



SwissLife  
Asset Managers

# Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties

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

*Rapport semestriel non révisé  
au 31 mars 2024*





*«Le portefeuille équilibré  
avec une part d'habitation  
élevée et un faible taux  
de vacance assure un revenu  
net stable.»*

# Sommaire

---

L'essentiel en bref	4
Organisation	6
Compte de fortune	8
Compte de résultats	9
Annexe	10
Inventaire des immeubles	12
Indications concernant l'activité d'exploitation et le financement tiers	22
Rapport d'évaluation	28

---

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

Derendingen,  
Schluchtbachstrasse 10/12/14



# L'essentiel en bref

<b>Faits et chiffres principaux</b>		<b>31.03.2024</b>	<b>30.09.2023</b>
ISIN		CH0293784861	CH0293784861
Numéro de valeur		29378486	29378486
Nombre de parts en circulation		16 200 000	16 200 000
Emissions de parts		0	0
Rachats de parts		0	0
Valeur nette d'inventaire par part (distribution incl.)	CHF	112.34	113.73
Cours boursier	CHF	122.50	117.50
Agio/Disagio		9,04%	3,31%
Capitalisation boursière	CHF	1 984 500 000.00	1 903 500 000.00

## Compte de fortune

Valeur vénale des immeubles	CHF	2 505 328 000.00	2 532 898 000.00
Prix de revient des immeubles	CHF	2 414 312 806.38	2 437 567 483.94
Fortune totale du fonds (fortune totale)	CHF	2 522 300 454.19	2 547 767 024.48
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des immeubles		26,37%	26,05%
Quote-part des capitaux de tiers		27,84%	27,68%
Durée résiduelle financement tiers	Années	1,79	1,46
Rémunération financement tiers		1,74%	1,68%
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	1 819 986 178.14	1 842 464 034.74

## Compte de résultat

		<b>01.10.2023-31.03.2024</b>	<b>01.10.2022-30.09.2023</b>
Loyers	CHF	47 804 650.37	92 720 938.88
Quote-part de perte sur loyer (perte de produit)		1,50%	1,49%
Entretien et réparations	CHF	4 912 432.42	10 734 098.54
Résultat net	CHF	21 309 944.95	44 047 078.72
Gains/pertes en capital réalisés	CHF	3 394 420.89	3 817 249.49
Gains/pertes en capital non réalisés <sup>1</sup>	CHF	-4 315 322.44	-35 150 865.00
Résultat total	CHF	19 642 143.40	11 876 763.21

<sup>1</sup> Une réévaluation extraordinaire des placements immobiliers a été effectuée à la date de clôture du bilan au 31 mars 2024.



**Indications sur le rendement et la performance**

		31.03.2024	30.09.2023
Distribution par part	CHF	n/a	2.60
Rendement sur distribution		n/a	2,21%
Coefficient de distribution (payout ratio)		n/a	95,62%
Rendement des fonds propres (ROE) <sup>2</sup>		2,13%	0,63%
Rendement du capital investi (ROIC) <sup>2</sup>		2,02%	0,78%
Rendement de placement		1,09%	0,65%
Performance		6,64%	-2,71%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		67,90%	65,56%
Rapport cours/bénéfice (ratio P/E) <sup>2</sup>		50,52	160,27
Rapport cours/cash-flow (ratio P/CF) <sup>2</sup>		40,16	39,77
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV) <sup>2</sup>		0,70%	0,74%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TER <sub>REF</sub> NAV) <sup>2</sup>		0,97%	1,02%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds market value (TER <sub>REF</sub> MV) <sup>2</sup>		0,92%	0,99%

<sup>2</sup> Indice annualisé

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

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

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

*Informations des années précédentes*

	Fortune nette du fond CHF	Parts en circulation	Valeur nette d'inventaire par part CHF	Cours boursier CHF	Distribution par part (montant brut) CHF
30.09.2023	1 842 464 034.74	16 200 000	113.73	117.50	2.60
30.09.2022	1 872 707 271.53	16 200 000	115.60	123.30	2.60
30.09.2021	1 530 301 489.51	13 500 000	113.36	142.30	2.60



# Organisation

---

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

---

---

**Gestion de portefeuille**

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

---

**Délégation de tâches partielles**

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

---

**Experts accrédités chargés des estimations**

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

---

**Société d'audit**

PricewaterhouseCoopers SA  
 Birchstrasse 160, CH-8050 Zurich

---

**Négoce**

Bourse SIX Swiss Exchange SA

---

# Compte de fortune

<b>Compte de fortune</b>	<b>31.03.2024</b> CHF	<b>30.09.2023</b> CHF
<b>Actif</b>		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	2 457 488.93	3 752 748.88
<i>Immeubles</i>		
Immeubles d'habitation	1 684 608 000.00	1 685 156 000.00
Immeubles à usage commercial	569 220 000.00	573 336 000.00
Immeubles à usage mixte	251 500 000.00	274 406 000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et immeubles en construction	0.00	0.00
<b>Total immeubles</b>	<b>2 505 328 000.00</b>	<b>2 532 898 000.00</b>
Autres actifs	14 514 965.26	11 116 275.60
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>2 522 300 454.19</b>	<b>2 547 767 024.48</b>

## Passif

<i>Engagements à court terme</i>		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	228 490 000.00	324 950 000.00
Autres engagements à court terme	21 679 176.05	26 114 789.74
<b>Total engagements à court terme</b>	<b>250 169 176.05</b>	<b>351 064 789.74</b>
<i>Engagements à long terme</i>		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	432 150 000.00	334 990 000.00
<b>Total engagements à long terme</b>	<b>432 150 000.00</b>	<b>334 990 000.00</b>
<b>Total engagements</b>	<b>682 319 176.05</b>	<b>686 054 789.74</b>
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>1 839 981 278.14</b>	<b>1 861 712 234.74</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	19 995 100.00	19 248 200.00
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>1 819 986 178.14</b>	<b>1 842 464 034.74</b>

<b>Parts</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>30.09.2023</b>
Nombre de parts en début d'exercice	16 200 000	16 200 000
Emises	0	0
Rachetées	0	0
<b>Nombre de parts en circulation en fin d'exercice</b>	<b>16 200 000</b>	<b>16 200 000</b>
<b>Valeur nette d'inventaire en CHF par part en fin d'exercice</b>	<b>112.34</b>	<b>113.73</b>

<b>Variation de la fortune nette du fonds</b>	<b>01.10.2023–31.03.2024</b> CHF	<b>01.10.2022–30.09.2023</b> CHF
Fortune nette du fonds en début d'exercice	1 842 464 034.74	1 872 707 271.53
Distributions	-42 120 000.00	-42 120 000.00
Solde des mouvements de parts à l'exclusion de la participation des souscripteurs aux revenus courus/participation des porteurs sortants aux revenus courus	0.00	0.00
Résultat total	19 642 143.40	11 876 763.21
Solde apport/prélèvement provisions pour réparations futures	0.00	0.00
<b>Fortune nette du fonds en fin d'exercice</b>	<b>1 819 986 178.14</b>	<b>1 842 464 034.74</b>



# Compte de résultats

Compte de résultats	01.10.2023–31.03.2024	01.10.2022–30.09.2023
	CHF	CHF
<b>Revenus</b>		
Loyers <sup>1</sup>	47 804 650.37	92 720 938.88
Revenus des avoirs postaux et bancaires	53 803.34	37 681.95
Autres revenus	1 088.80	1 231.70
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	0.00
<b>Total des revenus</b>	<b>47 859 542.51</b>	<b>92 759 852.53</b>
<b>Charges</b>		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	5 948 347.01	7 987 163.80
Autres intérêts passifs	0.00	21.10
Intérêts négatifs	8 327.30	25 161.41
Rentes du droit de superficie	174 999.90	349 999.80
<i>Entretien et réparations</i>		
Entretien	3 681 049.47	7 431 190.54
Réparations	1 231 382.95	3 302 908.00
<i>Administration des immeubles</i>		
Frais liés aux immeubles	1 745 135.29	3 403 676.18
Frais d'administration	1 488.35	419 634.17
<i>Impôts et taxes</i>		
Impôts fonciers	922 625.75	1 451 854.68
Impôts sur le bénéfice et le capital	3 959 125.00	5 428 302.13
Frais d'estimation et d'audit	145 000.00	267 962.00
<i>Provisions pour réparations futures</i>		
Attribution	0.00	0.00
Retrait	0.00	0.00
<i>Rémunérations réglementaires versées</i>		
à la direction du fonds	6 818 195.25	14 946 120.29
à la banque dépositaire	10 000.00	40 000.00
à la gérance immobilière	1 830 118.60	3 531 914.65
Autres charges	73 802.69	126 865.06
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0.00	0.00
<b>Total des charges</b>	<b>26 549 597.56</b>	<b>48 712 773.81</b>
<b>Résultat net</b>	<b>21 309 944.95</b>	<b>44 047 078.72</b>
Gains/pertes en capital réalisés	3 394 420.89	3 817 249.49
<b>Résultat réalisé</b>	<b>24 704 365.84</b>	<b>47 864 328.21</b>
Gains/pertes en capital non réalisés	-4 315 322.44	-35 150 865.00
Impôts de liquidation	-746 900.00	-836 700.00
<b>Résultat total</b>	<b>19 642 143.40</b>	<b>11 876 763.21</b>

<sup>1</sup> La différence de 296 425 francs par rapport aux revenus locatifs issus de l'«Inventaire des immeubles» (page 21) résulte de ventes de biens immobiliers.

# Annexe

## Informations sur le bilan et les parts rachetées

		31.03.2024	30.09.2023
Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	0.00	0.00
Montant du compte de provisions pour réparations futures	CHF	0.00	0.00
Montant du compte prévu pour être réinvesti	CHF	0.00	0.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant		0	0

## Informations sur les dérivés

Aucune.

## Information concernant les «Soft Commission Agreements»

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

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

Selon le § 16 du contrat de fonds («Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations»), la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée en francs suisses à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable et à chaque émission de parts. Une réévaluation extraordinaire des placements immobiliers a été effectuée à la date de clôture du bilan au 31 mars 2024.

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

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

La valeur vénale des divers immeubles représente un prix susceptible d'être obtenu dans le cadre d'une relation commerciale habituelle, en supposant un comportement raisonnable en matière d'achat et de vente. Dans certains cas, notamment lors de l'achat ou de la vente d'immeubles du fonds, les éventuelles opportunités sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut en résulter des écarts d'évaluation.

## Rémunérations et frais supplémentaires

	01.10.2023–31.03.2024		01.10.2022–30.09.2023	
	Maximum	Effectif	Maximum	Effectif
<b>Rémunération de la direction du fonds</b>				
Commission annuelle pour la direction du fonds immobilier, la gestion de fortune et la distribution du fonds immobilier (en % de la fortune globale du fonds)	1,00%	0,54%	1,00%	0,59%
Commission pour le travail et les frais liés à la construction, à la rénovation ou à la transformation de bâtiments (en % du coût des travaux)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Commission pour le travail et les frais liés à la gestion des divers immeubles (en % du montant annuel des loyers nets encaissés)	5,00%	3,82%	5,00%	3,80%
Commission pour le travail et les frais liés à l'achat et à la vente de terrains (en % du prix d'achat ou de vente dans la mesure où l'achat ou la vente ne sont pas confiés à un tiers)	2,00%	1,50%	2,00%	1,50%
Commission d'émission (en % de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises)	5,00%	0,00%	5,00%	0,00%
Commission de rachat (en % de la valeur nette d'inventaire des parts rachetées)	1,50%	0,00%	1,50%	0,00%
<b>Rémunération de la banque dépositaire</b>				
Commission annuelle pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées au § 4 du contrat de fonds (en % de la fortune globale du fonds)	0,10%	0,01%	0,10%	0,01%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0,50%	0,00%	0,50%	0,00%

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

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

## Restrictions de vente USA

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

au sens de la Regulation S de l'US Securities Act of 1933 et/ou de la version actuelle de l'US Commodity Exchange Act.

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



# Inventaire des immeubles

Localité	Adresse	Forme de propriété	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenu locatif théorique <sup>1,2</sup> CHF	Pertes de loyer <sup>1,3</sup> CHF
<b>Immeubles d'habitation</b>						
Adliswil	Grundstrasse 11/11a/13	Propriété exclusive	8 039 124	9 756 000	194 252	0
Affoltern am Albis	Pfrendhofstrasse 44-62	Propriété exclusive	32 645 789	35 970 000	633 501	2 957
Altdorf UR	Bahnhofstrasse 37	Propriété exclusive	3 753 798	3 949 000	92 810	3 193
Arbon	Brühlstrasse 87a-d	Propriété exclusive	7 765 340	7 074 000	147 093	18 988
Bâle	Münchensteinerstrasse 116	Propriété exclusive	8 428 364	10 880 000	192 904	10 007
Bâle	Rosentalstrasse 29	Propriété exclusive	4 601 000	4 496 000	98 904	70
Bâle	Vogesenstrasse 31/31a/33	Propriété exclusive	21 068 281	20 950 000	386 418	2 100
Bâle	Zähringerstrasse 18	Propriété exclusive	4 777 859	4 680 000	93 748	1 803
Bellinzzone	Via Antonio Arcioni 5/5a	Propriété exclusive	4 262 178	4 113 000	98 291	-160
Binningen	Hauptstrasse 115/117/119	Propriété exclusive	14 827 048	15 510 000	310 597	4 538
Birsfelden	Burenweg 17-25, Drosselstrasse 1-6	Propriété exclusive	23 415 350	22 600 000	427 338	1 040
Bremgarten AG	Sentenhübel 1/2/3/4	Propriété exclusive	11 091 235	11 410 000	240 826	5 671
Bremgarten AG	Wagenrainstrasse 19/21/23	Propriété exclusive	18 410 205	18 000 000	393 460	-6 760
Bussigny	Rue de Lausanne 52a/b/c	Propriété exclusive	28 292 029	26 880 000	448 275	4 740
Châtel-Saint-Denis	Route de Vevey 115	Propriété exclusive	6 744 891	6 507 000	186 751	527
Clarens	Avenue des Brayères 1a/1b/1c	Propriété exclusive	12 374 955	12 580 000	271 659	6 638
Colombier NE	Chemin de Notre-Dame 18a/18b	Propriété exclusive	5 979 540	7 187 000	160 992	5 123
Derendingen	Schluchtbachstrasse 10/12/14	Propriété exclusive	18 031 988	17 770 000	389 095	4 497
Dietikon	Oetwilerstrasse 31	Propriété exclusive	2 814 636	2 727 000	45 563	0
Dietikon	Oetwilerstrasse 40/42	Propriété exclusive	5 015 903	5 084 000	86 566	1 143
Emmen	Than 1	Propriété exclusive	9 756 204	9 788 000	189 796	470
Emmenbrücke	Listrigstrasse 12/14	Propriété exclusive	18 095 497	17 600 000	417 770	6 900
Erlenbach ZH	Lerchenhalde 2/4/6	Propriété exclusive	36 702 417	35 610 000	589 984	2 828
Fribourg	Avenue du Midi 1	Propriété exclusive	14 296 880	14 250 000	379 420	744
Fribourg	General Guisan 34	Propriété exclusive	15 445 339	13 390 000	361 393	41 418
Fribourg	Route Sainte-Agnès 8/10	Propriété exclusive	29 944 231	28 510 000	667 622	3 625
Fribourg	Rue Jacques-Vogt 2	Propriété exclusive	5 101 725	6 454 000	122 021	1 769
Genève	Chemin Surinam 4	Propriété exclusive	11 011 047	11 130 000	181 546	2 163
Genève	Rue des Bains 50/52	Propriété exclusive	30 457 110	32 780 000	591 228	15 550
Genève	Rue du Jura 24	Propriété exclusive	6 983 861	6 755 000	94 304	1 904
Genève	Rue Lamartine 8/10	Propriété exclusive	32 645 878	31 530 000	557 455	6
Genève	Rue Monnier 11	Propriété exclusive	8 911 045	11 690 000	188 967	756
Genève	Rue Prévost-Martin 33	Propriété exclusive	7 998 814	8 587 000	110 838	100
Glattbrugg	Gartenstrasse 7	Propriété exclusive	8 135 961	9 436 000	152 240	1 030
Goldau	Harmettlenstrasse 7/9/11/13	Propriété exclusive	35 021 688	34 590 000	706 151	2 799
Gossau ZH	Im Grünenhof 19/21/23/25	Propriété exclusive	11 587 433	12 020 000	251 310	1 452
Gossau ZH	Unterhofen 1/2/3/4/5/7	Propriété exclusive	16 039 902	17 360 000	344 808	5 182
Herzogenbuchsee	Kappeliweg 20	Propriété exclusive	6 670 922	6 675 000	143 363	10 519
Horgen	Zugerstrasse 80/82	Propriété exclusive	3 961 156	5 079 000	94 371	0

Pertes de loyer <sup>1,3</sup> %	Loyers <sup>1</sup> CHF	Appartements Nombre	Logement m <sup>2</sup>	Bureaux/ cabinets m <sup>2</sup>	Vente/ magasins m <sup>2</sup>	Autre surface locative m <sup>2</sup>	Total surface locative m <sup>2</sup>	Places de stationnement Nombre
0,00%	194 252	28	1 877	0	0	0	1 877	6
0,47%	630 544	62	5 178	0	0	0	5 178	56
3,44%	89 617	12	913	0	0	0	913	14
12,91%	128 105	21	1 445	0	0	0	1 445	13
5,19%	179 527	17	1 381	121	0	158	1 660	0
0,07%	98 834	17	997	0	0	0	997	0
0,54%	384 318	53	3 306	0	0	0	3 306	43
1,92%	91 945	15	920	0	34	32	986	1
-0,16%	98 451	16	1 083	0	0	0	1 083	0
1,46%	306 059	42	2 674	0	160	26	2 859	20
0,24%	426 298	62	4 278	0	0	0	4 278	27
2,35%	235 155	32	2 438	0	0	3	2 440	24
-1,72%	400 220	53	4 563	0	0	0	4 563	73
1,06%	443 535	50	2 868	0	0	0	2 868	39
0,28%	186 224	24	1 510	0	0	0	1 510	38
2,44%	265 021	50	3 121	0	0	0	3 121	22
3,18%	155 869	20	1 671	0	0	3	1 674	20
1,16%	384 598	53	3 681	0	0	0	3 681	74
0,00%	45 563	6	503	0	0	0	503	3
1,32%	85 423	13	893	0	0	0	893	4
0,25%	189 326	21	1 725	0	0	0	1 725	26
1,65%	410 870	60	4 599	0	0	0	4 599	59
0,48%	587 157	32	3 220	0	0	0	3 220	53
0,20%	378 676	56	3 359	0	367	0	3 726	3
11,46%	319 975	37	2 852	0	452	710	4 014	38
0,54%	663 997	103	6 560	0	0	389	6 949	92
1,45%	120 252	15	1 071	0	53	0	1 124	0
1,19%	179 383	11	1 001	0	0	0	1 001	6
2,63%	575 678	30	3 201	0	572	0	3 773	16
2,02%	92 400	11	543	0	0	0	543	0
0,00%	557 449	64	4 462	0	107	104	4 673	24
0,40%	188 211	18	1 367	0	0	0	1 367	0
0,09%	110 738	21	1 338	0	0	0	1 338	0
0,68%	151 210	23	1 498	0	0	0	1 498	24
0,40%	703 352	74	5 785	0	0	0	5 785	95
0,58%	249 858	33	2 507	0	0	0	2 507	30
1,50%	339 626	51	3 233	0	0	0	3 233	67
7,34%	132 844	18	1 377	0	0	0	1 377	19
0,00%	94 371	12	745	0	0	0	745	0

Localité	Adresse	Forme de propriété	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenu locatif théorique <sup>1,2</sup> CHF	Pertes de loyer <sup>1,3</sup> CHF
Horw	Brunnmattstrasse 10	Propriété exclusive	9 271 940	9 795 000	189 987	5 786
Horw	Brunnmattstrasse 18	Propriété exclusive	10 178 151	10 630 000	197 710	2 556
Ittigen	Talgut-Zentrum 10/12/38/40	Propriété exclusive	29 263 944	35 540 000	714 864	9 083
Jona	Meienfeldstrasse 4-82	Propriété exclusive	39 007 229	46 880 000	1 046 202	21 028
Kilchberg ZH	Stockenstrasse 39/41	Propriété exclusive	25 123 617	34 050 000	553 916	4 434
Kloten	Balsbergweg 9/11/13	Propriété exclusive	23 793 031	30 020 000	525 273	5 871
La Chaux-de-Fonds	Rue du Chalet 9/9a/11/11a	Propriété exclusive	8 779 326	8 254 000	269 202	11 886
La Tour-de-Peilz	Route de St-Maurice 143	Propriété exclusive	5 139 196	5 138 000	98 418	240
Langenthal	Melchnaustasse 8/10	Propriété exclusive	2 985 561	3 177 000	97 862	2 686
Lausanne	Avenue de Collonges 9	Propriété exclusive	8 904 700	9 152 000	225 354	4 176
Lausanne	Avenue de l'Avant-Poste 1	Propriété exclusive	6 548 676	7 127 000	131 734	0
Lausanne	Avenue Mon-Loisir 10	Propriété exclusive	6 758 470	6 639 000	124 449	0
Lausanne	Avenue Mon-Loisir 14/16	Propriété exclusive	11 105 287	10 560 000	213 826	0
Lausanne	Chemin de Contigny 9/13	Propriété exclusive	17 949 884	18 150 000	304 187	852
Lausanne	Chemin de Pierrefleur 70	Propriété exclusive	20 521 409	24 030 000	504 271	1 103
Lausanne	Route de Berne 16/18	Propriété exclusive	6 557 868	6 702 000	129 168	1 560
Lausanne	Rue Mathurin-Cordier 1	Propriété exclusive	7 880 652	8 636 000	176 941	0
Lausanne	Rue St-Roch 4	Propriété exclusive	6 773 492	6 721 000	146 656	2 430
Lenzbourg	Hardstrasse 1/1a	Propriété exclusive	24 069 320	25 580 000	517 076	1 100
Liestal	Erlenstrasse 1/5	Propriété exclusive	9 074 370	8 968 000	194 333	1 632
Lucerne	Haldenrain 7/9	Propriété exclusive	6 519 363	6 668 000	126 452	-75
Massagno	Via Povrò 9	Propriété exclusive	4 463 241	4 473 000	109 991	1 240
Massagno	Via Tesserete 33	Propriété exclusive	7 656 960	7 321 000	166 839	22 996
Mellingen	Im Geerig 67/69/75/77	Propriété exclusive	22 806 444	22 710 000	468 841	3 355
Mont-sur-Rolle	Chemin du Levant 7/9/11	Propriété exclusive	9 686 354	9 739 000	211 324	270
Mont-sur-Rolle	Chemin du Rupalet 13/15	Propriété exclusive	12 012 641	12 120 000	259 439	-2 720
Neuchâtel	Avenue de Clos-Brochet 2/4	Propriété exclusive	15 326 208	14 460 000	331 604	1 190
Neuchâtel	Rue des Poudrières 69/71	Propriété exclusive	10 867 193	10 430 000	230 490	0
Nidau	Strandweg 5	Propriété exclusive	5 056 726	4 967 000	116 694	-597
Oberrieden	Einsiedlerstrasse 1-9	Propriété exclusive	27 984 949	28 050 000	425 563	1 579
Oberwil	Stallenmattstrasse 2-14	Propriété exclusive	40 298 784	38 980 000	784 305	30 930
Pfäffikon ZH	Büelstrasse 24/26/28/30/32	Propriété exclusive	16 879 891	18 460 000	315 902	0
Pratteln	Farnsburgerstrasse 1/3	Propriété exclusive	5 932 945	7 022 000	150 086	3 239
Pratteln	St. Jakobstrasse 29, Esterlistrasse 20	Propriété exclusive	9 870 102	9 819 000	197 820	3 031
Pratteln	Unterer Rütschetenweg 36/38/40/42	Propriété exclusive	10 146 671	10 600 000	225 471	5 048
Prilly	Route de Cossonay 1/1bis	Propriété exclusive	9 759 836	11 030 000	232 199	0
Pully	Chemin de la Fontanettaz 4/6/8	Propriété exclusive	5 678 842	5 656 000	131 795	6 590
Pully	Chemin de Somais 38/40/42	Propriété exclusive	8 445 895	8 609 000	172 220	386
Rapperswil SG	Schulstrasse 9	Propriété exclusive	13 930 699	14 490 000	307 960	833



Pertes de loyer <sup>1,3</sup> %	Loyers <sup>1</sup> CHF	Apparte- ments Nombre	Logement m <sup>2</sup>	Bureaux/ cabinets m <sup>2</sup>	Vente/ magasins m <sup>2</sup>	Autre surface locative m <sup>2</sup>	Total surface locative m <sup>2</sup>	Places de stationnement Nombre
3,05%	184201	24	1783	0	0	0	1783	23
1,29%	195154	22	1829	0	0	0	1829	17
1,27%	705781	63	5708	0	324	0	6033	71
2,01%	1025174	129	10038	0	0	50	10088	129
0,80%	549482	64	4553	0	0	0	4553	72
1,12%	519402	64	4057	0	0	81	4138	32
4,42%	257316	40	3242	0	0	0	3242	38
0,24%	98178	13	1027	0	0	0	1027	11
2,74%	95176	14	1036	0	138	84	1258	6
1,85%	221178	42	1949	0	0	0	1949	5
0,00%	131734	16	993	0	0	0	993	0
0,00%	124449	10	827	46	0	0	873	5
0,00%	213826	22	1475	0	84	0	1559	7
0,28%	303335	38	2372	0	0	0	2372	16
0,22%	503168	60	4622	0	0	0	4622	57
1,21%	127608	18	1040	0	0	20	1060	6
0,00%	176941	18	1167	0	369	0	1536	2
1,66%	144226	16	969	0	260	0	1229	0
0,21%	515976	62	4340	0	0	0	4340	70
0,84%	192701	27	1646	0	0	0	1646	40
-0,06%	126527	14	1250	0	0	0	1250	16
1,13%	108751	12	996	0	0	540	1536	14
13,78%	143293	14	1476	0	0	0	1476	23
0,72%	465486	52	4218	0	0	0	4218	86
0,13%	211054	28	2150	0	0	5	2155	42
-1,05%	262159	16	1756	0	0	0	1756	40
0,36%	330414	42	3762	0	0	80	3842	51
0,00%	230490	23	1860	0	0	26	1885	28
-0,51%	117291	18	1288	0	0	0	1288	11
0,37%	423984	54	3861	0	0	0	3861	45
3,94%	753375	99	6511	152	52	247	6962	62
0,00%	315902	51	3228	0	0	0	3228	49
2,16%	146847	18	1269	73	0	0	1341	16
1,53%	194789	28	1710	0	0	0	1710	27
2,24%	220423	21	2279	0	0	0	2279	25
0,00%	232199	36	2074	0	0	0	2074	21
5,00%	125205	18	1173	0	0	0	1173	5
0,22%	171835	25	1743	0	0	0	1743	15
0,27%	307127	37	2950	0	0	10	2960	49

Localité	Adresse	Forme de propriété	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenu locatif théorique <sup>1,2</sup> CHF	Pertes de loyer <sup>1,3</sup> CHF
Richterswil	Im Langacher 8/10	Propriété exclusive	11 473 682	11 310 000	190 558	-146
Savosa	Via Cantonale 12/12a/12b/12c	Propriété exclusive	14 359 655	14 320 000	330 189	1 890
Schaffhouse	Julierstrasse 3/5/7/9	Propriété exclusive	7 696 286	7 500 000	172 432	1 775
Schaffhouse	Zur Stahlgiesserei 1/2	Propriété exclusive	41 466 925	44 770 000	907 158	27 670
Schlieren	Dörnliackerstrasse 1/3/5, Freiestrasse 59/61/63/71/73/75	Propriété exclusive	27 318 728	27 450 000	471 272	2 405
Schwerzenbach	Einhardweg 2-10	Propriété exclusive	21 189 302	22 210 000	424 953	3 445
Sion	Rue du Chanoine-Berchtold 12/14	Propriété exclusive	7 378 932	7 466 000	183 092	12 278
Saint-Gall	Ahornstrasse 29-37	Propriété exclusive	18 822 517	18 970 000	442 656	787
Territet-Veytaux	Avenue de Chillon 68	Propriété exclusive	7 336 662	8 004 000	185 416	4 019
Thalwil	Feldstrasse 20/22	Propriété exclusive	6 562 233	7 340 000	118 561	2 350
Therwil	Sundgauerstrasse 70-78	Propriété exclusive	31 462 286	30 590 000	644 163	12 835
Thônex	Chemin Curé Desclouds 23/25/27	Propriété exclusive	31 809 253	30 700 000	573 547	355
Thun	Dohlenweg 2/4/6/8/10/12/14/16	Propriété exclusive	16 718 365	17 170 000	378 811	1 729
Urdorf	Krummackerstrasse 12-26	Propriété exclusive	16 504 590	18 190 000	350 362	130
Uster	Gschwaderstrasse 13	Propriété exclusive	2 967 348	4 164 000	83 440	1 462
Uster	Winterthurerstrasse 32	Propriété exclusive	2 437 263	3 486 000	64 066	1 247
Vevey	Avenue de la Prairie 9bis	Propriété exclusive	3 365 419	3 796 000	84 785	0
Vevey	Rte de St-Légier 10/10a	Propriété exclusive	7 037 150	8 935 000	103 556	70
Viganello	Via Luigi Taddei 9/11	Propriété exclusive	11 360 331	13 220 000	263 233	10 223
Wetzikon ZH	Buchgrindelstrasse 1/3/5	Propriété exclusive	46 818 845	46 620 000	867 515	6 643
Wetzikon ZH	Guldilsooweg 15/17	Propriété exclusive	5 800 267	6 173 000	122 373	11 958
Yverdon-les-Bains	Rue St-Georges 16	Propriété exclusive	7 885 679	7 934 000	180 195	1 440
Zollikon	Im Walder 27/29/31/33	Propriété exclusive	22 271 335	25 290 000	437 108	720
Zuchwil	Dreispietz 1/3/5/7	Propriété exclusive	14 048 809	14 730 000	388 236	10 623
Zurich	Badenerstrasse 361	Propriété exclusive	8 171 541	8 793 000	119 782	0
Zurich	Badenerstrasse 367	Propriété exclusive	8 619 574	9 268 000	125 303	752
Zurich	Breitingerstrasse 16	Propriété exclusive	7 872 472	8 087 000	95 424	-205
Zurich	Caspar Wüst-Strasse 44/46	Propriété exclusive	5 504 292	9 193 000	148 892	0
Zurich	Feldblumenweg 33/35	Propriété exclusive	10 450 979	10 480 000	152 172	2 420
Zurich	Feldblumenweg 37/39	Propriété exclusive	7 641 033	7 795 000	120 788	-1 280
Zurich	Gladbachstrasse 59	Propriété exclusive	8 220 307	9 238 000	125 218	0
Zurich	Gladbachstrasse 71	Propriété exclusive	7 601 547	8 789 000	110 102	280
Zurich	Kilchbergstrasse 170/174/178	Propriété exclusive	14 551 011	15 250 000	209 830	0
Zurich	Klebestrasse 15/17/19	Propriété exclusive	21 325 557	22 060 000	348 968	7 073
Zurich	Pflanzschulstrasse 51	Propriété exclusive	8 498 016	11 240 000	163 456	140
Zurich	Riedenhaldenstrasse 18/20	Propriété exclusive	7 165 721	6 899 000	106 174	0
Zurich	Röntgenstrasse 72	Propriété exclusive	5 398 085	6 109 000	90 355	40
Zurich	Seestrasse 47	Propriété exclusive	5 756 558	5 909 000	70 988	4 565
Zurich	Triemlistrasse 153/155	Propriété exclusive	12 634 181	22 450 000	339 644	140
<b>Total des immeubles d'habitation</b>			<b>1 597 619 221</b>	<b>1 684 608 000</b>	<b>32 664 814</b>	<b>448 874</b>

Pertes de loyer <sup>1,3</sup> %	Loyers <sup>1</sup> CHF	Appartements Nombre	Logement m <sup>2</sup>	Bureaux/ cabinets m <sup>2</sup>	Vente/ magasins m <sup>2</sup>	Autre surface locative m <sup>2</sup>	Total surface locative m <sup>2</sup>	Places de stationnement Nombre
-0,08%	190 704	21	1 628	0	0	36	1 664	27
0,57%	328 059	39	2 893	40	0	175	3 108	42
1,03%	170 657	25	1 965	0	0	0	1 965	23
3,05%	879 488	82	7 039	0	0	321	7 360	83
0,51%	468 867	67	4 226	0	0	0	4 226	26
0,81%	421 508	49	3 907	0	0	0	3 907	64
6,71%	170 814	31	2 239	0	0	0	2 239	13
0,18%	441 869	73	4 680	0	0	0	4 680	47
2,17%	181 397	22	1 482	0	183	62	1 727	4
1,98%	116 211	15	997	0	0	0	997	11
1,99%	631 328	71	5 447	0	0	0	5 447	69
0,06%	573 192	50	4 100	0	0	0	4 100	56
0,46%	377 083	68	4 310	0	0	0	4 310	61
0,04%	350 232	50	3 220	0	0	0	3 220	27
1,75%	81 978	12	700	0	0	0	700	7
1,95%	62 819	11	648	0	0	0	648	3
0,00%	84 785	15	985	0	0	0	985	0
0,07%	103 486	20	1 471	0	0	0	1 471	20
3,88%	253 010	28	2 768	0	0	0	2 768	27
0,77%	860 872	106	9 144	0	0	0	9 144	125
9,77%	110 416	18	1 207	0	0	0	1 207	8
0,80%	178 755	24	1 643	0	0	0	1 643	0
0,16%	436 388	20	2 306	0	0	0	2 306	40
2,74%	377 613	60	3 832	0	0	0	3 832	53
0,00%	119 782	18	922	0	0	0	922	0
0,60%	124 551	18	908	0	0	0	908	9
-0,21%	95 629	11	696	0	0	0	696	7
0,00%	148 892	19	1 056	0	0	0	1 056	4
1,59%	149 752	18	1 262	0	0	0	1 262	12
-1,06%	122 068	13	926	0	0	46	972	5
0,00%	125 218	7	860	0	0	0	860	4
0,25%	109 822	7	884	0	0	0	884	2
0,00%	209 830	22	1 603	0	0	0	1 603	9
2,03%	341 894	42	3 013	0	0	20	3 033	34
0,09%	163 316	12	601	0	0	0	601	4
0,00%	106 174	17	866	0	0	0	866	4
0,04%	90 315	7	422	0	0	0	422	3
6,43%	66 423	7	507	0	0	0	507	0
0,04%	339 504	25	1 424	109	0	117	1 650	20
<b>1,37%</b>	<b>32 211 779</b>	<b>3 924</b>	<b>28 475 1</b>	<b>541</b>	<b>3 155</b>	<b>3 344</b>	<b>29 179 1</b>	<b>3 214</b>



Localité	Adresse	Forme de propriété	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenu locatif théorique <sup>1,2</sup> CHF	Pertes de loyer <sup>1,3</sup> CHF
<b>Immeubles à usage commercial</b>						
Aarau	Kasinostrasse 30/32, Igelweid	Propriété exclusive	41 252 039	40 280 000	1 110 167	3 888
Baden	Badstrasse 21	Propriété exclusive	13 860 539	12 000 000	202 652	0
Baden	Bahnhofplatz 7	Propriété exclusive	8 567 611	8 680 000	212 438	2 530
Bâle	Freie Strasse 84	Propriété exclusive	28 694 758	19 930 000	650 730	7 446
Bâle	Theaterstrasse 10	Propriété exclusive	5 068 435	5 642 000	112 026	0
Berne	Marktgasse 22	Propriété exclusive	43 059 369	38 850 000	576 541	2 100
Buchs SG	Bahnhofstrasse 45-51	Propriété exclusive	37 960 989	31 060 000	812 451	6 330
Genève	Boulevard Georges-Favon 45, Rond-Point de Plainpalais 1	Propriété exclusive	32 272 450	29 780 000	532 822	22 950
Genève	Rue du Marché 7	Propriété exclusive	18 124 680	17 730 000	339 741	1 122
Neuchâtel	Rue de la Promenade Noire 1	Propriété exclusive	8 022 713	7 912 000	215 253	0
Neuchâtel	Rue Saint-Honoré 7/9	Propriété exclusive	16 851 685	14 710 000	336 899	0
Sion	Avenue de France 12	Propriété exclusive	13 706 436	12 130 000	308 664	0
Winterthour	Oberer Graben 48	Propriété exclusive	10 913 099	10 420 000	173 390	8 330
Winterthour	Obergasse 32	Propriété exclusive	4 555 634	5 502 000	130 405	2 100
Worblaufen	Lindenhofstrasse 1	Immeuble en propriété exclusive, immeuble en droit de superficie	31 295 397	24 400 000	852 741	20 387
Zollikon	Oberdorfstrasse 37	Propriété exclusive	3 066 848	3 108 000	70 253	5 448
Zurich	Fröhlichstrasse 54	Propriété exclusive	2 136 706	2 178 000	48 738	0
Zurich	Gartenstrasse 23	Propriété exclusive	11 249 227	15 690 000	258 374	160
Zurich	Lavaterstrasse 45	Propriété exclusive	10 672 933	10 420 000	138 034	0
Zurich	Lavaterstrasse 76	Propriété exclusive	6 448 697	7 958 000	172 752	0
Zurich	Limmattalstr. 186/198/200/200a/ 202/204, Regensdorferstr. 3a/5/9, Dorfbachweg 1/1a 5/7, Schärregergasse 2	Propriété exclusive	61 917 377	61 870 000	1 219 658	8 403
Zurich	Lintheschergasse 13	Propriété exclusive	10 222 002	11 230 000	167 823	-350
Zurich	Löwenstrasse 55 57	Propriété exclusive	36 659 552	36 110 000	585 187	13 330
Zurich	Rennweg 11	Propriété exclusive	21 582 894	19 620 000	197 982	3 667
Zurich	Sankt Annagasse 9	Propriété exclusive	48 153 497	55 100 000	844 516	150
Zurich	Wiesenstrasse 8/10	Propriété exclusive	55 438 413	66 910 000	1 327 668	18 936
<b>Total des immeubles à usage commercial</b>			<b>581 753 979</b>	<b>569 220 000</b>	<b>11 597 904</b>	<b>126 926</b>
<b>Immeubles à usage mixte</b>						
Brunnen	Gotthardstrasse 1/3 (Hertipark)	Propriété exclusive	37 079 925	36 380 000	813 834	137 620
Genève	Place Claparède 1	Propriété exclusive	13 940 268	14 160 000	254 840	0
Genève	Place Edouard-Claparède 3	Propriété exclusive	15 550 751	15 200 000	309 259	3 051
Genève	Rue Micheli-du-Crest 2	Propriété exclusive	15 671 073	16 420 000	271 874	1 700
Horgen	Zugerstrasse 84	Propriété exclusive	6 239 292	8 137 000	156 293	0

Pertes de loyer <sup>1,3</sup> %	Loyers <sup>1</sup> CHF	Appartements Nombre	Logement m <sup>2</sup>	Bureaux/ cabinets m <sup>2</sup>	Vente/ magasins m <sup>2</sup>	Autre surface locative m <sup>2</sup>	Total surface locative m <sup>2</sup>	Places de stationnement Nombre
0,35%	1 106 279	10	1 131	3 023	2 531	992	7 677	63
0,00%	202 652	4	395	142	129	17	683	0
1,19%	209 908	2	259	347	240	270	1 116	0
1,14%	643 284	1	26	444	345	63	878	0
0,00%	112 026	1	235	189	232	128	783	0
0,36%	282 775	0	0	636	910	224	1 770	0
0,78%	795 286	20	2 378	115	2 678	421	5 592	66
4,31%	502 873	15	1 568	336	493	212	2 609	0
0,33%	338 619	0	0	735	188	35	958	0
0,00%	215 253	3	439	1 281	0	96	1 816	8
0,00%	336 899	17	793	211	806	100	1 910	0
0,00%	308 664	0	0	203	2 244	754	3 201	66
4,80%	165 060	1	170	345	304	0	819	0
1,61%	128 305	0	0	497	164	284	945	0
2,39%	832 354	0	0	7 128	0	157	7 285	100
7,75%	64 805	0	0	259	124	69	452	6
0,00%	48 738	0	0	0	0	420	420	8
0,06%	258 214	4	311	833	0	95	1 239	1
0,00%	138 034	2	118	456	0	64	638	8
0,00%	172 752	0	0	662	0	45	707	12
0,69%	1 197 130	33	2 395	1 008	3 679	579	7 661	118
-0,21%	168 173	0	0	381	84	66	531	1
2,28%	571 857	1	98	918	449	474	1 939	0
1,85%	194 315	3	244	0	249	137	630	0
0,02%	844 366	0	0	2 205	180	170	2 555	21
1,43%	1 286 902	15	999	4 039	0	741	5 779	75
<b>1,09%</b>	<b>11 125 522</b>	<b>132</b>	<b>11 560</b>	<b>26 392</b>	<b>16 028</b>	<b>6 613</b>	<b>60 593</b>	<b>553</b>
16,91%	676 214	40	3 198	781	1 767	771	6 517	105
0,00%	254 840	14	1 831	283	110	167	2 392	0
0,99%	306 208	15	1 615	438	0	67	2 120	3
0,63%	270 174	18	1 904	0	317	46	2 267	0
0,00%	156 293	9	970	0	0	335	1 305	23

Localité	Adresse	Forme de propriété	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenu locatif théorique <sup>1,2</sup> CHF	Pertes de loyer <sup>1,3</sup> CHF
Saint-Gall	Brühlgasse 30	Propriété exclusive	2 613 865	2 558 000	59 593	0
Saint-Gall	Linsebühlstrasse 12/14/16	Propriété exclusive	5 934 118	5 875 000	141 526	4 896
Saint-Gall	Spisergasse 25/27	Propriété exclusive	6 354 416	5 392 000	99 162	222
Zurich	Alfred Escher-Strasse 34/36	Propriété exclusive	17 234 566	17 660 000	294 636	4 788
Zurich	Gartenstrasse 6, Stockerstrasse 54	Propriété exclusive	37 720 213	39 370 000	545 081	310
Zurich	Kirchgasse 21	Propriété exclusive	7 157 661	7 590 000	91 441	0
Zurich	Römerhofplatz 5	Propriété exclusive	38 367 807	40 170 000	630 389	0
Zurich	Schlossgasse 14	Propriété exclusive	7 891 080	8 638 000	122 463	210
Zurich	Seestrasse 341/345	Propriété exclusive	23 184 572	33 950 000	539 895	1 873
<b>Total des immeubles à usage mixte</b>			<b>234 939 606</b>	<b>251 500 000</b>	<b>4 330 283</b>	<b>154 669</b>

## Résumé

	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenu locatif théorique <sup>1,2</sup> CHF	Pertes de loyer <sup>1,3</sup> CHF
<b>Immeubles d'habitation</b>	<b>1 597 619 221</b>	<b>1 684 608 000</b>	<b>32 664 814</b>	<b>448 874</b>
Dont en propriété par étage	0	0	0	0
Dont en droit de superficie	0	0	0	0
<b>Immeubles à usage commercial</b>	<b>581 753 979</b>	<b>569 220 000</b>	<b>11 597 904</b>	<b>126 926</b>
Dont en propriété par étage	0	0	0	0
Dont en droit de superficie	31 295 397	24 400 000	852 741	20 387
<b>Immeubles à usage mixte</b>	<b>234 939 606</b>	<b>251 500 000</b>	<b>4 330 283</b>	<b>154 669</b>
Dont en propriété par étage	0	0	0	0
Dont en droit de superficie	0	0	0	0
<b>Total des immeubles</b>	<b>2 414 312 806</b>	<b>2 505 328 000</b>	<b>48 593 001</b>	<b>730 470</b>
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces		2 457 489		
Autres actifs		14 514 965		
<b>Fortune totale du fonds</b>		<b>2 522 300 454</b>		

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

<sup>1</sup> Période du 01.10.2023 au 31.03.2024

<sup>2</sup> Une période de location sans loyer équivalant à 354 306 francs au total a été accordée sur les revenus locatifs escomptés.

<sup>3</sup> Des valeurs négatives peuvent résulter de comptabilisations de ducroire.

<sup>4</sup> La différence de 296 425 francs par rapport aux revenus locatifs figurant dans le compte de résultat (page 9) découle de la vente de biens immobiliers.



Pertes de loyer <sup>1,3</sup> %	Loyers <sup>1</sup> CHF	Appartements Nombre	Logement m <sup>2</sup>	Bureaux/ cabinets m <sup>2</sup>	Vente/ magasins m <sup>2</sup>	Autre surface locative m <sup>2</sup>	Total surface locative m <sup>2</sup>	Places de stationnement Nombre
0,00%	59 593	4	259	0	144	62	465	0
3,46%	136 630	20	1 084	176	111	0	1 371	2
0,22%	94 250	10	629	0	108	360	1 096	0
1,62%	289 848	14	940	960	0	106	2 006	8
0,06%	544 771	17	977	1 072	0	117	2 165	2
0,00%	91 441	4	420	110	0	161	691	0
0,00%	630 389	9	1 234	916	409	270	2 830	5
0,17%	122 253	10	555	0	175	74	804	2
0,35%	538 022	30	2 330	136	545	848	3 859	69
<b>3,57%</b>	<b>4 170 924</b>	<b>214</b>	<b>17 945</b>	<b>4 873</b>	<b>3 685</b>	<b>3 384</b>	<b>29 887</b>	<b>219</b>

Pertes de loyer <sup>1,3</sup> %	Loyers <sup>1,4</sup> CHF	Valeur vénale de la fortune totale du fonds %
1,37%	32 211 779	66,79%
0	0	0
0	0	0
1,09%	11 125 522	22,57%
0	0	0
2,39%	832 354	0,97%
3,57%	4 170 924	9,97%
0	0	0
0	0	0
1,50%	47 508 225	99,33%
		0,10%
		0,58%
		100,00%

#### Catégorie d'évaluation

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

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

## *Achats et ventes d'immeubles durant la période sous revue<sup>1</sup>*

Localité	Adresse	Genre d'immeuble	Date
<b>Achats provenant de transfert de patrimoine</b>			
Aucun.			
<b>Autres Achats</b>			
Aucun.			
<b>Ventes</b>			
Zurich	Zähringerstrasse 24	Immeuble à usage mixte	18.10.2023
Lausanne	Chemin des Mouettes 8/10	Immeuble d'habitation	25.01.2024
Lausanne	Rue du Lac 12	Immeuble à usage mixte	25.01.2024
Lausanne	Rue du Lac 14	Immeuble à usage commercial avec habitations	25.01.2024

<sup>1</sup> Les valeurs immobilières figurent dans l'inventaire des biens.

## Hypothèques, avances à terme fixe, prêts et crédits

Genre de crédit CHF	Durée		Taux d'intérêt %	30.09.2023 CHF	Conclusion CHF	Rembour- sement CHF	31.03.2024 CHF
	du	au					
<b>Engagements à court terme</b>							
<i>Echéance dans les 12 mois</i>							
Hypothèque à taux fixe	02.10.20	– 01.10.23	0,34%	10 000 000		10 000 000	0
Avance à terme fixe	15.09.23	– 13.10.23	2,19%	4 000 000		4 000 000	0
Avance à terme fixe	15.09.23	– 13.10.23	2,14%	2 000 000		2 000 000	0
Avance à terme fixe	15.09.23	– 13.10.23	2,15%	6 000 000		6 000 000	0
Avance à terme fixe	15.09.23	– 13.10.23	2,14%	8 000 000		8 000 000	0
Avance à terme fixe	21.04.23	– 20.10.23	2,04%	6 000 000		6 000 000	0
Avance à terme fixe	22.09.23	– 25.10.23	2,18%	8 000 000		8 000 000	0
Hypothèque à taux fixe	01.11.21	– 31.10.23	0,32%	6 000 000		6 000 000	0
Avance à terme fixe	02.05.23	– 10.11.23	2,11%	2 000 000		2 000 000	0
Avance à terme fixe	17.11.22	– 15.11.23	1,44%	12 000 000		12 000 000	0
Avance à terme fixe	16.11.22	– 16.11.23	1,56%	2 000 000		2 000 000	0
Avance à terme fixe	16.05.23	– 17.11.23	2,01%	2 000 000		2 000 000	0
Hypothèque à taux fixe	15.05.23	– 17.11.23	2,05%	15 300 000		15 300 000	0
Hypothèque à taux fixe	21.11.18	– 21.11.23	0,69%	4 000 000		4 000 000	0
Avance à terme fixe	25.11.22	– 24.11.23	1,51%	6 000 000		6 000 000	0
Avance à terme fixe	30.11.22	– 24.11.23	1,42%	10 000 000		10 000 000	0
Avance à terme fixe	26.11.22	– 24.11.23	1,42%	3 000 000		3 000 000	0
Hypothèque à taux fixe	10.12.18	– 09.12.23	0,60%	2 000 000		2 000 000	0
Hypothèque à taux fixe	10.12.18	– 11.12.23	0,55%	6 000 000		6 000 000	0
Avance à terme fixe	24.03.23	– 15.12.23	1,80%	10 000 000		10 000 000	0
Avance à terme fixe	16.12.22	– 15.12.23	1,52%	10 000 000		10 000 000	0
Avance à terme fixe	15.12.22	– 15.12.23	1,52%	30 000 000		30 000 000	0
Avance à terme fixe	15.09.23	– 15.03.24	2,26%	3 000 000		3 000 000	0
Avance à terme fixe	16.09.23	– 15.03.24	2,17%	9 000 000		9 000 000	0
Avance à terme fixe	15.09.23	– 15.03.24	2,21%	18 000 000		18 000 000	0
Avance à terme fixe	15.09.23	– 15.03.24	2,21%	10 000 000		10 000 000	0
Hypothèque à taux fixe	01.04.23	– 21.03.24	2,12%	3 000 000		3 000 000	0
Hypothèque à taux fixe	01.04.22	– 31.03.24	0,43%	5 000 000			5 000 000
Avance à terme fixe	13.10.23	– 12.04.24	2,10%		4 000 000		4 000 000
Hypothèque à taux fixe	02.05.16	– 02.05.24	0,70%	2 000 000			2 000 000
Hypothèque à taux fixe	02.05.16	– 02.05.24	0,70%	3 700 000			3 700 000
Avance à terme fixe	15.11.23	– 15.05.24	2,16%		4 000 000		4 000 000
Avance à terme fixe	17.11.23	– 17.05.24	2,08%		5 000 000		5 000 000
Hypothèque à taux fixe	15.05.23	– 17.05.24	2,25%	1 000 000			1 000 000
Avance à terme fixe	27.05.23	– 24.05.24	2,14%	3 000 000			3 000 000
Avance à terme fixe	16.06.23	– 14.06.24	2,34%	8 000 000			8 000 000
Avance à terme fixe	15.12.23	– 16.09.24	2,02%		7 000 000		7 000 000
Avance à terme fixe	22.03.24	– 21.06.24	2,00%		13 000 000		13 000 000
Avance à terme fixe	23.06.23	– 21.06.24	2,46%	6 000 000			6 000 000



Genre de crédit CHF	Durée		Taux d'intérêt %	30.09.2023 CHF	Conclusion CHF	Rembour- sement CHF	31.03.2024 CHF
	du	au					
Hypothèque à taux fixe	23.06.23	– 21.06.24	2,39%	10 000 000			10 000 000
Avance à terme fixe	24.06.23	– 21.06.24	2,39%	10 000 000			10 000 000
Hypothèque à taux fixe	23.06.23	– 21.06.24	2,53%	15 000 000			15 000 000
Avance à terme fixe	16.06.23	– 21.06.24	2,32%	5 000 000			5 000 000
Avance à terme fixe	14.07.23	– 12.07.24	2,35%	5 000 000			5 000 000
Avance à terme fixe	24.11.23	– 23.08.24	2,11%		6 000 000		6 000 000
Hypothèque à taux fixe	31.08.20	– 31.08.24	0,36%	13 950 000			13 950 000
Avance à terme fixe	16.09.23	– 13.09.24	2,18%	5 000 000			5 000 000
Avance à terme fixe	15.09.23	– 16.09.24	2,22%	15 000 000			15 000 000
Avance à terme fixe	15.09.23	– 16.09.24	2,23%	10 000 000			10 000 000
Hypothèque à taux fixe	02.10.20	– 01.10.24	0,35%	6 000 000			6 000 000
Avance à terme fixe	13.10.23	– 11.10.24	2,10%		8 000 000		8 000 000
Hypothèque à taux fixe	01.11.21	– 31.10.24	0,33%	6 000 000			6 000 000
Avance à terme fixe	17.11.23	– 15.11.24	2,03%		5 000 000		5 000 000
Hypothèque à taux fixe	10.12.18	– 09.12.24	0,65%	5 000 000			5 000 000
Hypothèque à taux fixe	10.12.18	– 10.12.24	0,60%	8 000 000			8 000 000
Avance à terme fixe	15.03.24	– 16.12.24	1,97%		8 000 000		8 000 000
Hypothèque à taux fixe	15.12.22	– 20.12.24	1,53%	8 000 000			8 000 000
Avance à terme fixe	15.12.22	– 20.12.24	1,61%	15 000 000			15 000 000
Hypothèque à taux fixe	31.12.14	– 31.12.24 <sup>1</sup>	1,30%	840 000			840 000
Hypothèque à taux fixe	01.04.23	– 20.03.25	2,13%	2 000 000			2 000 000
<b>Total engagements à court terme</b>							<b>228 490 000</b>

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

Genre de crédit CHF	Durée		Taux d'intérêt %	30.09.2023 CHF	Conclusion CHF	Rembour- sement CHF	31.03.2024 CHF
	du	au					
<b>Engagements à long terme</b>							
<i>Echéance d'un à cinq ans</i>							
Hypothèque à taux fixe	01.04.22	31.03.25	0,66%	5 000 000			5 000 000
Hypothèque à taux fixe	02.05.16	02.05.25	0,80%	2 000 000			2 000 000
Hypothèque à taux fixe	02.05.16	02.05.25	0,80%	2 000 000			2 000 000
Hypothèque à taux fixe	02.05.16	02.05.25	0,80%	2 000 000			2 000 000
Avance à terme fixe	23.06.23	20.06.25	2,46%	5 000 000			5 000 000
Hypothèque à taux fixe	23.06.23	20.06.25	2,39%	5 000 000			5 000 000
Hypothèque à taux fixe	24.06.23	20.06.25	2,43%	20 000 000			20 000 000
Hypothèque à taux fixe	23.06.23	20.06.25	2,48%	40 000 000			40 000 000
Avance à terme fixe	16.06.23	20.06.25	2,29%	5 000 000			5 000 000
Hypothèque à taux fixe	16.06.23	20.06.25	2,35%	7 000 000			7 000 000
Hypothèque à taux fixe	14.07.23	11.07.25	2,40%	2 000 000			2 000 000
Hypothèque à taux fixe	14.07.15	14.07.25 <sup>2</sup>	1,75%	1 550 000			1 550 000
Hypothèque à taux fixe	31.08.20	31.08.25	0,40%	13 950 000			13 950 000
Hypothèque à taux fixe	01.11.21	31.10.25	0,34%	6 000 000			6 000 000
Hypothèque à taux fixe	29.11.23	28.11.25	1,77%		8 000 000		8 000 000
Hypothèque à taux fixe	28.11.23	28.11.25	1,91%		9 000 000		9 000 000
Hypothèque à taux fixe	10.12.18	10.12.25	0,73%	7 000 000			7 000 000
Avance à terme fixe	15.12.23	15.12.25	1,77%		15 000 000		15 000 000
Hypothèque à taux fixe	15.12.22	19.12.25	1,59%	8 000 000			8 000 000
Avance à terme fixe	15.12.22	19.12.25	1,66%	10 000 000			10 000 000
Hypothèque à taux fixe	01.04.22	31.03.26	0,80%	3 000 000			3 000 000
Hypothèque à taux fixe	16.05.22	15.05.26	1,20%	5 000 000			5 000 000
Avance à terme fixe	16.06.23	19.06.26	2,25%	5 000 000			5 000 000
Hypothèque à taux fixe	16.06.23	19.06.26	2,35%	6 000 000			6 000 000
Avance à terme fixe	25.08.23	25.08.26	2,25%	8 000 000			8 000 000
Avance à terme fixe	25.08.23	25.08.26	2,19%	13 000 000			13 000 000
Hypothèque à taux fixe	31.08.20	31.08.26	0,45%	13 950 000			13 950 000
Avance à terme fixe	15.09.23	15.09.26	2,19%	2 000 000			2 000 000
Avance à terme fixe	15.09.23	15.09.26	2,12%	9 000 000			9 000 000
Hypothèque à taux fixe	15.09.23	15.09.26	2,16%	3 000 000			3 000 000
Avance à terme fixe	13.10.23	13.10.26	2,08%		2 000 000		2 000 000
Hypothèque à taux fixe	25.11.23	24.11.26	1,70%		7 000 000		7 000 000
Hypothèque à taux fixe	28.11.23	30.11.26	1,82%		8 000 000		8 000 000
Hypothèque à taux fixe	10.12.18	10.12.26	0,89%	6 000 000			6 000 000
Hypothèque à taux fixe	11.12.23	11.12.26	1,68%		6 000 000		6 000 000
Avance à terme fixe	15.12.23	15.12.26	1,72%		10 000 000		10 000 000
Avance à terme fixe	15.03.24	15.03.27	1,63%		8 000 000		8 000 000
Hypothèque à taux fixe	16.03.24	15.03.27	1,60%		7 000 000		7 000 000

<sup>2</sup> L'hypothèque a été reprise le 1<sup>er</sup> juillet 2016 lors de l'achat des biens immobiliers.

Genre de crédit CHF	Durée		Taux d'intérêt %	30.09.2023 CHF	Conclusion CHF	Rembour- sement CHF	31.03.2024 CHF
	du	au					
Hypothèque à taux fixe	01.04.22	31.03.27	0,93%	3 000 000			3 000 000
Hypothèque à taux fixe	16.05.22	14.05.27	1,35%	5 000 000			5 000 000
Hypothèque à taux fixe	15.05.23	17.05.27	2,35%	1 000 000			1 000 000
Hypothèque à taux fixe	31.08.20	31.08.27	0,53%	18 800 000			18 800 000
Hypothèque à taux fixe	16.09.23	15.09.27	2,12%	4 500 000			4 500 000
Avance à terme fixe	15.09.23	15.09.27	2,12%	6 000 000			6 000 000
Hypothèque à taux fixe	15.09.23	15.09.27	2,16%	3 000 000			3 000 000
Hypothèque à taux fixe	20.11.23	19.09.27	1,87%		4 000 000		4 000 000
Hypothèque à taux fixe	25.10.23	25.10.27	1,99%		3 000 000		3 000 000
Hypothèque à taux fixe	15.11.23	15.11.27	1,85%		5 000 000		5 000 000
Hypothèque à taux fixe	17.11.23	17.11.27	1,85%		5 000 000		5 000 000
Hypothèque à taux fixe	25.11.23	24.11.27	1,69%		6 000 000		6 000 000
Hypothèque à taux fixe	28.11.23	29.11.27	1,80%		7 000 000		7 000 000
Avance à terme fixe	15.12.23	15.12.27	1,71%		10 000 000		10 000 000
Hypothèque à taux fixe	01.03.19	31.12.27 <sup>3</sup>	1,86%	19 400 000			19 400 000
Hypothèque à taux fixe	16.09.23	15.09.28	2,12%	2 000 000			2 000 000
Avance à terme fixe	15.09.23	15.09.28	2,17%	2 000 000			2 000 000
Avance à terme fixe	15.09.23	15.09.28	2,12%	2 000 000			2 000 000
Hypothèque à taux fixe	15.09.23	15.09.28	2,17%	2 000 000			2 000 000
Hypothèque à taux fixe	15.11.23	15.11.28	1,87%		5 000 000		5 000 000
Hypothèque à taux fixe	29.11.23	28.11.28	1,69%		4 000 000		4 000 000
Hypothèque à taux fixe	28.11.23	28.11.28	1,82%		6 000 000		6 000 000
Avance à terme fixe	15.12.23	15.12.28	1,71%		5 000 000		5 000 000
Avance à terme fixe	15.03.24	15.03.29	1,62%		8 000 000		8 000 000
<b>Total intermédiaire</b>							<b>432 150 000</b>
<i>Echéance au-delà de cinq ans</i>							
Aucune.							0
<b>Total intermédiaire</b>							<b>0</b>
<b>Total engagements à long terme</b>							<b>432 150 000</b>
<b>Total des hypothèques, avances à terme fixe, prêts et crédits</b>							<b>660 640 000</b>

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

<sup>3</sup> L'hypothèque a été reprise le 1<sup>er</sup> mars 2019 lors de l'achat des biens immobiliers.

*Revenus locatifs par locataire supérieurs à 5 %*

Aucun.

*Transactions avec des proches*

Aucun.

*Transactions effectuées entre placements collectifs*

Aucun.

*Sociétés immobilières du fonds*

Aucun.



# Rapport d'évaluation

## Mandat et résultat

Selon la loi fédérale sur les placements collectifs (LPCC), les valeurs de marchés des immeubles des fonds immobiliers suisses doivent, à des fins de comptabilité, être évaluées par un expert d'estimation indépendant. Wüest Partner a été mandaté par la direction du Fonds pour l'évaluation de tous les immeubles contenus dans le fonds Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties en date du 31 Mars 2024. Le portefeuille contient 157 immeubles en date d'évaluation, pas d'immeubles ont été achetés et 4 immeubles ont été vendus (depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2023). Il en résulte le tableau synthétique suivant:

La valeur de marché au 31 Mars 2024 du portefeuille des 157 immeubles est estimé à CHF 2 505 328 000 (30 septembre 2023 CHF CHF 2 502 398 000).

Des 157 immeubles qui se trouvaient dans le portefeuille pour toute la période sous revue, 70 immeubles ont été dévalués et 87 ont été réévalués à la hausse. Au total, il y a eu une augmentation de +0,1% (+CHF 2 930 000 comparé avec le 30 septembre 2023).

La documentation relative aux évaluations a été préparée par la direction du Fonds ainsi que les sociétés d'administration compétentes. Les estimations se basent sur l'évaluation et l'analyse de ces documents, des visites sur place (pas de nouvelles visites du 31.03.2024) et l'évaluation de la situation de marché générale et pour chaque immeuble.

Groupes d'affectation selon la loi sur les placements collectifs (LPCC)	No. Imm.	Fair Value au 31.03.2024 CHF	Revenus au 31.03.2024 CHF	Rendement brut %
Immeubles d'habitation	117	1 684 608 000	66 035 217	3,92%
Bâtiments à usage commercial	26	569 220 000	22 865 498	4,02%
Bâtiments à usage mixte	14	251 500 000	8 723 980	3,47%
<b>Total Immeubles de rendement (100%)</b>	<b>157</b>	<b>2 505 328 000</b>	<b>97 624 695</b>	<b>3,90%</b>

## Méthode et standards d'évaluation

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

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse détaillée et une évaluation des positions recettes et coûts est établie. L'expert d'évaluation se base sur les décomptes des années précédentes, la situation locative actuelle et les informations de marché complètes. Sur cette base, il estime les cash-flows futurs attendus et détermine le taux d'escompte. Les évaluations sont faites dans une perspective de continuation de l'utilisation actuelle, par conséquent, d'éventuelles transformations, intensifications ou densifications ne sont pas prises en compte dans l'évaluation. La valeur de marché indiquée par immeuble est une «Fair Value», c'est-à-dire le prix de vente probable dans des conditions normales et dans l'environnement de marché actuel sans prendre en considération les frais de transactions.

Wüest Partner confirme que les évaluations sont conformes aux prescriptions légales de la loi sur les placements collectifs (LCPP) et l'ordonnance sur les placements collectifs (OPCC) ainsi que les directives de Asset Management Asso-

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

## Indépendance et confidentialité

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

Wüest Partner AG  
Zurich, 16 Avril 2024



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



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

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

### Evolution de la valeur

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

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

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

### Recettes locatives

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

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

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

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

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

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

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

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

### Coûts d'exploitation et d'entretien

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

### Frais de rénovation

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

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

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

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

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

#### **Taux d'escompte**

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

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

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

#### **Prise en compte de l'inflation**

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





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