

Baloise Swiss Property Fund

Fonds de placement contractuel de droit suisse de la catégorie «fonds immobilier»

Avenant au Prospectus d'émission, y compris le prospectus avec contrat de fonds intégré, du 5 juillet 2024, version corrigée (le «Prospectus d'émission»).

Nombre effectif de parts à émettre	1'201'424 parts
Prix d'émission	CHF 106.81 net par nouvelle part.
Volume d'émission	CHF 127 mio.
Total des parts en circulation	8'409'970 parts se trouveront en circulation en date du 5 septembre 2024.
Cotation / Premier jour de négoce	La cotation et l'admission au négoce pour toutes les 1'201'424 parts Baloise Swiss Property Fund devant être nouvellement émises selon le standard pour les placements collectifs de capitaux de la SIX Swiss Exchange SA a été accordée. Le premier jour de négoce est le 5 septembre 2024.
Date de libération	5 septembre 2024
Numéro de valeur / ISIN / Symbol de ticker	41.455.103 / CH0414551033 / BALSP

La direction du fonds

Baloise Asset Management SA

Cet Avenant au Prospectus d'émission date du 30 août 2024.

Ce prospectus inclus cet avenant a été établi conformément à l'information spécialisée « Emission de parts fonds immobiliers » de la Asset Management Association Switzerland AMAS du 25 mai 2010 (état 21 décembre 2018) et n'a été testé ou approuvé sur la base de l'article 51.3 de la loi sur les services financiers (FIDLEG) par aucun organe de contrôle suisse conformément à l'art. 52 LSFIn. Le prospectus de vente avec contrat de fonds intégré au sens de l'art. 48.1 LSFIn (Annexe B) a été soumis à l'autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA (FINMA) et approuvé par celle-ci.



Baloise Swiss Property Fund

Fonds de placement contractuel de droit suisse de la catégorie «fonds immobiliers»

Nouvelle émission –
du 19 août 2024 au 27 août 2024

Prospectus d'émission du 17 juin 2024

Version corrigée du 5 juillet 2024 (avec annexe 3 mise à jour, rapport semestriel non vérifié au 31 mars 2024)

Direction de fonds: Baloise Asset Management SA, Bâle

Banque dépositaire et service de paiement: UBS Switzerland AG, Zurich

Sommaire

1.	Offre de souscription.....	3
2.	Informations relatives au Baloise Swiss Property Fund.....	8
3.	Informations relatives à la direction de fonds	18
4.	Informations relatives à la banque dépositaire	20
5.	Informations sur les tiers dont la rémunération est imputée au placement collectif	21
6.	Risques	21
7.	Informations complémentaires.....	26
	Annexe 1: Rapport annuel vérifié au 30 septembre 2022.....	27
	Annexe 2: Rapport annuel vérifié au 30 septembre 2023.....	28
	Annexe 3: Rapport semestriel non vérifié au 31 mars 2024	29
	Annexe 4: Informations relatives aux évaluations au 1 ^{er} septembre 2024 de l'expert indépendant chargé des estimations PwC.....	30
	Annexe 5: Attestation de l'expert indépendant chargé des estimations PwC.....	31
	Annexe 6: Deuxième avis relatif aux estimations par Wüest Partner.....	32

Le présent prospectus d'émission a été établi selon les informations spécialisées relatives à l'émission de parts de fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 25 mai 2010 (état au 21 décembre 2018) et, sur la base de l'art. 51, al. 3 de la loi sur les services financiers (LSFin), n'a pas été vérifié ni approuvé par un organe de contrôle suisse selon l'art. 52 LSFin. Selon l'art. 48, al. 1 LSFin, le contrat de fonds intégré, annexes incluses, constitue le prospectus au sens de la LSFin. Il a été approuvé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA).

Le présent prospectus d'émission y compris le contrat de fonds intégré, annexes incluses (collectivement désignés comme étant le «prospectus») constitue la base unique pour toutes les souscriptions de parts du fonds immobilier Baloise Swiss Property Fund (ci-après désigné le «fonds» ou le «fonds immobilier») dans le cadre de l'émission décrite dans le prospectus.

Les investisseurs potentiels sont priés de lire attentivement le prospectus, en particulier le chapitre «Risques».

Le présent prospectus d'émission est une traduction à titre d'information. Seul le texte allemand fait loi.

1. Offre de souscription

1.1 Base juridique

Baloise Asset Management SA a décidé, en qualité de direction de fonds Baloise Swiss Property Fund, d'émettre au maximum 1'201'424 parts du Baloise Swiss Property Fund.

Cela portera le nombre de parts en circulation de 7'208'546 à 8'409'970 au maximum.

L'émission se fait par commissions («best effort basis») dans le cadre d'une offre de souscription en Suisse. Les parts non souscrites pourraient ne pas être émises, réduisant de ce fait le montant de l'émission. La direction de fonds se réserve le droit de racheter les parts non souscrites au terme du délai de souscription ou de placer celles-ci sur le marché, avec le concours de la banque dépositaire ou de tiers.

Une fois le délai de souscription écoulé, la direction de fonds rendra public le nombre de parts à émettre réellement. Les nouvelles parts seront proposées aux conditions indiquées dans les chapitres suivants.

1.2 Délai de souscription

Le délai de souscription s'étend du lundi 19 août 2024 au mardi 27 août 2024, 12 h 00 (CEST). Les déclarations d'exercice introduites passé ce délai ne seront plus prises en compte. Les droits de souscription exercés hors du délai de souscription n'ont aucune valeur et ne donnent droit à aucune indemnité (cf. «Négoce des droits de souscription»). L'exercice du droit de souscription est irrévocable.

1.3 Rapport de souscription

Un (1) droit de souscription est associé à chaque part déjà existante.

Six (6) droits de souscription donnent droit à la souscription d'une (1) nouvelle part moyennant le paiement du prix d'émission en espèces.

1.4 Prix d'émission

Le prix d'émission s'élève à CHF 106.81 net par nouvelle part.

Le prix d'émission a été fixé conformément au contrat de fonds § 17, ch. 3. Le prix d'émission s'appuie sur la valeur nette d'inventaire par part au 31 mars 2024 (CHF 104.01). Les biens immobiliers du fonds immobilier ont été estimés ou passés en revue par les experts indépendants chargés des estimations en date du 31 mars 2024. Sont inclus dans le prix d'émission:

- les évaluations actuelles au 31 mars 2024 établies par les experts indépendants chargés des estimations, ainsi que les modifications attendues des facteurs nécessaires au calcul de la valeur nette d'inventaire, y compris le rachat dans le revenu courant (pour la période du 1^{er} octobre 2023 au 1^{er} septembre 2024);
- la commission d'émission de 1,25 % en faveur de la direction de fonds de Baloise Asset Management SA.

1.5 Attribution des droits de souscription

La date de référence pour l'attribution des droits de souscription est le vendredi 16 août 2024 (après clôture du négoce); à partir du lundi 19 août 2024, les parts seront négociées hors droit de souscription. Les droits de souscription sont enregistrés pour les investisseurs par la banque dépositaire concernée. Un (1) droit de souscription est associé à chaque part déjà existante.

1.6 Négoce des droits de souscription

Le négoce des droits de souscription intervient du lundi 19 août 2024 au vendredi 23 août 2024 inclus, à la SIX Swiss Exchange.

La valeur des droits de souscription négociés à la SIX Swiss Exchange est sujette à des fluctuations dues à l'offre et à la demande. Il n'y a aucune garantie quant au développement d'un marché actif des droits de souscription au cours de cette période. La valeur intrinsèque des droits de souscription ne peut être garantie.

1.7 Exercice des droits de souscription

L'exercice des droits de souscription doit se faire conformément aux instructions de la banque dépositaire concernée.

Seules peuvent être souscrites des parts complètes (aucune part fractionnée ne sera émise).

Les droits de souscription non exercés pendant le délai de souscription perdent leur valeur et ne donnent droit à aucune indemnité.

La direction de fonds se réserve le droit de racheter les parts non souscrites au terme du délai de souscription puis de placer celles-ci sur le marché, avec le concours de la banque dépositaire ou de tiers.

1.8 Libération/livraison

La libération et la livraison des parts nouvellement émises du Baloise Swiss Property Fund auront lieu le 5 septembre 2024.

1.9 Cotation et négoce des parts

La cotation des nouvelles parts conformément au Standard pour les placements collectifs de capitaux de SIX Swiss Exchange a été demandée et autorisée pour le 5 septembre 2024. Les parts existantes du Baloise Swiss Property Fund sont cotées à la SIX Swiss Exchange conformément au Standard pour les placements collectifs de capitaux.

Le nombre exact de nouvelles parts à émettre effectivement et le nombre exact de parts qui seront cotées seront (i) communiqués par la direction du fonds à l'issue du délai de souscription et (ii) inscrits dans le supplément au prospectus d'émission.

Informations relatives au fonds:

Lancement:	1 ^{er} octobre 2018
Cotation/négoce:	Conformément au Standard pour les placements collectifs de capitaux de SIX Swiss Exchange
Exercice comptable:	1 ^{er} octobre au 30 septembre
Unité de compte/devise de négociation:	CHF
Date de distribution:	dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable
Direction de fonds:	Baloise Asset Management SA, Bâle
Portfolio Management:	Baloise Asset Management SA, Bâle
Gestion:	Baloise Asset Management SA et partenaires
Société d'audit	Ernst & Young SA, Bâle
Experts indépendants chargés des estimations:	Sebastian Zollinger, MRICS (PricewaterhouseCoopers SA), et Laura Blaufuss, MRICS, (PricewaterhouseCoopers SA)
Distributeur:	Baloise Asset Management SA, Bâle

Market maker:

Pour le négoce boursier des parts sur le marché secondaire, la direction de fonds a nommé le market maker suivant:

Swiss Finance & Property SA
Seefeldstrasse 275
CH-8008 Zürich
Tél.: +41 (0) 43 344 71 20
E-mail: cm@sfp.ch

1.10 Listing agent

La direction de fonds a mandaté UBS SA, Zurich, comme listing agent pour la cotation des nouvelles parts.

1.11 Cercle des investisseurs

Le cercle des investisseurs n'est pas fermé.

1.12 Titrisation

Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces (cf. § 5 du contrat de fonds), les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme de participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. La créance des investisseurs se compose de parts.

Les parts ne sont pas titrisées, mais gérées comme des titres intermédiés. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat (cf. § 6 du contrat de fonds).

1.13 Distributions

Les nouvelles parts donnent droit à la participation aux bénéfices du fonds pour l'ensemble de l'exercice du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024.

1.14 Utilisation du produit de l'émission

Le produit de l'émission sera utilisé pour l'acquisition d'un portefeuille immobilier de six biens de Baloise Vie SA, Bâle, au profit du fonds immobilier, moyennant paiement en espèces.

Comme indiqué au chiffre 1.1, la nouvelle émission sera réalisée selon la méthode «best effort». Si le montant total n'est pas souscrit dans le cadre de la nouvelle émission, en fonction de l'achat des différentes tranches, il est possible d'obtenir des fonds de tiers jusqu'au plafond de 22 %, voire de 23,2 % pour l'achat de la première tranche. Si les montants de la nouvelle émission et du financement tiers ne sont pas suffisants pour acquérir l'ensemble du portefeuille immobilier, seule une partie du portefeuille sera transférée. À cette fin, les immeubles ont été divisés (hiérarchisés) en six tranches, avec un immeuble par tranche. Dans ce contexte, la direction de fonds a veillé à ce que les tranches soient bien diversifiées en termes de régions, de rendement brut, d'usage et d'année de construction. Les différentes tranches sont indiquées dans le tableau ci-dessous:

Localité	Adresse	Année de construction	Type selon l'art. 86 OPCC	Grande région	Valeur de marché PwC au 01.09.2024 en millions de CHF	Rendement brut selon l'évaluation de PwC	Tranche
Volketswil	Riedstrasse 60, 62, 68, 70, 72, 74	2000	M	Zurich	33.85	4,12 %	1
Wittenbach	Obstgartenstrasse 11, 13, 15	2014	M	Suisse orientale	16.20	4,75 %	2
Liestal	Allmendstrasse 12-16, Fliederweg 4-6	2005	M	Suisse du Nord-Ouest	25.41	4,36 %	3
Knonau	Bülstrasse 9, 11, 13, 15	2004	M	Zurich	18.18	4,17 %	4
Bad Zurzach	Weissensteinweg 4, 6	2016	M	Suisse du Nord-Ouest	20.33	4,39 %	5
Coire	Albulastrasse 13, 15	1982	M	Suisse orientale	12.28	4,01 %	6
Total					126.25	4,29 %	

M = Maisons d'habitation

La première tranche sera acquise indépendamment du résultat de l'émission. En cas de souscription de 0 million de CHF, le coefficient d'endettement sera porté à 23,2 %. Si le montant réalisé au moyen de la nouvelle émission et du financement tiers supplémentaire dépasse la valeur de marché de la seconde tranche, celle-ci est achetée. Lorsque la troisième tranche de la nouvelle émission et du financement tiers supplémentaire est atteinte ou dépassée, celle-ci est également acquise, etc. Il n'est pas prévu d'augmenter le coefficient d'endettement à 22 % pour l'acquisition de biens, et ce pour des considérations d'ordre stratégique. La seule exception, comme indiqué ci-dessus, est l'acquisition de la première tranche pour laquelle le coefficient d'endettement peut être porté à 23,2 %. Dans la mesure où le montant réalisé à partir de la nouvelle émission et du financement tiers supplémentaire dépasse une tranche atteinte sans parvenir jusqu'à la tranche suivante, le coefficient d'endettement est réduit du montant de financement tiers à souscrire. Les frais de transaction sont à charge du patrimoine du fonds. En date du 27 mai 2024, la FINMA a accordé à la direction de

fonds une autorisation exceptionnelle pour l'acquisition des six biens immobiliers concernés, en dérogation de l'interdiction faite à l'art. 63, al. 4 LPCC, en relation avec l'art. 32a de l'OPCC, d'acquérir des valeurs immobilières de personnes proches.

Le portefeuille immobilier à acquérir se compose de six immeubles résidentiels, répartis sur cinq cantons au total. La part résidentielle s'élève à 90,1 %, la part de bureaux à 0,0 %, la part commerciale à 1,6 %, la part de surfaces de vente à 0,0 % et la part accessoire à 8,3 % (places de stationnement, stockage et locaux de bricolage). Le portefeuille est réparti sur les cantons d'Argovie (16,1 %), de Bâle-Campagne (20,1 %), des Grisons (9,8 %), de Saint-Gall (12,8 %) et de Zurich (41,2 %). L'acquisition prévue du portefeuille est ainsi conforme à la stratégie et à la politique de placement du fonds immobilier, qui vise une large diversification régionale. Il a également été tenu compte de la diversification sectorielle avec au moins 50 % d'immeubles à usage résidentiel et 50 % au maximum en usage commercial.

1.15 Numéros de valeur / ISIN et symboles boursiers

Parts Baloise Swiss Property Fund:	41.455.103	CH0414551033	BALSP
Droits de souscription:	135.781.412	CH1357814123	BALSP1

1.16 Restrictions d'achats

Lors de l'émission et du rachat de parts de ce fonds immobilier à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi.

- Une autorisation de distribution a été délivrée pour les pays suivants: Suisse
- Les parts du présent fonds immobilier ne peuvent être ni proposées, ni vendues ou livrées à l'intérieur des États-Unis d'Amérique.

Le fonds n'est pas ouvert aux personnes américaines. Le fonds n'est accessible qu'aux «non-Américains». On entend par «Américain» toute personne à laquelle s'applique l'une des définitions suivantes:

- Une personne, un individu ou une personne morale qui est un Américain (États-Unis) selon le Regulation S du Securities Act.
- Une personne privée (individu) qui est citoyen des États-Unis ou «résident étranger» («*resident alien*») au sens du droit fiscal des États-Unis. Le droit fiscal des États-Unis (lois américaines relatives à l'impôt sur le revenu) définit actuellement comme suit le terme «résident étranger»: une personne qui (i) détient une carte de résident permanent («green card»), émise par le «U.S. Immigration and Naturalization Service» ou (ii) passe le test de «substantial presence». Le test de «substantial presence» est en règle générale réussi dans une année civile en cours si (i) la personne s'est trouvée aux États-Unis au moins 31 jours lors de l'année en question et que (ii) la somme des jours que la personne en question a passés aux États-Unis dans l'année en cours, du tiers des jours au cours de l'année précédente et du sixième de ceux de l'année d'avant excède au total 183 jours.
- La définition est la suivante pour les personnes morales (et non les individus): (i) une société, une société en commandite ou une autre personne morale constituée ou domiciliée aux États-Unis ou dont le siège principal est aux États-Unis, (ii) un trust (a) dont l'administration est soumise à la surveillance d'un tribunal américain et (b) dans lequel un ou plusieurs Américains exercent un contrôle ou prennent toutes les décisions importantes et (iii) une masse successorale soumise aux impôts américains indépendamment du lieu / de la source.
- Une société / personne morale constituée pour la gestion passive de patrimoines, comme les commodity pools, les sociétés d'investissement ou véhicules similaires (à l'exception des

caisses de pension pour employés, directeurs et gérants organisés et dont le siège se trouve hors des États-Unis d'Amérique), si 10 % ou plus de la propriété économique, évaluée par les certificats de parts, sont détenus par des Américains ou si cette société / personne morale est principalement constituée dans le but de permettre à des Américains de réaliser des investissements dans un commodity pool, dans le cadre duquel le gérant est dispensé de certaines exigences de la partie 4 des «Rules of the U.S. Commodity Futures Trading Commission» par sa participation à titre de non-Américain.

La direction de fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou restreindre l'achat, l'échange ou le transfert de parts aux personnes physiques et morales, dans certains pays ou régions.

1.17 Force majeure

La direction de fonds et la banque dépositaire ont le droit, à tout moment avant la date de libération, de reporter ou de ne pas exécuter l'émission des parts en raison d'événements importants de nature nationale ou internationale, monétaire, financière, économique, politique ou opérationnelle ou en cas d'autres événements qui pourraient compromettre gravement le succès de l'offre.

2. Informations relatives au Baloise Swiss Property Fund

2.1 Données générales sur le fonds

Le Baloise Swiss Property Fund est un fonds de placement de droit suisse relevant du genre «fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 («LPCC»). Le contrat de fonds a été établi par Baloise Asset Management SA en tant que direction de fonds et approuvé par UBS Switzerland AG comme banque dépositaire, soumis à la FINMA, qui l'a approuvé pour la première fois le 2 février 2018. Le Baloise Swiss Property Fund s'adressait jusqu'au 31 octobre 2021 exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10, al. 3 et 3^{er} LPCC. Depuis le 1^{er} novembre 2021, le cercle des investisseurs n'est plus limité aux investisseurs qualifiés et un nouveau contrat de fonds s'applique à tous les investisseurs. Le contrat de fonds actuellement en vigueur date du 29 juin 2023.

Le Baloise Swiss Property Fund a été lancé le 1^{er} octobre 2018 et a été coté à la SIX Swiss Exchange le 1^{er} novembre 2021. Il a une durée indéterminée.

Le fonds immobilier s'appuie sur un contrat de placements collectifs (contrat de fonds) dans le cadre duquel la direction de fonds s'engage à donner à l'investisseur une participation au fonds immobilier proportionnellement aux parts qu'il a acquises et à gérer le fonds dans le respect des dispositions légales et du contrat de fonds, de manière indépendante et en son nom propre. La banque dépositaire prend part au contrat de fonds conformément aux mandats qui lui sont confiés par la loi et le contrat de fonds.

Le fonds n'est pas divisé en classes de parts. En vertu du contrat de fonds, la direction de fonds a le droit, sur approbation de la banque dépositaire et avec la permission de l'Autorité de surveillance, de créer à tout moment différentes classes de parts, de les suspendre ou de les réunir en une seule.

2.2 Informations sur les parts

Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces (cf. § 5 du contrat de fonds), les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. La créance des investisseurs se compose de parts.

La direction de fonds ou la banque dépositaire peut procéder à la dissolution du fonds immobilier en résiliant le contrat de fonds avec un préavis d'un mois (cf. § 26 du contrat de fonds). La direction de

fonds informe immédiatement l'autorité de surveillance de cette dissolution et publie celle-ci dans l'organe de publication. Après la résiliation du contrat de fonds, la direction de fonds peut liquider immédiatement le fonds immobilier. Si l'autorité de surveillance ordonne la dissolution du fonds immobilier, ce dernier doit être liquidé immédiatement. Le paiement du produit de la liquidation aux investisseurs est transféré à la banque dépositaire. Si la liquidation devait durer plus longtemps, le produit peut être versé en montants partiels. Avant de verser le montant final, la direction de fonds doit obtenir l'approbation de l'autorité de surveillance.

2.3 Indications sur les bourses et les marchés sur lesquels les parts sont cotées ou autorisées pour le négoce

Les parts du Baloise Swiss Property Fund sont cotées à la SIX Swiss Exchange conformément au Standard pour les placements collectifs de capitaux de la SIX Swiss Exchange. La direction de fonds garantit un négoce boursier régulier des parts du fonds immobilier par l'intermédiaire de Swiss Finance & Property SA (market maker).

2.4 Modalités et conditions

L'émission de parts est possible à tout moment, mais ne peut se faire que par tranche. La direction de fonds propose d'abord les nouvelles parts aux investisseurs existants (cf. § 17 du contrat de fonds).

Le rachat de parts se déroule conformément au § 5, ch. 5, du contrat de fonds. La direction de fonds peut rembourser de manière anticipée les parts résiliées au cours d'un exercice après conclusion de celles-ci, si:

- l'investisseur l'exige par écrit lors de la résiliation;
- tous les investisseurs qui ont dit souhaiter un remboursement anticipé ont vu leur demande satisfaite.

Les prix d'émission et de rachat des parts sont basés sur la valeur nette d'inventaire par part calculée conformément au § 16 du contrat de fonds. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission peut être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, conformément au § 18, ou une commission de rachat peut être déduite de la valeur nette d'inventaire, conformément au § 18 du contrat de fonds.

Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, honoraires, courtages conformes aux conditions du marché, prélèvements, etc.) à la charge du fonds immobilier du fait du placement du montant versé ou de la vente d'une partie des placements correspondant à la part résiliée sont à la charge du patrimoine du fonds.

La direction de fonds peut à tout moment cesser d'émettre des parts et rejeter les demandes de souscription ou d'échange de parts.

La direction de fonds peut reporter temporairement et exceptionnellement le remboursement des parts dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, si:

- a) un marché qui sert de base à l'évaluation d'une partie conséquente du patrimoine du fonds est fermé ou que le négoce sur ce marché est limité ou suspendu;
- b) un cas d'urgence politique, économique, militaire, monétaire ou autre survient;
- c) le fonds immobilier ne peut plus conclure d'affaires en raison de restrictions de change ou de limites posées à d'autres transferts de valeurs patrimoniales;
- d) de nombreuses parts font l'objet d'une résiliation et que cela porte substantiellement atteinte aux intérêts des autres investisseurs.

La direction de fonds communique immédiatement sa décision relative au report à la société d'audit, à l'autorité de surveillance ainsi qu'aux investisseurs, de manière appropriée.

Aucune émission de parts n'a lieu tant que le rachat des parts est suspendu pour un des motifs énoncés aux alinéas a) à c) ci-dessus.

Commission d'émission et de rachat

Lors de l'émission de parts, l'investisseur peut se voir facturer une commission d'émission en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger d'un maximum combiné de 5 % de la valeur nette d'inventaire (cf. § 18, ch. 1, du contrat de fonds).

Lors du rachat de parts, l'investisseur peut percevoir une commission de rachat en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger d'un maximum de 5 % de la valeur nette d'inventaire (cf. § 18, ch. 2, du contrat de fonds).

2.5 Indications sur la détermination et l'affectation du bénéfice et sur la fréquence des versements conformément à la politique de distribution

Conformément à la politique de distribution du Baloise Swiss Property Fund, le bénéfice net du fonds immobilier est versé aux investisseurs annuellement, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, dans l'unité de compte (CHF). La direction de fonds peut effectuer en supplément des distributions intermédiaires de revenus (cf. § 22 du contrat de fonds).

Jusqu'à 30 % du revenu net peut être reporté. Une distribution peut faire l'objet d'une renonciation et la totalité du produit net peut être reportée sur un nouveau solde si:

- le produit net de l'exercice en cours et les revenus reportés des exercices antérieurs du fonds immobilier sont inférieurs à 1 % de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier, et
- le produit net de l'exercice en cours et les revenus reportés des exercices précédents du fonds immobilier sont inférieurs à une unité de l'unité de compte du fonds immobilier.

Les gains en capital réalisés sur la vente de biens et de droits peuvent être distribués par la direction de fonds ou conservés à des fins de réinvestissement.

2.6 Objectif de placement et politique de placement

L'objectif de placement du Baloise Swiss Property Fund est en premier lieu la création d'un produit courant stable au moyen d'investissements directs dans l'immobilier Core/Core plus suisse bénéficiant d'une bonne situation et offrant une haute stabilité des produits et de la valeur.

Le Baloise Swiss Property Fund poursuit une stratégie qui consiste à acquérir des biens immobiliers partout en Suisse afin de les détenir sur le long terme et d'optimiser leur potentiel de rendement. L'objectif est de parvenir à une large diversification régionale et, à moyen et à long terme, à une diversification sectorielle avec au moins 50 % d'immeubles à usage résidentiel et au maximum 50 % d'immeubles à usage commercial. Les immeubles résidentiels comprennent également les résidences pour personnes âgées, les logements protégés et les résidences pour étudiants. En ce qui concerne les immeubles à usage commercial, l'accent est mis à moyen terme sur les principales catégories suivantes: bureaux/services, artisanat, commerces/industrie, archives/entrepôts et places de stationnement. Le Baloise Swiss Property Fund détient des immeubles en propriété directe et n'utilise pas de produits dérivés. L'unité de compte du fonds immobilier est le CHF.

2.7 Placements autorisés, techniques de placement, restrictions de placement et autres règles applicables dans le domaine de la gestion des risques

En particulier, les éléments suivants sont autorisés comme investissements pour ce fonds immobilier: biens immobiliers, y compris leurs dépendances, certaines participations et créances dans des sociétés immobilières, parts des fonds immobiliers domiciliés en Suisse et cotés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, ainsi que des cédules hypothécaires ou autres hypothèques contractuelles. Les placements autorisés du Baloise Swiss Property Fund sont définis au § 8 du contrat de fonds. Les techniques d'investissement et les restrictions d'investissement sont expliquées aux § 10-15 du contrat du fonds. Dans cette optique, il est également fait référence aux dispositions susmentionnées du contrat de fonds.

Concernant la gestion des risques, la direction de fonds applique les dispositions relatives aux exigences en matière d'organisation et de gestion des risques selon l'art. 9 LÉFin et les art. 12 et 57 OÉFin. Ainsi, la gestion des risques par la direction de fonds doit couvrir l'ensemble de son activité commerciale et être organisée de manière à ce que tous les risques importants puissent être identifiés, évalués, gérés et surveillés (art. 12 al. 4 OÉFin). La direction de fonds doit disposer d'un système de gestion des risques et d'un système de contrôle interne efficace et équipé de manière appropriée, garantissant notamment la conformité (art. 57 al. 1 OÉFin). Les fonctions de gestion des risques et de conformité doivent également être séparées fonctionnellement et hiérarchiquement des unités opérationnelles, en particulier de la gestion de portefeuille (art. 57 al. 3 OÉFin). En outre, la direction du fonds a réglementé des exigences supplémentaires en matière de gestion des risques dans sa directive interne sur le système de contrôle interne (SCI) et la gestion des risques.

2.8 Indications sur les règles applicables pour le calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale du patrimoine du fonds moins les engagements éventuels du fonds de placement et des probables taxes résultant de la liquidation du patrimoine du fonds, divisé par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi à deux décimales.

Conformément à l'art. 88, al. 2, LPCC, aux art. 92 et 93 OPCC et à la directive pour le fonds immobilier de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), les immeubles du fonds sont régulièrement estimés par des experts agréés par l'autorité de surveillance, sur la base d'une méthode dynamique de la valeur de rendement. L'estimation s'effectue au prix qui pourrait vraisemblablement être réalisé lors d'une vente diligente au moment de l'estimation. Pour les constructions commencées et les projets de construction, l'évaluation s'effectue également aux valeurs vénales. Lors de l'acquisition ou de la vente d'immeubles dans le patrimoine du fonds et à la fin de chaque exercice, la valeur vénale des immeubles dans le patrimoine du fonds doit être vérifiée par les experts en estimation.

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

D'autres détails sur les valeurs vénales et la méthode d'estimation ainsi que les données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation se trouvent dans le rapport d'évaluation des experts immobiliers dans le rapport annuel et dans le rapport semestriel.

2.9 Indications sur les rémunérations, les coûts et les taxes

Les indications sur le calcul et le montant des rémunérations à la charge du placement collectif de capitaux versées à la direction de fonds, à la banque dépositaire, aux gestionnaires de placements collectifs et aux prestataires de services financiers mandatés avec l'offre selon l'art. 37 OPCC, les indications sur les frais accessoires, sur le coefficient de la totalité des coûts grevant régulièrement le patrimoine du fonds (total expense ratio, TER), les indications sur les rétrocessions et autres avantages financiers ainsi que les indications sur le calcul et le montant des rémunérations à la charge des investisseurs selon l'art. 38 OPCC résultent du contrat de fonds du Swiss Property Fund (voir §§ 18 f. du contrat de fonds).

Rémunérations et frais accessoires à la charge des investisseurs

Commission d'émission en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse	max. 5 %
Commission de rachat en faveur de la direction de fonds	max. 5 %
Commission pour le paiement du produit de la liquidation	max. 0,5 %

Rémunérations et frais accessoires à la charge du placement collectif de capitaux

Commission de gestion* de la direction de fonds**:	1 % par an au maximum
Commission de la banque dépositaire**:	0,10 % par an au maximum
Les frais accessoires sont indiqués lors de l'émission de parts par tranche dans le prospectus d'émission concerné. Lors du rachat de parts, les frais accessoires sont indiqués dans le décompte correspondant.	
Les rémunérations et les frais accessoires mentionnés au § 19 du contrat de fonds peuvent également être facturés au fonds immobilier.	
Les taux effectivement appliqués figurent dans le rapport annuel ou semestriel.	

* Celle-ci est utilisée pour la direction, la gestion de fortune et l'offre du fonds immobilier.

** Sur la base de la fortune totale du fonds du fonds, payés au prorata temporis, chaque trimestre.

Païement de rétrocessions et de rabais

La direction de fonds et ses mandataires peuvent payer des rétrocessions pour couvrir les activités de distribution et de courtage des parts du fonds immobilier. Sont considérées comme des activités de distribution et d'intermédiation notamment toute activité visant à promouvoir la distribution ou l'intermédiation de parts du fonds immobilier, comme l'organisation de road shows, la participation à des manifestations et à des salons, la production de supports publicitaires, la formation de collaborateurs de vente, etc.

Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des rabais, même si elles finissent par être transférées, totalement ou partiellement, aux investisseurs.

Les bénéficiaires des rétrocessions garantissent une publication transparente et informent les investisseurs gratuitement du montant des indemnités qu'ils peuvent recevoir pour la vente.

Sur demande, les bénéficiaires des rétrocessions publient les montants effectivement reçus qu'ils perçoivent pour la vente de placements collectifs de ces investisseurs.

La direction de fonds et ses mandataires peuvent payer directement aux investisseurs des rabais pour réduire les frais ou les coûts imputés au fonds immobilier. Les rabais sont autorisés s'ils:

- sont payés à partir de taxes qui ont grevé le patrimoine du fonds immobilier et ne grevent donc pas en plus le patrimoine du fonds immobilier;
- sont accordés sur la base de critères objectifs;
- sont accordés à tous les investisseurs remplissant les critères objectifs, sous les mêmes conditions temporelles et dans la même proportion.

Les rabais peuvent être accordés si les critères objectifs suivants sont réunis:

- l'exécution d'un investissement minimal dans le fonds immobilier;
- un certain montant des taxes générées par l'investisseur;
- une certaine durée de placement attendue;
- la capacité de l'investisseur à apporter son soutien dans la phase de lancement du fonds.

Sur demande de l'investisseur, la direction de fonds divulgue gratuitement le montant des rabais correspondants.

Total expense ratio

Le coefficient de la totalité des coûts grevant régulièrement le patrimoine du fonds (total expense ratio, TER_{REF}) s'élevait à:

Par rapport au patrimoine total du fonds ($TER_{REF} - GAV$):	Selon le rapport annuel
Par rapport à la valeur de marché ($TER_{REF} - NAV$):	Selon le rapport annuel

2.10 Point de prélèvement pour les documents

Le présent prospectus d'émission, la feuille d'information de base et les derniers rapports mensuels et annuels peuvent être obtenus gratuitement auprès de Baloise Asset Management SA (e-mail: assetmanagement@baloise.com; site Web: <https://www.baloise.ch/fr/clients-privés/placements-prevoyance/placements/fonds-de-placement/fonds-immobilier.html>).

2.11 Forme juridique

Le Baloise Swiss Property Fund est un fonds de placement contractuel de droit suisse de type «fonds immobilier» selon la LPCC.

2.12 Indications sur le processus relatif à la gestion du risque de liquidité

Conformément aux dispositions applicables du contrat de fonds, l'investisseur peut résilier sa part à la fin d'un exercice moyennant un préavis de 12 mois. La direction de fonds identifie, surveille et rapporte les risques de liquidité des valeurs patrimoniales du fonds immobilier au regard du rachat de parts et de la sortie nette de capitaux. Les instruments et les modèles utilisés permettent d'analyser différents scénarios et des tests de stress.

2.13 Cercle des investisseurs

Le cercle des investisseurs n'est pas fermé (cf. § 5 du contrat de fonds).

2.14 Profil de l'investisseur type

Le fonds immobilier convient aux investisseurs avec un horizon de placement à moyen/long terme, recherchant en premier lieu un revenu récurrent et affichant une propension au risque modérée. Les investisseurs peuvent admettre des fluctuations temporaires de la valeur d'inventaire ou du cours des parts et ne sont pas tributaires de la réalisation du placement à une échéance déterminée.

2.15 Clôture de l'exercice

L'exercice s'étend du 1^{er} octobre au 30 septembre. L'exercice en cours prend fin le 30 septembre 2024. Des résultats semestriels non vérifiés, incluant les estimations de la valeur vénale des immeubles, ont été établis au 31 mars 2024. Ces derniers sont joints en annexe à ce prospectus.

Chiffres-clés en CHF	31.03.2024	30.09.2023
Valeurs vénales des immeubles	966'631'000	971'972'000
Coefficient d'endettement	20,46 %	19,25 %
Fortune nette du fonds (VNI)	749'762'350	768'378'674
Taux de perte sur loyer	3,19 %	3,37 %
Distribution par part	n.a.	3.00
Rendement sur distribution	n.a.	2,64 %
Rendement des placements	0,41 %	0,30 %
Performance	7,46 %	-2,72 %
Agio/disagio	14,41 %	6,48 %
Marge sur le bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	69,34 %	67,38 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV) ¹	0,71 %	0,72 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TER _{REF} NAV) ¹	0,93 %	0,97 %

¹ Chiffre-clé annualisé.

Les chiffres contenus dans ce tableau se réfèrent au passé. Ils ne peuvent être compris comme une garantie concernant l'évolution future. Les données relatives au rendement qui ont été publiées ne tiennent pas compte des commissions et des coûts perçus lors de l'émission et/ou du rachat.

2.16 Modifications du capital depuis le lancement

Le Baloise Swiss Property Fund a été mis sur les rails le 1^{er} octobre 2018. Depuis le lancement, une augmentation de capital a été effectuée respectivement le 1^{er} septembre 2019, le 1^{er} septembre 2021 et le 1^{er} septembre 2023.

Date	Volume d'émission	Nombre de nouvelles parts	Nombre total de parts
01.10.2018	275'000'000	2'750'000	2'750'000
01.09.2019	201'279'891	1'964'285	4'714'285
01.09.2021	134'642'427	1'240'601	5'954'886
01.09.2023	134'788'510	1'253'660	7'208'546

2.17 Évolution de la valeur nette d'inventaire, distribution et cours boursier

Le Baloise Swiss Property Fund a été approuvé le 2 février 2018 par la FINMA et lancé le 1^{er} octobre 2018. L'exercice s'étend du 1^{er} octobre au 30 septembre.

Date	Valeur nette d'inventaire par action en CHF	Distribution par action en CHF	Cours boursier CHF
30.09.2021	109.02	3.00	n/a
30.09.2022	109.27	3.00	119.50
30.09.2023	106.59	3.00	113.50
31.03.2024	104.01	n.a.	119.00

2.18 Modification du portefeuille depuis les résultats annuels au 30 septembre 2023

Dans le cadre d'un assainissement du portefeuille, l'immeuble résidentiel sis Hohmattring 19/21 à Turbenthal a été vendu le 31 mai 2024 pour 6,30 millions de francs. La vente devrait générer un bénéfice après impôts d'environ 0,65 million de francs suisses. L'immeuble résidentiel sis à Turbenthal faisait partie du portefeuille de lancement du BSPF composé de 35 immeubles.

2.19 Domicile du fonds

Suisse

2.20 Direction de fonds

Baloise Asset Management SA, Bâle

2.21 Banque dépositaire et service de paiement

UBS Switzerland AG, Zurich

2.22 Distributeurs

L'établissement mandaté pour la distribution du fonds immobilier est le suivant: Baloise Asset Management SA, Aeschengraben 21, 4002 Bâle.

2.23 Exercice

L'exercice s'étend du 1^{er} octobre au 30 septembre.

2.24 Prescriptions fiscales pertinentes

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est soumis ni à l'impôt sur le revenu ni à l'impôt sur le capital. Les fonds immobiliers avec propriété directe constituent une exception. Conformément à la loi fédérale relative à l'impôt fédéral direct, les produits issus de biens immobiliers directs sont soumis à l'impôt dans le fonds lui-même et sont donc exonérés d'impôt pour le porteur de parts. Les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers ne sont également imposables que dans le fonds immobilier.

L'impôt anticipé fédéral prélevé sur les produits nationaux du fonds immobilier peut être intégralement récupéré par la direction de fonds pour le fonds immobilier.

Les distributions de revenus du fonds immobilier à des investisseurs domiciliés en Suisse sont soumises à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35 %. Dans la mesure du possible, le fonds immobilier s'adressera à l'Administration fédérale des contributions pour remplir ses obligations fiscales en déclarant la distribution de revenus imposables. Les revenus et gains en capital provenant des immeubles en propriété directe ainsi que les gains en capital provenant de l'aliénation de participations et d'autres valeurs patrimoniales distribués par coupon séparé ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent demander le remboursement de l'impôt anticipé déduit dans la déclaration d'impôts ou par une demande de remboursement séparée.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt anticipé conformément à une éventuelle convention de double imposition existant entre la Suisse et leur pays de domicile. À défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

Les explications fiscales reposent sur la situation juridique et la pratique actuellement connues. De meurent explicitement réservées les modifications législatives, jurisprudentielles ainsi que les changements de la pratique des autorités fiscales.

L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention, d'achat ou de vente de parts sont régies par la législation fiscale du pays de domicile de l'investisseur. Il incombe à l'investisseur ou aux personnes intéressées par une acquisition de parts de s'informer des conséquences fiscales les concernant auprès de conseillers qualifiés. La direction du fonds et/ou la banque dépositaire ne peuvent en aucun cas assumer une quelconque responsabilité vis-à-vis des conséquences fiscales auxquelles s'expose l'investisseur.

Voici le statut fiscal du fonds immobilier:

Échange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements, «EAR»):

ce fonds immobilier est qualifié comme institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune de déclaration et de diligence raisonnable de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) concernant les renseignements relatifs aux comptes financiers (NCD).

FATCA:

Le fonds immobilier est enregistré auprès des autorités fiscales américaines en tant que Registered Deemed - Compliant Foreign Financial Institutions au sens des sections 1471 à 1474 de l'U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets y afférents, «FATCA»).

2.25 Publications

Les informations sur le fonds immobilier figurent dans le rapport annuel ou semestriel qui précède. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base ainsi que le rapport annuel et le rapport semestriel peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs. Par ailleurs, des informations à jour sont disponibles sur Internet à l'adresse <https://www.baloise.ch/fr/clients-privés/placements-prevoyance/placements/fonds-de-placement/fonds-immobilier.html>.

Toute modification du contrat de fonds, tout changement de direction du fonds ou de banque dépositaire ainsi que la liquidation du fonds font l'objet d'une publication unique par la direction du fonds sur la plateforme électronique www.swissfunddata.ch.

La direction du fonds publie les prix d'émission et de rachat ou la valeur nette d'inventaire sur la plateforme électronique swissfunddata.ch avec la mention «hors commissions» pour chaque émission et rachat de parts, mais au moins une fois par mois.

Les investisseurs sont informés de tout changement pertinent quant au cours dans les organes de publication.

2.26 Autres données sur le fonds

Toutes les autres données concernant le fonds immobilier peuvent être consultées en détail dans le contrat de fonds.

Les résultats actuels du placement collectif de capitaux sont disponibles en annexe dans les rapports annuels audités et dans les rapports semestriels non audités.

3. Informations relatives à la direction de fonds

3.1 Données générales sur la direction de fonds

La direction de fonds est Baloise Asset Management SA.

Adresse de la direction de fonds:

Baloise Asset Management SA

Aeschengraben 21

4051 Basel

www.baloise.ch

<https://www.baloise.ch/fr/clients-privés/placements-prevoyance/placements/fonds-de-placement/fonds-immobilier.html>

Baloise Asset Management SA a été fondée le 25 octobre 2016. Depuis 2018, la société anonyme dont le siège et l'administration principale se trouvent à Bâle est active dans le domaine des fonds.

Le montant du capital-actions souscrit de la direction de fonds s'élève depuis le 30 janvier 2018 à 1 million de CHF. Le capital-actions est fractionné en actions nominatives et versé à 100 %.

Baloise Asset Management SA est une filiale appartenant à 100 % à Baloise Holding SA, Bâle, qui est cotée à la SIX Swiss Exchange.

D'autre part, la direction du fonds fournit notamment les prestations suivantes au 31 décembre 2022 :

- gestion de fortune;
- conseil en placement;
- distribution de placements collectifs de capitaux;
- services administratifs dans le domaine des fonds de placement pour le compte de tiers et acquisition de participations dans des sociétés dont l'objet principal est le placement collectif de capitaux;
- opérations au nom et pour le compte de sociétés et de fondations de placement de Baloise Group ainsi que de tiers;
- prestations de gestion de fortune pour les compagnies d'assurance suisses, les caisses de pension, les fondations d'investissement ainsi que d'autres clients professionnels et tous les types de placements collectifs domiciliés en Europe;
- exploitation et gestion des immeubles détenus directement ou indirectement par des tiers réglementés et non réglementés;
- fiduciaire;
- autres activités pour Baloise Group.

Le conseil d'administration de la direction de fonds se compose des personnes suivantes:

- Matthias Henny, président du conseil d'administration
- Thomas Schöb, vice-président du conseil d'administration
- Philipp Jermann, membre du conseil d'administration
- Thomas Amstutz, membre non opérationnel externe du conseil d'administration (jusqu'au 23 mai 2024)
- Adrian Lehmann, membre non opérationnel externe du conseil d'administration

- Nicole Brunhard, membre non opérationnel externe du conseil d'administration (depuis le 23 mai 2024)
- Rudolf Kutos, membre non opérationnel externe du conseil d'administration (depuis le 23 mai 2024)

Le comité de direction se compose des personnes suivantes:

- Fabian Kaderli, gérant, responsable Corporate Services
- Claude Meyer, gérant suppléant, responsable Finance & Operations
- Ralph Castiglioni, responsable Business Development
- Jean-Pierre Valenghi, responsable Immobilier
- Marc Dünki, responsable Portfolio Management

La direction de fonds gère le placement collectif de capitaux suivant:

- Baloise Swiss Property Fund

3.2 Délégation des décisions de placement

Aucune décision de placement ne fait l'objet d'une déléation.

3.3 Conseil concernant des décisions de placement

Aucun conseil n'est donné par des tiers concernant les décisions d'investissement.

3.4 Délégation d'autres tâches partielles

Les tâches partielles suivantes ont été déléguées à Baloise Assurance SA, Bâle, par la direction de fonds: prestations générales de gestion, prestations de services informatiques, gestion immobilière, service spécialisé de lutte contre le blanchiment d'argent, suppléance de la fonction Compliance, audit interne.

Baloise Assurance SA se distingue par son expérience de longue date dans l'exercice de ces activités. L'exécution précise du mandat est réglementée par un contrat conclu entre la direction de fonds et Baloise Assurance SA.

La gestion des biens immobiliers est pour partie sous-traitée à des sociétés de gestion locales, dont les noms figurent dans les rapports annuels et semestriels.

3.5 Exercice des droits liés à la qualité de sociétaire et de créancier

Si les investisseurs souhaitent obtenir des informations plus détaillées sur certaines opérations de la direction de fonds, telles que l'exercice de droits de sociétaire et de créancier ou la gestion du risque, la direction de fonds leur fournira en tout temps les informations requises. Les investisseurs peuvent demander devant le tribunal au siège de la direction de fonds que la société d'audit ou une autre personne experte examine les faits qui nécessitent une clarification et leur fasse un rapport à ce sujet (cf. § 5 du contrat de fonds).

La direction de fonds exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier et liés aux placements des fonds gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs.

Pour les affaires courantes en cours, la direction de fonds est libre d'exercer elle-même les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers, ou de renoncer à l'exercice de ces droits.

Sur tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des investisseurs, notamment dans l'exercice de droits attachés à la qualité de créancier et sociaux revenant à la direction de fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes morales apparentées, la direction de fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des directives explicites. Elle peut s'appuyer en l'occurrence sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire du portefeuille, de la société ou de conseillers en vote par procuration et autres tiers ou qu'elle apprend par la presse.

4. Informations relatives à la banque dépositaire

4.1 Données générales sur la banque dépositaire

La banque dépositaire est UBS Switzerland AG. Fondée en 2014 sous la forme d'une société anonyme dont le siège se trouve à Zurich, la banque a repris, le 14 juin 2015, les affaires des clients privés et des clients entreprises d'UBS SA enregistrées en Suisse ainsi que les activités de gestion de fortune d'UBS SA enregistrées en Suisse.

UBS Switzerland AG est une société du groupe UBS Group SA. Avec une somme du bilan consolidée de 1'717'246 millions d'USD et des fonds propres déclarés de 86'639 millions d'USD au 31 décembre 2023, UBS Group SA est l'une des banques les plus solides financièrement au monde. Elle emploie 112'842 collaborateurs dans le monde au sein d'un vaste réseau d'agences.

4.2 Autres indications sur la banque dépositaire

En tant que banque universelle, UBS Switzerland AG offre un large éventail de services bancaires.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse et à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou un dépositaire central soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement.

La conservation centrale ou par des tiers a pour effet que la direction de fonds n'a plus la propriété individuelle sur les titres déposés, mais seulement la copropriété sur ceux-ci. Par ailleurs, si les tiers ou les dépositaires centraux ne sont pas soumis à surveillance, ils ne peuvent satisfaire aux exigences organisationnelles imposées aux banques suisses.

La banque dépositaire est responsable de tout dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle ne prouve qu'elle a fait preuve, dans les circonstances, de la diligence requise dans la sélection, l'instruction et le contrôle des mandataires.

La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales des États-Unis en tant que «Reporting Financial Institution» en vertu d'un modèle 2 de l'accord intergouvernemental (IGA) au sens des articles 1471-1474 de l'Internal Revenue Code des États-Unis (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets connexes, «FATCA»).

5. Informations sur les tiers dont la rémunération est imputée au placement collectif

5.1 Adresse de paiement

L'adresse de paiement est UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich.

5.2 Distributeurs

La distribution du fonds immobilier incombe à Baloise Asset Management SA, Aeschengraben 21, 4002 Basel.

5.3 Société d'audit

Ernst & Young SA, Aeschengraben 9, 4051 Basel fait fonction de société d'audit.

5.4 Experts chargés des estimations

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction de fonds a mandaté PricewaterhouseCoopers AG en tant qu'expert indépendant et permanent pour les estimations. Les principales personnes responsables sont:

- Sebastian Zollinger, MRICS, directeur, et
- Laura Blaufuss, MRICS, directeur.

PricewaterhouseCoopers SA se distingue par ses nombreuses années d'expérience dans l'évaluation de biens immobiliers et possède une connaissance approfondie du marché. L'exécution précise du mandat est régie par un contrat conclu entre la direction de fonds et PricewaterhouseCoopers SA.

5.5 Market maker et listing agent

Pour le négoce boursier des parts sur le marché secondaire, la direction de fonds a nommé le market maker suivant:

Swiss Finance & Property SA
Seefeldstrasse 275
CH-8008 Zürich

Tél.: +41 (0) 43 344 71 20

E-mail: cm@sfp.ch

La direction de fonds a mandaté UBS SA, Zurich, comme listing agent pour la cotation des nouvelles parts.

6. Risques

Généralités

Le Baloise Swiss Property Fund est soumis aux dispositions relatives à la protection des investisseurs de la LPCC. Celles-ci peuvent dans tous les cas atténuer les risques mentionnés, mais ne peuvent les exclure.

Les investisseurs qui envisagent d'exercer des droits de souscription ou d'acheter des parts du fonds immobilier dans le cadre de cette émission doivent tenir compte des facteurs de risque spécifiques

décrits ci-dessous, ceux-ci ne constituant pas une liste exhaustive. Ces risques, pris individuellement ou conjointement, peuvent avoir une incidence négative sur la situation bénéficiaire du fonds immobilier et sur l'évaluation du patrimoine du fonds, entraînant possiblement une baisse de la valeur des parts (jusqu'à une perte totale).

Il convient de noter qu'une hausse du cours des parts dans le passé ne constitue pas un indice pour une évolution correspondante dans le futur. La valeur des placements peut aussi bien augmenter que diminuer.

L'investisseur peut subir une perte partielle ou, dans des cas extrêmes, une perte totale.

Les facteurs, risques et incertitudes suivants existent notamment:

Risques liés à la performance des investissements immobiliers

La performance et la négociabilité des placements immobiliers sont soumises à de nombreux facteurs qui échappent au contrôle du Baloise Swiss Property Fund. Il s'agit par exemple du risque de marché, de l'évolution défavorable des conditions économiques et en particulier de l'univers de taux, des conditions défavorables du marché local, des risques de vacance et des risques liés à l'acquisition, au financement, à la propriété, à l'exploitation et à la cession de biens immobiliers.

Dépendance conjoncturelle

Le Baloise Swiss Property Fund investit dans des valeurs immobilières dans toute la Suisse. La rentabilité du fonds dépend donc aussi de l'évolution de la conjoncture économique en Suisse et des conditions économiques générales. Une évolution conjoncturelle en berne peut, par exemple, conduire à des vacances plus élevées dans les immeubles. Le Baloise Swiss Property Fund est tributaire de conditions économiques générales, telles que l'évolution du taux d'inflation ou l'attractivité des facteurs de localisation des espaces économiques centraux de la Suisse par rapport à l'international.

Modifications du marché immobilier suisse

Les fluctuations cycliques de l'offre et de la demande peuvent survenir aussi bien sur le marché des locataires que sur celui des propriétaires. Ces fluctuations ne vont pas forcément de pair avec l'évolution conjoncturelle générale. Une suroffre peut entraîner une baisse des revenus locatifs et des prix de l'immobilier alors qu'une diminution de l'offre se traduit par une hausse de ceux-ci. Il n'est en outre pas à exclure que l'évolution de la valeur des biens immobiliers diffère fortement selon leur emplacement. Actuellement, les prix de l'immobilier en Suisse sont généralement relativement élevés dans une perspective historique. Une correction à la baisse des prix de l'immobilier n'est donc pas à exclure à l'avenir.

Risques pouvant découler d'une localisation spécifique

Lors de la sélection des objets, la localisation et le développement de la région sont généralement d'une grande importance. De surcroît, différents autres facteurs exercent une influence, tels que la viabilisation, le type d'usage, la qualité de la construction, la fiscalité et les conditions-cadres locales (p. ex. des restrictions locatives supplémentaires), l'attrait du bâtiment et la valeur du bien.

Risques de vacance

Le Baloise Swiss Property Fund investit essentiellement dans des immeubles résidentiels et des immeubles à utilisation commerciale. Une détérioration de la conjoncture économique peut, par exemple, avoir une incidence considérable sur l'attrait locatif des immeubles détenus par le fonds

immobilier et entraîner ainsi des vacances plus élevées et prolongées. Cela a pour effet de réduire le produit et peut entraîner des répercussions négatives sur l'évaluation des biens immobiliers.

Risques pouvant découler du financement par emprunt

Le Baloise Swiss Property Fund peut obtenir un financement par emprunt pour les investissements réalisés dans le cadre de la limite de crédit applicable au fonds. En particulier, la direction du fonds peut contracter des prêts pour le compte du fonds immobilier. En outre, la direction du fonds peut mettre en gage des biens immobiliers. Idéalement, le financement par emprunt peut augmenter le rendement pour les investisseurs. Mais il peut également accroître le risque (et donc provoquer une perte potentielle) pour les investisseurs. Un degré plus élevé de financement par emprunt peut donc amplifier les augmentations et les diminutions possibles de la valeur du portefeuille immobilier sous-jacent du Baloise Swiss Property Fund.

Risques liés à l'évolution des taux d'intérêt / de l'inflation

Les variations des taux du marché des capitaux, notamment du taux hypothécaire et de l'inflation ou des anticipations inflationnistes peuvent avoir une grande influence sur la valeur et le prix des biens immobiliers ainsi que sur l'évolution des revenus locatifs et des coûts de financement. Selon le contrat de fonds, la part maximale de prêt de l'ensemble des immeubles ne doit toutefois pas excéder en moyenne un tiers de la valeur vénale. Toutefois, en vue de préserver la liquidité, cette part peut être provisoirement et exceptionnellement augmentée à la moitié de la valeur vénale, à condition que les intérêts des investisseurs soient préservés (§ 14, ch. 2 et 3 du contrat de fonds).

Risques liés à un investissement dans des placements collectifs cotés en bourse

Les placements immobiliers indirects cotés en bourse sont plus volatils que les placements immobiliers directs et peuvent présenter une corrélation plus élevée avec les marchés des actions et des obligations.

Risques liés à une éventuelle violation des règles d'investissement

Il n'est pas exclu que, dans le cadre de la gestion de la fortune du Baloise Swiss Property Fund, la direction du fonds procède de facto à des investissements contraires au prospectus et au règlement de placement du fonds (par exemple en matière de financement par emprunt). Les violations du règlement de placement peuvent avoir des conséquences réglementaires ou de droit civil pour le Baloise Swiss Property Fund ou augmenter les risques (et donc les pertes potentielles) pour les investisseurs. Toutefois, la direction du fonds s'efforce d'éviter de tels scénarios.

Construction de bâtiments

Pour la construction de bâtiments, notamment lors de grands projets, tous les risques inhérents (risques liés à la qualité, aux coûts et aux délais) d'une planification ou d'une exécution de constructions sont liés. En outre, les investissements requis jusqu'à l'achèvement peuvent exiger des moyens considérables sur une longue période et il peut s'écouler beaucoup de temps avant que ces constructions ne génèrent des rendements.

Liquidité limitée et composition du portefeuille

Le marché suisse de l'immobilier se caractérise principalement par une liquidité limitée qui peut être plus ou moins marquée et qui peut avoir un effet négatif sur l'évolution des prix. Du fait de la liquidité

limitée, il existe également le risque notamment qu'un achat ou qu'une vente à court terme (par exemple via un rachat de nombreuses parts) de différents biens immobiliers, d'objets importants ou de portefeuilles immobiliers importants soit impossible ou possible uniquement avec des réductions de prix dans des conditions défavorables et/ou une situation de marché défavorable. Cela peut avoir des effets préjudiciables sur la tarification.

Risques d'évaluation

L'évaluation des biens immobiliers dépend de nombreux facteurs, dont on ne peut oublier qu'ils sont sans aucun doute sujets à une certaine subjectivité. Malgré la diversification du portefeuille immobilier stipulée dans le contrat de fonds, les changements affectant la structure des locataires, les taux du marché monétaire et du marché des capitaux et la qualité des biens immobiliers ainsi que d'autres facteurs, tels que l'évolution de l'inflation, les tendances démographiques, les risques de solvabilité des locataires ou les nouveaux besoins des locataires peuvent avoir une forte influence sur l'évaluation du patrimoine du fonds et donc des parts.

Risques environnementaux

Les risques liés à l'environnement des biens et projets sont généralement évalués lorsqu'ils sont acquis ou avant le début de la construction. En cas de contamination ou de problèmes environnementaux identifiables, soit les coûts prévus sont inclus dans l'analyse des risques ou le calcul du prix d'achat, soit une indemnité est convenue avec le vendeur, soit l'achat du bien est abandonné. De manière générale cependant, on ne peut pas exclure la possibilité de sites contaminés inconnus qui ne seraient découverts que plus tard. Cela peut entraîner des coûts de rénovation considérables et imprévus, avec des conséquences proportionnelles sur l'évaluation des actifs du fonds.

Risques liés à l'émission «best effort»

L'émission sera réalisée en commissionnement («best effort basis») dans le cadre d'une offre de souscription publique en Suisse. Le prix (théorique) pour le négoce des parts à partir du 19 août 2024 (ex-droit de souscription) est calculé sur la base du ratio de souscription actuellement prévu pour un volume d'émission maximal. Si toutes les nouvelles actions ne sont pas souscrites ou placées et si le nombre maximal de parts n'est ainsi pas émis, le rapport de souscription (en accord avec l'information spécialisée de l'Asset Management Association Switzerland [AMAS] relative à l'émission de parts de fonds immobilier du 25 mai 2010 [en date du 21 décembre 2018]) n'est pas ajusté, ce qui pourrait avoir pour effet que le prix proposé pour les parts (hors droit de souscription) apparaisse rétrospectivement inapproprié. Après l'émission, le rapport de souscription ne peut plus influencer sur le prix/cours.

Formation des prix sur le marché secondaire

Il n'existe aucune certitude quant au fait qu'il y aura toujours un marché suffisamment liquide pour les parts. Une liquidité insuffisante peut influencer négativement la négociabilité et les cours des actions et entraîner une volatilité accrue des cours. Il ne peut être garanti que les parts soient négociées au prix d'émission ou à la valeur nette d'inventaire ou à un prix supérieur; le cours de l'action peut sensiblement varier de la valeur nette d'inventaire (agio/disagio).

Le report provisoire et exceptionnel du remboursement des parts dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs (voir § 17, ch. 5 du contrat de fonds), notamment lorsque de nombreuses parts sont rachetées, peut avoir de fortes répercussions sur le cours des actions sur le marché secondaire. La direction de fonds est tenue de rembourser les parts en respectant un délai de résiliation de 12 mois

à la fin d'un exercice aux conditions fixées dans le contrat de fonds (voir § 5, ch. 5 du contrat de fonds en relation avec le § 17).

Évolution actuelle de la valeur

Une augmentation du cours de l'action par le passé ne représente pas un indicateur pour l'évolution courante et future. Les données de performance qui ont été publiées ne tiennent pas compte des commissions et des coûts perçus lors de l'émission et du rachat de parts.

Concurrence et conditions-cadres politiques

Les modifications dans la gestion d'immeubles, notamment d'immeubles commerciaux, pourraient entraîner une concurrence plus rude et un processus de concentration qui se dessine déjà.

Les modifications dans des marchés financiers mondiaux, les modifications géopolitiques et notamment le rapport de la Suisse avec l'Union européenne («UE») – «contrats bilatéraux» et «contrat cadre» – peuvent avoir des conséquences sur le marché suisse de l'immobilier et donc sur le portefeuille du Baloise Swiss Property Fund. Les décisions des banques centrales ou des administrations auront également une influence sur le marché suisse de l'immobilier dans certaines circonstances, elles peuvent renforcer ou diminuer la pression de l'investissement dans le marché immobilier, ou encore la supprimer soudainement. D'une manière générale, l'incertitude économique peut entraîner une forte baisse de la demande.

Les éventuelles discussions sur la «Lex Koller» et/ou une éventuelle mise en œuvre de renforcements de ce type peuvent également entraîner une baisse de la demande sur le marché suisse de l'immobilier. D'autre part, une ouverture supplémentaire du marché du travail et/ou une ouverture partielle ou totale du marché suisse de l'immobilier aux investisseurs étrangers pourraient provoquer une hausse considérable de la demande.

Lois ou prescriptions

Toute éventuelle modification future de la législation, d'autres réglementations ou de la pratique des autorités, en particulier dans les domaines de la fiscalité, de la location, de la protection de l'environnement, de l'aménagement du territoire et du droit de la construction ainsi que de la loi fédérale relative à l'acquisition de terrains à l'étranger (Lex Koller), peuvent influencer les prix de l'immobilier, les frais et les produits et, par conséquent, la valorisation du patrimoine et des parts du fonds.

Possibles conflits d'intérêts

La direction du fonds et les sociétés de son groupe peuvent exercer diverses fonctions en relation avec le Baloise Swiss Property Fund. En particulier, la société de gestion du fonds est également responsable de la gestion des actifs du fonds et agit comme son distributeur. Bien que la direction de fonds ait prévu suffisamment de temps et de ressources pour effectuer ses tâches et qu'elle ait délégué une partie de ses tâches à des tiers, les personnes responsables auprès de la direction de fonds ne travaillent pas exclusivement pour le Baloise Swiss Property Fund. En outre, le Groupe Baloise est également actif dans le domaine des investissements immobiliers et d'autres services financiers.

Des conflits d'intérêts potentiels ou réels peuvent survenir du fait de ces constellations. La direction du fonds prend des mesures adéquates pour réduire ou prévenir ces conflits d'intérêts. Bien que la direction du fonds et ses agents aient pris des mesures internes pour identifier, atténuer et gérer les conflits d'intérêts potentiels ou réels, il ne peut être entièrement exclu que des conflits d'intérêts puissent survenir et avoir un effet préjudiciable sur les investisseurs.

7. Informations complémentaires

7.1 Coordonnées

Direction de fonds

Baloise Asset Management SA
Aeschengraben 21
4002 Basel
E-mail: assetmanagement@baloise.com

Banque dépositaire

UBS Switzerland AG
Brigitte Succetti
Bahnhofstrasse 45
8001 Zürich
E-mail: OL-ifac_events@ubs.com ou org_unit_zgju_g@ubs.com

Distributeur

Baloise Asset Management SA
Aeschengraben 21
4002 Basel
E-mail: assetmanagement@baloise.com

7.2 Responsabilité pour le contenu du prospectus

Baloise Asset Management SA engage sa responsabilité pour le contenu de ce prospectus et déclare par la présente que les données qu'il renferme sont à sa connaissance correctes et qu'aucune situation importante n'a été omise.

Le présent prospectus d'émission avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base ainsi que le rapport annuel et le rapport semestriel peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

Bâle, le 17 juin 2024

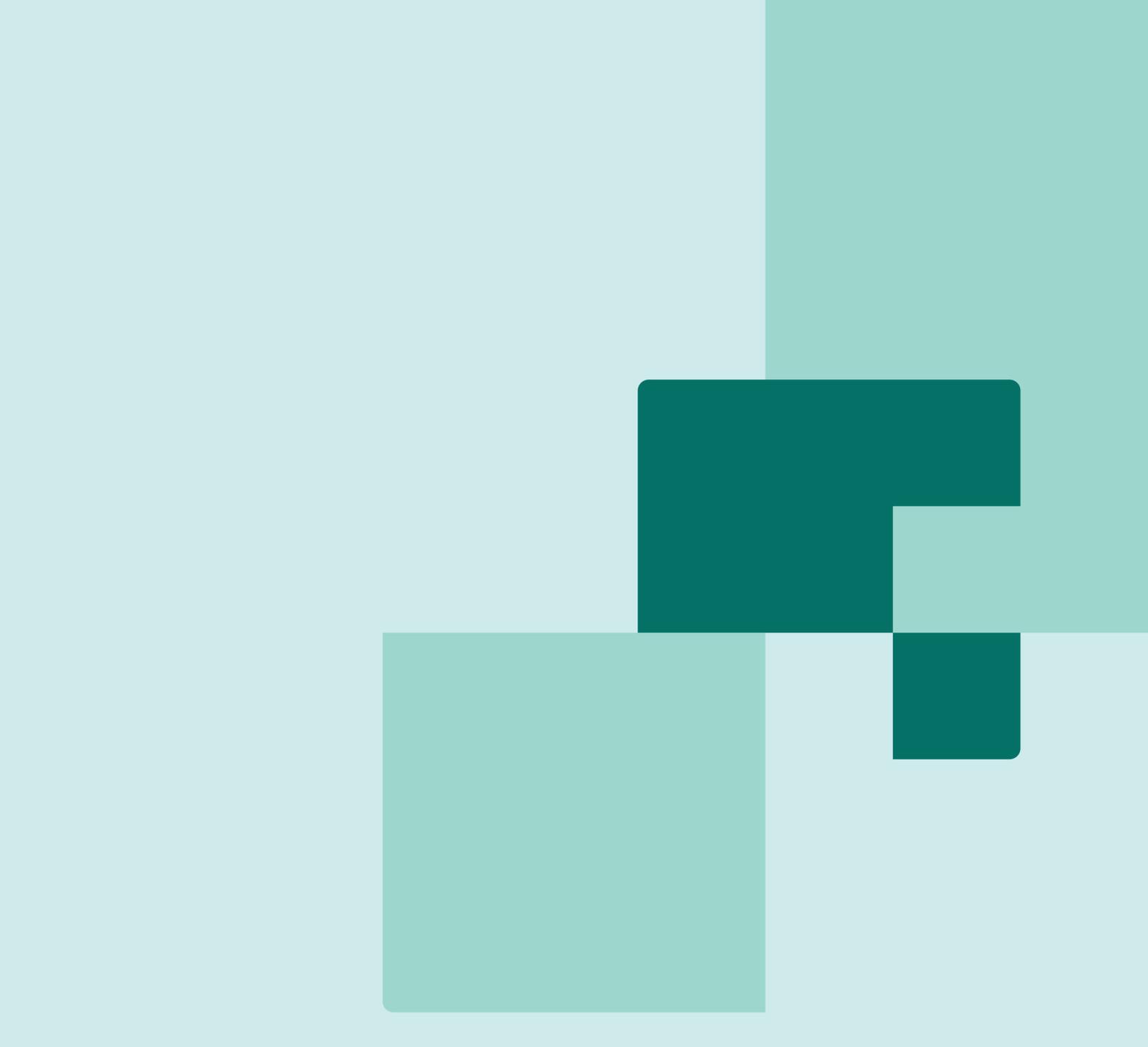
La direction de fonds

Baloise Asset Management SA

La banque dépositaire

UBS Switzerland AG

Annexe 1: Rapport annuel vérifié au 30 septembre 2022



Baloise Swiss Property Fund

Fonds de placement contractuel de droit suisse
de la catégorie «fonds immobiliers» pour investisseurs qualifiés
Rapport annuel au 30 septembre 2022

Table des matières

Baloise Swiss Property Fund

Organisation	4
Le fonds en bref	5
Rapport de la direction du fonds	6
Compte de fortune	24
Compte de résultat	26
Inventaire des immeubles	28
Données relatives à l'activité commerciale et au financement	34
Annexe	36
Autres communications aux investisseurs	38
Rapport d'évaluation	40
Rapport succinct de la société d'audit	42

Le présent rapport annuel est une traduction à titre d'information. Seul le texte allemand fait foi.

Organisation

Direction du fonds / Portfolio Management

Baloise Asset Management SA
Aeschengraben 21
4051 Bâle

Conseil d'administration

Dr. Matthias Henny
Thomas Schöb
Andreas Burki
Thomas Amstutz

Président du conseil d'administration
Vice-président du conseil d'administration
Membre du conseil d'administration
Membre non opérationnel externe du conseil d'administration
Membre non opérationnel externe du conseil d'administration

Adrian Lehmann

Comité de direction

Fabian Kaderli
Claude Meyer
Alfonso Papa
Stephan Kamps
Jean-Pierre Valenghi

CEO, responsable Corporate Services
CEO suppléant, responsable Finance
Responsable Business Development
Responsable Portfolio Management
Responsable des biens immobiliers
(à partir du 1^{er} janvier 2022)

Banque dépositaire et service de paiement

UBS Switzerland AG
Bahnhofstrasse 45
8001 Zürich

Délégation de tâches partielles

Services informatiques
Services généraux de gestion
Gestion de biens immobiliers

Baloise Assurance SA, Bâle
Baloise Assurance SA, Bâle
Sallin Immobilier SA, Gérance Charles Berset SA,
Intercity Bewirtschaftungs AG, Livit AG, Privera AG,
Naef Immobilier Genève SA, Siska Verwaltungs AG,
Gestione Immobiliare per Istituzionali SA

Experts agréés chargés des estimations

PricewaterhouseCoopers SA

Sebastian Zollinger, MRICS, Director
Birchstrasse 160, 8050 Zürich
Laura Blaufuss, MRICS, Senior Manager
Birchstrasse 160, 8050 Zürich

Société d'audit

Ernst & Young SA
4051 Bâle

Le fonds en bref

		30.09.2022	30.09.2021
Données clés			
Numéro de valeur	41455103		
Nombre de parts en circulation		5 954 886	5 954 886
Émission de parts de fonds		-	1 240 601
Rachat de parts de fonds		-	-
Valeur nette d'inventaire par part	CHF	109,27	109,02
Compte de fortune			
Prix de revient des immeubles	CHF	802 682 904	773 978 453
Valeurs vénales des immeubles	CHF	850 223 000	819 211 000
Fortune totale du fonds	CHF	871 216 214	842 592 792
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des immeubles ¹		22,01%	19,92%
Quote-part du passif exigible		25,29%	22,95%
Durée résiduelle moyenne des financements par des fonds étrangers (en années)		2,19	1,67
Rémunération moyenne des financements par des fonds étrangers		0,59%	0,06%
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	650 696 727	649 183 014
Compte de résultat			
Loyers (rendements bruts)	CHF	33 881 736	25 687 668
Taux de perte sur loyer ¹		4,10%	5,46%
Durée résiduelle moyenne des contrats de bail fixes (WAULT en années)		7,57	3,99
Entretien et réparations	CHF	4 752 082	3 683 716
Résultat net	CHF	18 929 701	17 172 337
Gains et pertes en capitaux réalisés	CHF	986 854	222 763
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	CHF	- 538 184	12 553 614
Résultat total	CHF	19 378 371	29 948 714
Indications sur le rendement et la performance			
Distribution par part	CHF	3,00	3,00
Rendement sur distribution ²		2,51%	n.a.
Rendement sur distribution, cours hors bourse		n.a.	2,14%
Coefficient de distribution (payout ratio) ¹		94,37%	104,03%
Rendement des fonds propres «return on equity» (ROE) ¹		2,99%	4,70%
Rendement du capital investi (ROIC) ¹		2,26%	4,07%
Rendement net des constructions terminées		3,41%	3,38%
Rendement de placement ¹		3,07%	5,25%
Performance ²		- 12,83%	n.a.
Performance, cours hors bourse		n.a.	26,16%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) ¹		66,60%	62,74%
Agio/disagio ²		9,36%	n.a.
Agio/disagio, cours hors bourse		n.a.	28,42%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TERREF GAV) ¹		0,72%	0,75%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TERREF NAV) ¹		0,97%	0,96%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TERREF MV) ²		0,77%	n.a.
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TERREF MV), cours hors bourse		n.a.	0,78%

¹ Chiffres clés AMAS obligatoires.

² Chiffres clés AMAS obligatoires: ces chiffres clés ne sont pas indiqués pour l'exercice précédent, car le fonds de placement a été uniquement négocié de gré à gré sur le marché secondaire.

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

Rapport de la direction du fonds

Rétrospective de l'évolution du marché

L'hiver 2021/2022 a encore été marqué par la pandémie de COVID-19 et les mesures gouvernementales l'accompagnant. Parmi celles-ci figuraient notamment le télétravail obligatoire ou des restrictions d'accès aux restaurants, aux bars et aux manifestations. Des mesures totalement levées dans toute la Suisse à partir de début février 2022.

Au même moment, les troupes russes se massaient à la frontière avec l'Ukraine pour ce qui allait devenir l'un des bouleversements géopolitiques majeurs en Europe depuis la fin de la Guerre froide. L'attaque de l'armée russe en Ukraine en février dernier a depuis structuré de manière déterminante l'évolution politique et économique mondiale. Se sont envolés non seulement les prix de l'énergie, mais également ceux des denrées alimentaires, des matériaux de construction et de nombreux autres produits. Ainsi, le renchérissement s'est accentué en Suisse, pour atteindre 3,3 % en septembre. Ce taux est donc largement supérieur à la fourchette cible de la Banque nationale suisse (BNS), à savoir entre 0,0 % et 2,0 %. Afin de contenir l'inflation galopante, la BNS a relevé son taux directeur le 17 juin 2022, une première en 15 ans, de 50 points de base, pour le porter à -0,25 %. Le 22 septembre 2022, elle a procédé à un second relèvement de taux, de 75 points de base, pour le porter à +0,5 %. En termes nominaux, le taux est donc en territoire positif pour la première fois depuis 2015.

Le marché financier en particulier a été très prompt à réagir à ces mouvements et à réévaluer les primes de risque. La performance moyenne des fonds immobiliers cotés selon l'indice SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index (SWIIT) entre le 1^{er} octobre 2021 et le 30 septembre 2022 affiche ainsi -16,1 %. Les agios¹ moyens de ces fonds immobiliers cotés ont cédé 31,1 points de pourcentage au cours de cet exercice, passant de 43,9 % à 12,8 %. Le nombre de fonds avec disagio a également bondi (d'un seul à la fin septembre 2021, on en recensait douze à la fin septembre 2022).

La situation se ressent également sur le marché immobilier direct. Le repli des rendements dans le cadre des transactions s'est depuis arrêté.

Actuellement, le marché locatif résidentiel continue de se montrer robuste, porté notamment par un solde migratoire² en hausse de 14'000 personnes par rapport à la même période lors de l'exercice précédent (de janvier à septembre).

Sur le plan de l'offre sur le marché résidentiel, il faut plutôt compter sur une raréfaction. En effet, les coûts des matériaux pour les projets de construction ont nettement augmenté récemment, et les hausses générales de taux rendent nécessaire l'atteinte d'un rendement plus élevé simplement pour que la réalisation soit financièrement intéressante. Ces deux facteurs ont tendance à réduire le nombre de projets achevés. À cela s'ajoute l'augmentation du niveau d'exigences quant aux constructions neuves, ce qui retarde, voire empêche tout simplement, la réalisation de nouveaux projets (par exemple protection contre le bruit dans la ville de Zurich).

Après une baisse des loyers proposés pour les surfaces de bureaux lors du premier semestre de la période sous revue, ils sont à nouveau orientés à la hausse depuis peu. Alors que le télétravail gagne du terrain, ce qui a un effet négatif sur la demande de surfaces de bureaux, le fort dynamisme du marché du travail stabilise cette dernière.

Le fort renchérissement se ressent également concernant les coûts des immeubles. De cette perspective, ce sont les coûts de construction qui sont les plus touchés par le renchérissement. Entre octobre 2020 et avril 2022, l'indice des prix de la construction de l'Office fédéral de la statistique a progressé de 9,2 %, renchérisant considérablement aussi bien les projets de rénovation que les constructions neuves. Outre la hausse des coûts, la construction pâtit souvent de retards qui sont la conséquence de difficultés logistiques relatives aux éléments de construction.

Les agents énergétiques sont également fortement touchés par le renchérissement. Comme les coûts de l'énergie pour la production de chaleur et l'exploitation sont généralement supportés par le locataire, la répercussion sur les comptes relatifs aux immeubles n'est pas directe. Mais il faut noter que l'augmentation des frais accessoires peut réduire la disposition à payer un loyer net.

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

Cotation boursière

Le fonds Baloise Swiss Property Fund (BSPF) a été lancé le 1^{er} octobre 2018. La grande compétence des spécialistes immobiliers et le succès de la collaboration ont permis de développer un portefeuille de qualité d'une valeur de marché estimée à 800 millions de CHF. Comme prévu initialement, la direction du fonds a procédé à la cotation du BSPF à la SIX Swiss Exchange à l'issue de cette phase de constitution. La cotation a eu lieu le 1^{er} novembre 2021 avec grand succès, ce qui s'est traduit dans l'évolution de l'agio. Elle a permis au BSPF d'intégrer le SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index (SWIIT).

Performance

Lors de l'exercice 2021/2022, le cours du BSPF est passé de 140.00 CHF (cours hors bourse au 30 septembre 2021) à 119.50 CHF (cours boursier au 30 septembre 2022), soit une performance (distribution incluse), de -12,8 %. Le BSPF a ainsi nettement surperformé le SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index³, qui a lui signé une performance de -16,1 %. L'agio du BSPF sur la période a diminué de 28,4 % à 9,4 %, en conséquence de la hausse générale des taux et de l'adaptation en conséquence des primes de risque. Sur l'ensemble de la durée du fonds également, du 1^{er} octobre 2018 (lancement) au 30 septembre 2022, la performance du BSPF de 25,4 % est nettement supérieure à celle de l'indice pris ici uniquement à titre d'exemple, le SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index (SWIIT), qui affiche pour sa part une performance de 17,5 %.

Performance du fonds Baloise Swiss Property Fund (hors distributions)



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

2 Source: Secrétariat d'État aux migrations (SEM).

3 L'indice SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index (SWIIT) n'est mentionné qu'à titre d'exemple d'indice de référence et ne peut expressément pas être utilisé comme benchmark pour la mesure des performances.

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

La valeur nette d'inventaire par part a évolué lors de l'exercice écoulé de 0,23 %, passant de 109,02 CHF à 109,27 CHF. Cette hausse résulte entre autres de l'augmentation de la valeur de marché du portefeuille immobilier. En raison de la distribution intervenue de 3,00 CHF par part pour le dernier exercice et de l'évolution de la valeur nette d'inventaire, le rendement de placement pour l'exercice 2021/2022 est de 3,07 % (exercice précédent: 5,25 %) pour un ratio de distribution de 94,4 % (exercice précédent: 104,0 %). La baisse du rendement de placement par rapport à l'exercice précédent s'explique par un timide résultat d'évaluation.

Évaluation des immeubles

Les évaluations des 72 immeubles existants et de deux terrains à exploiter effectuées par les experts indépendants chargés des estimations ont donné au 30 septembre 2022 une valeur vénale de 850,22 millions de CHF. En excluant les trois immeubles existants acquis au 1^{er} janvier 2022, cela correspond à une appréciation de 3,65 millions de CHF (environ 0,5 %) pour des investissements à valeur ajoutée de 2,68 millions de CHF. Au total, la valeur vénale du portefeuille a ainsi pu être préservée du point de vue de la durabilité, malgré des frais de rénovation en nette hausse et des exigences accrues sur le plan de la construction. Le marché n'a cependant permis que peu de changements sur le plan de la capitalisation. Ainsi, sur la période du 30 septembre 2021 au 30 septembre 2022, le taux de capitalisation pondéré de la valeur de marché n'a pu être abaissé que de cinq points de base, de 2,86 % à 2,81 % (comparaison sans les acquisitions et les ventes effectuées dans l'année sous revue; en tenant compte des acquisitions et des ventes, les taux de capitalisation se réduisent de 8 points de base et passent à 2,79 %). Les évolutions par immeuble ont ainsi été comprises entre -5 et -10 points de base. Le taux de capitalisation est resté inchangé pour dix immeubles.

Dans le portefeuille existant, l'immeuble sis Chemin de la Traille 7-15 à Onex a subi la plus grande dépréciation, d'environ 0,39 million de CHF (-1,3 %) en valeur absolue. Cette contre-performance s'explique notamment par la hausse des frais de rénovation dans l'évaluation.

Un élan positif est venu de la rénovation prévue pour l'immeuble sis Neudorfstrasse 11-17 à Zurich. Son appréciation est d'environ 0,52 million de CHF (+2,3 %). Le projet de construction résidentielle neuve sis Nidfeldstrasse 2 à Kriens a également connu une progression satisfaisante. L'appréciation par rapport à la valeur de marché au 30 septembre 2021 s'élève à 0,20 million de CHF (+4,1 %).

Les immeubles de santé acquis au 1^{er} janvier 2022 se sont révélés réalisables, avec une appréciation de 0,28 million de CHF (+0,7 %).

Résultat immobilier

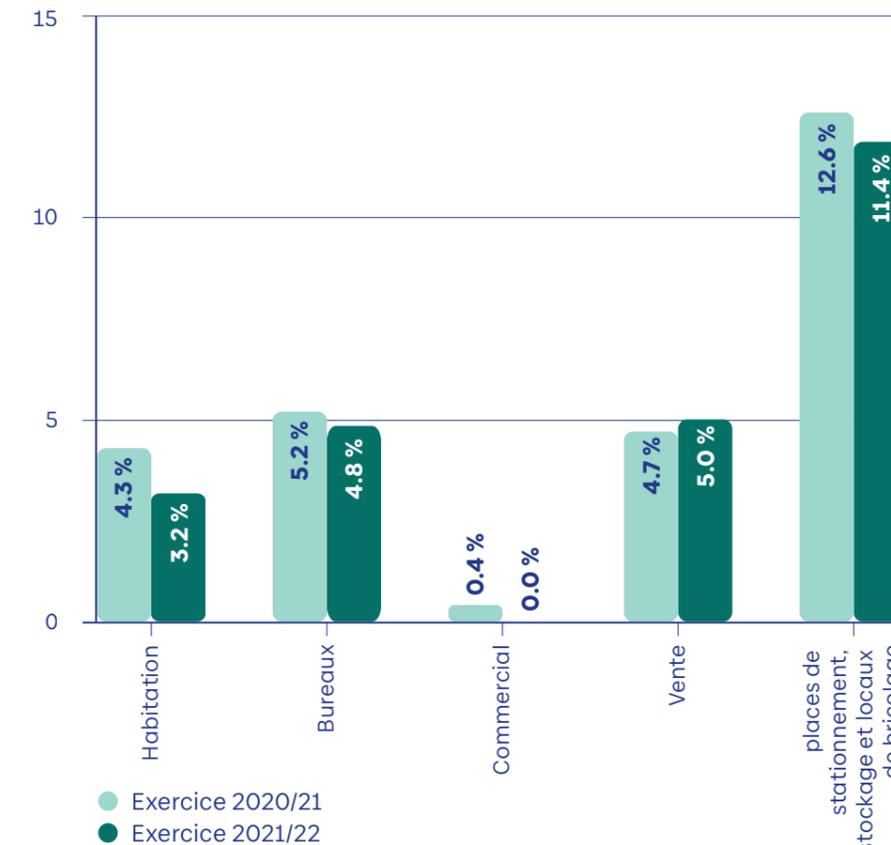
Lors de la période sous revue, le BSPF a généré des loyers (rendements bruts⁴) d'un montant de 33,88 millions de CHF. Les revenus locatifs théoriques (avant déduction des pertes de loyers) se sont établis à 35,33 millions de CHF pour l'exercice 2021/2022 et ont ainsi progressé, par rapport à la même période lors de l'exercice précédent, de 8,21 millions de CHF (+30,2 %). Cette hausse résulte principalement des 17 immeubles achetés au 1^{er} septembre 2021 (7,60 millions de CHF) et de l'acquisition de trois immeubles de santé au 1^{er} janvier 2022 (0,90 million de CHF). Les revenus locatifs théoriques du portefeuille (en excluant les acquisitions et les ventes, ainsi que la baisse des revenus locatifs théoriques pour cause de rénovation) ont pu augmenter de 0,17 million de CHF (0,6 %).

Lors de l'exercice 2021/2022, le taux de perte sur loyer s'est établi à 4,1 % (exercice précédent: 5,5 %). La direction du fonds s'est ainsi considérablement rapprochée de son objectif de ramener le taux de perte sur loyer entre 3,0 % et 4,0 % (hors vacance stratégique à la suite de rénovations). Les principales causes de ce taux de vacance de 4,1 % sont les immeubles sis Via San Gottardo 9 à Vezia (34,1 %; vendu au 1^{er} novembre 2022), Oberwilerstrasse 2-8 à Münchenstein (15,9 %) et Steinhaldenstrasse 28/30 à Geroldswil (15,9 %).

L'intervention dans le bâtiment pour la rénovation intérieure, y compris la mise aux normes parasismiques de l'immeuble résidentiel sis Bernstrasse 7-11 à Ostermundigen, est si importante qu'il n'était pas raisonnable de la réaliser en présence des locataires. Les locataires ont été accompagnés dans leur recherche de logement par une société de gestion immobilière externe mandatée par la direction du fonds. La rénovation a pu être lancée début avril conformément au calendrier prévu. L'emménagement se fera de manière échelonnée selon les numéros de maison, au 1^{er} décembre 2022, au 1^{er} février 2023 et au 1^{er} mars 2023.

Lors de l'exercice 2021/2022, aucune baisse ni aucun report de loyer en raison du COVID-19 n'ont été accordés. Lors de la période sous revue, ce sont au total 4,75 millions de CHF qui ont été dépensés aux fins de l'entretien et des réparations, y compris les charges de rénovation après activation (exercice précédent: 3,68 millions de CHF), soit 13,5 % (exercice précédent: 13,6 %) des revenus locatifs (loyer théorique hors frais accessoires). Dans le poste «entretien et réparations, rénovations incluses, les immeubles sis Rue de Vauseyon 29 à Neuchâtel (technique du bâtiment et aménagements du locataire), Wässerwiesenstrasse 79/81 à Winterthur (remise en état du toit) et Bernstrasse 7-11 à Ostermundigen représentaient au total 1,05 million de CHF, et ainsi les plus importants postes de dépenses.

Taux de vacance par utilisation



De plus, 3,66 millions de CHF environ ont été consacrés au cours de l'exercice à la remise en état de logements et à la réduction du taux de vacance, dans le contexte de l'augmentation de la fluctuation concernant des locataires ayant de longues durées de contrat. En parallèle, les loyers de ces logements lors de la remise en location ont pu être relevés au niveau du marché.

En ce qui concerne les immeubles, avec les 72 biens qu'elle détenait en portefeuille au cours de l'exercice 2021/2022 (hors deux objets vendus), la direction du fonds a réalisé un rendement brut de 4,2 % (exercice précédent: 4,2 %), soit un rendement net annualisé⁵ de 3,4 % (exercice précédent: 3,4 %).

Charges liées au fonds et résultat net

Lors de l'exercice 2021/2022, les charges d'exploitation au niveau du fonds se sont élevées à 6,25 millions de CHF. Ainsi, la quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER_{REF} GAV) a pu être réduite de trois points de base supplémentaires, à 72 points de base. Après déduction des autres charges liées au fonds, le résultat net de l'exercice 2021/2022 est de 18,93 millions de CHF (exercice précédent: 17,17 millions de CHF) et la marge EBIT est de 66,6 % (exercice précédent: 62,7 %).

Le résultat total de l'exercice 2021/22 s'inscrit à 19,38 millions de CHF; il est ainsi inférieur à celui de l'exercice précédent (29,95 millions de CHF), ce qui s'explique par l'appréciation plus faible de la réévaluation.

⁴ Rendements bruts = loyer théorique hors frais accessoires moins pertes sur loyers (pertes de loyers, baisse de loyer et vacance).

⁵ Rendement net des constructions terminées, chiffre clé officiel de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS).

Financement

Au 30 septembre 2022, le montant des capitaux empruntés s'élevait à 187,15 millions de CHF au total. Par rapport au 30 septembre 2021, les capitaux empruntés ont augmenté de 24,00 millions de CHF. Cette hausse est le fruit de l'acquisition de trois immeubles de santé au 1^{er} janvier 2022. En vue de cette acquisition, les capitaux empruntés ont certes été augmentés de 31 millions de CHF, mais une tranche de 7,00 millions de CHF a en outre pu être amortie au 1^{er} septembre 2022.

En raison de la nouvelle donne sur le marché, la direction du fonds a remanié sa stratégie relative aux capitaux empruntés. Dans l'optique de réduire le risque d'une nouvelle augmentation marquée des taux ainsi que de fluctuations des coûts relatifs aux capitaux empruntés, une durée résiduelle du contrat moyenne plus longue est visée.

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

Les charges d'intérêt moyennes pour les nouvelles tranches relatives aux capitaux empruntés reçues lors de l'exercice 2021/2022 s'élèvent à 0,95 % par an, soit 1,01 million de CHF par an. À la fin septembre 2022, la durée résiduelle pondérée sur le volume hypothécaire total de 187,15 millions de CHF s'élevait à 2,19 ans (exercice précédent: 1,67 an).

Lors de l'exercice 2021/2022, les charges relatives aux intérêts des engagements garantis par des hypothèques s'élevaient à 0,14 million de CHF (exercice précédent: 0,08 million de CHF). Les engagements garantis par des hypothèques reçus au 30 septembre 2022 affichent une rémunération moyenne de 0,59 % (exercice précédent: 0,06 %). Au terme de l'exercice, le portefeuille affiche un coefficient d'endettement de 22,0 % (exercice précédent: 19,9 %).

Durée	Montant en CHF	Intérêt annuel en %
29.11.2021 - 29.11.2023	28 150 000	0,05
03.01.2022 - 03.01.2023	12 000 000	0,04
03.01.2022 - 03.01.2024	10 000 000	0,09
03.01.2022 - 03.01.2025	9 000 000	0,24
01.09.2022 - 03.04.2023	8 000 000	0,82
30.09.2022 - 30.09.2027	15 000 000	2,17
30.09.2022 - 30.09.2027	25 000 000	2,29

Corminboeuf, Impasse des Chênes 3, 5, 7



Acquisitions et ventes

Acquisition d'immeubles de santé

Dans le cadre d'une transaction sale and rent back (asset deal), la direction du fonds BSPF a fait authentifier l'acquisition d'immeubles dans le secteur de la santé à Bâle le 17 novembre 2021. Les coûts d'investissement liés à cette transaction se sont élevés à 41,5 millions CHF. Le transfert de la propriété ainsi que celui des risques et des profits ont eu lieu le 1^{er} janvier 2022. L'acquisition a été financée environ aux trois quarts par des capitaux empruntés et à un quart par les liquidités du BSPF. Les immeubles acquis proposent aux patientes et aux patients des prestations médicales spécialisées et sont situés à un excellent emplacement de la ville de Bâle, à proximité immédiate des transports publics. Le locataire unique et la direction du fonds ont signé un contrat de bail d'une durée fixe de 20 ans, qui pourra être prolongée.

Au cours des cinq à dix dernières années, une rénovation d'ampleur et le raccordement au réseau de chauffage à distance ont été effectués dans ces immeubles. Des travaux importants de maintenance et de remise en état ne seront nécessaires que dans 15 à 20 ans environ. S'agissant des dépenses relatives à ces travaux, une clause «clos et couvert» (Dach und Fach) a en outre été conclue entre les parties au contrat de bail. Elle signifie que la direction du fonds supporte exclusivement les dépenses de maintenance et de remise en état des parties liées à la construction (charpente, façade, fenêtres, éléments porteurs, etc.). En raison de la disposition du plan et de l'excellente qualité de l'emplacement, les immeubles cités peuvent également être convertis en espaces de bureaux ou résidentiels.

Vente Via Landriani 3 à Lugano

L'immeuble résidentiel et de bureaux sis Via Landriani 3 à Lugano a été vendu avec transfert des profits et des risques au 1^{er} octobre 2021 à un prix de vente de 8,80 millions de CHF. La vente a produit un bénéfice net d'environ 0,56 million de CHF, que la direction du fonds affecte aux gains en capital réalisés. L'immeuble résidentiel et commercial à Lugano faisait partie du portefeuille initial comptant 35 immeubles.

Vente Wettsteinstrasse 4 à Riehen

L'immeuble résidentiel et commercial sis Wettsteinstrasse 4 à Riehen a été vendu avec transfert des profits et des risques au 30 septembre 2022 à un prix de vente de 7,80 millions de CHF. La vente a produit un bénéfice net d'environ 0,43 million de CHF, que la direction du fonds affecte aux gains en capital réalisés. L'immeuble résidentiel et commercial à Riehen faisait partie du portefeuille initial comptant 35 immeubles.

La direction du fonds prévoit d'affecter les gains en capital réalisés grâce à ces ventes au report de bénéfice, de probalement les distribuer en partie lors des prochains exercices.

Diversification et qualité du portefeuille existant au 30 septembre 2022

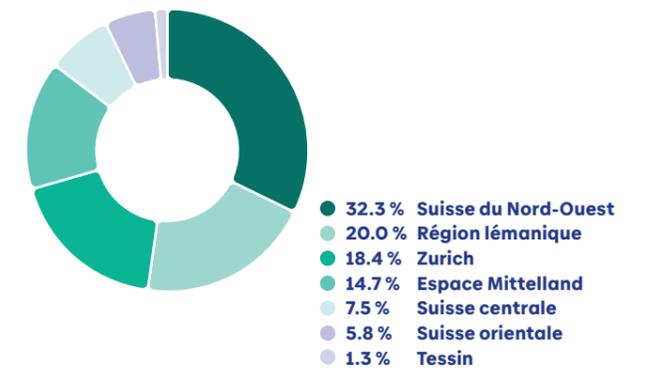
Diversification régionale

Au 30 septembre 2022, le portefeuille comprend 72 immeubles existants et deux terrains à exploiter avec une large diversification régionale.

Grâce aux trois immeubles sis Bundesstrasse 1, Steinerweg 6 et Weiherweg 38 à Bâle nouvellement acquis au 1^{er} janvier 2022 et à la vente de l'immeuble sis Wettsteinstrasse 4 à Riehen, la répartition géographique dans la région Suisse du Nord-Ouest est passée de 29,1 % au 30 septembre 2021 à 32,3 % au 30 septembre 2022. La région Suisse du Nord-Ouest affiche la part la plus importante, suivie de l'arc lémanique avec 20,0 % et de la région de Zurich avec 18,4 %. Affichant 1,3 %, le Tessin est la région constituant la plus petite part. Cette proportion a été réduite davantage par rapport à l'exercice précédent (2,4 %) par la vente de l'immeuble sis Via Landriani 3 à Lugano. L'achèvement du projet de construction de logements Nidfeldstrasse 2 à Kriens devrait augmenter encore davantage la part relative de la région Suisse centrale au cours des exercices à venir.

Répartition géographique au 30 septembre 2022

Base: Valeur de marché

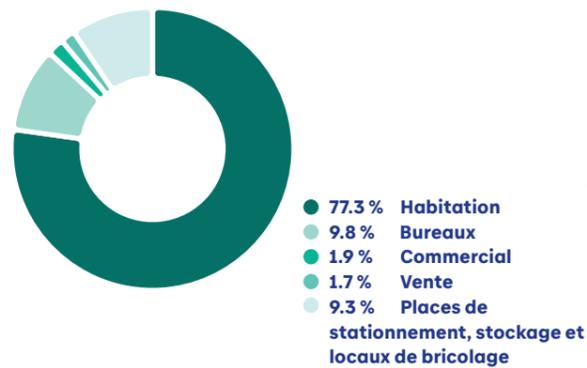


Diversification sectorielle

L'apport au 1^{er} janvier 2022 des trois immeubles du secteur de la santé, sis Bundesstrasse 1, Steinenring 6 et Weiherweg 38 à Bâle, a réduit la part dominante du résidentiel dans le portefeuille, sur la base des revenus locatifs théoriques, de 79,4 % à 77,3 %. À l'inverse, il a en particulier augmenté la part des bureaux, de 8,4 % à 9,8 %. La vente de l'immeuble sis Wettsteinstrasse 4 à Riehen a notamment eu un effet sur la part de surfaces de vente. Cette dernière est ainsi passée de 1,8 % à 1,7 %, bien que l'acquisition des immeubles du secteur de la santé mentionnés plus haut ait également constitué un apport minime de surfaces de vente.

Répartition par usage au 30 septembre 2022

Base: Loyers théoriques



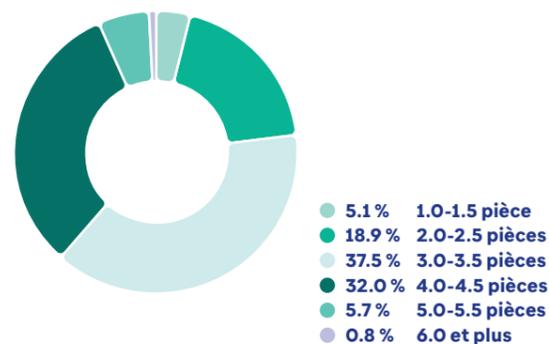
Potentiel de loyer

Le loyer théorique annuel du BSPF à la date de référence du 30 septembre 2022, en tenant compte des 72 immeubles existants et de l'ensemble des segments d'usage, est de 35,18 millions de CHF. Comparé au benchmark des loyers établi par la société Wüest Partner AG, il se situe légèrement en deçà du quantile des 30 % (36,12 millions de CHF).

Mélange de logements

La majorité des 1'694 logements du fonds comprenant 72 immeubles existants se situent dans des emplacements résidentiels prisés et sur un segment de prix avantageux à moyen. Les logements de 3,5 et de 4,5 pièces sont majoritaires dans le mélange. Ces logements de taille moyenne ont prouvé leur résistance face aux crises et leur attractivité a profité de l'institution du télétravail, par rapport aux plus petits logements. La direction de fonds s'attend à ce que les logements dans les centres urbains à loyers modérés puissent être bien commercialisés à l'avenir.

Répartition des logements par nombre de pièces au 30 septembre 2022

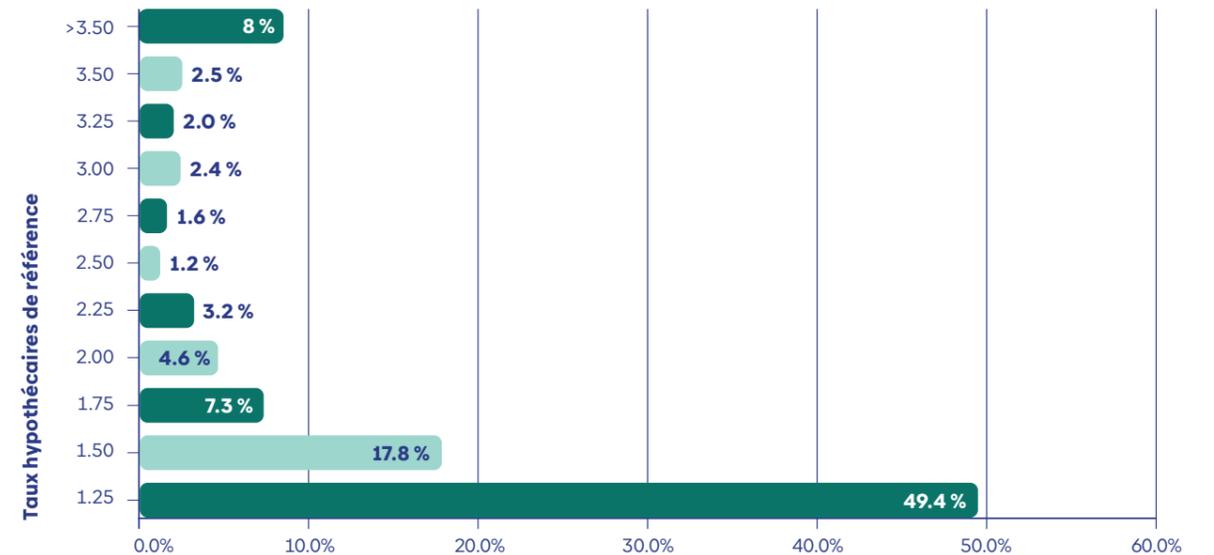


Baux résidentiels

Étant donné que le taux d'intérêt de référence est resté inchangé lors de la période sous revue, les loyers du portefeuille sont restés stables. Une baisse du taux d'intérêt de référence a été demandée a posteriori par les locataires uniquement dans des cas isolés. Avec la hausse des taux liée au marché, de nouvelles baisses du taux d'intérêt de référence sont également exclues pour le moment. Les prévisions font bien davantage état d'une possible hausse de ce taux d'intérêt de référence lors de l'exercice à venir. À la date de référence du 30 septembre 2022, près de la moitié des baux résidentiels provenaient de logements affichant un taux d'intérêt de référence de 1,25 %. Concernant ces logements, une augmentation de loyer en raison d'une hausse du taux d'intérêt de référence à 1,5 %, contre 1,25 % actuellement, serait en théorie envisageable.

Structure des taux hypothécaires de référence au 30 septembre 2022

en %



Part en % par taux hypothécaires de référence (Base : revenu locatif net)

Baux commerciaux

L'acquisition de trois immeubles du secteur de la santé a également fondamentalement modifié la structure des locataires. Les trois plus grands locataires représentent 6,5 % des revenus locatifs (exercice précédent: 3,4 %), et les dix plus grands 10,3 % (exercice précédent: 6,7 %). La direction de fonds estime que le secteur de la santé affiche une résistance face aux crises supérieure à la moyenne.

Participation au GRESB

En 2022, le BSPF a participé pour la seconde fois à l'enquête du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Le GRESB est aujourd'hui le principal système d'évaluation au monde qui mesure la performance des fonds immobiliers en matière de développement durable en prenant en compte les critères ESG (Environmental, Social and Governance).

Le BSPF a réalisé un score de 48 points sur 100 au GRESB Standing Investment Benchmark 2022 et a ainsi obtenu une étoile sur cinq. Les points se répartissent comme suit: 22 points sur 30 pour la gestion (Management Score; moyenne du GRESB: 27 points) et 26 points sur 70 pour la performance (Performance Score; moyenne du GRESB: 47 points). Le BSPF a obtenu des résultats supérieurs à la moyenne dans les domaines de l'eau, des émissions de CO₂ (Green House Gas) et de l'électricité (Energy).

En ce qui concerne les différents critères ESG, le BSPF obtient en 2022 un total de 24 points sur 62 pour les thèmes environnementaux (Environmental; moyenne du benchmark: 36 points), 9 points sur 18 pour les thèmes sociaux (Social; moyenne du benchmark: 15 points) et 15 points sur 20 pour la gouvernance (Governance; moyenne du benchmark: 17 points). Le travail à fournir portera sur l'amélioration continue des différents aspects.

Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)

Le BSPF a une couverture CECB Plus de 98,8 % des immeubles existants (à l'exclusion des immeubles en construction) en fonction de la valeur de marché. Sur le plan de l'efficacité énergétique globale, 73,6 % des immeubles, soit 50 d'entre eux, affichent une évaluation de C ou plus en fonction de la valeur de marché (A étant la meilleure évaluation et G la plus mauvaise). 22 autres immeubles, soit 26,4 % de la valeur de marché, ont une évaluation globale D; aucun immeuble n'a reçu d'évaluation inférieure à D. En ce qui concerne la classe d'efficacité de l'enveloppe de l'édifice, 19,9 % des immeubles, soit dix d'entre eux, ont une évaluation supérieure à C en fonction de la valeur de marché.

Wüest Partner AG: trajectoire de réduction du CO₂ Baloise Swiss Property Fund (BSPF) – mise à jour 2022

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

Objectifs

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

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

Processus

Ce modèle a servi de base afin de recalculer le besoin en énergie de l'ensemble du portefeuille pour chaque année de 2022 à 2050, où toutes les mesures de remise en état⁴ envisagées dans la planification des investissements du BSPF ont été intégrées, y compris les nouvelles années de rénovation et les seuils énergétiques à respecter conformément à la législation en vigueur. Dans la mesure du possible, des agents énergétiques renouvelables seront pris en compte pour les futures rénovations en matière de chauffage⁵.

Les équivalents CO₂ ont été calculés en multipliant le besoin en énergie par les coefficients de gaz à effet de serre, qui varient selon les agents énergétiques. Les coefficients pour 2022 proviennent de la KBOB: «Données écobilans dans la construction», version 2016⁶. Afin de tenir compte des objectifs climatiques⁷ à l'échelle de la Suisse, les coefficients de gaz à effet de serre pour l'électricité et le chauffage à distance sont réduits linéairement à zéro d'ici à 2050 en supposant que l'électricité et le chauffage à distance seront neutres en carbone à cette date.

Le calcul du besoin en électricité par l'utilisation des bâtiments repose sur les données d'utilisation des locaux de la norme SIA 2024. L'hypothèse est la suivante: lors de la prochaine rénovation intérieure, les consommateurs électriques seront remplacés par des appareils de la classe d'efficacité la plus élevée.

Base de données pour la modélisation

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

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

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

2 <https://www.admin.ch/gov/fr/accueil/documentation/communiqués/communiqués-conseil-federal.msg-id-76206.html>.

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

4 D'après l'évaluation du bilan PwC au 30.09.2022.

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

6 KBOB: Données écobilans dans la construction, https://www.kbob.admin.ch/kbob/fr/home/themen-leistungen/nachhaltiges-bauen/oekobilanzdaten_baubereich.html, page consultée le 11.08.2022

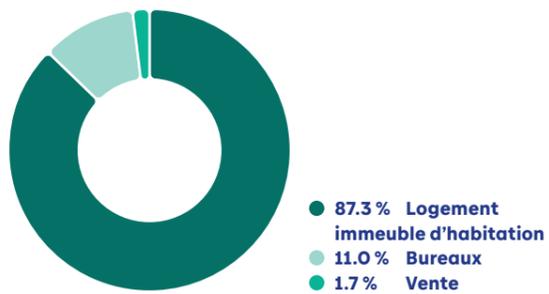
7 OFEN: Perspectives énergétiques 2050+, <https://www.bfe.admin.ch/bfe/fr/home/politique/perspectives-energetiques-2050-plus.html>, page consultée le 31.03.2022.

Aperçu du portefeuille immobilier

Le portefeuille immobilier analysé comprend 74 immeubles, dont les emplacements sont répartis dans toute la Suisse.

La plus grande part de la surface de référence énergétique est constituée par les usages résidentiels avec environ 87 %, suivies par les bureaux avec 11 % et la vente avec près de 2 %.

Part des usages dans la surface de référence énergétique



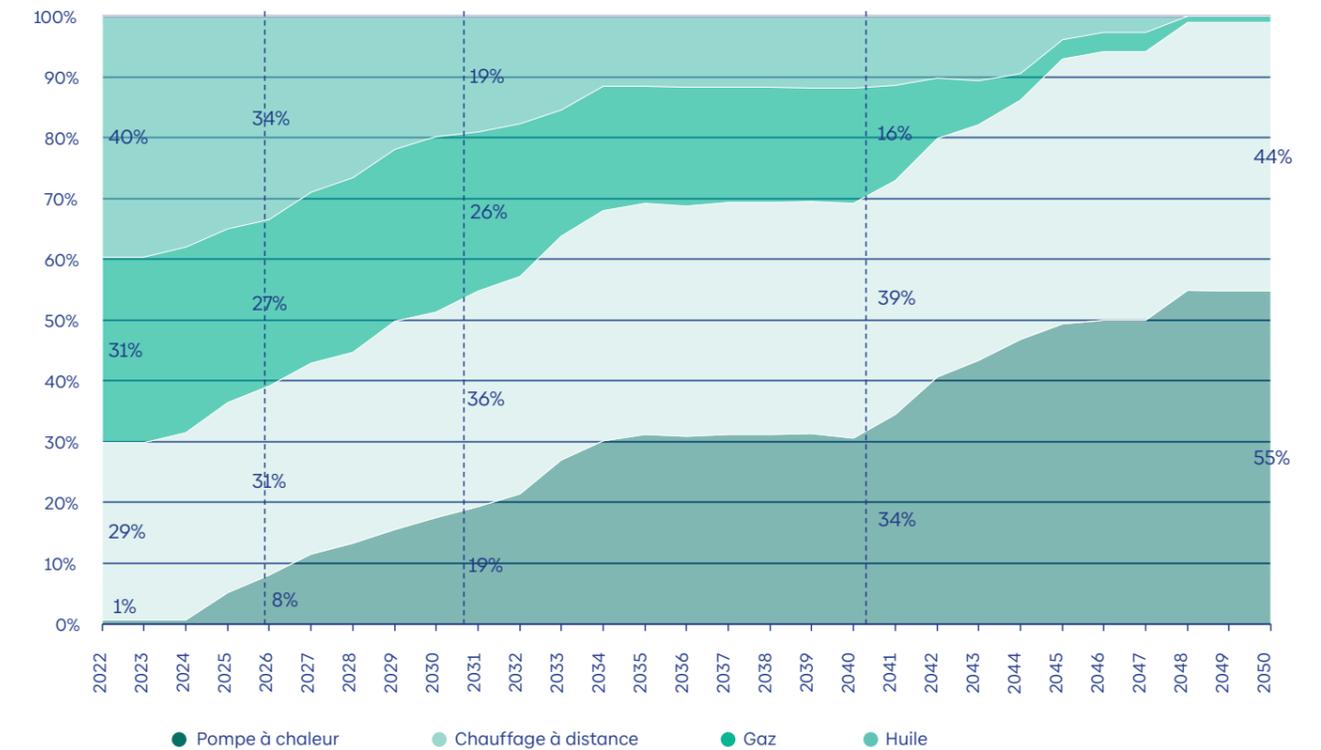
Un rapide coup d'œil sur les années de construction et de rénovation permet de constater qu'environ 70 % de la surface de référence énergétique date d'après 1980 et environ 30 % d'avant 1980. Près de 40 % de la surface de référence énergétique est actuellement chauffée par des générateurs de chaleur qui ont été renouvelés ou construits au cours des dix dernières années, ce qui ressort de l'histogramme et constitue une représentation typique, car les chauffages ont une durée de vie plutôt courte par rapport aux autres éléments de construction.

En 2022, environ 71 % de l'énergie utile sera produite à partir d'agents énergétiques fossiles uniquement (pétrole et gaz) et environ 29 % de celle-ci sera fournie par un réseau de chauffage à distance. Dans la modélisation de la trajectoire de réduction du CO₂, les chauffages au mazout et au gaz seront principalement remplacés au fil du temps par le chauffage à distance et les pompes à chaleur.

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



Systèmes de chauffage au fil du temps (part dans le besoin en énergie utile)



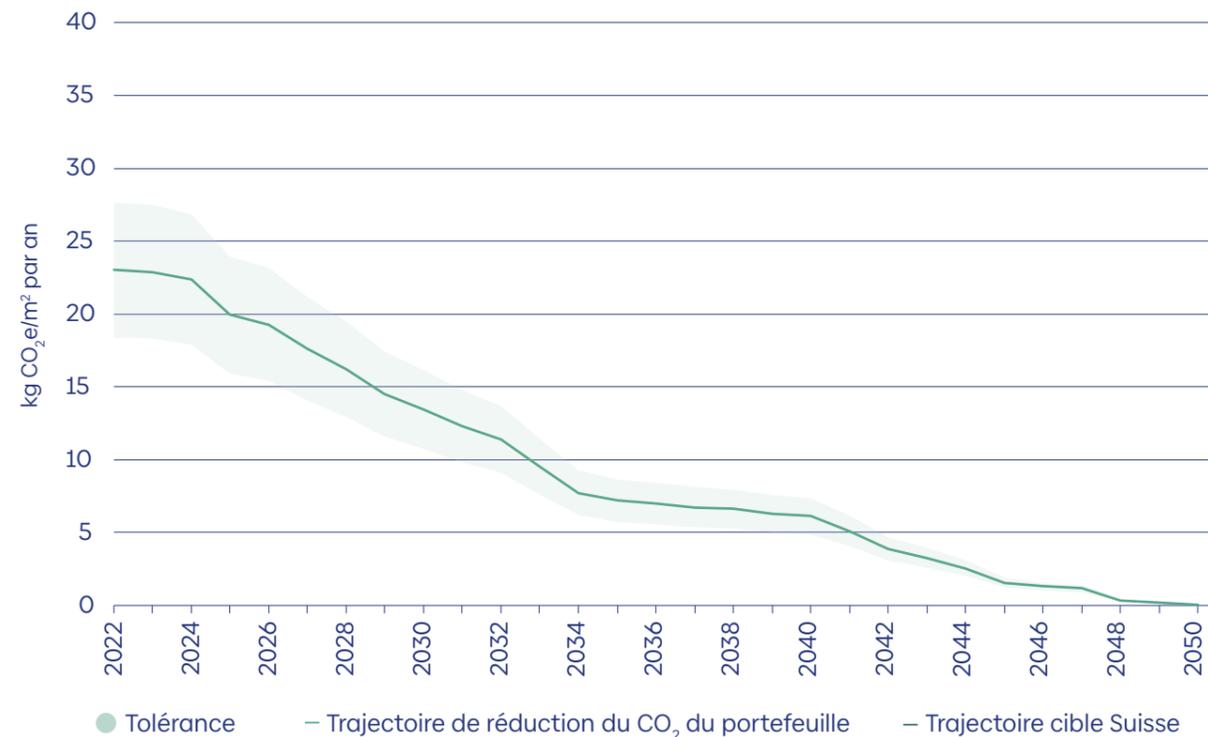
Trajectoire de réduction du CO2

Les modélisations ont montré que, en 2022, le portefeuille immobilier émet environ 23 kg d'équivalents CO2 par an et par m² de surface de référence énergétique (Scope 1 et Scope 2, y compris l'électricité des locataires).

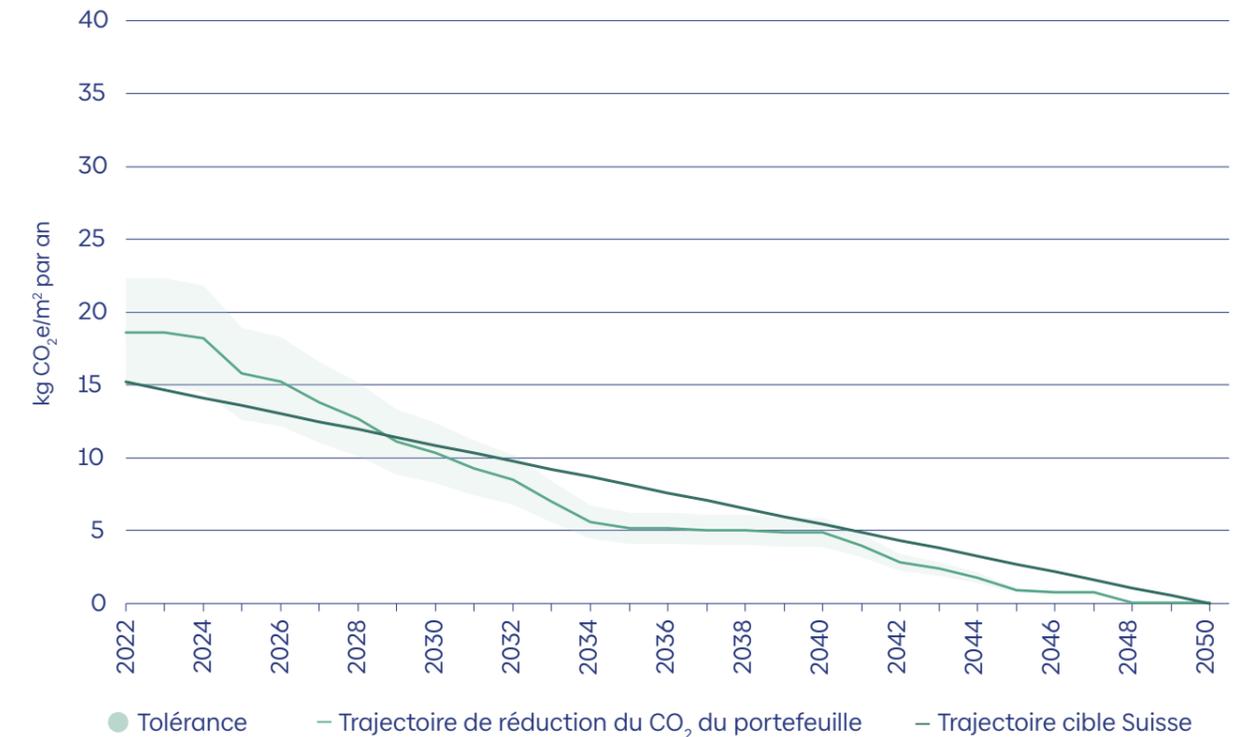
Sans tenir compte des émissions dues à l'électricité et au chauffage à distance, les émissions actuelles (Scope 1) sont d'environ 18,6 kg CO2e/m² par an, soit supérieures d'environ 22 % à la moyenne du parc immobilier suisse (15,2 kg CO2e/m² par an)⁸.

Au cours des trois premières années, les émissions ont été plus ou moins stables. Des mesures moins nombreuses de remise en état ainsi que la livraison du projet de construction à Kriens en 2025 devraient entraîner une légère réduction des émissions de gaz à effet de serre. Entre 2026 et 2034, des investissements importants prévus dans l'évaluation du bilan entraîneront une baisse sensible des équivalents CO2, de sorte qu'il est probable que, avant 2030, le portefeuille se situera en dessous de la trajectoire de réduction du parc immobilier suisse. Entre 2035 et 2040, la trajectoire évoluera latéralement, puis elle redescendra un peu plus fortement en raison de nouvelles mesures de remise en état à grande échelle.

Scope 1 et Scope 2 de la trajectoire de réduction du CO2, y compris électricité et chauffage à distance



Scope 1 de la trajectoire de réduction du CO2, hors électricité et chauffage à distance

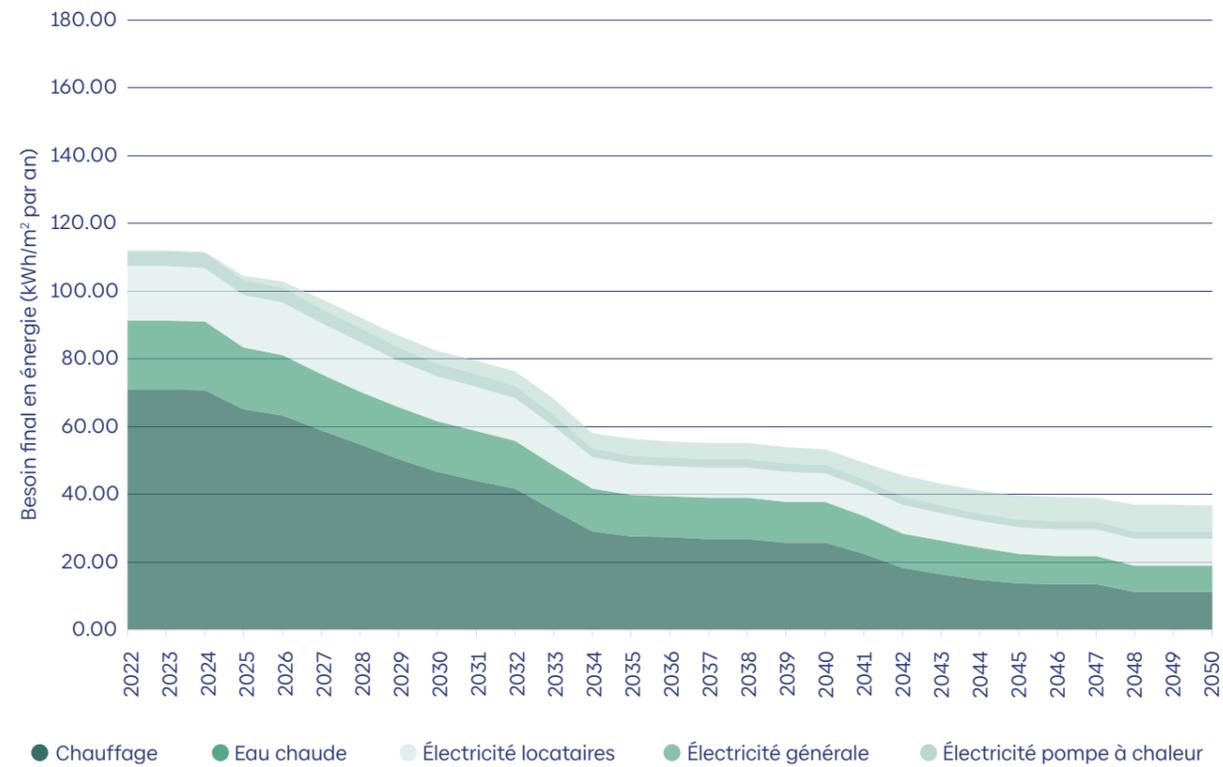


Besoin en énergie

Si l'on considère l'évolution du besoin final en énergie, on constate la même évolution que pour la trajectoire de réduction du CO2. Le besoin en énergie pour le chauffage des locaux et pour l'eau chaude diminue grâce aux mesures prises au niveau de l'enveloppe de l'édifice et aux systèmes de chauffage plus efficaces avec de meilleurs taux d'utilisation. Les consommateurs électriques dans les bâtiments diminuent également, car des appareils et des éclairages ayant une classe d'efficacité supérieure sont installés lors des rénovations intérieures. Concernant le besoin en électricité, c'est surtout dans le cas des pompes à chaleur qu'il augmente, celles-ci pouvant générer trois à cinq fois plus de chaleur utile (pour le chauffage des locaux et l'eau chaude), en fonction du système de pompe.

⁸ Office fédéral de l'environnement (OFEV), 2020, «Investissements immobiliers compatibles avec le climat», projection du modèle.

Évolution du besoin final en énergie dans le portefeuille immobilier



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

Dans un contexte de hausse des prix de toutes les sources d'énergie, y compris de l'électricité, il convient d'envisager le développement d'installations photovoltaïques, car celles-ci peuvent non seulement augmenter la part d'énergie renouvelable, mais aussi être intéressantes sur le plan économique.

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

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

Conclusions

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

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

taire d'énergie renouvelable dans d'autres immeubles ou par l'investissement dans des mesures externes compensatoires en matière de CO2 (certificats et projets de protection du climat).

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

Perspectives

Situation du marché

Avec l'augmentation prévisible du taux d'intérêt de référence, la hausse des taux aura un effet nominal positif sur les revenus locatifs des immeubles résidentiels. Alors que le taux d'intérêt de référence n'a fait que baisser depuis son introduction en 2008, il devrait connaître sa première hausse ces prochains mois. De la perspective d'un propriétaire, il convient de noter que l'augmentation peut être seulement d'une ampleur que le marché peut effectivement absorber.

Le fort renchérissement produira également des effets positifs, notamment concernant les baux commerciaux, sur la situation en matière de revenus nominaux de l'immobilier. La mesure dans laquelle le renchérissement peut être répercuté sur les locataires est réglée individuellement par les différents baux. De plus, les loyers du marché pour les surfaces individuelles constituent ici aussi des plafonds.

Les revenus devraient donc évoluer positivement en termes nominaux lors du prochain exercice. Il faut encore prévoir une augmentation des coûts, en raison du renchérissement qui touche particulièrement les matériaux de construction.

Report de bénéfice de 2,47 millions de CHF: distribution lors des prochains exercices

Le résultat opérationnel a produit pour l'exercice 2021/2022 un résultat net de CHF 3,18 par part (exercice précédent: CHF 2,88). Sur ce chiffre, CHF 3,00 par part ont été distribués (exercice précédent: CHF 3,00) et CHF 0,18 a été affecté au report de bénéfice. Le bénéfice net de CHF 0,17 par part issu de la vente des immeubles sis Via Landriani 3 à Lugano (0,56 million de CHF) et Wettsteinstrasse 4 à Riehen (0,43 million de CHF) est affecté au report de bénéfice. Par conséquent, le report de bénéfice passe de CHF 0,07 par part à CHF 0,41 par part (2,47 millions de CHF au total). Il est prévu que ce report de bénéfice soit distribué lors des exercices à venir.

Activité opérationnelle du portefeuille

Vente Vezia, Via San Gottardo 9

L'immeuble résidentiel et commercial sis Via San Gottardo 9 à Vezia a été vendu avec transfert des profits et risques au 1^{er} novembre 2021 à un prix de vente de 4,58 millions de CHF. La vente a produit un bénéfice net d'environ 0,17 millions de CHF, que la direction du fonds affecte aux gains en capital réalisés. L'immeuble résidentiel et commercial à Vezia faisait partie du portefeuille de transfert en 2019.

Rénovation à Ostermundigen, Bernstrasse 7-11

Une rénovation intérieure complète est en cours dans l'immeuble sis Bernstrasse 7-11 à Ostermundigen. Outre les cuisines, les salles d'eau et les surfaces, les conduites d'électricité et d'eau seront remplacées et de légères optimisations du plan seront effectuées. La chaleur sera désormais générée par un chauffage à pellets. Le renforcement de la statique de l'immeuble affecte profondément la structure du bâtiment, raison pour laquelle il n'était pas possible de procéder à une rénovation alors que l'immeuble était encore habité.

Les travaux progressent conformément au calendrier prévu. La location interviendra en trois étapes, par numéro de maison, au 1^{er} décembre 2022, au 1^{er} février 2023 et au 1^{er} mars 2023. Une augmentation des loyers de 0,17 million de CHF est attendue, passant de 0,35 million de CHF à 0,52 million de CHF par an. Cela correspond à une hausse de 48 %.

Comme l'immeuble a été entièrement vidé de ses locataires et se trouve en cours de transformation, il est reclassé et appartient désormais à la catégorie des objets en construction (exercice précédent: immeuble d'habitation).

Rénovation à La Tour-de-Peilz, Chemin de Vassin 30/32

L'immeuble sis Chemin de Vassin 30/32 à La Tour-de-Peilz va être entièrement rénové en 2023. Outre une rénovation intérieure complète avec remplacement des cuisines et des salles de bains, y compris les colonnes de chute, les conduites et les surfaces, l'enveloppe de l'édifice sera également rénovée et ainsi mieux isolée. Une installation photovoltaïque et un système de production de chaleur sans combustible fossile sont également prévues. De plus, le sous-sol présente un potentiel inutilisé, qui sera exploité par la réalisation de quatre places de stationnement. Actuellement, l'immeuble ne dispose pas encore de places de stationnement intérieures et ne compte qu'un nombre très limité de places de stationnement extérieures. L'ajout de ces quatre places facilitera la commercialisation des logements. En raison de la législation régionale (Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif; LPPPL), une augmentation de loyer immédiatement après la rénovation n'est possible que dans une certaine mesure. Toutefois, à moyen et à long terme, le potentiel de hausse des loyers est considérable, c'est-à-dire d'environ 70 % par rapport aux revenus avant la rénovation, et ce, grâce à l'excellente macrosituation (notation de 4,3/5 par Wüest Partner AG).

D'autres projets de rénovation sont en cours de planification.



Compte de fortune

En CHF	30.09.2022	30.09.2021
Actif		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	12 027 041	17 486 311
Avoirs en banque à terme, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	-	-
Valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe		
Garantie de projets de construction (art. 90 OPCC)	-	-
Autres (art. 89 OPCC)	-	-
Total des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe	-	-
Immeubles		
Immeubles d'habitation	649 314 000	653 678 000
Immeubles à usage commercial	106 604 000	56 743 000
Immeubles à usage mixte	79 475 000	103 883 000
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	148 300 000	490 700 000
Total des immeubles	850 223 000	819 211 000
Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques	-	-
Parts dans d'autres fonds immobiliers et sociétés d'investissements immobiliers	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-
Autres actifs	8 966 173	5 895 481
Fortune totale du fonds	871 216 214	842 592 792
Passif		
Engagements à court terme		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	47 000 000	43 150 000
Prêts et crédits à court terme portant intérêt	-	-
Autres engagements à court terme	15 549 153	14 556 894
Total des engagements à court terme	62 549 153	57 706 894
Engagements à long terme		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	140 150 000	120 000 000
Prêts et crédits à long terme portant intérêt	-	-
Autres engagements à long terme	-	-
Total des engagements à long terme	140 150 000	120 000 000
Total des engagements	202 699 153	177 706 894
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	668 517 061	664 885 898
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-17 820 334	-15 702 884
Fortune nette du fonds	650 696 727	649 183 014

Compte de fortune

En CHF	30.09.2022	30.09.2021
Parts		
Nombre de parts en circulation en début d'exercice	5 954 886	4 714 285
Émises	-	1 240 601
Rachetées	-	-
Nombre de parts en circulation en fin d'exercice	5 954 886	5 954 886
Valeur nette d'inventaire par part en fin d'exercice	109,27	109,02
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds en début d'exercice	649 183 014	502 465 730
Distributions	-17 864 658	-14 142 855
Solde des mouvements de parts à l'exclusion de la participation des souscripteurs aux revenus courus/participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	-	130 911 425
Résultat total	19 378 371	29 948 714
Solde des versements/prélèvements sur provisions pour réparations futures	-	-
Fortune nette du fonds en fin d'exercice	650 696 727	649 183 014

Monthey, Avenue du Crochetan 72a, 72b



Compte de résultat

En CHF	01.10.21 - 30.09.22	01.10.20 - 30.09.21
Produits		
Produits des avoirs postaux et bancaires	-	-
Produits des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe	-	-
Intérêts négatifs	- 86 974	- 117 072
Loyers (rendements bruts)	33 881 736	25 687 668
Intérêts intercalaires portés à l'actif	-	-
Autres revenus	112 352	10 457
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	-	3 508 229
Total des revenus	33 907 114	29 089 282
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	137 254	79 592
Autres intérêts passifs	-	-
Entretien et réparations	4 752 082	3 683 716
Administration des immeubles		
Frais liés aux immeubles	916 960	748 044
Frais d'administration	195 165	110 895
Impôts et taxes	2 870 587	2 477 407
Frais d'estimation et d'audit	330 084	492 510
Amortissements sur les immeubles	-	-
Provisions pour réparations futures	-	-
Versements	-	-
Prélèvements	-	-
Rémunérations réglementaires versées		
à la direction du fonds	4 302 092	3 169 682
à la banque dépositaire	141 083	95 010
au gestionnaire de biens immobiliers	1 233 184	909 163
Autres charges	98 922	150 926
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	-	-
Total des charges	14 977 413	11 916 945
Résultat net	18 929 701	17 172 337
Gains et pertes en capitaux réalisés	986 854	222 763
Résultat réalisé	19 916 555	17 395 100
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	- 538 184	12 553 614
Résultat total	19 378 371	29 948 714

Compte de résultat

En CHF	01.10.21 - 30.09.22	01.10.20 - 30.09.21
Produit net de l'exercice comptable	18 929 701	17 172 337
Gains en capitaux de l'exercice comptable destinés à être distribués	986 854	222 763
Gains en capitaux des exercices comptables précédents destinés à être distribués	354 677	846 500
Report de l'année précédente	59 253	36 988
Résultat disponible pour être réparti	20 330 485	18 278 588
Résultat prévu pour être distribué aux investisseurs	17 864 658	17 864 658
Montant prévu pour être réinvesti	-	-
Report à nouveau	2 465 827	413 930
Distribution de revenus		
Date de distribution 14.12.2022, date de versement 16.12.2022		
À tous les porteurs de parts	17 864 658	17 864 658
Montant net	17 864 658	17 864 658

Seewen SZ, Achermatt 1, 2



Inventaire des immeubles

Immeubles	Canton	Année de construction	Taille du logement (nombre de pièces)				Autres objets*	Objets commerciaux	Places de stationnement	Prix de revient	Propriété exclusive	Propriété par étage	Copropriété	En droit de superficie	Total de la valeur vénale	Revenu locatif réel	Pertes sur locaux vides et pertes de loyers	Perte moyenne de loyer
			< 3	3-3,5	4-4,5	> 4,5												
Immeubles d'habitation																		
Chur, Alpsteinweg 3-11, 15	GR	1963	-	20	8	16	-	-	19	12 739 072	13 868 000	-	-	-	13 868 000	650 801	1 751	0,27
Zürich, Neudorfstr. 11-17	ZH	1987	4	26	3	-	2	-	-	18 022 985	22 928 000	-	-	-	22 928 000	726 552	12 047	1,63
Lausanne, Ch. de Champrilly 17/19/21	VD	1959	45	14	1	-	-	-	34	15 775 880	17 272 000	-	-	-	17 272 000	809 209	5 801	0,71
Basel, Erlenstr. 50/52	BS	1981	20	12	-	-	-	2	-	9 454 965	10 443 000	-	-	-	10 443 000	409 881	10 224	2,43
Neuchâtel, Rue des Battieux 30-36	NE	1986	4	16	16	-	-	-	48	11 271 975	11 724 000	-	-	-	11 724 000	577 902	26 313	4,35
Luzern, Obergütschrain 4	LU	1983	-	6	14	6	1	-	26	12 656 450	13 894 000	-	-	-	13 894 000	524 805	6 770	1,27
Murten, Engelhardstr. 61-63	FR	1991	5	5	6	-	2	-	16	5 379 169	5 886 000	-	-	-	5 886 000	280 435	10 720	3,68
Herisau, Gibelhalde 21, 23	AR	1991	6	6	10	2	-	-	33	8 012 659	7 962 000	-	-	-	7 962 000	371 404	4 043	1,08
Pfeffingen, Hauptstr. 21/21a	BL	1993	6	6	6	2	2	-	25	8 962 058	8 992 000	-	-	-	8 992 000	374 327	26 260	6,56
Buchrain, Moosstr. 29/31/33/35	LU	1995	3	3	22	5	12	-	46	13 721 566	14 227 000	-	-	-	14 227 000	607 496	19 740	3,15
Obernau, Feldhöfli 1-5	LU	1994	-	13	8	-	3	-	24	9 598 613	10 147 000	-	-	-	10 147 000	393 263	9 721	2,41
Möhlin, Kornfeldstr. 12-20	AG	1995	5	15	10	-	30	-	41	12 591 050	13 405 000	-	-	-	13 405 000	572 758	17 895	3,03
Reinach BL, Maïenweg 2/4	BL	1974	8	11	8	-	8	1	32	8 526 677	9 075 000	-	-	-	9 075 000	395 740	45 188	10,25
Zürich, Luegislandstr. 163-169	ZH	1987	7	18	7	-	2	-	31	13 739 941	16 640 000	-	-	-	16 640 000	535 011	37 027	6,47
Münchenstein, Zollweidenstr. 12 + 14	BL	1985	8	12	8	-	6	-	28	9 732 344	11 473 000	-	-	-	11 473 000	427 894	39 069	8,37
Villars-sur-Glâne, Chemin des Pins 1, 2, 3	FR	1991	12	2	8	13	-	2	56	14 391 614	14 982 000	-	-	-	14 982 000	711 517	11 435	1,58
Burgdorf, Tiergarten 23-29	BE	1990	-	6	18	4	10	-	28	11 473 618	12 119 000	-	-	-	12 119 000	553 652	7 479	1,33
Locarno, Via d'Alberti 11	TI	1969	1	27	-	-	1	-	14	6 302 809	6 847 000	-	-	-	6 847 000	316 501	13 944	4,22
Hettlingen, Im Grund 14/15, 18/19	ZH	1995	-	12	8	4	6	-	32	11 112 109	11 394 000	-	-	-	11 394 000	472 876	5 368	1,12
Basel, Hegenheimerstr. 16	BS	1946	1	9	-	-	-	-	-	3 554 734	4 025 000	-	-	-	4 025 000	162 468	-	-
Bremgarten AG, Im Meyerhof 8/10	AG	1987	-	8	6	-	-	-	21	5 893 053	7 401 000	-	-	-	7 401 000	263 450	9 022	3,31
Luzern, Hirtenhofring 24/26	LU	1964	-	13	1	1	-	-	10	5 517 652	6 692 000	-	-	-	6 692 000	227 470	9 350	3,95
Turbenthal, Hohmattring 19, 21	ZH	1991	-	1	13	-	1	-	19	5 171 309	5 206 000	-	-	-	5 206 000	257 763	4 480	1,71
Neuenhof, Alte Zürcherstr. 22	AG	1988	2	4	7	1	-	1	24	5 372 072	5 645 000	-	-	-	5 645 000	261 712	2 015	0,76
Basel, Bernoullistr. 24	BS	1980	-	2	7	3	1	-	12	7 152 161	8 556 000	-	-	-	8 556 000	328 419	5 085	1,52
Savigny, Ch. de la Verne 1	VD	1987	5	8	2	-	-	2	31	4 756 334	5 042 000	-	-	-	5 042 000	265 917	2 694	1,00
Monthey, Av. du Crochetan 72a/b	VS	1986	-	10	10	-	-	-	27	5 423 363	5 633 000	-	-	-	5 633 000	270 309	21 017	7,21
St. Gallen, Iddastr. 39-43	SG	1954	10	12	5	1	-	-	14	7 835 836	8 822 000	-	-	-	8 822 000	309 276	27 780	8,24
Fahrweid, Austr. 9/11/13	ZH	1963	4	8	16	-	-	-	26	10 749 633	11 175 000	-	-	-	11 175 000	371 015	43 336	10,46
Vezia, Via S. Gottardo 9	TI	1986	-	6	6	-	-	6	21	4 438 302	4 305 000	-	-	-	4 305 000	156 376	80 964	34,11
Binningen, Lindenstr. 18-22	BL	1994	-	10	10	5	16	-	29	14 676 738	15 674 000	-	-	-	15 674 000	538 726	33 978	5,93
Schliern b. Köniz, Spühlhalde 3-9, 15-21	BE	1997	-	14	46	-	22	-	63	30 344 969	32 410 000	-	-	-	32 410 000	1 287 351	21 536	1,65
Winterthur, Wässerwiesenstr. 79a-c, 81a-c	ZH	1998	20	14	12	-	16	-	51	24 747 103	28 428 000	-	-	-	28 428 000	948 367	4 495	0,47
Arlesheim, Brachmattstr. 1	BL	1999	-	-	7	-	-	-	8	5 038 632	5 387 000	-	-	-	5 387 000	198 984	-	-
Basel, Hegenheimerstr. 26	BS	1955	-	8	2	-	-	2	3	5 162 716	5 763 000	-	-	-	5 763 000	197 764	11 439	5,47
Basel, Schützengraben 51	BS	1960	3	3	2	-	-	-	2	3 231 621	3 535 000	-	-	-	3 535 000	116 282	1 210	1,03
La Tour-de-Peilz, Ch. de Vassin 30/32	VD	1964	9	10	8	-	1	-	4	8 294 288	9 120 000	-	-	-	9 120 000	323 090	15 028	4,44
Corsier-sur-Vevey, Chemin Vert 31	VD	1962	10	10	5	-	-	-	9	7 796 562	8 165 000	-	-	-	8 165 000	304 620	-	-
Aigle, Rue du Molage 32/34	VD	1986	4	10	5	-	-	4	22	6 645 984	6 554 000	-	-	-	6 554 000	318 683	2 436	0,76
Basel, Hammerstr. 132	BS	1982	1	5	4	-	-	1	9	4 543 077	4 924 000	-	-	-	4 924 000	190 146	10 295	5,14

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

Immeubles	Canton	Année de construction	Taille du logement (nombre de pièces)				Autres objets*	Objets commerciaux	Places de stationnement	Prix de revient	Propriété exclusive	Propriété par étage	Copropriété	En droit de superficie	Total de la valeur vénale	Revenu locatif réel	Pertes sur locaux vides et pertes de loyers	Perte moyenne de loyer
			< 3	3-3,5	4-4,5	> 4,5												
Immeubles d'habitation																		
Prilly, Avenue de la Rochelle 14	VD	1968	30	9	-	-	-	17	9 055 681	9 791 000	-	-	-	9 791 000	401 107	1 641	0,41	
Urtenen, Solothurnstr. 60/60a/b	BE	1982	6	9	6	-	2	79	7 920 055	8 252 000	-	-	-	8 252 000	350 394	4 750	1,34	
Onex, Chemin de Traille 7-15	GE	1962	15	21	9	8	-	61	29 632 443	29 390 000	-	-	-	29 390 000	955 526	17 405	1,79	
Neuenhof, Alte Zürcherstr. 24/26	AG	1988	4	8	14	2	9	6	9 575 160	10 053 000	-	-	-	10 053 000	509 251	15 455	2,95	
Gebenstorf, Am Hölilbach 1/7	AG	2010	4	4	8	2	11	-	10 487 987	10 709 000	-	-	-	10 709 000	435 041	22 178	4,85	
Münchenstein, Oberwilerstr. 2/4/6/8, Allschwilerstr. 4	BL	1958	22	42	15	-	-	20	27 411 798	28 077 000	-	-	-	28 077 000	777 596	147 398	15,94	
Corminboeuf, Impasse des Chênes 3/5/7	FR	1988	14	7	-	-	-	59	4 814 094	4 737 000	-	-	-	4 737 000	282 736	1 670	0,59	
Adligenswil, Im Zentrum 13a/b	LU	2002	-	6	6	2	10	44	7 555 405	7 406 000	-	-	-	7 406 000	305 182	26 204	7,91	
Wil SG, Rainstr. 16/16a/16b/18/18a/18b	SG	1978	16	14	16	2	2	106	10 982 216	11 263 000	-	-	-	11 263 000	557 478	10 416	1,83	
Olten, Wiesenstr. 9/10/11/12	SO	1979	-	1	18	2	16	56	10 744 117	11 022 000	-	-	-	11 022 000	413 505	17 333	4,02	
Seewen SZ, Acher matt 1/2	SZ	1984	4	12	5	-	2	30	6 611 531	6 668 000	-	-	-	6 668 000	301 958	4 870	1,59	
Frauenfeld, Unterfeldstr. 21/21a	TG	1998	2	2	8	4	11	7	7 304 595	7 402 000	-	-	-	7 402 000	314 473	15 468	4,69	
La Tour-de-Peilz, Entre-deux-Crêts 20/22	VD	1962	8	8	-	8	-	43	12 737 101	12 457 000	-	-	-	12 457 000	402 240	-	-	
Morges, Vergers-Gottaz 6/7/8	VD	1984	3	5	5	5	1	1	9 928 916	9 876 000	-	-	-	9 876 000	327 190	720	0,22	
Puidoux, Rte. Flonzaley 1/3/5/7/9/11	VD	2008	9	21	18	3	-	75	24 612 258	24 182 000	-	-	-	24 182 000	1 219 736	24 677	1,98	
Kloten, Reutlenring 14-16	ZH	1985	12	3	-	-	3	21	5 946 000	6 150 000	-	-	-	6 150 000	248 299	8 846	3,44	
Pfunggen, Dättlikonerstr. 3a/b/c/d	ZH	1987	8	8	12	-	10	73	8 537 327	8 578 000	-	-	-	8 578 000	444 448	11 502	2,52	
Bülach, Unterweg 61/63/65	ZH	2004	-	6	24	-	3	55	17 211 358	17 561 000	-	-	-	17 561 000	610 904	12 277	1,97	
Total			360	581	499	101	222	35	610 879 732	649 314 000	-	-	-	649 314 000	25867273	959762	3,58	
Immeubles à usage commercial																		
Allschwil, Hegenheimer mattweg 65	BL	1989	-	-	-	-	-	33	106	21 895 503	22 600 000	-	-	-	22 600 000	1 094 199	1 656	0,15
Riehen, Wettsteinstr. 4**	BS	1989	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	334 489	33 360	9,07	
Neuchâtel, Rue de Vauseyon 29	NE	1988	6	8	2	-	-	12	97	13 168 745	14 083 000	-	-	-	14 083 000	832 579	3 376	0,40
Basel, St. Jakobs-Str. 30	BS	1988	8	1	3	-	4	9	25	19 123 710	20 670 000	-	-	-	20 670 000	779 701	102 252	11,59
Geroldswil, Steinhaldenstr. 28/30	ZH	1991	-	-	-	-	2	19	83	7 548 933	7 487 000	-	-	-	7 487 000	463 214	87 522	15,89
Basel, Bundesstr. 1	BS	1970	-	-	-	-	-	7	4	26 881 147	27 054 000	-	-	-	27 054 000	675 000	-	-
Basel, Weiherweg 38	BS	1961	-	-	-	-	-	3	3	10 387 654	-	10 455 000	-	-	10 455 000	184 500	-	-
Basel, Steinenring 6	BS	1867	-	-	-	-	-	5	-	4 266 232	4 255 000	-	-	-	4 255 000	90 000	-	-
Total			14	9	5	-	6	88	318	103 271 924	96 149 000	10 455 000	-	-	106 604 000	4 453 682	228 165	4,87
Immeubles à usage mixte																		
Bonstetten, Dorfstr. 13-17	ZH	1990	4	10	8	-	3	10	42	12 820 249	13 707 000	-	-	-	13 707 000	604 613	15 847	2,55
Basel, Wasgenring 91-95	BS	1966	4	9	13	-	1	7	-	12 487 703	12 455 000	-	-	-	12 455 000	616 490	6 542	1,05
Carouge GE, Rue des Caroubiers 15	GE	1994	-	-	8	8	-	7	44	21 592 181	23 538 000	-	-	-	23 538 000	974 534	5 770	0,59
Lugano, Via Landriani 3**	TI	1994	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Orbe, Grand-Rue 39	VD	1991	17	13	3	-	-	9	51	9 547 990	9 269 000	-	-	-	9 269 000	571 496	32 899	5,44
Winterthur, Wartstr. 4	ZH	1962	6	3	1	-	-	7	4	6 395 725	7 166 000	-	-	-	7 166 000	228 445	10 676	4,46
Basel, Drahtzugstr. 51	BS	1988	-	6	4	-	7	-	11	6 982 911	7 519 000	-	-	-	7 519 000	292 362	16 854	5,45
Riehen, Bahnhofstr. 63	BS	1983	-	6	1	1	5	5	13	5 848 905	5 821 000	-	-	-	5 821 000	243 228	23 789	8,91
Total			31	47	38	9	16	45	165	75 675 664	79 475 000	-	-	-	79 475 000	3 531 167	112 377	3,08

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

** L'immeuble a été vendu lors de l'exercice 2021/22 (voir « Rapport de la direction du fonds »)

Immeubles	Canton	Année de construction	Taille du logement (nombres de pièces)				Autres objets*	Objets commerciaux	Places de stationnement	Prix de revient	Propriété exclusive	Propriété par étage	Copropriété	En droit de superficie	Total de la valeur vénale	Revenu locatif réel	Pertes sur locaux vides et pertes de loyers	Perte moyenne de loyer
			< 3	3-3,5	4-4,5	> 4,5												
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction)																		
Ostermundigen, Bernstr. 7-11	BE	1950	16	16	4	-	5	-	21	7 995 770	9 723 000	-	-	-	9 723 000	29 615	148 368	83,36
Kriens, Nidfeldstr. 2	LU	2023	-	-	-	-	-	-	-	4 859 815	5 107 000	-	-	-	5 107 000	-	-	-
Total			16	16	4	-	5	-	21	12 855 585	14 830 000	-	-	-	14 830 000	29 615	148 368	83,36
Résumé																		
Immeubles d'habitation			360	581	499	101	222	35	1 836	610 879 732	649 314 000	-	-	-	649 314 000	25 867 273	959 762	3,58
Immeubles à usage commercial			14	9	5	-	6	88	318	103 271 924	96 149 000	10 455 000	-	-	106 604 000	4 453 682	228 165	4,87
Immeubles à usage mixte			31	47	38	9	16	45	165	75 675 664	79 475 000	-	-	-	79 475 000	3 531 167	112 377	3,08
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction)			16	16	4	-	5	-	21	12 855 585	14 830 000	-	-	-	14 830 000	29 615	148 368	83,36
Total			421	653	546	110	249	168	2 340	802 682 904	839 768 000	10 455 000	-	-	850 223 000	33 881 736	1 448 672	4,10

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

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

Données relatives à l'activité commerciale et au financement

Acquisitions	Type d'immeubles	Date
Basel	Bundesstr. 1	Immeubles à usage commercial
Basel	Weiherweg 38	Immeubles à usage commercial
Basel	Steinenring 6	Immeubles à usage commercial

Ventes	Type d'immeubles	Date
Lugano	Via Landriani 3	Immeubles à usage mixte
Riehen	Wettsteinstr. 4	Immeubles à usage commercial

Hypothèques accordées et autres prêts garantis par des hypothèques

Aucune

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

Crédit	Montant (CHF)	Durée	Taux d'intérêt
Hypothèques à court terme avec			
échéance dans les 12 mois			
Hypothèque à taux fixe	12 000 000	03.01.22 - 03.01.23	0,04%
Hypothèque à taux fixe	8 000 000	01.09.22 - 03.04.23	0,82%
Hypothèque à taux fixe	12 000 000	01.09.21 - 01.09.23	0,01%
Hypothèque à taux fixe	15 000 000	30.09.20 - 29.09.23	0,07%
Total	47 000 000		
Hypothèques à long terme avec			
échéance de 1 à 5 ans			
Hypothèque à taux fixe	28 150 000	29.11.21 - 29.11.23	0,05%
Hypothèque à taux fixe	10 000 000	03.01.22 - 03.01.24	0,09%
Hypothèque à taux fixe	23 000 000	01.09.21 - 02.09.24	0,04%
Hypothèque à taux fixe	30 000 000	30.09.21 - 30.09.24	0,23%
Hypothèque à taux fixe	9 000 000	03.01.22 - 03.01.25	0,24%
Hypothèque à taux fixe	15 000 000	30.09.22 - 30.09.27	2,17%
Hypothèque à taux fixe	25 000 000	30.09.22 - 30.09.27	2,29%
Total	140 150 000		

Prêts et crédits

Aucune

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

Aucune

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

Aucune

Participations à des sociétés immobilières

Aucune

Revenus locatifs par locataire supérieurs à 5 %

Par	locataire	Emplacement des immeubles	Part en % des revenus locatifs
30.09.2022	n.a.	n.a.	n.a.

Transactions avec des personnes proches

La direction du fonds confirme qu'aucun transfert de valeurs immobilières à des proches ou par des proches n'a eu lieu et que les autres transactions avec des proches ont été conclues à des conditions conformes au marché.

Transactions effectuées entre les placements collectifs

Aucune

Annexe

Informations sur le bilan et les parts présentées au rachat

		30.09.2022	30.09.2021
Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	-	-
Montant du compte de provisions pour réparations futures	CHF	-	-
Montant du compte prévu pour être réinvesti	CHF	-	-
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	CHF	-	-

Indices conformément aux standards de la profession

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

Remarque concernant les conventions de partage des frais

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

d'être obtenu dans le cadre d'une relation commerciale habituelle, en supposant un comportement raisonnable en matière d'achat et de vente. Dans des cas particuliers, notamment lors de l'acquisition ou de la vente d'immeubles du fonds, les éventuelles opportunités sont exploitées au mieux, dans l'intérêt du fonds. Cela peut conduire à des écarts d'évaluation.

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

Conformément au § 16 du contrat de fonds («Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à un expert chargé des estimations»), la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée en francs suisses à la valeur vénale à la fin de l'exercice, ainsi que lors de chaque émission de parts.

La valeur d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds moins les engagements éventuels du fonds de placement et les taxes susceptibles d'être prélevées lors de la liquidation de la fortune du fonds, divisé par le nombre de parts en circulation.

Conformément aux art. 88, al. 2, LPCC, art. 92 et 93 OPCC ainsi qu'aux directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) portant sur les fonds immobiliers, les immeubles du fonds font l'objet d'estimations régulières conduites par des experts chargés des estimations indépendants et accrédités par l'autorité de surveillance, et effectuées à l'aide de la méthode dynamique des flux de trésorerie actualisés (méthode DCF). L'évaluation se base sur le prix qui pourrait vraisemblablement être atteint si les immeubles étaient vendus avec soin au moment de l'estimation. Lors de l'acquisition ou de la vente d'immeubles dans la fortune du fonds et à la fin de chaque exercice comptable, la valeur vénale des immeubles dans la fortune du fonds doit être vérifiée par des experts chargés des estimations. La valeur vénale des divers biens immobiliers représente le prix susceptible

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

	30.09.2022		30.09.2021	
	Maximum	Effectif	Maximum	Effectif
Rémunérations versées à la direction du fonds				
Commission annuelle pour la direction du fonds immobilier, la gestion de fortune et la distribution du fonds immobilier (en % de la fortune totale du fonds)	1,00%	0,50%	1,00%	0,50%
Commission pour le travail et les frais liés à la construction, à la rénovation ou à la transformation de bâtiments (en % du coût des travaux)	3,00%	2,50%	3,00%	2,50%
Commission pour le travail et les frais liés à la gestion des divers immeubles (en % du montant annuel des loyers nets encaissés)	5,00%	3,60%	5,00%	3,60%
Commission pour le travail et les frais liés à l'achat et à la vente de terrains (en % du prix d'achat ou de vente dans la mesure où l'achat ou la vente ne sont pas confiés à un tiers); lors de la reprise de terrains et d'immeubles (apports en nature), une indemnité du même montant peut également être imputée.	2,00%	1,50%	2,00%	1,50%
Commission d'émission (en % de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises)*	5,00%	n/a	5,00%	2,00%
Commission de rachat (en % de la valeur nette d'inventaire des parts rachetées)	5,00%	n/a	5,00%	n/a
Commission pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution du fonds immobilier	0,50%	n/a	0,50%	n/a
Autres rémunérations contractuelles: Lors de l'émission et du rachat de parts, la direction du fonds prélève en outre – en faveur de la fortune du fonds – les frais accessoires à la charge du fonds immobilier qui résultent en moyenne du placement du montant versé ou de la vente d'une partie des placements correspondant à la part présentée au rachat.				
Rémunérations versées à la banque dépositaire				
Commission annuelle pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées au § 4 du contrat de fonds (en % de la fortune totale du fonds)	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%

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

		30.09.2022	30.09.2021
Montant total des engagements de paiement contractuels	CHF	18 458 414	14 614 995

Autres communications aux investisseurs

Informations sur des questions d'une importance économique ou juridique particulière

Clause de non-responsabilité Développement durable

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

Indications sur les conséquences et les risques déjà connus ou attendus en lien avec le COVID-19

Au cours de l'exercice 2021/22, aucune réduction ou exonération de loyer n'a été accordée.

Modification du contrat de fonds

Les modifications suivantes ont été apportées au contrat de fonds lors de la période sous revue:

- Modification en raison de la suppression de la limitation du cercle des investisseurs aux seuls investisseurs qualifiés et du changement de market maker au 1^{er} novembre 2021, publiée sur la plateforme «www.swissfunddata.ch» (organe électronique de publication) le 1^{er} novembre 2021.
- Nouvelle composition du comité de direction du fonds en raison de l'admission en son sein de Jean-Pierre Valenghi au 1^{er} janvier 2022, publiée sur «www.swissfunddata.ch» le 7 janvier 2022.

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

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

Indications sur le changement de direction ou de banque dépositaire

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

Changements de personnes à la tête de la direction

Jean-Pierre Valenghi a rejoint le comité de direction au 1^{er} janvier 2022.

Indications sur les contentieux

Aucun contentieux majeur n'est en cours.



Burgdorf, Tiergarten 23-29

Rapport d'évaluation



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

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

27 septembre 2022

Valeur de marché des propriétés au 30.09.2022

Situation initiale et mandat

Pour le compte de Baloise, tous les immeubles de placement, y compris les immeubles en développement de Baloise Swiss Property Fund (BSPF), ont été évalués par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à des fins de comptabilité au 30 septembre 2022.

Normes et bases d'évaluation

Les évaluations sont conformes aux exigences de la Loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et de l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC) ainsi qu'aux directives de l'Association suisse de gestion de fortune et sont conformes aux directives de bonne pratique de l'International Valuation Standards Council (IVSC), du Swiss Valuation Standard (SVS) et des directives de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Conformément aux définitions de l'IVSC, du SVS et de la RICS, la valeur de marché est définie comme: "le montant estimé pour lequel un bien immobilier devrait être échangé à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur consentants dans le cadre d'une transaction dans des conditions de concurrence normale après une commercialisation appropriée, dans laquelle les parties ont chacune agi en connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte".

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

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

Méthodologie d'évaluation

Les valeurs individuelles des propriétés sont déterminées en utilisant la méthode des flux de trésorerie actualisés (méthode DCF). À cette fin, les flux de trésorerie nets annuels attendus, c'est-à-dire les flux de trésorerie dont le propriétaire peut effectivement disposer librement, sont prévus sur un horizon d'observation de dix ans. La durée de vie utile restante est représentée par l'extrapolation du flux de trésorerie d'une année représentative (année de sortie). Les flux de trésorerie individuels sont actualisés à la date d'aujourd'hui (valeur actuelle) et additionnés. La somme des valeurs actuelles correspond à la valeur de marché.

Le taux d'actualisation utilisé reflète les coûts d'opportunité ajustés au risque de l'investissement dans le bien immobilier, conformément au marché, et est déterminé selon la méthode par addition (« build-up »). Le taux d'actualisation de base correspond aux prévisions de rendement à long terme des obligations fédérales à 10 ans auquel s'ajoute une prime pour refléter l'illiquidité générale des investissements immobiliers. En outre, des sup-

1



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

Résultat d'évaluation

Au total, 74 biens immobiliers font partie du portefeuille de BSPF à la date de l'évaluation. Il s'agit de 73 immeubles existants et d'un projet de développement. Au cours de la période de référence du 01.10.2021 au 30.09.2022, 3 propriétés ont été acquises et 2 propriétés ont été vendues. Dans le cadre de l'évaluation actuelle, 22 propriétés ont été visitées.

Pour les biens de BSPF évalués par PwC, le taux de capitalisation pondéré en fonction des valeurs de marché au 30.09.2022 est de 2,79%.

Sur la base de ce qui précède, la valeur de marché du portefeuille de BSPF au 30.09.2022 est évaluée par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à CHF 850'223'000.

Portefeuille	Nombre d'immeubles	Valeur de marché (CHF)	Taux de capitalisation pondéré Exit (réel)
BSPF	74	850'223'000	2.79%

Indépendance

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

PricewaterhouseCoopers SA
 Real Estate Advisory


 Dr. Marc Schmidli, CFA
 Associé


 Laura Blaufuss MRICS
 Senior Manager

2

Rapport succinct de la société d'audit



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

Téléphone: +41 58 286 86 86
Téléfax: +41 58 286 86 00
www.ey.com/ch

Au Conseil d'administration de la société de direction de fonds

Baloise Asset Management SA, Bâle

Bâle, le 6 décembre 2022

Rapport abrégé de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs de capitaux sur les comptes annuels

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs de capitaux, nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placements Baloise Swiss Property Fonds comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b – h et al. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) (pages 5 et 24-38) pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2022.

Responsabilité du Conseil d'administration de la société de direction de fonds

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions de la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placements et au prospectus, incombe au Conseil d'administration de la société de direction de fonds. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration de la société de direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs de capitaux

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'existence et l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.



Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2022 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placements et au prospectus.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément ainsi que celles régissant l'indépendance conformément à la loi sur la surveillance de la révision et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

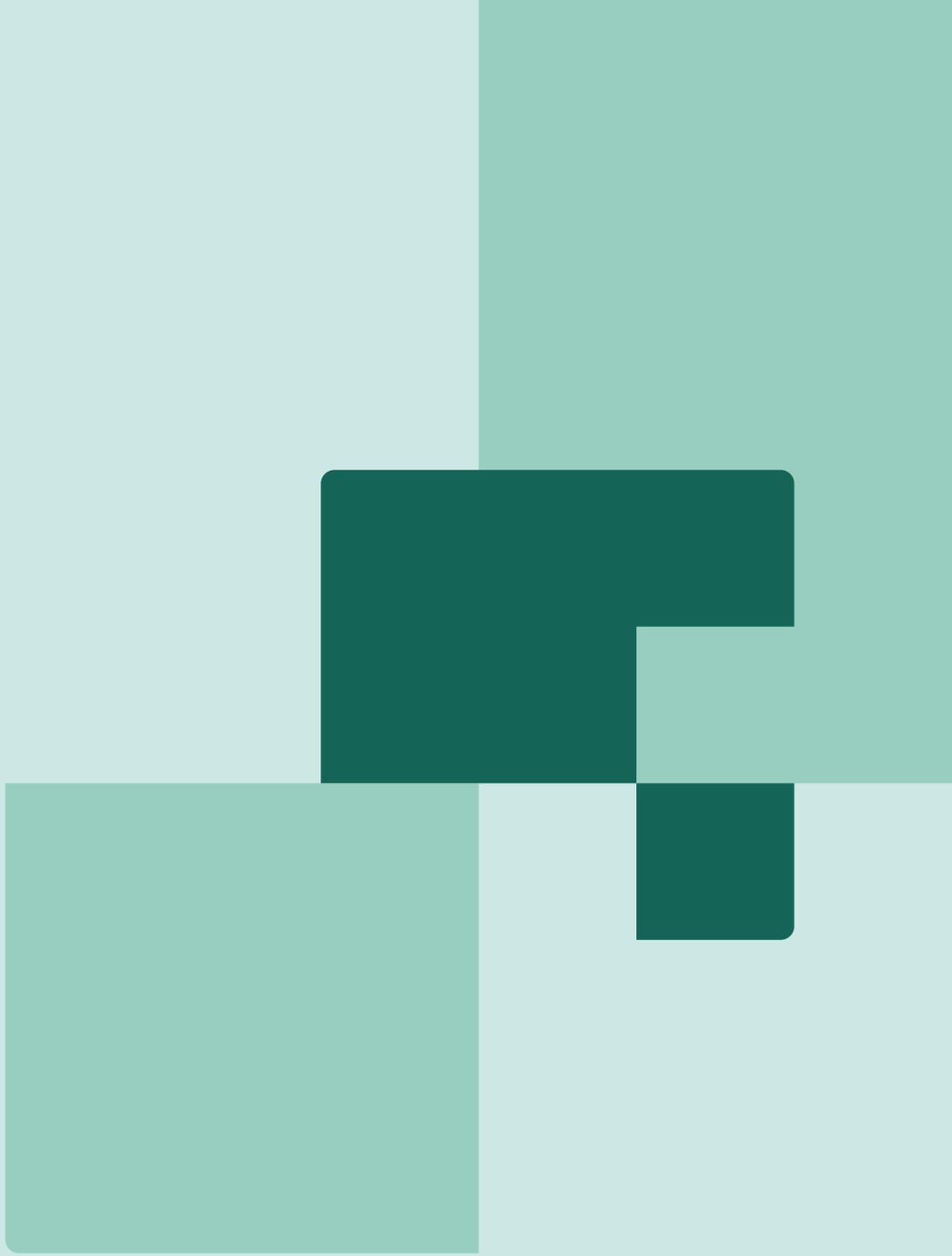
Ernst & Young SA

Sandor Frei
Expert-réviseur agréé
(Réviseur responsable)

Michael Gurdan
Expert-réviseur agréé

Baloise Asset Management SA
Aeschengraben 21
4002 Bâle
www.baloise.ch

Annexe 2: Rapport annuel vérifié au 30 septembre 2023



Baloise Swiss Property Fund

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

Rapport annuel contrôlé au 30 septembre 2023

Table des matières

Baloise Swiss Property Fund

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

Organisation

Direction du fonds / Portfolio Management

Baloise Asset Management SA
Aeschengraben 21
4051 Basel

Conseil d'administration

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

Comité de direction

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

Banque dépositaire et service de paiement

UBS Switzerland SA
Bahnhofstrasse 45
8001 Zurich

Délégation de tâches partielles

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

Experts accrédités chargés des estimations

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

Société d'audit

Ernst & Young SA
Aeschengraben 27
4051 Bâle

Le fonds en bref

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

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

Rapport de la direction du fonds

Rétrospective de l'évolution du marché

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

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

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

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

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

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

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

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

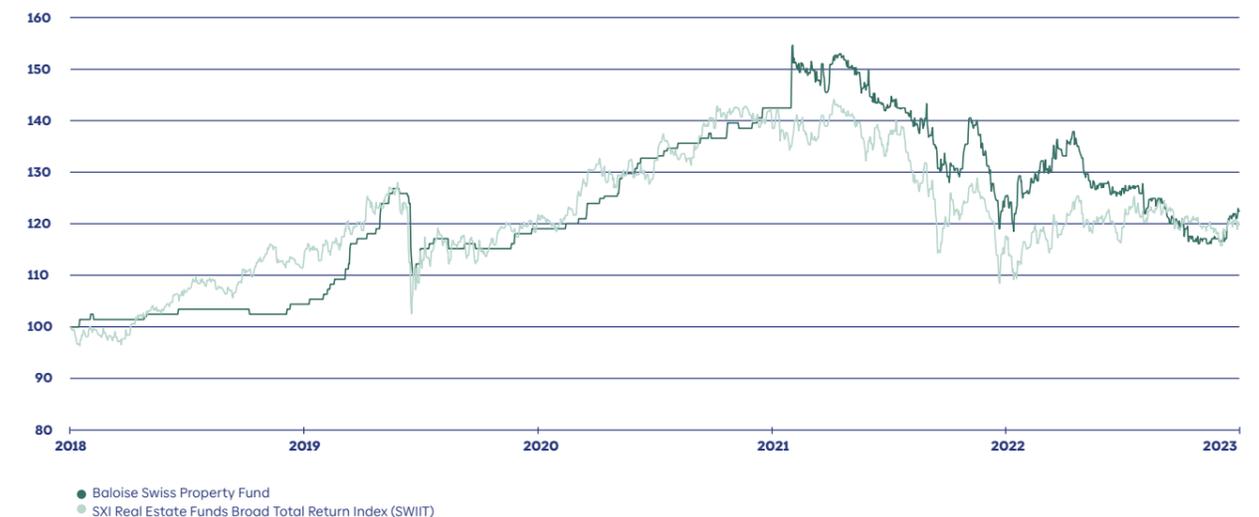
Performance

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

Augmentation de capital réussie

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

Performance du Baloise Swiss Property Fund (distributions incluses)



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

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

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

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

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

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

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

Évaluation des immeubles

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

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

Résultat immobilier

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

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

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

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

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

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

Charges liées au fonds et résultat net

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

Financements

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

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

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

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

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

Acquisitions et ventes

Acquisition/transfert de patrimoine de cinq immeubles

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

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

Vente – Vezia, Via San Gottardo 9

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

Activités opérationnelles du portefeuille

Assainissement – Ostermundigen, Bernstrasse 7–11

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

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

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

Rénovation – Zurich, Neudorfstrasse 11–17

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

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

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

Nouvelle construction – Kriens, Nidfeldstrasse 2

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

Orbe, Grand-Rue 39



Diversification et qualité du portefeuille existant au 30 septembre 2023

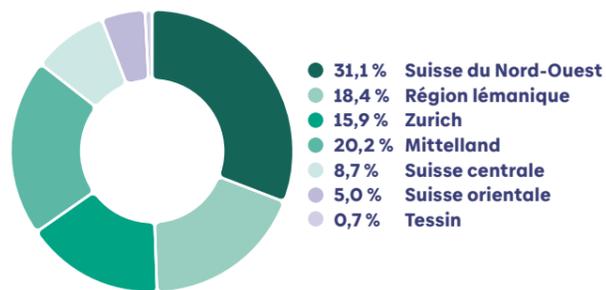
Diversification régionale

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

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

Répartition géographique

Base: valeur de marché



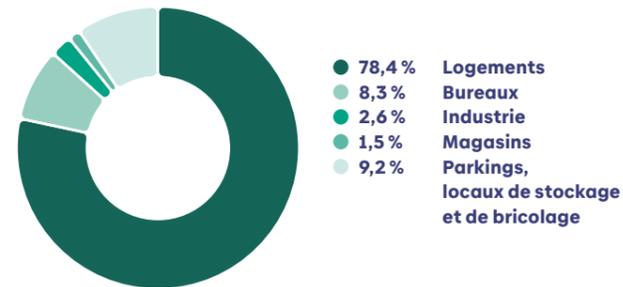
Diversification sectorielle

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

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

Répartition par usage

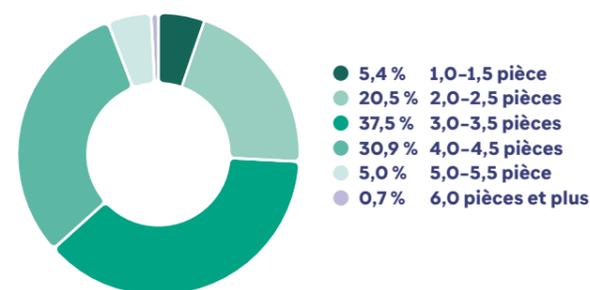
Base: loyers théoriques



Mélange de logements

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

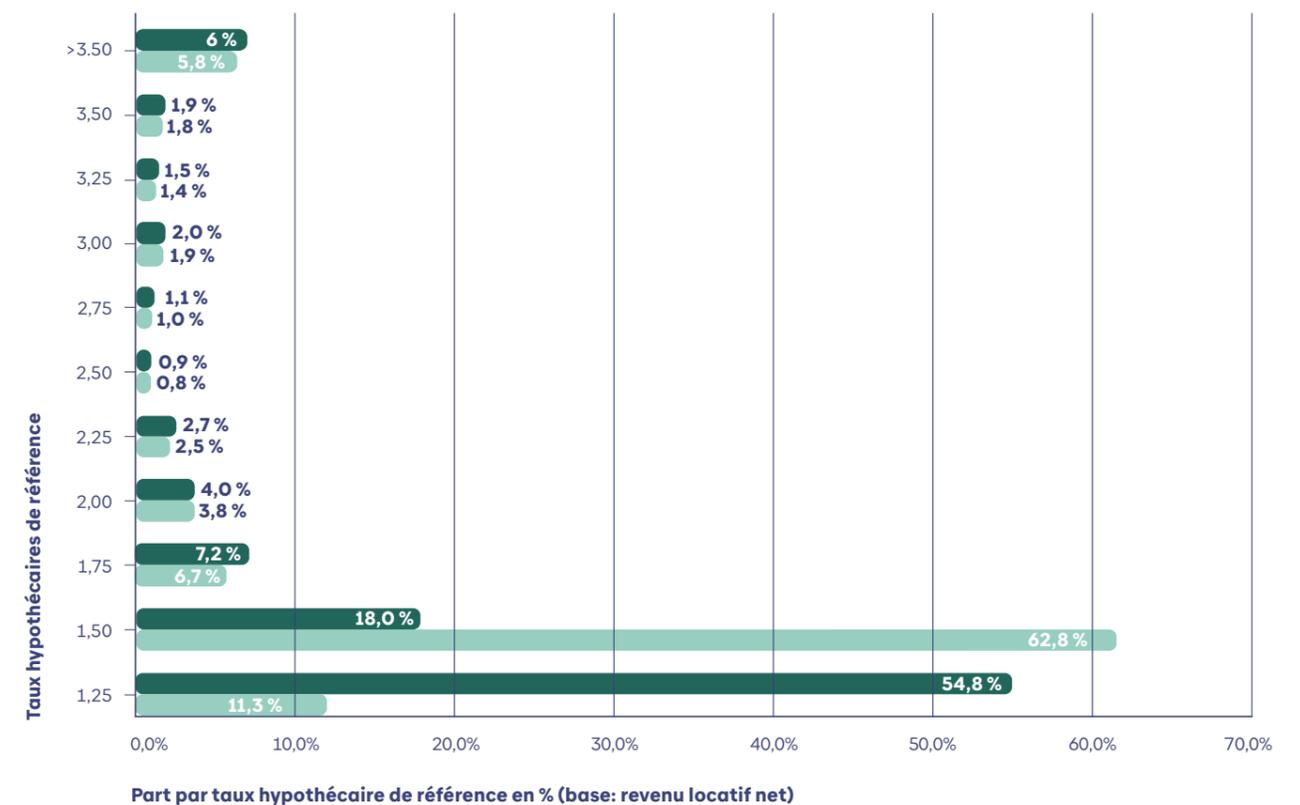
Répartition des logements par nombre de pièces



Baux résidentiels

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

Structure des taux hypothécaires de référence au 30.09.2023 et au 01.10.2023 en %



Baux commerciaux

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

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

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

Participation au GRESB

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

Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)

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

Données sur la consommation d'énergie

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

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

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

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

Rapport de Wüest Partner AG

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

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

Objectifs

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

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

Processus

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

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

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

Base de données pour la modélisation

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

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

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

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

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

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

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

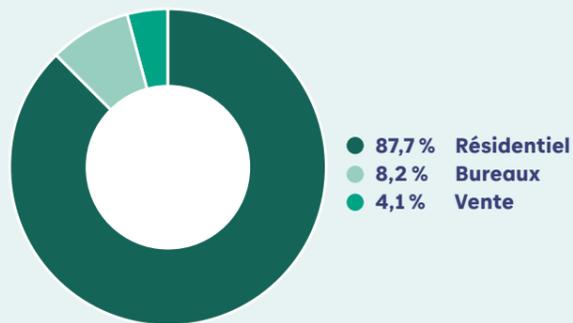
⁶ OFEN: Perspectives énergétiques 2050+, <https://www.bfe.admin.ch/bfe/fr/home/politique/perspectives-energetiques-2050-plus.html>, page consultée le 31 mars 2022

Aperçu du portefeuille immobilier

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

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

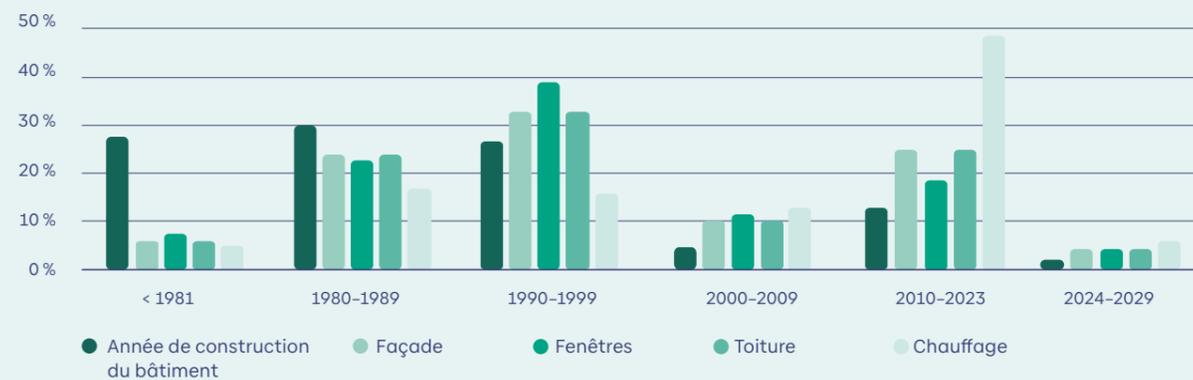
Part des surfaces utiles principales chauffées



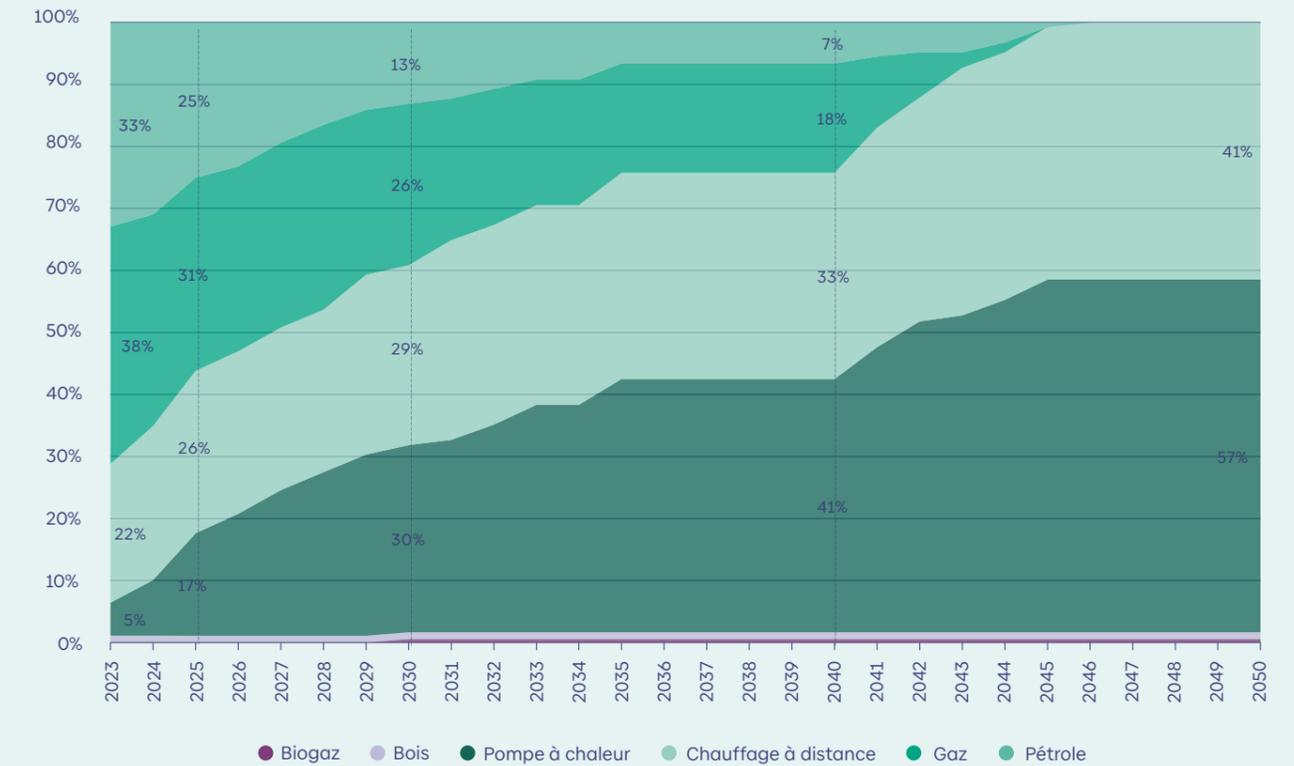
Un rapide coup d'œil sur les années de construction et de rénovation permet de constater qu'environ 70% de la surface de référence énergétique date d'après 1980 et environ 30% d'avant 1980. Près de 50% de la surface de référence énergétique est actuellement chauffée par des générateurs de chaleur qui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

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

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



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



Trajectoire modélisée de réduction du CO₂

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

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

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

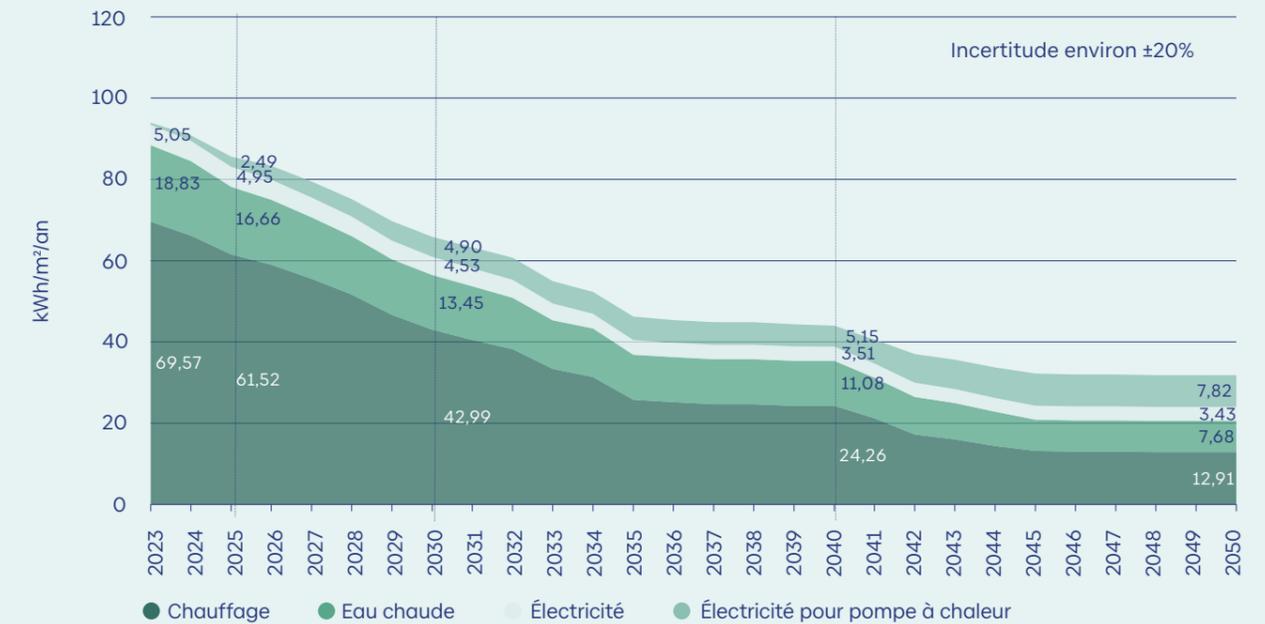
Besoin en énergie final modélisé

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

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



Évolution du besoin final en énergie dans le portefeuille immobilier



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

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

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

Conclusions

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

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

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

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

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

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

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

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

Perspectives

Situation du marché

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

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

Désinvestissements

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

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

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



Arlesheim, Brachmattstrasse 1

Compte de fortune

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

Compte de fortune

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

Schönenwerd, Oltnerstrasse 64 a-e



Compte de résultat

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

Compte de résultat

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

Prilly, Avenue de Floréal 1, 3, 5



Inventaire des immeubles

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

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

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

Inventaire des immeubles
Inventaire des immeubles

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

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

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

Inventaire des immeubles

Inventaire des immeubles

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

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

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

Données relatives à l'activité commerciale et au financement

Acquisitions dans le cadre de l'augmentation de capital

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

Ventes

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

Hypothèques accordées et autres prêts garantis par des hypothèques

Aucune

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

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

Prêts et crédits

Aucun

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

Aucune

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

Aucune

Participations à des sociétés immobilières

Aucune

Revenus locatifs par locataire supérieurs à 5 %

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

Transactions avec des personnes proches

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

Transactions effectuées entre les placements collectifs

Aucune

Annexe

Informations sur le bilan et les parts présentées au rachat

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

Indices conformément aux standards de la profession

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

Remarque concernant les conventions de partage des frais

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Autres communications aux investisseurs

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

Exclusion de responsabilité en matière de développement durable

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

Modification du contrat de fonds

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

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

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

Indications sur le changement de direction ou de banque dépositaire

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

Changements de personnes à la tête de la direction

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

Indications sur les contentieux

Aucun contentieux majeur n'est en cours.



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

Rapport d'évaluation



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

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

29. September 2023

Valeur de marché des propriétés au 30.09.2023

Situation initiale et mandat

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

Normes et bases d'évaluation

Les évaluations sont conformes aux exigences de la Loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et de l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC) ainsi qu'aux directives de l'Association suisse de gestion de fortune et sont conformes aux directives de bonne pratique de l'International Valuation Standards Council (IVSC), du Swiss Valuation Standard (SVS) et des directives de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Conformément aux définitions de l'IVSC, du SVS et de la RICS, la valeur de marché est définie comme: "le montant estimé pour lequel un bien immobilier devrait être échangé à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur consentants dans le cadre d'une transaction dans des conditions de concurrence normale après une commercialisation appropriée, dans laquelle les parties ont chacune agi en connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte".

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

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

Méthodologie d'évaluation

Les valeurs individuelles des propriétés sont déterminées en utilisant la méthode des flux de trésorerie actualisés (méthode DCF). À cette fin, les flux de trésorerie nets annuels attendus, c'est-à-dire les flux de trésorerie dont le propriétaire peut effectivement disposer librement, sont prévus sur un horizon d'observation de dix ans. La durée de vie utile restante est représentée par l'extrapolation du flux de trésorerie d'une année représentative (année de sortie). Les flux de trésorerie individuels sont actualisés à la date d'aujourd'hui (valeur actuelle) et additionnés. La somme des valeurs actuelles correspond à la valeur de marché.

Le taux d'actualisation utilisé reflète les coûts d'opportunité ajustés au risque de l'investissement dans le bien immobilier, conformément au marché, et est déterminé selon la méthode par addition (« build-up »). Le taux d'actualisation de base correspond aux prévisions de rendement à long terme des obligations fédérales à 10 ans auquel s'ajoute une prime pour refléter l'illiquidité générale des investissements immobiliers. En outre, des sup-

1



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

Résultat d'évaluation

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

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

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

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

Indépendance

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

PricewaterhouseCoopers SA
 Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA
 Associé

Sebastian Zollinger MRICS
 Directeur

Sebastian Zollinger

2

Rapport succinct de la société d'audit



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

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

Bâle, le 6 décembre 2023

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

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

Baloise Swiss Property Fund

Rapport relatif à l'audit des comptes annuels



Opinion d'audit

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

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



Fondement de l'opinion d'audit

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

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



Autres informations

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

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

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

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



2



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

Le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.



Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

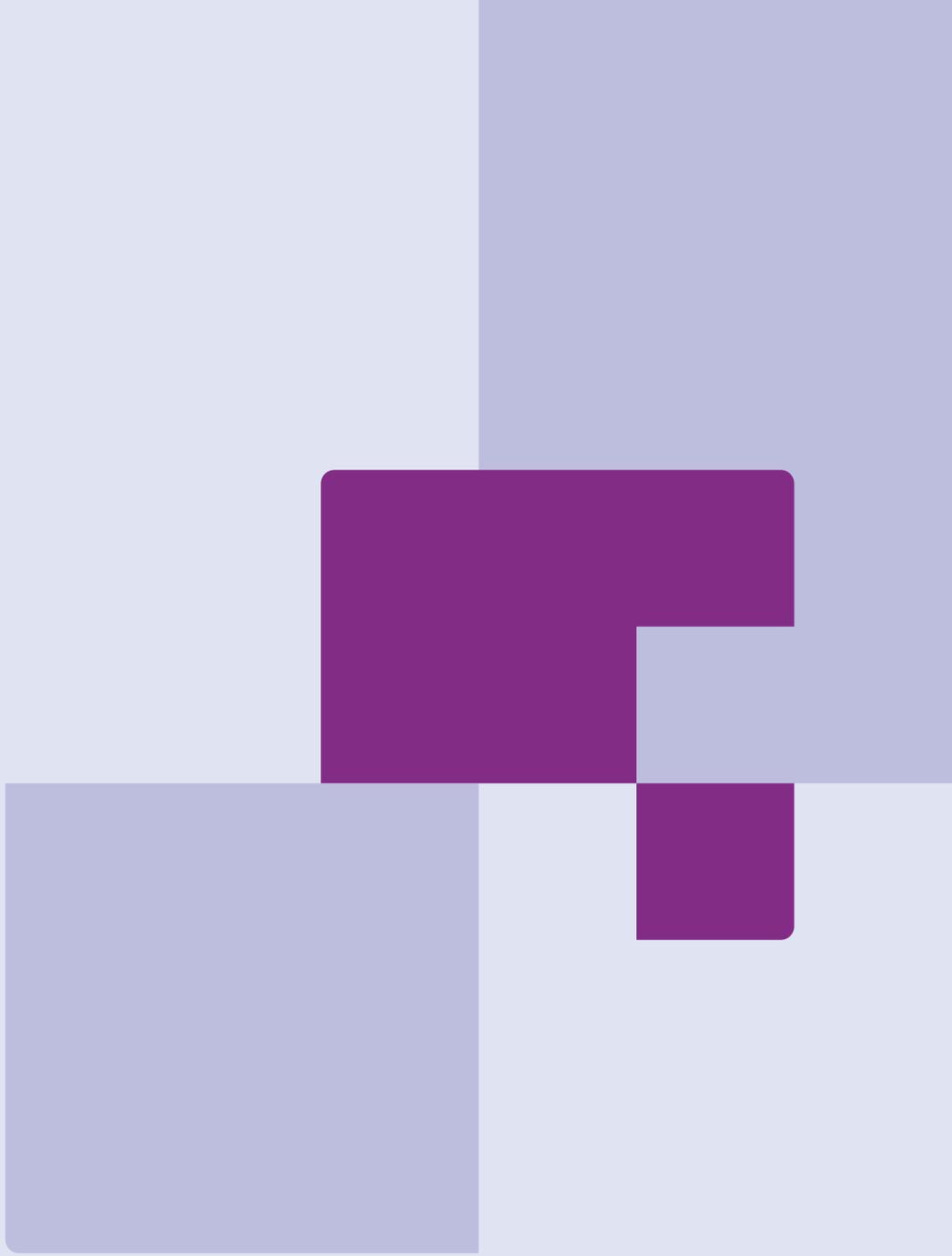
Nous communiquons au Conseil d'administration de la direction de fonds ou à sa commission compétente, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne,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

Ernst & Young SA

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

 Michael Gurdan
(Qualified Signature)
Expert-réviseur agréé

Annexe 3: Rapport semestriel non vérifié au 31 mars 2024



Baloise Swiss Property Fund

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

Rapport semestriel non vérifié au 31 mars 2024

Version corrigée du 5 juillet 2024



Sommaire

Baloise Swiss Property Fund

Organisation	4
Le fonds en bref	5
Rapport de la direction du fonds	6
Compte de fortune	10
Compte de résultat	12
Inventaire des immeubles	14
Données relatives à l'activité commerciale et au financement	20
Annexe	22
Autres communications aux investisseurs	24
Rapport d'évaluation	25

Rectificatif:

dans l'inventaire des immeubles à la page 17, pour les immeubles à usage mixte, les valeurs des colonnes «Prix de revient» jusqu'à et y compris «Perte moyenne de loyer» ont été attribuées par erreur à de mauvais immeubles. Cela a désormais été corrigé. Dans l'ensemble, les valeurs, et donc la valeur nette d'inventaire, étaient correctes. De plus, deux dates de clôture erronées ont été corrigées dans les graphiques sur la répartition géographique (page 7) et sur la répartition par utilisation (page 8) (31.03.2024 au lieu du 31.03.2023).

Organisation

Direction du fonds / Portfolio Management

Baloise Asset Management SA
Aeschengraben 21
4051 Basel

Conseil d'administration

Matthias Henny
Thomas Schöb
Philipp Jermann
Adrian Lehmann

Président du Conseil d'administration
Vice-président du Conseil d'administration
Membre du Conseil d'administration
Membre non opérationnel externe du Conseil d'administration
Membre non opérationnel externe du Conseil d'administration
Thomas Amstutz a annoncé son départ du Conseil d'administration pour le 23 mai 2024. Nicole Brunhart et Rudolf Kutos ont été nommés pour lui succéder.

Thomas Amstutz

Comité de direction

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

Gérant, responsable Corporate Services
Directeur général adjoint, responsable des finances
Responsable Business Development
Responsable Portfolio Management
Directeur de l'immobilier

Banque dépositaire et service de paiement

UBS Switzerland SA
Bahnhofstrasse 45
8001 Zurich

Délégation de tâches partielles

Services informatiques
Prestations générales de gestion
Gestion immobilière

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

Experts accrédités chargés des estimations

PricewaterhouseCoopers AG

Sebastian Zollinger, MRICS, Director
Birchstrasse 160, 8050 Zurich
Laura Blaufuss, MRICS, Senior Manager
Birchstrasse 160, 8050 Zurich

Société d'audit

Ernst & Young SA
Aeschengraben 27
4051 Basel

Le fonds en bref

Données clés		31.03.2024	30.09.2023
Numéro de valeur	41455103		
Nombre de parts en circulation		7 208 546	7 208 546
Émission de parts de fonds		-	1 253 660
Rachat de parts de fonds		-	-
Valeur nette d'inventaire par part	CHF	104,01	106,59
Cours de clôture	CHF	119,00	113,50

Compte de fortune		31.03.2024	30.09.2023
Prix de revient des immeubles	CHF	944 858 412	941 545 393
Valeurs vénales des immeubles	CHF	966 631 000	971 972 000
Fortune totale du fonds	CHF	983 047 664	993 307 011
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des immeubles ¹		20,46%	19,25%
Quote-part du passif exigible		23,45%	22,64%
Durée résiduelle moyenne des financements par des fonds étrangers (en années)		2,62	2,24
Rémunération moyenne des financements par des fonds étrangers		1,42%	1,04%
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	749 762 350	768 378 674

Compte de résultat		31.03.2024	31.03.2023
Loyers (rendements bruts)	CHF	20 700 451	17 057 959
Taux de perte sur loyer ¹		3,19%	3,26%
Durée résiduelle moyenne des contrats de bail fixes (WALUT en années)		7,26	7,64
Entretien et réparations	CHF	2 711 358	3 027 633
Résultat net	CHF	11 252 042	8 762 496
Gains et pertes en capitaux réalisés	CHF	-	171 478
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	CHF	- 8 242 728	-
Résultat total	CHF	3 009 314	8 933 974

Indications sur le rendement et la performance		31.03.2024	30.09.2023
Distribution par part	CHF	n.a.	3,00
Rendement sur distribution ¹		n.a.	2,64%
Coefficient de distribution (payout ratio) ¹		n.a.	99,16%
Rendement des fonds propres « return on equity » (ROE) ¹		0,78%	0,53%
Rendement du capital investi (ROIC) ¹		0,87%	0,24%
Rendement net des constructions terminées		3,68%	3,60%
Rendement de placement ¹		0,41%	0,30%
Performance ¹		7,46%	-2,72%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) ¹		69,34%	67,38%
Agio/disagio ¹		14,41%	6,48%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TERREF GAV) ¹		0,71%	0,72%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TERREF NAV) ¹		0,93%	0,97%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TERREF MV) ¹		0,84%	0,90%

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

Rapport de la direction du fonds

Rétrospective de l'évolution du marché

Depuis mars 2023, l'inflation a suivi une tendance baissière et oscillait dans la fourchette cible de la Banque nationale suisse (BNS) à compter de novembre 2023. Sur cette base et lors de sa réunion d'évaluation de la situation de politique monétaire du 21 mars 2024, la BNS a entamé un revirement de taux et a abaissé son taux directeur de 1,75 % à 1,5 %. Les taux à long terme avaient déjà considérablement diminué auparavant, ce qui se traduisait notamment dans l'évolution des emprunts de la Confédération. La baisse des taux à court et long termes a porté la performance des fonds immobiliers cotés.

Une situation reflétée par l'évolution du SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index (SWIIT). L'indice a notamment connu deux excellents derniers mois en 2023 (+9,7%) et a poursuivi cette tendance en 2024. Il a fini mars 2024 à 11,2% de plus qu'à la fin septembre 2023.

Outre l'évolution des taux, les signaux en provenance du marché locatif résidentiel sont à évaluer positivement pour les investisseurs immobiliers.

Premièrement, la hausse des taux hypothécaires de référence de 1,25 % à 1,5 % au 1^{er} octobre 2023 et de 1,5 % à 1,75 % au 1^{er} avril 2024 a permis pour la première fois d'augmenter également les revenus des baux résidentiels existants.

Deuxièmement, les loyers affichés ont nettement augmenté lors du dernier semestre, une réalité attribuable à divers facteurs. L'immigration nette encore en forte hausse en 2023 (environ 99'000 personnes, +17'500 par rapport à 2022) y a sûrement largement contribué. La hausse de la demande de logements se trouve confrontée à une activité de construction qui stagne.

Des perspectives quelque peu troublées par des coûts de construction et de rénovation toujours relativement élevés.

Évolution de la performance du fonds du 1^{er} octobre 2023 au 31 mars 2024

Au premier semestre de l'exercice 2023/2024, le cours du Baloise Swiss Property Fund (BSPF) est passé de CHF 113,50 à CHF 119,00 (après distribution). Considérant une distribution de CHF 3,00 par part, la performance lors de la période sous revue s'inscrit à +7,5%. Le BSPF a ainsi sous-performé le SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index (SWIIT), qui a lui signé une performance de 11,2%. L'agio du BSPF sur la période citée est passé de 6,5% à 14,4% (+790 points de base).

Acquisitions et ventes

Lors de la période sous revue, aucun immeuble n'a été acquis ou vendu. Comme communiqué dans le rapport annuel 2022/2023, la direction du fonds a pour objectif

la vente de trois immeubles de taille modeste dans les communes de Monthey, de Savigny et de Turbenthal. La vente interviendrait dans le cadre d'un assainissement du portefeuille.

Rénovations

Le projet de rénovation de l'immeuble sis Chemin de Vassin 30/32 à La Tour-de-Peilz a été achevé pour l'essentiel. Différents travaux aux abords de l'immeuble doivent encore être réalisés. Outre une rénovation intérieure avec optimisation du plan, remplacement des cuisines et des salles de bains, y compris les colonnes de chute, les conduites et de vastes pans des surfaces, l'enveloppe de l'édifice a été également rénovée et ainsi mieux isolée. En outre, une installation photovoltaïque et un système de production de chaleur sans combustible fossile ont été mis en place. De plus, le sous-sol présentait un potentiel inutilisé, qui pourra être exploité par la réalisation de quatre places de stationnement. Auparavant, l'immeuble ne disposait d'aucune place de stationnement intérieure, et de très peu de places extérieures. En raison de la législation applicable dans le canton de Vaud (loi sur la préservation et la promotion du parc locatif; LPPPL), la hausse de loyer immédiatement après une rénovation n'est possible que dans une mesure limitée. Conformément à la LPPPL, le loyer après assainissement est limité à 0,44 million de CHF sur cinq ans, soit un gain de 0,10 million de CHF par rapport au produit théorique avant la rénovation (effet prévisible à compter du 01.10.2024). Le projet a été achevé avec des frais supplémentaires de CHF 260'000 (+5,4%). Ils s'expliquent par des coûts additionnels imputables à l'inflation ainsi que par des travaux complémentaires à valeur ajoutée. À moyen et à long termes, il existe un potentiel considérable de hausse de loyer, d'environ 70% par rapport au niveau des produits avant rénovation.

Une autorisation de construire a été émise pour la rénovation des immeubles sis Neudorfstrasse 11-17 à Zurich, sans recours. Il est particulièrement réjouissant de constater que la surélévation de l'immeuble, et donc la réalisation de quatre logements supplémentaires, a également été approuvée. Le projet de construction s'est donc poursuivi, de sorte que les travaux de construction pourront débuter en octobre 2024. Outre une rénovation intérieure complète avec optimisation du plan, remplacement des cuisines et des salles de bains, y compris les colonnes de chute, les conduites et les surfaces, l'enveloppe de l'édifice sera également rénovée et ainsi mieux isolée. Une installation photovoltaïque est également prévue. Le raccordement existant au réseau de chauffage à distance sera conservé. Jusqu'à

présent, l'immeuble disposait également de quatre surfaces commerciales au rez-de-chaussée. Elles ont été transformées en espace résidentiel, absolument nécessaire dans la ville de Zurich. Un produit supplémentaire total de 0,53 million de CHF et des frais de construction de 14,00 millions de CHF ont été prévus. Nous organisons des sous-locations jusqu'au début prévu de la rénovation le 1^{er} octobre 2024.

Le projet de nouvelle construction sis Nidfelfstrasse 2 à Kriens progresse conformément au calendrier. L'emménagement est prévu pour la fin de l'été 2025. Le projet est certifié par les labels Société à 2000 watts et Minergie-P-ECO.

Évaluations des immeubles

Les évaluations réalisées par les experts indépendants chargés des estimations des 77 immeubles en portefeuille et un terrain à exploiter ont fait ressortir au 31 mars 2024 une valeur vénale totale de 966,63 millions de CHF. Cela correspond à une diminution de la valeur avant investissement de 5,34 millions de CHF (environ -0,6%). Pour des investissements à valeur ajoutée de 3,34 millions de CHF, il résulte une diminution de 8,68 millions de CHF, soit environ -0,9%. La dépréciation s'explique principalement par une nouvelle évaluation des coûts de remise en état prévue et par la hausse des taux de capitalisation liée à l'état du marché. Ainsi, sur la période du 30 septembre 2023 au 31 mars 2024, le taux de capitalisation pondéré de la valeur de marché n'a pu être relevé que de deux points de base, de 2,89% à 2,91%.

Compte de résultat

Au premier semestre de l'exercice 2023/2024, les revenus locatifs théoriques s'élevaient à 21,38 millions de CHF, soit une hausse des produits des loyers de 3,75 millions de CHF, ou encore quelque 21,3%. Cette forte hausse résulte d'une part des acquisitions réalisées en lien avec l'augmentation de capital lors de l'exercice 2023 (environ 3,06 millions CHF). D'autre part, les produits des loyers existants ont pu être augmentés. Le produit supplémentaire provenant de la hausse du taux hypothécaire de référence avec effet au 1^{er} octobre 2023 est de 0,49 million de CHF.

Le taux de perte sur loyer a pu être à nouveau réduit et s'inscrit à la fin mars 2024 à 3,2% (exercice précédent 3,3%) des revenus locatifs théoriques. Ajusté des immeubles où des rénovations vont être effectuées (Neudorfstrasse 11-19 à Zurich) ou l'ont été (Chemin de Vassin 30/32 à La Tour-de-Peilz), le taux de perte sur loyer s'établit encore à 2,6%. En raison de l'évolution de l'environnement de taux, les charges d'endettement ont augmenté de 0,66 million de CHF par rapport à la période précédente, pour s'établir à

1,28 million de CHF. Au cours de la période sous revue, les charges pour entretien et réparations se sont élevées à 2,71 millions de CHF, soit environ 12,7% du revenu locatif théorique (exercice précédent 3,03 millions de CHF, 17,1% du revenu locatif théorique), ce qui correspond à une baisse de 0,32 million, avec un portefeuille immobilier qui s'est étoffé en parallèle. Par rapport à l'exercice précédent, les frais d'estimation et d'audit ont augmenté, ce qui est attribuable à l'estimation de valeur de marché additionnelle au 31 mars 2024, ainsi qu'à la hausse des coûts liés à la mise en œuvre du système de gestion de l'énergie.

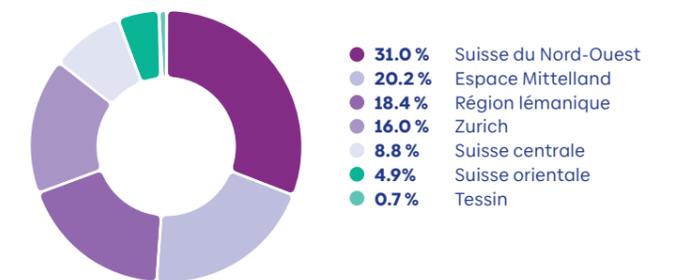
Malgré des charges d'endettement accrues de 2,49 millions de CHF (soit près de 28,4%), le résultat net a progressé pour s'établir à 11,25 millions de CHF. Le résultat total s'élève à 3,01 millions de CHF, en net repli par rapport à l'exercice précédent où il s'inscrivait à 8,93 millions de CHF. Ce chiffre s'explique par la valeur de marché inférieure relevée par la nouvelle évaluation du portefeuille immobilier au 31 mars 2024. Au 31 mars de l'exercice précédent, aucune nouvelle évaluation du portefeuille n'avait été effectuée.

Diversification régionale

Au 31 mars 2024, le portefeuille comprend 77 immeubles existants et un terrain à exploiter (Nidfelfstrasse 2 à Kriens), avec une large diversification régionale. La région Suisse du Nord-Ouest affiche la part la plus importante avec 31,0%, suivie de la région Espace Mittelland avec 20,2%, de l'Arc lémanique avec 18,4% et de la région de Zurich avec 16,0%. Actuellement, les régions Suisse centrale (8,8%), Suisse orientale (4,9%) et Tessin (0,7%) jouent un rôle plutôt subordonné dans le portefeuille.

Répartition géographique au 31 mars 2024

Base de valeur de marché



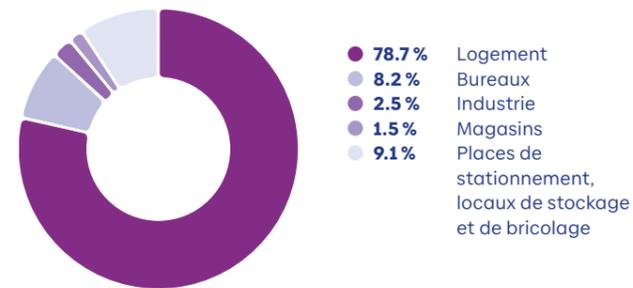
Répartition des biens immobiliers par grande région selon l'Office fédéral de la statistique (OFS)

Diversification sectorielle

Avec une part de 78,7% dans les revenus locatifs théoriques, la priorité demeure les objets résidentiels. Les revenus locatifs théoriques des surfaces commerciales représentent une part de 12,2%.

Répartition par utilisation au 31 mars 2024

Base de loyers théoriques



Chiffres clés pertinents pour l'environnement

Concernant les chiffres clés pertinents pour l'environnement au sens des «circulaires AMAS n° 04/2022 et n° 06/2023», nous renvoyons au rapport annuel 2022/2023.

Perspectives

La trajectoire de croissance du fonds sera poursuivie au second semestre 2023/2024 avec l'augmentation de capital prévue d'environ 125 millions de francs, annoncée le 18 avril dernier. L'acquisition de jusqu'à six immeubles résidentiels permettra de diversifier davantage le portefeuille. De plus, l'optimisation et la modernisation du portefeuille existant se poursuivront au second semestre. Tandis que la rénovation de l'immeuble sis Chemin de Vassin 30/32 à La Tour-de-Peïlz sera achevée, la préparation de la rénovation complète du bien situé Neudorfstrasse 11-17 à Zurich bat son plein, afin que tout soit prêt pour commencer la rénovation le 1^{er} octobre 2024.

De plus, la finalisation de la vente de trois immeubles à Turbenthal, Savigny et Monthey fait partie des objectifs du présent exercice.



Lausanne, Chemin de Champrilly 17-21



Pfeffingen, Hauptstrasse 21/21a

Compte de fortune

En CHF	31.03.2024	30.09.2023
Actif		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	5 667 254	9 916 056
Avoirs en banque à terme, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	-	-
Valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe		
Garantie de projets de construction (art. 90 OPCC)	-	-
Autres (art. 89 OPCC)	-	-
Total des valeurs mobilières à court terme	5 667 254	9 916 056
Immeubles		
Immeubles d'habitation	774 083 000	779 218 000
Immeubles à usage commercial	104 794 000	105 864 000
Immeubles à usage mixte	77 618 000	78 078 000
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	10 136 000	8 812 000
Total des immeubles	966 631 000	971 972 000
Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques	-	-
Parts dans d'autres fonds immobiliers et sociétés d'investissements immobiliers	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-
Autres actifs	10 749 410	11 418 955
Fortune totale du fonds	983 047 664	993 307 011
Passif		
Engagements à court terme		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	83 000 000	76 150 000
Prêts et crédits à court terme portant intérêt	-	-
Autres engagements à court terme	17 466 974	19 348 706
Total des engagements à court terme	100 466 974	95 498 706
Engagements à long terme		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	114 800 000	111 000 000
Prêts et crédits à long terme portant intérêt	-	-
Autres engagements à long terme	-	-
Total des engagements à long terme	114 800 000	111 000 000
Total des engagements	215 266 974	206 498 706
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	767 780 690	786 808 305
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-18 018 340	-18 429 631
Fortune nette du fonds	749 762 350	768 378 674

En CHF	31.03.2024	30.09.2023
Parts		
Nombre de parts en circulation en début d'exercice	7 208 546	5 954 886
Émises	-	1 253 660
Rachetées	-	-
Nombre de parts en circulation en fin d'exercice	7 208 546	7 208 546
Valeur nette d'inventaire par part en fin d'exercice	104,01	106,59
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds en début d'exercice	768 378 674	650 696 727
Distributions	-21 625 638	-17 864 658
Solde des mouvements de parts à l'exclusion de la participation des souscripteurs aux revenus courus/participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	-	131 380 058
Résultat total	3 009 314	4 166 546
Solde des versements/prélèvements sur provisions pour réparations futures	-	-
Fortune nette du fonds en fin d'exercice	749 762 350	768 378 674



Hettingen, Im Grund 14/15, 18/19

Compte de résultat

En CHF	01.10.23 - 31.03.24	01.10.22 - 31.03.23
Produits		
Produits des avoirs postaux et bancaires	-	-
Produits des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe	-	-
Intérêts négatifs	-	-837
Loyers (rendements bruts)	20700451	17057959
Intérêts intercalaires portés à l'actif	-	-
Autres revenus	113393	7001
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	-	-
Total des revenus	20813844	17064123
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	1284357	620005
Autres intérêts passifs	-	-
Entretien et réparations	2711358	3027633
Administration des immeubles		
Frais liés aux immeubles	513655	354601
Frais d'administration	87405	88403
Impôts et taxes	1483624	1310215
Frais d'estimation et d'audit	199831	76377
Amortissements sur les immeubles	-	-
Provisions pour réparations futures	-	-
Versements	-	-
Prélèvements	-	-
Rémunérations réglementaires versées		
à la direction du fonds	2476022	2161667
à la banque dépositaire	49568	43838
à la gestion immobilière	709204	585424
Autres charges	46778	33464
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	-	-
Total des charges	9561802	8301627
Résultat net	11252042	8762496
Gains et pertes en capitaux réalisés	-	171478
Résultat réalisé	11252042	8933974
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	-8242728	-
Résultat total	3009314	8933974

En CHF	01.10.23 - 31.03.24	01.10.22 - 31.03.23
Produit net de l'exercice comptable	11252042	8762496
Gains en capitaux de l'exercice comptable destinés à être distribués	-	171478
Gains en capitaux des exercices comptables précédents destinés à être distribués	1838038	1341531
Report de l'année précédente	1543901	1124296
Résultat disponible pour être réparti	14633981	11399801
Résultat prévu pour être distribué aux investisseurs	-	-
Montant prévu pour être réinvesti	-	-
Report à nouveau	14633981	11399801
Distribution de revenus		
Date de distribution n.a., date de versement n.a.		
À tous les porteurs de parts	-	-
Montant net	-	-



Aigle, Rue du Molage 32/34

Inventaire des immeubles

Immeubles	Canton	Année de construction	Taille du logement				Autres objets*	Objets commerciaux	Places de stationnement	Prix de revient	Propriété exclusive	Propriété par étage	Copropriété	En droit de superficie	Total de la valeur vénale	Revenu locatif réel	Pertes sur locaux vides et pertes de loyers	Perte moyenne de loyer
			< 3	3-3,5	4-4,5	> 4,5												
Immeubles d'habitation																		
Adligenswil, Im Zentrum 13a/b	LU	2002	-	6	6	2	10	-	44	7 555 405	7 156 000	-	-	-	7 156 000	169 866	- 2 340	1,36
Aigle, Rue du Molage 32/34	VD	1986	4	10	5	-	-	4	22	6 645 984	6 081 000	-	-	-	6 081 000	165 231	-	-
Arlenheim, Brachmattstr. 1	BL	1999	-	-	7	-	-	-	8	5 038 632	5 048 000	-	-	-	5 048 000	87 072	- 14 100	13,94
Basel, Bernoullistr. 24	BS	1980	-	2	7	3	1	-	12	7 152 161	8 272 000	-	-	-	8 272 000	167 886	- 2 610	1,53
Basel, Erlenstr. 50/52	BS	1981	20	12	-	-	-	2	-	9 454 965	9 909 000	-	-	-	9 909 000	212 434	- 4 094	1,89
Basel, Hammerstr. 132	BS	1982	1	5	4	-	-	1	9	4 543 077	4 597 000	-	-	-	4 597 000	94 563	- 9 030	8,72
Basel, Hegenheimerstr. 16	BS	1946	1	9	-	-	-	-	-	3 554 734	4 023 000	-	-	-	4 023 000	84 102	-	-
Basel, Hegenheimerstr. 26	BS	1955	-	8	2	-	-	2	3	5 162 716	5 569 000	-	-	-	5 569 000	103 245	- 4 340	4,03
Basel, Schützengraben 51	BS	1960	3	3	2	-	-	-	2	3 231 621	3 227 000	-	-	-	3 227 000	60 060	-	-
Biberist, Zentrumweg 2/2a/4/6/8/10	SO	2021	65	33	4	-	-	8	97	42 916 767	41 803 000	-	-	-	41 803 000	952 137	- 86 157	8,30
Binningen, Lindenstr. 18-22	BL	1994	-	10	10	5	16	-	29	14 676 738	15 323 000	-	-	-	15 323 000	274 016	- 23 809	7,99
Bremgarten AG, Im Meyerhof 8/10	AG	1987	-	8	6	-	-	-	21	5 893 053	7 196 000	-	-	-	7 196 000	136 181	- 1 370	1,00
Buchrain, Moosstr. 29/31/33/35	LU	1995	3	3	22	5	12	-	46	13 721 566	13 825 000	-	-	-	13 825 000	321 802	- 2 000	0,62
Bülach, Unterweg 61/63/65	ZH	2004	-	6	24	-	1	-	25	17 211 358	17 168 000	-	-	-	17 168 000	333 203	-	-
Burgdorf, Tiergarten 23/25/27/29	BE	1990	-	6	18	4	10	-	28	11 473 618	11 409 000	-	-	-	11 409 000	260 470	- 30 096	10,36
Chur, Alpsteinweg 3/5/7/9/11/15	GR	1963	-	20	8	16	-	-	19	12 739 072	13 519 000	-	-	-	13 519 000	344 162	- 4 690	1,34
Corminboeuf, Impasse des Chênes 3/5/7	FR	1988	14	7	-	-	-	-	59	4 814 094	4 750 000	-	-	-	4 750 000	147 443	- 175	0,12
Corsier-sur-Vecvey, Ch. Vert 31	VD	1962	10	10	5	-	-	-	9	7 796 562	8 037 000	-	-	-	8 037 000	156 426	-	-
Fahrweid, Austr. 9/11/13	ZH	1963	4	8	16	-	-	-	26	10 749 633	10 662 000	-	-	-	10 662 000	219 435	- 3 339	1,50
Frauenfeld, Unterfeldstr. 21/21a	TG	1998	2	2	8	4	11	7	50	7 304 595	7 389 000	-	-	-	7 389 000	163 644	- 9 596	5,54
Gebenstorf, Am Hölibach 1/7	AG	2010	4	4	8	2	11	-	36	10 487 987	10 787 000	-	-	-	10 787 000	229 470	- 5 700	2,42
Herisau, Gibelhalde 21/23	AR	1991	6	6	10	2	-	-	33	8 012 659	7 627 000	-	-	-	7 627 000	183 785	- 9 930	5,13
Hettlingen, Im Grund 14/15, 18/19	ZH	1995	-	12	8	4	6	-	32	11 112 109	11 431 000	-	-	-	11 431 000	248 130	- 3 740	1,48
Kloten, Reutlenring 14-16	ZH	1985	12	3	-	-	3	-	21	5 956 250	6 025 000	-	-	-	6 025 000	128 664	- 1 560	1,20
Köniz, Spühlhalde 3/5/7/9, 15/17/19/21	BE	1997	-	14	46	-	22	-	63	30 407 219	32 283 000	-	-	-	32 283 000	657 234	- 26 850	3,92
La Tour-de-Peilz, Ch. de Vassin 30/32	VD	1964	9	10	8	-	1	-	4	11 156 861	11 720 000	-	-	-	11 720 000	121 502	- 62 384	33,93
La Tour-de-Peilz, Entre-deux-Crêts 20/22	VD	1962	8	8	-	8	-	-	43	12 730 173	11 458 000	-	-	-	11 458 000	208 556	- 160	0,08
Lausanne, Ch. de Champilly 17/19/21	VD	1959	45	14	1	-	-	-	34	15 775 880	17 105 000	-	-	-	17 105 000	417 825	- 1 413	0,34
Locarno, Via d'Alberti 11	TI	1969	1	27	-	-	1	-	14	6 302 809	6 518 000	-	-	-	6 518 000	167 739	- 900	0,53
Luzern, Hirtenhofring 24/26	LU	1964	-	13	1	1	-	-	10	5 517 652	6 304 000	-	-	-	6 304 000	117 133	- 5 431	4,43
Luzern, Obergütschrain 4	LU	1983	-	6	14	6	1	-	26	12 656 450	12 992 000	-	-	-	12 992 000	262 328	- 3 988	1,50
Möhlin, Kornfeldstr. 12/14/16/18/20	AG	1995	5	15	10	-	30	-	41	12 591 050	13 452 000	-	-	-	13 452 000	293 813	- 11 541	3,78
Monthey, Av. du Crochetan 72a/b	VS	1986	-	10	10	-	-	-	27	5 423 363	5 196 000	-	-	-	5 196 000	150 695	-	-
Morges, Vergers-Gottaz 6/7/8	VD	1984	3	5	5	5	1	1	26	9 928 916	8 868 000	-	-	-	8 868 000	162 614	- 9 690	5,62
Münchenstein, Oberwilerstr. 2/4/6/8, Allschwilerstr. 4	BL	1958	22	42	15	-	-	-	20	27 382 558	26 234 000	-	-	-	26 234 000	480 123	- 6 785	1,39
Münchenstein, Zollweidenstr. 12/14	BL	1985	8	12	8	-	6	-	28	9 732 344	11 468 000	-	-	-	11 468 000	216 315	- 31 390	12,67
Murten, Engelhardstr. 61/63	FR	1991	5	5	6	-	2	-	16	5 379 169	5 874 000	-	-	-	5 874 000	150 342	- 1 380	0,91
Neuchâtel, Rue des Battieux 30/32/34/36	NE	1986	4	16	16	-	-	-	48	11 271 975	11 707 000	-	-	-	11 707 000	300 387	- 12 955	4,13
Neuenhof, Alte Zürcherstr. 22	AG	1988	2	4	7	1	-	1	24	5 372 072	5 507 000	-	-	-	5 507 000	136 448	- 2 040	1,47
Neuenhof, Alte Zürcherstr. 24/26	AG	1988	4	8	14	2	9	6	47	9 575 160	10 362 000	-	-	-	10 362 000	271 501	- 6 819	2,45

Immeubles	Canton	Année de construction	Taille du logement				Autres objets*	Objets commerciaux	Places de stationnement	Prix de revient	Propriété exclusive	Propriété par étage	Copropriété	En droit de superficie	Total de la valeur vénale	Revenu locatif réel	Pertes sur locaux vides et pertes de loyers	Perte moyenne de loyer
			< 3	3-3,5	4-4,5	> 4,5												
Immeubles d'habitation																		
Niederrohrdorf, Hintermattweg 1, Hiltiwaldweg 4/6/8	AG	2016	15	18	24	-	17	-	76	32 334 311	32 302 000	-	-	-	32 302 000	679 157	-32 075	4,51
Obernau, Feldhöfli 1/3/5	LU	1994	-	13	8	-	3	-	24	9 841 818	10 058 000	-	-	-	10 058 000	204 012	-3 540	1,71
Olten, Wiesenstr. 9/10/11/12	SO	1979	-	1	18	2	16	-	56	10 744 117	10 228 000	-	-	-	10 228 000	218 352	-5 708	2,55
Ostermündigen, Bernstrasse 7/9/11	BE	1950	16	16	4	-	5	-	21	10 238 792	12 794 000	-	-	-	12 794 000	255 235	-5 935	2,27
Petit-Lancy, Ch. de Traille 7/9/11/13/15	GE	1962	15	21	9	8	-	-	61	29 788 443	27 885 000	-	-	-	27 885 000	476 122	-13 913	2,84
Pfäffikon SZ, Weidstrasse 3/7	SZ	1983	-	16	17	4	3	-	68	18 372 284	18 282 000	-	-	-	18 282 000	386 095	-6 188	1,58
Pfeffingen, Hauptstr. 21/21a	BL	1993	6	6	6	2	2	-	25	8 962 058	8 449 000	-	-	-	8 449 000	194 990	-13 486	6,47
Pfungen, Dättlikonerstr. 3a/b/c/d	ZH	1987	8	8	12	-	10	-	73	8 537 327	8 352 000	-	-	-	8 352 000	234 546	-3 480	1,46
Prilly, Avenue de Floréal 1/3/5	VD	1999	1	9	13	-	-	-	23	12 251 453	11 716 000	-	-	-	11 716 000	222 246	-	-
Prilly, Ch. de la Rochelle 14	VD	1968	30	9	-	-	-	-	17	9 073 280	9 068 000	-	-	-	9 068 000	212 607	-150	0,07
Puidoux, Rte. Flonzaley 1/3/5/7/9/11	VD	2008	9	21	18	3	-	-	75	24 612 258	24 017 000	-	-	-	24 017 000	622 119	-13 564	2,13
Reinach BL, Maienweg 2/4	BL	1974	8	11	8	-	8	1	32	8 526 677	9 161 000	-	-	-	9 161 000	215 121	-9 788	4,35
Savigny, Ch. de la Verne 1	VD	1987	5	8	2	-	-	2	31	4 756 334	4 848 000	-	-	-	4 848 000	136 416	-4 160	2,96
Schönenwerd, Oltnerstrasse 64 a-e	SO	2016	17	29	22	-	21	-	79	28 423 466	27 913 000	-	-	-	27 913 000	688 445	-5 165	0,74
Seewen SZ, Achermatt 1/2	SZ	1984	4	12	5	-	2	-	30	6 611 531	6 439 000	-	-	-	6 439 000	148 428	-13 290	8,22
St. Gallen, Iddastr. 39/41/43	SG	1954	10	12	5	1	-	-	14	7 835 836	8 399 000	-	-	-	8 399 000	175 992	-720	0,41
Turbenthal, Hohmattiring 19/21	ZH	1991	-	1	13	-	1	-	19	5 244 059	5 127 000	-	-	-	5 127 000	134 724	-2 160	1,58
Urtenen-Schönbühl, Solothurnstr. 60/60a/b	BE	1982	6	9	6	-	2	-	79	7 920 055	7 760 000	-	-	-	7 760 000	181 195	-4 330	2,33
Villars-sur-Glâne, Ch. des Pins 1/2/3	FR	1991	12	2	8	13	-	2	56	14 825 578	15 233 000	-	-	-	15 233 000	369 312	-3 750	1,01
Wil SG, Rainstr. 16/16a/16b/18/18a/18b	SG	1978	16	14	16	2	2	-	106	10 982 216	10 263 000	-	-	-	10 263 000	293 329	-490	0,17
Winterthur, Wässerwiesenstr. 79a/b/c, 81a/b/c	ZH	1998	20	14	12	-	16	-	51	24 795 228	27 637 000	-	-	-	27 637 000	503 989	-2 915	0,58
Zürich, Luegislandstr. 163/165/167/169	ZH	1987	7	18	7	-	2	-	31	13 739 941	16 731 000	-	-	-	16 731 000	297 135	-8 307	2,72
Zürich, Neudorfstr. 11/13/15/17	ZH	1987	4	26	3	-	2	-	-	18 317 958	23 540 000	-	-	-	23 540 000	249 408	-68 885	21,64
Total			474	696	577	105	266	37	2149	755 144 021	774 083 000	-	-	-	774 083 000	16 456 951	-624 398	3,66
Immeubles à usage commercial																		
Allschwil, Hegenheimermattweg 65	BL	1989	-	-	-	-	-	33	106	21 867 378	21 360 000	-	-	-	21 360 000	562 490	-	-
Basel, Bundesstr. 1	BS	1970	-	-	-	-	-	7	4	26 881 147	27 017 000	-	-	-	27 017 000	474 996	-	-
Basel, St. Jakobs-Str. 30	BS	1988	8	1	3	-	4	9	25	19 123 710	20 435 000	-	-	-	20 435 000	445 911	-5 269	1,17
Basel, Steinenring 6	BS	1867	-	-	-	-	-	5	-	4 266 232	4 179 000	-	-	-	4 179 000	63 324	-	-
Basel, Weiherweg 38	BS	1961	-	-	-	-	-	3	3	10 387 654	-	10 519 000	-	-	10 519 000	129 831	-	-
Geroldswil, Steinhaldenstr. 28/30	ZH	1991	-	-	-	-	2	19	83	7 548 933	7 258 000	-	-	-	7 258 000	263 405	-11 406	4,15
Neuchâtel, Rue de Vauseyon 29	NE	1988	6	8	2	-	-	12	97	13 236 382	14 026 000	-	-	-	14 026 000	424 555	-2 810	0,66
Total			14	9	5	-	6	88	318	103 311 437	94 275 000	10 519 000	-	-	104 794 000	2 364 512	-19 484	0,82
Immeubles à usage mixte																		
Basel, Drahtzugstr. 51	BS	1988	-	6	4	-	7	-	11	6 982 911	7 591 000	-	-	-	7 591 000	154 274	-4 747	2,99
Basel, Wasgenring 91/93/95	BS	1966	4	9	13	-	1	7	-	12 487 703	12 132 000	-	-	-	12 132 000	339 455	-	-
Bonstetten, Dorfstr. 13/15/17	ZH	1990	4	10	8	-	3	10	42	12 820 249	13 806 000	-	-	-	13 806 000	299 213	-23 920	7,40
Carouge GE, Rue des Caroubiers 15	GE	1994	-	-	8	8	-	7	44	21 640 931	22 771 000	-	-	-	22 771 000	506 325	-4 500	0,88
Orbe, Grand-Rue 39	VD	1991	17	13	3	-	-	9	51	9 547 990	9 191 000	-	-	-	9 191 000	323 781	-193	0,06
Riehen, Bahnhofstr. 63	BS	1983	-	6	1	1	5	5	13	5 848 905	5 461 000	-	-	-	5 461 000	131 375	-4 000	2,95
Winterthur, Wartstr. 4	ZH	1962	6	3	1	-	-	7	4	6 395 725	6 666 000	-	-	-	6 666 000	124 565	-120	0,10
Total			31	47	38	9	16	45	165	75 724 414	77 618 000	-	-	-	77 618 000	1 878 988	-37 479	1,96

	Canton	Année de construction	Taille du logement				Autres objets* commerciaux	Objets commerciaux	Places de stationnement	Prix de revient	Propriété exclusive	Propriété par étage	Copropriété	En droit de superficie	Total de la valeur vénale	Revenu locatif réel	Pertes sur locaux vides et pertes de loyers	Perte moyenne de loyer
			< 3	3-3,5	4-4,5	> 4,5												
Immeubles																		
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction)																		
Kriens, Nidfeldstr. 2	LU	2023	-	-	-	-	-	-	10 678 541	10 136 000	-	-	-	10 136 000	-	-	-	
Total			-	-	-	-	-	-	10 678 541	10 136 000	-	-	-	10 136 000	-	-	-	
Résumé																		
Immeubles d'habitation			474	696	577	105	266	37	2 149	755 144 021	774 083 000	-	-	-	774 083 000	16 456 951	-624 398	3,66
Immeubles à usage commercial			14	9	5	-	6	88	318	103 311 437	94 275 000	10 519 000	-	-	104 794 000	2 364 512	-19 484	0,82
Immeubles à usage mixte			31	47	38	9	16	45	165	75 724 414	77 618 000	-	-	-	77 618 000	1 878 988	-37 479	1,96
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction)			-	-	-	-	-	-	-	10 678 541	10 136 000	-	-	-	10 136 000	-	-	-
Total			519	752	620	114	288	170	2 632	944 858 412	956 112 000	10 519 000	-	-	966 631 000	20 700 451	-681 362	3,19

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

Données relatives à l'activité commerciale et au financement

Acquisitions	Type d'immeubles	Date
Aucune		

Ventes	Type d'immeubles	Date
Aucune		

Hypothèques accordées et autres prêts garantis par des hypothèques

Aucun

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

Crédit	Montant (CHF)	Durée	Taux d'intérêt
Hypothèques à court terme avec			
échéance dans les 12 mois			
Hypothèque à taux fixe	3 000 000	03.01.24 – 03.04.24	2,01%
Hypothèque à taux fixe	8 000 000	13.12.23 – 15.04.24	1,99%
Hypothèque à taux fixe	6 000 000	03.01.24 – 03.07.24	1,92%
Hypothèque à taux fixe	4 000 000	13.12.23 – 15.07.24	1,95%
Hypothèque à taux fixe	23 000 000	01.09.21 – 02.09.24	0,04%
Hypothèque à taux fixe	30 000 000	30.09.21 – 30.09.24	0,23%
Hypothèque à taux fixe	9 000 000	03.01.22 – 03.01.25	0,24%
Total	83 000 000		
Hypothèques à long terme avec			
échéance de 1 à 5 ans			
Hypothèque à taux fixe	4 800 000	13.12.23 – 14.07.25	1,63%
Hypothèque à taux fixe	10 000 000	02.10.23 – 02.10.26	2,15%
Hypothèque à taux fixe	15 000 000	30.09.22 – 30.09.27	2,17%
Hypothèque à taux fixe	25 000 000	30.09.22 – 30.09.27	2,29%
Hypothèque à taux fixe	14 000 000	30.11.23 – 30.11.27	1,69%
Hypothèque à taux fixe	10 000 000	29.09.23 – 29.09.28	2,11%
Hypothèque à taux fixe	12 000 000	03.01.23 – 03.01.29	1,67%
Total	90 800 000		
Hypothèques à long terme avec			
échéance après 5 ans			
Hypothèque à taux fixe	10 000 000	29.09.23 – 30.09.30	2,11%
Hypothèque à taux fixe	14 000 000	30.11.23 – 29.11.30	1,74%
Total	24 000 000		

Tranches relatives aux capitaux empruntés conclues lors de l'exercice

Durée	Montant en CHF	Intérêt annuel en %
02.10.23 – 02.10.26	10 000 000	2,15
30.11.23 – 30.11.27	14 000 000	1,69
30.11.23 – 29.11.30	14 000 000	1,74
13.12.23 – 15.04.24	8 000 000	1,99
13.12.23 – 15.07.24	4 000 000	1,95
13.12.23 – 14.07.25	4 800 000	1,63
03.01.24 – 03.04.24	3 000 000	2,01
03.01.24 – 03.07.24	6 000 000	1,92

Prêts et crédits

Aucun

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

Aucun(e)

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

Aucune

Participations à des sociétés immobilières

Aucune

Revenus locatifs par locataire supérieurs à 5%

Par	locataire	Emplacement des immeubles	Part en % des revenus locatifs
31.03.2024	n.a.	n.a.	n.a.

Transactions avec des personnes proches

La direction du fonds confirme qu'aucun transfert de valeurs immobilières à ou par des personnes proches n'a eu lieu et que les autres transactions avec des personnes proches ont été conclues à des conditions conformes au marché.

Transactions effectuées entre les placements collectifs

Aucune

Annexe

Informations sur le bilan et les parts présentées au rachat

		31.03.2024	30.09.2023
Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	-	-
Montant du compte de provisions pour réparations futures	CHF	-	-
Montant du compte prévu pour être réinvesti	CHF	-	-
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	CHF	-	-

Indices conformément aux standards de la profession

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

Remarque concernant les conventions de partage des frais

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

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

Conformément au paragraphe 16 du contrat de fonds (« Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à un expert chargé des estimations »), la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée en francs suisses à la valeur vénale au moins à la fin de l'exercice, ainsi que lors de chaque émission de parts.

La valeur d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds moins les engagements éventuels du fonds de placement et les taxes susceptibles d'être prélevées lors de la liquidation de la fortune du fonds, divisé par le nombre de parts en circulation.

Conformément aux art. 88, al. 2, LPCC, art. 92 et 93 OPCC ainsi qu'aux directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) portant sur les fonds immobiliers, les immeubles du fonds font l'objet d'estimations régulières conduites par des experts chargés des estimations indépendants et accrédités par l'autorité de surveillance, et effectuées à l'aide de la méthode dynamique de la valeur de rendement « méthode du cash flow actualisé (DCF) ». L'estimation s'effectue au prix qui pourrait vraisemblablement être réalisé lors d'une vente diligente au moment de l'estimation. Lors de l'acquisition ou de la vente d'immeubles dans la fortune du fonds et à la fin de chaque exercice comptable, la valeur vénale des immeubles dans la fortune du fonds doit être vérifiée par des experts chargés des estimations. La valeur vénale des divers biens immobiliers représente le prix susceptible d'être obtenu dans le cadre d'une relation commerciale habituelle, en supposant un comportement raisonnable en matière d'achat et de vente. D'éventuelles opportunités dans l'intérêt du fonds sont utilisées au mieux dans des cas individuels lors de l'achat ou de la vente d'immeubles du fonds. Cela peut conduire à des écarts d'évaluation.

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

	31.03.2024		30.09.2023	
	Maximum	Effectif	Maximum	Effectif
Rémunérations versées à la direction du fonds				
Commission annuelle pour la direction du fonds immobilier, la gestion de fortune et la distribution du fonds immobilier (en % de la fortune totale du fonds)	1,00%	0,50%	1,00%	0,50%
Commission pour le travail et les frais liés à la construction, à la rénovation ou à la transformation de bâtiments (en % du coût des travaux)	3,00%	2,26%	3,00%	2,50%
Commission pour le travail et les frais liés à la construction de bâtiments ou à des terrains non bâtis (en % du coût des travaux)	3,00%	n.a.	3,00%	n.a.
Commission pour le travail et les frais liés à la gestion des divers immeubles (en % du montant annuel des loyers nets encaissés)	5,00%	3,60%	5,00%	3,60%
Commission pour le travail et les frais liés à l'achat et à la vente de terrains (en % du prix d'achat ou de vente dans la mesure où l'achat ou la vente ne sont pas confiés à un tiers); lors de la reprise de terrains et d'immeubles (apports en nature), une indemnité du même montant peut également être imputée.	2,00%	n.a.	2,00%	0,77%
Commission d'émission (en % de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises)*	5,00%	n.a.	5,00%	0,25%
Commission de rachat (en % de la valeur nette d'inventaire des parts rachetées)	5,00%	n.a.	5,00%	n.a.
Commission pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution du fonds immobilier	0,50%	n.a.	0,50%	n.a.
Autres rémunérations contractuelles: Lors de l'émission et du rachat de parts, la direction du fonds prélève en outre – en faveur de la fortune du fonds – les frais accessoires à la charge du fonds immobilier qui résultent en moyenne du placement du montant versé ou de la vente d'une partie des placements correspondant à la part présentée au rachat.				
Rémunérations versées à la banque dépositaire				
Commission annuelle pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées au § 4 du contrat de fonds (en % de la fortune totale du fonds)	0,10%	0,01%	0,10%	0,10%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%

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

		31.03.2024	30.09.2023
Montant total des engagements de paiement contractuels	CHF	11 184 016	14 583 230

Autres communications aux investisseurs

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

Modification du contrat de fonds

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

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

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

Indications sur le changement de direction ou de banque dépositaire

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

Changements de personnes à la tête de la direction

Aucun changement de personnes à la tête de la direction n'a eu lieu au cours de la période sous revue.

Indications sur les contentieux

Aucun contentieux majeur n'est en cours.

Rapport d'évaluation



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

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

11. April 2024

Valeur de marché des propriétés au 31.03.2024

Situation initiale et mandat

Pour le compte de Baloise, tous les immeubles de placement, y compris les immeubles en développement de Baloise Swiss Property Fund (BSPF), ont été évalués par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à des fins de comptabilité au 31 mars 2024.

Normes et bases d'évaluation

Les évaluations sont conformes aux exigences de la Loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et de l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC) ainsi qu'aux directives de l'Association suisse de gestion de fortune et sont conformes aux directives de bonne pratique de l'International Valuation Standards Council (IVSC), du Swiss Valuation Standard (SVS) et des directives de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Conformément aux définitions de l'IVSC, du SVS et de la RICS, la valeur de marché est définie comme: "le montant estimé pour lequel un bien immobilier devrait être échangé à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur consentants dans le cadre d'une transaction dans des conditions de concurrence normale après une commercialisation appropriée, dans laquelle les parties ont chacune agi en connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte".

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

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

Méthodologie d'évaluation

Les valeurs individuelles des propriétés sont déterminées en utilisant la méthode des flux de trésorerie actualisés (méthode DCF). À cette fin, les flux de trésorerie nets annuels attendus, c'est-à-dire les flux de trésorerie dont le propriétaire peut effectivement disposer librement, sont prévus sur un horizon d'observation de dix ans. La durée de vie utile restante est représentée par l'extrapolation du flux de trésorerie d'une année représentative (année de sortie). Les flux de trésorerie individuels sont actualisés à la date d'aujourd'hui (valeur actuelle) et additionnés. La somme des valeurs actuelles correspond à la valeur de marché.

Le taux d'actualisation utilisé reflète les coûts d'opportunité ajustés au risque de l'investissement dans le bien immobilier, conformément au marché, et est déterminé selon la méthode par addition (« build-up »). Le taux d'actualisation de base correspond aux prévisions de rendement à long terme des obligations fédérales à 10 ans auquel s'ajoute une prime pour refléter l'illiquidité générale des investissements immobiliers. En outre, des sup-



pléments spécifiques aux biens pour l'emplacement, l'utilisation et d'autres risques caractéristiques aux biens sont pris en compte individuellement pour chaque bien. Pour déterminer le taux de capitalisation, la croissance des flux de trésorerie liée à l'inflation est déduite de la onzième année. L'hypothèse d'inflation à long terme est prise en compte à 1.00%.

Résultat d'évaluation

Au total, 78 biens immobiliers font partie du portefeuille de BSPF à la date de l'évaluation. Au cours de la période de référence allant du 30.09.2023 au 31.03.2024, aucune propriété n'a été vendue ou achetée. Dans le cadre de l'évaluation actuelle, aucun bien immobilier n'a été visité.

Pour les biens de BSPF évalués par PwC, le taux de capitalisation pondéré en fonction des valeurs de marché au 31.03.2024 est de 2.91%.

Sur la base de ce qui précède, la valeur de marché du portefeuille de BSPF au 31.03.2024 est évaluée par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à CHF 966'631'000.

Portefeuille	Nombre d'immeubles	Valeur de marché (CHF)	Taux d'actualisation pondéré (réel)	Taux de capitalisation pondéré Exit (réel)
BSPF	78	966'631'000	2.81%	2.91%

Indépendance

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

PricewaterhouseCoopers SA
Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA
Associé

Sebastian Zollinger MRICS
Director

Baloise Asset Management SA
Aeschengraben 21
4002 Basel
www.baloise.ch

Annexe 4: Informations relatives aux évaluations au 1^{er} septembre 2024 de l'expert indépendant chargé des estimations PwC

Annexe 4: Informations relatives aux évaluations au 01.09.2024 de l'évaluateur indépendant PwC

Lieu Adresse	Volketswil ZH Riedstrasse 60, 62, 68, 70, 72, 74	Wittenbach SG Obstgartenstrasse 11, 13, 15	Liestal BL Allmendstrasse 12- 16, Fliederweg 4-6	Knonau ZH Bülstrasse 9, 11, 13, 15	Bad Zurzach AG Weissensteinweg 4, 6	Chur GR Albulastrasse 13, 15
NPA	8604	9300	4410	8934	5330	7000
Canton	ZH	SG	BL	ZH	AG	GR
Tranche	1	2	3	4	5	6

Année de construction	2000	2014	2005	2003	2016	1982
Année d'assainissement	-	-	-	-	-	2022

Valeur de marché en CHF	33'845'000	16'196'000	25'411'000	18'184'000	20'333'000	12'284'000
--------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Taux d'actualisation nominal	3.78%	4.13%	3.78%	3.93%	3.97%	3.82%
Taux d'actualisation réel	2.75%	3.10%	2.75%	2.90%	2.95%	2.80%
Taux d'actualisation réel tExit	2.85%	3.19%	2.85%	3.00%	3.05%	2.90%
Rendement brut	4.12%	4.75%	4.36%	4.17%	4.39%	4.01%
Rendement net	3.49%	3.81%	3.44%	3.56%	3.61%	3.40%

Notation d'immeuble PwC (5 = meilleure évaluation, 1 = plus mauvaise évaluation)

État	3.1	4.4	3.5	3.5	4.4	4.4
Standard	3.0	3.0	3.0	3.0	3.5	3.0
Viabilité	3.0	4.2	4.0	3.0	3.4	3.1
Macrosituation	4.3	3.4	4.3	3.4	3.7	4.9
Microsituation	3.0	2.5	3.5	3.0	3.0	3.0
Notation globale	3.5	3.5	3.8	3.3	3.7	3.9

Surface locative PwC en m2

Habitation	5'790	3'392	4'618	3'424	3'864	2'076
Bureaux	-	370	-	-	-	-
Vente	-	-	-	-	-	-
Industrie	-	-	-	-	-	-
Entrepôts/archives	-	-	-	-	-	-
Surface secondaire	73	-	-	-	18	12
PP intérieur	83	47	44	42	50	22
PP extérieur	15	-	-	5	-	4
PP moto	9	-	-	-	-	-
Total des surfaces	5'863	3'762	4'618	3'424	3'882	2'088
Total PP	107	47	44	47	50	26

Loyer théorique en CHF p.a.

Habitation	1'241'364	600'240	1'037'856	698'652	808'512	457'044
Bureaux	-	84'000	-	-	-	-
Vente	-	-	-	-	-	-
Industrie	-	-	-	-	-	-
Entrepôts/archives	-	-	-	-	-	-
Surface secondaire	5'820	-	-	-	1'200	948
PP intérieur	129'840	78'960	68'640	58'200	75'000	30'240
PP extérieur	-	-	-	-	-	-
PP moto	1'680	-	-	-	-	-
Total des surfaces	1'247'184	684'240	1'037'856	698'652	809'712	457'992
Total PP	131'520	78'960	68'640	58'200	75'000	30'240
Total	1'378'704	763'200	1'106'496	756'852	884'712	488'232

Loyers de marché en CHF p.a.

Habitation	1'326'240	614'640	1'020'000	729'600	825'000	483'600
Bureaux	-	85'100	-	-	-	-
Vente	-	-	-	-	-	-
Industrie	-	-	-	-	-	-
Entrepôts/archives	-	-	-	-	-	-
Surface secondaire	5'820	-	-	-	1'200	948
PP intérieur	129'480	78'960	68'640	60'480	75'000	31'680
PP extérieur	-	-	-	-	-	-
PP moto	1'680	-	-	-	-	-
Total des surfaces	1'332'060	699'740	1'020'000	729'600	826'200	484'548
Total PP	131'160	78'960	68'640	60'480	75'000	31'680
Total	1'463'220	778'700	1'088'640	790'080	901'200	516'228

Revenu locatif potentiel par usage (%)

Habitation	6.8%	2.4%	-1.7%	4.4%	2.0%	5.8%
Bureaux	-	1.3%	-	-	-	-
Vente	-	-	-	-	-	-
Industrie	-	-	-	-	-	-
Entrepôts/archives	-	-	-	-	-	-
Surface secondaire	-	-	-	-	-	-
PP intérieur	-0.3%	-	-	3.9%	-	4.8%
PP extérieur	-	-	-	-	-	-
PP moto	-	-	-	-	-	-
Total des surfaces	6.8%	2.3%	-1.7%	4.4%	2.0%	5.8%
Total PP	-0.3%	-	-	3.9%	-	4.8%
Total	6.1%	2.0%	-1.6%	4.4%	1.9%	5.7%

Analyse du taux de vacance en % du revenu locatif (THÉORIQUE)

Habitation	1.9%	-	20.0%	-	5.3%	4.9%
Bureaux	-	-	-	-	-	-
Vente	-	-	-	-	-	-
Industrie	-	-	-	-	-	-
Entrepôts/archives	-	-	-	-	-	-
Surface secondaire	-	-	-	-	-	100.0%
PP intérieur	5.1%	23.4%	38.6%	2.5%	8.0%	-
PP extérieur	-	-	-	-	-	-
PP moto	-	-	-	-	-	-
Total des surfaces	1.9%	-	20.0%	-	5.3%	5.0%
Total PP	5.0%	23.4%	38.6%	2.5%	8.0%	-
Total	2.2%	2.4%	21.2%	0.2%	5.5%	4.7%

Annexe 5: Attestation de l'expert indépendant chargé des estimations PwC



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

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

17. Avril 2024

Valeur de marché des propriétés au 01.09.2024

Situation initiale et mandat

Sur mandat de la Baloise, l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA a évalué six immeubles appartenant à Baloise Leben AG en vue d'une évaluation d'acquisition pour le Baloise Swiss Property Fund (« BSPF ») au 01.09.2024.

Normes et bases d'évaluation

Les évaluations sont conformes aux exigences de la Loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et de l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC) ainsi qu'aux directives de l'Association suisse de gestion de fortune et sont conformes aux directives de bonne pratique de l'International Valuation Standards Council (IVSC), du Swiss Valuation Standard (SVS) et des directives de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Conformément aux définitions de l'IVSC, du SVS et de la RICS, la valeur de marché est définie comme: *"le montant estimé pour lequel un bien immobilier devrait être échangé à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur consentants dans le cadre d'une transaction dans des conditions de concurrence normale après une commercialisation appropriée, dans laquelle les parties ont chacune agi en connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte"*.

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

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

Méthodologie d'évaluation

Les valeurs individuelles des propriétés sont déterminées en utilisant la méthode des flux de trésorerie actualisés (méthode DCF). À cette fin, les flux de trésorerie nets annuels attendus, c'est-à-dire les flux de trésorerie dont le propriétaire peut effectivement disposer librement, sont prévus sur un horizon d'observation de dix ans. La durée de vie utile restante est représentée par l'extrapolation du flux de trésorerie d'une année représentative (année de sortie). Les flux de trésorerie individuels sont actualisés à la date d'aujourd'hui (valeur actuelle) et additionnés. La somme des valeurs actuelles correspond à la valeur de marché.

Le taux d'actualisation utilisé reflète les coûts d'opportunité ajustés au risque de l'investissement dans le bien immobilier, conformément au marché, et est déterminé selon la méthode par addition (« build-up »). Le taux d'actualisation de base correspond aux prévisions de rendement à long terme des obligations fédérales à 10 ans auquel s'ajoute une prime pour refléter l'illiquidité générale des investissements immobiliers. En outre, des sup-



pléments spécifiques aux biens pour l'emplacement, l'utilisation et d'autres risques caractéristiques aux biens sont pris en compte individuellement pour chaque bien. Pour déterminer le taux de capitalisation, la croissance des flux de trésorerie liée à l'inflation est déduite de la onzième année. L'hypothèse d'inflation à long terme est prise en compte à 1.00%.

Résultat d'évaluation

Au total, 6 biens immobiliers font partie du portefeuille à la date d'évaluation. Tous les biens ont été visités dans le cadre de ce mandat.

Pour les biens de BSPF évalués par PwC, le taux de capitalisation pondéré en fonction des valeurs de marché au 01.09.2024 est de 2.95%.

Sur la base de ce qui précède, la valeur de marché du portefeuille au 01.09.2023 est estimé par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à CHF 126'253'000.

Portefeuille	Nombre d'immeubles	Valeur de marché (CHF)	Taux d'actualisation pondéré (réel)	Taux de capitalisation pondéré Exit (réel)
Portefeuille d'acquisitions	6	126'253'000	2.85%	2.95%

Indépendance

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

PricewaterhouseCoopers SA
Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA
Associé

Sebastian Zollinger MRICS
Director

Annexe 6: Deuxième avis relatif aux estimations par Wüest Partner

Second Opinion concernant les évaluations d'un portefeuille d'immeubles de Baloise

Zürich, le 18. Avril 2024
Version française
Baloise Asset Management AG, Basel



N° du projet	108001.2413
Client	Baloise Asset Management AG Aeschengraben 21 4002 Basel Schweiz
Interlocuteurs	Herr Jan Hagen Herr Pascal Misar
Elaboration	Wüest Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zürich Schweiz T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com
Direction du projet	Andreas Bleisch Christoph Axmann
Traité par	Tim Ziegler
Période	Avril 2024

Wüest Partner est une société de conseil indépendante, dont les dirigeants sont aussi les actionnaires. Depuis 1985, nous élaborons, en tant qu'experts neutres, de remarquables bases de décision pour les acteurs de l'immobilier. Nous accompagnons nos clients en Suisse et à l'étranger avec une large offre de services: conseil, évaluations, données, applications, publications et formation. Nos connaissances créent de la transparence et ouvrent de nouvelles voies pour le développement immobilier et territorial.

Composée d'une équipe pluridisciplinaire de quelque 400 personnes, notre société dispose de compétences pointues et de longues années d'expérience. Nos collaborateurs sont des professionnels de l'économie, de l'architecture, de l'informatique, de l'ingénierie mais aussi des sciences sociales et naturelles. Depuis Zurich, Genève, Berne, Lugano, Francfort, Berlin, Hambourg, Munich, Dusseldorf et Paris nos équipes de conseillers peuvent en outre solliciter un réseau international d'entreprises partenaires et de spécialistes bien implantés sur leurs marchés locaux respectifs.

Les 27 associés de Wüest Partner SA, tous détenteurs d'une partie du capital, garantissent la continuité, la pérennité et l'indépendance de nos prestations: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster, Julia Selberherr, Daniel Meister, Andreas Pörschke, Jacqueline Schweizer, Christoph Axmann, Rüdiger Hornung, Robert Weirnt, Andreas Häni, Nico Müller et Vincent Clapasson.

Table des matières

1	Situation initiale, mission, périmètre	4
1.1	Situation initiale	4
1.2	Mission	4
1.3	Périmètre et méthodologie	4
2	Appréciations générales	5
2.1	Reproduction des évaluations	5
2.2	Textes relatifs aux inscriptions au registre foncier	5
2.3	Évaluation environnementale et sites contaminés	5
2.4	Escompte (réel) et capitalisation (réelle)	5
2.5	État locatif	5
2.6	Potentiel	6
2.7	Frais d'exploitation / impôts fonciers	6
2.8	Discussion avec PWC	6
3	Évaluation du portfolio, expertises individuelles	8
3.1	Résultat du portefeuille	8
3.2	Chur, GR, Albulastrasse 13-15	8
3.3	Volketswil, ZH, Riedstrasse 60, 62, 68, 70, 72, 74	9
3.4	Liestal, BL, Allmendstrasse 12-16, Fliederweg 4-6	9
3.5	Wittenbach, SG, Obstgartenstrasse 11-15	10
3.6	Bad Zurzach, AG, Weissensteinweg 4-6	11
3.7	Knonau, ZH, Bülstrasse 9-15	12
4	Conclusion générale	14

1 Situation initiale, mission, périmètre

1.1 Situation initiale

Baloise Asset Management SA prévoit une augmentation de capital d'un volume immobilier d'environ CHF 126.2 millions pour Baloise Swiss Property Fund. Dans ce cadre, 6 immeubles de Baloise Leben SA doivent être transférés au moyen d'une autorisation exceptionnelle (selon l'art. 63 al. 4 LPCC). Il s'agit des immeubles suivants:

ID	Canton	NPA	Lieu	Adresse	Année de construction	Type	Part Coprop.	Valeur de marché PWC CHF
0080	GR	7000	Chur	Albulastrasse 13-15	1982	H	100%	12'284'000
4040	ZH	8604	Volketswil	Riedstrasse 60, 62, 68, 70, 72, 74	2000	H	100%	33'845'000
4690	BL	4410	Liestal	Allmendstrasse 12-16, Fliederweg 4-6	2005	H	100%	25'411'000
6650	St. Gallen	9300	Wittenbach	Obstgartenstrasse 11-15	2014	H/C	100%	16'196'000
6860	Aargau	5330	Bad Zurzach	Weissensteinweg 4/6	2016	H	100%	20'333'000
8370	ZH	8934	Knonau	Bülstrasse 9-15	2003	H	100%	18'184'000
Total								126'253'000

Liste des immeubles avec leur valeur de marché PWC; Tri selon N° d'immeuble

Type d'immeuble selon indication Baloise:

H – Immeuble résidentiel
H/C – Immeuble mixte résidentiel/commercial
C – Immeuble commercial

Les directives réglementaires prévoient que les résultats de l'estimation du premier expert en estimations immobilières doivent être vérifiés par un deuxième expert en estimations immobilières indépendant afin de s'assurer de leur conformité avec le marché. Wüest Partner a été mandaté pour cette second opinion.

1.2 Mission

La mission du mandat consiste à élaborer un contrôle de conformité au marché des expertises d'évaluation du premier expert sur le portefeuille correspondant à la date de référence du 01.09.2024. Le contrôle doit comprendre, outre l'analyse de la méthode générale, des hypothèses et des paramètres fondamentaux, la vérification des estimations individuelles respectivement des paramètres d'évaluation pertinents et des résultats d'estimation.

1.3 Périmètre et méthodologie

Les immeubles ont été visités par PWC dans le cadre de leurs premières estimations. Wüest Partner n'a pas effectué de nouvelles visites des immeubles. Les estimations se basent sur les rapports d'évaluation de PWC, les informations et images qui y figurent, ainsi que la dataroom mise à disposition par Baloise. Outre l'examen de la systématique et de la méthodologie, la vérification de la conformité au marché porte notamment sur les paramètres d'évaluation suivants :

- Loyers actuels et loyers du marché
- Vacants et période d'absorption
- Coûts d'exploitation et de gérance
- Coûts d'entretien et de remise en état
- Escompte et rendements

2 Appréciations générales

2.1 **Reproduction des évaluations**

La méthode du discounted cash-flow utilisée par PWC a été reproduite et calculée sur le logiciel d'évaluation de Wüest Partner en se fondant sur les éléments de bases tirées des estimations de PWC (cash-flows et taux d'escompte). Les résultats ont été comparés aux valeurs de marché de PWC. Nous n'avons trouvé aucun indice d'erreurs arithmétiques ou structurelles dans le calcul de PWC. Les écarts entre les estimations du premier expert et nos calculs sur Wüest Dimensions sont négligeables et se situent donc clairement dans les limites de tolérance d'estimation. Ils devraient être principalement dus à des hypothèses différentes respectivement à des possibilités de calcul technique différentes pour les périodicités des cash-flows.

2.2 **Textes relatifs aux inscriptions au registre foncier**

Le registre foncier contient éventuellement des inscriptions ayant une influence sur la valeur de certains biens immobiliers, comme par exemple des parts de copropriété pour des parkings ou des droits d'usage de places de parc. Dans les évaluations de PWC, les textes n'étaient pas tous disponibles pour chacun des immeubles. Selon les indications de PWC, des questions ont été posées au propriétaire des biens immobiliers en cas d'inscriptions notables au registre foncier. En conclusion, aucune inscription pertinente pour la valeur n'a été identifiée. Sur la base des déclarations correspondantes du propriétaire, la situation en matière de droit du registre foncier a été représentée en conséquence dans la première évaluation. Wüest Partner considère cette approche comme plausible. De plus, Wüest Partner a vérifié brièvement les hypothèses de PWC. Sur la base de ce bref examen, les hypothèses retenues par PWC semblent plausibles.

2.3 **Évaluation environnementale et sites contaminés**

PWC a consulté le cadastre des sites pollués (CSP) pour les 6 immeubles. Il n'existe aucune inscription dans le CSP pour les 5 immeubles. PWC n'a procédé à aucune clarification économique-environnementale supplémentaire.

2.4 **Escompte (réel) et capitalisation (réelle)**

Dans l'approche d'évaluation de PWC, une différence de 10 points de base est généralement appliquée entre le taux d'escompte (réel) pour les périodes 1 à 10 et le taux de capitalisation (réel) en exit. PWC justifie cette différence par une "protection contre l'inflation". En revanche, une correction correspondante est prise en compte pour le taux de capitalisation (réel) en sortie au moyen d'une indexation partielle de 90%. Wüest Partner choisit ici une approche fondamentalement différente et tient compte des indexations partielles dans les cash-flows de ses rapports d'évaluation (également pour les années 11 et suivantes). Finalement, cette différence de système ne devrait pas entraîner de différences significatives au niveau de la valeur de marché.

2.5 **État locatif**

Pour les évaluations avec la date de référence du 01.09.2024, l'état locatif au 01.09.2024 a été utilisé. En outre, d'autres objets ont été inclus dans les évaluations, mais sans impact sur les revenus (places de parking pour visiteurs). En

principe, seules les surfaces/objets effectivement attribuables au bien immobilier et sécurisés par le registre foncier ont été inclus dans l'évaluation. Cette approche correspond de principe à la pratique de Wüest Partner et semble plausible.

2.6 Potentiel

Le potentiel a été évalué de manière différenciée par PWC pour chaque bien immobilier et chaque objet locatif, en tenant compte des caractéristiques actuelles du marché, de l'emplacement et des objets, ainsi que des investissements prévus. La transition vers le niveau de loyer du marché a été évaluée de manière différenciée. Pour les contrats de location résidentielle, PWC a généralement choisi une période de transition de plusieurs années. Pour les contrats de location commerciale à durée déterminée, une transition directe vers le niveau de loyer du marché a été modélisée. En cas d'une vacance excessive, une certaine période d'absorption a été prise en compte. Cette approche correspond de principe à la pratique de Wüest Partner et semble plausible.

2.7 Frais d'exploitation / impôts fonciers

PWC s'est basé sur des benchmarks pour l'estimation des coûts à long terme, en tenant compte des coûts des dernières factures. Étant donné que les valeurs facturées ne sont pas indiquées dans les évaluations, une comparaison des prévisions de coûts avec les factures réelles n'était pas facilement possible. Les évaluations de PWC ne précisent pas non plus clairement dans quelle mesure les coûts d'exploitation des propriétés ont été externalisés et si une externalisation a été prise en compte. Cependant, les approches choisies pour les futurs coûts d'exploitation semblent fondamentalement plausibles d'un point de vue benchmark. Il est recommandé à l'avenir d'indiquer explicitement les coûts facturés, les valeurs de référence pour les différents comptes de coûts d'exploitation et les hypothèses sur leur évolution future dans l'évaluation.

2.8 Discussion avec PWC

Monsieur Sebastian Zollinger et Madame Nicole Strässle ont répondu aux questions concernant les différents rapports d'évaluation le 17 avril 2024 dans le cadre d'une conférence téléphonique. Ils se sont exprimés comme suit:

- Vérification du registre foncier : En raison de la situation foncière parfois complexe (parkings partagés, copropriété), une vérification approfondie du registre foncier devrait être effectuée dans le cadre de l'évaluation. PWC confirme avoir consulté le registre foncier et clarifié les ambiguïtés.
- Remplacement des générateurs d'énergie fossile : Selon Wüest Partner, dans le cadre d'une approche Principal-Market, un remplacement des générateurs de chaleur fossile construits en 2010 et avant devrait être planifié dans les dix premières années, bien qu'une évaluation au cas par cas puisse être judicieuse. Selon PWC, une évaluation au cas par cas a été effectuée lors de l'évaluation sur la base de l'inspection et en tenant compte des autres mesures prévues, ce qui rend les mesures (non) planifiées plausibles.
- Riedstrasse, Volketswil : Selon Wüest Partner, le taux d'escompte pour la propriété pourrait être plus basse sur la base des caractéristiques de l'objet et de l'emplacement, même en comparaison avec la propriété Albulastrasse, Chur. PWC fonde généralement son évaluation sur des données comparatives pour des objets similaires. En comparaison avec la propriété de Chur, il est indiqué que celle-ci a été récemment rénovée et se trouve dans un emplacement au moins comparable, voire meilleur. Wüest Partner peut comprendre

l'argumentation et considère que l'évaluation de PWC se situe clairement dans la tolérance d'estimation habituelle et peut donc être considérée comme conforme au marché.

- Allmendstrasse/Fliederweg, Liestal : Selon le rapport, le toit présente des problèmes d'humidité, mais l'inspection a révélé qu'ils ne sont pas de nature structurelle et qu'aucune mesure d'investissement n'est nécessaire dans les dix premières années. En conséquence, des coûts de rénovation du composant à long terme sont prévus. De plus, le taux de vacance dans le bâtiment est actuellement et historiquement élevé. La raison de la vacance actuelle est notamment le départ d'un groupe résidentiel. Compte tenu du taux de vacance très faible dans la commune et des caractéristiques de l'objet, une absorption dans les 12 mois est jugée réaliste. À long terme, un taux de vacance supérieur à la moyenne de la commune est également pris en compte pour le logement. Pour le parking, un taux de vacance élevé est calculé à long terme malgré le rapport équilibré entre les appartements et les places de parking. La prise en compte de la vacance est jugée plausible par Wüest Partner.
- Weissensteinweg, Bad Zurzach : Le parking souterrain est détenu en copropriété. Par conséquent, les coûts communs et les éventuels soldes de fonds de rénovation devraient en principe être indiqués dans l'évaluation. Selon PWC, les coûts communs ne sont pas indiqués séparément, mais inclus dans les comptes de coûts habituels, en comparaison avec les factures. Aucune information n'étant disponible sur les soldes des fonds de rénovation, ceux-ci n'ont pas été pris en compte. Selon Wüest Partner, l'approche est plausible.
- Bülstrasse, Knonau : Selon Wüest Partner, l'évaluation effectuée est légèrement optimiste. D'une part, le taux de vacance structurel est évalué comme relativement bas par rapport à l'historique de l'objet. De plus, les coûts de maintenance et de rénovation à long terme sont évalués de manière plutôt optimiste, en tout cas pas de manière conservatrice. Enfin, selon Wüest Partner, le taux d'escompte pourrait être légèrement plus élevée compte tenu de la situation macro et micro. PWC justifie l'évaluation de la vacance par le faible niveau dans la commune et à la date de référence pour la propriété. L'évaluation des coûts est basée sur l'hypothèse que la propriété n'est pas fondamentalement problématique et que les défauts existants ne sont pas de nature structurelle. Le taux d'escompte a été déterminée en comparaison avec des données similaires pour des objets similaires et tient compte de la bonne connexion avec le site de Zug. Les arguments de PWC semblent plausibles à Wüest Partner. De plus, les écarts dans l'évaluation se situent dans la tolérance d'estimation habituelle. Par conséquent, les résultats de PWC sont jugés conformes au marché.

3 Evaluation du portfolio, expertises individuelles

3.1 Résultat du portefeuille

La valeur de marché du portefeuille au 01.09.2024 de **CHF 126'253'000** indiquée par PWC est considérée par Wüest Partner comme conforme au marché sur la base des analyses et des estimations effectuées.

Par la suite, les immeubles individuels respectivement les rapports d'évaluation individuels sont brièvement évalués et classés dans l'ordre croissant selon le numéro d'immeuble de la Bâloise.

3.2 Chur, GR, Albulastrasse 13-15

Brève description

L'immeuble résidentiel de 1982 avec 22 appartements et un parking souterrain (partagé avec des parcelles voisines) offre une surface locative totale de 2'088m². La propriété est située au nord-ouest de Coire dans un quartier principalement résidentiel. Les infrastructures de la vie quotidienne sont accessibles à proximité immédiate le long de la route principale No. 13. Depuis sa construction, l'enveloppe du bâtiment a été rénovée en 2006 et les appartements en 2022. Récemment, un nouveau chauffage au gaz a également été installé.

Résumé des résultats de l'estimation PWC

	Evaluation PWC	Commentaire Wüest Partner
Valeur de marché CHF	12'284'000	
Taux d'escompte réel	2.80%	
Taux de capitalisation réel	2.90%	
Taux de rendement brut initial	4.01%	
Taux de rendement net initial	3.40%	
Revenu locatif actuel [CHF p.a.]	488'232 CHF	
Loyer du marché [CHF p.a.]	516'228 CHF	
Habitation [CHF/m ² a]	233 CHF	
Quantile Habitation	64%	
Dépot/Archives [CHF/m ² a]	79 CHF	Surfaces secondaires d'Habitation
Parking intérieur [CHF/Stk+Mt.]	120 CHF	
Parking extérieur [CHF/Stk+Mt.]	0 CHF	Parking visiteurs
Taux de vacants actuel	4.7%	
Taux de vacants structurel	3.1%	
Coûts d'exploitation Annuité [CHF p.a.]	29'989 CHF	
Coûts d'exploitation Annuité	6%	
Coûts d'entretien Annuité [CHF p.a.]	36'269 CHF	
Coûts d'entretien [CHF/m ² a]	17 CHF	
Coûts de remise en état P1-10 [CHF]	0 CHF	
Coûts de remise en état Exit [CHF/m ² a]	47 CHF	

Valeur du marché / Conclusion

L'immeuble de 1982 (rénovations en 2006, 2022) est globalement en bon état. Aucune grande intervention n'est prévue dans les 10 premières années. Un potentiel modéré est calculé sur les revenus.

La valeur de marché déclarée de l'immeuble de **CHF 12'284'000** semble raisonnable et se situe dans une fourchette d'estimation usuelle. Wüest Partner confirme que la valeur de marché déterminée par l'expert est conforme au marché.

3.3 Volketswil, ZH, Riedstrasse 60, 62, 68, 70, 72, 74

Brève description

L'immeuble résidentiel de 2000 avec 60 appartements offre une surface locative totale de 5'863m². La propriété comprend également un parking souterrain (partagé), offrant 83 places de stationnement. La propriété est située à l'extrémité ouest de Volketswil, en bordure d'un quartier de bâtiments multifamiliaux. Les installations nécessaires à la vie quotidienne sont relativement proches, soit au centre de Volketswil, soit à Schwerzenbach. La gare de Schwerzenbach offre une connexion au réseau régional.

Résumé des résultats de l'estimation PWC

	Evaluation PWC	Commentaire Wüest Partner
Valeur de marché CHF	33'845'000	
Taux d'escompte réel	2.75%	
Taux de capitalisation réel	2.85%	
Taux de rendement brut initial	4.12%	
Taux de rendement net initial	3.49%	
Revenu locatif actuel [CHF p.a.]	1'378'704 CHF	
Loyer du marché [CHF p.a.]	1'463'220 CHF	
Habitation [CHF/m ² a]	229 CHF	
Quantile Habitation	33%	
Dépot/Archives [CHF/m ² a]	80 CHF	Surfaces secondaires d'Habitation
Parking intérieur [CHF/Stk+Mt.]	130 CHF	sans Parking pour Moto
Parking extérieur [CHF/Stk+Mt.]	0 CHF	Parking visiteurs
Taux de vacants actuel	2.2%	
Taux de vacants structurel	1.4%	Plutôt faible
Coûts d'exploitation Annuelé [CHF p.a.]	74'899 CHF	
Coûts d'exploitation Annuelé	5%	
Coûts d'entretien Annuelé [CHF p.a.]	122'431 CHF	
Coûts d'entretien [CHF/m ² a]	21 CHF	
Coûts de remise en état P1-10 [CHF]	0 CHF	
Coûts de remise en état Exit [CHF/m ² a]	60 CHF	Plutôt élevé

Valeur du marché / Conclusion

L'immeuble de 2000 est en bon état. Aucune rénovation majeure n'est prévue dans les 10 premières années. Un certain potentiel est calculé.

Selon Wüest Partner et les benchmarks courants, les coûts de rénovation figurant dans l'Exit sont relativement élevés. Cependant, aucune mesure n'est prévue pour les 10 premières années. De plus, il y a un nombre relativement élevé de places de stationnement, ce qui rend la valeur plausible.

La valeur de marché déclarée de l'immeuble de **CHF 33'845'000** semble raisonnable et se situe dans une fourchette d'estimation usuelle. Wüest Partner confirme que la valeur de marché déterminée par l'expert est conforme au marché.

3.4 Liestal, BL, Allmendstrasse 12-16, Fliederweg 4-6

Brève description

L'immeuble résidentiel et commercial de 2005 avec 40 appartements offre une surface locative totale de 4'618m². La propriété comprend également un parking souterrain avec 44 places de stationnement. La propriété est située au sud-est du centre communal, à distance de marche de toutes les installations nécessaires à la vie quotidienne. La gare de Liestal est également facilement accessible à pied.

Résumé des résultats de l'estimation PWC

	Evaluation PWC: Commentaire Wüest Partner	
Valeur de marché CHF	25'411'000	
Taux d'escompte réel	2.75%	
Taux de capitalisation réel	2.85%	
Taux de rendement brut initial	4.36%	
Taux de rendement net initial	3.44%	
Revenu locatif actuel (CHF p.a.)	1'106'496 CHF	
Loyer du marché (CHF p.a.)	1'088'640 CHF	Légère baisse attendue
Habitation (CHF/m ² a)	221 CHF	
Quantile Habitation	69%	
Parking intérieur (CHF/Stk+Mt.)	130 CHF	
Taux de vacants actuel	21.2%	Nettement augmenté
Taux de vacants structurel	4.2%	Estimé élevé en raison d'une vacance historiquement élevée
Coûts d'exploitation Annuité (CHF p.a.)	51'908 CHF	
Coûts d'exploitation Annuité	5%	Estimé plutôt faible (vacance élevée)
Coûts d'entretien Annuité (CHF p.a.)	90'586 CHF	
Coûts d'entretien (CHF/m ² a)	20 CHF	
Coûts de remise en état P1-10 (CHF)	0 CHF	
Coûts de remise en état Exit (CHF/m ² a)	50 CHF	

Valeur du marché / Conclusion

L'immeuble de 2005 est en bon état, bien que selon le rapport de PWC, des signes d'humidité soient visibles sur le toit plat, mais ils ne nécessitent pas une attention immédiate. Aucune rénovation majeure n'est prévue pour les dix premières années. Un potentiel légèrement inférieur est calculé par rapport à la location actuelle.

À la date de l'évaluation, le taux de vacance de l'immeuble est d'environ 21 %, car sept appartements et plusieurs parkings sont actuellement vacants. L'évaluation suppose une absorption des vacants actuels sur les vacants structurels sur douze mois. Le taux de vacance structurelle est de 4,2 %, un chiffre inférieur aux précédents relevés. Compte tenu de la baisse attendue des loyers et du taux de vacance dans la commune, les hypothèses sont néanmoins jugées plausibles.

La valeur de marché déclarée de l'immeuble de **CHF 25'411'000** semble raisonnable et se situe dans une fourchette d'estimation usuelle. Wüest Partner confirme que la valeur de marché déterminée par l'expert est conforme au marché.

3.5 Wittenbach, SG, Obstgartenstrasse 11-15**Brève description**

L'immeuble résidentiel de 2014 avec 30 appartements et 2 bureaux climatisés offre une surface locative totale de 3'762m². De plus, la propriété dispose d'un parking souterrain avec 47 places de stationnement. La propriété est située au centre de Wittenbach, sur la Romanshornerstrasse. Les environs immédiats sont caractérisés par des bâtiments résidentiels et des propriétés à usage mixte. La gare de Wittenbach et les installations nécessaires à la vie quotidienne sont accessibles à pied.

Résumé des résultats de l'estimation PWC

	Evaluation PWC: Commentaire Wüest Partner	
Valeur de marché CHF	16'196'000	
Taux d'escompte réel	3.10%	
Taux de capitalisation réel	3.19%	
Taux de rendement brut initial	4.75%	
Taux de rendement net initial	3.81%	
Revenu locatif actuel [CHF p.a.]	763'200 CHF	
Loyer du marché [CHF p.a.]	778'700 CHF	
Habitation [CHF/m ² a]	181 CHF	
Quantile Habitation	59%	
Bureau [CHF/m ² a]	230 CHF	
Quantile Bureau	90%	Location partiellement aménagée
Dépot/Archives [CHF/m ² a]		
Parking intérieur [CHF/Stk+Mt.]	140 CHF	
Taux de vacants actuel	2.4%	
Taux de vacants structurel	5.0%	Augmenté en raison de la part de stationnement Comparé aux calculs, plutôt conservateur
Coûts d'exploitation Annuité [CHF p.a.]	51'642 CHF	
Coûts d'exploitation Annuité	7%	
Coûts d'entretien Annuité [CHF p.a.]	68'340 CHF	
Coûts d'entretien [CHF/m ² a]	18 CHF	
Coûts de remise en état P1-10 [CHF]	0 CHF	
Coûts de remise en état Exit [CHF/m ² a]	36 CHF	

Valeur du marché / Conclusion

L'immeuble de 2014 est en bon à très bon état, bien que selon le rapport, des problèmes d'infiltration existent dans le parking souterrain, mais ils devraient être résolus d'ici au transfert de propriété (date de l'évaluation) selon PWC. Aucune rénovation majeure n'est donc prévue pour les dix premières années. Un léger potentiel est calculé par rapport à la location actuelle, principalement dû à l'utilisation résidentielle. La location des bureaux se fait selon l'évaluation et les contrats de location en état semi-aménagé.

Le taux de vacance structurelle est estimé à environ 5 % pour l'objet, ce qui est légèrement supérieur par rapport au taux historique et actuel (3 % résidentiel, 5 % bureau, 20 % parking). Compte tenu de la jeunesse du bâtiment, du taux de vacance communal légèrement supérieur à la moyenne et du nombre de places de stationnement supérieur à la moyenne, un niveau légèrement supérieur à long terme est néanmoins jugé plausible.

La valeur de marché déclarée de l'immeuble de **CHF 16'196'000** semble raisonnable et se situe dans une fourchette d'estimation usuelle. Wüest Partner confirme que la valeur de marché déterminée par l'expert est conforme au marché.

3.6 Bad Zurzach, AG, Weissensteinweg 4-6**Brève description**

L'immeuble résidentiel de 2016 avec 41 appartements offre une surface locative totale de 3'882m². De plus, la propriété dispose d'un parking souterrain avec 50 places de stationnement (copropriété). La propriété est située au nord de Bad Zurzach, entre la route nationale 7 et le Rhin. L'environnement immédiat est caractérisé par des bâtiments résidentiels et des champs agricoles. La gare de Bad Zurzach et des installations nécessaires à la vie quotidienne sont accessibles à pied.

Résumé des résultats de l'estimation PWC

	Evaluation PWC: Commentaire Wüest Partner	
Valeur de marché CHF	20'333'000	
Taux d'escompte réel	2.95%	
Taux de capitalisation réel	3.05%	
Taux de rendement brut initial	4.39%	
Taux de rendement net initial	3.61%	
Revenu locatif actuel [CHF p.a.]	884'712 CHF	
Loyer du marché [CHF p.a.]	901'200 CHF	
Habitation [CHF/m ² a]	214 CHF	
Quantile Habitation	62%	
Dépot/Archives [CHF/m ² a]	67 CHF	Surfaces secondaires d'Habitation
Parking intérieur [CHF/Stk+Mt.]	125 CHF	PPE
Taux de vacants actuel	5.5%	
Taux de vacants structurel	3.2%	
Coûts d'exploitation Annuité [CHF p.a.]	58'852 CHF	
Coûts d'exploitation Annuité	7%	Légèrement élevé (y compris garage souterrain en PPE)
Coûts d'entretien Annuité [CHF p.a.]	72'349 CHF	
Coûts d'entretien [CHF/m ² a]	19 CHF	
Coûts de remise en état P1-10 [CHF]	0 CHF	
Coûts de remise en état Exit [CHF/m ² a]	41 CHF	

Valeur du marché / Conclusion

L'immeuble de 2014 est en très bon état. Aucune rénovation majeure n'est donc prévue pour les dix premières années. Un léger potentiel est calculé par rapport à la location actuelle.

Selon le relevé des locataires, il existe une salle de réunion au rez-de-chaussée pour laquelle aucun loyer n'est indiqué - dans l'évaluation, la salle est indiquée comme une utilisation spéciale sans potentiel. Aucun plan n'est disponible. Il est généralement recommandé d'intégrer les surfaces dans l'évaluation afin de refléter les coûts à long terme et d'augmenter la pertinence des benchmarks de coûts. Selon le registre foncier, le parking souterrain est en copropriété. Il n'y a aucune mention de cela dans le rapport de PWC. Une représentation textuelle transparente est recommandée, également pour une meilleure interprétation des coûts d'exploitation estimés.

La valeur de marché déclarée de l'immeuble de **CHF 20'333'000** semble raisonnable et se situe dans une fourchette d'estimation usuelle. Wüest Partner confirme que la valeur de marché déterminée par l'expert est conforme au marché.

3.7 Knonau, ZH, Bülstrase 9-15**Brève description**

L'immeuble résidentiel de 2003 avec 32 appartements offre une surface locative totale de 3'424m². De plus, la propriété dispose d'un parking souterrain avec 42 places de stationnement et de 5 places de stationnement extérieures (visiteurs). La propriété est située au nord de la commune. Les environs immédiats sont ruraux et caractérisés par des bâtiments résidentiels. La gare de Knonau est accessible à pied en quelques minutes. Il n'y a pas d'infrastructures particulières disponibles sur place. Celles-ci se trouvent dans les communes de Mettmenstetten ou Steinhausen, à environ 5-10 minutes en voiture.

Résumé des résultats de l'estimation PWC

	Evaluation PWC	Commentaire Wüest Partner
Valeur de marché CHF	18'184'000	
Taux d'escompte réel	2.90%	
Taux de capitalisation réel	3.00%	
Taux de rendement brut initial	4.17%	
Taux de rendement net initial	3.56%	
Revenu locatif actuel [CHF p.a.]	756'852 CHF	
Loyer du marché [CHF p.a.]	790'080 CHF	
Habitation [CHF/m ² a]	213 CHF	
Quantile Habitation	25%	
Parking intérieur [CHF/Stk+Mt.]	120 CHF	
Taux de vacants actuel	0.2%	
Taux de vacants structurel	1.1%	Estimé plutôt limité
Coûts d'exploitation Annuité [CHF p.a.]	42'069 CHF	
Coûts d'exploitation Annuité	5%	
Coûts d'entretien Annuité [CHF p.a.]	65'240 CHF	
Coûts d'entretien [CHF/m ² a]	19 CHF	Plutôt limité par rapport aux calculs, mais cohérent d'un point de vue benchmark
Coûts de remise en état P1-10 [CHF]	130'000 CHF	"Budget pour mesures immédiates (réparation des dégâts des eaux dans les conduits de ventilation des appartements ainsi que sur le plafond du garage)"
Coûts de remise en état Exit [CHF/m ² a]	47 CHF	Plutôt limité, du moins pas estimé de manière conservatrice

Valeur du marché / Conclusion

L'immeuble de 2003 est en bon état. Selon le rapport de PWC, malgré l'année de construction relativement récente, plusieurs défauts sont présents (infiltrations dans le plafond du parking souterrain, dégâts d'eau dans les conduits de ventilation des appartements, décollement des revêtements muraux dans les salles de bains). Par conséquent, des mesures immédiates de CHF 130'000 sont prévues pour la période 1 au cours des dix premières années (seulement CHF 100'000 sont mentionnés textuellement). Un certain potentiel est calculé par rapport à la location actuelle.

Un potentiel de rendement d'environ 4,5 % est calculé, ce qui semble raisonnable par rapport aux contrats actuels et à l'évolution des loyers dans la commune. En revanche, le taux de vacance structurelle estimé semble plutôt optimiste par rapport aux relevés.

Compte tenu de l'état du bâtiment et des coûts de rénovation prévus, les coûts de maintenance à long terme prévus, combinés au budget plutôt limité pour les dix premières années, semblent insuffisants, notamment parce que les coûts d'entretien ont également été estimés de manière assez restrictive par rapport aux relevés. Cependant, comme les défauts actuels ne sont pas de nature structurelle selon PWC, les valeurs estimées peuvent être considérées comme cohérentes d'un point de vue benchmark.

La valeur de marché déclarée de l'immeuble de **CHF 18'184'000** semble raisonnable et se situe dans une fourchette d'estimation usuelle. Wüest Partner confirme que la valeur de marché déterminée par l'expert est conforme au marché.

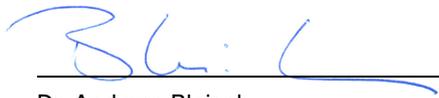
4 Conclusion générale

Par le présent rapport, nous confirmons qu'à notre connaissance, sur la base des informations reçues, des documents mis à notre disposition et de nos contrôles, toutes les valeurs de marché déterminées par le premier expert sont conformes au marché.

Wüest Partner AG
Zürich, 18. Avril 2024



Christoph Axmann MRICS
Partner



Dr. Andreas Bleisch
Partner