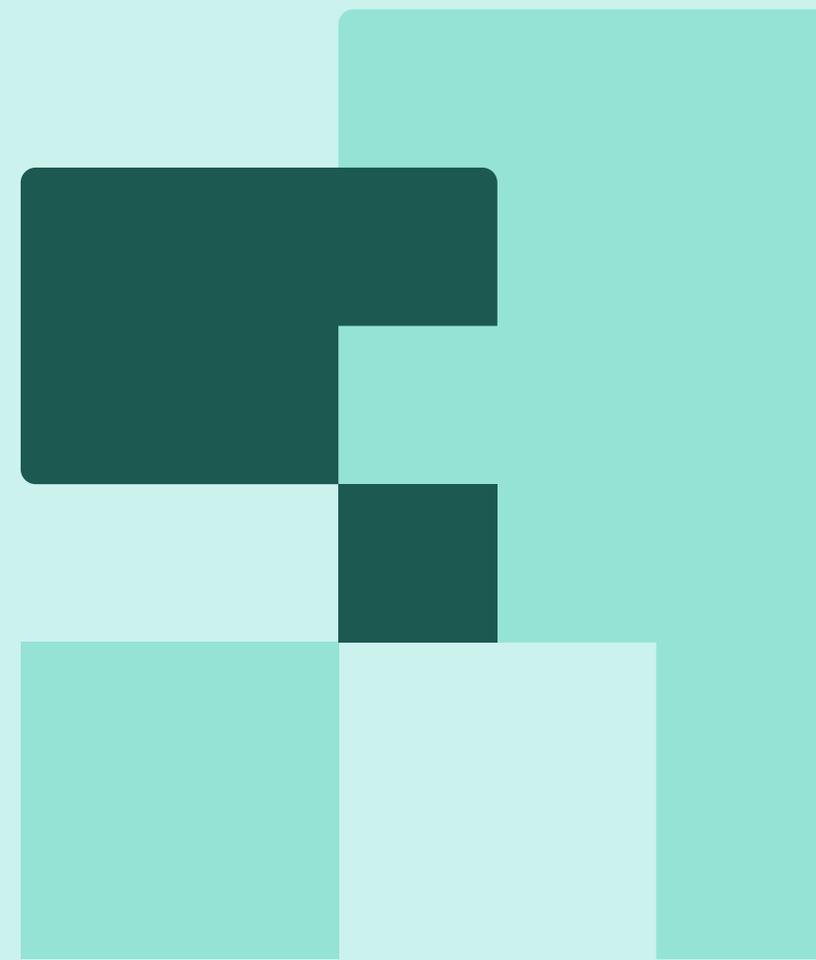


# Baloise Swiss Property Fund

Rapport annuel au 30 septembre 2023

Janvier 2024



# Sommaire

**01 Résumé opérationnel**

**02 Résultats annuels au 30 septembre 2023**

**03 Projets et perspectives**

**04 Acquisitions et ventes**

**Annexe**



# 01

# Résumé opérationnel

# Le Baloise Swiss Property Fund en bref

“



## Style de placement CORE

- Bons emplacements
- Bonne qualité
- Focalisation sur le rendement des revenus
- Recours modéré à l'emprunt

”

“



## Diversification géographique

- Toute la Suisse

”

“



## Diversification sectorielle

- Tous les secteurs
- Surpondération de l'usage résidentiel

”

“



## Fonds toujours en développement

”

# Résumé opérationnel - points forts relatifs au fonds

Augmentation de capital de CHF 135 mios, réduction du taux de vacance & hausse des revenus locatifs



## Distribution constante

- Distribution inchangée de CHF 3.00 / part
- Taux de distribution <100%



## Succès de l'augmentation de capital de CHF 135 mios et achat d'un portefeuille en septembre 2023

- **Amélioration de la diversification** du portefeuille
- **Réduction de taux d'endettement** à < 20%



## Réduction du taux de vacance d'environ 20% pour atteindre 3,4% au 30.09.2023, par rapport au 30.09.2022 (4,1%)

- Amélioration de la location des immeubles d'habitation
- Succès dans la location d'espaces commerciaux à Bâle et Geroldswil



## Augmentation du revenu locatif théorique

- Adaptation des taux de référence (+CHF 0,97 mios p.a.)<sup>1</sup>
- Adaptation de l' IPC des baux commerciaux (+CHF 0,16 mios p.a.)
- Fin de l'assainissement à Ostermundigen (+ CHF 0,15 mios p.a.)

<sup>1</sup>Le montant effectif peut varier en raison d'éventuelles contestations; pertinent pour les revenus au 01.10.2023 ; y compris les achats en relation avec l'augmentation de capital.

# Résumé opérationnel – résultats annuels 2022/23

## Chiffres clés

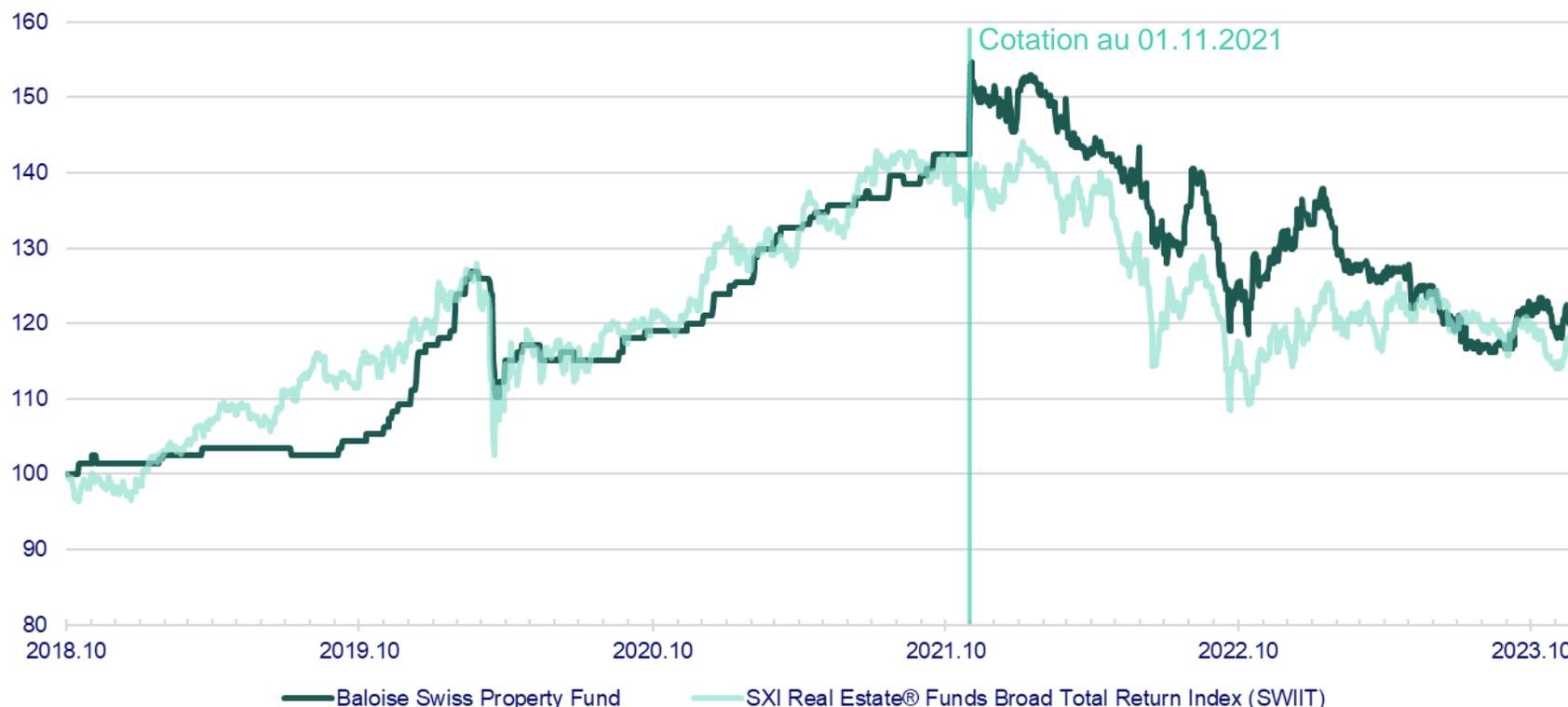
Chiffres clés des rapports annuels audités	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020
Distribution en CHF par part	3.00	3.00	3.00	3.00
Performance en % <sup>1, 2</sup>	-2.72	-12.83	26.16	14.15
Rendement sur distribution en % <sup>1, 2</sup>	2.64	2.51	2.14	2.52
Rendement de placement en % <sup>2</sup>	0.30	3.09	5.25	5.70
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> GAV) en % <sup>2</sup>	0.72	0.72	0.75	0.79
NAV en CHF par part	106.59	109.27	109.02	106.58
Taux de perte sur loyer en % <sup>2</sup>	3.37	4.10	5.46	5.52
WAULT en années <sup>2, 3</sup>	7.72	7.57	3.99	3.51
Coefficient d'endettement en % <sup>2</sup>	19.25	22.01	19.92	18.54
Rémunération moyenne des financements par des emprunts en %	1.04	0.59	0.06	0.07
Durée résiduelle moyenne des financements par emprunts (en années)	2.24	2.19	1.67	1.68

Les valeurs antérieures au 30 septembre 2023 se réfèrent au cours hors bourse ; <sup>2</sup>Chiffres clés selon l'AMAS ; <sup>3</sup>Weighted Average Unexpired Lease Term (durée résiduelle pondérée des baux commerciaux non résiliés) ;

# Résumé opérationnel – résultats annuels 2022/23

## Performance

Performance (BSPF en CHF, distribution comprise; SWIIT indexé sur base 100 au 01.10.2018)<sup>1</sup>



L'annonce de l'augmentation de capital dans un contexte de marché difficile a pesé sur la performance

Evolution stable au **niveau du portefeuille immobilier**

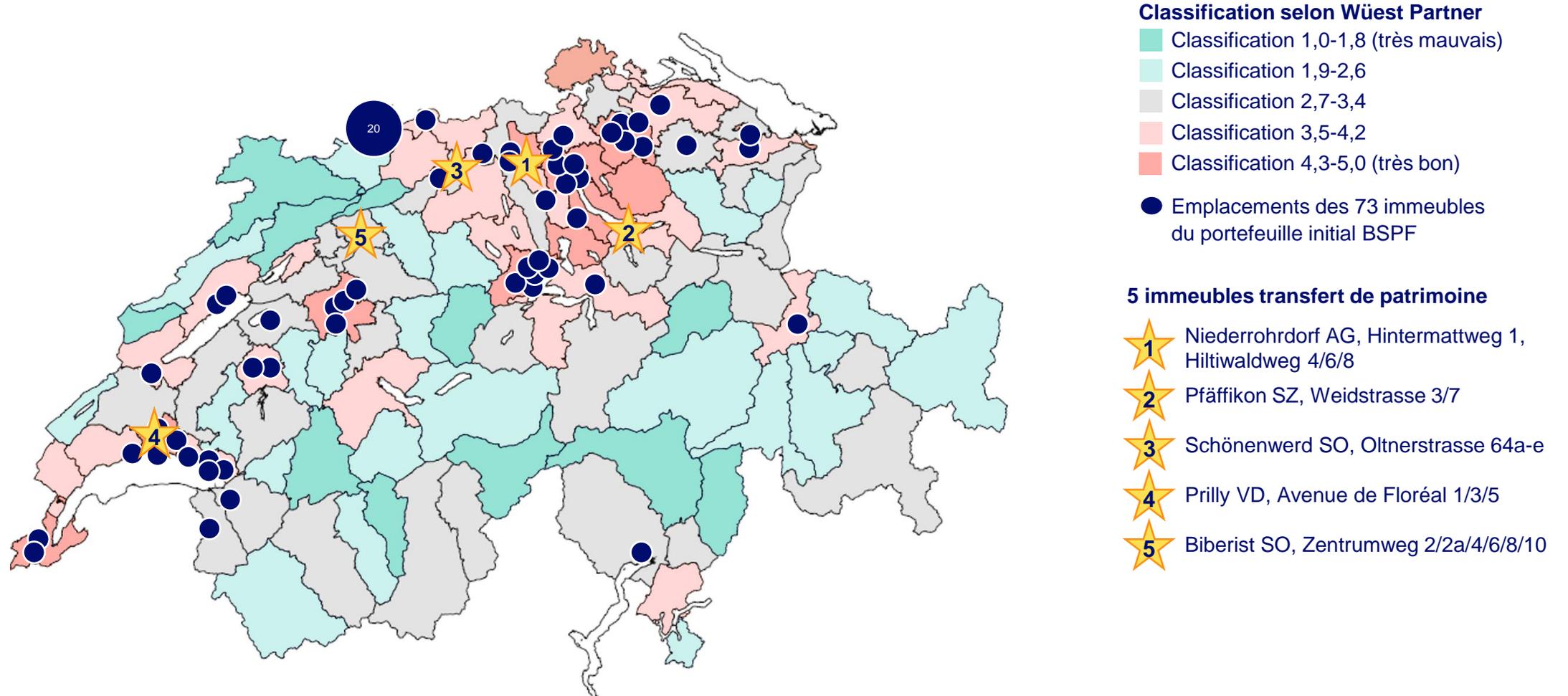
L'écart par rapport à la **prime de marché a été rattrapé et comblé** au cours des derniers mois

<sup>1</sup>La direction du fonds fait remarquer que le SXI Real Estate Funds Total Return Index n'est mentionné qu'à titre d'exemple comme indice de référence et ne peut expressément pas être utilisé comme benchmark contraignant pour la mesure de la performance du BSPF. La performance historique n'est pas un indicateur de la performance en cours ou à venir. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés lors de l'émission et du rachat des parts. Source : Bloomberg

# 02 Résultats annuels au 30 septembre 2023

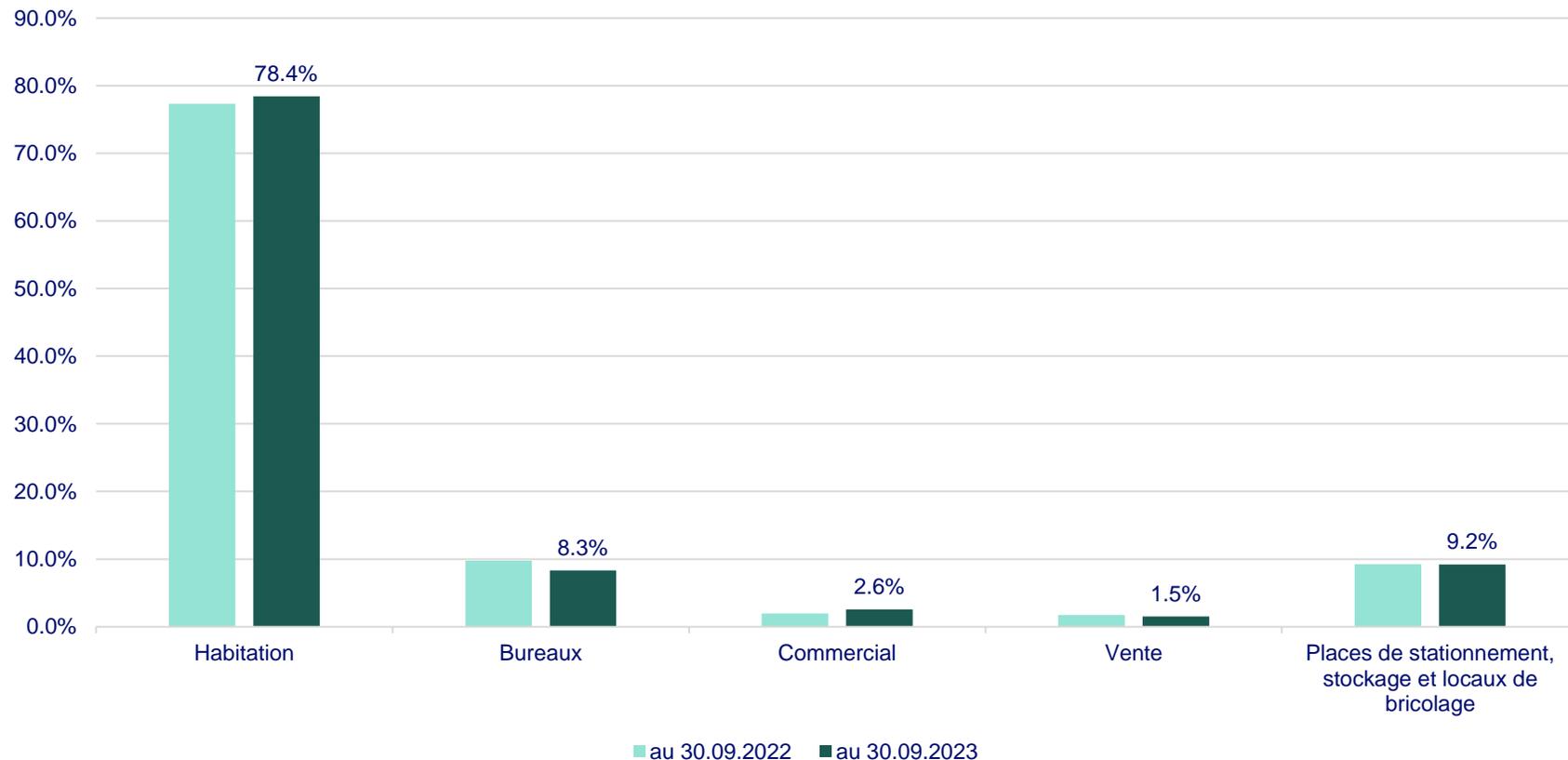
# Portefeuille acquis en septembre 2023

## Portefeuille global complété par des emplacements supérieurs à la moyenne



# Diversification sectorielle<sup>1</sup> au 30 septembre 2022 et au 30 septembre 2023<sup>2</sup>

## Répartition en % par usage



Seulement des changements marginaux dus au transfert de patrimoine

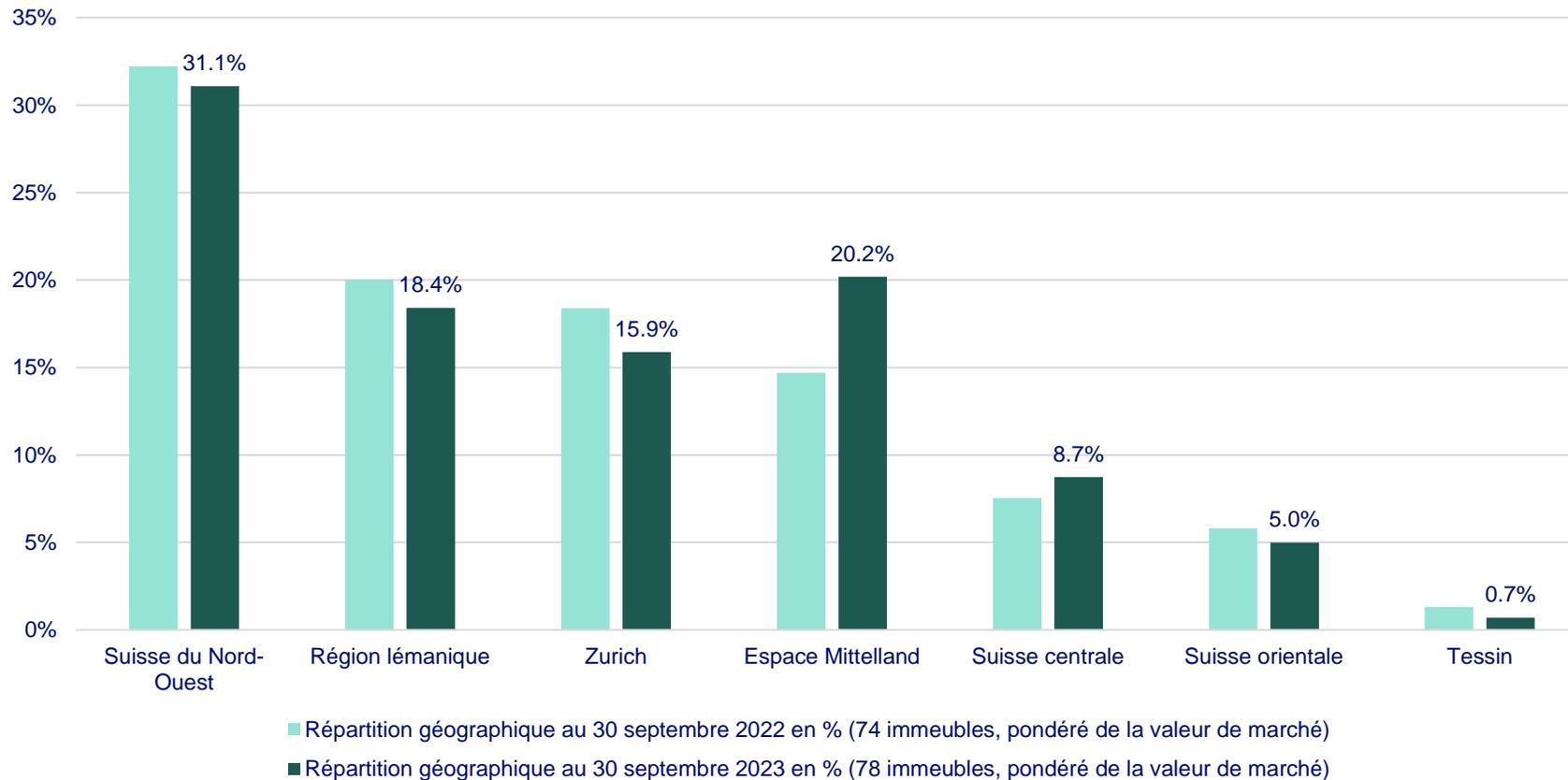
**Focus sur l'usage résidentiel**

Le commercial<sup>3</sup> correspond au total à 12,4%

<sup>1</sup>Sur la base des revenus locatifs nets théoriques hors frais de chauffage et frais accessoires, aux dates d'effet 30 septembre 2022 et 30 septembre 2023; <sup>2</sup>72 immeubles au septembre 2022 (en excluant deux immeubles en construction), 77 immeubles au 30 septembre 2023 (en excluant deux immeubles en construction); <sup>3</sup>Bureaux, industrie et magasins

# Répartition géographique<sup>1</sup> au 30 septembre 2022 et au 30 septembre 2023

## Allocation en % par grande région OFS<sup>2</sup>



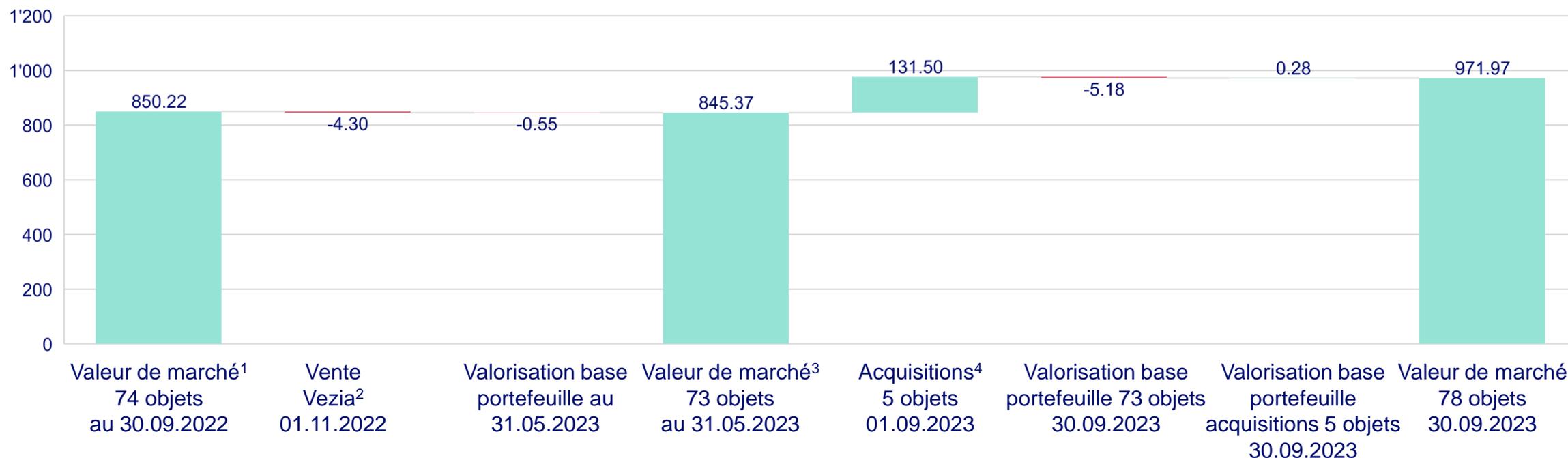
**Augmentation dans l'Espace Mittelland et en Suisse centrale** suite à l'acquisition du portefeuille dans le cadre de l'augmentation de capital

**Réduction au Tessin** suite à la vente de l'immeuble sis Via S. Gottardo 9 à Vezia

<sup>1</sup>Sur la base de l'estimation des valeurs de marché par des experts indépendants; <sup>2</sup>Office fédéral de la statistique

# Évolution de la valeur de marché<sup>1</sup> du 30 septembre 2022 au 30 septembre 2023

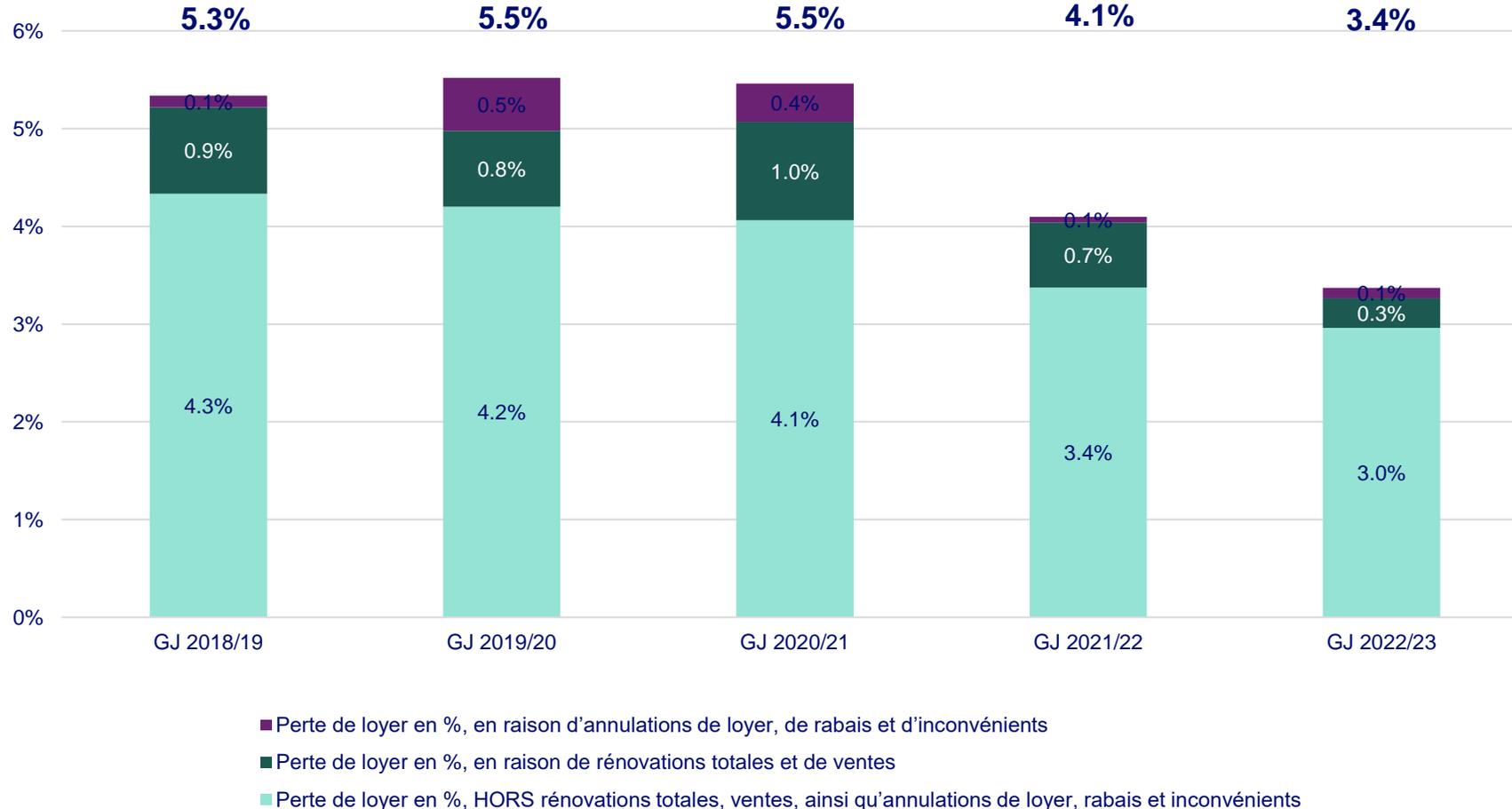
Valeur de marché en mios de CHF



**Valorisations/dévalorisations au 30.09.2023 :**  
Portefeuille 73 objets de -0.7%, 5 acquisitions (transfert de patrimoine) +0.2%

<sup>1</sup>Source : Estimation des experts indépendants du BSPF, comptes annuels audités au 30.09.2022 et 30.09.2023 ; <sup>2</sup>Vente Vezia, Via San Gottardo 9 ; <sup>3</sup>Estimation des experts indépendants du BSPF au 31.05.2023 ; <sup>4</sup>Transfert de patrimoine d'un portefeuille composé de 5 objets en lien avec l'augmentation de capital 2023

# Évolution du taux de perte sur loyer<sup>1</sup> du 1<sup>er</sup> exercice au 5<sup>e</sup> exercice



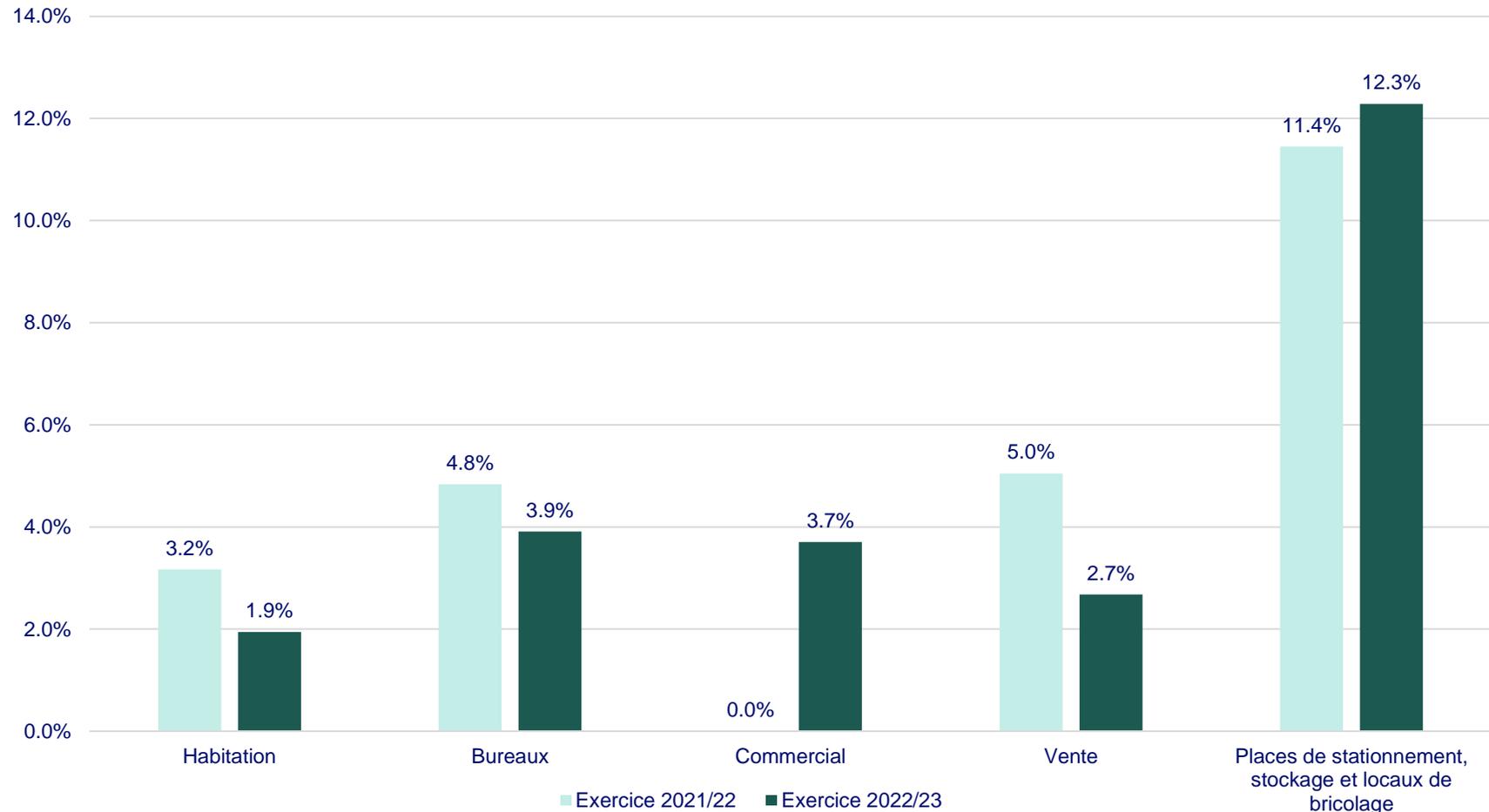
Au total, le **taux de perte sur loyers** a pu être **réduit de 73 points** de base par rapport à l'année précédente

Les pertes de loyers, à l'exclusion des rénovations totales prévues, des ventes et des autres pertes, ont pu être réduites de **41 points de base**

<sup>1</sup>Taux de perte sur loyer = chiffre clé de l'AMAS (Asset Management Association Switzerland)

# Taux de perte sur loyer selon l'usage

## Nette réduction pour les logements et bureaux



Pour les **logements et les bureaux**, qui représentent en valeur absolue la plus grande partie du portefeuille, la perte de loyers a pu être **nettement réduite**

La perte de loyers pour les **surfaces commerciales** est due aux immeubles de **Geroldswil et de Biberist**

# 03 Projets et perspectives

# Priorités dans la gestion du portefeuille

“



## Optimisation de portefeuille

- Réduction du taux de perte sur loyer
- Augmentation des revenus (adaptation des loyers & rénovations)
- Acquisitions et ventes

”

“



## Stratégie relative aux capitaux empruntés

- Refinancements
- Procédure échelonnée

”

“



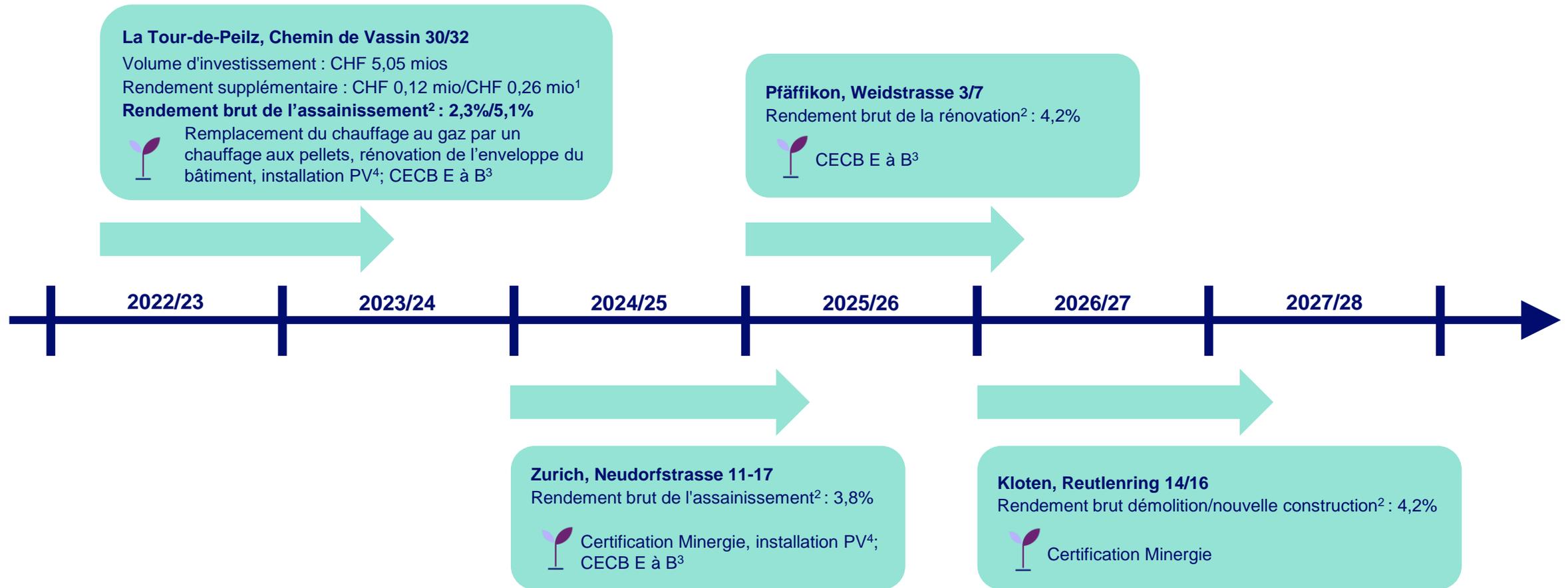
## Thèmes environnementaux

- Poursuite de la participation au GRESB
- Analyses CECB Plus
- Stratégies concernant le portefeuille et les objets

”

# Chronologie des projets de rénovation

Pipeline intéressant avec d'autres objets en cours de planification

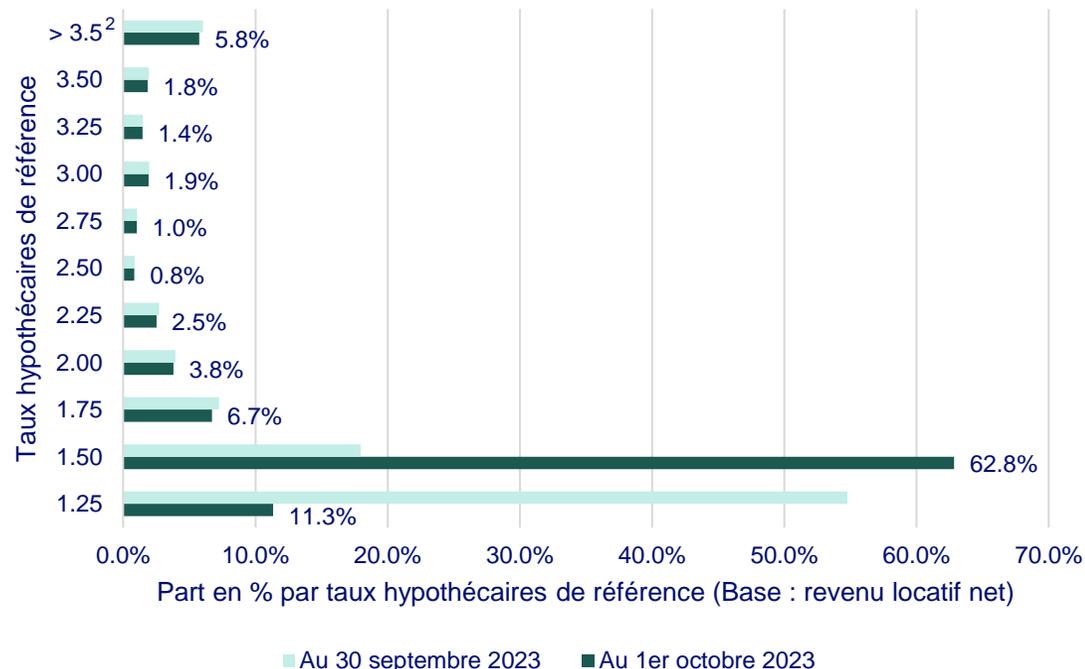


<sup>1</sup>En raison de restrictions liées au droit de location, le rendement supplémentaire total ne pourra être atteint que dans quelques années ; <sup>2</sup>Rendement supplémentaire divisé par les coûts de rénovation ; <sup>3</sup>Amélioration estimée de l'enveloppe du bâtiment selon le rapport CECB-Plus ; <sup>4</sup>Panneaux solaires photovoltaïques

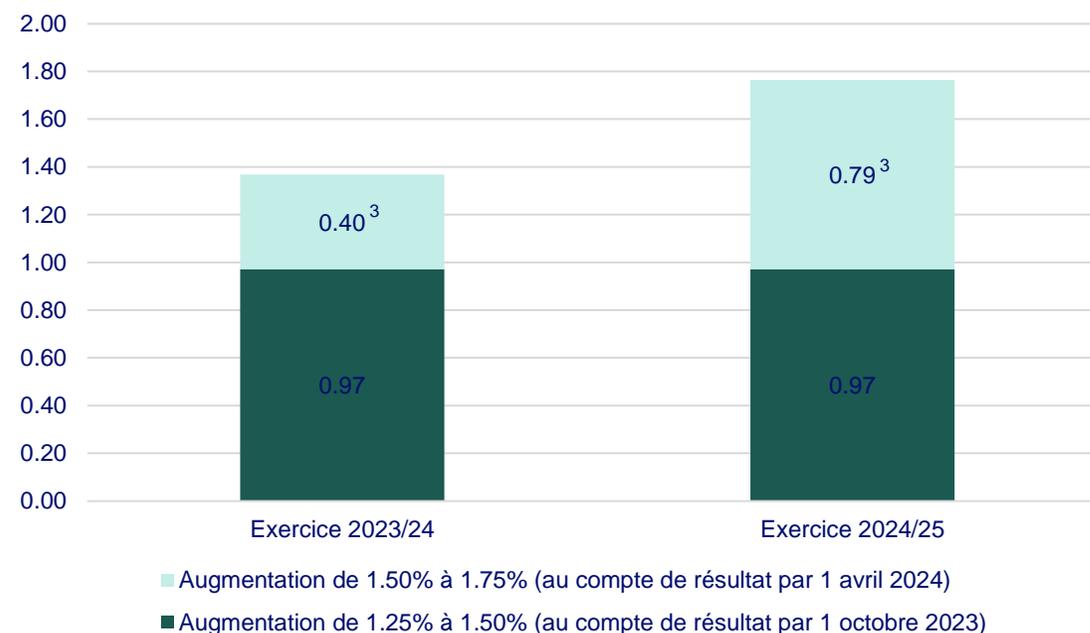
# Contrats de location résidentielle

## Structure et influence des taux d'intérêt de référence

Structure des taux d'intérêt de référence<sup>1</sup>



Influence des hausses des taux d'intérêt de référence en mios de CHF



Environ  $\frac{3}{4}$  des baux d'habitation ont un taux d'intérêt de référence < 1,5%

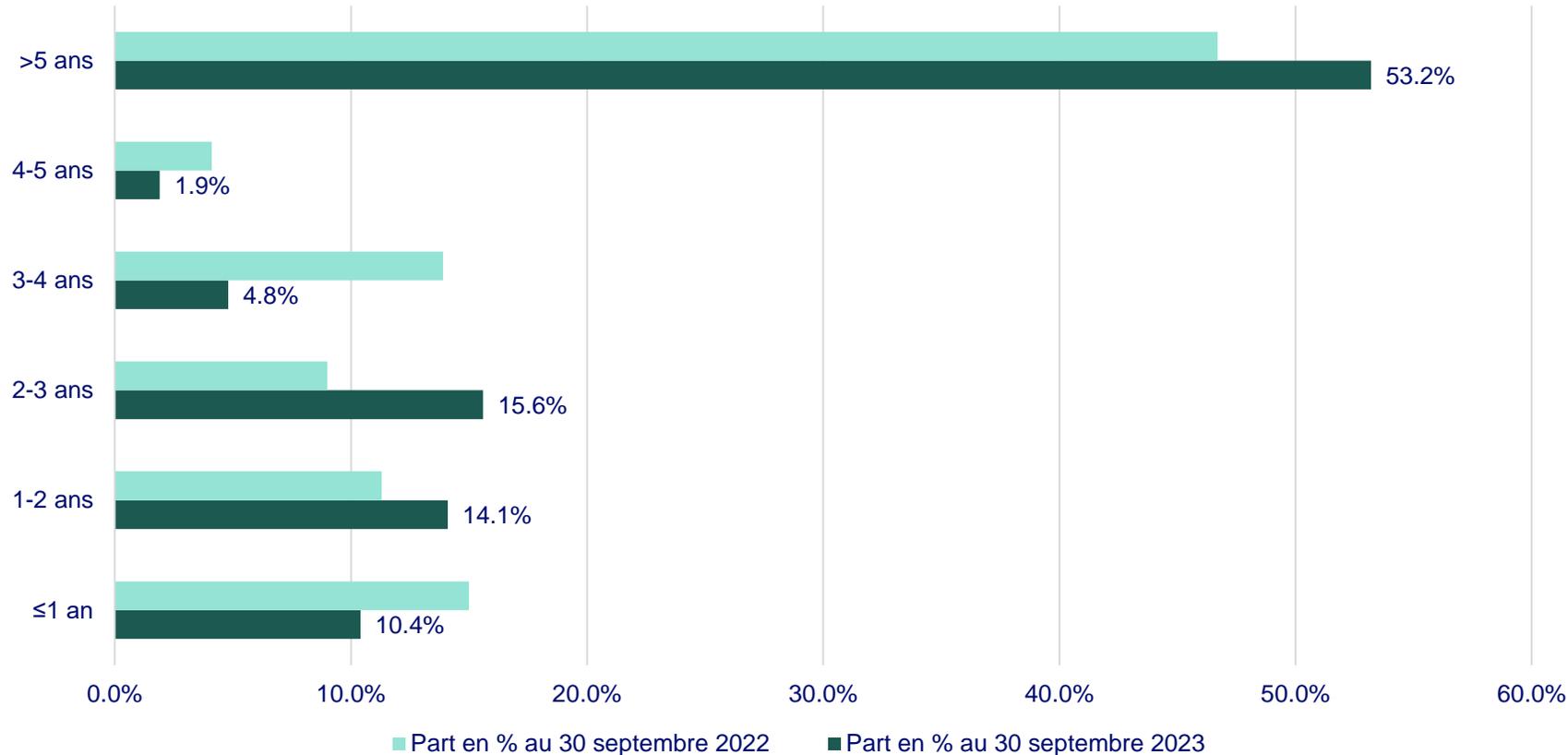
Recettes supplémentaires d'environ CHF 1,37 mios<sup>4</sup> attendues pour l'exercice suivant

<sup>1</sup>Total 2'005 logements dans le portefeuille, dont 1'966 baux d'habitation & 39 logements vacants (taux d'intérêt de référence non pertinent) ; <sup>2</sup>Y compris les baux d'habitation indexés ; <sup>3</sup>Estimation ; <sup>4</sup>Les augmentations effectives peuvent différer en raison de contestations possibles

# Structure des échéances des baux commerciaux existants <sup>1</sup>

## 30 septembre 2023 par rapport au 30 septembre 2022

### Revenu locatif net par durée résiduelle



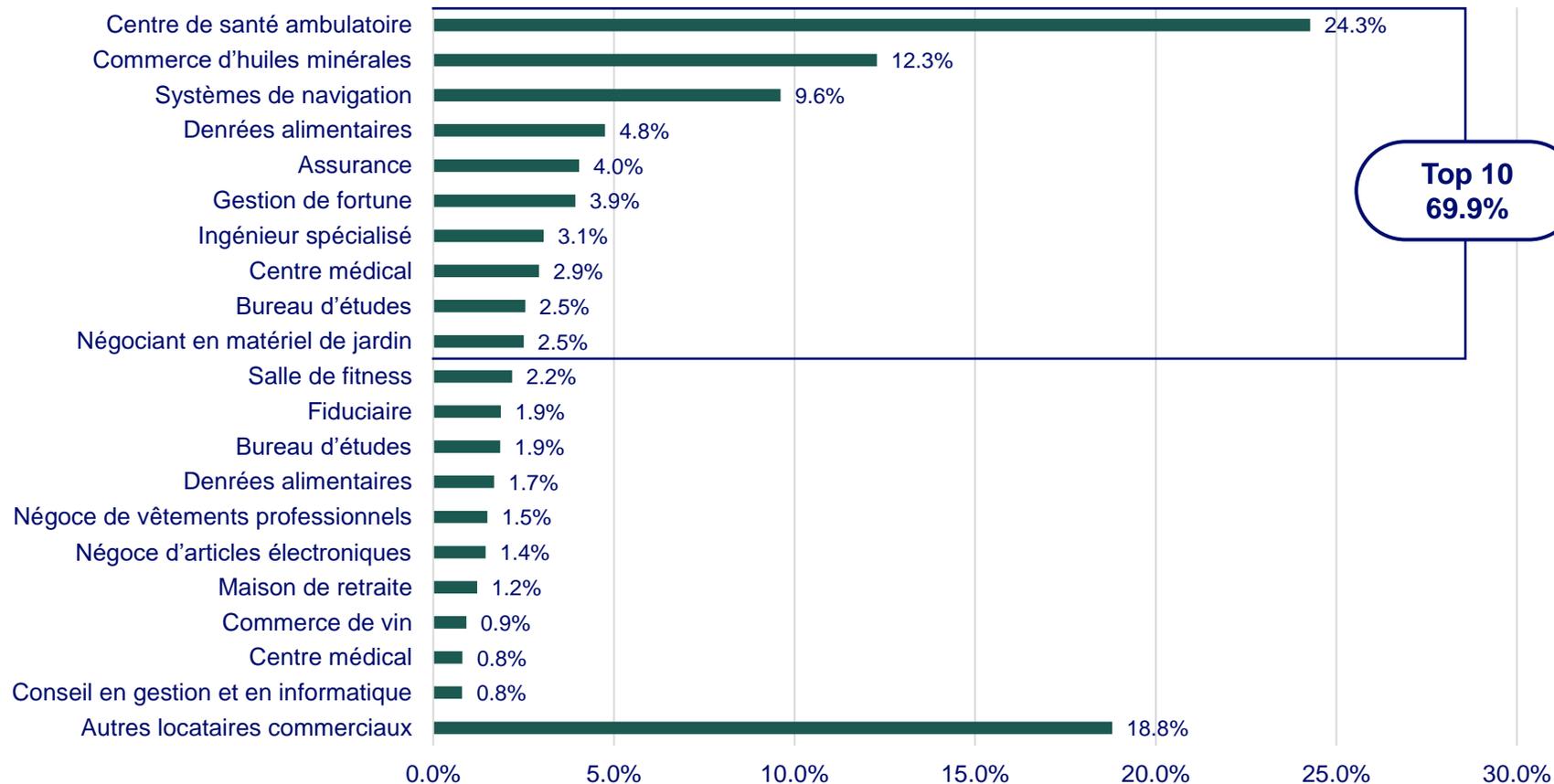
Plus de la moitié des revenus des baux commerciaux ont une **durée > 5 ans**

Avec un **WAULT<sup>2</sup>** de **7,72 ans**, les revenus des baux commerciaux sont solidement assurés

<sup>1</sup>Uniquement les surfaces utiles principales et secondaires louées (sans les places de parking), sans les surfaces vacantes ; <sup>2</sup>Weighted Average Unexpired Lease Term (durée résiduelle pondérée des baux commerciaux non résiliés)

# Contrats de bail commercial par branche au 30 septembre 2023

## Secteurs d'activités des 20 locataires commerciaux les plus importants



Revenu locatif théorique d'environ CHF 5,46 mios pour l'usage commercial

**Les locataires principaux** sont des centres de santé

**Large diversification** par secteur

Part des locataires commerciaux en % du revenu locatif théorique au 30 septembre 2023 (date d'effet)

# Initiatives en matière de durabilité

## Situation actuelle et future

“



Couverture CECB<sup>1</sup> de 98,9%  
(hors immeubles en construction)

Efficacité énergétique globale  
73,7%<sup>2</sup> C<sup>3</sup> ou plus (73,6% à présent)

Enveloppe du bâtiment  
27.3%<sup>2</sup> C<sup>3</sup> (à présent 19.9%)

”

“



GRESB<sup>4</sup>-Rating 2023  
57/100 points<sup>5</sup>  
1/5 étoiles<sup>5</sup>

”

### Mesures en cours et à venir

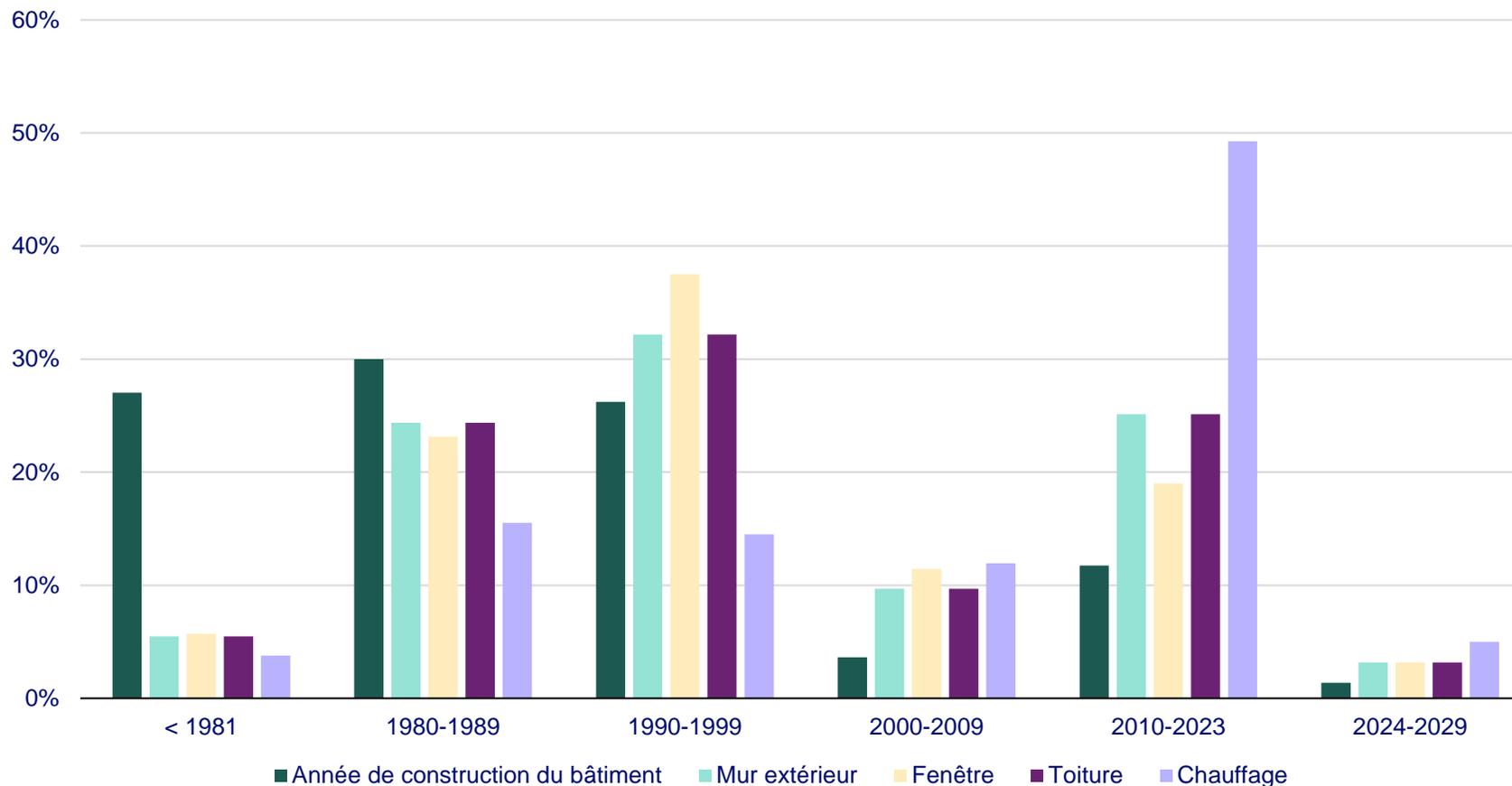
- Affinage des stratégies concernant le portefeuille et les objets à l'aide d'analyses CECB
- Réalisation des rénovations avec prise en compte ponctuelle des aspects liés à l'environnement
- Amélioration de la collecte des données de consommation
- Rapport annuel sur les améliorations concernant le GRESB & la trajectoire de réduction du CO<sub>2</sub> pour les investisseurs (partie du rapport annuel), les chiffres clés AMAS seront publiés pour la première fois en 2024
- Stratégie de certification et enquête auprès des locataires prévues

<sup>1</sup>Avec le CECB Plus (certificat énergétique cantonal des bâtiments), les propriétaires immobiliers se voient proposer - en plus de l'étiquette énergétique (CECB) - trois variantes de modernisation énergétique adaptées à leur bâtiment. Celles-ci sont élaborées lorsque cela s'avère judicieux ; <sup>2</sup>Pondéré par la valeur du marché ; <sup>3</sup>A comme meilleure évaluation, G comme plus mauvaise évaluation ; <sup>4</sup>Global Real Estate Sustainability Benchmark ; <sup>5</sup>2023 GRESB Standing Investments Benchmark Report.

# Années de construction et de rénovation

Selon les éléments de construction, rapportés à la surface de référence énergétique

## Période de construction/rénovation, rapportés à la surface de référence énergétique



**Augmentation** marquée par rapport à l'année précédente des **constructions dont l'année de construction est  $\geq$  2010**

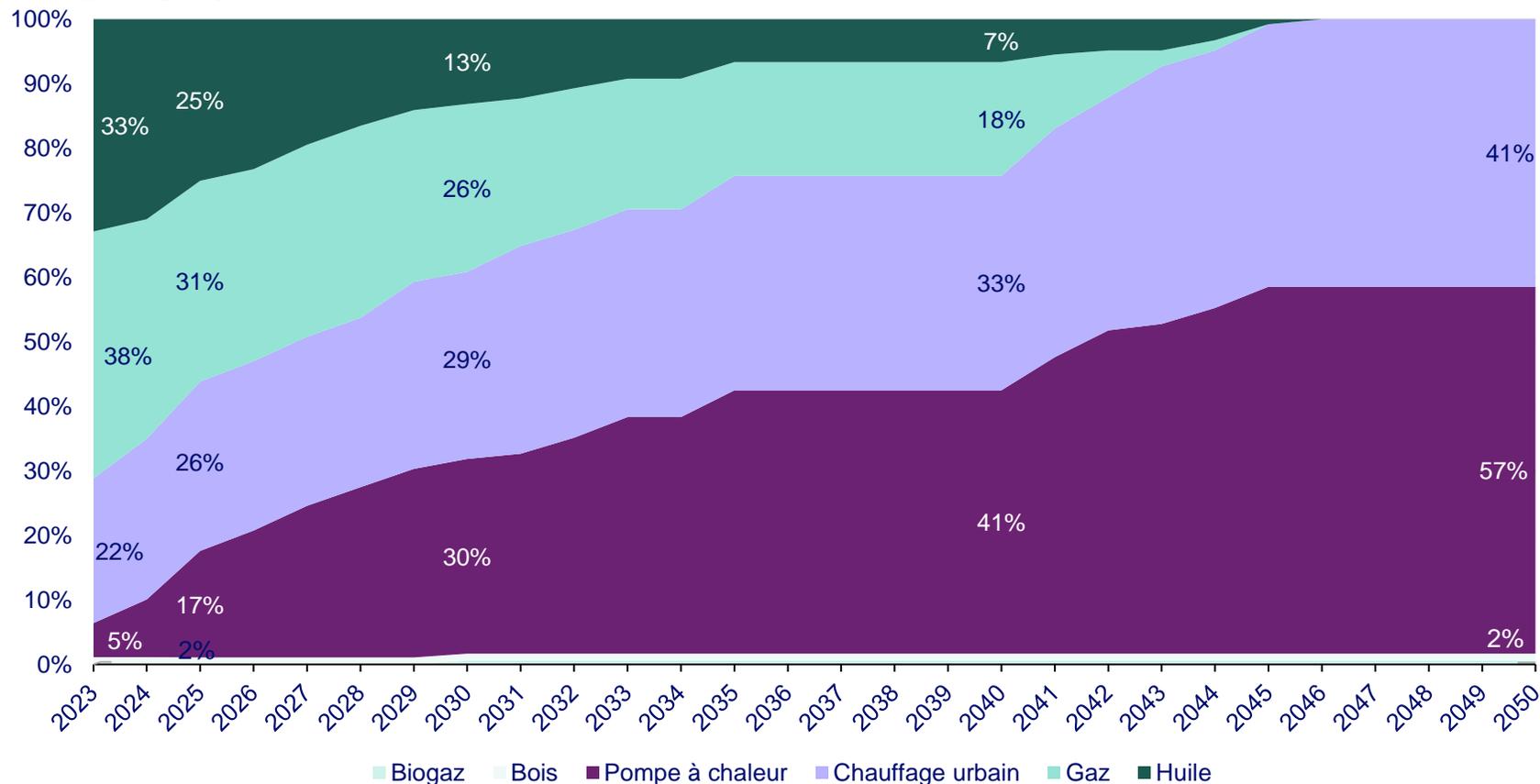
Environ **la moitié** des surfaces de référence énergétique sont chauffées par des chauffages **construits en  $\geq$  2010**

Source : Wüest Partner

# Aperçu des systèmes de chauffage

Part des systèmes de chauffage au 30 septembre 2023<sup>1</sup> et évolution possible<sup>2</sup>

Systèmes de chauffage au cours du temps (pourcentage de la surface de référence énergétique)



Base : 77 immeubles existants & 1 immeuble en développement

**Actuellement, 38%** des surfaces de référence énergétique sont chauffées au **gaz** et **33%** au **mazout**.

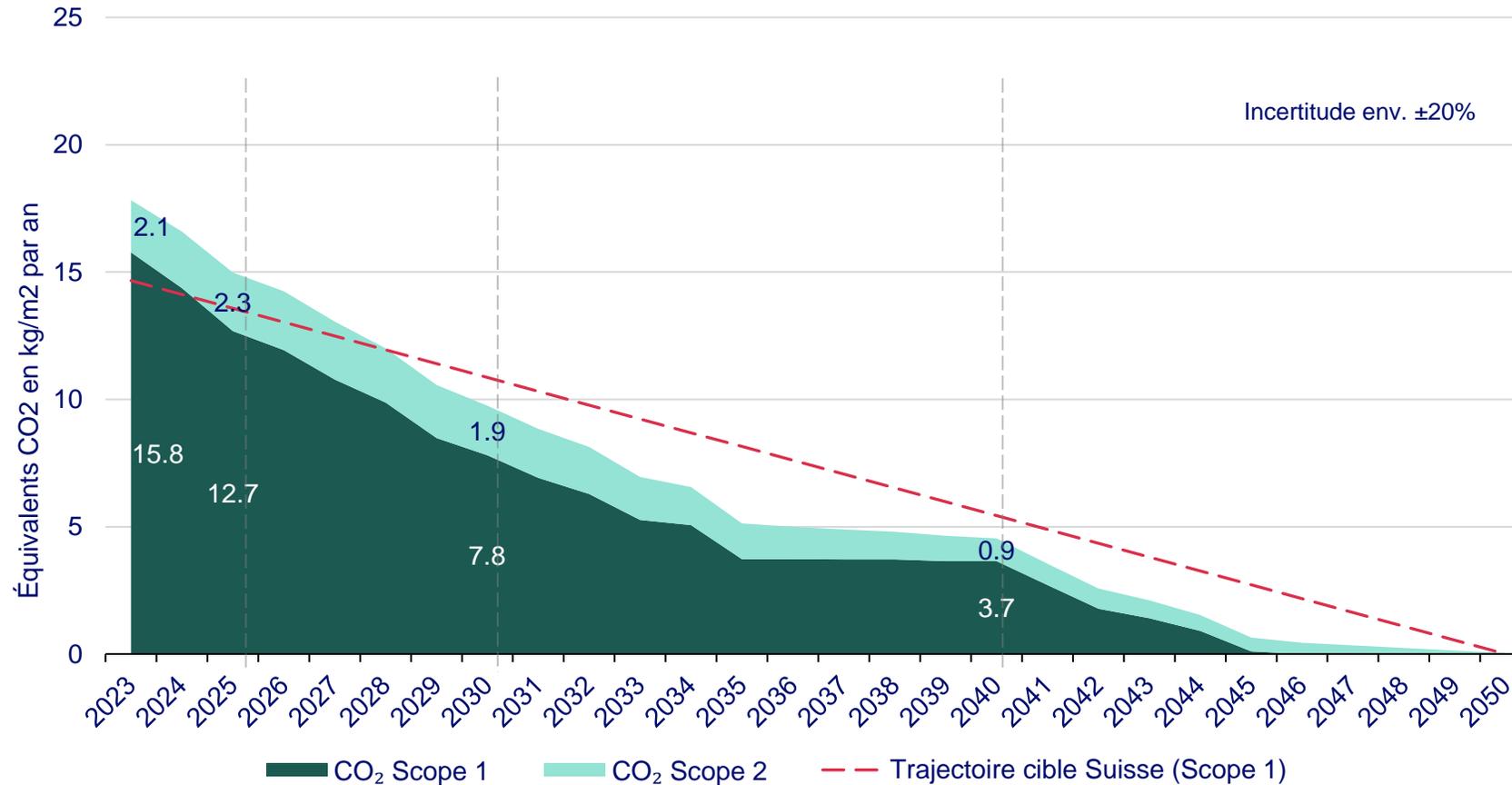
Environ **29%** des surfaces de référence énergétique sont chauffées par des générateurs de chaleur **exempts de combustibles fossiles**.

<sup>1</sup>Par rapport à la surface de référence énergétique ; <sup>2</sup>Estimation Wüest Partner ; Source : Wüest Partner

# Trajectoire de réduction du CO<sub>2</sub> au 30 septembre 2023 <sup>1</sup>

## Évolution possible<sup>2</sup>

### Trajectoire de réduction du CO<sub>2</sub> - Scope 1 + 2 (excl. électricité locative)



**Les calculs issus du modèle** font état de 17,9 kg d'équivalent CO<sub>2</sub> par an et par m<sup>2</sup> de surface de référence énergétique (Scope 1 + 2)

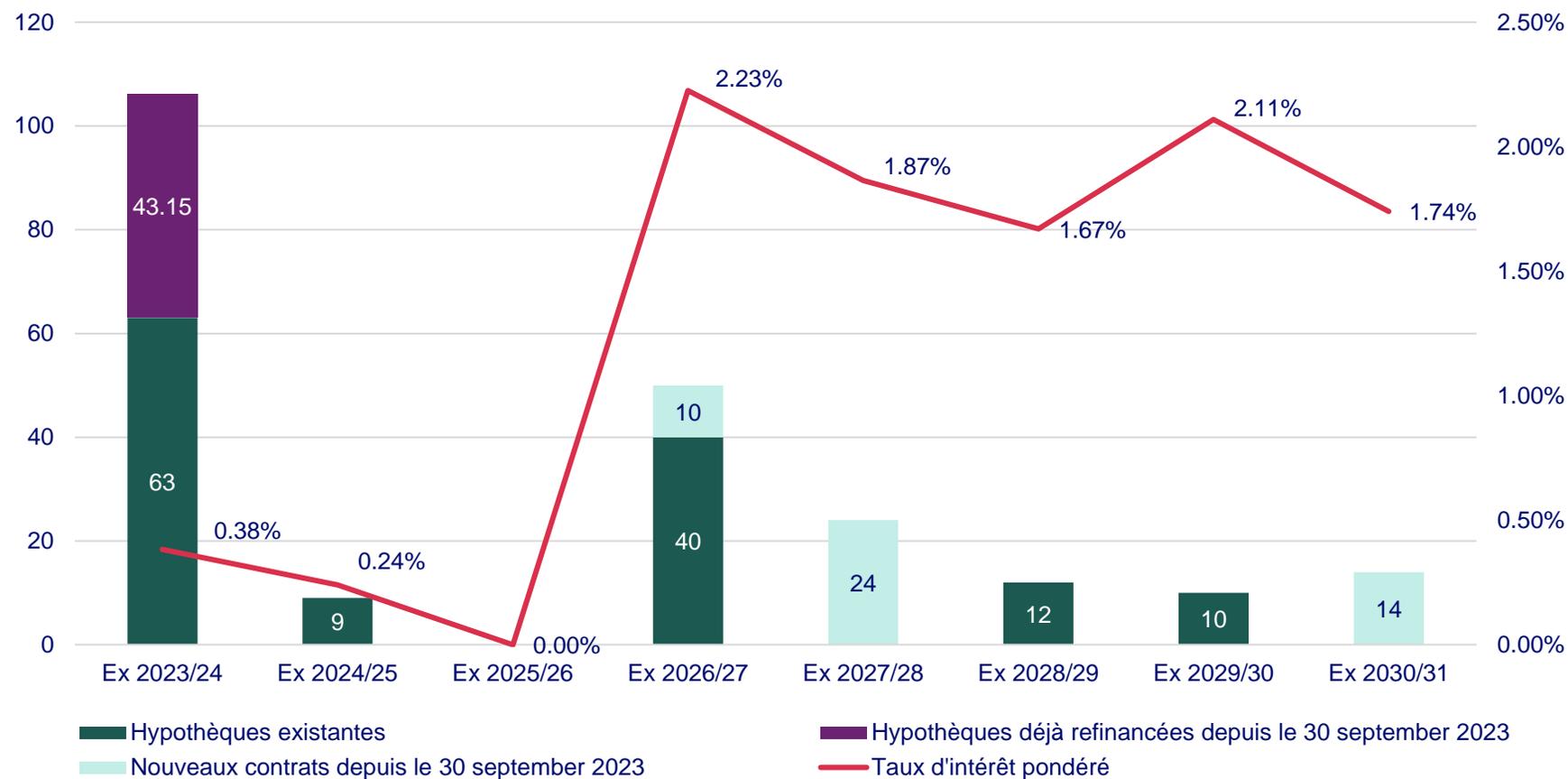
L'achèvement du projet de nouvelle construction de Kriens en 2025 devrait influencer la trajectoire de réduction

<sup>1</sup>77 immeubles existants & 1 immeuble en développement ; <sup>2</sup>Estimation Wüest Partner ; Source : Wüest Partner

# Financement par l'emprunt

## Faible taux d'endettement avec des données de refinancement échelonnées

### Volume d'hypothèques échues par exercice en mios de CHF et taux d'intérêt pondérés



#### Taux d'endettement

- 30 septembre 2023 : 19.3%
- 30 novembre 2023 : 18.7%<sup>1</sup>

#### Durée résiduelle en années

- 30 septembre 2023 : 2.24
- 30 novembre 2023 : 3.12

#### Taux d'intérêt moyen

- 30 septembre 2023 : 1.04%
- 30 novembre 2023 : 1.28%

<sup>1</sup>En %age de la valeur de marché au 30 septembre 2023

# 04 Acquisitions et ventes

# Niederrohrdorf AG, Hintermattweg 1, Hiltiwaldweg 4, 6, 8

## Immeuble à l'état de neuf dans l'agglomération de Zurich



Valeur de marché<sup>1</sup> : CHF 32,05 mios

Rendement brut<sup>1</sup> : 4,5%

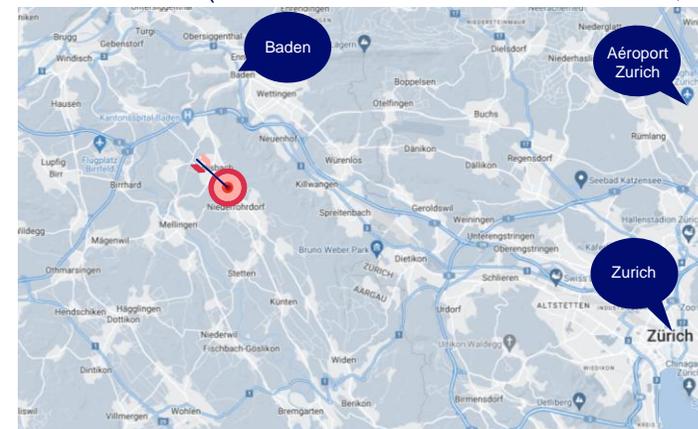
Rendement net<sup>1</sup> : 3,5%

Année de construction : 2016

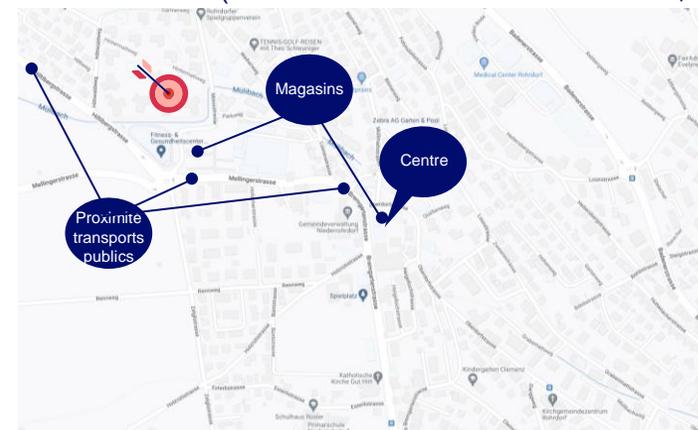
### Remarques

- Bonne macrosituation dans la région de Zurich
- Année de construction 2016, bon état
- Plans de sol généreux, standard supérieur à la moyenne

Macrosituation (notation de la macrosituation<sup>1</sup> : 4,0)



Microsituation (notation de la microsituation<sup>1</sup> : 3,5)



Type de bâtiment <sup>2</sup>	Immeuble d'habitation	
Produit théorique	1.43	
Part d'habitation / autres usages	90 %	10%
Taux de vacance au 30.09.2023	6,9%	
Part de revenu locatif résidentiel avec taux de référence ≤ 1,5 %	69,6%	
Production de chaleur	Chauffage à distance	
Énergie totale CECB	B	

<sup>1</sup>Estimation PwC au 1er septembre 2023 ; <sup>2</sup>Selon l'art. 86 OPCC

# Pfäffikon SZ, Weidstrasse 3, 7

## Bâtiment ancien avec potentiel d'augmentation du revenu des loyers



Valeur de marché<sup>1</sup> : CHF 18,31 mios

Rendement brut<sup>1</sup> : 4,2%

Rendement net<sup>1</sup> : 3,5%

Année de construction : 1985

### Remarques

- Bonne macrosituation dans le canton de Schwyz, avantageux sur le plan fiscal
- Type de construction efficient et compact
- Potentiel d'augmentation des loyers dans le cadre d'une rénovation complète

Type de bâtiment <sup>2</sup>	Immeuble d'habitation	
Produit théorique	0.77	
Part d'habitation / autres usages	89 %	11%
Taux de vacance au 30.09.2023	1,4%	
Part de revenu locatif résidentiel avec taux de référence ≤ 1,5 %	80,3%	
Production de chaleur	Gaz	
Énergie totale CECB	D	

Macrosituation (notation de la macrosituation<sup>1</sup> : 4,5)



Microsituation (notation de la microsituation<sup>1</sup> : 3,0)



<sup>1</sup>Estimation PwC ; <sup>2</sup>Selon l'art. 86 OPCC

# Schönenwerd SO, Oltnerstrasse 64

Propriété à l'état de neuf à proximité immédiate de la gare



Valeur de marché<sup>1</sup> : CHF 27,68 mios

Rendement brut<sup>1</sup> : 5,0%

Rendement net<sup>1</sup> : 4,0%

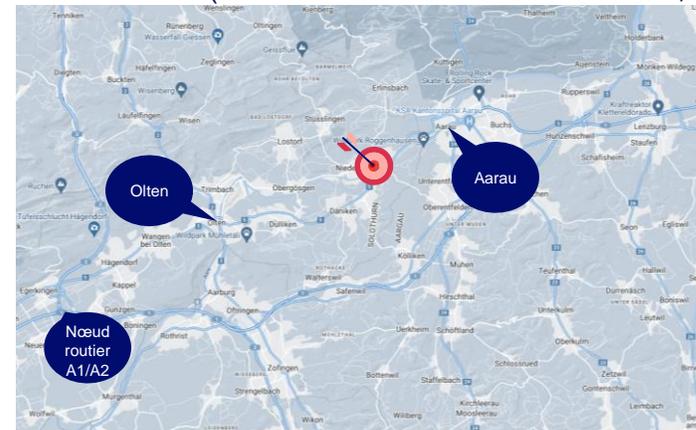
Année de construction : 2015

## Remarques

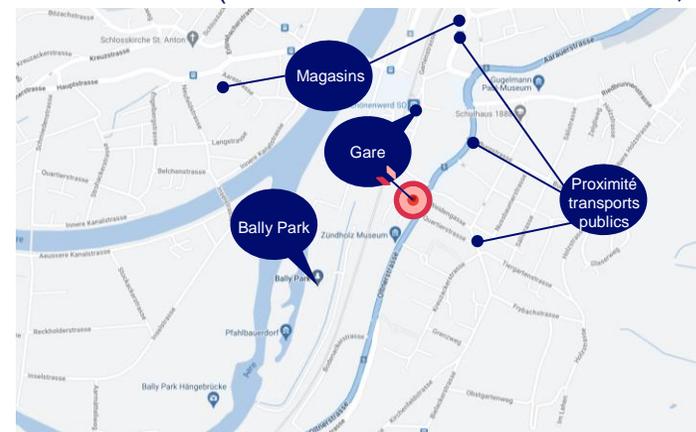
- Proximité directe avec la gare
- Année de construction 2015, bon état
- Surfaces de balcon généreuses
- Vue sur le Bally-Park

Type de bâtiment <sup>2</sup>	Immeuble d'habitation	
Produit théorique	1.39	
Part d'habitation / autres usages	90 %	10%
Taux de vacance au 30.09.2023	0,4%	
Part de revenu locatif résidentiel avec taux de référence ≤ 1,5 %	86,8%	
Production de chaleur	Gaz & énergie solaire thermique	
Énergie totale CECB	B	

Macrosituation (notation de la macrosituation<sup>1</sup> : 3,2)



Microsituation (notation de la microsituation<sup>1</sup> : 3,5)



<sup>1</sup>Estimation PwC au 1er septembre 2023 ; <sup>2</sup>Selon l'art. 86 OPCC

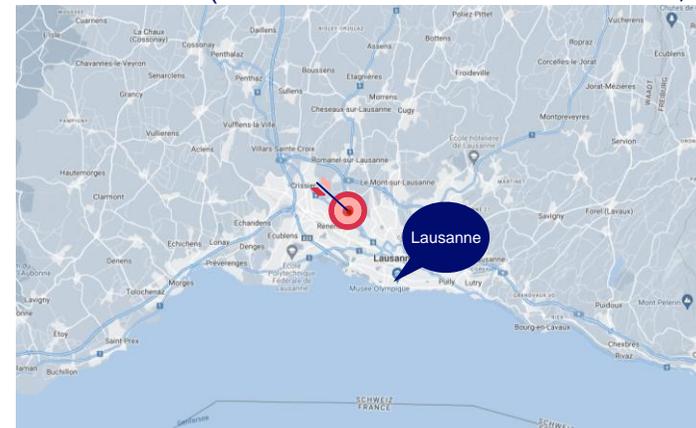
# Prilly VD, Avenue de Floréal 1, 3, 5

## Immeuble résidentiel dans le quartier résidentiel de Lausanne

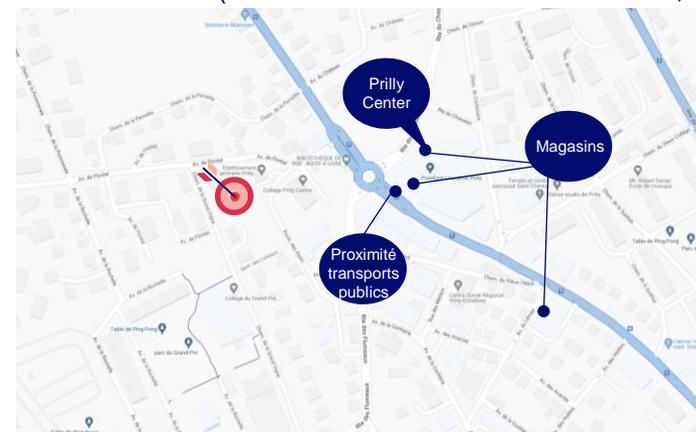


**Valeur de marché<sup>1</sup> : CHF 11,88 mios**  
**Rendement brut<sup>1</sup> : 3,8%**  
**Rendement net<sup>1</sup> : 2,8%**  
**Année de construction : 1999**

**Macrosituation** (notation de la macrosituation<sup>1</sup> : 4,0)



**Microsituation** (notation de la microsituation<sup>1</sup> : 3,5)



### Remarques

- Emplacement direct dans le centre de Prilly avec de nombreux magasins et à proximité des transports publics vers Lausanne
- Logements entretenus en bon état
- Potentiel de hausse des loyers, taux de vacance quasi nul

Type de bâtiment <sup>2</sup>	Immeuble d'habitation	
Produit théorique	0.44	
Part d'habitation / autres usages	92 %	8%
Taux de vacance au 30.09.2023	0,0%	
Part de revenu locatif résidentiel avec taux de référence ≤ 1,5 %	54,4%	
Production de chaleur	Gaz	
Énergie totale CECB	D	

<sup>1</sup>Estimation PwC au 1er septembre 2023 ; <sup>2</sup>Selon l'art. 86 OPCC

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

## Propriété à l'état de neuf au centre de Biberist



Valeur de marché<sup>1</sup> : CHF 41,82 mios

Rendement brut<sup>1</sup> : 5,0%

Rendement net<sup>1</sup> : 4,1%

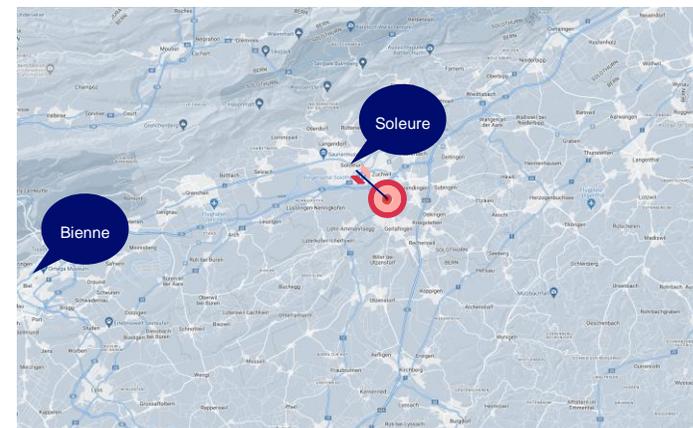
Année de construction : 2020

### Remarques

- Emplacement central à Biberist avec Migros, Coop et Denner à proximité directe
- Bonne proximité avec les transports publics vers Berne et Soleure
- Construction nouvelle (non certifiée)
- Part commerciale de 18,7 %

Type de bâtiment <sup>2</sup>	Immeuble d'habitation	
Produit théorique	2.01	
Part d'habitation / autres usages	76%	24%
Taux de vacance au 30.09.2023	7,4%	
Part de revenu locatif résidentiel avec taux de référence ≤ 1,5 %	99,1%	
WAULT en années <sup>3</sup>	14,7	
Production de chaleur	Pompe à chaleur sondes géothermiques	
Énergie totale CECB	B	

Macrosituation (notation de la macrosituation<sup>1</sup> : 3,8)



Microsituation (notation de la microsituation<sup>1</sup> : 3,0)



<sup>1</sup>Estimation PwC au 1er septembre 2023 ; <sup>2</sup>Selon l'art. 86 OPCC ; <sup>3</sup>Weighted Average Unexpired Lease Term; durée résiduelle pondérée des baux commerciaux non résiliés

# Vente Via San Gottardo 9 in Vezia au 1er novembre 2022

“



## Raisons de la vente

Baux commerciaux : durée résiduelle courte

Rendement : taux d'inoccupation élevé ; possibilités d'augmentation des loyers limitées

État : à rénover

”

“



## Portefeuille

Réduction du taux de vacance

Réduction de l'exposition aux surfaces commerciales au Tessin

”

“



## Fonds

Bénéfice net CHF 0,21 mio

Augmente les possibilités de distribution pour les années suivantes

”



# Annexe

## Frais & aspects fiscaux

# Baloise Swiss Property Fund

## Informations relatives au fonds

<b>Nom du fonds</b>	Baloise Swiss Property Fund (BSPF)
<b>ISIN / numéro de valeur</b>	ISIN CH0414551033 / numéro de valeur 41455103
<b>Domicile du fonds</b>	Suisse
<b>Forme juridique</b>	Fonds de placement contractuel
<b>Cercle des investisseurs</b>	Le cercle des investisseurs n'est pas restreint
<b>Direction du fonds</b>	Baloise Asset Management SA, Bâle
<b>Portfolio manager</b>	Baloise Asset Management SA, Bâle
<b>Banque dépositaire</b>	UBS Switzerland AG, Zurich
<b>Organe de révision</b>	Ernst & Young SA, Bâle
<b>Experts chargés des estimations</b>	PricewaterhouseCoopers SA, Zurich
<b>Gestion immobilière</b>	Baloise Asset Management SA et ses partenaires externes
<b>Distribution</b>	Baloise Asset Management SA, Bâle
<b>Devise du fonds</b>	CHF
<b>Fortune totale du fonds</b>	CHF 993,3 mios (au 30 septembre 2023)
<b>Utilisation des revenus</b>	Distribution
<b>Fréquence NAV</b>	Semestriel
<b>Rachat de parts du fonds</b>	À la fin de l'exercice, dans le respect d'un délai de résiliation de 12 mois
<b>Exercice comptable</b>	01.10 - 30.09
<b>Market maker</b>	Swiss Finance & Property SA, Zurich



# Structure de frais

Frais	Maximum selon le contrat de fonds		Effectifs exercice 2022/2023		Effectifs exercice 2021/2022		
<b>Commission de gestion direction du fonds</b>	1,00%	Fortune totale	<b>0,50%</b>	Fortune totale	<b>0,50%</b>	Fortune totale	à la charge de la fortune du fonds
<b>Commission d'achat et de vente</b>	2,00%	Prix d'achat ou de vente	<b>0,77%</b>	Prix d'achat ou de vente	<b>1,50%</b>	Prix d'achat ou de vente	à la charge de la fortune du fonds
<b>Commission de construction</b>							
<i>Construction de bâtiments, rénovations et transformations</i>	3,00%	Frais de construction	<b>2,50%</b>	Frais de construction	<b>2,50%</b>	Frais de construction	à la charge de la fortune du fonds
<i>Évolution des terrains non bâtis</i>	3,00%	Frais de construction	<b>n/a</b>	Frais de construction	<b>n/a</b>	Frais de construction	à la charge de la fortune du fonds
<b>Honoraires gestionnaires immobiliers</b>	5,00%	Revenus locatifs nets	<b>3,60%</b>	Revenus locatifs nets	<b>3,60%</b>	Revenus locatifs nets	à la charge de la fortune du fonds
<b>Commission d'émission</b>	5,00%	Valeur nette d'inventaire	<b>0,25%</b>	Valeur nette d'inventaire	<b>n/a</b>	Valeur nette d'inventaire	à la charge des investisseurs
<b>Commission de rachat</b>	5,00%	Valeur nette d'inventaire	<b>n/a</b>	Valeur nette d'inventaire	<b>n/a</b>	Valeur nette d'inventaire	à la charge des investisseurs

La direction du fonds se réserve le droit de modifier les frais maximaux et effectifs.

# Baloise Swiss Property Fund – Impôts sur le revenu et le bénéfice



## Fonds de placement immobilier avec immeubles en propriété directe



## Investisseurs ayant leur domicile fiscal en Suisse

Produits issus des immeubles en propriété directe

Imposition au niveau du fonds à un taux préférentiel

Aucune imposition au niveau de l'investisseur

Gains en capital issus des immeubles en propriété directe

Imposition au niveau du fonds à un taux préférentiel

Aucune imposition au niveau de l'investisseur

Produits divers  
(p. ex. produit des intérêts)

Aucune imposition au niveau du fonds

Imposition pour l'investisseur

Gains en capital divers

Aucune imposition au niveau du fonds

Fortune privée: exonération pour les paiements via des coupons séparés  
Fortune commerciale: imposition

# Baloise Swiss Property Fund – Impôts sur le revenu et le bénéfice

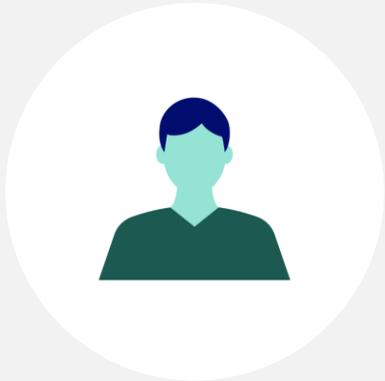


## Imposition au niveau du fonds immobilier

- En principe, les fonds de placement contractuels ne sont pas des sujets fiscaux. Les fonds immobiliers qui détiennent des immeubles en propriété directe constituent une exception. Ces fonds constituent un sujet fiscal propre pour les produits et les gains en capital issus des immeubles en propriété directe.
- Les produits et les gains en capital issus des immeubles en propriété directe (p. ex. revenus locatifs, gain en capital issu de l'aliénation d'immeubles) sont alors imposés au niveau du fonds lui-même. L'imposition se fait généralement à un taux d'imposition sur le bénéfice réduit (taux réduit de moitié au niveau de la Confédération et taux réduit dans plusieurs cantons).
- Les produits divers (p. ex. produits des intérêts sur les avoirs en banque) ne sont pas imposés au niveau du fonds qui détient des immeubles en propriété directe, mais au niveau de l'investisseur.

# Baloise Swiss Property Fund – Impôts sur le revenu et le bénéfice

## Imposition au niveau des investisseurs ayant leur domicile fiscal en Suisse



- Comme les produits et les gains en capital issus des immeubles en propriété directe sont imposés au niveau du fonds lui-même, ces produits ne sont plus soumis à l'impôt au niveau de l'investisseur avec domicile fiscal en Suisse.
- Les impôts sur les produits divers ne provenant pas des immeubles en propriété directe sont soumis à l'imposition au niveau de l'investisseur lui-même; ces produits sont donc exclus du champ de l'impôt sur le bénéfice au niveau du fonds de placement immobilier.
- Les explications fiscales reposent sur la situation juridique et la pratique actuellement connues. Demeurent 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 de fonds sont régies par la législation fiscale du pays de domicile de l'investisseur. Les explications fiscales ci-dessus ne constituent en aucune manière un conseil fiscal qualifié. 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. Le fonds et la direction du fonds ne peuvent en aucun cas assumer une quelconque responsabilité vis-à-vis des conséquences fiscales auxquelles s'expose l'investisseur.

# Annexe

## Baloise Asset Management SA

# Baloise Immobilien Expertise



## Historique

- 150 ans d'expérience dans la gestion de fortune des placements immobiliers suisses de Baloise, avec actuellement environ CHF 9 milliards d'actifs sous gestion



## Gamme de produits / clients

- Baloise Assurance SA (CHF 7,1 Mrds)
- Fondation de prévoyance de la Baloise Assurance SA & mandates (CHF 1,2 Mrds)
- Baloise Swiss Property Fund (coté en bourse , CHF 970 mios)
- Baloise group de placement immobiliers Suisse (en cours de planification)



## Portfolio Management

- Gestion du portefeuille
- Représentation des propriétaires
- Conseil stratégique (portefeuille, ESG, bâtiments individuels)



## Gestion de fortune

- Entre autres gestion et contrôle de gérance/Property Management
- Établissement de rapports financiers



## Gestion de construction

- Gestion de construction complète
- Développement et construction de bâtiments, rénovations
- Volume de construction d'environ CHF 150 mios par an



## Acquisition

- Très bon réseau sur le marché des transactions immobilières
- Volume de transactions substantiel



## Équipe/gestion

- Plus de 70 spécialistes de l'immobilier
- dont environ 40 collaborateurs sur 3 sites pour la gestion inhouse

# Annexe

# Contacts

# Baloise Asset Management SA

## Équipe Immobilier



---

### Jan Hagen

Gestionnaire de fonds et portfolio manager

T +41 58 285 89 24

[Jan.Hagen@baloise.com](mailto:Jan.Hagen@baloise.com)

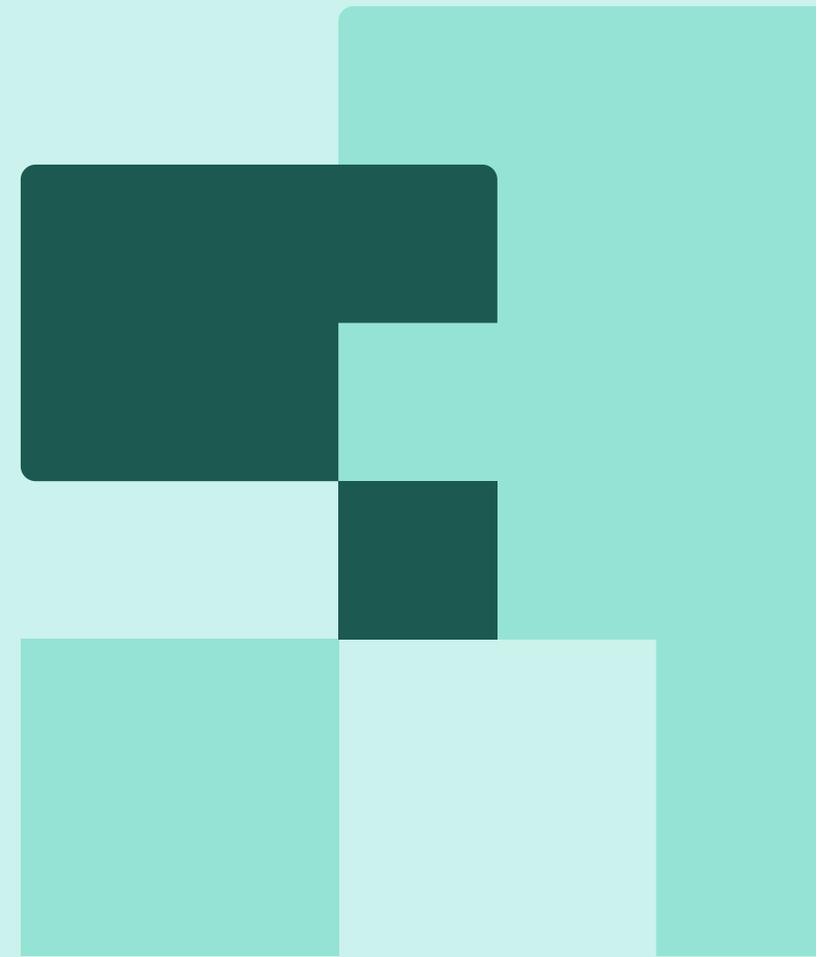
---

### Dominic von Felten, FRICS

Lead Business Development Real Estate

T +41 58 285 81 28

[Dominic.von\\_Felten@baloise.com](mailto:Dominic.von_Felten@baloise.com)



# Baloise Asset Management SA

## Équipe Institutional Sales



---

### Olivier de Denon

Ing. IT Université de Neuchâtel, CEFA

Senior Institutional Sales

T +41 58 285 80 47

[Olivier.deDenon@baloise.com](mailto:Olivier.deDenon@baloise.com)

**Depuis juin 2017 au sein de Baloise Asset Management**

Auparavant :

- E.I.M/Gottex
- Diapason Commodities Management SA
- Compagnie Benjamin de Rothschild SA
- CONINCO Groupe SA



---

### Jean-Michel Hegnauer

London School of Economics, CFA

Senior Institutional Sales

T +41 58 285 98 45

[Jean-Michel.Hegnauer@baloise.com](mailto:Jean-Michel.Hegnauer@baloise.com)

**Depuis avril 2023 au sein de Baloise Asset Management**

Auparavant :

- Swiss Rock
- Allianz Global Investors
- Swisscanto
- GAM

# Informations juridiques importantes

Le présent document publicitaire a pour seul but d'informer. Il ne constitue ni une offre, ni une incitation à acheter ou à vendre des parts de fonds et ne doit pas non plus être considéré comme une incitation à soumettre une offre de conclusion d'un contrat portant sur un service de titres ou un service complémentaire. Il est expressément stipulé que ce document ne s'adresse pas aux personnes soumises à une législation leur interdisant l'accès à de telles informations du fait de leur nationalité ou de leur domicile. Il est interdit d'envoyer, d'emporter ou de distribuer le présent document ou toute copie de celui-ci aux États-Unis ou de le remettre à une personne américaine (au sens de la Régulation S de l'US Securities Act de 1933 dans sa version en vigueur).

Nous précisons que la performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés lors de l'émission et du rachat des actions. Ce document ne peut remplacer un conseil personnalisé. Nous déclinons toute responsabilité concernant l'exactitude, l'exhaustivité ou l'actualité des informations contenues dans le présent document. La direction de fonds décline toute responsabilité quant à son contenu et son exhaustivité de même qu'elle rejette toute responsabilité pour les pertes résultant de l'utilisation de ces informations. En particulier, il est recommandé au destinataire de vérifier si les informations sont compatibles avec sa situation personnelle d'un point de vue juridique, fiscal ou autre, éventuellement en recourant à un conseiller.

Le Baloise Swiss Property Fund est un fonds de placement contractuel de droit suisse de type «fonds immobilier». Le contrat de fonds actuel avec son annexe et le rapport annuel actuel constituent la seule base contraignante pour l'acquisition ou la souscription de parts de fonds. Des informations complémentaires sont disponibles dans les informations sur les produits comme le prospectus avec contrat de fonds intégré et le prospectus simplifié. Le présent document ne constitue pas un prospectus au sens de l'article 35 de la loi sur les services financiers ou des articles 27 et suivants du Règlement de cotation de SIX Swiss Exchange AG.

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié ainsi que le rapport annuel peuvent être demandés gratuitement auprès de la direction de fonds, du distributeur, Baloise Asset Management SA, Aeschengraben 21, 4002 Bâle, ou de la banque dépositaire, UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zurich.

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.