

Baloise Swiss Property Fund

Augmentation de capital prévue en 2024

3^{ème} trimestre 2024, Baloise Asset Management SA

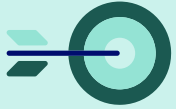
Sommaire

1. Executive Summary	3
2. Biens immobiliers du transfert de patrimoine	9
3. Influence de la transaction sur le portefeuille du BSPF	17
4. Augmentation de capital	23
Annexe I : Clôture semestrielle au 31 mars 2024	27
Annexe II : Frais & aspects fiscaux	36
Annexe III : Baloise Asset Management SA	42

01

Executive Summary

Ce que représente le Baloise Swiss Property Fund



Style de placement CORE

- Bons emplacements
- Bonne qualité
- Focalisation sur des revenus récurrents
- Recours modéré à l'emprunt



Diversification géographique

- Toute la Suisse



Diversification sectorielle

- Tous les secteurs
- Surpondération de l'usage résidentiel



Fonds toujours en développement

Executive Summary - Points forts du fonds

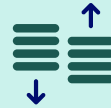
Principaux événements depuis le 30 septembre 2023



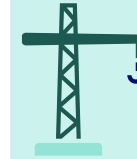
Nouvelle réduction du **taux de perte de loyer** passant de 3,4% au 30.09.2023 à 3,2% au 31.03.2024



Nette augmentation des **revenus locatifs théoriques** en raison d'acquisitions (3,06 millions de CHF) et d'augmentations de loyers (0,49 million de CHF)



Réduction des **coûts d'entretien** par rapport à l'année précédente et augmentation du portefeuille.



Obtention du permis de construire à la Neudorfstrasse à Zurich pour une **rénovation totale, y compris une surélévation** (quatre appartements supplémentaires).

Assainissement en grande partie terminé à La Tour-de-Peilz

Pourquoi investir dans le Baloise Swiss Property Fund?

Densité élevée de la réglementation par la FINMA

(p. ex. droit de retour à la VNI), en particulier par rapport aux sociétés anonymes immobilières

Fonds coté en bourse

comme possibilité de placement immobilier la plus liquide

Large diversification

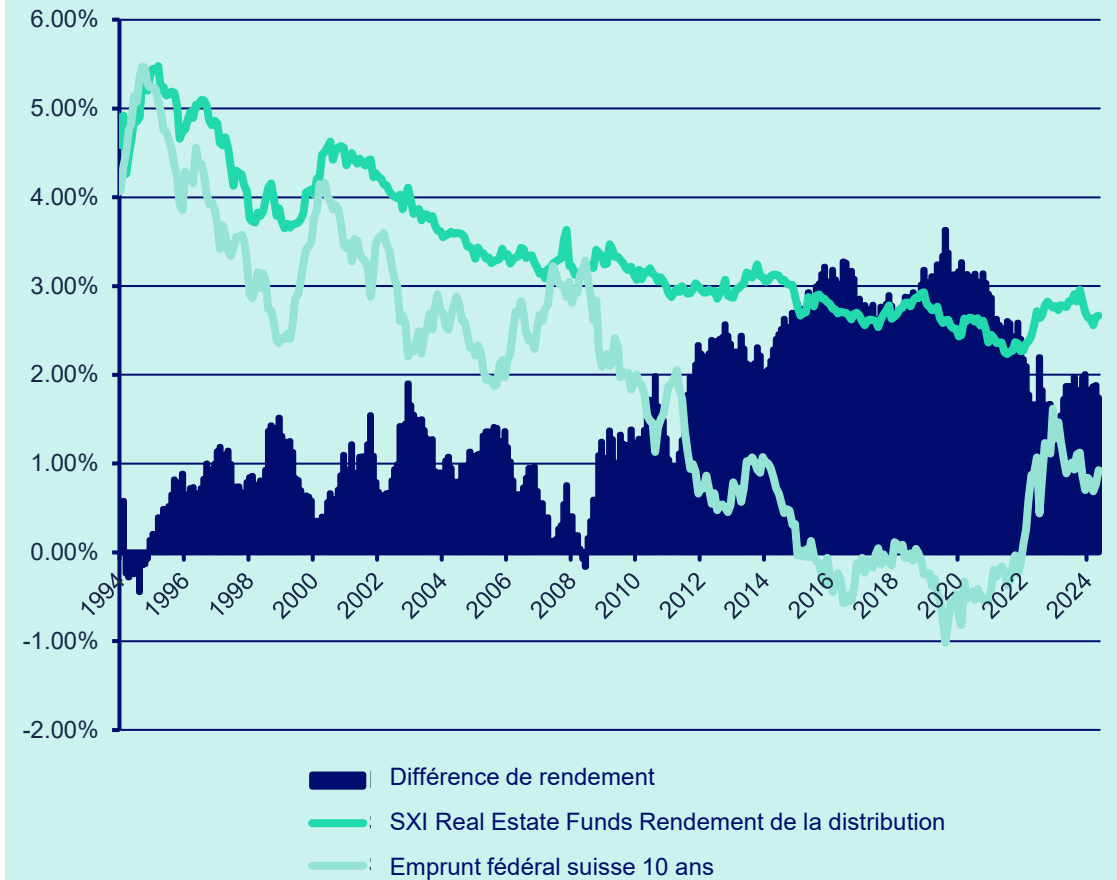
notamment par rapport aux investissements directs

Rendement de distribution attractif de 2.64%

(au 30.09.2023) par rapport aux obligations en francs suisses

Accès privilégié à des biens immobiliers attrayants

(secteur du logement)



Source : Swiss Finance & Property, Bloomberg

Ce qui plaide pour la poursuite de la croissance



Possibilité d'acheter un portefeuille de haute qualité avec un profil de rendement/risque attractif



Ecart du rendement de distribution du BSPF par rapport à l'obligation fédérale à 10 ans **attractive** avec environ 1,5 points de pourcentage



Réduction des risques grâce à la **diversification** des revenus et au **rajeunissement** du parc immobilier




Dépassement du seuil de 1 milliard (AuM) et donc **augmentation** de la **liquidité** du titre

Executive summary – transfert de patrimoine (augmentation de capital)

Chiffres clés



6
biens immobiliers



90.1%
usage résidentiel



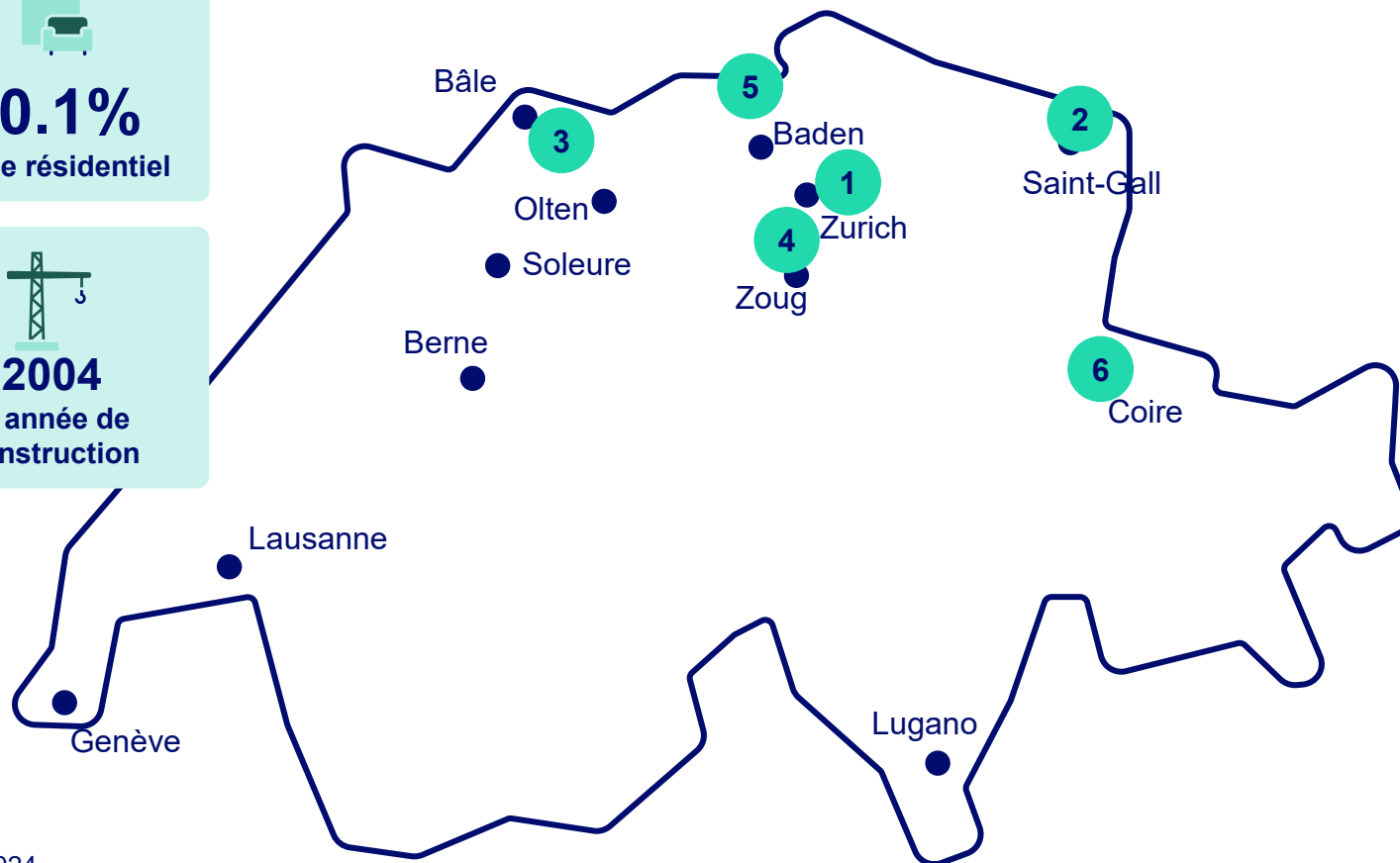
126,25 mios
valeur de marché¹



2004
Ø année de construction



5,38 mios
revenu locatif théorique



- 1** Volketswil ZH, Riedstrasse 60, 62, 68, 70, 72, 74
- 2** Wittenbach SG, Obstgartenstrasse 11, 13, 15
- 3** Liestal BL, Allmendstrasse 12-16, Fliederweg 4-6
- 4** Knonau ZH, Bülstrasse 9, 11, 13, 15
- 5** Bad Zurzach AG, Weissensteinweg 4, 6
- 6** Coire GR, Albulastrasse 13, 15

¹ Estimation PwC au 1er septembre 2024

02

Biens immobiliers du transfert de patrimoine

Aperçu des immeubles du transfert de patrimoine

Lieu	Région	Année de construction (année de rénovation)	Type selon l'art. 86 OPCC	Valeur de marché PwC au 01.09.2024 en millions de CHF	Rendement brut selon l'évaluation de PwC	Rendement net selon l'évaluation de PwC	Taux de vacance au 01.09.2024	Tranche
Volketswil ZH	Zurich	2000	H	33.85	4.12%	3,49%	0,2%	1
Wittenbach SG	Suisse orientale	2014	H	16.20	4.75%	3,81%	2,4%	2
Liestal BL	Nord-Ouest de la Suisse	2005	H	25.41	4.36%	3,44%	13,1%	3
Knonau ZH	Zurich	2003	H	18.18	4.17%	3,56%	0,0%	4
Bad Zurzach AG	Nord-Ouest de la Suisse	2016	H	20.33	4.39%	3,61%	0,0%	5
Coire GR	Suisse orientale	1982 (2022)	H	12.28	4.01%	3,40%	0,2%	6
Total		2004¹		126.25	4.29%	3,54%	3,1%	

H = immeubles d'habitation; ¹ âge moyen pondéré par la valeur du marché, sans les années de rénovation

Volketswil

Riedstrasse 60, 62, 68, 70, 72, 74



Remarques

- Bonne macrosituation dans la zone d'influence de Zurich
- Année de construction 2000, bon état
- Des plans modernes et adaptés aux familles
- Mélange de logements adaptés à la localisation avec des appartements de 3,5 et 4,5 pièces



Valeur de marché¹:	CHF 33,85 millions
Rendement brut¹:	4,1%
Rendement net¹:	3,5%
Année de construction:	2000
Tranche:	1
Type de bâtiment ²	Immeuble d'habitation
Revenu théorique p.a. en millions de CHF	1.38
Part d'habitation / autres utilisations	90% / 10%
Nombre de logements	60
Taux de vacance au 01.09.2024	0,2%
Production de chaleur	Gaz
Énergie totale CECB	C

¹ Estimation PwC au 1er septembre 2024; ² selon l'art. 86 OPCC

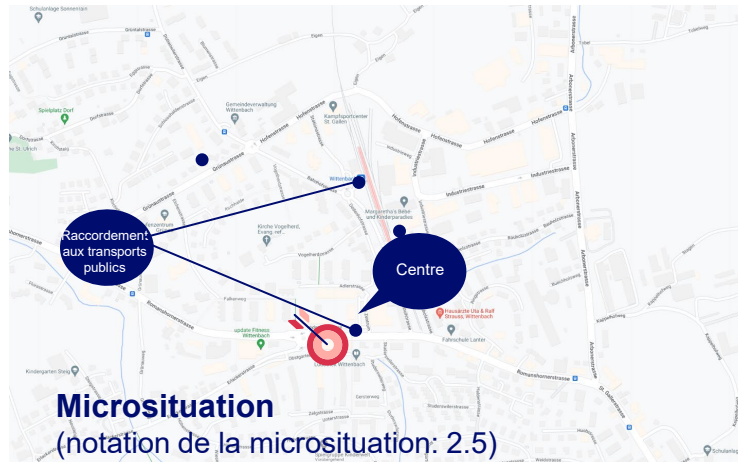
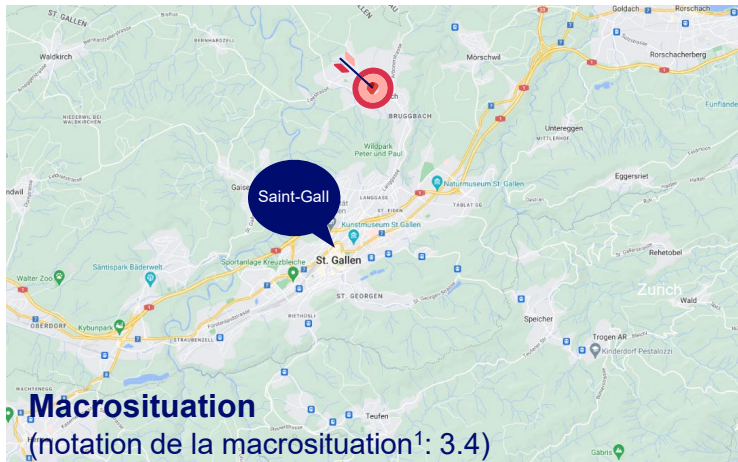
Wittenbach

Obstgartenstrasse 11, 13, 15



Remarques

- Immeuble moderne construit en 2014 & production de chaleur moderne
- Bon état et surfaces neutres
- Mélange de logements adaptés à la localisation avec des appartements de 3,5 et 4,5 pièces et des balcons généreux
- Deux espaces commerciaux au rez-de-chaussée



Valeur de marché¹:	CHF 16,20 millions
Rendement brut¹:	4,7%
Rendement net¹:	3,8%
Année de construction:	2014
Tranche:	2
Type de bâtiment ²	Immeuble d'habitation
Revenu théorique p.a. en millions de CHF	0.76
Part d'habitation / autres utilisations	79% / 21%
Nombre de logements	30
Taux de vacance au 01.09.2024	2,4%
Production de chaleur	Pompe à chaleur
Énergie totale CECB	B

¹ Estimation PwC au 1er septembre 2024; ² selon l'art. 86 OPCC

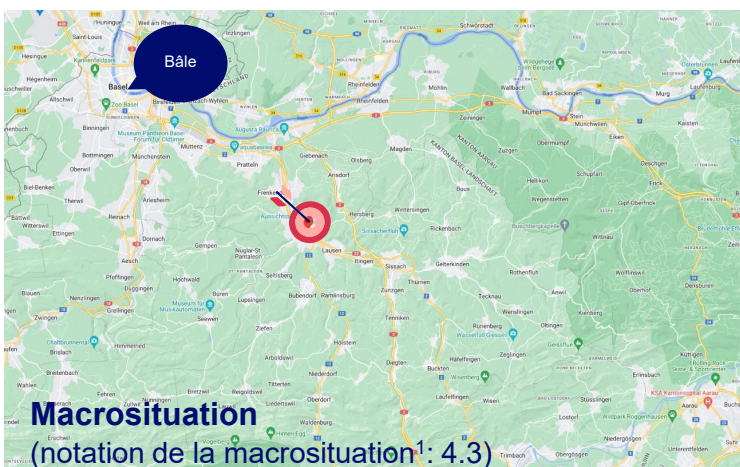
Liestal

Allmendstrasse 12, 14, 16, Fliederweg 4, 6



Remarques

- Bonne macrosituation dans la zone d'influence de Bâle
- Situation proche du centre à Liestal
- Année de construction 2005, bon état
- Des plans modernes avec des surfaces extérieures généreuses
- Actuellement, taux de vacance élevé en raison du départ d'un groupe de résidents³



Valeur de marché¹:	CHF 25,41 millions
Rendement brut¹:	4,4%
Rendement net¹:	3,4%
Année de construction:	2005
Tranche:	3
Type de bâtiment ²	Immeuble d'habitation
Revenu théorique p.a. en millions de CHF	1.11
Part de l'habitat / autres utilisations	94% / 6%
Nombre de logements	40
Taux de vacance au 01.09.2024	13,1% ³
Production de chaleur	Chauffage urbain
Énergie totale CECB	B

¹ Estimation PwC au 1er septembre 2024; ² selon l'art. 86 OPCC; ³ Quatre appartements ont été loués par un établissement médico-social et ont été résiliés en même temps, d'où un taux de vacance élevé actuellement

Knonau

Bülstrasse 9, 11, 13, 15



Remarques

- Bonne connexion à Zurich et Zoug
- Année de construction 2003 avec raccordement au réseau de chauffage urbain, bon état
- Des appartements familiaux modernes dans une commune favorable aux familles
- Espaces extérieurs spacieux et bien utilisables



Valeur de marché¹:	CHF 18,18 millions
Rendement brut¹:	4,2%
Rendement net¹:	3,6%
Année de construction:	2003
Tranche:	4
Type de bâtiment ²	Immeuble d'habitation
Revenu théorique p.a. en millions de CHF	0.76
Part d'habitation / autres utilisations	92% / 8%
Nombre de logements	32
Taux de vacance au 01.09.2024	0,0%
Production de chaleur	Chauffage urbain
Énergie totale CEGB	B

¹ Estimation PwC au 1er septembre 2024; ² selon l'art. 86 OPCC

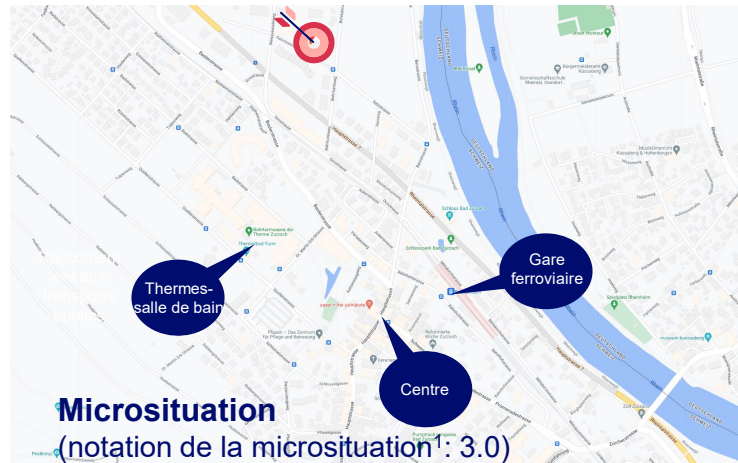
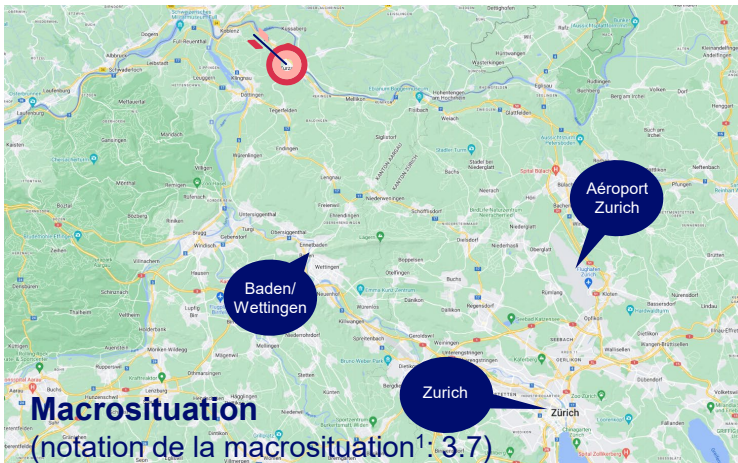
Bad Zurzach

Weissensteinweg 4, 6



Remarques

- Lotissement moderne de 2016 en très bon état
- Centre, gare et thermes à deux pas
- Large mix de logements avec des appartements de 2,5, 3,5 et 4,5 pièces
- Plans modernes, très grands balcons accueillants



Valeur de marché¹:	CHF 20,33 millions
Rendement brut¹:	4,4%
Rendement net¹:	3,6%
Année de construction:	2016
Tranche:	5
Type de bâtiment ²	Immeuble d'habitation
Revenu théorique p.a. en millions de CHF	0.88
Part de l'habitat / autres utilisations	91% / 9%
Nombre de logements	41
Taux de vacance au 01.09.2024	0,0%
Production de chaleur	Chauffage urbain
Énergie totale CEEB	B

¹ Estimation PwC au 1er septembre 2024; ² selon l'art. 86 OPCC

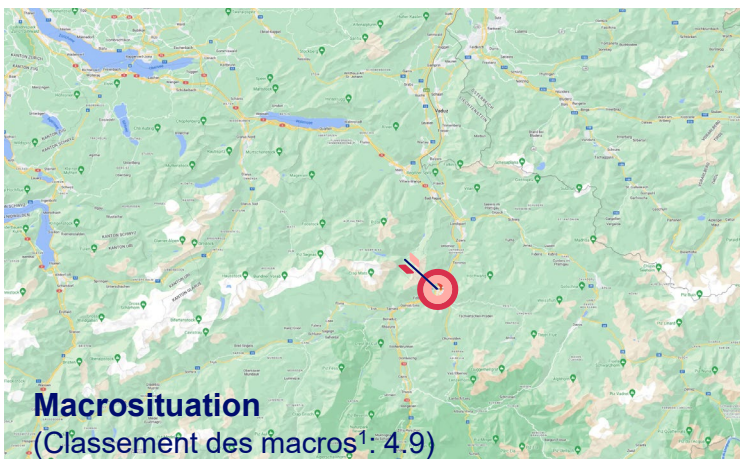
Coire

Albulastrasse 13, 15



Remarques

- Très bonne macrosituation avec fonction de centre en Suisse orientale
- Situation dans un quartier résidentiel populaire et bien ensoleillé
- Année de construction 1982, bon état en raison des mesures d'assainissement effectuées
- Des plans ouverts avec des balcons



Valeur de marché¹:	CHF 12,28 millions
Rendement brut¹:	4,0%
Rendement net¹:	3,4%
Année de construction/rénovation:	1982/2022³
Tranche:	5
Type de bâtiment ²	Immeuble d'habitation
Revenu théorique p.a. en millions de CHF	0.49
Part d'habitation / autres utilisations	94% / 6%
Nombre de logements	22
Taux de vacance au 01.09.2024	0,2%
Production de chaleur	Gaz
Énergie totale CECB	C

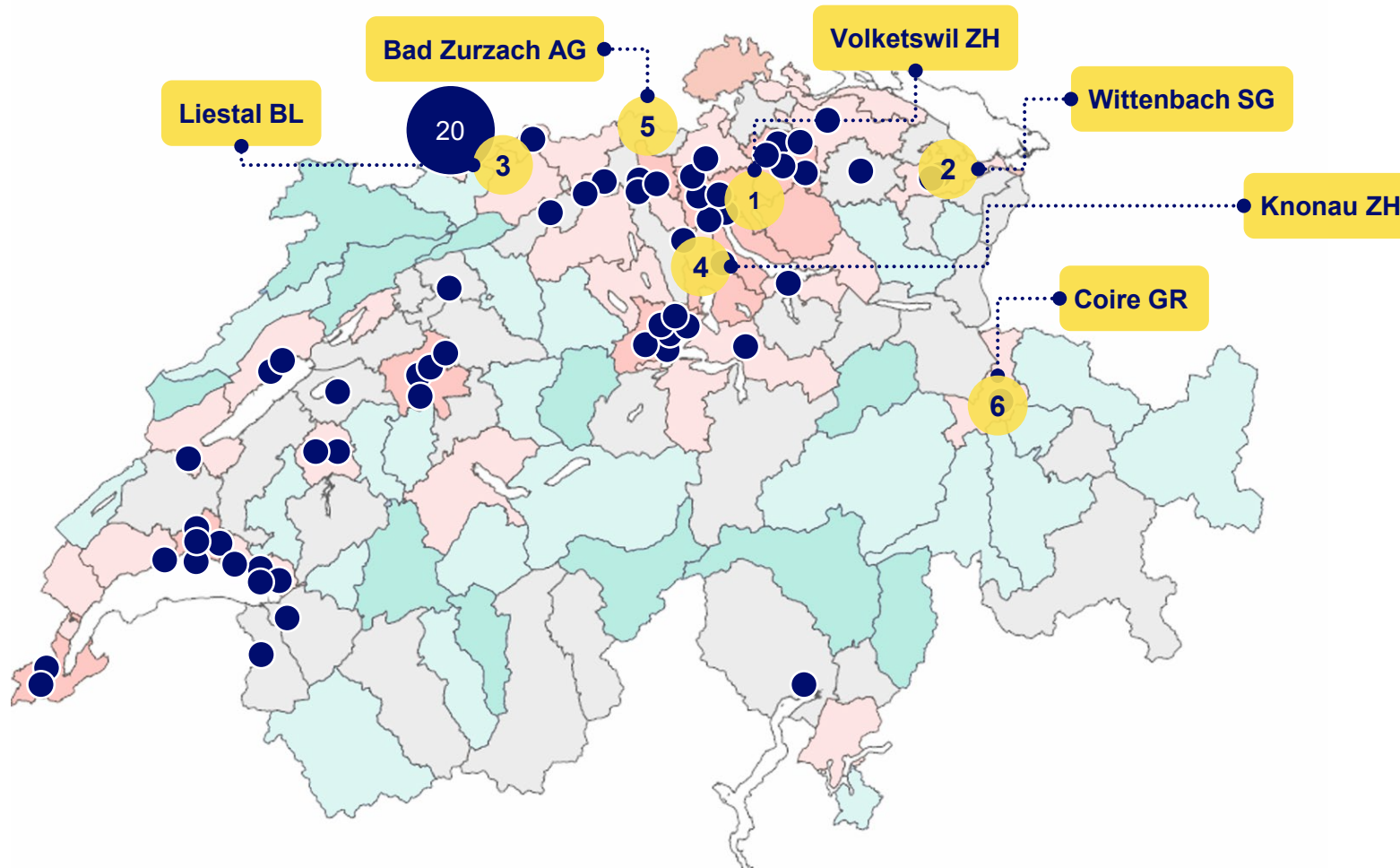
¹ Estimation PwC au 1er septembre 2024; ² selon l'art. 86 OPCC; ³ Assainissement intérieur en 2022, assainissement de l'enveloppe en 2009

03

Influence de la transaction sur le portefeuille du BSPF

Situation des immeubles

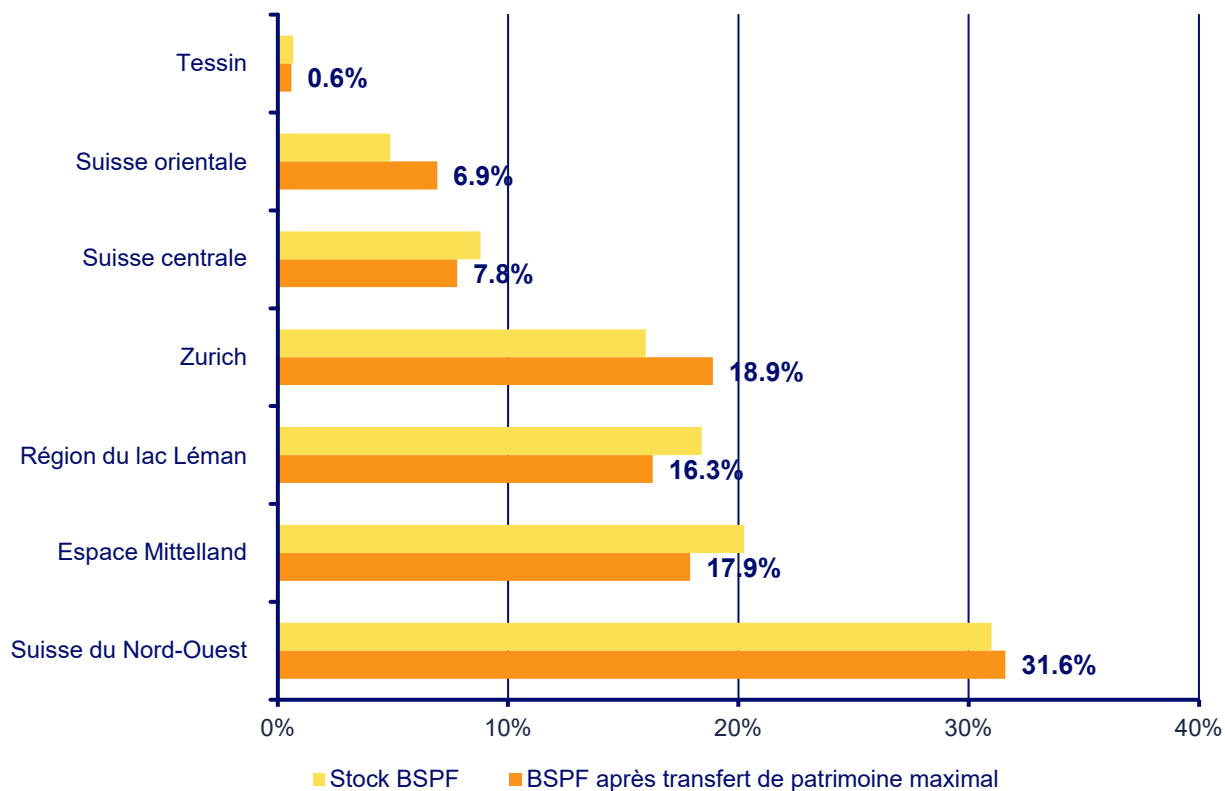
Complément à des emplacements supérieurs à la moyenne



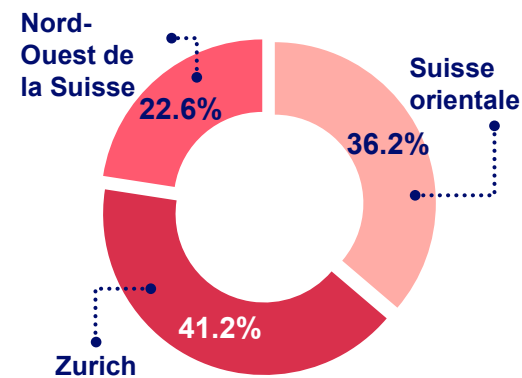
- Classification selon Wüest Partner**
- Classification 1,0-1,8 (très mauvais)
 - Classification 1,9-2,6
 - Classification 2,7-3,4
 - Classification 3,5-4,2
 - Classification 4,3-5,0 (très bon)
- Emplacements des 78 immeubles du portefeuille BSPF par 31. mars 2024

Diversification par région

Croissance dans la forte région économique de Zurich



Distribution portefeuille du transfert de patrimoine



Croissance significative dans la région de Zurich

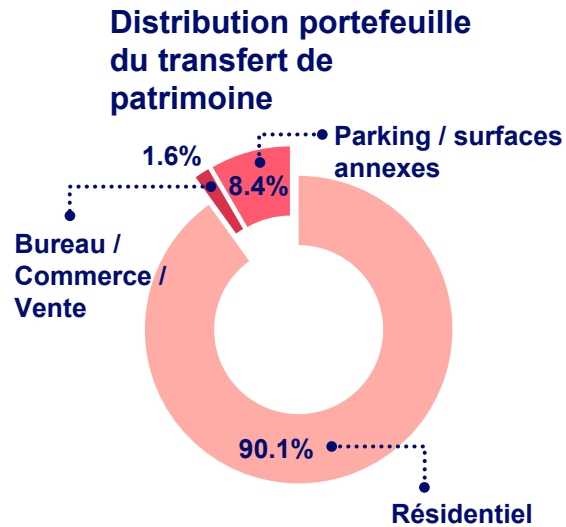
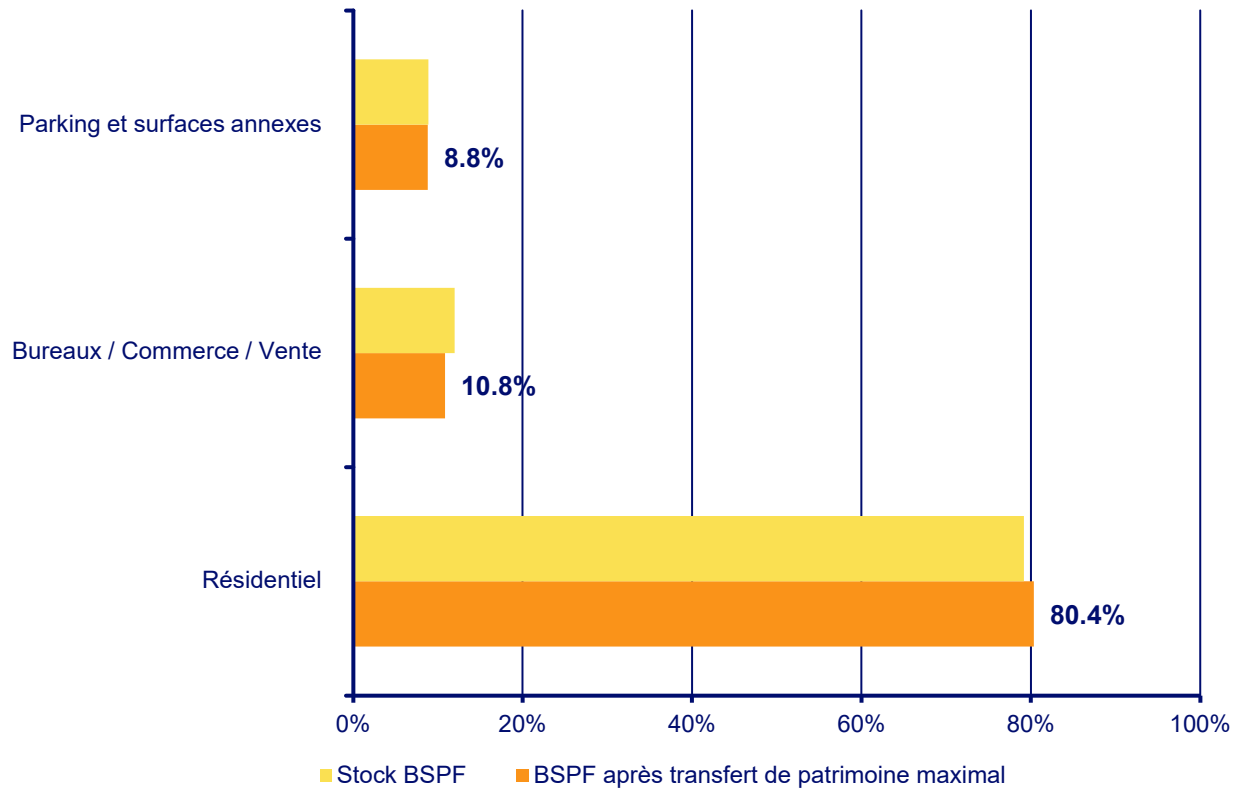
Également forte croissance en Suisse orientale dans et autour des centres régionaux (Coire et Saint-Gall)

Légère croissance dans le nord-ouest de la Suisse

Structure du portefeuille par région (selon l'Office fédéral de la statistique) avec modification du portefeuille par la reprise des six biens immobiliers issus du transfert de patrimoine (base du portefeuille: valeurs vénale au 31.03.2024; base des entrées: valeurs vénale au 01.09.2024)

Diversification sectorielle

Focalisation continue sur les usages résidentiels

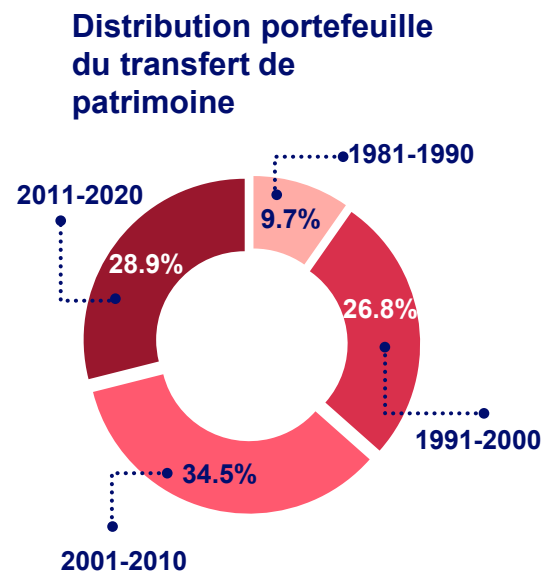
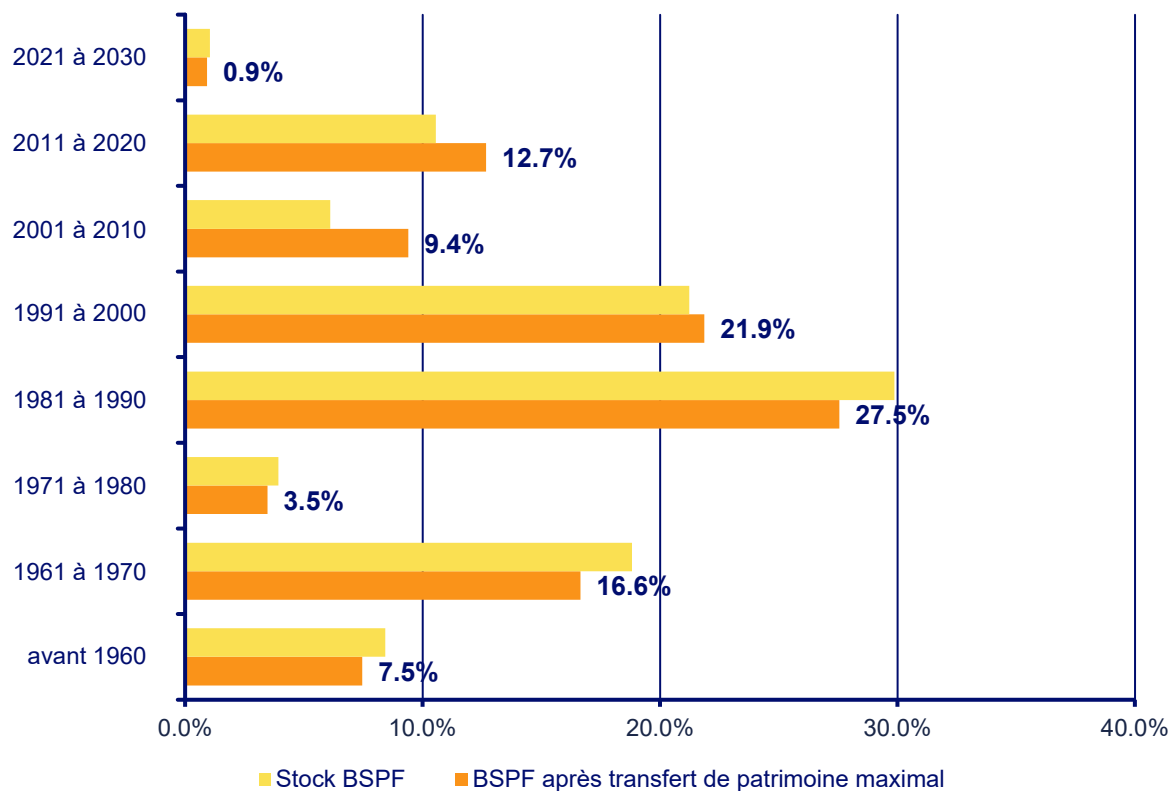


Légère croissance de la part résidentielle

Structure du portefeuille selon l'utilisation avec modification de l'effectif par la reprise de biens immobiliers par transfert de patrimoine (base de l'effectif et des entrées: date de référence 01.09.2024)

Diversification par année de construction

Le rajeunissement du portefeuille se poursuit



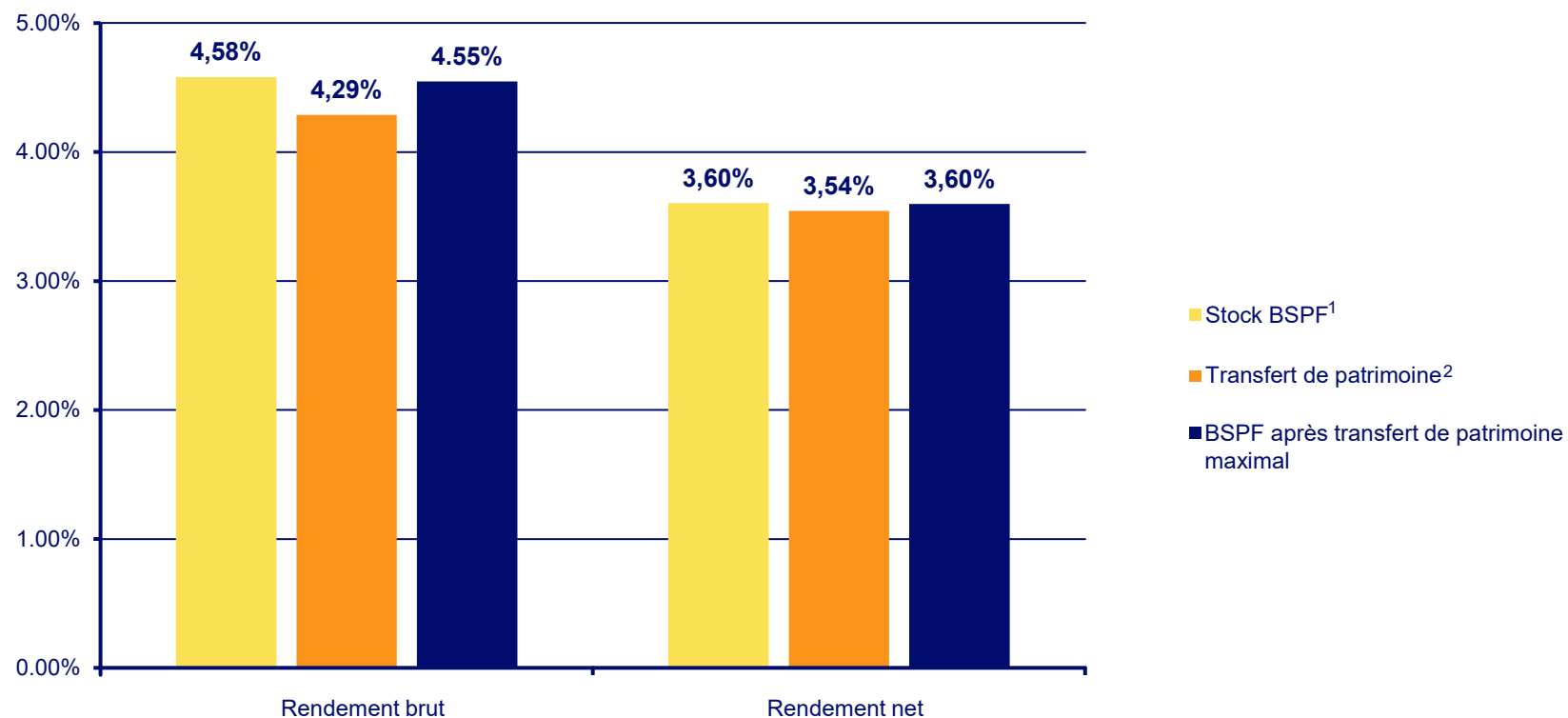
Un nouveau **rajeunissement** du portefeuille

Les biens immobiliers à transférer sont soit **de construction récente** (année moyenne de construction 2004), soit ont été **rénovés** au cours des dernières années.

Structure du portefeuille par année de construction avec modification de l'effectif par la reprise des six biens immobiliers issus du transfert de patrimoine (base du portefeuille: valeur de marché PwC au 31.03.2024; base des acquisitions: valeurs de marché au 01.09.2024)

Rendements dans le contexte du portefeuille

Peu d'effet de dilution en termes nets



Rendements selon les évaluations PwC

¹Effectif à la date de référence du 31.03.2024; ² Transfert de patrimoine au 01.09.2024

Biens immobiliers dont les rendements bruts et nets sont plus faibles **en raison de leur état.**

Effet de dilution en valeur brute environ 3 BP, en **valeur nette < 1 BP**

04 Augmentation de capital

Augmentation de capital

Procédure "best effort"

L'augmentation de capital est réalisée selon le principe du "**best effort**". Par conséquent, il existe une certaine incertitude quant au volume souscrit. Selon le volume des souscriptions, plus ou moins de biens immobiliers (répartis en tranches) seront libérés.

Dans la mesure où le montant total n'est pas souscrit dans le cadre de l'augmentation de capital, il est possible, en fonction de l'achat de certaines tranches, d'obtenir **des fonds de tiers jusqu'à la limite supérieure de 22%, voire de 23,2%** pour l'achat de la première tranche. Si les montants de la nouvelle émission et du financement par emprunt ne suffisent pas à l'acquisition de l'ensemble du portefeuille immobilier, seule une **partie du portefeuille** est transférée. Pour ce faire, les biens immobiliers ont été répartis en six **tranches**, à raison d'un bien immobilier par tranche (priorisé).

La première tranche sera acquise indépendamment du résultat de l'émission. En cas de souscription de 0 million de CHF, le taux de financement externe passerait ainsi à 23,2%. Si le montant réalisé au moyen de la nouvelle émission et du financement externe supplémentaire dépasse la valeur de marché de la deuxième tranche, celle-ci est acquise. Si la troisième tranche issue de la nouvelle émission et du financement externe supplémentaire est atteinte ou dépassée, la troisième tranche est également acquise, et ainsi de suite.

Dans la mesure où le montant réalisé à partir de la nouvelle émission et du financement externe supplémentaire dépasse une tranche atteinte, mais n'atteint pas la tranche suivante, le montant du financement externe à obtenir est réduit.

Objectif: augmentation de capital d'environ CHF 127 millions (best effort)

Coefficient d'endettement en cas de souscription complète: 18,1%.

Si le montant d'environ 127 millions de CHF n'est pas atteint

- Retrait de capitaux étrangers
- Acquisition partielle par tranches

Augmentation de capital

Aperçu des tranches et impact sur le ratio d'endettement

Tranche	Volume des biens immobiliers en millions de CHF	Volume tranche supplémentaire uniquement en millions de CHF	Montant minimum de la nouvelle émission pour le déclenchement en millions de CHF	Montant maximal de la nouvelle émission pour le déclenchement en millions de CHF	Taux d'endettement après le TP en cas de souscription Montant minimum	Taux d'endettement après TP en cas de souscription Montant maximal
1 à 6	126.25	12.28	84.00	<127.00	22.0%	18.1%
1 à 5	113.97	20.33	75.00	< 84.00	21.9%	21.1%
1 à 4	93.64	18.18	59.00	< 75.00	21.9%	20.4%
1 à 3	75.46	25.41	44.00	< 59.00	22.0%	20.6%
1 à 2	50.05	16.20	25.00	< 44.00	21.9%	20.0%
1	33.85	33.85	0.00	< 25.00	23.2%	20.7%

A partir de 84 millions de CHF achat de toutes les tranches ●.....

Taux d'endettement lors de la souscription de 84 millions de CHF ●.....

Quote-part du passif exigible visée pour une souscription complète ●.....

TP = transfert de patrimoine

Augmentation de capital

Dates clés & impact sur le portefeuille

Achat de biens immobiliers de construction récente

Acquisitions à rendements attractifs

Croissance dans la forte région économique de Zurich



Tarif	"best effort"
Valeur de marché du portefeuille immobilier	CHF 126'253'000
Volume d'émission maximal	environ CHF 127'000'000
Prix d'émission par part	106.81
Nombre maximal de nouvelles parts	1'201'424
Rapport de souscription	6:1
Quote-part du passif exigible visée	18,1% (pour une souscription complète)
Délai de souscription	19 août au 27 août 2024, 12h00
Négoce des droits de souscription	19 août au 23 août 2024
Date de libération	5 septembre 2024
Commission d'émission	1,25% en faveur de la direction du fonds
Valor / ISIN / symbole ticker droit de souscription	135.781.412 / CH1357814123 / BALSP1
Banque dépositaire	UBS Switzerland AG, Zurich
Teneur de marché	Swiss Finance & Property AG, Zurich

Annexe I: Clôture semestrielle au 31 mars 2024

Clôture semestrielle au 31 mars 2024

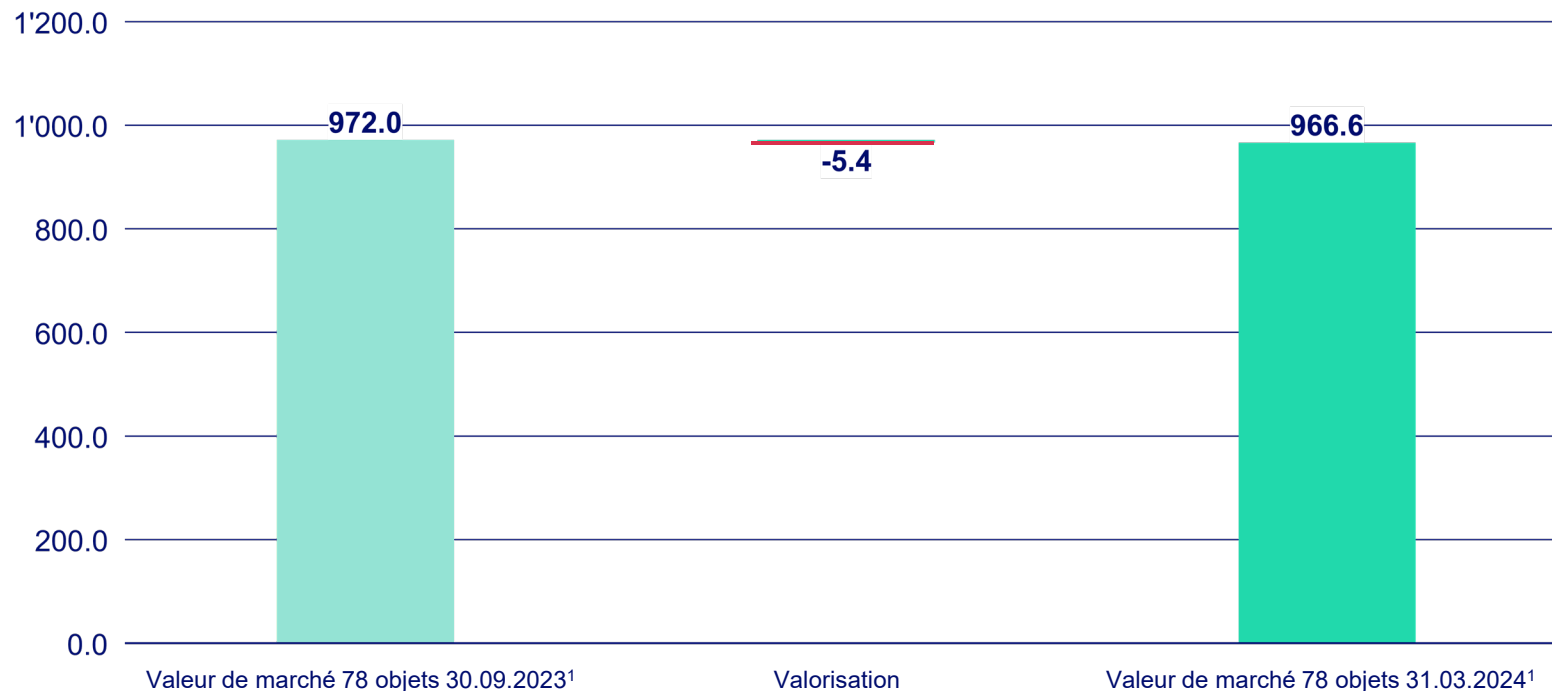
Chiffres clés

Chiffres clés des rapports annuels audités	31.03.2024	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021
Distribution en CHF par part	n/a	3,00	3,00	3,00
Performance en % ^{1, 2}	7,46	-2,72	-12,83	26,16
Rendement sur distribution en % ^{1, 2}	n/a	2,64	2,51	2,14
Rendement de placement en % ²	0,41	0,30	3,09	5,25
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} GAV) en %	0,71	0,72	0,72	0,75
NAV en CHF par part	104,01	106,59	109,27	109,02
Taux de perte sur loyer en % ²	3,19	3,37	4,10	5,46
WAULT en années ^{2, 3}	7,26	7,72	7,57	3,99
Coefficient d'endettement en % ²	20,46	19,25	22,01	19,92
Rémunération moyenne des financements par des fonds étrangers en %	1,42	1,04	0,59	0,06
Durée résiduelle moyenne des financements par des fonds étrangers (en années)	2,62	2,24	2,19	1,67

¹ Les valeurs antérieures au 30.09.2022 se réfèrent au cours hors bourse ; ² Indicateur AMAS ; ³ Weighted Average Unexpired Lease Term ; durée résiduelle pondérée des contrats de location commerciaux non résiliés

Évolution de la valeur de marché¹ du 30 septembre 2023 au 31 mars 2024

Valeur de marché en millions de CHF



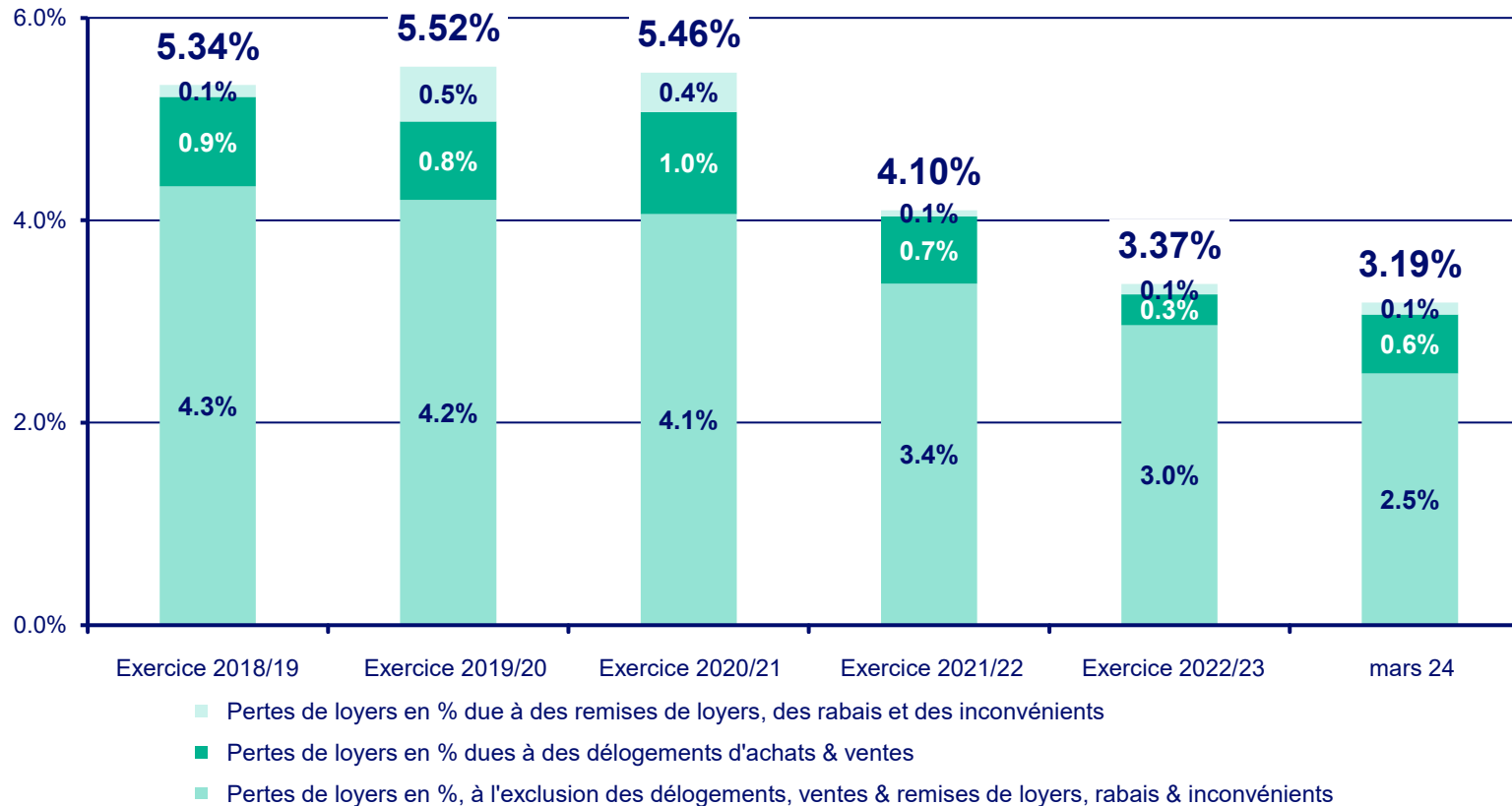
Légère dépréciation des biens immobiliers existants au 31.03.2024 de CHF -5,4 millions ou environ -0,6% en raison de la situation actuelle du marché.

Avec des investissements à valeur ajoutée d'environ 3,3 millions de CHF, la variation nette de la valeur (après investissements) est de CHF -8.7 millions ou environ -0.9%.

¹ Source: estimation d'experts indépendants en estimations, comptes annuels audités au 30.09.2023 et estimation extraordinaire au 31.03.2024

Clôture semestrielle au 31 mars 2024

Nouvelle réduction du taux de perte de loyer¹



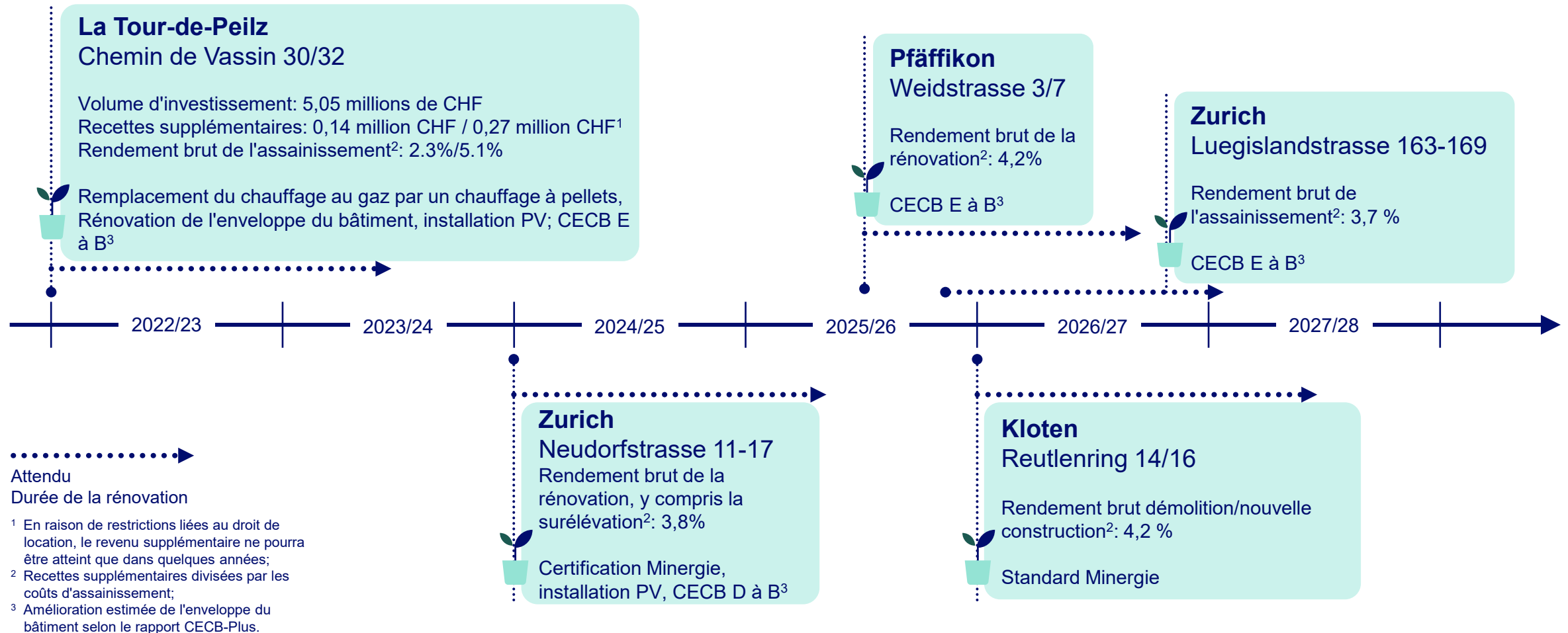
Poursuite de l'évolution positive des logements vacants

Evolution positive, en particulier si l'on exclut les effets exceptionnels

¹ Taux de perte sur loyer = chiffre clé de l'AMAS (Asset Management Association Switzerland)

Chronologie des projets de rénovation

Pipeline intéressant avec d'autres objets en cours de planification



Projet de rénovation

Zurich, Neudorfstrasse 11-17

Rénovation totale

- Optimisation énergétique
- Optimisation du plan d'étage
- Surélévation: réalisation de quatre appartements supplémentaires en attique
- Transformation de surfaces commerciales en studios au rez-de-chaussée

Timeline

- Début des travaux: octobre 2024
- Livraison: décembre 2025

Financials

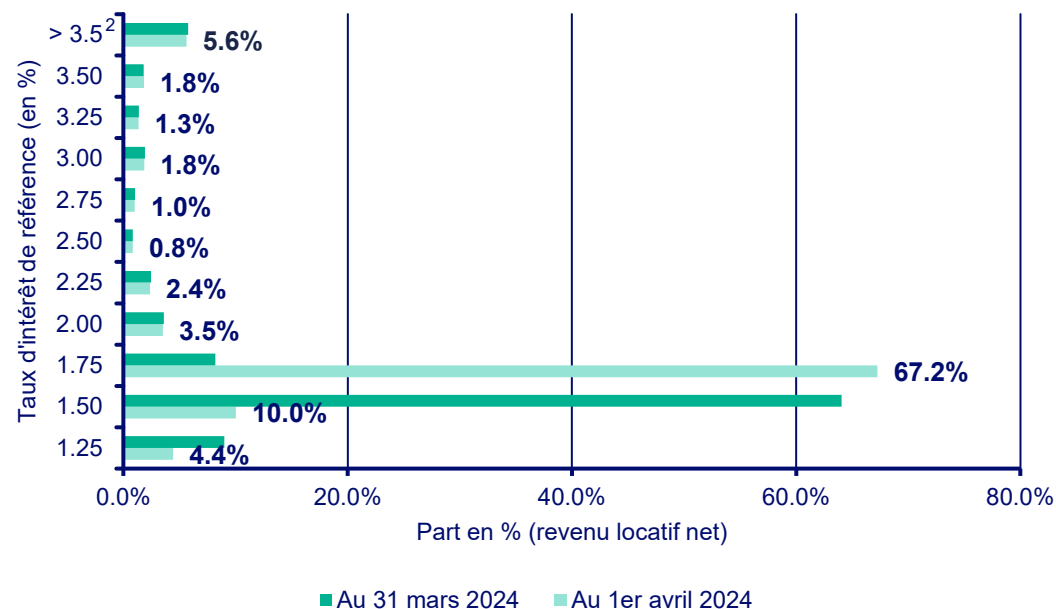
- Volume d'investissement: environ 14 millions de CHF
- Recettes supplémentaires: environ 0,53 million de CHF



Contrats de location résidentielle

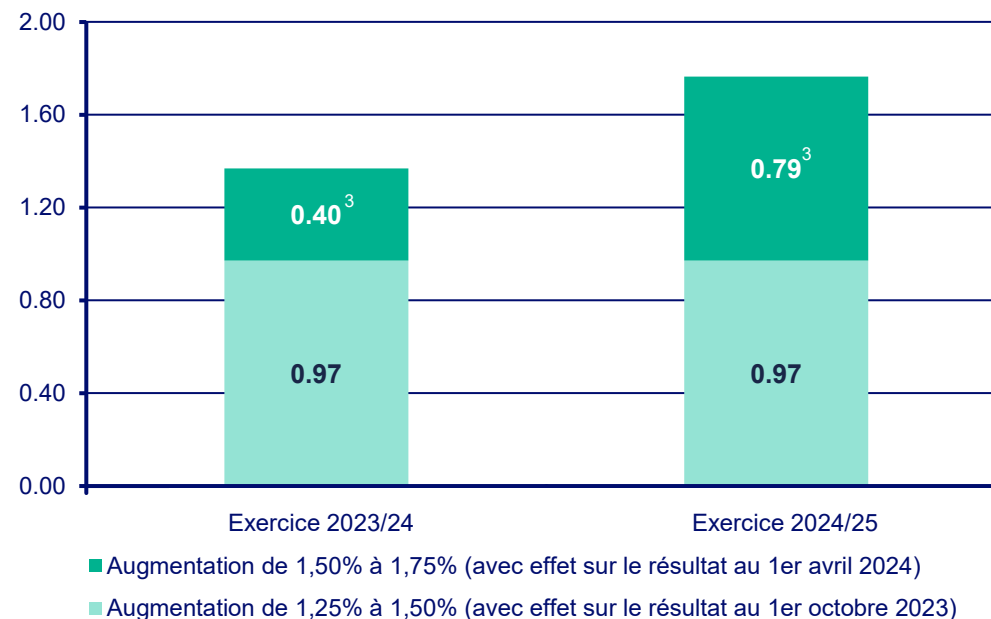
Structure et influence des taux d'intérêt de référence

Structure des taux d'intérêt de référence¹



Environ 2/3 des contrats de location de logements ont un taux d'intérêt de référence de 1,75%.

Influence des augmentations du taux d'intérêt de référence en millions de CHF



Recettes supplémentaires d'environ 1,37 million de CHF⁴ attendues pour l'exercice suivant.

¹ Total 2'005 logements dans le portefeuille; graphique sans les logements vacants;² y compris les contrats de location d'habitation indexés;³ Estimation;⁴ Les augmentations effectives peuvent différer en raison de contestations.

Initiatives en matière de durabilité

Situation et suite des opérations



GEBÄUDEENERGIEAUSWEIS DER KANTONE

Couverture CECB¹ de
98,9% (sans les biens
immobiliers en
construction)

Efficacité énergétique
globale 73,7%² C³ ou
mieux

Enveloppe du bâtiment
27,4%² C³



G R E S B[®]

Notation GRESB⁴ 2023

57/100 points⁵

1/5 étoiles⁵



Mesures en cours et à venir

Élaboration d'une stratégie de durabilité en
cours

Le rapport annuel aux investisseurs sur les
changements de la notation GRESB (dans le
rapport annuel) est maintenu.

¹ Avec le CECB Plus (certificat énergétique cantonal des bâtiments), les propriétaires immobiliers se voient proposer - en plus de l'étiquette énergétique (CECB) - trois variantes de modernisation énergétique adaptées à leur bâtiment. Celles-ci sont élaborées lorsque cela s'avère judicieux;² pondéré par la valeur du marché;³ A comme meilleure évaluation, G comme plus mauvaise évaluation;⁴ Global Real Estate Sustainability Benchmark;⁵ 2023 GRESB Standing Investments Benchmark Report.



Événement après le 31 mars 2024

Vente Turbenthal Hohmattring 19, 21

Vente réussie d'un bien immobilier non stratégique.

- Vente au 31 mai 2024
- Prix de vente: CHF 6,3 millions

Bien immobilier

- Immeuble d'habitation avec un mélange uniforme de logements
- Connexion modérée aux transports publics

Portefeuille

- Petit immeuble avec peu d'impact sur l'allocation sectorielle et géographique

Fonds

- Vente avec un bénéfice après impôts d'environ 0,65 million de CHF

Annexe II:

Frais & aspects fiscaux

Baloise Swiss Property Fund

Informations sur le fonds

Nom du fonds	Baloise Swiss Property Fund (BSPF)
ISIN / numéro de valeur	ISIN CH0414551033 / numéro de valeur 41455103
Domicile du fonds	Suisse
Forme juridique	Fonds de placement contractuel
Cercle des investisseurs	Le cercle des investisseurs n'est pas restreint
Direction du fonds	Baloise Asset Management SA, Bâle
Portfolio manager	Baloise Asset Management SA, Bâle
Banque dépositaire	UBS Switzerland SA, Zurich
Organe de révision	Ernst & Young SA, Bâle
Experts chargés des estimations	PricewaterhouseCoopers SA, Zurich
Gestion immobilière	Baloise Asset Management SA et partenaires externes
Distribution	Baloise Asset Management SA, Bâle
Devise du fonds	CHF
Fortune totale du fonds <small>au 31 mars 2024</small>	CHF 983,0 millions
Utilisation des revenus	Distribution
Fréquence NAV	Annuelle
Rachat de parts du fonds	À la fin de l'exercice, dans le respect d'un délai de résiliation de 12 mois
Exercice	1.10 - 30.9
Market Maker	Swiss Finance & Property, Zurich



Structure des frais

Frais	Maximum selon le contrat de fonds	Effectif de l'exercice 2022/2023	Effectif de l'exercice 2021/2022	
Commission de gestion direction du fonds	1.00% fortune totale	0.50% fortune totale	0.50% fortune totale	à la charge de la fortune du fonds
Commission d'achat et de vente	2.00% prix d'achat ou de vente	0.77% prix d'achat ou de vente	1.50% prix d'achat ou de vente	à la charge de la fortune du fonds
Commission de construction				
Construction de bâtiments, rénovations et transformations	3.00% frais de construction	2.50% frais de construction	2.50% frais de construction	à la charge de la fortune du fonds
Évolution des terrains non bâtis	3.00% frais de construction	n/a frais de construction	n/a frais de construction	à la charge de la fortune du fonds
Honoraires gestionnaires immobiliers	5.00% revenus locatifs nets	3.60% revenus locatifs nets	3.60% revenus locatifs nets	à la charge de la fortune du fonds
Commission d'émission	5.00% valeur nette d'inventaire	0.25% valeur nette d'inventaire	n/a valeur nette d'inventaire	à la charge des investisseurs
Commission de rachat	5.00% valeur nette d'inventaire	n/a valeur nette d'inventaire	n/a valeur nette d'inventaire	à la charge des investisseurs

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

Impôts sur le revenu et le bénéfice



Fonds immobilier avec biens immobiliers en propriété directe



Investisseurs ayant leur domicile fiscal en Suisse

Produits issus des biens immobiliers en propriété directe

Imposition au niveau du fonds à un taux préférentiel

Aucune imposition au niveau de l'investisseur

Gains en capital issus des biens immobiliers en propriété directe

Imposition au niveau du fonds à un taux préférentiel

Aucune imposition au niveau de l'investisseur

Produits divers (p. ex. produit des intérêts)

Aucune imposition au niveau du fonds

Imposition pour l'investisseur

Gains en capital divers

Aucune imposition au niveau du fonds

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

Impôts sur le revenu et le bénéfice

Imposition au niveau du fonds immobilier

- En principe, les fonds de placement contractuels ne sont pas des sujets fiscaux. Les fonds immobiliers qui détiennent des biens immobiliers en propriété directe constituent une exception. Ces fonds constituent un sujet fiscal propre pour les produits et les gains en capital issus des biens immobiliers en propriété directe.
- Les produits et les gains en capital issus des biens immobiliers 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 le bénéfice réduit (taux réduit de moitié au niveau de la Confédération et taux réduit dans plusieurs cantons).
- Les produits divers (p. ex. produits des intérêts sur les avoirs en banque) ne sont pas imposés au niveau du fonds qui détient des biens immobiliers en propriété directe, mais au niveau de l'investisseur.



Impôts sur le revenu et le bénéfice

Imposition au niveau des investisseurs ayant leur domicile fiscal en Suisse

- Comme les produits et les gains en capital issus des biens immobiliers en propriété directe sont imposés au niveau du fonds lui-même, ces produits ne sont plus soumis à l'impôt au niveau de l'investisseur avec domicile fiscal en Suisse.
- Les impôts sur les produits divers ne provenant pas des biens immobiliers en propriété directe sont soumis à l'imposition au niveau de l'investisseur lui-même; ces produits sont donc exclus du champ de l'impôt sur le bénéfice au niveau du fonds de placement immobilier.
- Les explications fiscales reposent sur la situation juridique et la pratique actuellement connues. Demeurent explicitement réservées les modifications législatives, jurisprudentielles ainsi que les changements de la pratique des autorités fiscales.
- L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention, d'achat ou de vente de parts de fonds sont régies par la législation fiscale du pays de domicile de l'investisseur. Les explications fiscales ci-dessus ne constituent en aucune manière un conseil fiscal qualifié. Il incombe à l'investisseur ou aux personnes intéressées par une acquisition de parts de s'informer des conséquences fiscales les concernant auprès de conseillers qualifiés. Le fonds et la direction du fonds ne peuvent en aucun cas assumer une quelconque responsabilité vis-à-vis des conséquences fiscales auxquelles s'expose l'investisseur.



Annexe III: Baloise Asset Management SA

Expertise immobilière de Baloise

Dossier de suivi	<ul style="list-style-type: none">• 150 ans d'expérience dans le Real Estate Investment Management avec environ CHF 9 milliards d'actifs sous gestion
Gamme de produits/clients	<ul style="list-style-type: none">• Baloise Assurances Suisse (environ 7,1 milliards de CHF)• Fondation de prévoyance de la Baloise Versicherung AG & mandats (environ 1,2 milliard de CHF)• Baloise Swiss Property Fund (coté en bourse, environ 970 millions de CHF)• Groupe de placement immobilier Baloise Suisse (environ 100 millions de CHF)
Gestion de portefeuille	<ul style="list-style-type: none">• Gestion des stocks• Représentation des propriétaires• Conseil en stratégie (portefeuille, ESG, objet individuel)
Gestion d'actifs	<ul style="list-style-type: none">• Entre autres, direction & contrôle Property Management• Élaboration & mise en œuvre de stratégies d'objets• Rapports financiers
Gestion de la construction	<ul style="list-style-type: none">• Gestion globale de la construction• Développement et réalisation de nouvelles constructions ainsi que planification et réalisation de rénovations• Volume de construction d'environ 150 millions de CHF par an
Acquisition	<ul style="list-style-type: none">• Très bon réseau sur le marché des transactions immobilières• Volume de transactions substantiel
Gestion de l'équipe/du projet	<ul style="list-style-type: none">• Plus de 70 spécialistes de l'immobilier• Dont Inhouse-Property Management avec 3 sites et environ 40 employés

Contact



Jan Hagen

Gestionnaire de fonds et
portfolio manager

+41 58 285 89 24

jan.hagen@baloise.com



Jean-Michel Hegnauer

Senior Institutional Sales

+41 58 285 98 45

jean-michel.hegnauer@baloise.com



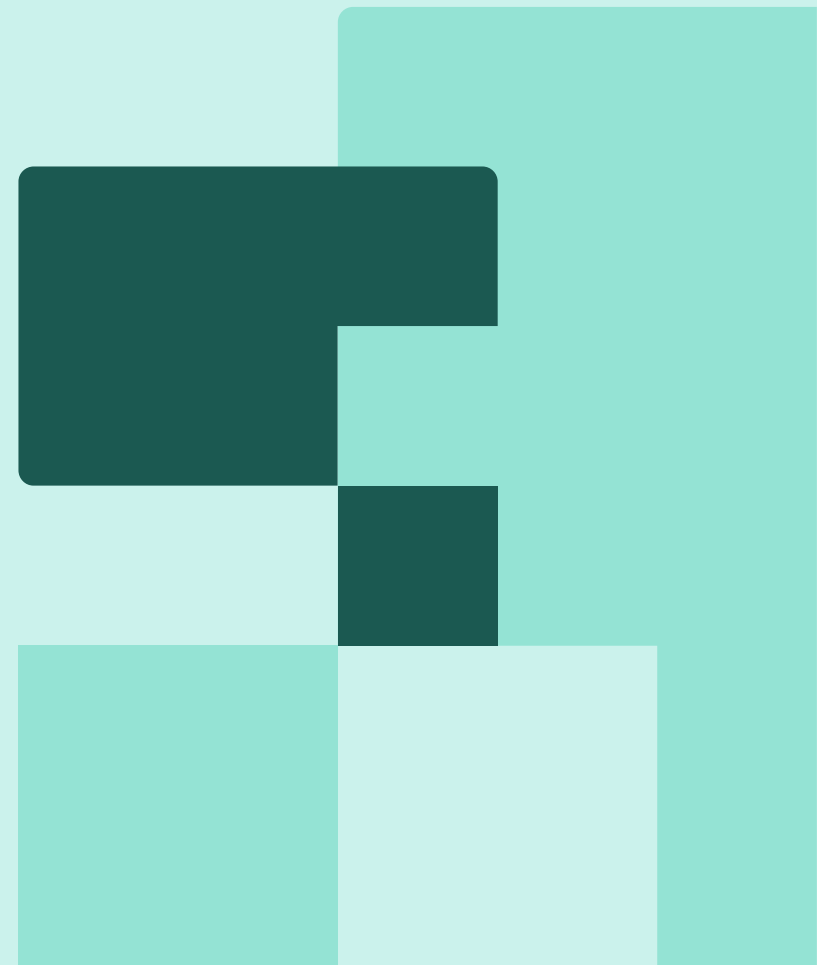
Philipp Zollinger

Senior Institutional Sales

+41 58 285 78 25

philipp.zollinger@baloise.com

Merci beaucoup.



Informations juridiques importantes

Ce document marketing a pour seul but d'informer. Il ne constitue ni une recommandation, ni une offre, ni une incitation à acheter ou à vendre des parts de fonds et ne doit pas non plus être considéré comme une incitation à soumettre une offre de conclusion d'un contrat portant sur un service de titres ou un service complémentaire. 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 Regulation 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 parts. 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 du fonds décline toute responsabilité quant à son contenu et à 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, réglementaire, fiscal ou autre, éventuellement en recourant à un conseiller.

Le Baloise Swiss Property Fund est un fonds de placement contractuel de droit suisse de type «fonds immobilier». 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 du fonds, du distributeur, la Baloise Asset Management SA, Aeschengraben 21, 4002 Basel, ou de la banque dépositaire, UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich.