



SwissLife
Asset Managers

Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

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

Rapport semestriel non révisé au 31 mars 2020

«Dans un environnement de marché marqué par l'incertitude, les immeubles de rendement résidentiels se distinguent par leurs revenus locatifs stables. C'est pourquoi ils restent très prisés.»

Sommaire

L'essentiel en bref	4
Organisation	6
Compte de fortune	8
Compte de résultats	10
Annexe	12
Inventaire des immeubles	14
Indications concernant l'activité d'exploitation et le financement tiers	20

*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.*

*Nouveaux logements
locatifs Rennweg 11
à Zurich*



L'essentiel en bref

Faits et chiffres principaux		31.03.2020	30.09.2019
Numéro de valeur		29378486	29378486
Nombre de parts en circulation		9 000 000,00	9 000 000,00
Emissions de parts		0,00	3 600 000,00
Rachats de parts		0,00	0,00
Valeur nette d'inventaire par part (distribution incl.)	CHF	107.53	108.86
Cours boursier	CHF	126.00	127.50
Agio/disagio		17,18%	17,12%
Capitalisation boursière	CHF	1 134 000 000.00	1 147 500 000.00

Compte de fortune

Valeur vénale des immeubles	CHF	1 269 891 972.86	1 262 379 000.00
Prix de revient des immeubles	CHF	1 227 063 858.59	1 219 550 885.73
Fortune totale du fonds (fortune totale)	CHF	1 278 164 360.09	1 268 490 342.97
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des immeubles		21,90%	20,59%
Quote-part des capitaux tiers		24,29%	22,76%
Durée résiduelle financement tiers	Années	2,19	2,54
Rémunération financement tiers		0,60%	0,74%
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	967 753 788.31	979 760 399.86

Compte de résultats

		01.10.2019–31.03.2020	01.10.2018–30.09.2019
Loyers	CHF	25 444 077.03	45 538 331.28
Quote-part de perte sur loyer (perte de produit)		3,00%	3,11%
Entretien et réparations	CHF	4 181 479.22	5 056 091.12
Résultat net	CHF	11 393 388.45	23 294 006.62
Gains/pertes en capital réalisés	CHF	0.00	0.00
Gains/pertes en capital non réalisés ¹	CHF	0.00	10 405 751.57
Résultat total	CHF	11 393 388.45	31 925 258.19



Indications sur le rendement et la performance		31.03.2020	30.09.2019
Distribution par part	CHF	N/A	2.60
Rendement sur distribution		N/A	2,04%
Coefficient de distribution (payout ratio)		N/A	100,46%
Rendement des fonds propres «return on equity» (ROE)		1,16%	3,32%
Rendement du capital investi (ROIC)		0,97%	2,78%
Rendement de placement		1,19%	3,42%
Performance		0,72%	11,77%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		66,12%	66,97%
Rapport cours/bénéfice (P/E ratio) ²		49,77	35,47
Rapport cours/cash-flow (P/CF ration) ²		49,77	49,66
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV) ²		0,81%	0,82%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds market value (TER _{REF} MV) ²		0,86%	0,91%

Les indices de la SFAMA ont été calculés selon la directive «Information spécialisée Indices des fonds immobiliers» de la SFAMA du 13 septembre 2016.

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

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

Informations des années précédentes

	Fortune nette du fonds CHF	Parts en circulation	Valeur nette d'inventaire par part CHF	Cours boursier ou hors bourse ³ CHF	Distribution par part (montant brut) CHF
31.03.2020	967 753 788.31	9 000 000,00	107.53	126.00	N/A
30.09.2019	979 760 399.86	9 000 000,00	108.86	127.50	2.60
30.09.2018	582 435 141.67	5 400 000,00	107.86	120.00	2.60

¹ Aucune réévaluation des placements immobiliers ou des indices de marché n'a été effectuée à la date de clôture du bilan au 31 mars 2020.

² Indice annualisé

³ Depuis le 11 juin 2019, le fonds est coté à la bourse SIX Swiss Exchange.

Appartements rénovés à la
Wiesenstrasse 10 à Zurich



Organisation

Direction du fonds	<i>Swiss Life Asset Management AG</i> General-Guisan-Quai 40, CH-8002 Zurich
Conseil d'administration	<i>Stefan Mächler, Président</i> Group CIO et membre du directoire du groupe Swiss Life <i>Hermann Inglin, membre</i> CFO de Swiss Life Investment Management Holding AG <i>Lorenzo Kyburz, membre</i> Head Legal & Compliance de Swiss Life Investment Management Holding AG <i>Lorenz Schumann, membre</i> Membre du conseil d'administration de swissQuant Group AG, du bureau d'ingénieurs Götsch AG et de SIM Global Advantage AG, propriétaire de Schumann Strategic Advisory <i>Markus Walter Honauer, membre</i> Membre du conseil d'administration de VERIT Immobilier AG, de V-Zug Immeubles AG, de V-Zug Infra AG, de MZ Infra AG, de Tech Cluster Zug SA, de pom + Consulting AG, de pom+Group AG et membre du conseil de fondation de la fondation de placement HIG Immobilien Anlage Stiftung
Comité de direction	<i>Robin van Berkel, CEO</i> <i>Daniel Berner, CEO adjoint</i> <i>Michael Klose, Membre de la direction</i> <i>Renato Piffaretti, Membre de la direction</i> <i>Jan Grunow, Membre de la direction</i> <i>Marius Würigler, Membre de la direction (depuis le 20 janvier 2020)</i>
Banque dépositaire et lieu de paiement	<i>UBS Switzerland AG</i> Bahnhofstrasse 45, CH-8001 Zurich
Gestion de portefeuille	<i>Swiss Life Asset Management AG,</i> General-Guisan-Quai 40, CH-8002 Zurich <i>Marcel Schmitt, Gérant</i> <i>Gerhard Demmelmair, Gérant adjoint</i>

<p>Délégation de tâches partielles</p>	<p><i>Révision interne</i> Audit interne du groupe Swiss Life <i>Tâches partielles relevant des domaines Legal & Compliance, Business Controlling et Comptabilité de la direction du fonds</i> Swiss Life Investment Management Holding AG. <i>Prestations en matière d'infrastructure informatique, de développement et de gestion d'applications, prestations en matière de personnel et tâches partielles dans le domaine des prestations de droit et de fiscalité</i> Swiss Life Investment Management Holding AG et Swiss Life AG <i>Gérance immobilière et entretien technique</i> Livit SA <i>Hosting Services Client Relationship Management (CRM) Tool</i> <i>Secteur Third Party Asset Management (TPAM)</i> Swiss Life Deutschland Operations GmbH <i>Gestion des hypothèques pour les biens situés en Suisse</i> avobis Credit Services AG</p>
<p>Experts accrédités chargés des estimations</p>	<p><i>Wüest Partner AG, Zurich</i> <i>Fabio Guerra, architecte diplômé EPF, Chartered Surveyor MRICS, MSc Real Estate (CUREM)</i> <i>Pascal Marazzi-de Lima, architecte diplômé EPF, Chartered Surveyor MRICS</i></p>
<p>Société d'audit</p>	<p><i>PricewaterhouseCoopers AG</i> Birchstrasse 160, CH-8050 Zurich</p>
<p>Négoce</p>	<p><i>Bourse SIX Swiss Exchange AG</i></p>

Compte de fortune

Compte de fortune	31.03.2020 CHF	30.09.2019 CHF
Actif		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1 623 732.90	214 543.04
<i>Immeubles</i>		
Immeubles d'habitation	762 706 913.87	762 648 000.00
Immeubles à usage commercial	398 723 060.76	395 853 000.00
Immeubles à usage mixte	93 065 948.18	93 058 000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et immeubles en construction	15 396 050.05	10 820 000.00
Total immeubles	1 269 891 972.86	1 262 379 000.00
Autres actifs	6 648 654.33	5 896 799.93
Fortune totale du fonds	1 278 164 360.09	1 268 490 342.97
Passif		
<i>Engagements à court terme</i>		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	145 062 000.00	111 344 500.00
Autres engagements à court terme	25 032 671.78	21 549 543.11
Total engagements à court terme	170 094 671.78	132 894 043.11
<i>Engagements à long terme</i>		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	133 083 000.00	148 603 000.00
Total engagements à long terme	133 083 000.00	148 603 000.00
Total engagements	303 177 671.78	281 497 043.11
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	974 986 688.31	986 993 299.86
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	7 232 900.00	7 232 900.00
Fortune nette du fonds	967 753 788.31	979 760 399.86
Parts		
Nombre de parts en circulation en début d'exercice	9 000 000,00	5 400 000,00
Emises	0,00	3 600 000,00
Rachetées	0,00	0,00
Nombre de parts en circulation en fin d'exercice	9 000 000,00	9 000 000,00
Valeur nette d'inventaire en CHF par part en fin d'exercice	107.53	108.86
Variation de la fortune nette du fonds		
	01.10.2019–31.03.2020 CHF	01.10.2018–30.09.2019 CHF
Fortune nette du fonds en début d'exercice	979 760 399.86	582 435 141.67
Distributions	-23 400 000.00	-14 040 000.00
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	379 440 000.00
Résultat total	11 393 388.45	31 925 258.19
Solde apport/prélèvement provisions pour réparations futures	0.00	0.00
Fortune nette du fonds en fin d'exercice	967 753 788.31	979 760 399.86

Zürich,
Röntgenstrasse 72



Compte de résultats

Compte de résultats	01.10.2019–31.03.2020	01.10.2018–30.09.2019
	CHF	CHF
Revenus		
Loyers (rendements bruts)	25 444 077.03	45 538 331.28
Autres revenus	164.90	552.25
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	1 728 000.00
Total des revenus	25 444 241.93	47 266 883.53
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	932 406.70	1 610 701.98
Autres intérêts passifs	388.20	2 236.45
Intérêt négatifs	2 927.00	6 499.55
Rentes du droit de superficie	174 999.90	349 999.80
Entretien et réparations ¹	4 181 479.22	5 056 091.12
<i>Administration des immeubles</i>		
Frais liés aux immeubles	862 545.99	1 602 468.25
Frais d'administration	38 616.15	140 613.29
<i>Impôts et taxes</i>		
Impôts fonciers	289 578.75	569 711.03
Impôts sur le bénéfice et le capital	2 376 293.00	5 268 110.46
Frais d'estimation et d'audit	143 787.84	267 281.85
<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	3 950 695.13	7 092 105.82
à la banque dépositaire	20 000.00	40 000.00
à la gérance immobilière	1 029 155.75	1 836 543.05
au market maker	25 000.00	115 000.00
Autres charges	22 979.85	15 514.26
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0.00	0.00
Total des charges	14 050 853.48	23 972 876.91
Résultat net	11 393 388.45	23 294 006.62
Gains/pertes en capital réalisés	0.00	0.00
Résultat réalisé	11 393 388.45	23 294 006.62
Gains/pertes en capital non réalisés	0.00	10 405 751.57
Impôts de liquidation	0.00	-1 774 500.00
Résultat total	11 393 388.45	31 925 258.19

Les dépenses pour l'entretien et les réparations s'élèvent à	4 181 479.22	
et comportent	2 063 124.33	pour l'entretien
et	2 118 354.89	pour les réparations.



Elektrizität

SALES
50%

LOLIPOP
THE CANDY SHOP

SALES
50%

POP UP
ZWEI

SOLDES
-60%

CHARCO

NA

Annexe

Informations sur le bilan et les parts rachetées

		31.03.2020	30.09.2019
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		0,00	0,00

Informations sur les dérivés

Aucune.

Information concernant les «Soft Commission Agreements»

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

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

Selon le § 16 du contrat de fonds («Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations») la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée en francs suisses à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable et à chaque émission de parts. Aucune réévaluation des placements immobiliers ou des indices de marché n'a été effectuée à la date de clôture du bilan au 31 mars 2020.

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 la SFAMA 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 fonciers 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.

D'autres informations concernant les valeurs vénales ainsi que la méthode d'estimation figurent dans le rapport d'évaluation des experts immobiliers en fin d'exercice.

Rémunérations et frais supplémentaires

	01.10.2019–31.03.2020		01.10.2018–30.09.2019	
	Maximum	Effectif	Maximum	Effectif
Rémunération de la direction du fonds				
Commission annuelle pour la direction du fonds immobilier, la gestion de fortune et la distribution du fonds immobilier (en % de la fortune globale du fonds)	1,00%	0,62%	1,00%	0,62%
Commission pour le travail et les frais liés à la construction, à la rénovation ou à la transformation de bâtiments (en % du coût des travaux)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Commission pour le travail et les frais liés au développement de terrains non construits (en % des coûts de construction)	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%	4,00%	5,00%	4,03%
Commission pour le travail et les frais liés à l'achat et à la vente de terrains (en % du prix d'achat ou de vente dans la mesure où l'achat ou la vente ne sont pas confiés à un tiers)	2,00%	0,00%	2,00%	1,50%
Commission d'émission (en % de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises)	5,00%	0,00%	5,00%	2,00%
Commission de rachat (en % de la valeur nette d'inventaire des parts rachetées)	1,50%	0,00%	1,50%	0,00%
Rémunération de la banque dépositaire				
Commission annuelle pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées au § 4 du contrat de fonds (en % de la fortune globale du fonds)	0,10%	0,01%	0,10%	0,01%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	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

En 2017, la direction du fonds a conclu un contrat en vue d'acquérir un bien clé en main à Schaffhouse. L'immeuble était en construction et le transfert de propriété comme le

règlement du prix d'achat n'ont eu lieu qu'une fois le projet mené à bien. Cela a eu lieu le 7 avril 2020 avec un prix d'achat final d'environ 39 750 000 CHF.

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 offertes, ni vendues, ni livrées à des citoyens américains ou à des personnes domiciliées aux Etats-Unis d'Amérique et/ou à d'autres personnes physiques ou morales dont le revenu et/ou produit, quelle qu'en soit la provenance, est soumis à l'impôt sur le revenu aux Etats-Unis, ainsi

qu'aux personnes, qui, selon la version actuelle de la Regulation S du «US Securities Act» de 1933 et/ou du «US Commodity Exchange Act» sont considérées comme des US Persons.

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

Lieu	Adresse	Forme de propriété	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenu locatif théorique ¹ CHF	Pertes de loyer CHF
Immeubles d'habitation						
Adliswil	Grundstrasse 11/11a/13	Propriété exclusive	8 039 124	8 228 000	173 229	366
Altdorf UR	Bahnhofstrasse 37	Propriété exclusive	3 753 798	3 983 000	92 328	300
Arbon	Brühlstrasse 87a-d	Propriété exclusive	7 765 340	7 414 000	152 640	37 134
Bâle	Münchensteinerstrasse 116	Propriété exclusive	6 291 113	6 566 502	141 822	6
Bremgarten AG	Sentenhübel 1/2/3/4	Propriété exclusive	10 830 459	10 900 000	233 705	26 233
Bulle	Chemin Xavier-de-Poret 19/21	Propriété exclusive	12 891 263	12 820 000	318 914	6 327
Colombier NE	Chemin de Notre-Dame 18a/18b	Propriété exclusive	5 968 515	6 831 000	148 248	8 970
Derendingen	Schluchtbachstrasse 10/12/14	Propriété exclusive	18 031 988	17 030 000	386 761	49 023
Emmen	Than 1	Propriété exclusive	9 732 121	10 080 000	193 179	6 572
Emmenbrücke	Haldenstrasse 21/23/25	Propriété exclusive	10 300 185	10 600 000	207 990	11 296
Fribourg	Avenue du Général-Guisan 34	Propriété exclusive	15 405 065	14 940 000	354 482	71 022
Fribourg	Rue Jacques-Vogt 2	Propriété exclusive	3 775 554	3 980 000	102 530	17 900
Genève	Rue des Bains 50/52	Propriété exclusive	30 156 554	30 450 000	585 964	39 306
Genève	Rue Monnier 11	Propriété exclusive	8 575 201	10 940 000	187 390	4 152
Glarus	Adlertgut 5-7	Propriété exclusive	4 271 465	4 529 000	110 112	0
Glattbrugg	Gartenstrasse 5/7	Propriété exclusive	8 135 961	9 002 000	147 790	1 120
Gossau ZH	Unterhofen 1/2/3/4/5/7	Propriété exclusive	16 039 902	16 310 000	316 668	5 190
Herzogenbuchsee	Kappeliweg 20	Propriété exclusive	6 670 922	6 602 000	139 068	1 430
Horgen	Zugerstrasse 80/82	Propriété exclusive	3 961 156	4 547 884	92 880	-33
Horw	Brunnmattstrasse 10	Propriété exclusive	9 254 904	9 340 000	176 938	70
Horw	Brunnmattstrasse 18	Propriété exclusive	10 178 151	10 170 000	193 076	1 590
Ittigen	Talgut-Zentrum 10/12/38/40	Propriété exclusive	29 247 171	32 830 000	694 848	5 472
Jona	Meienfeldstrasse 4-82	Propriété exclusive	38 875 876	44 730 000	990 410	32 915
Kilchberg ZH	Stockenstrasse 39/41	Propriété exclusive	25 123 617	29 620 000	535 492	2 395
Kloten	Balsbergweg 9/11/13	Propriété exclusive	23 784 609	27 900 000	505 659	31 871
Langenthal	Melchnaustrasse 8/10	Propriété exclusive	2 953 763	3 135 000	92 964	0
Lausanne	Chemin de Pierrefleur 70	Propriété exclusive	20 463 700	21 630 000	481 731	2 163
Lausanne	Rue Mathurin-Cordier 1	Propriété exclusive	7 880 652	7 959 000	170 577	0
Lenzburg	Hardstrasse 1/1a	Propriété exclusive	23 742 071	23 440 000	493 021	21 594
Lucerne	Haldenrain 7/9	Propriété exclusive	6 430 240	6 339 000	122 060	420
Martigny	Rue de la Prairie 5/14/16	Propriété exclusive	4 714 852	4 678 000	117 783	8 705
Massagno	Via Povrò 9	Propriété exclusive	4 463 241	4 951 000	113 520	17 562
Mont-sur-Rolle	Chemin du Rupalet 13/15	Propriété exclusive	12 012 641	11 810 000	257 946	3 490
Nidau	Strandweg 5	Propriété exclusive	4 927 406	4 896 000	113 748	0
Oberwil	Stallenmattstrasse 2-14	Propriété exclusive	40 271 500	38 830 000	777 435	30 245
Pfäffikon ZH	Büelstrasse 24/26/28/30/32	Propriété exclusive	16 857 029	17 070 000	302 026	3 632
Pratteln	Farnsbürgerstrasse 1/3	Propriété exclusive	5 919 713	6 755 000	144 624	3 540
Pratteln	Unterer Rütshetenweg 36/38/40/42	Propriété exclusive	9 844 753	9 914 338	218 544	170
Prilly	Route de Cossonay 1/1 bis	Propriété exclusive	9 712 997	9 975 000	202 480	381
Savosa	Via Cantonale 12/12a/12b/12c	Propriété exclusive	14 266 701	15 260 000	334 512	25 660

Pertes de loyer %	Loyers (rendements bruts) 01.10.2019–31.03.2020 CHF	Appartements Nombre	Logement m ²	Bureaux/ cabinet m ²	Vente/ magasins m ²	Autre surface locative m ²	Total surface locative m ²	Places de stationnement Nombre
0,21%	172 863	27	1 863	0	0	14	1 877	6
0,32%	92 028	12	913	0	0	0	913	14
24,33%	110 256	21	1 445	0	0	0	1 445	13
0,00%	141 816	17	1 381	121	0	117	1 619	0
11,22%	206 322	32	2 438	0	0	3	2 440	24
1,98%	311 187	42	3 352	0	0	0	3 352	57
6,05%	139 278	20	1 671	0	0	3	1 674	20
12,68%	334 938	39	3 467	0	0	214	3 681	74
3,40%	184 927	20	1 712	0	0	13	1 725	23
5,43%	196 694	36	2 161	0	0	0	2 161	23
20,04%	280 240	36	2 848	0	452	714	4 014	38
17,46%	84 630	15	1 071	0	53	0	1 124	0
6,71%	546 658	30	3 201	0	572	0	3 773	16
2,22%	183 238	16	1 340	0	0	27	1 367	0
0,00%	110 112	16	1 306	0	0	0	1 306	17
0,76%	146 670	23	1 498	0	0	0	1 498	24
1,64%	311 478	40	3 167	0	0	61	3 228	62
1,03%	137 638	16	1 355	0	0	22	1 377	18
-0,04%	92 913	12	745	0	0	0	745	0
0,04%	176 868	24	1 783	0	0	0	1 783	23
0,82%	191 486	22	1 829	0	0	0	1 829	17
0,79%	689 376	60	5 666	0	324	42	6 033	71
3,32%	957 496	105	9 514	0	50	524	10 088	129
0,45%	533 097	56	4 398	0	0	155	4 553	72
6,30%	473 788	63	4 047	0	0	91	4 138	32
0,00%	92 964	13	1 026	0	138	93	1 258	6
0,45%	478 616	60	4 622	0	0	0	4 622	57
0,00%	170 577	18	1 167	0	369	0	1 536	2
4,38%	466 947	52	4 160	0	0	180	4 340	70
0,34%	121 640	14	1 250	0	0	0	1 250	16
7,39%	103 908	18	1 395	0	0	0	1 395	21
15,47%	95 958	12	996	0	0	0	996	14
1,35%	254 456	16	1 756	0	0	0	1 756	40
0,00%	113 748	18	1 288	0	0	0	1 288	11
3,89%	747 190	64	5 872	212	52	851	6 987	62
1,20%	298 394	39	3 104	0	0	123	3 228	45
2,45%	141 084	14	1 209	73	0	60	1 341	16
0,08%	218 374	20	2 250	0	0	0	2 250	25
0,19%	202 099	36	2 074	0	0	0	2 074	21
7,67%	308 852	38	2 868	40	0	200	3 108	42

Lieu	Adresse	Forme de propriété	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenu locatif théorique ¹ CHF	Pertes de loyer CHF
Schwerzenbach	Einhardweg 2-10	Propriété exclusive	21 093 990	21 470 000	409 199	8 277
Sins	Rossweid 1	Propriété exclusive	21 062 186	23 460 000	558 998	32 736
Sion	Rue du Chanoine-Berchtold 12/14	Propriété exclusive	7 378 932	7 260 000	173 848	3 188
Saint-Gall	Langgasse 2	Propriété exclusive	5 089 325	5 346 000	135 887	5 310
Saint-Gall	Linsebühlstrasse 12/14/16	Propriété exclusive	5 903 943	5 790 000	132 477	5 875
Sursee	Christoph-Schnyder-Strasse 30-44	Propriété exclusive	23 810 474	26 330 000	594 794	28 793
Territet-Veytaux	Avenue de Chillon 68	Propriété exclusive	7 280 512	7 108 000	170 354	732
Thalwil	Feldstrasse 20/22	Propriété exclusive	6 562 233	6 627 000	110 922	0
Urdorf	Krummackerstrasse 12-26	Propriété exclusive	16 495 791	16 752 107	332 604	7 413
Uster	Gschwaderstrasse 13	Propriété exclusive	2 956 036	3 584 000	77 434	2 482
Uster	Winterthurerstrasse 32	Propriété exclusive	2 406 552	3 112 000	62 118	0
Vevey	Avenue de la Prairie 9 bis	Propriété exclusive	3 330 509	3 488 462	76 031	4 975
Vevey	Rte de St-Légier 10/10a	Propriété exclusive	5 392 365	6 200 000	148 747	3 545
Viganello	Via Luigi Taddei 9/11	Propriété exclusive	11 053 323	12 370 000	260 367	765
Wetzikon ZH	Guldilooweg 15/17	Propriété exclusive	5 799 598	5 771 000	110 172	0
Yverdon-les-Bains	Rue St-Georges 16	Propriété exclusive	7 872 508	7 782 305	175 599	2 715
Zollikon	Im Walder 27/29/31/33	Propriété exclusive	21 820 328	22 500 000	425 815	50 360
Zurich	Caspar-Wüst-Strasse 44/46	Propriété exclusive	5 455 840	7 879 000	139 790	2 920
Zurich	Gladbachstrasse 59	Propriété exclusive	8 062 320	8 258 000	113 212	0
Zurich	Pflanzschulstrasse 51	Propriété exclusive	8 496 055	10 350 000	154 188	0
Zurich	Röntgenstrasse 72	Propriété exclusive	5 378 918	5 453 000	84 738	330
Zurich	Triemlistrasse 153/155	Propriété exclusive	6 842 571	8 817 000	161 094	0
Total des immeubles d'habitation			721 065 578	762 693 597	15 733 481	638 602
Immeubles à usage commercial						
Aarau	Kasinostrasse 30/32, Igelweid	Propriété exclusive	39 186 052	39 393 879	1 054 206	5 944
Baden	Badstrasse 21	Propriété exclusive	13 860 539	13 550 000	308 354	4 200
Bâle	Freie Strasse 84	Propriété exclusive	28 550 780	24 739 686	775 976	6
Bâle	Theaterstrasse 10	Propriété exclusive	4 767 983	4 776 000	108 240	0
Berne	Marktgasse 22	Propriété exclusive	42 957 065	42 440 000	808 164	43 142
Buchs SG	Bahnhofstrasse 45-51	Propriété exclusive	37 960 989	33 810 000	801 001	44 184
Genève	Rue du Marché 7	Propriété exclusive	18 101 549	18 720 000	325 873	3 855
Neuchâtel	Rue de la Promenade Noire 1	Propriété exclusive	7 981 644	7 919 597	208 026	1 395
Neuchâtel	Rue Saint-Honoré 7/9	Propriété exclusive	16 851 595	15 900 000	320 590	2 110
Sion	Avenue de France 12	Propriété exclusive	12 963 081	12 337 891	300 000	0
Winterthur	Winterthour	Propriété exclusive	4 555 634	4 959 000	123 145	0
Worblaufen	Lindenhofstrasse 1	Immeuble en propriété exclusive, immeuble en droit de superficie	28 220 224	24 593 809	1 102 813	4 875
Zurich	Gartenstrasse 23	Propriété exclusive	11 157 812	13 490 000	248 585	0
Zurich	Lavaterstrasse 76	Propriété exclusive	6 405 355	6 783 000	159 730	0
Zurich	Lintheschergasse 13	Propriété exclusive	10 056 473	10 280 000	152 789	0

Pertes de loyer %	Loyers (rendements bruts)	Appartements Nombre	Logement m ²	Bureaux/ cabinet m ²	Vente/ magasins m ²	Autre surface locative m ²	Total surface locative m ²	Places de stationnement Nombre
	01.10.2019–31.03.2020 CHF							
2,02%	400 922	41	3 810	0	0	97	3 907	64
5,86%	526 262	41	3 841	326	0	725	4 892	77
1,83%	170 660	31	2 239	0	0	0	2 239	13
3,91%	130 577	16	1 393	0	0	332	1 725	10
4,43%	125 442	20	1 084	176	111	0	1 371	2
4,84%	566 001	64	6 100	0	0	159	6 259	73
0,43%	169 622	22	1 482	0	71	116	1 669	4
0,00%	110 922	14	987	0	0	10	997	11
2,23%	325 191	48	3 165	0	0	55	3 220	27
3,21%	74 952	12	700	0	0	0	700	7
0,00%	62 118	11	648	0	0	0	648	3
6,54%	71 056	15	985	0	0	0	985	0
2,38%	145 203	16	1 456	0	0	15	1 471	20
0,29%	259 602	28	2 768	0	0	0	2 768	27
0,00%	110 172	18	1 207	0	0	0	1 207	7
1,55%	172 884	24	1 643	0	0	0	1 643	0
11,83%	375 455	20	2 306	0	0	0	2 306	40
2,09%	136 870	18	1 050	0	0	6	1 056	4
0,00%	113 212	7	860	0	0	0	860	4
0,00%	154 188	11	590	0	0	11	601	4
0,39%	84 408	6	411	0	0	11	422	3
0,00%	161 094	18	1 125	109	0	73	1 307	20
4,06%	15 067 617	1 733	139 059	1 057	2 192	5 116	147 425	1 641
0,56%	1 044 875	10	1 131	3 023	2 531	992	7 677	63
1,36%	304 154	4	395	142	129	17	683	0
0,00%	750 970	1	45	444	345	63	897	0
0,00%	94 365	1	235	189	0	360	783	0
5,34%	765 022	0	0	636	910	224	1 770	0
5,52%	756 817	20	2 378	115	2 677	442	5 612	66
1,18%	277 610	0	0	770	188	35	993	0
0,67%	206 631	3	439	1 281	0	96	1 816	8
0,66%	318 480	17	793	211	806	100	1 910	0
0,00%	300 000	0	0	245	2 244	712	3 201	66
0,00%	123 145	0	0	497	159	284	940	0
0,44%	1 097 938	0	0	7 154	0	157	7 311	100
0,00%	248 585	4	311	833	0	95	1 239	1
0,00%	159 730	0	0	662	0	45	707	12
0,00%	152 789	0	0	381	84	66	531	1

Lieu	Adresse	Forme de propriété	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenu locatif théorique ¹ CHF	Pertes de loyer CHF
Zurich	Rennweg 11	Propriété exclusive	21 599 932	20 161 742	254 312	12
Zurich	Sankt Annagasse 9	Propriété exclusive	48 158 056	48 600 000	817 830	0
Zurich	Wiesenstrasse 8/10	Propriété exclusive	51 965 337	56 281 774	1 088 195	25 798
Total des immeubles à usage commercial			405 300 100	398 736 378	8 957 828	135 520
Immeubles à usage mixte						
Bâle	Bruderholzstrasse 74	Propriété exclusive	2 797 922	3 159 000	76 950	0
Horgen	Zugerstrasse 84	Propriété exclusive	6 238 947	7 637 683	151 978	-383
Lausanne	Rue du Lac 12	Propriété exclusive	6 732 413	7 682 163	183 526	8 888
Lausanne	Rue du Lac 14 (Café/Rest.)	Propriété exclusive	2 924 449	2 942 102	76 581	-310
Saint-Gall	Spisergasse 25/27	Propriété exclusive	5 374 048	5 135 000	85 668	18
Zurich	Römerhofplatz 5	Propriété exclusive	38 293 842	38 780 000	613 377	0
Zurich	Seestrasse 341/345	Propriété exclusive	22 169 297	27 730 000	478 328	8 186
Total des immeubles à usage mixte			84 530 919	93 065 948	1 666 407	16 399
En construction						
Brunnen	Hertipark (Industriestrasse)	Propriété exclusive	16 167 262	15 396 050	0	0
Total en construction			16 167 262	15 396 050	0	0

Résumé

	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenu locatif théorique ¹ CHF	Pertes de loyer CHF
Immeubles d'habitation	721 065 578	762 693 597	15 733 481	638 602
Dont en propriété par étage	0	0	0	0
Dont en droit de superficie	0	0	0	0
Immeubles à usage commercial	405 300 100	398 736 378	8 957 828	135 520
Dont en propriété par étage	0	0	0	0
Dont en droit de superficie	28 220 224	24 593 809	1 102 813	4 875
Immeubles à usage mixte	84 530 919	93 065 948	1 666 407	16 399
Dont en propriété par étage	0	0	0	0
Dont en droit de superficie	0	0	0	0
En construction	16 167 262	15 396 050	0	0
Dont en propriété par étage	0	0	0	0
Dont en droit de superficie	0	0	0	0
Total des immeubles	1 227 063 859	1 269 891 973	26 357 716	790 521
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces		1 623 733		
Autres actifs		6 648 654		
Fortune totale du fonds		1 278 164 360		

¹ Une période de location sans loyer équivalent à 123 119 francs au total a été accordée sur les revenus locatifs escomptés.
Pour les sommes, il peut y avoir des différences d'arrondi.

Pertes de loyer %	Loyers (rendements bruts) 01.10.2019–31.03.2020	Appartements Nombre	Logement m ²	Bureaux/cabinet m ²	Vente/magasins m ²	Autre surface locative m ²	Total surface locative m ²	Places de stationnement Nombre
	CHF							
0,00%	254 300	3	244	0	249	137	630	0
0,00%	817 830	0	0	2 195	180	186	2 561	21
2,37%	1 062 397	14	984	4 110	0	771	5 865	75
1,51%	8 735 638	77	6 955	22 888	10 502	4 782	45 128	413
0,00%	76 950	6	458	0	146	332	936	4
-0,25%	1 523 361	9	970	0	0	335	1 305	23
4,84%	1 746 338	8	720	530	0	0	1 250	3
-0,40%	67 704	5	226	0	0	171	397	0
0,02%	85 650	7	469	0	170	524	1 162	0
0,00%	613 377	9	1 234	916	411	270	2 832	5
1,71%	470 142	30	2 330	136	479	914	3 859	69
0,98%	1 640 821	74	6 406	1 582	1 205	2 546	11 740	104
0,00%	0	40	3 133	1 543	1 765	0	6 442	105
0,00%	0	40	3 133	1 543	1 765	0	6 442	105

Pertes de loyer %	Loyers (rendements bruts) 01.10.2019–31.03.2020	Valeur vénale de la fortune totale du fonds %
	CHF	%
4,06%	15 067 617	59,67%
0,00%	0	0,00%
0,00%	0	0,00%
1,51%	8 735 638	31,20%
0,00%	0	0,00%
0,44%	1 097 938	1,92%
0,98%	1 640 821	7,28%
0,00%	0	0,00%
0,00%	0	0,00%
0,00%	0	1,20%
0,00%	0	0,00%
0,00%	0	0,00%
3,00%	25 444 077	99,35%
		0,13%
		0,52%
		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 l'année sous revue

	Genre d'immeuble	Date
Achats et ventes		
Aucun.		

Hypothèques, avances à terme fixe, prêts et crédits

Genre de crédit CHF	Durée		Taux d'intérêt %	30.09.2019 CHF	Conclusion CHF	Rembour- sement CHF	31.03.2020 CHF
	du	au					
Engagements à court terme							
<i>Echéance dans les 12 mois</i>							
Hypothèque à taux fixe	01.08.19	31.10.19	0,47%	1 000 000.00		1 000 000.00	0.00
Avance à terme fixe	10.12.18	13.11.19	0,45%	7 500 000.00		7 500 000.00	0.00
Hypothèque à taux fixe	22.11.18	21.11.19	0,47%	4 000 000.00		4 000 000.00	0.00
Avance à terme fixe	10.12.18	10.12.19	0,50%	5 000 000.00		5 000 000.00	0.00
Hypothèque rollover	26.10.17	31.12.19	0,45%	11 000 000.00		11 000 000.00	0.00
Hypothèque rollover	14.12.17	31.12.19	0,45%	7 000 000.00		7 000 000.00	0.00
Hypothèque rollover	22.11.18	31.12.19	0,45%	2 500 000.00		2 500 000.00	0.00
Hypothèque rollover	11.12.18	31.12.19	0,45%	3 900 000.00		3 900 000.00	0.00
Hypothèque rollover	11.12.18	31.12.19	0,39%	3 900 000.00		3 900 000.00	0.00
Hypothèque rollover	11.12.18	31.12.19	0,45%	2 400 000.00		2 400 000.00	0.00
Hypothèque rollover	11.12.18	31.12.19	0,45%	3 000 000.00		3 000 000.00	0.00
Hypothèque rollover	11.12.18	31.12.19	0,45%	3 500 000.00		3 500 000.00	0.00
Hypothèque rollover	11.12.18	31.12.19	0,45%	4 000 000.00		4 000 000.00	0.00
Hypothèque rollover	28.02.19	31.12.19	0,45%	3 264 000.00		3 264 000.00	0.00
Hypothèque rollover	28.02.19	31.12.19	0,45%	5 498 000.00		5 498 000.00	0.00
Hypothèque rollover	28.02.19	31.12.19	0,45%	6 000 000.00		6 000 000.00	0.00
Hypothèque rollover	03.09.19	31.12.19	0,45%	2 000 000.00		2 000 000.00	0.00
Avance à terme fixe	01.11.19	31.01.20	0,47%		1 000 000.00	1 000 000.00	0.00
Hypothèque rollover	22.11.19	31.01.20	0,47%		4 000 000.00	4 000 000.00	0.00
Hypothèque rollover	01.01.20	31.01.20	0,45%		2 000 000.00	2 000 000.00	0.00
Hypothèque rollover	01.01.20	31.01.20	0,45%		11 000 000.00	11 000 000.00	0.00
Hypothèque rollover	01.01.20	31.01.20	0,45%		3 900 000.00	3 900 000.00	0.00
Hypothèque rollover	01.01.20	31.01.20	0,39%		3 900 000.00	3 900 000.00	0.00
Hypothèque rollover	01.01.20	31.01.20	0,45%		3 264 000.00	3 264 000.00	0.00
Hypothèque rollover	01.01.20	31.01.20	0,45%		11 498 000.00	11 498 000.00	0.00
Hypothèque rollover	01.01.20	31.01.20	0,45%		7 000 000.00	7 000 000.00	0.00
Hypothèque rollover	01.01.20	31.01.20	0,45%		2 500 000.00	2 500 000.00	0.00
Hypothèque rollover	01.01.20	31.01.20	0,45%		2 400 000.00	2 400 000.00	0.00
Hypothèque rollover	01.01.20	31.01.20	0,45%		4 000 000.00	4 000 000.00	0.00
Hypothèque rollover	01.01.20	31.01.20	0,45%		3 000 000.00	3 000 000.00	0.00
Hypothèque rollover	01.01.20	31.01.20	0,45%		3 500 000.00	3 500 000.00	0.00
Avance à terme fixe	13.11.19	13.02.20	0,45%		7 500 000.00	7 500 000.00	0.00

Genre de crédit CHF	Durée		Taux d'intérêt	30.09.2019	Conclusion	Rembour- sement	31.03.2020
	du	au	%	CHF	CHF	CHF	CHF
Avance à terme fixe	02.09.19	02.03.20	0,45%	2 100 000.00		2 100 000.00	0.00
Avance à terme fixe	02.09.19	02.03.20	0,41%	5 782 500.00		5 782 500.00	0.00
Avance à terme fixe	12.12.19	11.03.20	0,39%		1 500 000.00	1 500 000.00	0.00
Avance à terme fixe	13.02.20	13.03.20	0,10%		7 500 000.00	7 500 000.00	0.00
Avance à terme fixe	02.03.20	02.04.20	0,10%		2 100 000.00		2 100 000.00
Avance à terme fixe	13.03.20	13.04.20	0,10%		7 500 000.00		7 500 000.00
Hypothèque à taux fixe	03.05.16	30.04.20	0,50%	3 000 000.00			3 000 000.00
Hypothèque à taux fixe	02.05.16	04.05.20	0,55%	4 000 000.00			4 000 000.00
Avance à terme fixe	01.02.20	31.05.20	0,00%		2 000 000.00		2 000 000.00
Avance à terme fixe	01.02.20	31.05.20	0,00%		7 962 000.00		7 962 000.00
Avance à terme fixe	10.12.18	11.06.20	0,45%	9 000 000.00			9 000 000.00
Avance à terme fixe	11.12.19	11.06.20	0,30%		22 000 000.00		22 000 000.00
Avance à terme fixe	11.07.19	12.06.20	0,41%	2 000 000.00			2 000 000.00
Avance à terme fixe	10.12.19	12.06.20	0,41%		5 000 000.00		5 000 000.00
Avance à terme fixe	01.02.20	30.06.20	0,00%		10 000 000.00		10 000 000.00
Avance à terme fixe	01.02.20	31.08.20	0,00%		10 000 000.00		10 000 000.00
Avance à terme fixe	02.03.20	02.09.20	0,10%		5 000 000.00		5 000 000.00
Avance à terme fixe	01.02.20	30.09.20	0,00%		10 000 000.00		10 000 000.00
Avance à terme fixe	01.02.20	31.10.20	0,00%		10 000 000.00		10 000 000.00
Hypothèque rollover	10.12.18	09.12.20	0,45%	10 000 000.00			10 000 000.00
Hypothèque à taux fixe	10.12.18	09.12.20	0,50%	5 000 000.00			5 000 000.00
Hypothèque à taux fixe	11.12.18	31.12.20	0,61%	7 000 000.00			7 000 000.00
Hypothèque à taux fixe	11.12.18	31.12.20	0,45%	1 500 000.00			1 500 000.00
Hypothèque à taux fixe	14.01.19	13.01.21	0,50%	2 000 000.00			2 000 000.00
Avance à terme fixe	01.02.20	31.01.21	0,00%		10 000 000.00		10 000 000.00
Total engagements à court terme							145 062 000.00

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

Hypothèque à taux fixe	03.05.16	30.04.21	0,58%	3 000 000.00			3 000 000.00
Hypothèque à taux fixe	02.05.16	03.05.21	0,55%	4 800 000.00			4 800 000.00
Hypothèque à taux fixe	10.12.18	09.12.21	0,50%	5 000 000.00			5 000 000.00
Hypothèque à taux fixe	11.12.18	31.12.21	0,61%	7 000 000.00			7 000 000.00
Hypothèque à taux fixe	11.12.18	31.12.21	0,45%	1 500 000.00			1 500 000.00
Hypothèque à taux fixe	14.01.19	13.01.22	0,50%	2 000 000.00			2 000 000.00
Hypothèque à taux fixe	03.05.16	30.04.22	0,68%	3 000 000.00			3 000 000.00
Hypothèque à taux fixe	02.05.16	02.05.22	0,60%	4 000 000.00			4 000 000.00
Hypothèque à taux fixe	10.12.18	09.12.22	0,60%	4 000 000.00			4 000 000.00
Hypothèque à taux fixe	10.12.18	12.12.22	0,55%	8 000 000.00			8 000 000.00
Hypothèque à taux fixe	11.12.18	31.12.22	0,53%	1 853 000.00			1 853 000.00
Hypothèque à taux fixe	15.05.13	15.05.23 ²	2,25%	12 500 000.00			12 500 000.00
Hypothèque à taux fixe	07.03.14	15.05.23 ^{2/4}	1,95%	2 270 000.00		20 000.00	2 250 000.00
Hypothèque à taux fixe	14.08.13	15.05.23 ²	2,25%	690 000.00			690 000.00

Genre de crédit CHF	Durée		Taux d'intérêt	30.09.2019	Conclusion	Rembour- sement	31.03.2020
	du	au	%	CHF	CHF	CHF	CHF
Hypothèque à taux fixe	31.08.19	- 15.05.23	0,47%	2 000 000.00			2 000 000.00
Hypothèque à taux fixe	21.11.18	- 21.11.23	0,69%	4 000 000.00			4 000 000.00
Hypothèque à taux fixe	10.12.18	- 09.12.23	0,60%	2 000 000.00			2 000 000.00
Hypothèque à taux fixe	10.12.18	- 11.12.23	0,55%	6 000 000.00			6 000 000.00
Hypothèque à taux fixe	02.05.16	- 02.05.24	0,70%	2 000 000.00			2 000 000.00
Hypothèque à taux fixe	02.05.16	- 02.05.24	0,70%	3 700 000.00			3 700 000.00
Hypothèque à taux fixe	10.12.18	- 09.12.24	0,65%	5 000 000.00			5 000 000.00
Hypothèque à taux fixe	10.12.18	- 10.12.24	0,60%	8 000 000.00			8 000 000.00
Hypothèque à taux fixe	31.12.14	- 31.12.24 ²	1,30%	840 000.00			840 000.00
Total intermédiaire							93 133 000.00
<i>Echéance au-delà de cinq ans</i>							
Hypothèque à taux fixe	02.05.16	- 02.05.25	0,80%	2 000 000.00			2 000 000.00
Hypothèque à taux fixe	02.05.16	- 02.05.25	0,80%	2 000 000.00			2 000 000.00
Hypothèque à taux fixe	02.05.16	- 02.05.25	0,80%	2 000 000.00			2 000 000.00
Hypothèque à taux fixe	14.07.15	- 14.07.25 ¹	1,75%	1 550 000.00			1 550 000.00
Hypothèque à taux fixe	10.12.18	- 10.12.25	0,73%	7 000 000.00			7 000 000.00
Hypothèque à taux fixe	10.12.18	- 10.12.26	0,89%	6 000 000.00			6 000 000.00
Hypothèque à taux fixe	01.03.19	- 31.12.27 ³	1,86%	19 400 000.00			19 400 000.00
Total intermédiaire							39 950 000.00
Total engagements à long terme							133 083 000.00
total hypothèques, avances à terme fixe, prêts et crédits							278 145 000.00

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

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

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

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

⁴ Amortissement par trimestre de 10'000 francs.

Revenus locatifs par locataire supérieurs à 5 %

Aucun

Transactions avec des proches

Aucune

Transactions effectuées entre placements collectifs

Aucune

Sociétés immobilières du fonds

Aucune



*Swiss Life Asset Management AG
General-Guisan-Quai 40
Case postale 2831
8022 Zurich
Téléphone +41 43 284 77 09
info@swisslife-am.com
www.swisslife-am.com*