



Baloise Swiss Property Fund (BSPF)
Rapport annuel, acquisitions et financement
externe

Avril 2020

Résumé opérationnel (1/2)



› KPI résultats annuels au 30 septembre 2019

Distribution par part:	CHF 3.03
Rendement sur distribution cours extra-boursier:	2,83%
Rendement des placements:	3,86%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TERREF GAV):	0,82%

› Immeubles acquis en décembre 2019

Immeuble résidentiel «Chemin de la Traille 7-15, 1213 Onex» dans le canton de Genève pour 28 millions de CHF, prise de possession au 01.12.2019

Nouvel immeuble résidentiel et commercial «Nidfeldstr. 2, 6010 Kriens», emménagement prévu à l'automne 2023, valeur de marché estimée CHF 20 millions¹

¹ Source: estimation d'experts indépendants du 17 Octobre 2019 au 1^{er} novembre 2023.

Résumé opérationnel (2/2)



› **Financement externe**

Réduction des charges financières: de 0,19% au 01.10.2018 (lancement du BSPF) à 0,07% dès décembre 2019

Taux de financement externe actuel de 19% (y compris la tranche de refinancement de CHF 68 millions au 30.09.2019 et l'achat de l'immeuble d'Onex pour CHF 28 millions en décembre 2019)

› **Durabilité/ESG**

Prévisions: politique de durabilité immobilière à l'été 2020 et première participation à GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) au printemps 2021

Sommaire

1. Résultats annuels au 30 septembre 2019
2. Achats d'immeubles en décembre 2019
3. Financement externe
4. Annexe

Résultats annuels au 30 septembre 2019

Chiffres-clés du rapport annuel audité au 30 septembre 2019

103,86

Valeur nette
d'inventaire par
part en CHF

3,02%

Prime d'émission³

3,86%

Rendement des
placements
Chiffre-clé selon la
SFAMA

5,72%

Rendement des
placements
ajusté²

4,05%¹

Taux d'escompte
nominal

3,4 ans

WAULT

5,3%

Taux de perte de
revenus locatifs

4,9%

Taux de perte de
revenus locatifs
hors vacance
stratégique

565,9¹

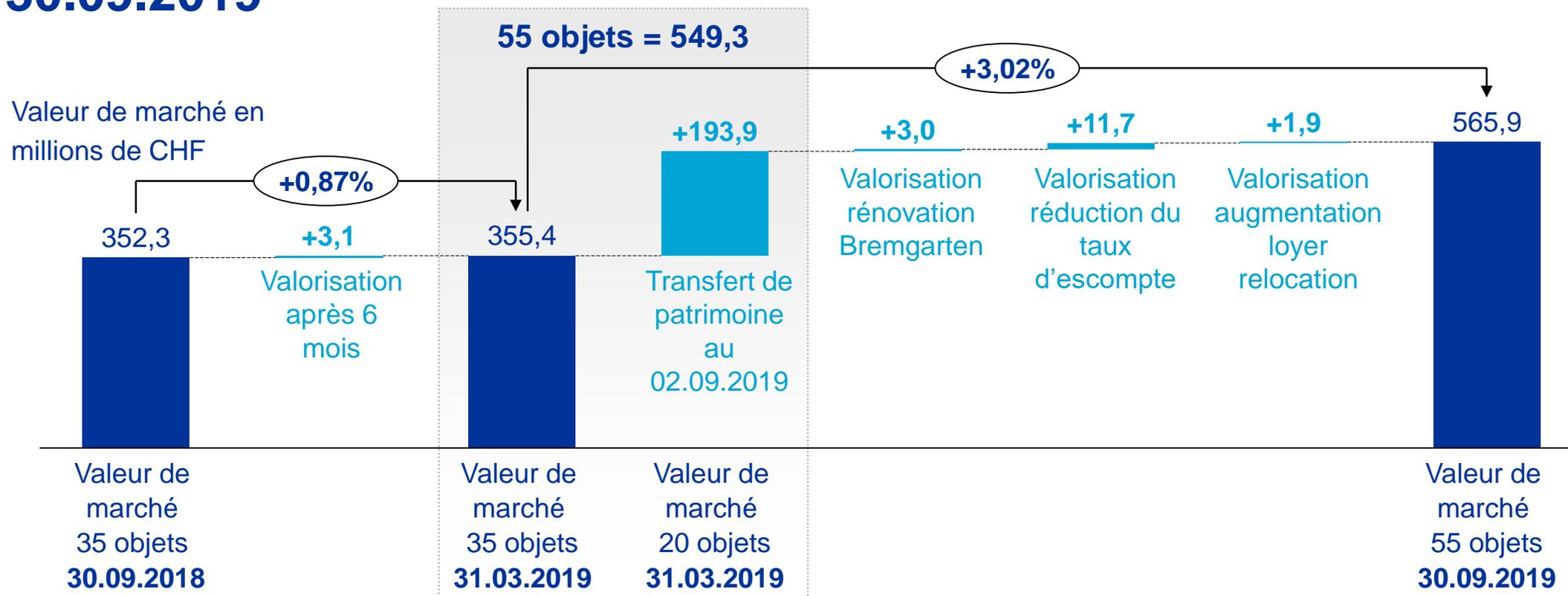
Valeur de marché
du portefeuille en
millions

3,02%¹

Taux d'escompte
réel

¹ Source: estimation d'experts indépendants du portefeuille actuel de 55 immeubles à la date de référence du 30 septembre 2019 (valeur de marché du portefeuille au 30 septembre 2018 = CHF 352,3 millions). ² Après déduction des frais de transaction de CHF 8,8 millions. ³ Cours extra-boursier après 12 mois (à la date de référence du 30 septembre 2019).

Évolution de la valeur de marché¹ du BSPF du 30.09.2018 au 30.09.2019²



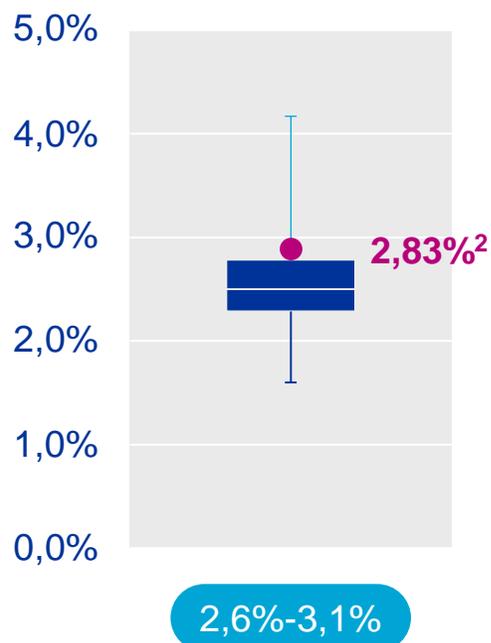
Valorisation 55 immeubles entre le 31.03.2019 et le 30.09.2019

- › **+3,02% au total**
- › **+2,50%** (hors effet exceptionnel rénovation Bremgarten), env. 85% des **+2,50%** de la réduction du taux d'escompte

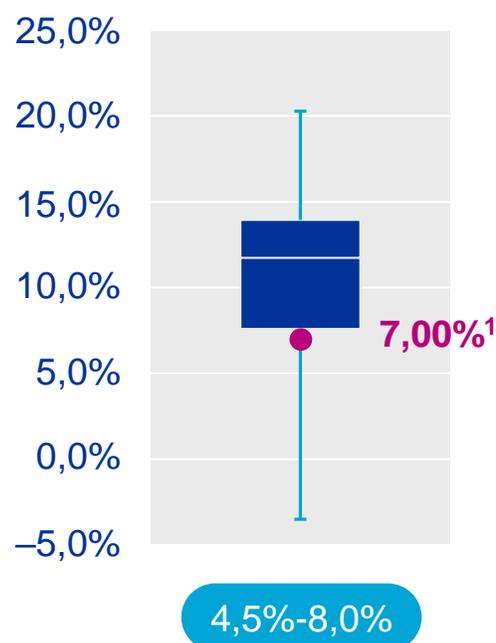
¹ Source: estimation d'experts indépendants. ² Résultats annuels audités au 30.09.2019.

Analyse comparative (à la clôture des comptes annuels audités au 30 septembre 2019) et valeurs cibles stratégiques

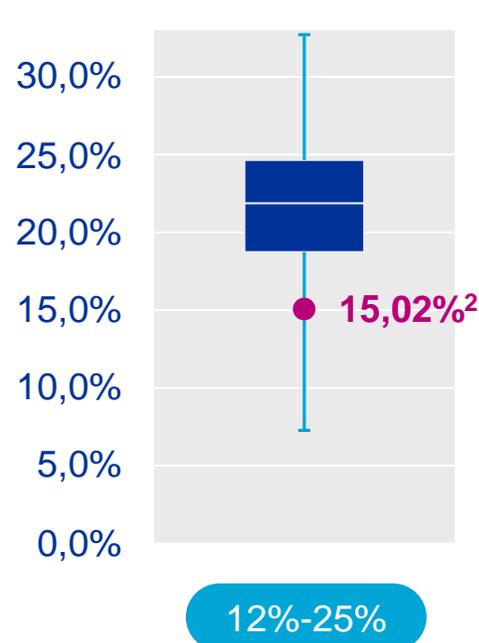
Rendement sur distribution



Price return YTD



Coefficient d'endettement



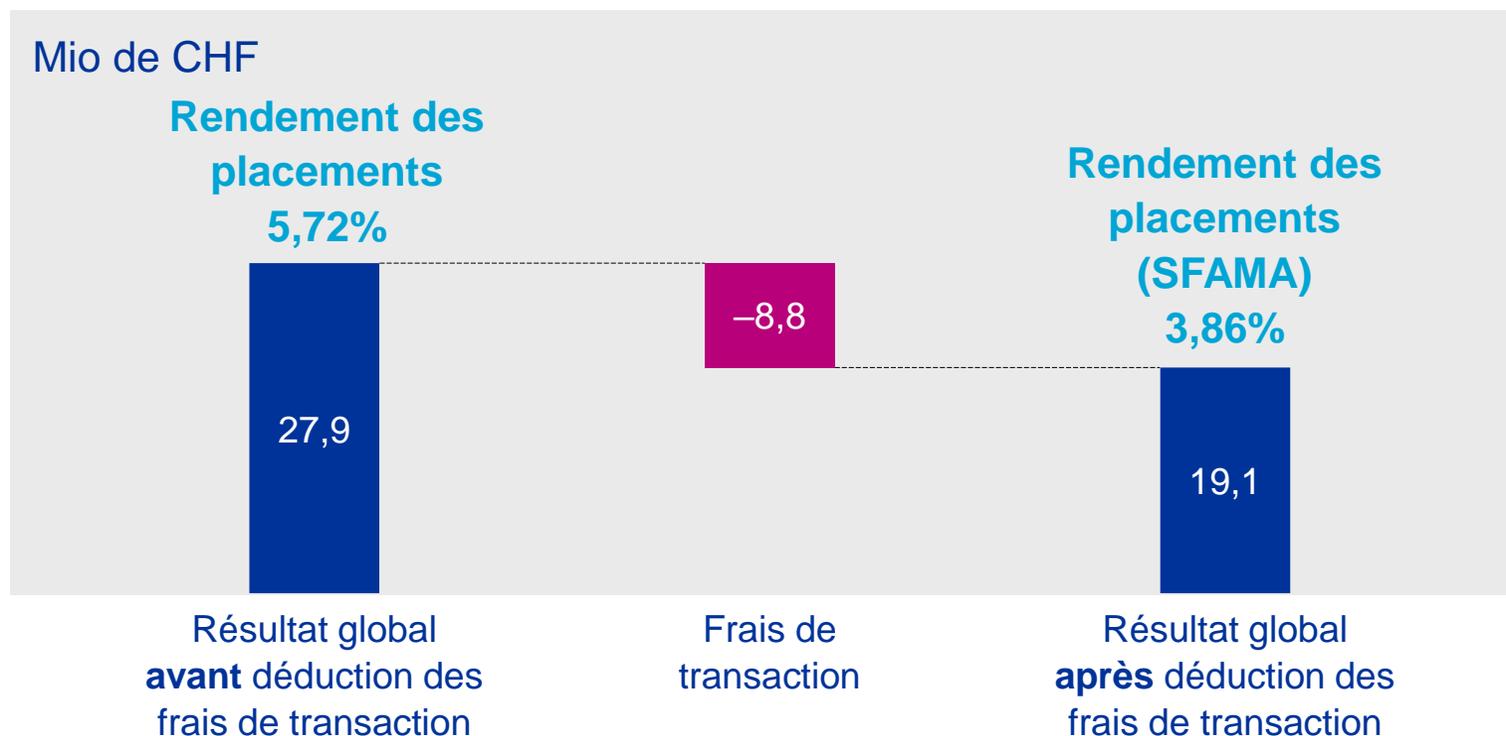
TER GAV



● Valeurs BSPF; source: benchmarks liste d'immeubles au 30 septembre 2019, Swiss Finance & Property Group AG ● Valeurs cibles BSPF

¹ Performance du cours extra-boursier du BSPF à la date de référence du 30 septembre 2019. ² À la clôture des comptes annuels audités au 30 septembre 2019 pour la VNI; nous précisons que la performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés lors de l'émission et du rachat des actions.

Rendement des placements¹ après 12 mois au 30 septembre 2019



Frais de transaction de CHF 8,8 millions :
frais de notaire et d'inscription au registre foncier ainsi que droits de mutation

¹ Source: estimation d'experts indépendants du portefeuille actuel de 55 immeubles à la date de référence du 30 septembre 2019 (valeur de marché du portefeuille au 30 septembre 2018 = CHF 352,3 millions).

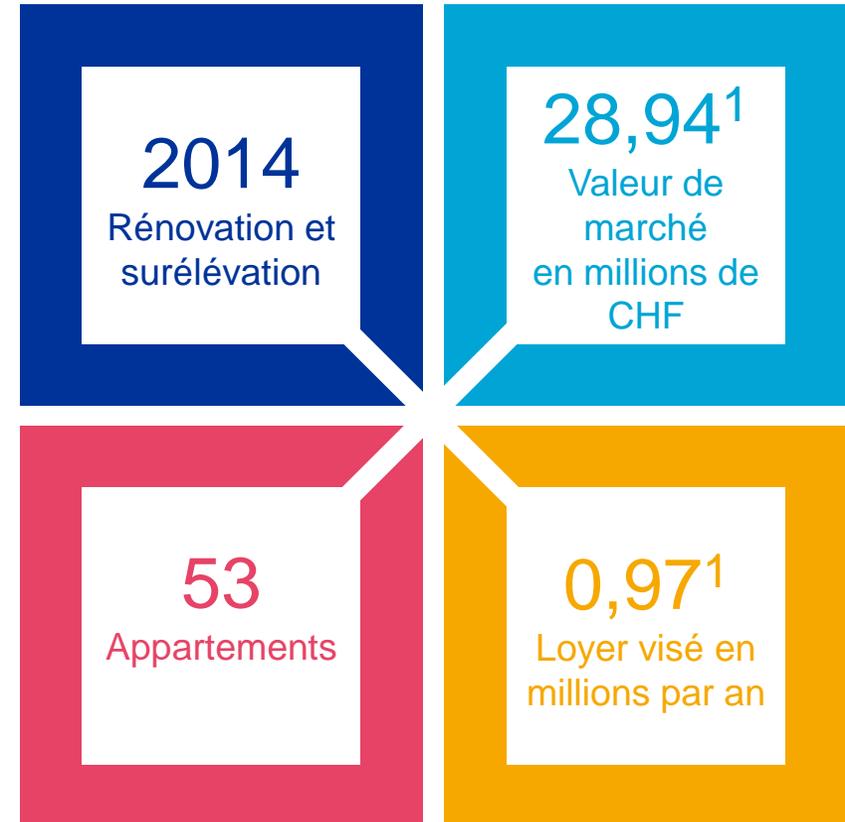
Stratégie du portefeuille Baloise Swiss Property Fund



- › **Diminution prévue et stabilisation du taux de perte de revenus locatifs à 3%-4% (hors vacance stratégique)**
- › **Augmentation prévue des cashflows grâce à des projets de rénovation et à la relocation**
P. ex. Ostermundigen en 2020/21 et Bâle en 2021/22
- › **Ventes d'immeubles dans les régions caractérisées par une surproduction de logements**
- › **Achats sélectifs**
essentiellement dans les grandes régions de l'Arc lémanique, de Suisse centrale et de Zurich

Achats d'immeubles en décembre 2019

Immeuble résidentiel «Chemin de la Traille 7-15, 1213 Onex (GE)»



¹ Source: valeur au 1^{er} novembre 2019, évaluation d'experts indépendants.

Développement / nouvel immeuble résidentiel et commercial site de construction B8 «Nidfeldstrasse 2, 6010 Kriens (LU)»



Labels

Minergie et
Société
2000 watts²

19,93¹

Valeur de
marché
en millions de
CHF

39

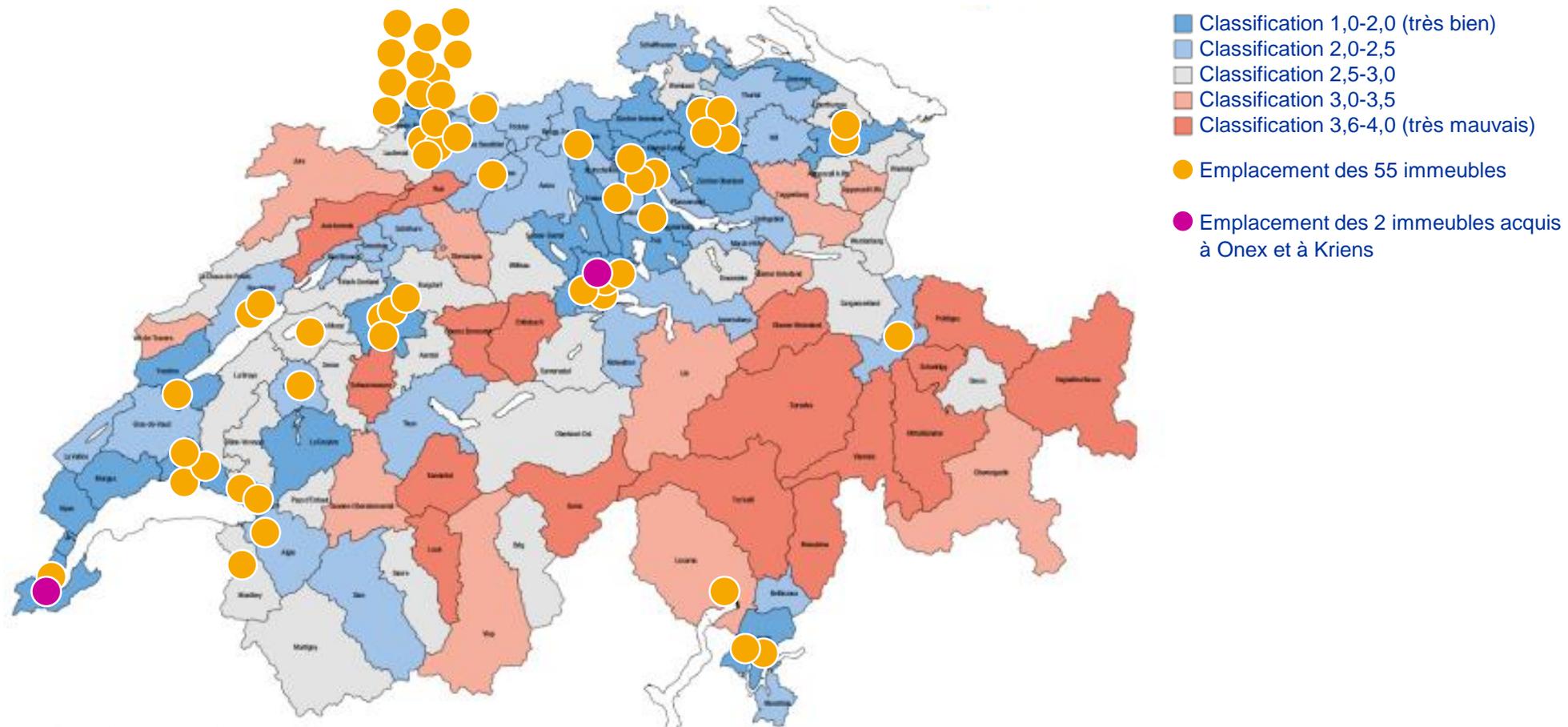
Appartements

0,75¹

Loyer visé en
millions par an

¹ Source: valeur au 1^{er} novembre 2023, évaluation d'experts indépendants. ² Projet certifié avec les labels «Minergie-P-Eco» et «Société à 2000 watts».

Les immeubles du portefeuille BSPF sont bien, voire très bien situés selon la classification de WP¹



¹ Wüest Partner (WP).

Diversification selon les usages et les lieux en décembre 2019^{1,2}



› Par l'achat de l'immeuble résidentiel à Onex (GE) et le projet de nouvelle construction «Nidfeld» à Kriens (LU)

Total valeur de marché portefeuille: CHF 595 millions

Nouvelle extension de l'usage résidentiel, à 78,8% (77,8% au 01.10.2018)

Usage commercial pour 12,4% au total

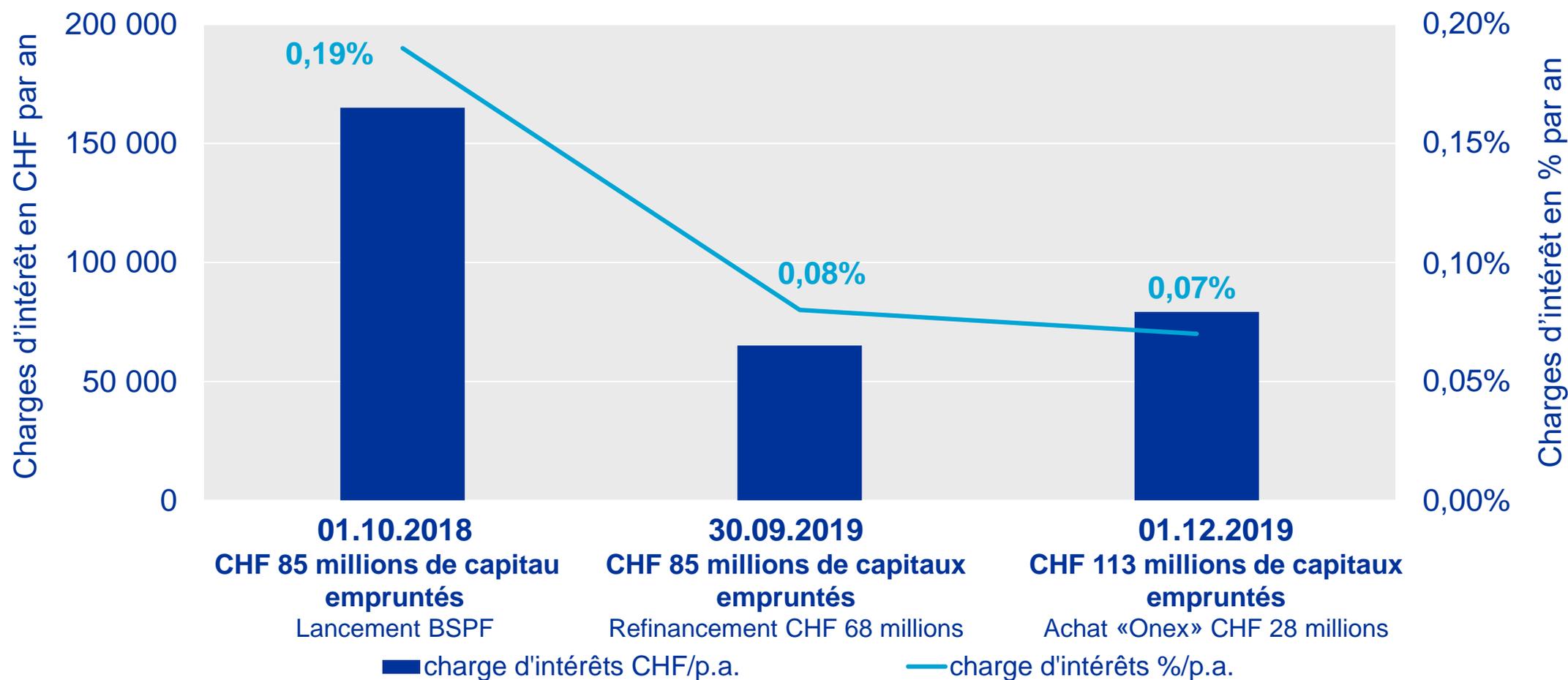
Augmentation de l'allocation dans la région «Arc lémanique» à 19,4% (11,5% au 01.10.2018)

Part probable de la région «Suisse centrale» de 10,3% en 2023 (11,6% au 01.10.2018) lors de l'achèvement de la nouvelle construction «Nidfeld»

¹ Source: estimation d'experts indépendants au 30 septembre 2019. ² Y compris achat d'immeubles à Onex (CHF 28,15 millions) et à Kriens (CHF 1,04 million, terrain seul).

Financement externe

Développement des charges financières du BSPF de son lancement le 01.10.2018 au 01.12.2019, y compris achat de l'immeuble à Onex



Détail des tranches hypothécaires du BSPF, y compris refinancement au 30 septembre 2019 et achat immeuble Onex

Tranches hypothécaires en millions de CHF	Commentaire sur les tranches hypothécaires	Echéances (pondération en fonction du capital total)	Taux d'intérêt annuel (pondération en fonction du capital total)	Charges d'intérêt par an
17,00	Existe depuis le lancement au 01.10.2018	30.09.2021	0,32%	54 400
15,00	Total CHF 68 millions , refinancement au 30.09.2019	30.09.2020	0,08%	12 000
13,00		30.09.2021	-0,01%	-1300
40,00		30.09.2022	0,00%	0
28,15	Achat immeuble Onex en novembre 2019	28.11.2021	0,05%	14 075
113,15		2,09¹	0,07%	79 175

¹ À la date de référence du 1^{er} décembre 2019.

Annexe

Frais et aspects fiscaux

Informations sur le fonds

- **Nom du fonds** Baloise Swiss Property Fund
- **ISIN / numéro de valeur** ISIN CH0414551033 / numéro de valeur 41455103
- **Domicile du fonds** Suisse
- **Forme juridique** Fonds de placement contractuel
- **Cercle des investisseurs** Limité aux investisseurs qualifiés, conformément à l'art. 10, al. 3 et 3ter LPCC
- **Direction de fonds** Baloise Asset Management SA, Bâle
- **Portfolio manager** Baloise Asset Management SA, Bâle
- **Banque dépositaire** UBS Switzerland AG, Zurich
- **Organe de révision** Ernst & Young SA, Bâle
- **Experts en estimation** PricewaterhouseCoopers SA (PwC)
- **Gestion des immeubles** Baloise Asset Management SA, Bâle, et ses partenaires
- **Distribution** Baloise Asset Management SA, Bâle
- **Devise du fonds** CHF
- **Affectation des revenus** Distribution maximale
- **Fréquence VNI** Annuelle
- **Rachat de parts de fonds** À la fin de l'exercice, dans le respect d'un délai de résiliation de 12 mois
- **Exercice** 01.10-30.09
- **Négoce extra-boursier** Bank J. Safra Sarasin AG, Zurich

Structure de frais (non exhaustive)

Frais	Maximum selon le contrat de fonds		Effectifs exercice 2018/2019		Effectifs exercice 2019/2020	
Commission de gestion direction de fonds	1,00%	Fortune totale	0,65%	Fortune totale	0,55%	Fortune totale à la charge du patrimoine du fonds
Commission d'achat et de vente	2,00%	Prix d'achat ou de vente	1,50%	Prix d'achat ou de vente	1,50%	Prix d'achat ou de vente à la charge du patrimoine du fonds
Commission de construction						
<i>Construction de bâtiments, rénovations et transformations</i>	3,00%	Frais de construction	2,50%	Frais de construction	2,50%	Frais de construction à la charge du patrimoine du fonds
<i>Évolution des terrains non bâtis</i>	3,00%	Frais de construction	3,00%	Frais de construction	3,00%	Frais de construction à la charge du patrimoine du fonds
Honoraires des gestionnaires immobiliers	5,00%	Recettes locatives nettes	4,00%	Recettes locatives nettes	3,80%	Recettes locatives nettes à la charge du patrimoine du fonds
Commission de rachat	5,00%	Valeur nette d'inventaire	1,50%	Valeur nette d'inventaire	1,50%	Valeur nette d'inventaire à la charge des investisseurs

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

Baloise Swiss Property Fund – imposition



Fonds immobilier avec immeubles en propriété directe

Produits issus des immeubles en propriété directe

Imposition réduite pour le fonds

Gains en capital issus des immeubles en propriété directe

Imposition réduite pour le fonds

Produits divers (p. ex. produit des intérêts)

Exclusion/exonération pour le fonds

Gains en capital divers

Exclusion/exonération pour le fonds



Investisseurs ayant leur siège/domicile en Suisse

Exemption/exonération pour l'investisseur

Exemption/exonération pour l'investisseur

Imposition pour l'investisseur

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

Baloise Swiss Property Fund – imposition



Imposition au niveau du fonds immobilier

- › En principe, les fonds de placement contractuels ne sont pas des sujets fiscaux. Les fonds immobiliers possédant des immeubles en propriété directe constituent une exception. Ces fonds constituent un sujet fiscal propre pour les produits et les gains en capital issus des immeubles en propriété directe.
- › Les produits et les gains en capital issus des immeubles en propriété directe (p. ex. revenus locatifs, gain en capital issu de l'aliénation d'immeubles) sont alors imposés au niveau du fonds lui-même. L'imposition se fait généralement à un taux d'imposition sur les bénéfices réduit (taux réduit de moitié au niveau de la Confédération et taux réduit dans plusieurs cantons).
- › Le taux d'imposition effectif attendu sur le bénéfice avant impôts s'élève à environ 14 à 15% (en plus de l'impôt sur les gains immobiliers dans les cantons pratiquant le système moniste).
- › Les produits divers (p. ex. produits des intérêts sur les avoirs en banque) ne sont pas imposés au niveau du fonds possédant des immeubles en propriété directe, mais au niveau de l'investisseur.

Baloise Swiss Property Fund – imposition



Imposition au niveau des investisseurs ayant leur siège/domicile en Suisse

- › Comme les produits et les gains en capital issus des immeubles en propriété directe sont imposés au niveau du fonds lui-même, ces produits sont exemptés/exonérés d'impôts au niveau de l'investisseur suisse.
- › Les impôts sur les produits divers ne provenant pas des immeubles en propriété directe sont payés par les investisseurs; ces produits sont donc exclus du champ de l'impôt sur le bénéfice au niveau du fonds immobilier.

Les considérations fiscales s'appuient sur la situation juridique et la pratique connues à l'heure actuelle. Les modifications de la législation, de la jurisprudence ainsi que des décrets et de la pratique des autorités fiscales restent réservées.

L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur qui détient, achète ou vend des parts du fonds dépendent de la réglementation fiscale du pays de domicile de l'investisseur. Il incombe à l'investisseur et aux personnes intéressées par l'achat de part de s'informer au sujet des conséquences fiscales pour eux auprès de conseillers qualifiés. Le fonds et la direction de fonds déclinent toute responsabilité quant aux conséquences fiscales particulières pour l'investisseur.

Annexe

Baloise Asset Management SA

Secteur immobilier

Le secteur immobilier de la Baloise

150 ans d'expérience dans la gestion de fortune de placements immobiliers

Un portefeuille immobilier stable et de grande valeur qui est une source de revenus importante pour Baloise Group



La Baloise figure parmi les plus grands propriétaires immobiliers institutionnels de Suisse



Quelque CHF 8,0 milliards, soit 13.5 % de l'argent des assurés, sont investis dans l'immobilier¹



Concentration stratégique sur les centres d'affaires



Mix d'immeubles équilibré (immeubles d'habitation et immeubles à usage mixte principalement dévolus au logement)

¹ Au 31.12.2019, source: Rapport de gestion de Baloise Group 2019



Réorientation du secteur immobilier de la Baloise

Intégration et ouverture du secteur immobilier



Fondation de la direction de fonds «Baloise Gestion Immobilière SA» (BIM) en 2016

- › Responsable de l'ensemble du portefeuille immobilier suisse de Baloise Group et de la Fondation de prévoyance de Bâloise Assurance
- › Ouverture aux clients tiers institutionnels
- › Obtention de la licence de direction de fonds de la FINMA en 2018
- › Fusion avec Baloise Asset Management Suisse SA et changement de nom en Baloise Asset Management SA en avril 2020



Solutions immobilières pour les clients tiers institutionnels

- › Solution de fonds Baloise Swiss Property Fund (BSPF) pour les investisseurs qualifiés
- › Solutions sur mesure pour les clients tiers institutionnels sur la base de mandats
- › Autres produits de placement en cours de planification
- › Conseil de la Bâloise Assurances pour les co-investissements: Central Real Estate pour le développement de l'espace Klybeck à Bâle et participation dans Infracore (bâtiments hospitaliers)

Expertise immobilière de la Baloise



Historique

- › 150 ans d'expérience dans la gestion de placements immobiliers suisses de la Baloise, avec actuellement plus de CHF 7,5 milliards d'avoirs sous gestion.



Gamme de produits / clients

- › Bâloise Assurance SA
- › Bâloise Vie SA
- › Fondation de prévoyance de la Bâloise
- › Baloise Wohnbauten AG
- › Fonds immobilier pour investisseurs qualifiés



Équipe/gestion

- › Plus de 70 spécialistes de l'immobilier
- › dont 42 collaborateurs sur 3 sites pour la gestion Inhouse



Gestion de construction

- › Gestion de construction responsable et durable
- › Développement et construction de bâtiments, assainissements
- › Volume de construction d'environ CHF 150 millions par an

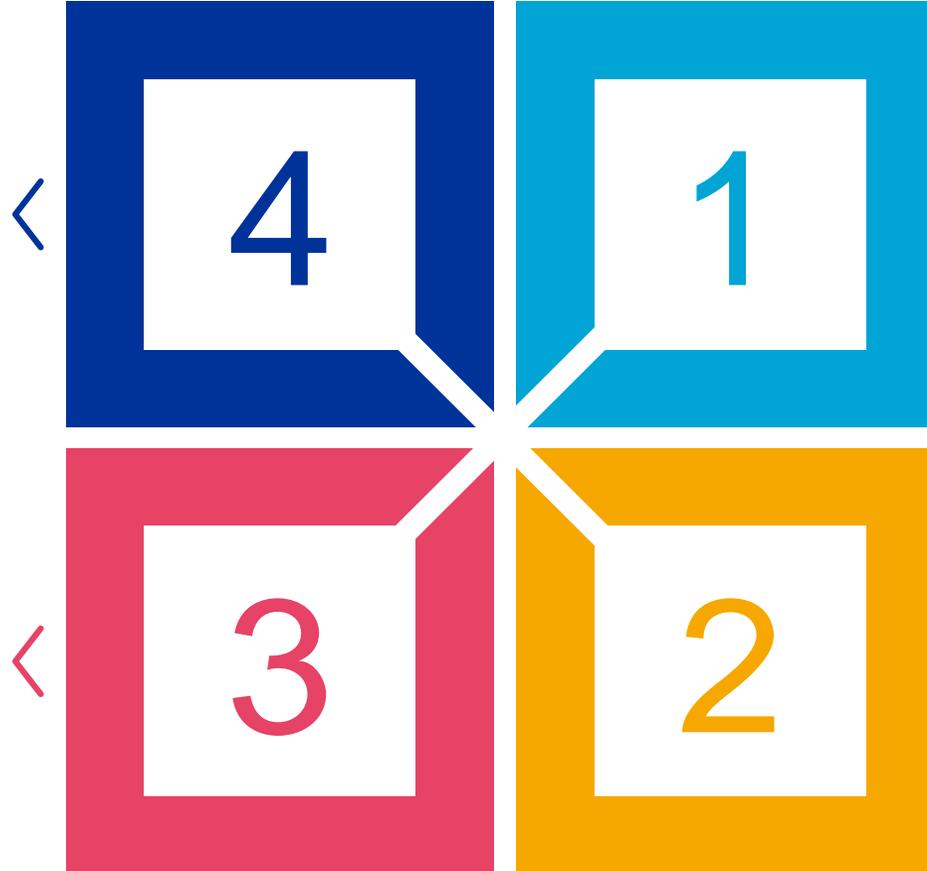


Acquisition

- › Acquisitions pour un montant d'environ CHF 300 millions par an
- › Très bon réseau sur le marché des transactions immobilières

Quatre raisons de choisir la Baloise comme partenaire pour les placements immobiliers

Grande crédibilité grâce à l'engagement important de Baloise Vie SA



Valeur ajoutée grâce au professionnalisme de la gestion immobilière globale du secteur immobilier de Baloise Asset Management SA

Accès à un portefeuille immobilier comptant des immeubles aux rendements et à la valeur stables et appliquant une stratégie de placement ciblée

Exposition simplifiée à l'immobilier sans problème de réinvestissement et concentration sur le cœur de métier

Annexe Contacts

Baloise Asset Management SA

Équipe Institutionnel



Daniel Lucchetta

Lic. iur. Université de Zurich,
MISA SDA Bocconi

Senior Institutional Sales
+41 58 285 94 61
Daniel.Lucchetta@baloise.com



Depuis janvier 2017 au sein de Baloise Asset Management

Auparavant:

- › BlackRock Private Equity Partners
- › Swiss Re Private Equity Partners
- › Eberhard von Koerber AG (Family Office)
- › Commission fédérale des banques
- › Credit Suisse



Olivier de Denon

Ing. IT Université de
Neuchâtel, CEFA

Senior Institutional Sales
+41 58 285 80 47
Olivier.deDenon@baloise.com



Depuis janvier 2017 au sein de Baloise Asset Management

Auparavant:

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



Andreas Frantzen

Senior Institutional Sales
+41 58 285 94 79
Andreas.Frantzen@baloise.com



Depuis mars 2019 au sein de Baloise Asset Management

Auparavant:

- › Banque cantonale bernoise SA
- › Bank Julius Bär & Co. AG
- › ABN AMRO Bank Zürich AG
- › Royal Bank of Scotland Zürich AG
- › Helvetische Bank AG

Baloise Asset Management SA

Équipe Wholesale



Nelson Takes

MSc Economics

Director Client Solutions

+41 58 285 73 82

Nelson.Takes@baloise.com



Depuis août 2016 au sein de Baloise Asset Management

Auparavant:

- › NN Investment Partners
- › ING Investment Management
- › ING Banque
- › ABN AMRO Bank

Baloise Asset Management SA

Équipe de spécialistes immobiliers



Dieter Kräuchi

MAS of Real Estate, MRICS
CEO



+41 58 285 75 90
dieter.kraeuchi@baloise.ch



Paul-Henri Guinand

Lic. iur. Université de Lausanne
Responsable Gestion



+41 58 285 91 63
paul-henri.guinand@
baloise.ch



Philipp Karstens

Ingénieur diplômé (HES),
MRICS
Portfolio manager Immobilier



+41 58 285 86 03
philipp.karstens@baloise.com

Informations juridiques importantes

Le présent document n'a qu'une valeur indicative et ne constitue pas une offre ou une recommandation de souscription ou de rachat de parts de fonds ou d'achat ou de vente d'instruments financiers ou de services bancaires. Il est expressément stipulé que ce document ne s'adresse pas aux personnes soumises à une législation leur interdisant l'accès à de telles informations du fait de leur nationalité ou de leur domicile. Il est interdit d'envoyer, d'emporter ou de distribuer le présent document ou toute copie de celui-ci aux États-Unis ou de le remettre à une personne américaine (au sens de la Régulation S de l'US Securities Act de 1933 dans sa version en vigueur).

Nous précisons que la performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés lors de l'émission et du rachat des actions. Ce document ne peut remplacer un conseil personnalisé.

Nous déclinons toute responsabilité concernant l'exactitude, l'exhaustivité ou l'actualité des informations contenues dans le présent document. La direction de fonds décline toute responsabilité quant à son contenu et son exhaustivité de même qu'elle rejette toute responsabilité pour les pertes résultant de l'utilisation de ces informations. En particulier, il est recommandé au destinataire de vérifier si les informations sont compatibles avec sa situation personnelle d'un point de vue juridique, fiscal ou autre, éventuellement en recourant à un conseiller.

Le Baloise Swiss Property Fund est un fonds de placement contractuel de droit suisse du type «fonds immobilier», qui est exclusivement proposé aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10, al. 3 et 3ter de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux. Le contrat de fonds actuel avec son annexe et le rapport annuel actuel constituent la seule base contraignante pour l'acquisition ou la souscription de parts de fonds. Le présent document ne constitue pas un prospectus au sens des articles 652a ou 1156 du Code suisse des obligations ou des articles 27 et suivants du Règlement de cotation de SIX Swiss Exchange AG.

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