s'est fait sentir sur les loyers. La croissance durable de l'emploi a soutenu la demande de surfaces, notamment aux emplacements de qualité.

Au cours de l'exercice sous revue, la Suisse a enregistré un taux de disponibilité moyen de 6,3% pour les surfaces commerciales jusqu'à la fin du deuxième trimestre 2024, soit moins que la valeur moyenne à long terme de 7,7%. Sur la même période, les centres ont affiché en moyenne un taux de disponibilité plus faible, de 5,2% dernièrement. Avec un taux de 7,1%, Genève continue de se démarquer des autres centres et de la moyenne nationale.

Lausanne,
Chemin des Aubépines 12



Rapport ESG

Approche d'intégration ESG

Pour le fonds immobilier «Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties», l'approche d'intégration de critères ESG passe par la prise en compte de critères de qualité ESG aux trois niveaux de création de valeur que sont l'investissement, le développement et la gérance.

Investissement

Lors de l'examen de nouveaux placements (acquisitions, développements), une évaluation ESG systématique et uniforme est appliquée à tous les biens, ce qui fait la transparence sur les principaux risques liés aux aspects ESG et prédéfinit stratégiquement, si nécessaire, les mesures d'amélioration ultérieures dès le début de l'investissement.

Développement

Pour les projets de construction, une directive sur la construction durable est appliquée à grande échelle. Celle-ci définit les objectifs environnementaux et sociaux dans le cadre des projets de construction.

Gérance

Dans le portefeuille existant, la prise en compte des aspects ESG est assurée par des normes de gérance correspondantes, par exemple dans le domaine du monitoring ou de la gestion des locataires.

Au-delà des aspects qualitatifs, l'approche d'intégration ESG comprend les indicateurs de durabilité concrètement mesurables suivants:

<p>E</p> 	<p>Aspects environnementaux: gestion des risques climatiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse annuelle du portefeuille immobilier au regard des risques climatiques (physiques et transitoires) et, au besoin, prise de mesures appropriées pour réduire les risques
<p>S</p> 	<p>Aspects sociaux: amélioration de la santé et du bien-être</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Enquête proactive et régulière auprès des locataires sur leur satisfaction vis-à-vis de leur bail et de leur bien loué
<p>G</p> 	<p>Gouvernance: transparence</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Participation annuelle à des évaluations externes de la durabilité au niveau du fonds (p. ex. GRESB, ISR, Scope) • Recherche de certifications de bâtiments au niveau des biens immobiliers

Approche axée sur le souci du climat

L'approche axée sur le souci du climat consiste à réduire l'empreinte écologique au fil du temps en réduisant l'intensité de gaz à effet de serre du portefeuille.

L'intensité de gaz à effet de serre correspond à la quantité d'équivalent CO₂ émise par mètre carré et par an (éq. CO₂/m²).

L'intensité de gaz à effet de serre du fonds immobilier peut être réduite par de nouvelles constructions économes en équivalent CO₂, des rénovations et des mesures d'optimisation de l'exploitation. De façon concrète, de telles mesures incluent principalement le remplacement des installa-

tions de chauffage à énergie fossile par des installations alimentées aux énergies non fossiles, l'amélioration énergétique des enveloppes de bâtiments, la mise en place d'installations photovoltaïques ou des optimisations énergétiques au niveau de l'exploitation.

Au-delà des aspects qualitatifs, l'approche axée sur le souci du climat comprend les indicateurs de durabilité concrètement mesurables suivants:

<p>E</p> 	<p>Aspects environnementaux: surveillance active de l'intensité des gaz à effet de serre</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Objectif intermédiaire d'émissions en 2035: l'objectif intermédiaire correspond à l'objectif de 1,5 degré de l'Accord de Paris sur le climat et le calcul repose sur la méthodologie CRREM («Carbon Risk Real Estate Monitor») accessible au public. • Zéro émissions nettes d'ici 2050
---	---	--

Intégration ESG: valeurs cibles et critères d'évaluation

	Valeur cible ¹	Critère d'évaluation ²
Aspects environnementaux: réduction de l'impact sur le climat		
<i>Evaluation systématique des risques climatiques</i>		
Part des valeurs immobilières du portefeuille couvertes par l'évaluation des risques climatiques durant l'exercice	>75%	98,6%
Aspects sociaux: amélioration de la santé et du bien-être		
<i>Suivi de la satisfaction des locataires</i>		
Part des locataires ³ contactés au cours de l'exercice par le biais d'une enquête de satisfaction	>25%	30%
Gouvernance: transparence		
<i>Evaluations externes de la durabilité</i>		<i>Participation annuelle</i>
Participation à l'évaluation immobilière GRESB 2024		✓
Evaluation immobilière GRESB 2023 – rating		☆☆☆☆
Evaluation immobilière GRESB 2023 – score		86
Evaluation immobilière GRESB 2023 – classement		7/13
Participation au REIDA CO ₂ -Benchmark 2024		✓
<i>Certifications de bâtiments</i>		
Part de la surface de plancher du portefeuille disposant d'une certification de bâtiment	>40% à partir de 2027	30%

¹ Selon le prospectus de fonds du 30 septembre 2024 et selon les indicateurs de durabilité et la méthodologie au 30 septembre 2024

² Etat au 30 septembre 2024 ou selon l'exercice allant du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024

³ Locataires de biens commerciaux et résidentiels

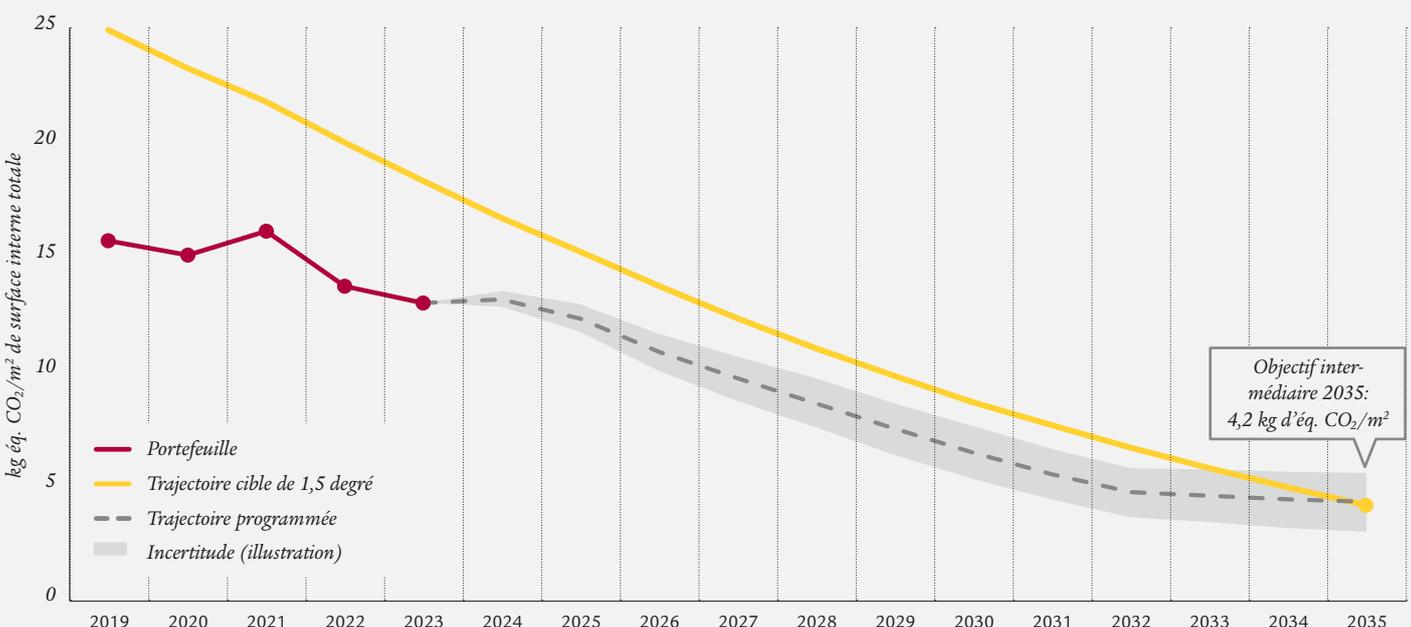
Souci du climat: valeurs cibles et critères d'évaluation

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 (scopes 1 et 2) ainsi que les émissions des locataires (scope 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 orange) est basée sur le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) reconnu au niveau international. Le CRREM détaille les budgets d'émission 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 des investissements planifiés. La planification des investissements englobe non seulement les immeubles existants, mais aussi les immeubles acquis durant l'exercice sous revue. Pour déterminer cette trajectoire, Swiss Life Asset Managers a développé un modèle basé sur certaines règles. Ce 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 prévues. 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.



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/>

Chiffres clés pertinents pour l'environnement

01.01.2023–31.12.2023 01.01.2022–31.12.2022

		01.01.2023–31.12.2023	01.01.2022–31.12.2022
Degré de couverture			
Surface totale des constructions achevées	m ² SRE	458 440	410 229
Surface déterminante des constructions achevées	m ² SRE	446 940	407 279
Degré de couverture	SRE, %	97,5	99,3
Surface totale des constructions achevées	Surface locative, m ²	380 364	340 233
Surface déterminante des constructions achevées	Surface locative, m ²	370 800	337 678
Degré de couverture	Surface locative, %	97,5	99,2
Consommation et intensité énergétique			
Consommation d'énergie	MWh/an	44 378	41 992
Intensité énergétique	kWh/m ² SRE	99,3	103,1
Intensité énergétique	kWh/m ² de surface locative	119,7	124,4
Mix énergétique (en % de la consommation d'énergie)			
<i>Combustibles</i>	MWh/an (%)	32 662 (73,6%)	32 153 (76,6%)
Mazout	MWh/an (%)	8 257 (18,6%)	8 034 (19,1%)
Gaz de chauffage	MWh/an (%)	24 139 (54,4%)	23 798 (56,7%)
Biomasse	MWh/an (%)	266 (0,6%)	321 (0,8%)
<i>Chauffage</i>	MWh/an (%)	7606 (17,1%)	5846 (13,9%)
Chauffage de proximité et chauffage urbain	MWh/an (%)	6141 (13,8%)	4260 (10,1%)
Chaleur ambiante	MWh/an (%)	1465 (3,3%)	1586 (3,8%)
<i>Electricité</i>	MWh/an (%)	4110 (9,3%)	3992 (9,5%)
Electricité Chauffage/pompe à chaleur	MWh/an (%)	586 (1,3%)	635 (1,5%)
Electricité, général	MWh/an (%)	3524 (7,9%)	3358 (8,0%)
<i>Part d'énergies renouvelables</i>	MWh/an (%)	8431 (19,0%)	7456 (17,8%)
<i>Part de combustibles fossiles</i>	MWh/an (%)	34 902 (78,6%)	33 588 (80,0%)
<i>Part d'énergies fossiles</i>	MWh/an (%)	4308 (9,7%)	3559 (8,5%)
Emissions et intensité des gaz à effet de serre			
Emissions de gaz à effet de serre	t éq. CO ₂ /an	7114	6822
Intensité des gaz à effet de serre	Kg éq. CO ₂ /m ² SRE	15,9	16,8
Intensité des gaz à effet de serre	Kg éq. CO ₂ /m ² par surface locative	19,2	20,2
Emissions de gaz à effet de serre par périmètre GES			
<i>Périmètre 1</i>	t éq. Co ₂ /an (%)	6480 (91,1%)	6362 (93,3%)
Mazout	t éq. Co ₂ /an (%)	2079 (29,2%)	2023 (29,7%)
Gaz de chauffage	t éq. Co ₂ /an (%)	4401 (61,9%)	4338 (63,6%)
Biomasse	t éq. Co ₂ /an (%)	1 (0,0%)	1 (0,0%)
<i>Périmètre 2</i>	t éq. Co ₂ /an (%)	634 (8,9%)	460 (6,7%)
Chauffage de proximité et chauffage urbain	t éq. Co ₂ /an (%)	212 (3,0%)	147 (2,2%)
Emissions non énergétiques	t éq. Co ₂ /an (%)	372 (5,2%)	265 (3,9%)
Electricité Chauffage/pompe à chaleur	t éq. Co ₂ /an (%)	7 (0,1%)	8 (0,1%)
Electricité, général	t éq. Co ₂ /an (%)	43 (0,6%)	41 (0,6%)

Les chiffres clés pertinents pour l'environnement ont été calculés par REIDA selon ses bases méthodologiques dans le cadre du benchmarking CO₂ 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	30.09.2024 CHF	30.09.2023 CHF
Actif		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	3 910 681.76	3 752 748.88
<i>Immeubles</i>		
Immeubles d'habitation	2 242 934 000.00	1 685 156 000.00
Immeubles à usage commercial	626 292 000.00	573 336 000.00
Immeubles à usage mixte	336 809 000.00	274 406 000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et immeubles en construction	0.00	0.00
Total immeubles	3 206 035 000.00	2 532 898 000.00
Autres actifs	15 093 493.88	11 116 275.60
Fortune totale du fonds	3 225 039 175.64	2 547 767 024.48
Passif		
<i>Engagements à court terme</i>		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	265 340 000.00	324 950 000.00
Autres engagements à court terme	37 842 336.40	26 114 789.74
Total engagements à court terme	303 182 336.40	351 064 789.74
<i>Engagements à long terme</i>		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	443 650 000.00	334 990 000.00
Total engagements à long terme	443 650 000.00	334 990 000.00
Total engagements	746 832 336.40	686 054 789.74
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	2 478 206 839.24	1 861 712 234.74
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	21 693 800.00	19 248 200.00
Fortune nette du fonds	2 456 513 039.24	1 842 464 034.74
Parts		
	30.09.2024	30.09.2023
Nombre de parts en début d'exercice	16 200 000	16 200 000
Emises	5 400 000	0
Rachetées	0	0
Nombre de parts en circulation en fin d'exercice	21 600 000	16 200 000
Valeur nette d'inventaire en CHF par part en fin d'exercice	113.73	113.73
Variation de la fortune nette du fonds		
	01.10.2023–30.09.2024 CHF	01.10.2022–30.09.2023 CHF
Fortune nette du fonds en début d'exercice	1 842 464 034.74	1 872 707 271.53
Distributions	-42 120 000.00	-42 120 000.00
Solde des mouvements de parts à l'exclusion de la participation des souscripteurs aux revenus courus/participation des porteurs sortants aux revenus courus	598 536 000.00	0.00
Résultat total	57 633 004.50	11 876 763.21
Solde apport/prélèvement provisions pour réparations futures	0.00	0.00
Fortune nette du fonds en fin d'exercice	2 456 513 039.24	1 842 464 034.74

Compte de résultats

Compte de résultats	01.10.2023–30.09.2024	01.10.2022–30.09.2023
	CHF	CHF
Revenus		
Loyers (rendements bruts) ¹	103 317 036.75	92 720 938.88
Revenus des avoirs postaux et bancaires	93 891.36	37 681.95
Autres revenus	7 800.10	1 231.70
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	12 204 000.00	0.00
Total des revenus	115 622 728.21	92 759 852.53
Charges		
<i>Intérêts</i>		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	11 890 716.32	7 987 163.80
Autres intérêts passifs	0.00	21.10
Intérêts négatifs	18 670.94	25 161.41
Rentes du droit de superficie	349 999.80	349 999.80
<i>Entretien et réparations</i>		
Entretien	7 547 633.46	7 431 190.54
Réparations	3 742 908.90	3 302 908.00
<i>Administration des immeubles</i>		
Frais liés aux immeubles	3 631 469.45	3 403 676.18
Frais d'administration	8 271.59	419 634.17
<i>Impôts et taxes</i>		
Impôts fonciers	1 421 282.97	1 451 854.68
Impôts sur le bénéfice et le capital	10 913 062.53	5 428 302.13
<i>Frais d'estimation et d'audit</i>		
Frais d'estimation	364 977.34	180 725.00
Frais d'audit	185 749.20	87 237.00
<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	14 328 839.28	14 946 120.29
à la banque dépositaire	40 000.00	40 000.00
à la gérance immobilière	3 939 857.90	3 531 914.65
Autres charges	196 980.52	126 865.06
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0.00	0.00
Total des charges	58 580 420.20	48 712 773.81

¹ La différence de 869 007 francs par rapport aux revenus locatifs issus de l'«Inventaire des immeubles» (page 26) résulte de ventes de biens immobiliers.

	01.10.2023–30.09.2024	01.10.2022–30.09.2023
	CHF	CHF
Compte de résultats		
Revenus nets	57 042 308.01	44 047 078.72
Plus et moins-values réalisées sur ventes d'immeubles	8 430 205.41	3 817 249.49
Impôts sur les gains immobiliers sur les ventes	-1 225 960.00	0.00
Gains/pertes en capital réalisés	7 204 245.41	3 817 249.49
Résultat réalisé	64 246 553.42	47 864 328.21
Gains et pertes en capital latents	-4 167 948.92	-35 150 865.00
Impôts dus en cas de liquidation sur les gains et pertes en capital latents	-2 445 600.00	-836 700.00
Résultat total	57 633 004.50	11 876 763.21

	01.10.2023-30.09.2024	01.10.2022–30.09.2023
	CHF	CHF
Utilisation du résultat		
Résultat net de la période comptable	57 042 308.01	44 047 078.72
Report de l'année précédente	1 972 944.61	45 865.89
Résultat disponible pour la distribution	59 015 252.62	44 092 944.61
Résultat prévu pour la distribution aux investisseurs et investisseuses	58 320 000.00	42 120 000.00
Gains retenus pour être réinvestis	0.00	0.00
Report à nouveau	695 252.62	1 972 944.61

	01.10.2023-30.09.2024	01.10.2022–30.09.2023
	CHF	CHF
Utilisation du bénéfice en capital		
Gains en capitaux pendant la période comptable	7 204 245.41	3 817 249.49
Gains en capitaux exercices précédents	14 263 014.08	10 445 764.59
Bénéfice en capital disponible pour la distribution	21 467 259.49	14 263 014.08
Bénéfice en capital prévu pour la distribution aux investisseurs et investisseuses	0.00	0.00
Report à nouveau	21 467 259.49	14 263 014.08

	01.10.2023-30.09.2024	01.10.2022–30.09.2023
	CHF	CHF
Distribution de revenus		
Montant distribué par part sociale aux investisseurs et investisseuses	2.70	2.60
Montant net	2.70	2.60

Annexe

Informations sur le bilan et les parts rachetées

		30.09.2024	30.09.2023
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. Une réévaluation extraordinaire des placements immobiliers a été effectuée à la date de clôture du bilan au 31 mars 2024 pour l'augmentation du capital avec libération au 17 juillet 2024.

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

	01.10.2023–30.09.2024		01.10.2022–30.09.2023	
	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%	0,53%	1,00%	0,59%
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%	3,81%	5,00%	3,80%
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%	0,65%	2,00%	1,50%
Commission d'émission (en % de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises)	5,00%	1,50%	5,00%	0,00%
Commission de rachat (en % de la valeur nette d'inventaire des parts rachetées)	1,50%	0,00%	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 et investisseuses	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

Une autorisation de distribution a été délivrée pour les pays suivants: *Suisse*.

Les parts de ce fonds de placement ne peuvent être ni proposées, ni vendues ni livrées à des US Persons. Par «US Person», il faut entendre: (i) une personne possédant la nationalité américaine (y compris double ou multiple nationalité); (ii) une personne résidant aux Etats-Unis (resident alien détenant une Green Card ou ayant satisfait au «Substantial Presence Test»); (iii) une société de personnes ou une société établie aux Etats-Unis ou soumise au droit des Etats-Unis ou à celui d'un Etat des Etats-Unis; (iv) la succession d'un testateur qui était citoyen des Etats-Unis ou domicilié aux Etats-Unis; (v) un trust si (x) un tribunal des Etats-Unis est habilité, en vertu de la loi applicable, à rendre des ordonnances ou des jugements concernant les questions essentielles relatives à l'administration dudit trust, et si (y) une ou plusieurs US Persons sont habilitées à contrôler les décisions essentielles du trust; (vi) une personne soumise au droit fiscal américain pour d'autres raisons (notamment double résidence, déclaration d'impôt commune avec le conjoint, renonciation à la nationalité des Etats-Unis ou établissement durable et à long terme aux Etats-Unis). Ce paragraphe et les termes utilisés ici doivent être interprétés conformément au US Internal Revenue Code.

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	9 609 000	395 597	1 872
Affoltern am Albis	Pfruendhofstrasse 44-62	Propriété exclusive	32 731 321	37 130 000	1 291 399	6 955
Allschwil	Belchenring 1-33, Herrenweg	Propriété exclusive	34 360 767	33 920 000	317 051	5 740
Altdorf UR	Bahnhofstrasse 37	Propriété exclusive	3 753 798	3 996 000	188 549	3 468
Altdorf UR	Wegmatte 5/7/9/11/13/15/16/18	Propriété exclusive	21 428 539	21 290 000	216 220	906
Arbon	Brühlstrasse 87a-d	Propriété exclusive	7 765 340	6 987 000	298 765	24 163
Bâle	Münchensteinerstrasse 116	Propriété exclusive	8 428 364	10 720 000	393 541	10 257
Bâle	Redingstrasse 11/13/15/19/21/ 23/27/29/31	Propriété exclusive	18 837 486	18 620 000	168 452	444
Bâle	Rosentalstrasse 29	Propriété exclusive	4 601 000	4 504 000	201 059	1 448
Bâle	Vogesenstrasse 31/31a/33	Propriété exclusive	21 094 025	21 270 000	785 520	8 796
Bâle	Zähringerstrasse 18	Propriété exclusive	4 777 859	4 910 000	189 872	1 803
Bellinzone	Via Antonio Arcioni 5/5a	Propriété exclusive	4 262 178	4 054 000	199 518	1 495
Berne	Goumoënsstrasse 43	Propriété exclusive	2 244 929	2 222 000	19 621	0
Binningen	Hauptstrasse 115/117/119	Propriété exclusive	14 981 869	16 410 000	632 920	15 118
Birsfelden	Burenweg 17-25, Drosselstrasse 1-6	Propriété exclusive	23 432 878	23 220 000	865 520	3 758
Bischofszell	Alte Hauptwilerstrasse 2/2a/2b	Propriété exclusive	9 506 540	9 459 000	106 292	6 278
Bonaduz	Via Atria 61/63/65	Propriété exclusive	21 535 596	21 290 000	196 549	1 217
Bremgarten AG	Sentenhübel 1/2/3/4	Propriété exclusive	11 327 867	11 810 000	489 370	9 525
Bremgarten AG	Wagenrainstrasse 19/21/23	Propriété exclusive	18 501 736	18 190 000	797 745	-5 801
Brugg AG	Hafnerweg 4	Propriété exclusive	5 864 431	5 847 000	54 183	0
Buchs SG	Heimstrasse 1/3, Werdenbergstrasse 7/9	Propriété exclusive	10 566 192	10 500 000	99 759	1 404
Bulle	Rue de la Sionge 59/61, Rue de la Léchère 8	Propriété exclusive	7 698 538	7 596 000	78 095	0
Bussigny	Rue de Lausanne 52a/b/c	Propriété exclusive	28 326 273	26 680 000	925 794	4 892
Ch.-St-Denis	Route de Vevey 115	Propriété exclusive	6 744 891	6 680 000	379 293	1 235
Coire	Belmontstrasse 9	Propriété exclusive	12 473 685	12 350 000	101 654	271
Clarens	Avenue des Brayères 1a/1b/1c	Propriété exclusive	12 387 056	12 510 000	553 260	11 315
Colombier NE	Chemin de Notre-Dame 18a/18b	Propriété exclusive	5 979 540	7 346 000	328 454	9 311
Derendingen	Schluchtbachstrasse 10/12/14	Propriété exclusive	18 031 988	17 850 000	790 757	12 075
Dietikon	Oetwilerstrasse 31	Propriété exclusive	2 814 636	2 869 000	93 305	580
Dietikon	Oetwilerstrasse 40/42	Propriété exclusive	5 015 903	5 193 000	179 147	1 143
Emmen	Than 1	Propriété exclusive	9 767 004	9 764 000	387 388	1 314
Emmenbrücke	Listrigstrasse 12/14	Propriété exclusive	18 103 483	17 670 000	873 485	11 273
Erlenbach ZH	Lerchenhalde 2/4/6	Propriété exclusive	36 702 417	35 200 000	1 195 317	4 633
Fribourg	Avenue du Midi 1	Propriété exclusive	14 296 880	14 650 000	767 962	2 455
Fribourg	Chemin de Bonlieu 16-22	Propriété exclusive	36 401 671	35 500 000	336 035	2 035
Fribourg	General Guisan 34	Propriété exclusive	15 738 703	13 970 000	731 160	91 920
Fribourg	Route Sainte-Agnès 8/10	Propriété exclusive	29 974 189	28 850 000	1 353 090	9 310

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
0,47%	393 725	27	1 863	0	0	14	1 877	6
0,54%	1 284 444	53	5 039	0	0	139	5 178	56
1,81%	311 310	50	6 168	0	0	387	6 555	106
1,84%	185 081	12	913	0	0	0	913	14
0,42%	215 313	60	5 559	0	0	47	5 606	74
8,09%	274 602	21	1 445	0	0	0	1 445	13
2,61%	379 914	17	1 381	121	0	158	1 660	0
0,26%	168 008	45	3 876	0	0	169	4 044	0
0,72%	199 611	17	997	0	0	0	997	0
1,12%	776 724	52	3 300	0	0	7	3 306	43
0,95%	188 069	15	920	0	34	32	986	1
0,75%	198 023	16	1 083	0	0	0	1 083	0
0,00%	19 621	8	530	0	0	0	530	0
2,39%	617 802	40	2 674	0	160	26	2 859	20
0,43%	861 762	61	4 260	0	0	18	4 278	27
5,91%	100 013	33	2 654	0	0	70	2 724	46
0,62%	195 036	40	3 561	0	0	128	3 689	55
1,95%	479 845	32	2 438	0	0	3	2 440	24
-0,73%	803 546	45	4 425	0	0	138	4 563	73
0,00%	54 183	16	1 337	0	0	0	1 337	10
1,41%	98 355	40	2 140	0	0	0	2 140	33
0,00%	78 095	34	2 282	0	0	0	2 282	10
0,53%	920 902	50	2 868	0	0	0	2 868	39
0,33%	378 058	24	1 510	0	0	21	1 531	38
0,27%	101 382	32	2 526	0	0	14	2 540	39
2,05%	541 944	49	3 091	0	0	30	3 121	22
2,83%	319 143	20	1 671	0	0	3	1 674	20
1,53%	778 682	39	3 467	0	0	214	3 681	74
0,62%	92 725	6	503	0	0	0	503	3
0,64%	178 004	12	868	0	0	25	893	4
0,34%	386 073	20	1 712	0	0	13	1 725	26
1,29%	862 212	60	4 599	0	0	0	4 599	59
0,39%	1 190 685	32	3 220	0	0	0	3 220	53
0,32%	765 507	55	3 349	0	367	10	3 726	3
0,61%	333 999	94	8 319	201	0	0	8 520	118
12,57%	639 240	36	2 848	0	452	714	4 014	38
0,69%	1 343 780	103	6 560	0	0	389	6 949	92

Localité	Adresse	Forme de propriété	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenu locatif théorique ^{1,2} CHF	Pertes de loyer ^{1,3} CHF
Fribourg	Rue Jacques-Vogt 2	Propriété exclusive	5 101 725	6 498 000	259 710	15 840
Genève	Chemin Surinam 4	Propriété exclusive	11 011 047	11 190 000	367 323	4 808
Genève	Rue des Bains 50/52	Propriété exclusive	30 457 110	32 820 000	1 196 511	17 505
Genève	Rue du Jura 24	Propriété exclusive	6 983 861	6 619 000	192 432	2 832
Genève	Rue Lamartine 8/10	Propriété exclusive	32 736 082	31 890 000	1 150 867	2 524
Genève	Rue Prévost-Martin 33	Propriété exclusive	7 998 814	8 576 000	221 677	100
Glattbrugg	Erlenwiesenstrasse 23, Bruggackerstrasse 29	Propriété exclusive	7 934 105	7 857 000	66 236	1 967
Glattbrugg	Gartenstrasse 7	Propriété exclusive	8 135 961	9 246 000	309 570	1 030
Goldau	Harmettlenstrasse 7/9/11/13	Propriété exclusive	35 084 040	36 020 000	1 438 397	5 591
Gossau ZH	Bölstrasse 18	Propriété exclusive	5 789 481	5 750 000	51 346	4 528
Gossau ZH	Im Grünenhof 19/21/23/25	Propriété exclusive	11 587 433	11 840 000	513 486	2 951
Gossau ZH	Unterhofen 1/2/3/4/5/7	Propriété exclusive	16 062 942	17 400 000	700 006	12 191
Herzogenbuchsee	Kappeliweg 20	Propriété exclusive	6 670 922	6 596 000	289 318	11 781
Horgen	Zugerstrasse 80/82	Propriété exclusive	3 961 156	5 137 000	192 104	0
Horw	Brunnmattstrasse 10	Propriété exclusive	9 271 940	9 936 000	387 882	13 975
Horw	Brunnmattstrasse 18	Propriété exclusive	10 178 151	10 860 000	402 113	3 166
Interlaken	Rugenparkstrasse 15/15a	Propriété exclusive	3 721 290	3 677 000	42 575	0
Ipsach	Schürlistrasse 1-14, Quellmattstrasse 11-27	Propriété exclusive	23 389 249	23 160 000	256 383	6 102
Ittigen	Talgut-Zentrum 10/12/38/40	Propriété exclusive	29 263 944	36 710 000	1 452 077	9 083
Jona	Meienfeldstrasse 4-82	Propriété exclusive	39 104 304	47 280 000	2 129 189	38 778
Jona	St. Gallerstrasse 91/93/95	Propriété exclusive	10 434 998	10 300 000	88 299	284
Kilchberg ZH	Stockenstrasse 39/41	Propriété exclusive	25 123 617	33 660 000	1 141 650	15 765
Kloten	Balsbergweg 9/11/13	Propriété exclusive	23 796 873	29 860 000	1 069 075	8 172
Kreuzlingen	Langhaldenstrasse 2/4	Propriété exclusive	7 296 421	7 202 000	73 514	2 833
La Chaux-de-Fonds	Rue du Chalet 9/9a/11/11a	Propriété exclusive	8 779 326	8 001 000	545 606	34 110
La Tour-de-Peilz	Route de St-Maurice 143	Propriété exclusive	5 141 602	5 120 000	199 835	3 535
Langenthal	Melchnaustasse 8/10	Propriété exclusive	2 985 561	3 202 000	197 913	14 518
Lausanne	Avenue de Collonges 9	Propriété exclusive	8 910 607	9 036 000	458 265	5 270
Lausanne	Avenue de la Harpe 28 bis	Propriété exclusive	5 075 379	5 007 000	47 984	0
Lausanne	Avenue de l'Avant-Poste 1	Propriété exclusive	6 553 530	6 999 000	266 269	0
Lausanne	Avenue Mon-Loisir 10	Propriété exclusive	6 764 821	6 692 000	250 996	0
Lausanne	Avenue Mon-Loisir 14/16	Propriété exclusive	11 105 287	10 760 000	430 569	0
Lausanne	Avenue Victor-Ruffly 16, Avenue de Béthusy 55	Propriété exclusive	27 701 420	27 350 000	222 602	148
Lausanne	Chemin de Contigny 9/13	Propriété exclusive	17 949 884	17 770 000	616 430	3 512
Lausanne	Chemin de Pierrefleur 70	Propriété exclusive	20 521 409	24 820 000	1 019 912	1 233
Lausanne	Chemin des Aubépines 12	Propriété exclusive	5 379 902	5 323 000	51 907	0
Lausanne	Route de Berne 16/18	Propriété exclusive	6 557 868	6 691 000	260 850	5 993
Lausanne	Rue Mathurin-Cordier 1	Propriété exclusive	7 880 652	8 426 000	355 879	0

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
6,10%	243 870	15	1 071	0	53	0	1 124	0
1,31%	362 515	11	1 001	0	0	0	1 001	6
1,46%	1 179 007	30	3 201	0	572	0	3 773	16
1,47%	189 600	11	543	0	0	0	543	0
0,22%	1 148 343	64	4 462	0	107	104	4 673	24
0,05%	221 577	21	1 338	0	0	0	1 338	0
2,97%	64 269	22	1 267	0	0	35	1 302	10
0,33%	308 540	23	1 498	0	0	0	1 498	24
0,39%	1 432 806	62	5 658	0	0	127	5 785	95
8,82%	46 818	14	1 352	0	0	80	1 432	25
0,57%	510 535	26	2 443	0	0	64	2 507	30
1,74%	687 815	40	3 167	0	0	66	3 233	66
4,07%	277 537	16	1 355	0	0	22	1 377	19
0,00%	192 104	12	745	0	0	0	745	0
3,60%	373 907	24	1 783	0	0	0	1 783	23
0,79%	398 946	22	1 829	0	0	0	1 829	17
0,00%	42 575	19	1 167	0	0	23	1 190	6
2,38%	250 281	96	7 116	0	0	133	7 249	95
0,63%	1 442 994	60	5 666	0	324	42	6 033	71
1,82%	2 090 411	105	9 514	0	0	625	10 139	129
0,32%	88 015	27	2 076	0	0	43	2 119	37
1,38%	1 125 885	56	4 398	0	0	155	4 553	72
0,76%	1 060 903	63	4 047	0	0	91	4 138	32
3,85%	70 681	22	1 737	0	0	75	1 812	38
6,25%	511 496	40	3 242	0	0	0	3 242	38
1,77%	196 300	13	1 027	0	0	0	1 027	11
7,34%	183 395	13	1 026	0	138	93	1 258	6
1,15%	452 995	42	1 949	0	0	0	1 949	5
0,00%	47 984	15	1 010	0	0	0	1 010	5
0,00%	266 269	16	993	0	0	0	993	0
0,00%	250 996	10	827	46	0	0	873	5
0,00%	430 569	22	1 475	0	84	0	1 559	7
0,07%	222 454	52	4 037	0	0	0	4 037	47
0,57%	612 919	38	2 372	0	0	0	2 372	16
0,12%	1 018 679	60	4 622	0	0	0	4 622	57
0,00%	51 907	17	1 480	0	0	97	1 577	6
2,30%	254 857	18	1 040	0	0	20	1 060	6
0,00%	355 879	18	1 167	0	369	0	1 536	2

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 Saint-Roch 29/31	Propriété exclusive	8 628 145	8 503 000	76 121	1 142
Lenzbourg	Hardstrasse 1/1a	Propriété exclusive	24 069 320	26 180 000	1 054 718	2 232
Liestal	Erlenstrasse 1/5	Propriété exclusive	9 079 369	8 827 000	395 084	6 830
Liestal	Fraumattstrasse 39	Propriété exclusive	10 945 364	10 800 000	93 997	829
Liestal	Kesselweg 30	Propriété exclusive	10 808 676	10 640 000	90 590	200
Liestal	Kesselweg 38/38a	Propriété exclusive	10 008 411	9 927 000	89 535	1 406
Lucerne	Haldenrain 7/9	Propriété exclusive	6 534 439	6 661 000	255 497	-75
Massagno	Via Povrò 9	Propriété exclusive	4 463 241	4 462 000	222 623	7 780
Massagno	Via Tesserete 33	Propriété exclusive	7 656 960	7 194 000	338 594	44 825
Mellingen	Im Geerig 67/69/75/77	Propriété exclusive	22 841 428	22 670 000	952 969	4 995
Möhlín	Hintere Dammstrasse 17/19	Propriété exclusive	4 191 762	4 155 000	38 012	1 237
Monthey	Avenue du Crochetan 43/45/47/49	Propriété exclusive	7 897 658	7 780 000	85 076	450
Montreux	Avenue de Belmont 40/42-52	Propriété exclusive	38 938 310	38 430 000	360 479	8 994
Mont-sur-Rolle	Chemin du Levant 7/9/11	Propriété exclusive	9 694 495	9 762 000	428 022	1 528
Mont-sur-Rolle	Chemin du Rupalet 13/15	Propriété exclusive	12 017 320	12 160 000	523 843	456
Morges	Chemin de la Brume 1-3	Propriété exclusive	14 596 791	14 400 000	125 023	0
Neuchâtel	Avenue de Clos-Brochet 2/4	Propriété exclusive	15 326 208	14 720 000	668 056	5 360
Neuchâtel	Rue des Poudrières 69/71	Propriété exclusive	10 867 193	10 720 000	469 524	0
Neuchâtel	Rue Paul-Bouvier 2/4/3/5	Propriété exclusive	14 040 927	13 730 000	119 968	2 290
Nidau	Strandweg 5	Propriété exclusive	5 060 200	4 871 000	236 928	-597
Nyon	Chemin de Prélaz 12/14	Propriété exclusive	5 115 982	5 047 000	41 181	0
Oberrieden	Einsiedlerstrasse 1-9	Propriété exclusive	27 984 949	28 070 000	873 928	5 871
Oberwil	Stallenmattstrasse 2-14	Propriété exclusive	40 298 784	38 330 000	1 588 396	48 732
Olten	Gartenstrasse 17/19	Propriété exclusive	3 704 880	3 659 000	36 714	0
Pfäffikon ZH	Büelstrasse 24/26/28/30/32	Propriété exclusive	16 886 791	18 840 000	644 225	664
Pratteln	Farnsbürgerstrasse 1/3	Propriété exclusive	6 463 157	7 707 000	303 965	13 261
Pratteln	St. Jakobstrasse 29, Esterlistrasse 20	Propriété exclusive	9 973 899	10 540 000	403 444	3 751
Pratteln	Unterer Rüttschetenweg 36/38/40/42	Propriété exclusive	10 146 671	10 810 000	459 054	18 957
Prilly	Route de Cossonay 1/1bis	Propriété exclusive	9 770 151	10 880 000	471 040	3 243
Pully	Chemin de la Fontanettaz 4/6/8	Propriété exclusive	5 682 285	5 507 000	267 854	22 220
Pully	Chemin de Somaïs 38/40/42	Propriété exclusive	8 445 895	8 428 000	346 331	847
Rapperswil SG	Schulstrasse 9	Propriété exclusive	13 948 971	14 130 000	634 023	18 051
Rebstein	Bahnstrasse 2/4/6	Propriété exclusive	11 738 740	11 650 000	115 271	3 003
Richterswil	Im Langacher 8/10	Propriété exclusive	11 528 873	11 560 000	387 693	-146
Savosa	Via Cantonale 12/12a/12b/12c	Propriété exclusive	14 435 254	14 430 000	668 248	14 427
Schaffhouse	Julierstrasse 3/5/7/9	Propriété exclusive	7 747 303	7 471 000	351 990	4 220
Schaffhouse	Winkelriedstrasse 9-19	Propriété exclusive	29 145 404	28 920 000	304 694	5 761
Schaffhouse	Zur Stahlgiesserei 1/2	Propriété exclusive	41 466 925	44 700 000	1 845 775	28 714
Schlieren	Dörnliackerstrasse 1/3/5, Freiestrasse 59/61/63/71/73/75	Propriété exclusive	27 318 728	27 500 000	961 102	3 385

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
1,50%	74 979	28	1 945	0	0	0	1 945	0
0,21%	1 052 486	52	4 160	0	0	180	4 340	70
1,73%	388 254	25	1 634	0	0	12	1 646	40
0,88%	93 168	32	2 120	0	0	0	2 120	64
0,22%	90 390	32	2 119	0	0	0	2 119	38
1,57%	88 129	29	1 875	0	0	15	1 890	18
-0,03%	255 572	14	1 250	0	0	0	1 250	16
3,49%	214 843	12	996	0	0	0	996	14
13,24%	290 879	14	1 476	0	0	0	1 476	23
0,52%	947 974	44	4 067	0	0	151	4 218	86
3,25%	36 775	12	897	0	0	0	897	10
0,53%	84 626	32	2 320	0	0	0	2 320	35
2,50%	351 484	80	7 576	0	0	136	7 712	122
0,36%	426 494	28	2 150	0	0	5	2 155	42
0,09%	523 387	16	1 756	0	0	0	1 756	40
0,00%	125 023	28	2 330	0	0	0	2 330	29
0,80%	662 696	42	3 762	0	0	80	3 842	51
0,00%	469 524	23	1 860	0	0	26	1 885	28
1,91%	115 853	43	2 909	0	0	25	2 934	22
-0,25%	237 525	18	1 288	0	0	0	1 288	11
0,00%	41 181	16	1 052	0	0	0	1 052	12
0,67%	868 057	54	3 861	0	0	0	3 861	45
3,07%	1 539 664	64	5 872	152	52	886	6 962	62
0,00%	36 714	14	970	0	0	0	970	0
0,10%	643 562	39	3 104	0	0	123	3 228	49
4,36%	290 704	14	1 209	73	0	60	1 341	16
0,93%	399 693	28	1 710	0	0	0	1 710	27
4,13%	440 097	20	2 250	0	0	29	2 279	25
0,69%	467 797	36	2 074	0	0	0	2 074	21
8,30%	245 634	18	1 173	0	0	0	1 173	5
0,24%	345 484	25	1 743	0	0	0	1 743	15
2,85%	615 971	37	2 950	0	0	10	2 960	49
2,61%	112 268	30	2 664	0	0	0	2 664	41
-0,04%	387 839	21	1 628	0	0	36	1 664	27
2,16%	653 581	38	2 868	40	0	200	3 108	42
1,20%	347 770	24	1 946	0	0	19	1 965	23
1,89%	298 933	116	7 930	0	0	4	7 934	96
1,56%	1 817 061	82	7 039	0	0	321	7 360	83
0,35%	957 717	66	4 199	0	0	27	4 226	26

Localité	Adresse	Forme de propriété	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenu locatif théorique ^{1,2} CHF	Pertes de loyer ^{1,3} CHF
Schwerzenbach	Einhardweg 2-10	Propriété exclusive	21 189 302	22 430 000	863 292	6 245
Sion	Rue du Chanoine-Berchtold 12/14	Propriété exclusive	7 378 932	7 460 000	371 193	16 447
Saint-Gall	Ahornstrasse 29-37	Propriété exclusive	18 833 551	19 310 000	897 360	764
Territet-Veytaux	Avenue de Chillon 68	Propriété exclusive	7 336 662	7 860 000	375 554	13 903
Thalwil	Feldstrasse 20/22	Propriété exclusive	6 562 233	7 266 000	241 041	2 350
Thalwil	In Reben 12-16	Propriété exclusive	12 817 406	12 790 000	97 646	247
Therwil	Sundgauerstrasse 70-78	Propriété exclusive	31 512 011	31 780 000	1 319 910	26 384
Thônex	Chemin Curé Desclouds 23/25/27	Propriété exclusive	31 876 422	31 120 000	1 166 228	11 452
Thoune	Dohlenweg 2/4/6/8/10/12/14/16	Propriété exclusive	16 718 365	17 160 000	771 946	4 995
Urdorf	Krummackerstrasse 12-26	Propriété exclusive	16 504 733	18 810 000	712 022	130
Uster	Karlstrasse 19/21	Propriété exclusive	4 047 602	4 021 000	34 844	0
Uster	Wilstrasse 17/19	Propriété exclusive	6 111 678	6 087 000	50 332	0
Uster	Winterthurerstrasse 32	Propriété exclusive	2 437 263	3 514 000	131 864	1 247
Versoix	Route de Sauvigny 11-21	Propriété exclusive	20 812 941	20 580 000	192 281	7 718
Vevey	Avenue de la Prairie 9bis	Propriété exclusive	3 522 090	3 880 000	171 669	0
Vevey	Quai de l'Arabie 3/4	Propriété exclusive	13 378 700	13 210 000	114 786	0
Vevey	Route de St-Légier 10/10a	Propriété exclusive	7 601 704	9 410 000	208 189	2 856
Viganello	Via Luigi Taddei 9/11	Propriété exclusive	11 363 574	13 010 000	532 430	21 885
Wallisellen	Friedenstrasse 5a-c	Propriété exclusive	7 803 213	7 728 000	61 219	0
Wetzikon ZH	Buchgrindelstrasse 1/3/5	Propriété exclusive	46 848 712	46 800 000	1 776 579	14 873
Wetzikon ZH	Guldilooeweg 15/17	Propriété exclusive	5 810 775	6 310 000	248 832	16 856
Wohlen (Anglikon)	Dottikerstrasse 35-45, Hämberematt, Stutzematte	Propriété exclusive	23 521 206	23 350 000	202 276	592
Yverdon-les-Bains	Rue Léon-Michaud 2/4	Propriété exclusive	11 064 327	10 910 000	99 018	0
Yverdon-les-Bains	Rue St-Georges 16	Propriété exclusive	7 898 028	8 013 000	368 246	2 214
Zofingen	Rotfarbstrasse 1/3, Kanalweg 30-38	Propriété exclusive	25 432 646	25 170 000	254 178	2 864
Zollikon	Im Walder 27/29/31/33	Propriété exclusive	22 360 336	25 400 000	889 790	1 520
Zuchwil	Dreispietz 1/3/5/7	Propriété exclusive	14 061 355	14 820 000	787 404	17 761
Zurich	Badenerstrasse 361	Propriété exclusive	8 267 146	8 925 000	240 132	0
Zurich	Badenerstrasse 367	Propriété exclusive	8 654 804	9 299 000	251 309	1 192
Zurich	Breitingerstrasse 16	Propriété exclusive	7 880 695	8 755 000	192 024	-205
Zurich	Caspar Wüst-Strasse 44/46	Propriété exclusive	5 504 292	9 370 000	302 413	0
Zurich	Feldblumenweg 33/35	Propriété exclusive	10 450 979	10 520 000	310 605	3 725
Zurich	Feldblumenweg 37/39	Propriété exclusive	7 641 033	7 784 000	244 992	1 290
Zurich	Gladbachstrasse 59	Propriété exclusive	8 220 307	9 315 000	256 147	0
Zurich	Gladbachstrasse 71	Propriété exclusive	7 601 547	8 863 000	221 555	280
Zurich	Kilchbergstrasse 170/174/178	Propriété exclusive	14 571 335	15 680 000	425 461	0
Zurich	Klebestrasse 15/17/19	Propriété exclusive	21 343 103	21 780 000	709 971	18 032
Zurich	Pflanzschulstrasse 51	Propriété exclusive	8 538 934	11 530 000	334 299	3 439
Zurich	Riedenhaldenstrasse 18/20	Propriété exclusive	7 165 721	6 912 000	214 572	0

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
0,72%	857 047	41	3 810	0	0	97	3 907	64
4,43%	354 746	31	2 239	0	0	0	2 239	13
0,09%	896 595	72	4 671	0	0	9	4 680	47
3,70%	361 651	22	1 482	0	183	62	1 727	4
0,97%	238 691	14	987	0	0	10	997	11
0,25%	97 399	24	1 316	0	0	36	1 352	24
2,00%	1 293 526	58	5 255	0	0	192	5 447	69
0,98%	1 154 776	50	4 100	0	0	0	4 100	56
0,65%	766 951	60	4 173	0	0	137	4 310	61
0,02%	711 892	48	3 165	0	0	55	3 220	27
0,00%	34 844	12	694	0	0	0	694	3
0,00%	50 332	19	1 105	0	0	0	1 105	15
0,95%	130 617	11	648	0	0	0	648	3
4,01%	184 563	34	2 688	0	0	0	2 688	64
0,00%	171 669	15	985	0	0	0	985	0
0,00%	114 786	42	3 002	0	0	35	3 037	0
1,37%	205 333	16	1 456	0	0	15	1 471	20
4,11%	510 546	28	2 768	0	0	0	2 768	27
0,00%	61 219	14	960	0	0	166	1 126	12
0,84%	1 761 706	99	9 082	0	0	62	9 144	125
6,77%	231 976	18	1 207	0	0	0	1 207	8
0,29%	201 684	42	4 387	0	0	0	4 387	76
0,00%	99 018	34	2 066	0	0	0	2 066	32
0,60%	366 032	24	1 643	0	0	0	1 643	0
1,13%	251 314	88	6 332	0	0	0	6 332	89
0,17%	888 270	20	2 306	0	0	0	2 306	41
2,26%	769 643	60	3 832	0	0	0	3 832	53
0,00%	240 132	17	907	0	0	15	922	0
0,47%	250 117	17	893	0	0	15	908	9
-0,11%	192 229	11	696	0	0	0	696	8
0,00%	302 413	18	1 050	0	0	6	1 056	4
1,20%	306 880	14	1 191	0	0	71	1 262	12
0,53%	243 702	12	915	0	0	57	972	5
0,00%	256 147	7	860	0	0	0	860	4
0,13%	221 275	7	884	0	0	0	884	2
0,00%	425 461	22	1 603	0	0	0	1 603	9
2,54%	691 938	30	2 783	0	0	250	3 033	34
1,03%	330 861	11	590	0	0	11	601	4
0,00%	214 572	16	852	0	0	14	866	4

Localité	Adresse	Forme de propriété	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenu locatif théorique ^{1,2} CHF	Pertes de loyer ^{1,3} CHF
Zurich	Röntgenstrasse 72	Propriété exclusive	5 420 707	5 987 000	183 832	40
Zurich	Seestrasse 47	Propriété exclusive	5 879 461	6 187 000	142 238	7 359
Zurich	Triemlistrasse 153/155	Propriété exclusive	12 634 181	23 140 000	696 183	530
Total des immeubles d'habitation			2 154 951 277	2 242 934 000	70 893 885	1 006 551

Immeubles à usage commercial

Aarau	Kasinostrasse 30/32, Igelweid	Propriété exclusive	41 281 871	39 700 000	2 246 661	4 634
Baden	Badstrasse 21	Propriété exclusive	13 860 597	12 190 000	410 548	0
Baden	Bahnhofplatz 7	Propriété exclusive	8 641 811	8 303 000	425 026	14 338
Bâle	Freie Strasse 84	Propriété exclusive	28 681 584	18 600 000	1 207 010	13 296
Bâle	Theaterstrasse 10	Propriété exclusive	5 068 435	5 194 000	224 262	4 300
Berne	Marktgasse 22	Propriété exclusive	43 064 827	38 590 000	1 157 718	9 750
Buchs SG	Bahnhofstrasse 45-51	Propriété exclusive	37 999 550	31 420 000	1 633 699	9 408
Genève	Boulevard Georges-Favon 45, Rond-Point de Plainpalais 1	Propriété exclusive	32 272 450	29 470 000	1 086 888	74 813
Genève	Rue du Marché 7	Propriété exclusive	18 124 680	17 490 000	681 002	1 532
Neuchâtel	Rue de la Promenade Noire 1	Propriété exclusive	7 895 135	8 088 000	434 849	0
Neuchâtel	Rue Saint-Honoré 7/9	Propriété exclusive	16 851 685	14 770 000	622 553	0
Sion	Avenue de France 12	Propriété exclusive	13 713 936	11 940 000	625 992	0
Winterthour	Oberer Graben 48	Propriété exclusive	10 927 619	10 440 000	347 534	8 330
Winterthour	Obergasse 32	Propriété exclusive	4 555 634	5 570 000	261 407	4 200
Worblaufen	Lindenhofstrasse 1	Immeuble en propriété exclusive, immeuble en droit de superficie	32 688 055	24 830 000	1 723 913	40 469
Zurich	Fröhlichstrasse 54	Propriété exclusive	2 136 706	2 239 000	97 476	0
Zurich	Gartenstrasse 23	Propriété exclusive	11 250 978	15 690 000	520 516	160
Zurich	Lavaterstrasse 45	Propriété exclusive	10 679 419	10 320 000	282 490	0
Zurich	Lavaterstrasse 76	Propriété exclusive	6 448 697	7 968 000	347 704	0
Zurich	Limmattalstrasse 186/198/200/200a/202/204, Regensdorferstrasse 3a/5/9, Dorfbachweg 1/1a/5/7, Schärregergasse 2	Propriété exclusive	62 956 535	62 720 000	2 452 653	17 084
Zurich	Lintheschergasse 13	Propriété exclusive	10 222 002	11 150 000	337 004	-350
Zurich	Löwenstrasse 55/57	Propriété exclusive	36 659 552	35 190 000	1 173 375	21 700
Zurich	Räffelstrasse 10	Propriété exclusive	15 515 808	15 390 000	181 203	0
Zurich	Räffelstrasse 12	Propriété exclusive	46 235 295	45 980 000	534 718	37 488
Zurich	Rennweg 11	Propriété exclusive	21 595 818	19 880 000	449 385	22 132
Zurich	Sankt Annagasse 9	Propriété exclusive	48 153 497	55 560 000	1 701 581	150
Zurich	Wiesenstrasse 8/10	Propriété exclusive	55 503 893	67 610 000	2 675 499	22 816
Total des immeubles à usage commercial			642 986 070	626 292 000	23 842 665	306 248

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
0,02%	183 792	6	411	0	0	11	422	3
5,17%	134 879	7	507	0	0	0	507	0
0,08%	695 653	22	1 386	109	0	155	1 650	20
1,42%	69 878 712	5 160	397 267	742	2 895	8 487	409 392	4 770
0,21%	2 242 028	10	1 131	3 023	2 531	992	7 677	63
0,00%	410 548	4	395	142	129	17	683	0
3,37%	410 688	2	259	347	240	270	1 116	0
1,10%	1 193 714	1	26	444	345	63	878	0
1,92%	219 962	1	235	189	232	128	783	0
0,84%	856 302	0	0	636	910	224	1 770	0
0,58%	1 603 454	20	2 378	115	2 678	421	5 592	66
6,88%	1 005 076	15	1 568	336	493	212	2 609	0
0,22%	679 470	0	0	735	188	35	958	0
0,00%	434 849	3	439	1 281	0	140	1 860	8
0,00%	622 553	17	793	211	806	100	1 910	0
0,00%	625 992	0	0	203	2 244	754	3 201	66
2,40%	339 204	1	170	345	304	0	819	0
1,61%	257 207	0	0	497	164	284	945	0
2,35%	1 683 444	0	0	7 128	0	157	7 285	100
0,00%	97 476	0	0	0	0	420	420	8
0,03%	520 356	4	311	833	0	95	1 239	1
0,00%	282 490	2	118	458	0	64	640	8
0,00%	347 704	0	0	662	0	45	707	12
0,70%	2 421 444	33	2 395	1 008	3 677	671	7 751	116
-0,10%	337 354	0	0	381	84	66	531	1
1,85%	1 151 675	1	98	918	449	474	1 939	0
0,00%	181 203	0	0	1 870	0	3 855	5 725	18
7,01%	497 230	0	0	6 880	64	4 272	11 216	165
4,92%	427 253	3	244	0	249	137	630	0
0,01%	1 701 431	0	0	2 205	180	170	2 555	21
0,85%	2 630 853	14	984	4 239	0	741	5 964	75
1,28%	23 180 959	131	11 545	35 085	15 966	14 806	77 403	728

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 mixte						
Berne	Effingerstrasse 37/39	Propriété exclusive	20 776 968	20 450 000	184 937	2 691
Brunnen	Gotthardstrasse 1/3 (Hertipark)	Propriété exclusive	37 073 700	36 330 000	1 643 848	269 680
Genève	Place Claparède 1	Propriété exclusive	13 940 268	14 330 000	511 726	-57
Genève	Place Edouard-Claparède 3	Propriété exclusive	15 550 751	15 810 000	629 420	17 975
Genève	Rue Micheli-du-Crest 2	Propriété exclusive	15 671 073	16 930 000	559 578	4 023
Horgen	Zugerstrasse 84	Propriété exclusive	6 239 292	7 985 000	315 993	0
Landquart	Bahnhofstrasse 56	Propriété exclusive	6 646 694	6 582 000	82 660	8 836
Lausanne	Rue St-Roch 4	Propriété exclusive	6 773 492	7 015 000	298 346	1 104
Pfäffikon SZ	Etzelstrasse 21-27	Propriété exclusive	47 552 830	47 220 000	410 536	10 779
Saint-Gall	Brühlgasse 30	Propriété exclusive	2 613 865	2 615 000	120 050	0
Saint-Gall	Linsebühlstrasse 12/14/16	Propriété exclusive	5 937 823	5 521 000	286 418	9 497
Saint-Gall	Spisergasse 25/27	Propriété exclusive	6 359 490	5 381 000	208 552	2 188
Zurich	Alfred Escher-Strasse 34/36	Propriété exclusive	17 452 192	19 060 000	597 917	6 918
Zurich	Gartenstrasse 6, Stockerstrasse 54	Propriété exclusive	37 720 213	39 460 000	1 098 350	310
Zurich	Kirchgasse 21	Propriété exclusive	7 157 661	7 986 000	184 340	0
Zurich	Römerhofplatz 5	Propriété exclusive	38 393 123	40 710 000	1 274 607	0
Zurich	Schlossgasse 14	Propriété exclusive	7 891 080	8 724 000	248 458	210
Zurich	Seestrasse 341/345	Propriété exclusive	23 184 572	34 700 000	1 088 599	6 453
Total des immeubles à usage mixte			316 935 086	336 809 000	9 744 334	340 606

Résumé

	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenu locatif théorique ^{1,2} CHF	Pertes de loyer ^{1,3} CHF
Immeubles d'habitation	2 154 951 277	2 242 934 000	70 893 885	1 006 551
Dont en propriété par étage	0	0	0	0
Dont en droit de superficie	0	0	0	0
Immeubles à usage commercial	642 986 070	626 292 000	23 842 665	306 248
Dont en propriété par étage	0	0	0	0
Dont en droit de superficie	32 688 055	24 830 000	1 723 913	40 469
Immeubles à usage mixte	316 935 086	336 809 000	9 744 334	340 606
Dont en propriété par étage	0	0	0	0
Dont en droit de superficie	0	0	0	0
Total des immeubles	3 114 872 433	3 206 035 000	104 480 883	1 653 405
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces		3 910 682		
Autres actifs		15 093 494		
Fortune totale du fonds		3 225 039 176		

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
1,46%	182 246	18	2 172	304	0	1 973	4 449	16
16,41%	1 374 168	40	3 198	0	1 767	1 480	6 445	105
-0,01%	511 783	14	1 831	283	110	167	2 392	0
2,86%	610 146	9	1 504	438	0	178	2 120	3
0,72%	555 555	18	1 904	0	317	46	2 267	0
0,00%	315 993	9	970	0	0	335	1 305	23
10,69%	73 825	12	893	381	408	62	1 744	19
0,37%	297 242	16	969	0	260	0	1 229	0
2,63%	399 757	31	4 004	2 248	0	59	6 311	121
0,00%	120 050	4	259	0	144	62	465	0
3,32%	276 921	20	1 084	176	111	0	1 371	2
1,05%	192 294	10	629	0	108	359	1 096	0
1,16%	590 999	14	940	960	0	106	2 006	8
0,03%	1 098 040	17	977	1 072	0	117	2 165	2
0,00%	184 340	4	420	110	0	161	691	0
0,00%	1 274 607	9	1 234	916	409	270	2 830	5
0,08%	248 248	10	555	0	175	74	804	2
0,59%	1 082 146	30	2 330	136	545	848	3 859	69
3,50%	9 388 358	285	25 872	7 025	4 353	6 297	43 547	375

Pertes de loyer ^{1,3} %	Loyers ^{1,4} CHF	Valeur vénale de la fortune totale du fonds %
1,42%	69 878 712	69,55%
0	0	0,00
0	0	0,00
1,28%	23 180 959	19,42%
0	0	0,00
2,35%	1 683 444	0,77%
3,50%	9 388 358	10,44%
0	0	0,00
0	0	0,00
1,58%	102 448 030	99,41%
		0,12%
		0,47%
		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.

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

¹ Période du 01.10.2023 au 30.09.2024

² Une période de location sans loyer équivalant à 379 449 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 869 007 francs par rapport aux revenus locatifs figurant dans le compte de résultat (page 21) découle de la vente de biens immobiliers.

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

Achats¹ et ventes d'immeubles durant la période sous revue

Localité	Adresse	Genre d'immeuble	Date
Achats provenant de transfert de patrimoine			
Allschwil	Belchenring 1-33, Herrenweg	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Altdorf	Wegmatte 5/7/9/11/13/15/16/18	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Bâle	Redingstrasse 11/13/15/19/21/ 23/27/29/31	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Berne	Effingerstrasse 37/39	Immeuble à usage commercial avec habitations	17.07.2024
Berne	Goumoënsstrasse 43	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Bischofszell	Alte Hauptwilerstrasse 2/2a/2b	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Bonaduz	Via Atria 61/63/65	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Brugg AG	Hafnerweg 4	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Buchs SG	Heimstrasse 1/3, Werdenbergstrasse 7/9	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Bulle	Rue de la Sionge 59/61, Rue de la Léchère 8	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Coire	Belmontstrasse 9	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Fribourg	Chemin de Bonlieu 16-22	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Glattbrugg (Opfikon)	Erlenwiesenstrasse 23, Bruggackerstrasse 29	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Gossau ZH	Bölstrasse 18	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Interlaken	Rugenparkstrasse 15/15a	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Ipsach	Schürlistrasse 1-14, Quellmattstrasse 11-27	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Jona	St. Gallerstrasse 91/93/95	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Kreuzlingen	Langhaldenstrasse 2/4	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Landquart	Bahnhofstrasse 56	Immeuble à usage commercial avec habitations	17.07.2024
Lausanne	Avenue de la Harpe 28 bis	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Lausanne	Avenue Victor-Ruffly 16, Avenue de Béthusy 55	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Lausanne	Chemin des Aubépines 12	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Lausanne	Rue Saint-Roch 29/31	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Liestal	Fraumattstrasse 39	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Liestal	Kesselweg 30	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Liestal	Kesselweg 38/38a	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Möhlin	Hintere Dammstrasse 17/19	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Monthey	Avenue du Crochetan 43/45/47/49	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Montreux	Avenue de Belmont 40/42-52	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Morges	Chemin de la Brume 1-3	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Neuchâtel	Rue Paul-Bouvier 2/4/3/5	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Nyon	Chemin de Prélaz 12/14	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Oltén	Gartenstrasse 17/19	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Pfäffikon SZ	Etzelstrasse 21-27	Immeuble à usage mixte	17.07.2024
Rebstein	Bahnstrasse 2/4/6	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Schaffhouse	Winkelriedstrasse 9-19	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Thalwil	In Reben 12-16	Immeuble d'habitation	17.07.2024

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

Localité	Adresse	Genre d'immeuble	Date
Uster	Karlstrasse 19/21	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Uster	Wilstrasse 17/19	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Versoix	Route de Sauvigny 11-21	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Vevey	Quai de l'Arabie 3/4	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Wallisellen	Friedenstrasse 5a-c	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Wohlen (Anglikon)	Dottikerstrasse 35-45, Hämberematt, Stutzematte	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Yverdon-les-Bains	Rue Léon-Michaud 2/4	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Zofingen	Rotfarbstrasse 1/3, Kanalweg 30-38	Immeuble d'habitation	17.07.2024
Zurich	Räffelstrasse 10	Immeuble à usage commercial	17.07.2024
Zurich	Räffelstrasse 12	Immeuble à usage commercial	17.07.2024

Autres achats

Aucun

Ventes

Zurich	Zähringerstrasse 24	Immeuble à usage mixte	18.10.2023
Lausanne	Chemin des Mouettes 8/10	Immeuble d'habitation	25.01.2024
Lausanne	Rue du Lac 12	Immeuble à usage mixte	25.01.2024
Lausanne	Rue du Lac 14	Immeuble à usage commercial avec habitations	25.01.2024
Zollikon	Oberdorfstrasse 37	Immeuble à usage commercial	18.07.2024
Genève	Rue Monnier 11	Immeuble d'habitation	19.07.2024
Uster	Gschwaderstrasse 13	Immeuble d'habitation	12.09.2024

Hypothèques, avances à terme fixe, prêts et crédits

Durée		Taux d'intérêt	30.09.2023	Conclusion	Remboursement	30.09.2024
du	au	%	CHF	CHF	CHF	CHF
Engagements à court terme						
<i>Echéance dans les 12 mois</i>						
02.10.20	- 01.10.23	0,34%	10 000 000		10 000 000	0
15.09.23	- 13.10.23	2,19%	4 000 000		4 000 000	0
15.09.23	- 13.10.23	2,14%	2 000 000		2 000 000	0
15.09.23	- 13.10.23	2,15%	6 000 000		6 000 000	0
15.09.23	- 13.10.23	2,14%	8 000 000		8 000 000	0
21.04.23	- 20.10.23	2,04%	6 000 000		6 000 000	0
22.09.23	- 25.10.23	2,18%	8 000 000		8 000 000	0
01.11.21	- 31.10.23	0,32%	6 000 000		6 000 000	0
02.05.23	- 10.11.23	2,11%	2 000 000		2 000 000	0
25.10.23	- 15.11.23	2,09%		5 000 000	5 000 000	0
17.11.22	- 15.11.23	1,44%	12 000 000		12 000 000	0
16.11.22	- 16.11.23	1,56%	2 000 000		2 000 000	0
16.05.23	- 17.11.23	2,01%	2 000 000		2 000 000	0
15.05.23	- 17.11.23	2,05%	15 300 000		15 300 000	0
20.10.23	- 20.11.23	2,08%		6 000 000	6 000 000	0
21.11.18	- 21.11.23	0,69%	4 000 000		4 000 000	0
25.11.22	- 24.11.23	1,51%	6 000 000		6 000 000	0
30.11.22	- 24.11.23	1,42%	10 000 000		10 000 000	0
26.11.22	- 24.11.23	1,42%	3 000 000		3 000 000	0
10.12.18	- 09.12.23	0,60%	2 000 000		2 000 000	0
10.12.18	- 11.12.23	0,55%	6 000 000		6 000 000	0
24.03.23	- 15.12.23	1,80%	10 000 000		10 000 000	0
16.12.22	- 15.12.23	1,52%	10 000 000		10 000 000	0
15.12.22	- 15.12.23	1,52%	30 000 000		30 000 000	0
13.10.23	- 12.01.24	2,11%		6 000 000	6 000 000	0
12.01.24	- 12.02.24	2,21%		5 000 000	5 000 000	0
21.11.23	- 15.02.24	2,11%		4 000 000	4 000 000	0
15.11.23	- 15.02.24	2,10%		3 000 000	3 000 000	0
15.09.23	- 15.03.24	2,26%	3 000 000		3 000 000	0
16.09.23	- 15.03.24	2,17%	9 000 000		9 000 000	0
15.09.23	- 15.03.24	2,21%	18 000 000		18 000 000	0
15.09.23	- 15.03.24	2,21%	10 000 000		10 000 000	0
02.10.23	- 21.03.24	2,07%		10 000 000	10 000 000	0
01.04.23	- 21.03.24	2,12%	3 000 000		3 000 000	0
01.04.22	- 31.03.24	0,43%	5 000 000		5 000 000	0
13.10.23	- 12.04.24	2,10%		4 000 000	4 000 000	0
02.05.16	- 02.05.24	0,70%	2 000 000		2 000 000	0
02.05.16	- 02.05.24	0,70%	3 700 000		3 700 000	0

Durée		Taux d'intérêt	30.09.2023	Conclusion	Remboursement	30.09.2024
du	au	%	CHF	CHF	CHF	CHF
15.11.23	- 15.05.24	2,16%		4 000 000	4 000 000	0
12.04.24	- 17.05.24	1,98%		4 000 000	4 000 000	0
17.11.23	- 17.05.24	2,08%		5 000 000	5 000 000	0
15.05.23	- 17.05.24	2,25%	1 000 000		1 000 000	0
27.05.23	- 24.05.24	2,14%	3 000 000		3 000 000	0
02.05.24	- 03.06.24	1,89%		3 700 000	3 700 000	0
16.06.23	- 14.06.24	2,34%	8 000 000		8 000 000	0
22.03.24	- 21.06.24	2,00%		13 000 000	13 000 000	0
23.06.23	- 21.06.24	2,46%	6 000 000		6 000 000	0
23.06.23	- 21.06.24	2,39%	10 000 000		10 000 000	0
24.06.23	- 21.06.24	2,39%	10 000 000		10 000 000	0
23.06.23	- 21.06.24	2,53%	15 000 000		15 000 000	0
16.06.23	- 21.06.24	2,32%	5 000 000		5 000 000	0
14.07.23	- 12.07.24	2,35%	5 000 000		5 000 000	0
12.07.24	- 12.08.24	1,84%		5 000 000	5 000 000	0
17.07.24	- 16.08.24	2,04%		10 000 000	10 000 000	0
24.11.23	- 23.08.24	2,11%		6 000 000	6 000 000	0
31.08.20	- 31.08.24	0,36%	13 950 000		13 950 000	0
14.06.24	- 13.09.24	1,87%		4 000 000	4 000 000	0
16.09.23	- 13.09.24	2,18%	5 000 000		5 000 000	0
15.12.23	- 16.09.24	2,02%		7 000 000	7 000 000	0
15.09.23	- 16.09.24	2,22%	15 000 000		15 000 000	0
15.09.23	- 16.09.24	2,23%	10 000 000		10 000 000	0
02.10.20	- 01.10.24	0,35%	6 000 000			6 000 000
13.10.23	- 11.10.24	2,10%		8 000 000		8 000 000
01.11.21	- 31.10.24	0,33%	6 000 000			6 000 000
17.11.23	- 15.11.24	2,03%		5 000 000		5 000 000
10.12.18	- 09.12.24	0,65%	5 000 000			5 000 000
10.12.18	- 10.12.24	0,60%	8 000 000			8 000 000
13.09.24	- 13.12.24	1,56%		4 000 000		4 000 000
15.03.24	- 16.12.24	1,97%		8 000 000		8 000 000
21.06.24	- 20.12.24	1,80%		10 000 000		10 000 000
15.12.22	- 20.12.24	1,53%	8 000 000			8 000 000
15.12.22	- 20.12.24	1,61%	15 000 000			15 000 000
31.12.14	- 31.12.24 ¹	1,30%	840 000			840 000
17.05.24	- 17.01.25	1,78%		4 000 000		4 000 000
01.04.23	- 20.03.25	2,13%	2 000 000			2 000 000
01.04.22	- 31.03.25	0,66%	5 000 000			5 000 000
02.05.16	- 02.05.25	0,80%	2 000 000			2 000 000
02.05.16	- 02.05.25	0,80%	2 000 000			2 000 000

¹ L'hypothèque a été reprise le 15 mai 2016 lors de l'achat des biens immobiliers.

Durée	Taux d'intérêt	30.09.2023	Conclusion	Remboursement	30.09.2024
du au	%	CHF	CHF	CHF	CHF
02.05.16 - 02.05.25	0,80%	2 000 000			2 000 000
15.05.24 - 15.05.25	1,69%		4 000 000		4 000 000
25.05.24 - 23.05.25	1,65%		3 000 000		3 000 000
03.06.24 - 03.06.25	1,74%		3 000 000		3 000 000
22.06.24 - 20.06.25	1,65%		23 000 000		23 000 000
21.06.24 - 20.06.25	1,75%		15 000 000		15 000 000
23.06.23 - 20.06.25	2,46%	5 000 000			5 000 000
23.06.23 - 20.06.25	2,39%	5 000 000			5 000 000
24.06.23 - 20.06.25	2,43%	20 000 000			20 000 000
23.06.23 - 20.06.25	2,48%	40 000 000			40 000 000
16.06.23 - 20.06.25	2,29%	5 000 000			5 000 000
16.06.23 - 20.06.25	2,35%	7 000 000			7 000 000
14.07.23 - 11.07.25	2,40%	2 000 000			2 000 000
14.07.15 - 14.07.25 ²	1,75%	1 550 000			1 550 000
16.08.24 - 12.08.25	1,55%		10 000 000		10 000 000
12.08.24 - 12.08.25	1,60%		5 000 000		5 000 000
31.08.24 - 29.08.25	1,46%		2 000 000		2 000 000
31.08.20 - 31.08.25	0,40%	13 950 000			13 950 000
Total engagements à court terme					265 340 000

Engagements à long terme

Echéance d'un à cinq ans

01.11.21 - 31.10.25	0,34%	6 000 000			6 000 000
29.11.23 - 28.11.25	1,77%		8 000 000		8 000 000
28.11.23 - 28.11.25	1,91%		9 000 000		9 000 000
10.12.18 - 10.12.25	0,73%	7 000 000			7 000 000
15.12.23 - 15.12.25	1,77%		15 000 000		15 000 000
15.12.22 - 19.12.25	1,59%	8 000 000			8 000 000
15.12.22 - 19.12.25	1,66%	10 000 000			10 000 000
01.04.22 - 31.03.26	0,80%	3 000 000			3 000 000
16.05.22 - 15.05.26	1,20%	5 000 000			5 000 000
17.05.24 - 17.05.26	1,74%		1 000 000		1 000 000
16.06.23 - 19.06.26	2,25%	5 000 000			5 000 000
16.06.23 - 19.06.26	2,35%	6 000 000			6 000 000
17.07.24 - 17.07.26	1,67%		5 000 000		5 000 000
25.08.23 - 25.08.26	2,25%	8 000 000			8 000 000
25.08.23 - 25.08.26	2,19%	13 000 000			13 000 000
31.08.20 - 31.08.26	0,45%	13 950 000			13 950 000
15.09.23 - 15.09.26	2,19%	2 000 000			2 000 000

² L'hypothèque a été reprise le 1^{er} juillet 2016 lors de l'achat des biens immobiliers.

Durée		Taux d'intérêt	30.09.2023	Conclusion	Remboursement	30.09.2024
du	au	%	CHF	CHF	CHF	CHF
15.09.23	- 15.09.26	2,12%	9 000 000			9 000 000
15.09.23	- 15.09.26	2,16%	3 000 000			3 000 000
16.09.24	- 16.09.26	1,41%		7 000 000		7 000 000
13.10.23	- 13.10.26	2,08%		2 000 000		2 000 000
25.11.23	- 24.11.26	1,70%		7 000 000		7 000 000
28.11.23	- 30.11.26	1,82%		8 000 000		8 000 000
10.12.18	- 10.12.26	0,89%	6 000 000			6 000 000
11.12.23	- 11.12.26	1,68%		6 000 000		6 000 000
15.12.23	- 15.12.26	1,72%		10 000 000		10 000 000
15.03.24	- 15.03.27	1,63%		8 000 000		8 000 000
16.03.24	- 15.03.27	1,60%		7 000 000		7 000 000
01.04.24	- 31.03.27	1,60%		3 000 000		3 000 000
01.04.22	- 31.03.27	0,93%	3 000 000			3 000 000
16.05.22	- 14.05.27	1,35%	5 000 000			5 000 000
15.05.23	- 17.05.27	2,35%	1 000 000			1 000 000
21.06.24	- 21.06.27	1,77%		3 000 000		3 000 000
17.07.24	- 16.07.27	1,69%		5 000 000		5 000 000
23.08.24	- 23.08.27	1,35%		6 000 000		6 000 000
31.08.20	- 31.08.27	0,53%	18 800 000			18 800 000
16.09.23	- 15.09.27	2,12%	4 500 000			4 500 000
15.09.23	- 15.09.27	2,12%	6 000 000			6 000 000
15.09.23	- 15.09.27	2,16%	3 000 000			3 000 000
16.09.24	- 16.09.27	1,43%		7 000 000		7 000 000
20.11.23	- 19.09.27	1,87%		4 000 000		4 000 000
25.10.23	- 25.10.27	1,99%		3 000 000		3 000 000
15.11.23	- 15.11.27	1,85%		5 000 000		5 000 000
17.11.23	- 17.11.27	1,85%		5 000 000		5 000 000
25.11.23	- 24.11.27	1,69%		6 000 000		6 000 000
28.11.23	- 29.11.27	1,80%		7 000 000		7 000 000
15.12.23	- 15.12.27	1,71%		10 000 000		10 000 000
01.03.19	- 31.12.27 ³	1,86%	19 400 000			19 400 000
17.07.24	- 17.07.28	1,64%		13 000 000		13 000 000
17.07.24	- 17.07.28	1,76%		10 000 000		10 000 000
16.09.23	- 15.09.28	2,12%	2 000 000			2 000 000
15.09.23	- 15.09.28	2,17%	2 000 000			2 000 000
15.09.23	- 15.09.28	2,12%	2 000 000			2 000 000
15.09.23	- 15.09.28	2,17%	2 000 000			2 000 000
15.11.23	- 15.11.28	1,87%		5 000 000		5 000 000
29.11.23	- 28.11.28	1,69%		4 000 000		4 000 000

³ L'hypothèque a été reprise le 1^{er} mars 2019 lors de l'achat des biens immobiliers.

Durée		Taux d'intérêt	30.09.2023	Conclusion	Remboursement	30.09.2024
du	au	%	CHF	CHF	CHF	CHF
28.11.23	- 28.11.28	1,82%		6 000 000		6 000 000
15.12.23	- 15.12.28	1,71%		5 000 000		5 000 000
15.03.24	- 15.03.29	1,62%		8 000 000		8 000 000
01.04.24	- 31.03.29	1,61%		2 000 000		2 000 000
21.06.24	- 21.06.29	1,77%		3 000 000		3 000 000
21.06.24	- 21.06.29	1,78%		5 000 000		5 000 000
17.07.24	- 17.07.29	1,64%		12 000 000		12 000 000
17.07.24	- 17.07.29	1,60%		15 000 000		15 000 000
Total intermédiaire						418 650 000
<i>Echéance au-delà de cinq ans</i>						
17.07.24	- 17.07.30	1,51%		10 000 000		10 000 000
17.07.24	- 17.07.31	1,54%		10 000 000		10 000 000
14.09.24	- 13.09.32	1,46%		5 000 000		5 000 000
Total intermédiaire						25 000 000
Total engagements à long terme						443 650 000
Total des hypothèques, avances à terme fixe, prêts et crédits						708 990 000

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

Revenus locatifs par locataire supérieurs à 5%

Aucun.

Transactions avec des proches

Le 17 juillet 2024, Swiss Life SA a transmis à Swiss Life Asset Management SA un portefeuille de 47 biens à l'intention du fonds immobilier Swiss Life REF (CH) ESG 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 38 sous le point «Achats provenant de transfert de patrimoine».

Sur la base de l'art. 63 al. 2 et 4 de la 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.

Transactions effectuées entre placements collectifs

Aucune.

Sociétés immobilières du fonds

Aucune.

Événements postérieurs à la date de clôture du bilan

La vente et le transfert de propriété de l'immeuble résidentiel sis Winterthurerstrasse 32 à 8610 Uster ont eu lieu le 3 octobre 2024.

Rapport d'évaluation

Mandat et résultat

Selon la loi fédérale sur les placements collectifs (LPCC), les valeurs de marchés des immeubles des fonds immobiliers suisses doivent, à des fins de comptabilité, être évaluées par un expert d'estimation indépendant. Wüest Partner a été mandaté 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 2024.

Le portefeuille contient 201 immeubles en date d'évaluation, dont 47 immeubles ont été transférés de Swiss Life AG et 7 immeubles ont été vendus (depuis le 1^{er} octobre 2023). Il en résulte le tableau synthétique suivant.

La valeur de marché au 30 septembre 2024 du portefeuille des 201 immeubles (dont les dernières acquisitions)

est estimée à CHF 3 206 035 000 (30 septembre 2023 CHF 2 532 898 000).

Des 154 immeubles qui se trouvaient dans le portefeuille pour toute la période sous revue, 51 immeubles ont été dévalués et 102 ont été réévalués à la hausse. Pour 1 immeuble, aucune modification de valeur n'a eu lieu.

La réévaluation totale représente une évaluation de +0,9% (+CHF 21 583 000 comparé avec le 30 septembre 2023).

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.

Groupes d'affectation selon la loi sur les placements collectifs (LPCC)	No. Imm.	Fair Value au 30.09.2024 CHF	Revenu au 30.09.2024 CHF	Rendement brut %
Immeubles d'habitation	156	2 242 934 000	92 697 636	4,13%
Bâtiments à usage commercial	27	626 292 000	26 437 614	4,22%
Bâtiments à usage mixte	18	336 809 000	12 552 189	3,73%
TOTAL Immeubles de rendement	201	3 206 035 000	131 687 440	4,11%

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 collec-

tifs (LCPP) et l'ordonnance sur les placements collectifs (OPCC) ainsi que les directives de Asset Management 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 14 octobre 2024



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 influence 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 année¹.

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 improprement 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 modélées 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 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

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.

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 des 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 (par 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%.

Vevey,
Route de St-Légier 10/10a



Indications sur les affaires d'importance économique ou juridique particulière

Communication aux investisseurs et investisseuses du 15 août 2024:

Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) du 23 juin 2006, art. 27, al. 2, LPCC

Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties

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

Swiss Life Asset Management SA, Zurich, en qualité de direction du fonds, et UBS Switzerland AG, Zurich, en qualité de banque dépositaire, ont l'intention, conformément à l'art. 27 de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC), d'apporter les modifications énoncées ci-après au contrat du fonds immobilier susmentionné.

Les modifications concernent pour l'essentiel la mise en œuvre de l'autorégulation AMAS relative à la transparence et à la publication d'informations par les fortunes collectives se référant à la durabilité ainsi qu'un alignement sur la terminologie de la LPCC et l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC) dans sa version du 1^{er} mars 2024.

Les investisseurs et investisseuses du fonds immobilier susmentionné sont par la présente informés des modifications suivantes apportées au contrat de fonds:

§ 8 Politique de placement

Au ch. 1 du § 8 du contrat de fonds, la dernière phrase est supprimée et transférée dans un nouveau ch. 2 relatif à la politique de développement durable poursuivie. Le ch. 1 s'énonce désormais comme suit:

«1. La direction du fonds investit la fortune du fonds immobilier dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers dans toute la Suisse, en visant une large diversification régionale. Son objectif est de privilégier les placements immobiliers dans les régions métropolitaines de Suisse à forte croissance économique. Les immeubles sont inscrits au registre foncier au nom de la direction du fonds en précisant qu'ils font partie du fonds immobilier. Les investissements indirects sont possibles.»

Le ch. 6 du § 8 du contrat de fonds est systématiquement considéré comme nouveau ch. 2 et complété en ce qui concerne l'objectif de développement durable poursuivi, les approches d'investissement durables appliquées ainsi que le volume des placements gérés conformément à la politique de développement durable. Le ch. 2 (ancien ch. 6) s'énonce désormais comme suit:

«2. La fortune du fonds immobilier est gérée de manière durable. Ce faisant, dans le cadre de la gestion active, le fonds immobilier poursuit une optimisation systématique et progressive des biens immobiliers du point de vue des aspects environnementaux (E), sociaux (S) et de gouvernance (G) sur toute la durée de détention. L'approche ESG passe par la prise en compte de critères de qualité ESG à trois niveaux de création de valeur: l'investissement, le développement et la gérance (approche d'intégration ESG). L'intégration ESG qualitative est complétée par des indicateurs quantitatifs de durabilité assortis de valeurs cibles définies. Le fonds immobilier suit en outre une approche axée sur le souci du climat. Celle-ci consiste à réduire l'empreinte écologique au fil du temps en réduisant l'intensité de gaz à effet de serre du portefeuille immobilier.

La direction du fonds gère 100% des placements immobiliers conformément à la politique de développement durable.

Les placements non couverts par la politique de développement durable se rapportent aux activités opérationnelles du fonds immobilier, et comprennent principalement des liquidités et équivalents de liquidités ainsi que des dérivés.

Vous trouverez de plus amples informations sur la politique de développement durable appliquée ainsi que sur les risques en matière de durabilité aux chiffres 1.9.3 et 1.14 du prospectus.»

Le ch. 7 du § 8 du contrat de fonds est aligné sur la teneur de l'art. 78a LPCC. Le ch. 7 s'énonce désormais comme suit:

«7. La direction du fonds garantit une gestion des liquidités adaptée aux placements, à la politique de placement, à la répartition des risques, au cercle des investisseurs et investisseuses et à la fréquence de rachat. Les détails sont indiqués dans le prospectus.»

§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

Les ch. 4 et 5 du § 19 du contrat de fonds sont alignés sur la teneur du nouvel art. 37, al. 2 et 2bis OPCC. Les ch. 4 et 5 du § 19 du contrat de fonds s'énoncent désormais comme suit:

- «4. La direction du fonds et la banque dépositaire ont, en outre, droit au remboursement des débours ci-après, qui sont inhérents à l'exécution du contrat de fonds:
- a) frais liés à l'achat et à la vente de placements, notamment les opérations de couvertures, à savoir les courtages usuels du marché, commissions, frais d'imputation et de traitement, frais bancaires, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques;
 - b) taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la création, la modification, la liquidation ou le regroupement du fonds immobilier;
 - c) émoluments annuels de l'autorité de surveillance;
 - d) honoraires de la société d'audit pour la révision et les attestations dans le cadre de fondations, de modifications, de liquidation, de fusion ou de regroupement de fonds immobiliers;
 - e) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;
 - f) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobiliers ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs qui ne sont pas imputables à un comportement répréhensible de la direction du fonds, frais de traduction compris;
 - g) les frais d'impression et de traduction de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier;
 - h) les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger;
 - i) les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes;
 - j) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier;
 - k) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction du fonds, le gestionnaire de fortunes collectives ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs;
 - l) les frais d'enregistrement ou de renouvellement de l'identifiant d'entité juridique (*Legal Entity Identifier*) auprès des services d'enregistrement nationaux et étrangers;
 - m) les frais et taxes liés à la cotation du fonds immobilier;
 - n) les frais et taxes pour l'achat et l'utilisation de données et de licences de données, dans la mesure où ils peuvent être imputés au fonds immobilier et ne constituent pas des frais de recherche;
 - o) les frais et taxes pour l'utilisation et l'évaluation de labels indépendants.
5. La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds:
- a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaires usuels du marché, les honoraires de conseiller et d'avocats, les frais de notaire, ainsi que les autres émoluments et les impôts;
 - b) les courtages usuels du marché payés à des tiers en relation avec la location initiale de biens immobiliers;
 - c) les coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers;
 - d) les frais liées aux immeubles, dans la mesure où ils correspondent aux conditions usuels du marché et ne sont pas imputés à des tiers, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public et les frais de prestations de service et de services d'infrastructure;
 - e) les honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des éventuels autres experts mandatés pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs;
 - f) les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;
 - g) les frais et taxes liés à la garantie d'un négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier.»

Conformément à l'art. 41, al. 1 et al. 2bis, en lien avec l'art. 35a, al. 1 et 2 de l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC), les investisseurs et investisseuses sont informés que l'examen et le contrôle de la conformité à la loi des modifications apportées au contrat du fonds par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA s'étend aux dispositions selon l'art. 35a, al. 1, let. a-g, OPCC. Par conséquent, les modifications mentionnées sont soumises à l'examen et l'établissement de la conformité légale par la FINMA, à l'exception du § 19 concernant les rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds.

Ce texte a été publié le 15 août 2024 sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data (www.swissfunddata.ch).

Les investisseurs et investisseuses souhaitant faire opposition aux modifications prévues doivent le faire dans les 30 jours à compter de la publication auprès de l'autorité de surveillance (Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, Laupenstrasse 27, 3003 Berne) (art. 27, al. 3 LPCC). Les investisseurs et investisseuses existants disposent en outre du droit d'exiger le remboursement de leurs parts.

Le texte des modifications du contrat, le prospectus avec contrat de fonds intégré, les feuilles d'information de base (DIC PRIIPs) et les rapports annuel et semestriel sont disponibles gratuitement auprès de la direction du fonds, de la banque dépositaire et de tout distributeur.

Zurich, le 15 août 2024

*Direction du fonds
Swiss Life Asset Management SA,
General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurich*

*Banque dépositaire
UBS Switzerland AG,
Bahnhofstrasse 45, 8001 Zurich*

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, Zürich

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 2024, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 4-7 et 20-45) 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



Pascal Zimmermann
Expert-réviseur agréé

Zürich, 19 novembre 2024

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