Rapport trimestriel
Baloise Swiss Property Fund (BSPF)

Rapport trimestriel au 31 décembre 2020 non vérifié

Rapport de portefeuille au 31 décembre 2020

Pertes de revenus locatifs et locations réussies
Au cours de la période du 1er octobre au 31 décembre 2020, le taux de perte de revenus locatifs au niveau du portefeuille était de 4.59% (résultats annuels au 30 septembre 2020: 5.52%); abstraction faite de la vacance intentionnelle liée au projet de rénovation «**Ostermundigen, Bernstrasse 7–11**», le taux de perte de revenus locatifs s'élevait à 4.32%.

Ventilé selon les groupes d'usage, le taux de pertes de revenus locatifs d'octobre à décembre 2020 était le suivant au début de l'année: logement 3.93%, bureau 3.50%, artisanat 0.42%, commerce 4.94% et usages accessoires (places de stationnement, entrepôt, archives, etc.) 14.64%.

La réduction du taux de pertes de revenus locatifs, qui est passé de 5.52% à 4.59%, est essentiellement due à la vente de l'immeuble «**Wangen, Am Kreuzbach 22–26**» et à la réussite de la remise en location de l'immeuble résidentiel «**Bremgarten, Im Meyerhof 8/10**» au terme de sa rénovation pendant le deuxième exercice du BSPF.

Pour poursuivre l'optimisation du portefeuille, la direction de fonds prévoit par ailleurs de vendre l'immeuble à usage mixte «**Lugano, Via Landriani 3**», qui a enregistré un taux de perte de revenus locatifs de 33.21% au cours du deuxième exercice. Selon les estimations, cette vente permettrait de diminuer le taux de perte de revenus locatifs annualisé de 40 à 50 points de base au niveau du portefeuille et de réduire davantage l'exposition du BSPF à la grande région du Tessin, où l'offre est excédentaire. Les liquidités dégagées par la vente seront utilisées pour remettre les immeubles du portefeuille en état et réduire les vacances.

En ce qui concerne le projet de rénovation de l'immeuble résidentiel «**Ostermundigen, Bernstrasse 7–11**», le délai de contestation de la résiliation sans remise en location a pris fin le 30 novembre 2020. Du côté des locataires, il n'y a eu aucune contestation. Une résiliation sans remise en location avait été prononcée à l'encontre des locataires en raison des mesures d'assainissement parasismique imposées par le droit de la construction qui devaient être mises en place. La rénovation aura probablement lieu entre avril et fin septembre 2022.

Au cours du premier trimestre de l'exercice 2020/2021 du BSPF, les succès suivants ont été enregistrés sur le plan des locations:

Dans l'immeuble «**Neuchâtel, rue de Vauseyon 29**», les contrats de location conclus avec un fabricant d'instruments de précision temps-fréquence pour une surface commerciale et de bureaux de quelque 2750 m² ont été prolongés avant l'heure de dix ans, soit jusqu'au 31 décembre 2030, et le niveau de loyer annuel a été augmenté de 253 000 CHF (+182%).

Le contrat de location conclu avec un cabinet vétérinaire pour une surface de 214 m² dans l'immeuble à usage mixte «**Aigle, rue du Molage 32/34**» a été prolongé jusqu'au 28 février 2031.

Baloise
Asset Management

Du fait de ces prolongations de contrat de location, la WAULT* augmente au niveau du portefeuille et passe à 4.4 ans (date de référence: 1er janvier 2021).

COVID-19: annulations et reports de loyer

Lors de leur session hivernale 2020, le Conseil national et le Conseil des États ont rejeté le projet de loi sur les loyers commerciaux et se sont ainsi prononcés contre l'intervention de l'État dans les contrats de droit privé.

En ce qui concerne les annulations et les reports de loyer, les bailleurs et les locataires commerciaux sont donc tenus de chercher des solutions qui tiennent compte de la situation et aboutissent à un partage des charges.

Au cours de la période du 1er octobre au 31 décembre 2020, 3 des 52 locataires commerciaux ont déposé une demande d'annulation de loyer. Deux de ces demandes ont été rejetées. L'exploitant d'un centre de fitness installé dans l'immeuble à usage mixte «**Orbe, Grand-Rue 39**» a été exonéré du paiement d'un loyer mensuel net de 9610 CHF; il doit cependant toujours s'acquitter des frais accessoires et de chauffage. Les autorités avaient ordonné la fermeture de tous les centres de fitness du canton de Vaud en novembre 2020.

Chiffres-clés du fonds

Au cours de la période du 1er octobre 2018 (lancement du BSPF) au 31 décembre 2020, la performance du BSPF s'est élevée à 21.0%, contre 31.6% pour le SXI Real Estate Funds Total Return Index, mentionné à titre d'exemple uniquement. Au 31 décembre 2020, le cours extra-boursier du BSPF était de 121.00 CHF.

* WAULT= Weighted Average Unexpired Lease Term (durée résiduelle pondérée des contrats de location commerciale non résiliés); Chiffres-clés selon la SFAMA

Informations sur le fonds

Nom du fonds	Baloise Swiss Property Fund
Numéro de valeur/ISIN	41455103/CH0414551033
Monnaie du fonds	Franc suisse
Utilisation des revenus	Distribution
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
Banque dépositaire	UBS Switzerland AG, Zurich
Négoce extra-boursier	Banque J. Safra Sarasin AG, Zurich
Date de lancement	1er octobre 2018

Chiffres-clés réels du portefeuille et du fonds au 31 décembre 2020

Nombre d'immeubles[1]	56
Surface louable en mètres carrés[2]	125 303
Revenu locatif théorique avant déduction de la perte de revenus locatifs[3]	CHF 6.6 mios
Revenu locatif théorique par mètre carré de surface louable[2]	192
Taux de perte de revenus locatifs[4]	4.59%
Taux de défaut de loyer ajusté pour les effets spéciaux[5]	4.32%
Durée résiduelle moyenne des contrats de location fixes (WAULT) en années	4.4
Rémunération moyenne des financements externes	0.07%
Durée résiduelle moyenne des financements externes en années	1.51
Cours extra-boursier au 31 décembre 2020[6]	121.00
Performance cours extra-boursier[7]	21.0%

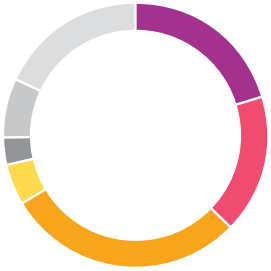
Chiffres-clés indicatifs du portefeuille et du fonds[9]

Valeur vénale	CHF 610.2 mios
Patrimoine total du fonds	CHF 622.9 mios
Patrimoine net du fonds	CHF 490.5 mios
Valeur nette d'inventaire (VNI; Net Asset Value – NAV) par part	CHF 104.05
Prime d'émission/disagio cours extra-boursier	16.29%
Quote-part de financement externe[4]	18.53%
Coefficient d'endettement	21.25%
Rendements nets des bâtiments achevés (annuel)	3.32%
Rendement des placements[4]	0.44%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Gross Asset Value (TERREF (GAV)[4] (annualisée)	0.72%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Net Asset Value (TERREF (NAV)[4] (annualisée)	0.91%

Légende

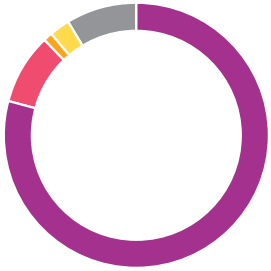
[1] 55 immeubles existants plus nouvel immeuble de Kriens.
[2] Affectations principales uniquement (habitation, bureaux, industrie et magasins), à l'exclusion de toutes les surfaces annexes (entrepôt, archives, etc.).
[3] Toutes les affectations.
[4] Chiffres-clés selon la SFAMA.
[5] Ajusté pour la propriété de réaménagement de Ostermundigen et l'exonération de loyer de Covid-19.
[6] Bloomberg.
[7] Depuis le lancement du fonds au 1er octobre 2018 jusqu'au 31 décembre 2020 (source: cours acheteur Bloomberg).
[8] Répartition des biens immobiliers par grandes régions selon l'Office fédéral de la statistique (OFS).
[9] CHF 604.8 millions (estimation de la valeur vénale des 55 immeubles par des experts en indépendants au 30 septembre 2020) plus et CHF 5.4 millions (estimation de la valeur vénale du projet de nouvelle construction «Nidfeldstrasse 2 à Kriens» par des experts en indépendants au 30 septembre 2020). Aucune vente d'immeuble n'a eu lieu entre le 1er octobre 2020 et le 31 décembre 2020.

Répartition géographique[8]
Valeur de marché de base de la dernière estimation de la valeur vénale[9]



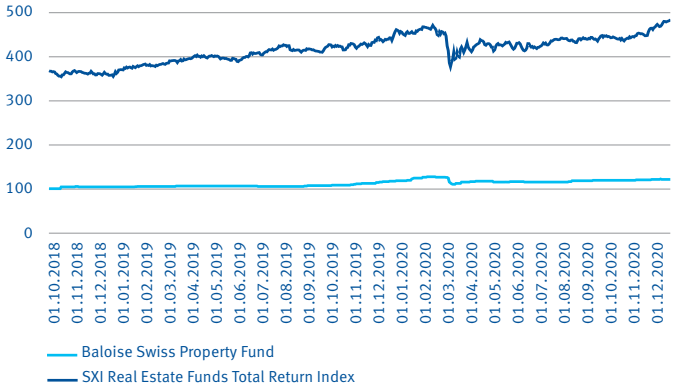
Arc lémanique	20.52%
Espace Mittelland	16.93%
Suisse du Nord-Ouest	29.15%
Suisse orientale	4.91%
Tessin	3.22%
Suisse centrale	7.25%
Zurich	18.02%

Répartition par affectation au 31 décembre 2020
Loyer théorique de base



Habitation	79.19%
Bureaux	8.64%
Industrie	1.29%
Magasins	2.42%
Parkings, locaux de stockage et de bricolage	8.46%

Évolution du cours extra-boursier au 31 décembre 2020



Veuillez noter que l'indice SXI Real Estate Funds Total Return Index n'est mentionné qu'à titre d'exemple de l'indice de référence et ne peut expressément pas être utilisé comme benchmark pour la mesure des performances du BSPF.

Baloise Asset Management SA
Aeschengraben 21
CH-4002 Bâle
Tél. +41 58 285 97 37
assetmanagement@baloise.com

Informations juridiques importantes

Le présent rapport trimestriel 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 ne s'adresse explicitement pas aux personnes dont la nationalité ou le domicile interdit l'accès à de telles informations en raison de la législation en vigueur. 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). Les chiffres figurant dans ce document n'ont pas été vérifiés. Les chiffres-clés mentionnés dans ce rapport trimestriel prennent en compte tous les immeubles faisant partie du patrimoine du fonds à la date de référence de ce rapport, le 31 décembre 2020. Aucune estimation de la valeur vénale du portefeuille immobilier du BSPF par des experts en estimation indépendants n'a eu lieu au 31 décembre 2020. Les informations et les graphiques figurant dans ce rapport trimestriel reposent sur la valeur vénale de la dernière estimation par des experts en estimation indépendants au 30 septembre 2020, majorée des acquisitions et de l'activation des frais pour la nouvelle construction, et après déduction des ventes d'immeubles réalisées. 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. 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 de l'article 35 de la loi sur les services financiers ou des articles 27 et suivants du Règlement de cotation de SIX Swiss Exchange AG. Le contrat de fonds avec son annexe et le rapport annuel peuvent être demandés gratuitement auprès de la direction de fonds, du distributeur, Baloise Asset Management SA, Aeschengraben 21, 4002 Bâle, ou de la banque dépositaire, UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zurich.

Baloise
Asset Management