SwissLife
Asset Managers



Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties

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

Rapport annuel audité le 30 septembre 2025

L'exercice se distingue entre autres par un solide rendement de placement et une performance boursière supérieure à la moyenne.

Illustration de page de garde:
Fribourg, Avenue du Général-Guisan 34

Sommaire

Aperçu de l'essentiel	**4**
Organisation	**6**
Rapport d'activité de la gestion de portefeuille	**8**
Rapport ESG	**16**
Compte de fortune	**20**
Compte de résultats	**21**
Annexe	**23**
Inventaire des immeubles	**26**
Indications concernant l'activité d'exploitation et le financement tiers	**38**
Rapport d'évaluation	**46**
Rapport résumé de la société d'audit de placements collectifs de capitaux	**49**

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.



Lausanne,
Rue Saint-Roch 29/31

Aperçu de l'essentiel

Faits et chiffres principaux		**30.09.2025**	**30.09.2024**
ISIN		CH0293784861	CH0293784861
Numéro de valeur		29378486	29378486
Nombre de parts en circulation		21 600 000	21 600 000
Emissions de parts		0	5 400 000
Rachats de parts		0	0
Valeur nette d'inventaire par part (distribution incl.)	CHF	116.65	113.73
Cours boursier	CHF	133.00	118.50
Agio/disagio		14,01%	4,20%
Capitalisation boursière	CHF	2 872 800 000.00	2 559 600 000.00

Compte de fortune			
Valeur vénale des immeubles	CHF	3 233 129 000.00	3 206 035 000.00
Prix de revient des immeubles	CHF	3 072 249 200.73	3 114 872 432.86
Fortune totale du fonds (VBI)	CHF	3 258 826 255.11	3 225 039 175.64
Degré de financement tiers en % de la valeur vénale des immeubles		20,56%	22,11%
Quote-part des capitaux de tiers		22,68%	23,83%
Durée résiduelle financement tiers	Années	2,14	2,07
Rémunération financement tiers		1,39%	1,66%
Fortune nette du fonds (VNI)	CHF	2 519 736 062.75	2 456 513 039.24

Compte de résultat		**01.10.2024–30.09.2025**	**01.10.2023–30.09.2024**
Revenus locatifs	CHF	125 356 688.25	103 317 036.75
Taux de perte sur loyer		3,03%	1,58%
Entretien et réparations	CHF	16 461 351.81	11 290 542.36
Résultat net	CHF	52 326 733.37	57 042 308.01
Gains/pertes en capital réalisés	CHF	6 134 558.01	7 204 245.41
Gains/pertes en capital latents	CHF	63 081 732.13	–6 613 548.92
Résultat total	CHF	121 543 023.51	57 633 004.50



Lausanne,
Rue Saint-Roch 29/31

Indications sur le rendement et la performance		**30.09.2025**	**30.09.2024**
Distribution par part	CHF	2.70	2.70
Rendement sur distribution		2,03%	2,28%
Quote-part de distribution (payout ratio)		111,45%	102,24%
Rendement des capitaux propres («Return on Equity», RoE)		4,95%	2,35%
Rendement du capital investi (ROIC)		4,15%	2,12%
Rendement de placement		5,07%	2,34%
Performance		14,77%	3,65%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		68,56%	69,11%
Rapport cours/bénéfice (ratio P/E)		23,64	45,78
Rapport cours/cash-flow (ratio P/CF)		49,14	39,96
Quote-part des charges d'exploitation du fonds VBI (TER_{REF} VBI)		0,68%	0,70%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds VNI (TER_{REF} VNI)		0,88%	0,96%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds market value (TER_{REF} MV)		0,79%	0,92%

Les chiffres clés ont été calculés selon la directive «Information spécialisée Indices des fonds immobiliers» de l'AMAS du 13 septembre 2016 (état au 31 mai 2022), 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 fonds CHF	**Parts en circulation**	**Valeur nette d'inventaire par part** CHF	**Cours boursier** CHF	**Distribution par part (montant brut)** CHF
30.09.2024	2 456 513 039.24	21 600 000	113.73	118.50	2.70
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



Landquart, Bahnhofstrasse 56

Organisation

Direction du fonds	*Swiss Life Asset Management SA* General-Guisan-Quai 40, CH-8002 Zurich
Conseil d'administration	*Stefan Mächler, président (jusqu'au 26.03.2025)* Group Chief Investment Officer 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 *Per Erikson, président (à compter du 27.03.2025)* Group Chief Investment Officer et membre du directoire du groupe Swiss Life, exerçant d'autres mandats d'administrateur au sein du groupe Swiss Life *Lorenzo Kyburz, membre (jusqu'au 26.03.2025)* Head Legal & Compliance chez Swiss Life Asset Managers, Swiss Life Investment Management Holding AG, exerçant un autre mandat d'administrateur au sein du groupe Swiss Life *Pascal Kistler, membre (à compter du 27.03.2025)* Head Legal & Compliance chez Swiss Life Asset Managers, Swiss Life Investment Management Holding AG *Beat Kunz, membre (à compter du 27.03.2025)* En tant que membre d'un comité des placements d'une fondation Swiss Life, responsable suppléant du comité des placements de la caisse de prévoyance en faveur du personnel de la ville de Berne et membre du comité des placements d'Atupri Assurance santé *Rolf Aeberli, 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 Zwei Wealth Experts AG
Comité de direction	*Robin van Berkel,* CEO, exerçant des mandats d'administrateur au sein du groupe Swiss Life *Daniel Berner,* CEO adjoint, responsable du secteur Securities *Paolo Di Stefano,* responsable du secteur Real Estate, exerçant des mandats d'administrateur au sein du groupe Swiss Life *Jan Grunow,* responsable du secteur Operations, exerçant un mandat de membre de conseil de fondation au sein du groupe Swiss Life *Christoph Gisler,* responsable du secteur Infrastructure Equity, exerçant des mandats d'administrateur au sein du groupe Swiss Life *Mark Fehlmann,* responsable du secteur Sales & Marketing, exerçant un mandat d'administrateur au sein du groupe Swiss Life

Banque dépositaire et lieu de paiement	*UBS Switzerland AG* 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 *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 AG* Birchstrasse 160, CH-8050 Zurich
Négoce	*Bourse SIX Swiss Exchange SA*

Rapport d'activité de la gestion de portefeuille

Evolution du fonds

Résultat opérationnel et distribution

Les revenus locatifs théoriques pour l'exercice 2024/2025 se sont élevés à 129 564 851 francs, dont 2,12% n'ont pas été perçus en raison de logements vacants (exercice précédent: 1,47%). Les charges de ducroire et les pertes en matière d'encaissement se sont élevées à 0,91% et ont brièvement dépassé celles de l'exercice précédent (0,11%) en raison du départ d'un important locataire à la Löwenstrasse 55/57 à Zurich.
La surface de vente concernée est à nouveau sous contrat à partir de début 2026. Après déduction des périodes de location sans loyer (282 839 francs), des loyers effectifs 125 356 688 francs ont été perçus au cours de l'exercice (revenus locatifs/revenus bruts, cf. compte de résultat, page 21).

Un total de 16 461 352 francs, soit 12,71% des revenus locatifs théoriques, a été affecté à l'entretien et aux réparations ainsi qu'à des investissements visant à préserver la valeur des biens (exercice précédent: 10,81%). L'augmentation du taux d'entretien est principalement due à une plus grande activité d'investissement et en second lieu seulement à des travaux d'entretien un peu plus importants (cf. les projets de construction, paragraphe «Investissements»). L'exploitation des biens immobiliers (administration, location, impôts fonciers, etc.) a coûté 11 737 154 francs, soit 9,06% des revenus locatifs théoriques (exercice précédent: 8,61%). Les revenus nets du portefeuille de biens immobiliers se sont donc élevés à 97 158 182 francs, soit 74,99% des revenus locatifs nets théoriques.

Pour le fonds, les charges d'exploitation se sont élevées à 21 595 319 francs (y compris les charges susmentionnées pour l'administration des biens par Livit SA). Le ratio des charges d'exploitation (Total Expense Ratio, TER) rapporté à la fortune totale du fonds (VBI) s'est ainsi établi à 0,676%. Après déduction des autres charges liées au fonds, notamment l'impôt sur le bénéfice et le capital (16 706 603 francs) ainsi que les intérêts hypothécaires (11 020 796 francs) et autres frais de financement (entre autres les rentes du droit de superficie), le résultat net du fonds s'élève à 52 326 733 francs. Cela correspond à 2,42 francs par part. Au 30 septembre 2025, il existe en outre un report de bénéfice issu des revenus nets précédents de 695 253 francs, soit 0,03 franc par part.

En outre, la vente de huit biens immobiliers au total s'est soldée par des gains en capital réalisés de 6 134 558 francs au cours de l'exercice (après déduction des impôts sur les gains immobiliers), soit 0,28 franc par part (cf. paragraphe «Acquisitions et ventes»). Sur la base des ventes réalisées au cours d'exercices antérieurs, il existe en outre au 30 septembre 2025 un report de bénéfice de 21 467 259 francs, soit 0,99 franc par part. Le total des résultats réalisés sur l'exercice 2024/2025 s'élève à 58 461 291 francs, soit 2,71 francs par part.

La distribution pour l'exercice 2024/2025 est fixée à 58 320 000 francs, soit 2,70 francs par part, et peut ainsi être entièrement versée à partir du résultat réalisé de l'exercice



Thalwil, Feldstrasse 20/22

2024/2025. Le rendement sur distribution basé sur le cours boursier (état au 30 septembre 2025) atteint donc 2,03%.
Si l'on se base sur la VNI, le rendement sur distribution s'élève à 2,31%.
Le compte de résultat complet figure en page 21.

Evolution de la fortune du fonds

Au cours de l'exercice 2024/2025, des améliorations de la valeur de marché des biens immobiliers ont pu être enregistrées. La valeur de marché des biens détenus dans le portefeuille (193 immeubles) sur l'ensemble de la période sous revue a augmenté de 87,89 millions de francs, soit de 2,81%. Ce montant tient compte d'investissements effectués en vue d'améliorer la valeur des biens à hauteur de 13,93 millions de francs nets. En d'autres termes, après déduction des investissements effectués, la réévaluation a correspondu à 2,36%.

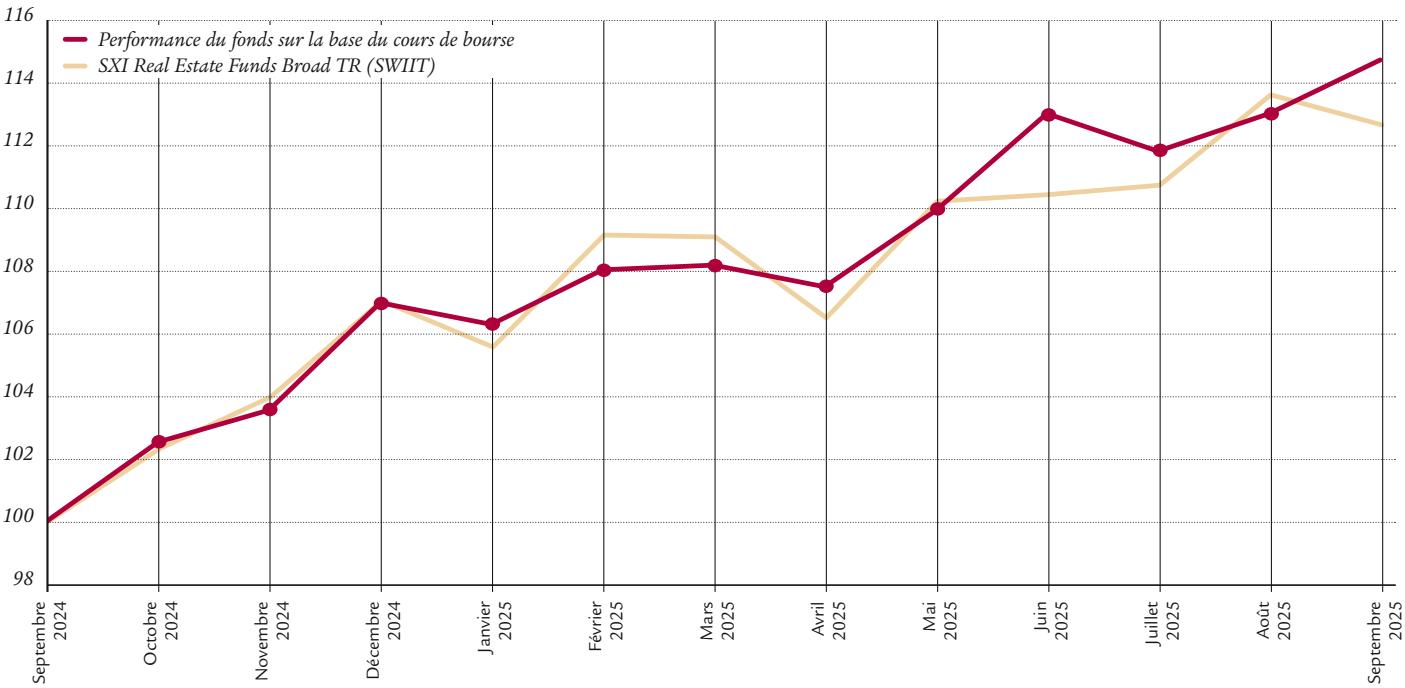
La baisse des taux d'actualisation de cinq points de base a eu un impact positif sur les valeurs de marché: le taux d'actualisation moyen pondéré de la valeur de marché du portefeuille «like-for-like» est passé de 2,77% à 2,72% (net, réel). De surcroît, la forte demande d'appartements locatifs a entraîné une estimation plus élevée des rendements futurs: les expertes et experts en évaluation accrédités et indépendants ont estimé les futurs loyers théoriques en hausse de 2,4%, et, dans le même temps, le taux de vacance attendu à long terme, en baisse de 0,1% (2,8%) par rapport au début de l'exercice.

En raison des ventes de biens susmentionnées et les améliorations de la valeur de marché, le degré de financement tiers a baissé durant l'exercice de 22,11% initialement à 20,56% au 30 septembre 2025. La valeur nette d'inventaire par part a progressé de 2,57% pour s'établir à 116,65 francs (exercice précédent: 113,73 francs).

Performance totale

Le rendement total sur l'exercice 2024/2025 est de 14,77%. Il comprend l'évolution du cours de bourse et la distribution de bénéfice de l'exercice précédent en novembre 2024 (2,70 francs par part). Au cours de la même période, les fonds immobiliers suisses cotés en bourse ont généré un rendement total de 12,70% (SXI Real Estate® Funds Broad TR, SWIIT).

La performance depuis le lancement du fonds en novembre 2015 est de 6,20% par an, contre 5,81% pour l'ensemble du marché coté. Sur les cinq derniers exercices, le fonds a généré un rendement total de 4,35% par an et l'ensemble du marché, de 5,09%.



Rendement total du 1er octobre 2024 au 30 septembre 2025 (indexé à 100)

Activités de la gestion du portefeuille

Location

Dans l'ensemble, la situation locative a été assez stable durant l'exercice 2024/2025. La part élevée des revenus résidentiels (73,1%) y a contribué. Côté surfaces commerciales, le résultat a été affecté par le départ d'un locataire important.

Le taux de vacance s'est élevé à 2,12% des revenus théoriques durant l'exercice, soit en légère hausse par rapport à l'exercice précédent. Le taux de vacance le plus élevé a touché la surface commerciale de la Freiestrasse 84 à Bâle, où un locataire intermédiaire s'est installé. A la Löwenstrasse 55/57 à Zurich, le départ du locataire principal a fait brièvement monter le taux de perte de revenus locatifs du fonds à 3,03% (un nouveau locataire est sous contrat à partir de début 2026). Les deux immeubles cités représentent à eux seuls 28% de l'ensemble des coûts de vacance, d'encaissement et de ducroire au cours de l'exercice. Les autres pertes de revenus locatifs sont réparties avec des valeurs modérées sur plusieurs biens immobiliers, le taux de vacance des immeubles à usage purement commercial étant légèrement plus élevé (cf. également l'état des biens immobiliers).

Des progrès ont été réalisés en matière de location au bien situé Gotthardstrasse 1/3 à Brunnen (SZ). Dans ce nouvel immeuble à usage mixte situé près de la gare, des surfaces de bureaux supplémentaires ont été louées, dont des unités destinées à des cabinets médicaux. Le taux de vacance lié au bien a baissé de 16,4% à 9,6% durant l'exercice.

A la fin de l'exercice, le 30 septembre 2025, la concentration des dix plus gros locataires commerciaux représentait 7,1% des revenus effectifs. Le plus gros locataire détenait une part de 1,0%, et son bail a été prolongé de cinq ans supplémentaires durant l'exercice (Worblaufen, Lindenhofstrasse 1). Le bail du huitième plus gros locataire a également pu être prolongé de dix ans (Buchs [SG], Bahnhofstrasse 47/49). Au total, la WAULT des dix principaux locataires a été légèrement relevée à 3,7 ans, et celle de l'ensemble des baux commerciaux, à 3,4 ans (exercice précédent: 3,3 ans).

Côté loyers résidentiels, deux baisses du taux d'intérêt hypothécaire de référence de l'Office fédéral du logement ont eu lieu durant l'exercice (à 1,50% au 4 mars 2025, puis à 1,25% au 2 septembre 2025). L'impact sur l'exercice a toutefois été faible: d'une part, seuls 20% environ des locataires du portefeuille pouvant bénéficier d'une baisse de loyer ont déposé une demande en ce sens; d'autre part, les demandes de baisse de loyer ont pu être compensés avec 40% du renchérissement et de l'augmentation générale des coûts.

Au total, entre les données relevées le 1er octobre 2024 et celles relevées le 30 septembre 2025, les loyers théoriques «like-for-like» ont connu une hausse de 0,5% (comparaison à une date précise, 193 immeubles). La plus forte augmentation a été enregistrée à la Route de St.-Légier 10/10a à Vevey, avec 19,5%, où l'assainissement total effectué dans le cadre de la LPPPL (loi sur la préservation et la promotion du parc locatif) a été répercuté. En raison des nouveaux baux à loyers échelonnés conclus, d'autres hausses substantielles de l'ordre de 20,9% entreront en vigueur à partir de la mi-2029.

Si l'on compare les revenus théoriques sur les deux exercices 2023/2024 et 2024/2025 (comparaison de périodes, 146 immeubles), il en résulte une hausse «like-for-like» de 1,5%. Dans cette comparaison annuelle, les loyers effectivement perçus sont restés constants «like-for-like». Les deux immeubles en cours de rénovation à la Seestrasse 47 et Alfred-Escher-Strasse 34/36 à Zurich ont notamment accusé une baisse des loyers effectifs. Une baisse du loyer effectif sur cette période a également été enregistré à la Löwenstrasse 55/57 à Zurich (départ du locataire principal).

Investissements

Durant l'exercice 2024/2025, 19,82 millions de francs ont été investis dans des projets de construction, dont 13,93 millions pour des investissements de revalorisation, qui ont été ajoutés aux valeurs de placement dans le bilan (70,3%). Les 5,89 millions de francs restants (29,7%) ont été imputés au compte de résultat au titre de poste visant à préserver la valeur. Les montants les plus importants ont été investis dans les biens immobiliers suivants:

Au Hönggermarkt à Zurich (Limmattalstrasse, Regensdorferstrasse), 1,41 million de francs ont été investis dans la rénovation de toitures, de revêtements et d'installations techniques.
L'immeuble résidentiel et de vente à usage mixte abrite le locataire principal «Coop», qui a en même temps investi des sommes importantes dans l'extension du magasin.
A Fribourg, 1,23 million de francs ont été investis pour la modernisation énergétique et visuelle de l'enveloppe du grand immeuble à l'Avenue du Général-Guisan 34 et ses 36 appartements.

A la Seestrasse 47 à Zurich, l'assainissement total d'un immeuble très bien situé a été entamé. 1,25 million de francs ont été dépensés durant l'exercice pour le nouvel aménagement des huit appartements et la rénovation des combles. Le bâtiment est inhabité et sera reloué début 2026. A Pratteln, la rénovation intérieure du bien à la Farnsburgerstrasse 1/3 a été achevée et comprend de nouvelles cuisines et salles de bains (1,11 million de francs). De surcroît, 0,91 million de francs ont servi à la première des trois étapes d'assainissement du complexe Wagenrainstrasse 19/21/23 à Bremgarten, où 45 appartements devraient être équipées de nouvelles cuisines et salles de bains.

Les biens suivants ont également bénéficié d'investissements: Alfred-Escher-Strasse 34/36 à Zurich (début de l'assainissement total du bâtiment résidentiel et commercial, 0,73 million de francs durant l'exercice 2024/2025), le grand immeuble résidentiel Rue Lamartine 8/10 à Genève (début de la rénovation de l'enveloppe et du chauffage, 0,59 million de francs) et Haldenrain 7/9 à Lucerne (achèvement de la rénovation de l'enveloppe et du chauffage, 0,57 million de francs).

Acquisitions et ventes

Au total, huit biens immobiliers ont été vendus durant l'exercice 2024/2025. Le produit brut de la vente s'est élevé à 81,6 millions de francs (10,2 millions de francs par bien). En termes absolus, les prix de vente étaient supérieurs de 5,2 millions de francs aux valeurs de marché au 30 septembre 2024, ce qui correspond à une hausse de 6,8%. Le résultat réalisé après déduction des taxes et émoluments d'enregistrement ainsi que des commissions de transaction s'élève à environ 8,3 millions de francs (sur la base du prix de revient). Après déduction de l'impôt sur les gains immobiliers 2,2 millions de francs), un résultat réalisé d'environ 6,1 millions de francs a pu être inscrit au compte de résultat.

Des ventes ont été réalisées à Uster, Lenzburg, Genève, Nidau et La Chaux-de-Fonds au premier semestre, et à Horgen et Langenthal au second semestre. Trois des huit biens immobiliers affichaient une valeur de marché inférieure à 5,0 millions de francs et ont été vendus pour des raisons d'efficience du portefeuille. Les prix de vente obtenus pour ces petits biens étaient supérieurs de 9,6% aux valeurs de marché au 30 septembre 2024. Les deux immeubles situés à Horgen présentaient des lacunes en termes de qualité et une micro-situation inférieure à la moyenne. Au cours des derniers exercices, l'immeuble commercial à Genève a réalisé un rendement net après impôts insuffisant et a également pu être vendu légèrement au-dessus de la valeur du marché. L'immeuble résidentiel de La Chaux-de-Fonds présentait un besoin d'investissement à moyen terme qui n'aurait pas pu être rentabilisé par un rendement supplémentaire.

Un achat a eu lieu au cours de l'exercice, à savoir l'immeuble résidentiel Restelbergstrassse 79 à Zurich, qui compte 15 petits appartements.



Thalwil, Feldstrasse 20/22

Portefeuille immobilier au 30 septembre 2025

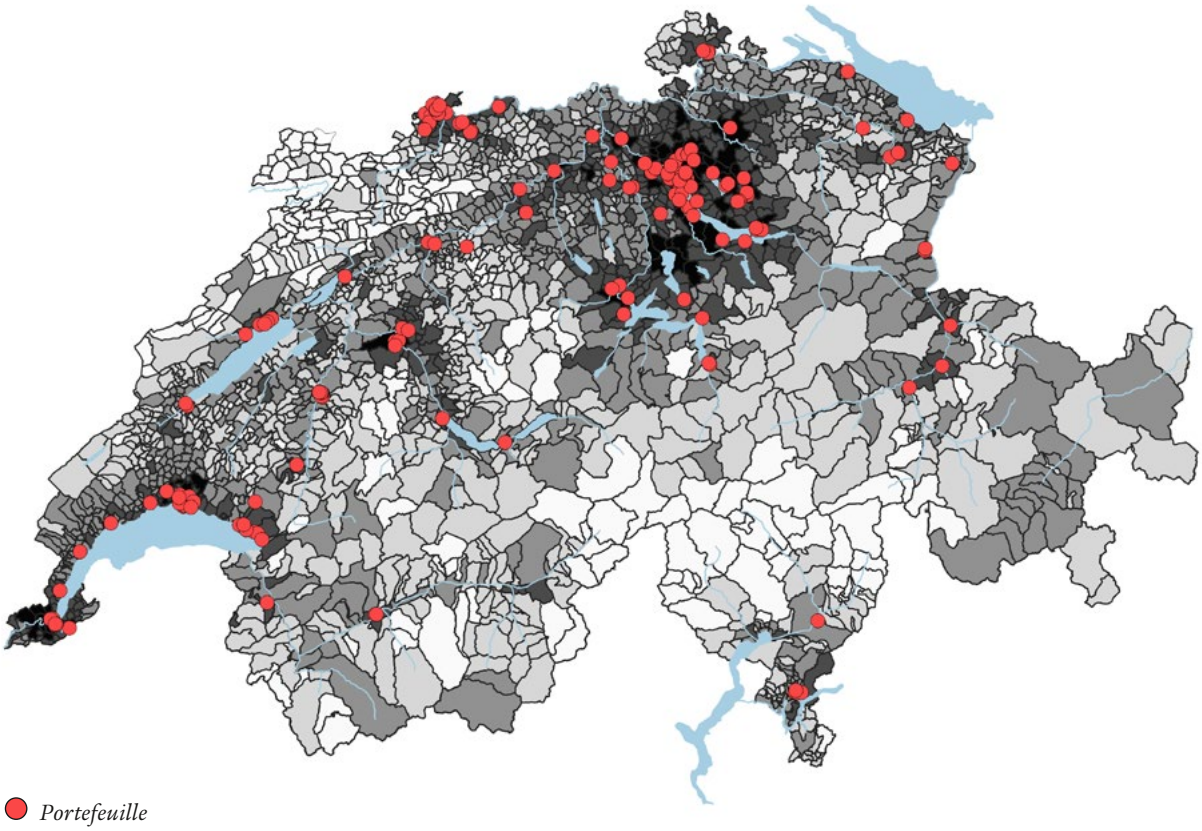
Vue d'ensemble

A la fin de l'exercice, le fonds ESG Swiss Properties disposait d'un portefeuille immobilier diversifié composé de 194 biens dans toute la Suisse (exercice précédent: 201 biens immobiliers). Au 30 septembre 2025, la valeur de marché du portefeuille atteignait 3233,1 millions de francs au total (exercice précédent: 3206,0 millions de francs). La valeur moyenne des biens s'est élevée à 16,7 millions de francs par bien (exercice précédent: 16,0 millions de francs). L'immeuble résidentiel et de bureaux Wiesenstrasse 8/10 à Zurich affiche encore la valeur de marché la plus élevée (72,1 millions de francs) et représente une part de 2,2% du portefeuille.

Emplacements

Géographiquement, la stratégie de portefeuille du fonds ESG Swiss Properties s'oriente sur la puissance économique des différentes régions de Suisse. Ainsi, au 30 septembre 2025, la plus grande part de valeur des immeubles du fonds était répartie entre les grandes agglomérations de Zurich, Bâle, Berne, Lausanne et Genève (cf. carte). D'autres valeurs immobilières majeures étaient investies dans des centres moyens comme Fribourg, Aarau, Schaffhouse, Rapperswil et Wetzikon. Les biens restants étaient situés dans des agglomérations urbaines et des centres secondaires. La plupart des biens immobiliers comportant une part importante de surfaces commerciales étaient situés dans les centres. Ceux présentant une part résidentielle importante étaient situés à la fois dans les centres et dans les agglomérations bien desservies (cf. illustration «Matrice du portefeuille»).

En se référant aux régions du marché immobilier de Wüest Partner, l'espace économique de Zurich (cantons de ZH et SH) représentait avec 39,3% la plus grande part de valeur des biens immobiliers (cf. diagramme circulaire).

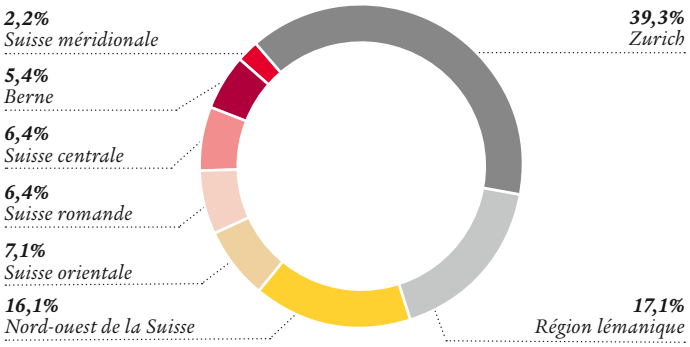


Portefeuille

Macro-situations des biens immobiliers (OFS Geostat/Swisstopo)

1,0–1,5 *1,5–2,0* *2,0–2,5* *2,5–3,0* *3,0–3,5* *3,5–4,0* *4,0–4,5* *4,5–5,0*

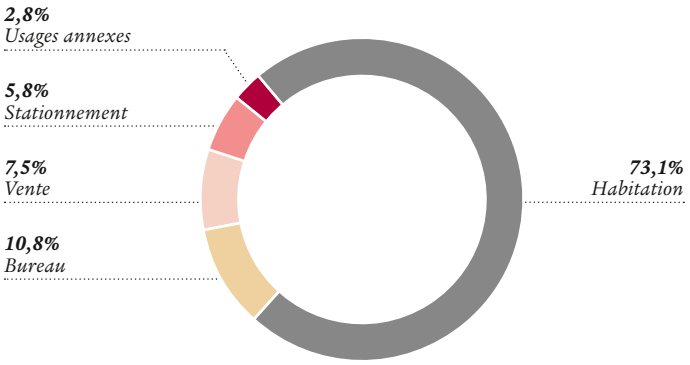
21,3% de la valeur de marché du fonds étaient représentés rien que par la ville de Zurich, dont 13,7% par des immeubles commerciaux. La «région lémanique», avec les villes de Genève, Lausanne, Vevey et Thônex, en représentait 17,1%. La région «nord-ouest de la Suisse», qui comprend des sites allant de Bâle à Aarau en passant par Oberwil et Therwil, représente 16,1% de la valeur de marché.



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

Utilisations

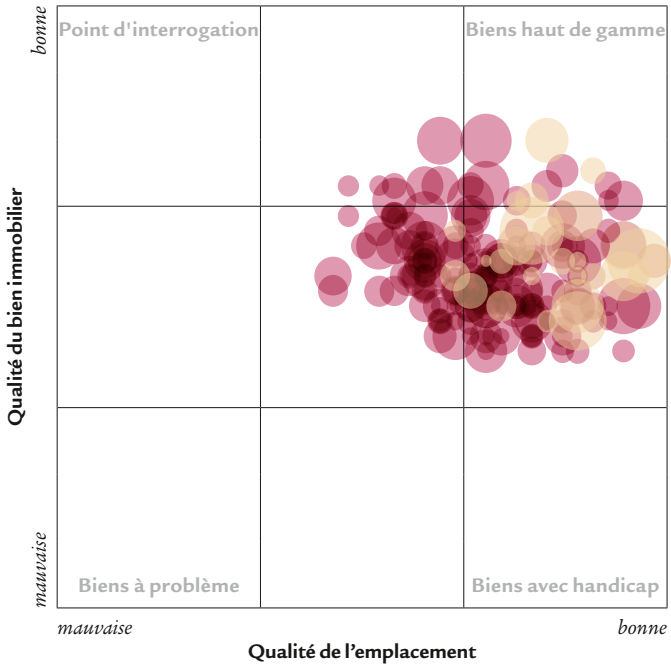
A la date de référence du 30 septembre 2025, l'utilisation résidentielle avait généré 73,1% des loyers nets théoriques (cf. graphique Répartition des revenus locatifs par usage). 10,8% provenaient de surfaces de bureaux et 7,5%, de surfaces de vente. La part restante concernait des usages auxiliaires et des places de stationnement.



Répartition des revenus locatifs par usage (Wüest Partner AG)

Matrice du portefeuille: qualité de la situation et du bâtiment

La matrice donne un aperçu de la qualité des emplacements et des bâtiments du portefeuille immobilier. Le coefficient de qualité déterminé par Wüest Partner AG pour le portefeuille du fonds correspondait au 30 septembre 2025 à 3,7 sur une échelle de 1 à 5 (1 = très mauvaise, 5 = très bonne). A l'échelle suisse, le portefeuille présente ainsi une qualité bonne.



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

En particulier les coefficients des macro-situations et des micro-situations, regroupés sous la dénomination «qualité de l'emplacement», ont atteint de bonnes valeurs, respectivement de 4,4 et 3,6 en moyenne (inchangés par rapport à l'exercice précédent). Les valeurs moyennes de la viabilité, des normes et de l'état des bâtiments sur le marché (regroupées sous la dénomination «qualité du bien») étaient respectivement de 3,3. Grâce aux investissements, le coefficient «état» a pu être augmenté de 0,1 par rapport à l'exercice précédent.

La qualité de l'emplacement et du bien place les biens immobiliers en haut à droite de la matrice. Le graphique distingue les biens à usage résidentiel majoritaire (en rouge) et ceux à usage commercial majoritaire (en orange).

Les immeubles commerciaux en particulier se distinguent par une qualité d'emplacement supérieure à la moyenne.

Environnement économique et marchés immobiliers

Contexte économique

La croissance économique en Suisse durant l'exercice 2024/2025 s'est élevée à 1,1%, soit légèrement inférieure à la moyenne à long terme et également inférieure au taux de 1,5% de l'exercice précédent. L'inflation des prix à la consommation s'est située à 0,2% et donc à la limite inférieure de la marge de fluctuation de la stabilité des prix, de sorte que la Banque nationale suisse a été la première des grandes banques centrales à entamer un cycle de baisse des taux. Au cours de l'exercice sous revue, la Banque nationale a abaissé son taux directeur en trois étapes de 75 points de base au total, le ramenant à 0,0%, de sorte que la politique monétaire pouvait être qualifiée de très expansive à la fin de l'exercice.

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

Au cours de l'exercice, la performance du marché du travail a été un peu moins forte que les années précédentes: le taux de chômage ajusté des variations saisonnières est passé de 2,5% à 3,0% au cours de l'exercice, dépassant ainsi légèrement la moyenne à long terme. Le nombre de personnes employées



Goldau, Harmettlenstrasse 7/9/11/13

a augmenté de 0,9% (au 2e trimestre 2025) (même période l'exercice précédent: 1,3%).
Swiss Life Asset Managers estime la variation du produit intérieur brut à +1,4% en 2025 et à 1,0% en 2026.

Placements immobiliers

Durant l'exercice 2024/2025, la demande d'immeubles de rendement a de nouveau augmenté en raison de taux inférieurs.
Toutefois, le volume de transactions est encore inférieur à celui de l'exercice précédent (–46% au 2e trimestre 2025 selon MSCI). Dans l'ensemble, l'activité de négoce a donc été modérée pour la troisième année consécutive, notamment en raison de la rareté des biens sur le marché. Cela a ensuite entraîné une hausse des prix de transaction et des valorisations.

Les derniers chiffres clés disponibles sur les transactions indiquent des rendements initiaux nets «prime» comparativement faibles compris entre 1,80% (résidentiel à Zurich) et 3,05% (surfaces de vente à Bâle). Ceux-ci ont donc à nouveau évolué à la baisse pour s'établir à la fin de l'exercice au niveau de 2020.

Marché de l'immobilier résidentiel locatif

Entre 2024 et 2025, le taux de vacance à l'échelle nationale est passé de 1,08% à 1,00%. Il a donc reculé pour la quatrième année consécutive, en raison de l'excédent de demande lié à la baisse de la construction de logements et à une forte immigration. Jusqu'en août 2025, la somme annuelle glissante de l'immigration de population étrangère résidante était supérieure d'environ 13% à la moyenne des mêmes périodes des huit dernières années, mais inférieure d' environ 16% à la valeur de l'exercice précédent. En revanche, le nombre de logements autorisés n'était supérieur que de 7% à la moyenne à long terme. Comme il s'agissait souvent de constructions de remplacement, le solde des constructions résidentielles devrait rester relativement faible.
La pression haussière sur les loyers résidentiels s'est poursuivie durant l'exercice, notamment dans les centres, mais aussi dans les agglomérations bien desservies. A l'échelle de la Suisse, les loyers affichés ont augmenté de 2,7% par rapport à l'exercice précédent (Homegate). Dans les grandes villes, des taux de croissance compris entre 1,7% (Genève) et 4,4% (Lausanne) ont été recensés. Le taux de référence hypothécaire a chuté à deux reprises pour atteindre en dernier lieu 1,25%, poussant une petite partie des ménages locatifs à réduire leurs baux en cours. En raison de l'environnement de taux, Swiss Life Asset Managers ne prévoit aucun autre changement du taux de référence dans un avenir proche.

Marché de l'immobilier commercial

La polarisation au niveau des surfaces commerciales s'est poursuivie au cours de l'exercice 2024/2025, parfois davantage encore que les exercices précédents. La demande locative a été stable pour les emplacements de choix, tandis que pour les emplacements plus exigeants, une certaine pression s'est fait sentir sur les loyers.

La croissance légère de l'emploi a soutenu la demande de surfaces, en particulier aux emplacements de qualité.

Au cours de l'exercice sous revue, la Suisse a enregistré un taux d'offre moyen de 5,6% pour les surfaces de bureau jusqu'à la fin du deuxième trimestre 2025, soit moins que la valeur moyenne à long terme de 7,7%. Sur la même période, les centres ont affiché un taux d'offre plus faible de 4,8%. Avec un taux de 6,8%, Genève a continué de se démarquer des autres centres et de la moyenne nationale. Les différences d'emplacement entre les zones urbaines sont également apparues clairement. Selon CBRE, les surfaces disponibles dans toute la Suisse ont augmenté.
Dans les quartiers centraux d'affaires (QCA), elles n'ont connu qu'une hausse marginale. Au deuxième trimestre 2025, le taux d'offre dans les QCA s'élevait à 3,4%, soit environ six points de pourcentage inférieur au niveau des banlieues en Suisse.

Rapport ESG

Approche d'intégration ESG

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

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

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

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

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

E	**Aspects environnementaux: gestion des risques climatiques**	• *Analyse annuelle du portefeuille immobilier au regard des risques climatiques (physiques et transitoires) et, au besoin, prise de mesures appropriées pour réduire les risques*
S	**Aspects sociaux: amélioration de la santé et du bien-être**	• *Enquête proactive et régulière auprès des locataires sur leur satisfaction vis-à-vis de leur bail et de leur bien loué*
G	**Aspects de gouvernance: transparence**	• *Participation annuelle à des évaluations externes de la durabilité au niveau du fonds (p. ex. GRESB, ISR, Scope)* • *Recherche de certifications de bâtiments au niveau des biens immobiliers*

Approche axée sur le souci du climat

L'approche axée sur le souci du climat consiste à réduire l'empreinte écologique au fil du temps en réduisant l'intensité de gaz à effet de serre du portefeuille.
L'intensité de gaz à effet de serre correspond à la quantité d'équivalent CO_2 émise par mètre carré et par an (éq. CO_2/m^2). L'intensité de gaz à effet de serre du fonds immobilier peut être réduite par de nouvelles constructions économes en équivalent CO_2, des rénovations et des mesures d'optimisation de l'exploitation. De façon concrète, de telles mesures incluent principalement le remplacement des installations de chauffage à énergie fossile par des installations alimentées en énergies non fossiles, l'amélioration énergétique des enveloppes de bâtiments, la mise en place d'installations photovoltaïques ou des optimisations énergétiques au niveau de l'exploitation.

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

E	**Aspects environnementaux: surveillance active de l'intensité des gaz à effet de serre**	• *Objectif intermédiaire d'émissions en 2035: l'objectif intermédiaire correspond à l'objectif de 1,5 degré de l'Accord de Paris sur le climat et le calcul repose sur la méthodologie CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) accessible au public.* • *Zéro émissions nettes d'ici 2050*

Intégration ESG: valeurs cibles et critères d'évaluation

	Valeur cible[1]	Critère d'évaluation[2]
Aspects environnementaux: gestion des risques climatiques		
Evaluation systématique des risques climatiques		
Part des valeurs immobilières du portefeuille couvertes par l'évaluation des risques climatiques durant l'exercice	>75%	99,5%
Aspects sociaux: amélioration de la santé et du bien-être		
Suivi de la satisfaction des locataires		
Part des locataires[3] contactés au cours de l'exercice par le biais d'une enquête de satisfaction	>25%	30,3%
Aspects de gouvernance: transparence		
Evaluations externes de la durabilité	*Participation annuelle*	
Participation à l'évaluation immobilière GRESB 2024		✓
Evaluation immobilière GRESB 2024 – rating		☆☆☆☆
Evaluation immobilière GRESB 2024 – score		85
Evaluation immobilière GRESB 2024 – classement		9/12
Participation au REIDA CO_2-Benchmark 2025		✓
Certifications de bâtiments		
Part de la surface de plancher du portefeuille disposant d'une certification de bâtiment	>40% à partir de 2027	49%

[1] *Prospectus de fonds, ch. 1.9.3.3*
[2] *Etat au 30 septembre 2025, selon l'exercice allant du 1er octobre 2024 au 30 septembre 2025*
[3] *Locataires de biens commerciaux et résidentiels*

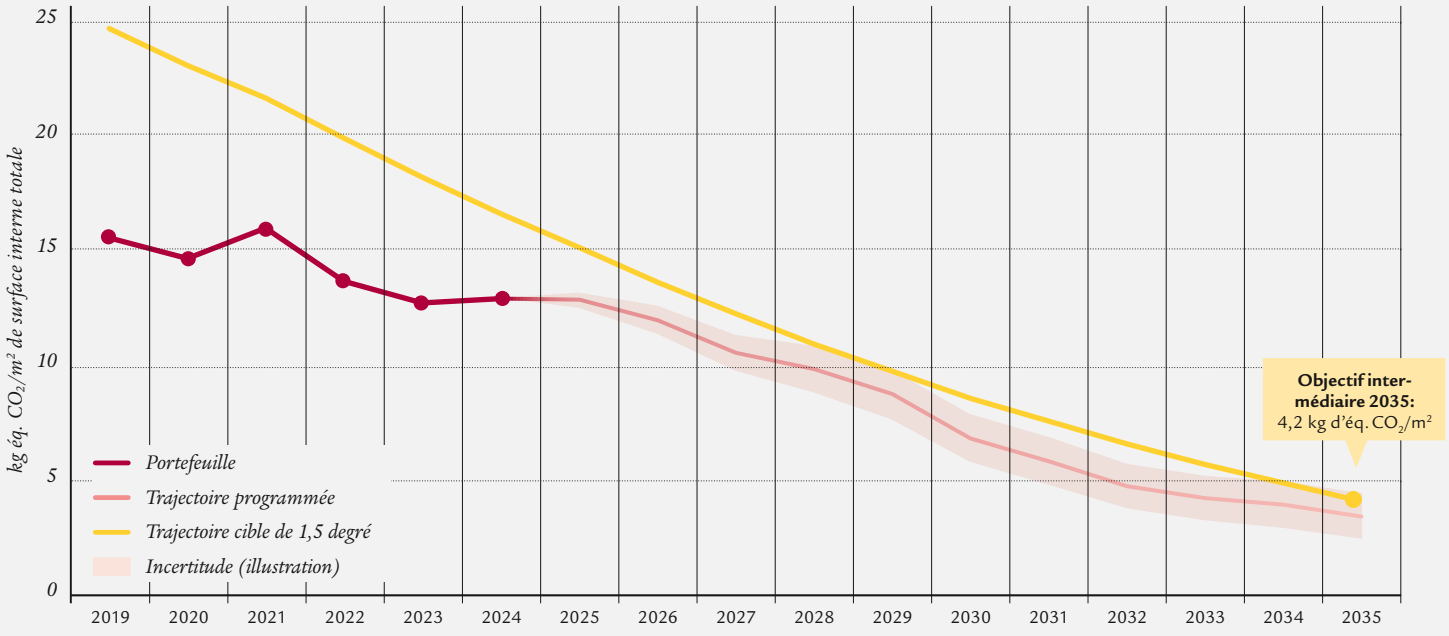
Approche axée sur le climat: trajectoire de réduction pour le CO_2 selon le CRREM

L'intensité carbone du fonds (portefeuille, ligne rouge) se réfère à l'énergie d'exploitation. Sont prises en compte les émissions du chauffage et de l'électricité générale (scopes 1 et 2) ainsi que les émissions des locataires (scope 3,13). Seuls les biens figurant dans le portefeuille depuis douze mois comme immeubles existants sont pris en compte dans le calcul de l'intensité carbone (exclusion des transactions et projets de construction). Les données manquantes concernant les consommations d'énergie mesurées sont complétées par des estimations prudentes. Les valeurs sont présentées non corrigées des variations climatiques.

La trajectoire cible de 1,5 degré (ligne orange) est basée sur le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) reconnu au niveau international. Le CRREM détaille les budgets d'émission à effet de serre globaux au niveau des pays et des différents types d'utilisation des biens immobiliers, déterminant ainsi des objectifs annuels d'efficience en matière de gaz à effet de serre spécifiques au portefeuille, qui soient en adéquation avec les derniers résultats scientifiques. La trajectoire cible de 1,5 degré dépend du mix d'utilisation du portefeuille et peut évoluer dans le temps. En outre, la trajectoire cible de 1,5 degré peut être modifiée ou renforcée en cas de dépassement du budget d'émissions à effet de serre global.

La trajectoire programmée (ligne rouge clair) indique la quantité de CO_2 qui peut être économisée grâce à la mise en œuvre des investissements planifiés. La planification des investissements englobe non seulement les immeubles existants, mais aussi les immeubles acquis durant l'exercice sous revue. Pour déterminer cette trajectoire, Swiss Life Asset Managers a développé un modèle basé sur certaines règles. Ce modèle tient compte, d'une part, de l'amélioration de l'efficience énergétique grâce à des mesures sur l'enveloppe du bâtiment et, d'autre part, du réajustement du mix énergétique via un changement de la source de chauffage. En revanche, l'influence de la décarbonation du réseau de chauffage urbain n'est pas modélisée. Lors de l'interprétation des résultats, il convient de tenir compte du fait que la trajectoire programmée est basée sur un modèle de calcul. Les économies effectives résultant de la mise en œuvre des mesures prévues peuvent différer des économies prévues. En outre, il n'est pas exclu que des mesures ne puissent pas être mises en œuvre comme prévu pour des raisons techniques, juridiques ou économiques.

Swiss Life Asset Managers utilise cet instrument de pilotage pour aligner la décarbonation du fonds immobilier sur l'Accord de Paris sur le climat et garantir ainsi le maintien de la valeur et la protection du portefeuille contre les exigences réglementaires.



Les calculs de l'intensité carbone du portefeuille et de la trajectoire cible reposent sur la méthodologie du CRREM. Celle-ci diffère de la méthodologie REIDA utilisée pour calculer les chiffres clés pertinents pour l'environnement. La méthodologie du CRREM est disponible à l'adresse suivante: https://www.crrem.eu/

Indices environnementaux REIDA

		01.01.2024–31.12.2024	01.01.2023–31.12.2023
Degré de couverture			
Surface totale des constructions achevées	m² SRE	437 931	458 440
Surface déterminante des constructions achevées	m² SRE	427 402	446 940
Degré de couverture	% de SRE	97,6	97,5
Surface totale des constructions achevées	m² de surface locative	363 072	380 364
Surface déterminante des constructions achevées	m² de surface locative	354 526	370 800
Degré de couverture	% de surface locative	97,6	97,5
Consommation et intensité énergétique			
Consommation énergétique	MWh/an	42 497	44 378
Intensité énergétique	kWh/m² SRE	99,4	99,3
Intensité énergétique	kWh/m² de surface locative	119,9	119,7
Mix énergétique (en % de la consommation d'énergie)			
Combustibles	MWh/an (%)	*30 980 (72,9%)*	*32 662 (73,6%)*
Mazout	MWh/an (%)	8 205 (19,3%)	8 257 (18,6%)
Gaz de chauffage	MWh/an (%)	22 758 (53,6%)	24 139 (54,4%)
Biomasse	MWh/an (%)	17 (0,0%)	266 (0,6%)
Chaleur	MWh/an (%)	*7 577 (17,8%)*	*7 606 (17,1%)*
Chauffage de proximité et chauffage urbain	MWh/an (%)	6 250 (14,7%)	6 141 (13,8%)
Chaleur ambiante	MWh/an (%)	1 327 (3,1%)	1 465 (3,3%)
Electricité	MWh/an (%)	*3 393 (9,3%)*	*4 110 (9,3%)*
Electricité Chauffage/pompe à chaleur	MWh/an (%)	578 (1,4%)	586 (1,3%)
Electricité, général	MWh/an (%)	3 361 (7,9%)	3 524 (7,9%)
Part de renouvelables	MWh/an (%)	*8 064 (19,0%)*	*8 431 (19,0%)*
Part d'énergies fossiles	MWh/an (%)	*33 375 (78,5%)*	*34 902 (78,6%)*
Part de chaleur résiduelle/anergie	MWh/an (%)	*4 227 (9,9%)*	*4 308 (9,7%)*
Emissions et intensité des gaz à effet de serre			
Emissions de gaz à effet de serre	t éq. CO_2/an	6 819	7 114
Intensité des gaz à effet de serre	kg éq. CO_2/m² SRE	16,0	15,9
Intensité des gaz à effet de serre	kg éq. CO_2/m² par surface locative	19,2	19,2
Emissions de gaz à effet de serre par scope de GES			
Scope 1	t éq. Co_2/an (%)	*6 215 (91,1%)*	*6 480 (91,1%)*
Mazout	t éq. Co_2/an (%)	2 066 (30,3%)	2 079 (29,2%)
Gaz de chauffage	t éq. Co_2/an (%)	4 149 (60,8%)	4 401 (61,9%)
Biomasse	t éq. Co_2/an (%)	0 (0,0%)	1 (0,0%)
Scope 2	t éq. Co_2/an (%)	*604 (8,9%)*	*634 (8,9%)*
Chauffage de proximité et chauffage urbain	t éq. Co_2/an (%)	203 (3,0%)	212 (3,0%)
Emissions non énergétiques	t éq. Co_2/an (%)	363 (5,3%)	372 (5,2%)
Electricité Chauffage/pompe à chaleur	t éq. Co_2/an (%)	5 (0,1%)	7 (0,1%)
Electricité, général	t éq. Co_2/an (%)	33 (0,5%)	43 (0,6%)

Les chiffres clés pertinents pour l'environnement ont été calculés par REIDA selon ses bases méthodologiques dans le cadre du benchmarking CO_2 et leur plausibilité a été vérifiée par Swiss Life Asset Managers. Les bases méthodologiques sont disponibles à l'adresse suivante: https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark.

Compte de fortune

Compte de fortune	30.09.2025 CHF	30.09.2024 CHF
Actif		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	8 488 788.94	3 910 681.76
Immeubles		
Immeubles d'habitation	2 271 232 000.00	2 242 934 000.00
Immeubles à usage commercial	624 854 000.00	626 292 000.00
Immeubles à usage mixte	337 043 000.00	336 809 000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et immeubles en construction	0.00	0.00
Total immeubles	**3 233 129 000.00**	**3 206 035 000.00**
Autres actifs	17 208 466.17	15 093 493.88
Fortune totale du fonds	**3 258 826 255.11**	**3 225 039 175.64**
Passif		
Engagements à court terme		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	240 950 000.00	265 340 000.00
Autres engagements à court terme	46 110 892.36	37 842 336.40
Total engagements à court terme	**287 060 892.36**	**303 182 336.40**
Engagements à long terme		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	423 700 000.00	443 650 000.00
Total engagements à long terme	**423 700 000.00**	**443 650 000.00**
Total engagements	**710 760 892.36**	**746 832 336.40**
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	**2 548 065 362.75**	**2 478 206 839.24**
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	28 329 300.00	21 693 800.00
Fortune nette du fonds	**2 519 736 062.75**	**2 456 513 039.24**

Parts	30.09.2025	30.09.2024
Nombre de parts en début d'exercice	21 600 000	16 200 000
Emises	0	5 400 000
Rachetées	0	0
Nombre de parts en circulation en fin d'exercice	**21 600 000**	**21 600 000**
Valeur nette d'inventaire en CHF par part en fin d'exercice	**116.65**	**113.73**

Variation de la fortune nette du fonds	01.10.2024–30.09.2025 CHF	01.10.2023–30.09.2024 CHF
Fortune nette du fonds en début d'exercice	2 456 513 039.24	1 842 464 034.74
Distributions	–58 320 000.00	–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	598 536 000.00
Résultat total	121 543 023.51	57 633 004.50
Solde apport/prélèvement provisions pour réparations futures	0.00	0.00
Fortune nette du fonds en fin d'exercice	**2 519 736 062.75**	**2 456 513 039.24**

Compte de résultat

Compte de résultat	01.10.2024–30.09.2025 CHF	01.10.2023–30.09.2024 CHF
Revenus		
Revenus locatifs (revenus bruts)[1]	125 356 688.25	103 317 036.75
Revenus des avoirs postaux et bancaires	19 967.32	93 891.36
Autres revenus	80 091.90	7 800.10
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	12 204 000.00
Total des revenus	**125 456 747.47**	**115 622 728.21**
Charges		
Intérêts		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	11 020 796.35	11 890 716.32
Autres intérêts passifs	5 531.00	0.00
Intérêts négatifs	0.00	18 670.94
Rentes du droit de superficie	350 299.80	349 999.80
Entretien et réparations		
Entretien	10 572 734.92	7 547 633.46
Réparations	5 888 616.89	3 742 908.90
Administration des immeubles		
Frais liés aux immeubles	5 162 106.18	3 631 469.45
Frais d'administration	64 241.64	8 271.59
Impôts et taxes		
Impôts fonciers	1 748 351.66	1 421 282.97
Impôts sur le bénéfice et le capital	16 706 603.35	10 913 062.53
Frais d'estimation et d'audit		
Frais d'estimation	229 900.00	364 977.34
Frais d'audit	90 000.00	185 749.20
Provisions pour réparations futures		
Attribution	0.00	0.00
Retrait	0.00	0.00
Rémunérations réglementaires versées		
à la direction du fonds	16 279 790.18	14 328 839.28
à la banque dépositaire	40 000.00	40 000.00
à la gérance immobilière	4 811 282.45	3 939 857.90
Autres charges	159 759.68	196 980.52
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0.00	0.00
Total des charges	**73 130 014.10**	**58 580 420.20**

[1] *La différence de 1 100 645 francs par rapport aux revenus locatifs issus de l'«Inventaire des immeubles» (page 26) résulte de ventes d'immeubles.*

Compte de résultat	01.10.2024–30.09.2025 CHF	01.10.2023–30.09.2024 CHF
Résultat net	**52 326 733.37**	**57 042 308.01**
Gains et pertes réalisés sur ventes d'immeubles	8 305 458.01	8 430 205.41
Impôts sur les gains immobiliers sur les ventes	–2 170 900.00	–1 225 960.00
Gains/pertes en capital réalisés	**6 134 558.01**	**7 204 245.41**
Résultat réalisé	**58 461 291.38**	**64 246 553.42**
Gains et pertes latents sur corrections de valeur de marché	69 717 232.13	–4 167 948.92
Impôts dus en cas de liquidation sur les gains et pertes en capital latents	–6 635 500.00	–2 445 600.00
Gains et pertes en capital latents	**63 081 732.13**	**–6 613 548.92**
Résultat total	**121 543 023.51**	**57 633 004.50**

Utilisation du résultat	01.10.2024–30.09.2025 CHF	01.10.2023–30.09.2024 CHF
Résultat net de la période prise en compte	52 326 733.37	57 042 308.01
Report de l'exercice précédent	695 252.62	1 972 944.61
Résultat disponible à distribuer	**53 021 985.99**	**59 015 252.62**
Résultat prévu pour être distribués aux investisseuses et investisseurs	52 920 000.00	58 320 000.00
Rendements retenus pour être réinvestis	0.00	0.00
Report à nouveau	**101 985.99**	**695 252.62**

Utilisation du bénéfice en capital	01.10.2024–30.09.2025 CHF	01.10.2023–30.09.2024 CHF
Gains en capital pendant la période prise en compte	6 134 558.01	7 204 245.41
Gains en capital des exercices précédents	21 467 259.49	14 263 014.08
Gains en capital disponibles à distribuer	**27 601 817.50**	**21 467 259.49**
Gains en capital prévus pour être distribués aux investisseurs et investisseuses	5 400 000.00	0.00
Report à nouveau	**22 201 817.50**	**21 467 259.49**

Distribution des rendements	01.10.2024–30.09.2025 CHF	01.10.2023–30.09.2024 CHF
Montant distribué par part sociale aux investisseuses et investisseurs	2.70	2.70
Montant net	**2.70**	**2.70**

Annexe

Informations sur le bilan et les parts rachetées

		30.09.2025	30.09.2024
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.

Informations 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.

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

	01.10.2024–30.09.2025		01.10.2023–30.09.2024	
	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 totale du fonds)	1,00%	0,51%	1,00%	0,53%
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 revenus locatifs nets encaissés)	5,00%	3,81%	5,00%	3,81%
Commission pour le travail et les frais liés à l'achat et à la vente d'immeubles (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%	0,65%
Commission d'émission (en % de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises)	5,00%	0,00%	5,00%	1,50%
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 totale du fonds)	0,10%	0,01%	0,10%	0,01%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs et investisseuses	0,50%	0,00%	0,50%	0,00%

Montant total des engagements de paiement contractuels après la date du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles

Il n'y a actuellement aucun engagement de paiement contractuel pour des achats d'immeubles, des mandats de construction et des investissements dans des immeubles.

Restrictions de vente

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

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

Inventaire des immeubles

Localité	Adresse	Forme de propriété	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus locatifs théoriques [1, 2] CHF	Pertes de loyer [1, 3] CHF
Immeubles d'habitation						
Adliswil	Grundstrasse 11/11a/13	Propriété exclusive	8 039 124	10 310 000	419 093	10 255
Affoltern am Albis	Pfruendhofstrasse 44–62	Propriété exclusive	32 729 224	38 090 000	1 323 092	9 108
Allschwil	Belchenring 1–33, Herrenweg	Propriété exclusive	34 370 587	34 850 000	1 533 836	54 873
Altdorf UR	Bahnhofstrasse 37	Propriété exclusive	3 753 798	4 127 000	192 842	1 913
Altdorf UR	Wegmatte 5/7/9/11/13/15/16/18	Propriété exclusive	21 653 872	21 920 000	1 053 880	10 611
Arbon	Brühlstrasse 87a–d	Propriété exclusive	7 765 340	7 040 000	304 767	–2 872
Bâle	Münchensteinerstrasse 116	Propriété exclusive	8 428 364	11 000 000	401 472	10 556
Bâle	Redingstrasse 11/13/15/19/21/23/27/29/31	Propriété exclusive	18 837 486	19 390 000	820 896	7 793
Bâle	Rosentalstrasse 29	Propriété exclusive	4 601 000	4 540 000	205 586	–60
Bâle	Vogesenstrasse 31/31a/33	Propriété exclusive	21 096 019	21 650 000	805 943	19 954
Bâle	Zähringerstrasse 18	Propriété exclusive	4 777 859	4 876 000	196 043	6 611
Bellinzone	Via Antonio Arcioni 5/5a	Propriété exclusive	4 262 178	4 067 000	203 080	0
Berne	Goumoënsstrasse 43	Propriété exclusive	2 244 929	2 440 000	96 272	0
Binningen	Hauptstrasse 115/117/119	Propriété exclusive	15 009 900	16 730 000	649 584	17 699
Birsfelden	Burenweg 17–25, Drosselstrasse 1–6	Propriété exclusive	23 476 271	24 340 000	881 923	32 152
Bischofszell	Alte Hauptwilerstrasse 2/2a/2b	Propriété exclusive	9 518 979	9 783 000	517 257	9 242
Bonaduz	Via Atria 61/63/65	Propriété exclusive	21 576 675	21 990 000	958 043	9 838
Bremgarten AG	Sentenhübel 1/2/3/4	Propriété exclusive	11 373 707	12 260 000	499 401	4 801
Bremgarten AG	Wagenrainstrasse 19/21/23	Propriété exclusive	19 231 295	19 190 000	807 007	5 744
Brugg AG	Hafnerweg 4	Propriété exclusive	5 895 537	6 050 000	265 362	1 338
Buchs SG	Heimstrasse 1/3, Werdenbergstrasse 7/9	Propriété exclusive	10 566 192	10 620 000	485 397	7 615
Bulle	Rue de la Sionge 59/61, Rue de la Léchère 8	Propriété exclusive	7 698 538	8 111 000	382 213	2 501
Bussigny	Rue de Lausanne 52a/b/c	Propriété exclusive	28 352 003	26 920 000	973 757	15 693
Châtel-Saint-Denis	Route de Vevey 115	Propriété exclusive	6 744 891	6 712 000	388 713	16 928
Coire	Belmontstrasse 9	Propriété exclusive	12 511 750	12 470 000	494 482	2 945
Clarens	Avenue des Brayères 1a/1b/1c	Propriété exclusive	12 406 859	12 900 000	568 160	–42
Colombier NE	Chemin de Notre-Dame 18a/18b	Propriété exclusive	5 979 540	7 464 000	339 969	24 079
Derendingen	Schluchtbachstrasse 10/12/14	Propriété exclusive	18 031 988	18 080 000	802 984	12 313
Dietikon	Oetwilerstrasse 31	Propriété exclusive	2 814 636	2 969 000	97 073	0
Dietikon	Oetwilerstrasse 40/42	Propriété exclusive	5 015 903	5 380 000	185 654	0
Emmen	Than 1	Propriété exclusive	9 767 004	10 230 000	397 901	218
Emmenbrücke	Listrigstrasse 12/14	Propriété exclusive	18 145 976	18 010 000	893 080	26 493
Erlenbach ZH	Lerchenhalde 2/4/6	Propriété exclusive	36 941 969	36 540 000	1 220 699	20 147
Fribourg	Avenue du Général-Guisan 34	Propriété exclusive	16 668 405	15 410 000	707 877	58 986
Fribourg	Avenue du Midi 1	Propriété exclusive	14 308 318	15 430 000	787 588	19 192
Fribourg	Chemin de Bonlieu 16–22	Propriété exclusive	36 436 623	35 840 000	1 647 560	15 489

Pertes de loyer[1, 3] %	Revenus locatifs[1] CHF	Appartements Nombre	Logement m²	Bureaux/ cabinets m²	Vente/ magasins m²	Autres surfaces locatives m²	Total surfaces locatives m²	Places de stationnement Nombre
2,45%	408 838	27	1 863	0	0	14	1 877	6
0,69%	1 313 984	53	5 039	0	0	139	5 178	56
3,58%	1 478 963	50	6 168	0	0	387	6 555	106
0,99%	190 930	12	913	0	0	0	913	14
1,01%	1 043 269	60	5 559	0	0	47	5 606	74
–0,94%	307 639	21	1 445	0	0	0	1 445	13
2,63%	390 916	17	1 381	121	0	158	1 660	0
0,95%	813 103	45	3 876	0	0	169	4 044	0
–0,03%	205 646	17	997	0	0	0	997	0
2,48%	785 989	52	3 300	0	0	7	3 306	43
3,37%	189 432	15	920	0	34	32	986	1
0,00%	203 080	16	1 083	0	0	0	1 083	0
0,00%	96 272	8	530	0	0	0	530	0
2,72%	631 885	40	2 674	0	160	26	2 859	20
3,65%	846 826	61	4 260	0	0	18	4 278	27
1,79%	508 016	33	2 654	0	0	70	2 724	46
1,03%	946 691	40	3 561	0	0	128	3 689	55
0,96%	494 600	32	2 438	0	0	3	2 440	24
0,71%	801 263	45	4 425	0	0	138	4 563	73
0,50%	264 024	16	1 337	0	0	0	1 337	10
1,57%	477 782	40	2 140	0	0	0	2 140	33
0,65%	379 712	34	2 282	0	0	0	2 282	10
1,61%	958 064	50	2 868	0	0	0	2 868	39
4,35%	370 026	24	1 510	0	0	21	1 531	38
0,60%	491 537	32	2 526	0	0	14	2 540	39
–0,01%	568 202	49	3 091	0	0	30	3 121	22
7,08%	308 420	20	1 671	0	0	3	1 674	20
1,53%	790 671	39	3 467	0	0	214	3 681	74
0,00%	97 073	6	503	0	0	0	503	3
0,00%	185 654	12	868	0	0	25	893	4
0,05%	397 683	20	1 712	0	0	13	1 725	26
2,97%	866 587	60	4 599	0	0	0	4 599	59
1,65%	1 200 552	32	3 220	0	0	0	3 220	53
8,33%	646 071	36	2 848	0	452	714	4 014	38
2,44%	767 046	55	3 349	0	367	10	3 726	3
0,94%	1 632 071	94	8 319	201	0	0	8 520	118

Localité	Adresse	Forme de propriété	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus locatifs théoriques [1, 2] CHF	Pertes de loyer [1, 3] CHF
Fribourg	Route Sainte-Agnès 8/10	Propriété exclusive	29 974 189	29 430 000	1 387 269	2 753
Fribourg	Rue Jacques-Vogt 2	Propriété exclusive	5 101 725	6 605 000	266 223	19 288
Genève	Chemin Surinam 4	Propriété exclusive	11 011 047	11 360 000	377 068	2 829
Genève	Rue des Bains 50/52	Propriété exclusive	30 457 110	33 190 000	1 214 362	–11 196
Genève	Rue du Jura 24	Propriété exclusive	6 983 861	6 528 000	196 500	75
Genève	Rue Lamartine 8/10	Propriété exclusive	33 309 709	32 790 000	1 178 262	2 833
Genève	Rue Prévost-Martin 33	Propriété exclusive	7 998 814	8 784 000	222 489	2 680
Glattbrugg	Erlenwiesenstrasse 23, Bruggackerstrasse 29	Propriété exclusive	7 934 105	8 269 000	322 113	6 920
Glattbrugg	Gartenstrasse 7	Propriété exclusive	8 135 961	9 559 000	315 553	–486
Goldau	Harmettlenstrasse 7/9/11/13	Propriété exclusive	35 084 040	37 690 000	1 472 963	2 988
Gossau ZH	Bölstrasse 18	Propriété exclusive	5 789 481	5 919 000	251 674	16 136
Gossau ZH	Im Grünenhof 19/21/23/25	Propriété exclusive	11 587 433	12 170 000	530 160	9 374
Gossau ZH	Unterhofen 1/2/3/4/5/7	Propriété exclusive	16 070 207	17 720 000	718 726	20 016
Herzogenbuchsee	Kappeliweg 20	Propriété exclusive	6 670 922	6 645 000	293 548	10 363
Horw	Brunnmattstrasse 10	Propriété exclusive	9 277 849	10 320 000	399 897	2 738
Horw	Brunnmattstrasse 18	Propriété exclusive	10 178 151	11 150 000	410 472	831
Interlaken	Rugenparkstrasse 15/15a	Propriété exclusive	3 721 290	3 972 000	207 504	0
Ipsach	Schürlistrasse 1–14, Quellmattstrasse 11–27	Propriété exclusive	23 495 827	24 260 000	1 248 081	32 662
Ittigen	Talgut-Zentrum 10/12/38/40	Propriété exclusive	29 340 199	37 730 000	1 485 867	4 598
Jona	Meienfeldstrasse 4–82	Propriété exclusive	39 328 849	48 610 000	2 186 514	50 841
Jona	St. Gallerstrasse 91/93/95	Propriété exclusive	10 463 267	10 440 000	434 161	2 770
Kilchberg ZH	Stockenstrasse 39/41	Propriété exclusive	25 123 617	35 840 000	1 192 276	17 994
Kloten	Balsbergweg 9/11/13	Propriété exclusive	23 796 873	30 820 000	1 095 263	6 460
Kreuzlingen	Langhaldenstrasse 2/4	Propriété exclusive	7 377 833	7 733 000	357 184	18 421
La Tour-de-Peilz	Route de St-Maurice 143	Propriété exclusive	5 197 219	5 240 000	212 980	4 874
Lausanne	Avenue de Collonges 9	Propriété exclusive	8 910 607	9 400 000	472 294	2 650
Lausanne	Avenue de la Harpe 28bis	Propriété exclusive	5 075 379	5 096 000	233 916	0
Lausanne	Avenue de l'Avant-Poste 1	Propriété exclusive	6 573 506	7 188 000	270 982	0
Lausanne	Avenue Mon-Loisir 10	Propriété exclusive	6 770 821	6 834 000	255 016	0
Lausanne	Avenue Mon-Loisir 14/16	Propriété exclusive	11 105 287	10 730 000	435 447	810
Lausanne	Avenue Victor-Ruffy 16, Avenue de Béthusy 55	Propriété exclusive	27 732 500	27 510 000	1 081 679	1 150
Lausanne	Chemin de Contigny 9/13	Propriété exclusive	17 996 776	18 290 000	632 263	2 616
Lausanne	Chemin de Pierrefleur 70	Propriété exclusive	20 549 417	24 100 000	1 041 687	2 387
Lausanne	Chemin des Aubépines 12	Propriété exclusive	5 379 902	5 450 000	253 334	0
Lausanne	Route de Berne 16/18	Propriété exclusive	6 561 876	6 907 000	265 610	11 775
Lausanne	Rue Mathurin-Cordier 1	Propriété exclusive	8 020 884	8 130 000	366 233	2 100
Lausanne	Rue Saint-Roch 29/31	Propriété exclusive	8 658 263	8 620 000	376 505	4 568
Liestal	Erlenstrasse 1/5	Propriété exclusive	9 101 713	9 166 000	402 072	4 895
Liestal	Fraumattstrasse 39	Propriété exclusive	10 960 427	10 890 000	456 098	1 980

Pertes de loyer[1, 3]	Revenus locatifs[1]	Appartements	Logement	Bureaux/ cabinets	Vente/ magasins	Autres surfaces locatives	Total surfaces locatives	Places de stationnement
%	CHF	Nombre	m²	m²	m²	m²	m²	Nombre
0,20%	1 384 516	103	6 560	0	0	389	6 949	92
7,25%	243 715	15	1 071	0	53	0	1 124	0
0,75%	374 239	11	1 001	0	0	0	1 001	6
–0,92%	1 217 226	30	3 201	0	572	0	3 773	16
0,04%	196 425	11	543	0	0	0	543	0
0,24%	1 175 430	64	4 462	0	107	104	4 673	24
1,20%	219 809	21	1 338	0	0	0	1 338	0
2,15%	315 193	22	1 267	0	0	35	1 302	10
–0,15%	316 038	23	1 498	0	0	0	1 498	24
0,20%	1 469 975	62	5 658	0	0	127	5 785	95
6,41%	235 539	14	1 352	0	0	80	1 432	25
1,77%	520 786	26	2 443	0	0	64	2 507	30
2,78%	698 710	40	3 167	0	0	66	3 233	66
3,53%	283 185	16	1 355	0	0	22	1 377	19
0,68%	397 159	24	1 783	0	0	0	1 783	23
0,20%	409 641	22	1 829	0	0	0	1 829	17
0,00%	207 504	19	1 167	0	0	23	1 190	6
2,62%	1 215 419	96	7 116	0	0	133	7 249	96
0,31%	1 481 269	60	5 666	0	324	42	6 033	71
2,33%	2 135 673	105	9 514	0	0	625	10 139	129
0,64%	431 391	27	2 076	0	0	43	2 119	37
1,51%	1 174 281	56	4 398	0	0	155	4 553	72
0,59%	1 088 803	63	4 047	0	0	91	4 138	32
5,16%	338 763	22	1 737	0	0	75	1 812	38
2,29%	208 106	13	1 027	0	0	0	1 027	11
0,56%	469 644	42	1 949	0	0	0	1 949	5
0,00%	233 916	15	1 010	0	0	0	1 010	5
0,00%	270 982	16	993	0	0	0	993	0
0,00%	255 016	10	827	46	0	0	873	5
0,19%	434 637	22	1 475	0	84	0	1 559	7
0,11%	1 080 529	52	4 037	0	0	0	4 037	47
0,41%	629 646	38	2 372	0	0	0	2 372	16
0,23%	1 039 300	60	4 622	0	0	0	4 622	57
0,00%	253 334	17	1 480	0	0	97	1 577	6
4,43%	253 835	18	1 040	0	0	20	1 060	6
0,57%	364 133	18	1 167	0	369	0	1 536	2
1,21%	371 937	28	1 945	0	0	0	1 945	0
1,22%	397 177	25	1 634	0	0	12	1 646	40
0,43%	454 118	32	2 120	0	0	0	2 120	64

Localité	Adresse	Forme de propriété	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus locatifs théoriques [1, 2] CHF	Pertes de loyer [1, 3] CHF
Liestal	Kesselweg 30	Propriété exclusive	10 870 093	10 910 000	439 741	6 467
Liestal	Kesselweg 38 38a	Propriété exclusive	10 128 699	10 190 000	435 955	9 727
Lucerne	Haldenrain 7/9	Propriété exclusive	7 049 122	7 410 000	261 193	5 096
Massagno	Via Povrò 9	Propriété exclusive	4 469 810	4 549 000	227 456	6 126
Massagno	Via Tesserete 33	Propriété exclusive	7 656 960	7 209 000	345 133	21 971
Mellingen	Im Geerig 67/69/75/77	Propriété exclusive	22 858 914	23 470 000	972 376	430
Möhlin	Hintere Dammstrasse 17/19	Propriété exclusive	4 191 762	4 344 000	184 351	1 460
Monthey	Avenue du Crochetan 43/45/47/49	Propriété exclusive	7 897 658	7 910 000	414 141	686
Montreux	Avenue de Belmont 40/42–52	Propriété exclusive	39 056 534	38 420 000	1 731 530	24 317
Mont-sur-Rolle	Chemin du Levant 7/9/11	Propriété exclusive	9 694 495	9 810 000	434 557	356
Mont-sur-Rolle	Chemin du Rupalet 13/15	Propriété exclusive	12 043 210	12 540 000	538 446	58 891
Morges	Chemin de la Brume 1–3	Propriété exclusive	14 646 986	14 680 000	613 624	4 293
Neuchâtel	Avenue de Clos-Brochet 2/4	Propriété exclusive	15 380 863	15 130 000	686 711	7 379
Neuchâtel	Rue des Poudrières 69/71	Propriété exclusive	10 867 193	10 900 000	479 672	705
Neuchâtel	Rue Paul-Bouvier 2/4/3/5	Propriété exclusive	14 040 927	14 140 000	582 952	44 472
Nyon	Chemin de Prélaz 12/14	Propriété exclusive	5 115 982	5 135 000	201 735	2 211
Oberrieden	Einsiedlerstrasse 1–9	Propriété exclusive	27 984 949	29 520 000	920 035	1 008
Oberwil	Stallenmattstrasse 2–14	Propriété exclusive	40 305 717	39 090 000	1 614 388	83 606
Olten	Gartenstrasse 17/19	Propriété exclusive	3 704 880	3 773 000	178 899	6 515
Pfäffikon ZH	Büelstrasse 24/26/28/30/32	Propriété exclusive	16 886 791	19 600 000	666 911	–729
Pratteln	Farnsburgerstrasse 1/3	Propriété exclusive	7 241 653	9 177 000	283 515	43 232
Pratteln	St. Jakobstrasse 29, Esterlistrasse 20	Propriété exclusive	10 126 937	10 790 000	416 585	14 092
Pratteln	Unterer Rütschetenweg 36/38/40/42	Propriété exclusive	10 156 491	11 090 000	470 099	5 782
Prilly	Route de Cossonay 1/1bis	Propriété exclusive	9 770 151	11 220 000	497 911	7 380
Pully	Chemin de la Fontanettaz 4/6/8	Propriété exclusive	5 706 946	5 558 000	274 157	–6 826
Pully	Chemin de Somaïs 38/40/42	Propriété exclusive	8 445 895	8 628 000	355 264	0
Rapperswil SG	Schulstrasse 9	Propriété exclusive	14 163 193	14 940 000	656 982	4 163
Rebstein	Bahnstrasse 2/4/6	Propriété exclusive	11 818 571	11 810 000	561 760	18 737
Richterswil	Im Langacher 8/10	Propriété exclusive	11 668 243	11 490 000	396 241	180
Savosa	Via Cantonale 12/12a/12b/12c	Propriété exclusive	14 477 181	14 600 000	680 922	22 548
Schaffhouse	Julierstrasse 3/5/7/9	Propriété exclusive	7 747 303	7 684 000	361 938	3 669
Schaffhouse	Winkelriedstrasse 9–19	Propriété exclusive	29 355 516	29 870 000	1 491 025	45 638
Schaffhouse	Zur Stahlgiesserei 1/2	Propriété exclusive	41 474 225	45 350 000	1 890 334	84 475
Schlieren	Dörnliackerstrasse 1/3/5, Freiestrasse 59/61/63/71/73/75	Propriété exclusive	27 318 728	28 540 000	982 541	–139
Schwerzenbach	Einhardweg 2–10	Propriété exclusive	21 477 320	23 690 000	879 743	11 081
Sion	Rue du Chanoine-Berchtold 12/14	Propriété exclusive	7 388 980	7 430 000	382 819	3 965
Saint-Gall	Ahornstrasse 29–37	Propriété exclusive	18 833 440	19 530 000	915 666	6 558
Territet-Veytaux	Avenue de Chillon 68	Propriété exclusive	7 354 848	7 950 000	392 663	11 269

Pertes de loyer[1, 3]	Revenus locatifs[1]	Appartements	Logement	Bureaux/ cabinets	Vente/ magasins	Autres surfaces locatives	Total surfaces locatives	Places de stationnement
%	CHF	Nombre	m²	m²	m²	m²	m²	Nombre
1,47%	433 274	32	2 119	0	0	0	2 119	38
2,23%	426 228	29	1 875	0	0	15	1 890	18
1,95%	256 097	14	1 250	0	0	0	1 250	16
2,69%	221 330	12	996	0	0	0	996	14
6,37%	320 672	14	1 476	0	0	0	1 476	23
0,04%	971 946	44	4 067	0	0	151	4 218	86
0,79%	182 891	12	897	0	0	0	897	10
0,17%	413 455	32	2 320	0	0	0	2 320	35
1,40%	1 707 213	80	7 576	0	0	122	7 698	122
0,08%	434 201	28	2 150	0	0	5	2 155	42
10,94%	479 555	16	1 756	0	0	0	1 756	40
0,70%	609 331	28	2 330	0	0	0	2 330	29
1,07%	679 332	42	3 762	0	0	80	3 842	51
0,15%	478 967	23	1 860	0	0	26	1 885	28
7,63%	536 655	43	2 909	0	0	25	2 934	22
1,10%	199 524	16	1 052	0	0	0	1 052	12
0,11%	919 027	54	3 861	0	0	0	3 861	45
5,18%	1 530 781	64	5 872	152	52	876	6 952	62
3,64%	172 384	14	970	0	0	0	970	0
–0,11%	667 640	39	3 104	0	0	123	3 228	49
15,25%	240 283	14	1 209	73	0	60	1 341	16
3,38%	402 493	28	1 710	0	0	0	1 710	27
1,23%	464 317	20	2 250	0	0	29	2 279	25
1,48%	490 532	36	2 074	0	0	0	2 074	21
–2,49%	280 983	18	1 173	0	0	0	1 173	5
0,00%	355 264	25	1 743	0	0	0	1 743	15
0,63%	652 820	37	2 950	0	0	10	2 960	49
3,34%	543 023	30	2 664	0	0	0	2 664	41
0,05%	396 061	21	1 628	0	0	36	1 664	27
3,31%	655 584	38	2 868	40	0	200	3 108	42
1,01%	358 269	24	1 946	0	0	19	1 965	23
3,06%	1 445 387	116	7 930	0	0	4	7 934	96
4,47%	1 805 859	82	7 039	0	0	321	7 360	83
–0,01%	982 680	66	4 199	0	0	27	4 226	26
1,26%	868 662	41	3 810	0	0	97	3 907	64
1,04%	378 854	31	2 239	0	0	0	2 239	13
0,72%	909 109	72	4 671	0	0	9	4 680	47
2,87%	376 884	22	1 917	0	171	66	2 154	4

Localité	Adresse	Forme de propriété	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus locatifs théoriques [1, 2] CHF	Pertes de loyer [1, 3] CHF
Thalwil	Feldstrasse 20/22	Propriété exclusive	6 670 233	7 755 000	246 100	–2 341
Thalwil	In Reben 12–16	Propriété exclusive	12 817 406	13 090 000	476 655	3 445
Therwil	Sundgauerstrasse 70–78	Propriété exclusive	31 572 865	33 160 000	1 337 698	15 641
Thônex	Chemin Curé Desclouds 23/25/27	Propriété exclusive	31 969 838	30 930 000	1 181 342	37 857
Thoune	Dohlenweg 2/4/6/8/10/12/14/16	Propriété exclusive	16 805 685	17 860 000	801 961	4 020
Urdorf	Krummackerstrasse 12–26	Propriété exclusive	16 504 733	19 440 000	727 579	–130
Uster	Karlstrasse 19/21	Propriété exclusive	4 047 602	4 227 000	169 503	0
Uster	Wilstrasse 17/19	Propriété exclusive	6 111 678	6 210 000	244 662	0
Versoix	Route de Sauverny 11–21	Propriété exclusive	21 029 746	20 540 000	910 423	18 458
Vevey	Avenue de la Prairie 9bis	Propriété exclusive	3 589 972	4 040 000	177 435	330
Vevey	Quai de l'Arabie 3/4	Propriété exclusive	13 378 700	13 270 000	558 563	1 285
Vevey	Rte de Saint-Légier 10/10a	Propriété exclusive	7 720 445	9 790 000	319 299	4 867
Viganello	Via Luigi Taddei 9 11	Propriété exclusive	11 377 083	13 190 000	543 187	4 096
Wallisellen	Friedenstrasse 5a–c	Propriété exclusive	7 803 213	8 086 000	297 959	0
Wetzikon ZH	Buchgrindelstrasse 1/3/5	Propriété exclusive	47 005 847	48 450 000	1 843 563	11 496
Wetzikon ZH	Guldislooweg 15/17	Propriété exclusive	5 831 012	6 622 000	254 157	–1 195
Wohlen (Anglikon)	Dottikerstrasse 35–45, Hämberematt, Stutzematte	Propriété exclusive	23 635 348	23 990 000	986 484	34 359
Yverdon-les-Bains	Rue Léon-Michaud 2/4	Propriété exclusive	11 079 750	11 210 000	493 848	3 411
Yverdon-les-Bains	Rue St-Georges 16	Propriété exclusive	7 898 028	8 022 000	377 510	–778
Zofingen	Rotfarbstrasse 1/3, Kanalweg 30–38	Propriété exclusive	25 437 361	25 250 000	1 236 366	21 262
Zollikon	Im Walder 27/29/31/33	Propriété exclusive	22 510 786	26 290 000	909 441	–127
Zuchwil	Dreispitz 1/3/5/7	Propriété exclusive	14 286 935	15 450 000	801 866	3 138
Zurich	Badenerstrasse 361	Propriété exclusive	8 250 213	9 445 000	241 586	0
Zurich	Badenerstrasse 367	Propriété exclusive	8 687 500	9 602 000	252 012	520
Zurich	Breitingerstrasse 16	Propriété exclusive	7 874 994	8 875 000	193 783	0
Zurich	Caspar-Wüst-Strasse 44/46	Propriété exclusive	5 504 292	9 766 000	308 796	110
Zurich	Feldblumenweg 33/35	Propriété exclusive	10 450 979	10 900 000	318 040	15 514
Zurich	Feldblumenweg 37/39	Propriété exclusive	7 641 033	8 093 000	253 208	7 930
Zurich	Gladbachstrasse 59	Propriété exclusive	8 220 307	9 782 000	264 216	2 677
Zurich	Gladbachstrasse 71	Propriété exclusive	7 601 547	9 256 000	223 720	–280
Zurich	Kilchbergstrasse 170/174/178	Propriété exclusive	14 633 218	16 540 000	432 833	1 110
Zurich	Klebestrasse 15/17/19	Propriété exclusive	21 380 181	22 530 000	727 058	14 582
Zurich	Pflanzschulstrasse 51	Propriété exclusive	8 529 594	11 830 000	343 111	9 486
Zurich	Restelbergstrasse 79	Propriété exclusive	15 150 811	15 580 000	69 132	0
Zurich	Riedenhaldenstrasse 18/20	Propriété exclusive	7 165 721	7 126 000	225 481	7 773
Zurich	Röntgenstrasse 72	Propriété exclusive	5 408 700	6 185 000	187 800	210
Zurich	Seestrasse 47	Propriété exclusive	6 920 372	7 109 000	21 886	88
Zurich	Triemlistrasse 153/155	Propriété exclusive	12 634 181	24 850 000	716 223	25 225
Total des immeubles d'habitation			**2 132 354 751**	**2 271 232 000**	**90 523 173**	**1 498 628**

Pertes de loyer[1, 3]	Revenus locatifs[1]	Appartements	Logement	Bureaux/ cabinets	Vente/ magasins	Autres surfaces locatives	Total surfaces locatives	Places de stationnement
%	CHF	Nombre	m²	m²	m²	m²	m²	Nombre
–0,95%	248 441	14	987	0	0	10	997	11
0,72%	473 210	24	1 316	0	0	36	1 352	24
1,17%	1 322 056	58	5 255	0	0	192	5 447	69
3,20%	1 143 484	50	4 100	0	0	0	4 100	56
0,50%	797 941	60	4 173	0	0	137	4 310	61
–0,02%	727 709	48	3 165	0	0	55	3 220	27
0,00%	169 503	12	694	0	0	0	694	3
0,00%	244 662	19	1 105	0	0	0	1 105	15
2,03%	891 965	34	2 688	0	0	0	2 688	64
0,19%	177 105	15	985	0	0	0	985	0
0,23%	557 278	42	3 002	0	0	35	3 037	0
1,52%	314 432	16	1 456	0	0	15	1 471	20
0,75%	539 091	28	2 768	0	0	0	2 768	27
0,00%	297 959	14	960	0	0	166	1 126	12
0,62%	1 832 067	99	9 082	0	0	62	9 144	125
–0,47%	255 352	18	1 207	0	0	0	1 207	8
3,48%	952 125	42	4 387	0	0	0	4 387	76
0,69%	490 437	34	2 066	0	0	0	2 066	32
–0,21%	378 288	24	1 643	0	0	0	1 643	0
1,72%	1 215 103	88	6 332	0	0	0	6 332	89
–0,01%	909 568	20	2 306	0	0	0	2 306	41
0,39%	798 728	60	3 832	0	0	0	3 832	53
0,00%	241 586	17	907	0	0	15	922	0
0,21%	251 492	17	893	0	0	15	908	9
0,00%	193 783	11	696	0	0	0	696	8
0,04%	308 686	18	1 050	0	0	6	1 056	4
4,88%	302 526	14	1 191	0	0	71	1 262	12
3,13%	245 278	12	915	0	0	57	972	5
1,01%	261 539	7	860	0	0	0	860	4
–0,13%	224 000	7	884	0	0	0	884	2
0,26%	431 723	22	1 603	0	0	0	1 603	9
2,01%	712 476	30	2 783	0	0	250	3 033	34
2,76%	333 625	11	590	0	0	11	601	4
0,00%	69 132	15	1 000	0	0	0	1 000	0
3,45%	217 708	16	852	0	0	14	866	4
0,11%	187 590	6	411	0	0	11	422	3
0,40%	21 798	7	507	0	0	0	507	0
3,52%	690 998	22	1 386	109	0	38	1 533	20
1,66%	**88 983 517**	**5 029**	**387 592**	**742**	**2 745**	**8 078**	**399 157**	**4 643**

Localité	Adresse	Forme de propriété	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus locatifs théoriques [1, 2] CHF	Pertes de loyer [1, 3] CHF
Immeubles à usage commercial						
Aarau	Kasinostrasse 30/32, Igelweid	Propriété exclusive	41 377 922	40 770 000	2 279 194	12 545
Baden	Badstrasse 21	Propriété exclusive	13 866 803	12 590 000	417 021	0
Baden	Bahnhofplatz 7	Propriété exclusive	8 670 498	8 407 000	429 502	48 984
Bâle	Freie Strasse 84	Propriété exclusive	28 689 061	18 230 000	696 187	290 773
Bâle	Theaterstrasse 10	Propriété exclusive	5 126 879	5 291 000	225 998	2 150
Berne	Marktgasse 22	Propriété exclusive	43 249 173	37 890 000	1 167 399	29 117
Buchs SG	Bahnhofstrasse 45–51	Propriété exclusive	38 011 170	32 760 000	1 651 558	91 667
Genève	Boulevard Georges-Favon 45, Rond-Point de Plainpalais 1	Propriété exclusive	32 294 019	29 660 000	1 113 016	136 738
Neuchâtel	Rue de la Promenade Noire 1	Propriété exclusive	7 895 135	8 094 000	443 291	11 960
Neuchâtel	Rue Saint-Honoré 7/9	Propriété exclusive	16 851 685	14 780 000	576 591	592
Sion	Avenue de France 12	Propriété exclusive	13 806 419	11 650 000	637 428	5 750
Winterthour	Oberer Graben 48	Propriété exclusive	10 929 287	10 460 000	351 940	0
Winterthour	Obergasse 32	Propriété exclusive	4 562 951	5 583 000	268 787	1 282
Worblaufen	Lindenhofstrasse 1	Bâtiment en propriété exclusive, immeuble en droit de superficie, places de stationnement en copropriété	32 987 880	25 570 000	1 862 990	105 457
Zurich	Fröhlichstrasse 54	Propriété exclusive	2 061 706	2 411 000	104 016	0
Zurich	Gartenstrasse 23	Propriété exclusive	11 250 978	15 630 000	527 383	37 888
Zurich	Lavaterstrasse 45	Propriété exclusive	11 087 233	10 820 000	292 018	2 870
Zurich	Lavaterstrasse 76	Propriété exclusive	6 448 697	7 928 000	351 561	0
Zurich	Limmattalstr. 186/198/200/200a/202/204, Regensdorferstr. 3a/5/9, Dorfbachweg 1/1a 5/7, Schärrergasse 2	Propriété exclusive	64 145 933	67 610 000	2 513 646	85 310
Zurich	Lintheschergasse 13	Propriété exclusive	10 222 002	11 320 000	341 281	–110
Zurich	Löwenstrasse 55/57	Propriété exclusive	36 801 067	34 350 000	1 204 170	805 822
Zurich	Räffelstrasse 10	Propriété exclusive	15 555 290	16 100 000	882 252	97 888
Zurich	Räffelstrasse 12	Propriété exclusive	46 235 295	47 310 000	2 642 555	192 348
Zurich	Rennweg 11	Propriété exclusive	21 963 509	20 780 000	565 252	96 123
Zurich	Sankt Annagasse 9	Propriété exclusive	48 153 497	56 780 000	1 719 656	13 818
Zurich	Wiesenstrasse 8/10	Propriété exclusive	55 537 135	72 080 000	2 720 747	16 180
Total des immeubles à usage commercial			**627 781 225**	**624 854 000**	**25 985 440**	**2 085 151**

Pertes de loyer[1, 3] %	Revenus locatifs[1] CHF	Appartements Nombre	Logement m²	Bureaux/ cabinets m²	Vente/ magasins m²	Autres surfaces locatives m²	Total surfaces locatives m²	Places de stationnement Nombre
0,55%	2 266 649	10	1 131	3 023	2 537	1 002	7 693	63
0,00%	417 021	4	395	142	129	17	683	0
11,40%	367 591	2	259	347	240	270	1 116	0
41,77%	405 414	1	26	444	345	63	878	0
0,95%	223 848	1	235	189	232	128	783	0
2,49%	1 138 282	0	0	595	910	224	1 729	0
5,55%	1 485 395	20	2 378	115	2 678	414	5 585	66
12,29%	976 278	15	1 568	336	493	212	2 609	0
2,70%	431 331	3	439	1 281	0	140	1 860	8
0,10%	575 999	17	793	211	806	100	1 910	0
0,90%	631 678	0	0	203	2 244	754	3 201	66
0,00%	351 940	1	170	345	304	0	819	0
0,48%	267 506	0	0	497	159	289	945	0
5,66%	1 701 533	0	0	7 149	0	218	7 367	100
0,00%	104 016	0	0	0	0	420	420	8
7,18%	489 495	4	311	833	0	95	1 239	1
0,98%	289 148	2	118	458	0	64	640	8
0,00%	351 561	0	0	662	0	45	707	12
3,39%	2 428 336	33	2 395	1 008	3 677	671	7 751	116
–0,03%	341 391	0	0	381	84	66	531	1
66,92%	398 348	1	98	1 166	201	474	1 939	0
11,10%	784 364	0	0	1 870	0	3 855	5 725	18
7,28%	2 450 207	0	0	6 880	64	4 272	11 216	165
17,01%	418 144	3	244	0	238	137	619	0
0,80%	1 705 838	0	0	2 205	180	170	2 555	21
0,59%	2 704 567	14	984	4 239	0	741	5 964	75
8,02%	**23 705 880**	**131**	**11 545**	**34 579**	**15 520**	**14 840**	**76 484**	**728**

Localité	Adresse	Forme de propriété	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus locatifs théoriques [1, 2] CHF	Pertes de loyer [1, 3] CHF
Immeubles à usage mixte						
Berne	Effingerstrasse 37/39	Propriété exclusive	21 100 002	20 920 000	921 859	4 721
Brunnen	Gotthardstrasse 1/3 (Hertipark)	Propriété exclusive	36 824 098	36 490 000	1 615 650	155 614
Genève	Place Claparède 1	Propriété exclusive	14 240 273	14 360 000	517 730	31 160
Genève	Place Edouard-Claparède 3	Propriété exclusive	15 550 751	15 890 000	660 042	0
Genève	Rue Micheli-du-Crest 2	Propriété exclusive	15 671 073	17 360 000	581 068	7 570
Landquart	Bahnhofstrasse 56	Propriété exclusive	6 646 694	6 915 000	403 203	21 942
Lausanne	Rue St-Roch 4	Propriété exclusive	6 888 234	7 331 000	305 430	–36
Pfäffikon SZ	Etzelstrasse 21–27	Propriété exclusive	47 611 809	49 010 000	2 010 627	45 615
Saint-Gall	Brühlgasse 30	Propriété exclusive	2 613 865	2 642 000	123 438	8 428
Saint-Gall	Linsebühlstrasse 12/14/16	Propriété exclusive	5 942 124	5 652 000	291 443	28 438
Saint-Gall	Spisergasse 25/27	Propriété exclusive	6 360 344	5 485 000	219 267	13 624
Zurich	Alfred-Escher-Strasse 34/36	Propriété exclusive	18 227 847	19 770 000	294 679	211
Zurich	Gartenstrasse 6, Stockerstrasse 54	Propriété exclusive	37 760 557	39 920 000	1 122 336	7 203
Zurich	Kirchgasse 21	Propriété exclusive	7 170 137	8 046 000	191 231	620
Zurich	Römerhofplatz 5	Propriété exclusive	38 429 764	41 010 000	1 303 289	5 445
Zurich	Schlossgasse 14	Propriété exclusive	7 891 080	9 032 000	256 624	–210
Zurich	Seestrasse 341/345	Propriété exclusive	23 184 572	37 210 000	1 116 138	–9 363
Total des immeubles à usage mixte			**312 113 225**	**337 043 000**	**11 934 052**	**320 983**

Résumé

	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus locatifs théoriques [1, 2] CHF	Pertes de loyer [1, 3] CHF
Immeubles d'habitation	**2 132 354 751**	**2 271 232 000**	**90 523 173**	**1 498 628**
Dont en propriété par étage	0	0	0	0
Dont en droit de superficie	0	0	0	0
Immeubles à usage commercial	**627 781 225**	**624 854 000**	**25 985 440**	**2 085 151**
Dont en propriété par étage	0	0	0	0
Dont en droit de superficie	32 987 880	25 570 000	1 862 990	105 457
Immeubles à usage mixte	**312 113 225**	**337 043 000**	**11 934 052**	**320 983**
Dont en propriété par étage	0	0	0	0
Dont en droit de superficie	0	0	0	0
Total des immeubles	**3 072 249 201**	**3 233 129 000**	**128 442 665**	**3 904 762**
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces		8 488 789		
Autres actifs		17 208 466		
Fortune totale du fonds		**3 258 826 255**		

Pertes de loyer[1, 3] %	Revenus locatifs[1] CHF	Apparte-ments Nombre	Logement m²	Bureaux/ cabinets m²	Vente/ magasins m²	Autres surfaces locatives m²	Total surfaces locatives m²	Places de stationnement Nombre
0,51%	917 139	18	2 172	304	0	1 973	4 449	16
9,63%	1 436 545	40	3 198	104	1 767	1 348	6 417	105
6,02%	486 569	14	1 831	283	110	167	2 392	0
0,00%	652 242	9	1 504	438	0	178	2 120	3
1,30%	573 498	18	1 904	0	317	46	2 267	0
5,44%	376 094	12	893	381	408	62	1 744	19
–0,01%	305 466	16	969	0	260	0	1 229	0
2,27%	1 965 012	31	4 004	2 248	0	59	6 311	121
6,83%	105 044	4	259	0	144	62	465	0
9,76%	263 005	20	1 084	176	111	0	1 371	2
6,21%	205 643	10	629	0	108	359	1 096	0
0,07%	294 468	14	940	960	0	106	2 006	8
0,64%	1 115 133	17	977	1 072	0	117	2 165	2
0,32%	190 611	4	420	110	0	161	691	0
0,42%	1 297 844	9	1 234	916	409	270	2 830	5
–0,08%	256 834	10	555	0	175	74	804	2
–0,84%	1 125 501	30	2 330	136	545	848	3 859	69
2,69%	**11 566 646**	**276**	**24 902**	**7 129**	**4 353**	**5 830**	**42 214**	**352**

Pertes de loyer[1, 3] %	Revenus locatifs[1, 4] CHF	Valeur vénale de la VBI %
1,66%	**88 983 517**	**69,69%**
0	0	0
0	0	0
8,02%	**23 705 880**	**19,17%**
0	0	0
5,66%	1 701 533	0,78%
2,69%	**11 566 646**	**10,34%**
0	0	0
0	0	0
3,04%	**124 256 043**	**99,21%**
		0,26%
		0,53%
		100,00%

Catégorie d'évaluation

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

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

[1] Période du 01.10.2024 au 30.09.2025. Les immeubles vendus au cours de l'exercice (page 38) ne figurent pas dans l'inventaire des immeubles. Des différences par rapport aux chiffres clés (page 4) et au compte de résultat (page 21) peuvent donc apparaître.

[2] Une période de location sans loyer équivalant à 282 839 francs au total a été accordée sur les revenus locatifs théoriques.

[3] Des valeurs négatives peuvent résulter de comptabilisations de ducroire.

[4] La différence de 1 100 645 francs par rapport aux revenus locatifs figurant dans le compte de résultat (page 21) découle de la vente d'immeubles.

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

Achats[1] et ventes d'immeubles durant l'exercice de référence

Localité	Adresse	Genre d'immeuble	Date
Achats provenant de transfert de patrimoine			
Aucun			
Autres achats			
Zurich	Restelbergstrasse 79	Immeuble d'habitation	23.07.2025
Ventes			
Uster	Winterthurerstrasse 32	Immeuble d'habitation	03.10.2024
Genève	Rue du Marché 7	Immeuble à usage commercial	02.12.2024
Lenzburg	Hardstrasse 1/1a	Immeuble d'habitation	02.12.2024
Nidau	Strandweg 5	Immeuble d'habitation	17.12.2024
La Chaux-de-Fonds	Rue du Chalet 9/9a/11/11a	Immeuble d'habitation	23.01.2025
Horgen	Zugerstrasse 80/82	Immeuble d'habitation	30.07.2025
Horgen	Zugerstrasse 84	Immeuble à usage mixte	30.07.2025
Langenthal	Melchnaustrasse 8/10	Immeuble à usage mixte	25.09.2025

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

Hypothèques, avances à terme fixe, prêts et crédits

Durée du	Durée au	Taux d'intérêt %	30.09.2024 CHF	Conclusion CHF	Remboursement CHF	30.09.2025 CHF
Engagements à court terme						
Echéance dans les douze mois						
02.10.20	01.10.24	0,35%	6 000 000		6 000 000	0
13.10.23	11.10.24	2,10%	8 000 000		8 000 000	0
01.11.21	31.10.24	0,33%	6 000 000		6 000 000	0
11.10.24	11.11.24	1,51%		4 000 000	4 000 000	0
17.11.23	15.11.24	2,03%	5 000 000		5 000 000	0
10.12.18	09.12.24	0,65%	5 000 000		5 000 000	0
10.12.18	10.12.24	0,60%	8 000 000		8 000 000	0
13.09.24	13.12.24	1,56%	4 000 000		4 000 000	0
15.03.24	16.12.24	1,97%	8 000 000		8 000 000	0
15.12.22	20.12.24	1,53%	8 000 000		8 000 000	0
15.12.22	20.12.24	1,61%	15 000 000		15 000 000	0
21.06.24	20.12.24	1,80%	10 000 000		10 000 000	0
10.12.24	20.12.24	1,16%		8 000 000	8 000 000	0
28.11.24	27.12.24	1,37%		22 000 000	22 000 000	0
31.12.14	31.12.24 [1]	1,30%	840 000		840 000	0
11.11.24	10.01.25	1,47%		4 000 000	4 000 000	0
17.05.24	17.01.25	1,78%	4 000 000		4 000 000	0
20.12.24	20.01.25	1,03%		8 000 000	8 000 000	0
20.12.24	20.01.25	1,01%		10 000 000	10 000 000	0
28.11.24	28.01.25	1,24%		8 000 000	8 000 000	0
21.12.24	20.02.25	1,10%		8 000 000	8 000 000	0
20.01.25	20.02.25	1,13%		8 000 000	8 000 000	0
28.11.24	28.02.25	1,20%		7 000 000	7 000 000	0
01.04.23	20.03.25	2,13%	2 000 000		2 000 000	0
20.02.25	20.03.25	1,12%		8 000 000	8 000 000	0
28.11.24	28.03.25	1,18%		6 000 000	6 000 000	0
28.01.25	28.03.25	1,13%		8 000 000	8 000 000	0
28.02.25	28.03.25	1,06%		3 000 000	3 000 000	0
01.04.22	31.03.25	0,66%	5 000 000		5 000 000	0
20.03.25	22.04.25	0,96%		8 000 000	8 000 000	0
28.11.24	28.04.25	1,11%		5 000 000	5 000 000	0
02.05.16	02.05.25	0,80%	2 000 000		2 000 000	0
02.05.16	02.05.25	0,80%	2 000 000		2 000 000	0
02.05.16	02.05.25	0,80%	2 000 000		2 000 000	0
15.05.24	15.05.25	1,69%	4 000 000		4 000 000	0
15.11.24	15.05.25	1,45%		5 000 000	5 000 000	0
25.05.24	23.05.25	1,65%	3 000 000		3 000 000	0
28.03.25	28.05.25	0,88%		3 000 000	3 000 000	0
03.06.24	03.06.25	1,74%	3 000 000		3 000 000	0

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

Durée du	Durée au	Taux d'intérêt %	30.09.2024 CHF	Conclusion CHF	Remboursement CHF	30.09.2025 CHF
16.06.23	20.06.25	2,29%	5 000 000		5 000 000	0
16.06.23	20.06.25	2,35%	7 000 000		7 000 000	0
23.06.23	20.06.25	2,46%	5 000 000		5 000 000	0
23.06.23	20.06.25	2,39%	5 000 000		5 000 000	0
23.06.23	20.06.25	2,48%	40 000 000		40 000 000	0
24.06.23	20.06.25	2,43%	20 000 000		20 000 000	0
21.06.24	20.06.25	1,75%	15 000 000		15 000 000	0
22.06.24	20.06.25	1,65%	23 000 000		23 000 000	0
27.12.24	27.06.25	1,02%		10 000 000	10 000 000	0
14.07.23	11.07.25	2,40%	2 000 000		2 000 000	0
14.07.15	14.07.25 [2]	1,75%	1 550 000		1 550 000	0
15.05.25	14.07.25	0,91%		4 000 000	4 000 000	0
28.05.25	28.07.25	0,89%		3 000 000	3 000 000	0
12.08.24	12.08.25	1,60%	5 000 000		5 000 000	0
16.08.24	12.08.25	1,55%	10 000 000		10 000 000	0
21.06.25	20.08.25	0,50%		28 000 000	28 000 000	0
23.07.25	22.08.25	0,86%		17 000 000	17 000 000	0
31.08.24	29.08.25	1,46%	2 000 000		2 000 000	0
31.08.20	31.08.25	0,40%	13 950 000		13 950 000	0
20.06.25	19.09.25	0,58%		10 000 000	10 000 000	0
22.08.25	22.09.25	0,86%		3 000 000	3 000 000	0
20.06.25	20.10.25	0,75%		40 000 000		40 000 000
21.08.25	20.10.25	0,47%		10 000 000		10 000 000
19.09.25	20.10.25	0,58%		5 000 000		5 000 000
22.04.25	22.10.25	0,69%		6 000 000		6 000 000
28.04.25	28.10.25	0,80%		5 000 000		5 000 000
01.11.21	31.10.25	0,34%	6 000 000			6 000 000
28.11.23	28.11.25	1,91%	9 000 000			9 000 000
29.11.23	28.11.25	1,77%	8 000 000			8 000 000
10.12.18	10.12.25	0,73%	7 000 000			7 000 000
15.12.23	15.12.25	1,77%	15 000 000			15 000 000
15.12.22	19.12.25	1,59%	8 000 000			8 000 000
15.12.22	19.12.25	1,66%	10 000 000			10 000 000
01.04.22	31.03.26	0,80%	3 000 000			3 000 000
16.05.22	15.05.26	1,20%	5 000 000			5 000 000
17.05.24	15.05.26	1,74%	1 000 000			1 000 000
16.06.23	19.06.26	2,25%	5 000 000			5 000 000
16.06.23	19.06.26	2,35%	6 000 000			6 000 000
20.06.25	19.06.26	0,69%		5 000 000		5 000 000
20.06.25	19.06.26	0,73%		5 000 000		5 000 000
27.06.25	26.06.26	0,69%		5 000 000		5 000 000
14.07.25	14.07.26	0,80%		4 000 000		4 000 000

[2] *L'hypothèque a été reprise le 1er juillet 2016 lors de l'achat des biens immobiliers.*

Durée du	au	Taux d'intérêt %	30.09.2024 CHF	Conclusion CHF	Remboursement CHF	30.09.2025 CHF
17.07.24	17.07.26	1,67%	5 000 000			5 000 000
12.08.25	12.08.26	0,83%		3 000 000		3 000 000
21.08.25	20.08.26	0,55%		9 000 000		9 000 000
25.08.23	25.08.26	2,25%	8 000 000			8 000 000
25.08.23	25.08.26	2,19%	13 000 000			13 000 000
31.08.20	31.08.26	0,45%	13 950 000			13 950 000
15.09.23	15.09.26	2,19%	2 000 000			2 000 000
15.09.23	15.09.26	2,16%	3 000 000			3 000 000
15.09.23	15.09.26	2,12%	9 000 000			9 000 000
16.09.24	16.09.26	1,41%	7 000 000			7 000 000
Total engagements à court terme						**240 950 000**

Engagements à long terme

Echéance dans un à cinq ans

13.10.23	13.10.26	2,08%	2 000 000			2 000 000
25.11.23	24.11.26	1,70%	7 000 000			7 000 000
28.11.23	30.11.26	1,82%	8 000 000			8 000 000
10.12.18	10.12.26	0,89%	6 000 000			6 000 000
11.12.23	11.12.26	1,68%	6 000 000			6 000 000
15.12.23	15.12.26	1,72%	10 000 000			10 000 000
27.12.24	28.12.26	1,02%		6 000 000		6 000 000
15.03.24	15.03.27	1,63%	8 000 000			8 000 000
16.03.24	15.03.27	1,60%	7 000 000			7 000 000
28.03.25	30.03.27	1,21%		8 000 000		8 000 000
01.04.22	31.03.27	0,93%	3 000 000			3 000 000
01.04.24	31.03.27	1,60%	3 000 000			3 000 000
01.04.25	31.03.27	1,24%		5 000 000		5 000 000
16.05.22	14.05.27	1,35%	5 000 000			5 000 000
15.05.23	17.05.27	2,35%	1 000 000			1 000 000
21.06.24	21.06.27	1,78%	3 000 000			3 000 000
11.07.25	12.07.27	0,94%		2 000 000		2 000 000
17.07.24	16.07.27	1,69%	5 000 000			5 000 000
12.08.25	12.08.27	0,94%		4 000 000		4 000 000
23.08.24	23.08.27	1,35%	6 000 000			6 000 000
31.08.20	31.08.27	0,53%	18 800 000			18 800 000
31.08.25	31.08.27	0,75%		4 000 000		4 000 000
15.09.23	15.09.27	2,16%	3 000 000			3 000 000
15.09.23	15.09.27	2,12%	6 000 000			6 000 000
16.09.23	15.09.27	2,12%	4 500 000			4 500 000
16.09.24	16.09.27	1,43%	7 000 000			7 000 000
20.11.23	19.09.27	1,87%	4 000 000			4 000 000
25.10.23	25.10.27	1,99%	3 000 000			3 000 000

Durée du	Durée au	Taux d'intérêt %	30.09.2024 CHF	Conclusion CHF	Remboursement CHF	30.09.2025 CHF
15.11.23	15.11.27	1,85%	5 000 000			5 000 000
17.11.23	17.11.27	1,85%	5 000 000			5 000 000
25.11.23	24.11.27	1,69%	6 000 000			6 000 000
28.11.23	29.11.27	1,80%	7 000 000			7 000 000
15.12.23	15.12.27	1,71%	10 000 000			10 000 000
27.12.24	27.12.27	1,10%		6 000 000		6 000 000
01.03.19	31.12.27 [3]	1,86%	19 400 000			19 400 000
02.05.25	02.05.28	0,99%		2 000 000		2 000 000
21.06.25	20.06.28	1,01%		5 000 000		5 000 000
17.07.24	17.07.28	1,76%	10 000 000			10 000 000
17.07.24	17.07.28	1,64%	13 000 000			13 000 000
15.09.23	15.09.28	2,12%	2 000 000			2 000 000
15.09.23	15.09.28	2,17%	2 000 000			2 000 000
15.09.23	15.09.28	2,17%	2 000 000			2 000 000
16.09.23	15.09.28	2,12%	2 000 000			2 000 000
15.11.23	15.11.28	1,87%	5 000 000			5 000 000
28.11.23	28.11.28	1,82%	6 000 000			6 000 000
29.11.23	28.11.28	1,69%	4 000 000			4 000 000
15.12.23	15.12.28	1,71%	5 000 000			5 000 000
15.03.24	15.03.29	1,62%	8 000 000			8 000 000
28.03.25	28.03.29	1,42%		6 000 000		6 000 000
01.04.24	31.03.29	1,61%	2 000 000			2 000 000
02.05.25	02.05.29	1,09%		2 000 000		2 000 000
03.06.25	04.06.29	0,92%		3 000 000		3 000 000
20.06.25	20.06.29	0,97%		5 000 000		5 000 000
21.06.25	20.06.29	1,01%		4 000 000		4 000 000
21.06.24	21.06.29	1,77%	3 000 000			3 000 000
21.06.24	21.06.29	1,78%	5 000 000			5 000 000
17.07.24	17.07.29	1,64%	12 000 000			12 000 000
17.07.24	17.07.29	1,60%	15 000 000			15 000 000
12.08.25	10.08.29	1,23%		3 000 000		3 000 000
31.08.25	31.08.29	1,00%		3 000 000		3 000 000
02.05.25	02.05.30	1,19%		2 000 000		2 000 000
24.05.25	23.05.30	1,08%		3 000 000		3 000 000
20.06.25	20.06.30	1,06%		5 000 000		5 000 000
21.06.25	20.06.30	1,08%		3 000 000		3 000 000
27.06.25	27.06.30	1,07%		5 000 000		5 000 000
17.07.24	17.07.30	1,51%	10 000 000			10 000 000
22.08.25	22.08.30	1,15%		4 000 000		4 000 000
31.08.25	31.08.30	1,14%		3 000 000		3 000 000
Total intermédiaire						**377 700 000**

[3] *L'hypothèque a été reprise le 1er mars 2019 lors de l'achat des biens immobiliers.*

Durée du	Durée au	Taux d'intérêt %	30.09.2024 CHF	Conclusion CHF	Remboursement CHF	30.09.2025 CHF
Echéance dans plus de cinq ans						
17.07.24	17.07.31	1,54%	10 000 000			10 000 000
21.08.25	20.08.31	1,29%		3 000 000		3 000 000
22.08.25	22.08.31	1,25%		4 000 000		4 000 000
20.06.25	20.06.32	1,18%		5 000 000		5 000 000
21.08.25	20.08.32	1,36%		3 000 000		3 000 000
22.08.25	23.08.32	1,34%		4 000 000		4 000 000
14.09.24	13.09.32	1,46%	5 000 000			5 000 000
02.10.24	03.10.33	1,48%		6 000 000		6 000 000
01.11.24	31.10.34	1,50%		6 000 000		6 000 000
Total intermédiaire						**46 000 000**
Total engagements à long terme						**423 700 000**
Total hypothèques, avances à terme fixe, prêts et crédits						**664 650 000**

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

Revenus locatifs par locataire supérieurs à 5%

Aucune.

Transactions avec des proches

Aucune.

Transactions entre placements collectifs

Aucune.

Sociétés immobilières du fonds

Aucune.

Evénements postérieurs à la date du bilan

Aucune.

Indications sur les affaires d'importance économique ou juridique particulière

Aucune.



Fribourg,
Avenue du Général-Guisan 34

Rapport d'évaluation

Mandat et résultat

Selon la loi fédérale sur les placements collectifs (LPCC), les valeurs de marchés des immeubles des fonds immobiliers suisses doivent, à des fins de comptabilité, être évaluées par un expert d'estimation indépendant. Wüest Partner a été mandaté par la direction du Fonds pour l'évaluation de tous les immeubles contenus dans le fonds Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties en date du 30 septembre 2025. Le portefeuille comprenait 194 immeubles à la date du rapport, dont un immeuble avait été acquis (Restelbergstrasse 79, Zurich) et huit immeubles avaient été vendus au cours de la période examinée (depuis le 1er octobre 2024).

Il en résulte le tableau synthétique suivant.

La valeur de marché au 30 septembre 2025 du portefeuille des 194 immeubles (dont les dernière acquisition) est estimé à CHF 3 233 129 000 (30 septembre 2024 CHF 3 206 024 000).

Des 193 immeubles qui se trouvaient dans le portefeuille pour toute la période sous revue, 16 immeubles ont été dévalués et 177 ont été réévalués à la hausse. La réévaluation totale représente une évaluation de +2.81% (+ CHF 87 894 000 comparé avec le 30 septembre 2024).
La documentation relative aux évaluations a été préparée par la direction du Fonds ainsi que les sociétés d'administration compétentes. Les estimations se basent sur l'évaluation et l'analyse de ces documents, des visites sur place et l'évaluation de la situation de marché générale et pour chaque immeuble.

Groupes d'affectation selon la loi sur les placements collectifs (LPCC)	No. Imm.	Fair Value au 30.09.2025 CHF	Revenu au 30.09.2025 CHF	Rendement brut %
Immeubles d'habitation	151	2 271 232 000	90 971 851	4,01%
Bâtiments à usage commercial	26	624 854 000	25 627 664	4,10%
Bâtiments à usage mixte	17	337 043 000	12 244 453	3,63%
TOTAL Immeubles de rendement	**194**	**3 233 129 000**	**128 843 967**	**3,99%**

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

Indépendance et confidentialité

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

Wüest Partner AG
Zurich, le 30 Octobre 2025



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



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

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

Evolution de la valeur

L'évolution de la valeur de biens immobiliers dépend de différentes variables fondamentales. Il convient de distinguer les facteurs propres à l'immobilier (gestion) des facteurs exogènes liés à l'environnement spécifique aux marchés financiers et fonciers.
Les évolutions de la situation de gestion, du côté des recettes comme des dépenses, se traduisent immédiatement par un ajustement de la valeur de marché indiquée. A cet égard, il convient de tenir compte en particulier de l'influence des nouveaux baux ou de l'expiration de baux en cours, de l'évolution du taux de vacance et des variations de coûts d'exploitation et d'entretien.
Les investissements exceptionnels effectués au cours de l'exercice sous revue ont une influence directe sur la valeur, étant donné qu'ils représentent une sortie de liquidité Lorsqu'ils sont de nature à accroître la valeur et qu'ils peuvent ainsi être répercutés sur les loyers, les investissements se traduisent à leur tour par une hausse des recettes locatives.
L'évolution du marché immobilier local pertinent pour les biens concernés a des répercussions sur le calcul du loyer potentiel.
Les fluctuations du marché financier ou du marché des transactions influence la détermination du taux d'escompte.
En outre, l'âge du bien constitue un paramètre important. Toutes choses égales par ailleurs en valeur absolue, seul le vieillissement du bien se traduit par une dépréciation de l'ordre de 1% sur la valeur du bâtiment par année[1].

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.

[1] *La réduction de valeur dû à l'âge dépend en particulier du type de construction, de l'âge et de l'emplacement du bien concerné.*

Le prix des loyers de locaux commerciaux sera vérifié à l'aide de calculs de chiffres d'affaires réalistes.
Le potentiel des loyers d'un immeuble à usages divers (avec baux existants) sera calculé selon chacune de ses fonctions.

Les options de prolongation à proprement parler, dont l'exercice relève du locataire, seront alors prises en compte si les loyers effectifs se situent en dessous des loyers du marché calculés. Les options improprement parler, qui prévoient un ajustement des loyers au niveau habituel des loyers du marché à ce moment, seront évaluées comme indiqué plus haut en tant que contrats à durée déterminée.
Pour les baux à durée indéterminée, habituellement utilisés notamment pour les usages d'habitation, l'ajustement au loyer potentiel calculé se fera en tenant compte du cadre législatif locatif ainsi que des fluctuations propres à l'immeuble.
Les objets actuellement inoccupés sont évalués selon une durée de commercialisation reflétant les conditions du marché.
Basé sur les conditions du marché et des lieux, la vacance structurelle spécifique est comprise pour tous les modes d'exploitations.

Coûts d'exploitation et d'entretien

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

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

Prise en compte de l'inflation

Les évaluations tiendront implicitement compte de l'effet de l'inflation sur l'évolution des cash-flows. Concernant les revenus locatifs, le mode d'ajustement convenu dans le bail pour chaque location dépendra de l'inflation ou du taux de répercussion (par ex. ajustement de 80% à l'évolution de l'indice des prix à la consommation). En ce qui concerne les coûts d'exploitation et d'entretien, on prendra généralement pour base l'intégralité du taux de l'inflation. Le taux d'escompte choisi sera représenté sur une base réelle. A long terme on utilise un taux d'inflation estimé à 1.00%.

Short form report by the statutory auditor of the collective investment scheme

for the attention of the Board of Directors of the fund management company Swiss Life Asset Management AG, Zürich

Short form report on the audit of the financial statements

Opinion

We have audited the financial statements of the investment fund Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties, which comprise the statement of net assets as at 30 September 2025, the statement of income for the year then ended, information regarding the appropriation of net income and the disclosure of costs as well as additional information pursuant to art. 89 para. 1 let. b–h and art. 90 of the Swiss Collective Investment Schemes Act (CISA).

In our opinion, the financial statements (pages 4-7 and 20-44) are compliant with CISA, the relevant ordinances as well as the fund contract and the prospectus.

Basis for opinion

We conducted our audit of financial statements in accordance with Swiss law and the Swiss Standards on Auditing (SA-CH). Our responsibilities under those provisions and standards are further described in the 'Responsibility of the auditor of the collective investment scheme for the audit of the financial statements' section of our report. We are independent of the investment fund as well as of the fund management company in accordance with the provisions of Swiss law and the requirements of the Swiss audit profession, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Other information

The Board of Directors of the fund management company is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the annual report, but does not include the financial statements and our auditor's report thereon.

Our opinion on the financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated.

If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

Responsibility of the Board of Directors of the fund management company for the financial statements

The Board of Directors of the fund management company is responsible for preparing the financial statements in accordance with the Swiss Collective Investment Schemes Act, the corresponding ordinances as well as the fund contract and the prospectus, and for such internal control as the Board of Directors of the fund management company determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG is a member of the global PricewaterhouseCoopers network of firms, each of which is a separate and independent legal entity.

Responsibility of the auditor of the collective investment scheme for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance that the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Swiss law and SA-CH will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of the financial statements.

As part of an audit in accordance with Swiss law and SA-CH, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the investment fund's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made.

We communicate with the Board of Directors of the fund management company regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

PricewaterhouseCoopers AG

Andreas Scheibli
Licensed audit expert
Auditor in charge

Michael Zobrist
Licensed audit expert

Zürich, 18 November 2025

SwissLife
Asset Managers

Nous permettons à chacun de construire
son indépendance financière
pour vivre selon ses propres choix.

11.2025 | Mise en page: typolab.ch

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