



Baloise Swiss Property Fund

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

Rapport semestriel non vérifié au 31 mars 2024

Version corrigée du 5 juillet 2024



Sommaire

Baloise Swiss Property Fund

Organisation	4
Le fonds en bref	5
Rapport de la direction du fonds	6
Compte de fortune	10
Compte de résultat	12
Inventaire des immeubles	14
Données relatives à l'activité commerciale et au financement	20
Annexe	22
Autres communications aux investisseurs	24
Rapport d'évaluation	25

Rectificatif:

dans l'inventaire des immeubles à la page 17, pour les immeubles à usage mixte, les valeurs des colonnes «Prix de revient» jusqu'à et y compris «Perte moyenne de loyer» ont été attribuées par erreur à de mauvais immeubles. Cela a désormais été corrigé. Dans l'ensemble, les valeurs, et donc la valeur nette d'inventaire, étaient correctes. De plus, deux dates de clôture erronées ont été corrigées dans les graphiques sur la répartition géographique (page 7) et sur la répartition par utilisation (page 8) (31.03.2024 au lieu du 31.03.2023).

Organisation

Direction du fonds / Portfolio Management

Baloise Asset Management SA
Aeschengraben 21
4051 Basel

Conseil d'administration

Matthias Henny
Thomas Schöb
Philipp Jermann
Adrian Lehmann

Président du Conseil d'administration
Vice-président du Conseil d'administration
Membre du Conseil d'administration
Membre non opérationnel externe du Conseil d'administration
Membre non opérationnel externe du Conseil d'administration
Thomas Amstutz a annoncé son départ du Conseil d'administration pour le 23 mai 2024. Nicole Brunhart et Rudolf Kutos ont été nommés pour lui succéder.

Thomas Amstutz

Comité de direction

Fabian Kaderli
Claude Meyer
Ralph Castiglioni
Marc Dünki
Jean-Pierre Valenghi

Gérant, responsable Corporate Services
Directeur général adjoint, responsable des finances
Responsable Business Development
Responsable Portfolio Management
Directeur de l'immobilier

Banque dépositaire et service de paiement

UBS Switzerland SA
Bahnhofstrasse 45
8001 Zurich

Délégation de tâches partielles

Services informatiques
Prestations générales de gestion
Gestion immobilière

Baloise Assurance SA, Basel
Baloise Assurance SA, Basel
Sallin Immobilier SA, Gérance Charles Berset SA,
Intercity Bewirtschaftung AG, Livit SA, Privera SA,
Naef Immobilier Genève SA, Siska Verwaltungs AG

Experts accrédités chargés des estimations

PricewaterhouseCoopers AG

Sebastian Zollinger, MRICS, Director
Birchstrasse 160, 8050 Zurich
Laura Blaufuss, MRICS, Senior Manager
Birchstrasse 160, 8050 Zurich

Société d'audit

Ernst & Young SA
Aeschengraben 27
4051 Basel

Le fonds en bref

Données clés		31.03.2024	30.09.2023
Numéro de valeur	41455103		
Nombre de parts en circulation		7 208 546	7 208 546
Émission de parts de fonds		-	1 253 660
Rachat de parts de fonds		-	-
Valeur nette d'inventaire par part	CHF	104,01	106,59
Cours de clôture	CHF	119,00	113,50

Compte de fortune		31.03.2024	30.09.2023
Prix de revient des immeubles	CHF	944 858 412	941 545 393
Valeurs vénales des immeubles	CHF	966 631 000	971 972 000
Fortune totale du fonds	CHF	983 047 664	993 307 011
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des immeubles ¹		20,46%	19,25%
Quote-part du passif exigible		23,45%	22,64%
Durée résiduelle moyenne des financements par des fonds étrangers (en années)		2,62	2,24
Rémunération moyenne des financements par des fonds étrangers		1,42%	1,04%
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	749 762 350	768 378 674

Compte de résultat		31.03.2024	31.03.2023
Loyers (rendements bruts)	CHF	20 700 451	17 057 959
Taux de perte sur loyer ¹		3,19%	3,26%
Durée résiduelle moyenne des contrats de bail fixes (WALUT en années)		7,26	7,64
Entretien et réparations	CHF	2 711 358	3 027 633
Résultat net	CHF	11 252 042	8 762 496
Gains et pertes en capitaux réalisés	CHF	-	171 478
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	CHF	- 8 242 728	-
Résultat total	CHF	3 009 314	8 933 974

Indications sur le rendement et la performance		31.03.2024	30.09.2023
Distribution par part	CHF	n.a.	3,00
Rendement sur distribution ¹		n.a.	2,64%
Coefficient de distribution (payout ratio) ¹		n.a.	99,16%
Rendement des fonds propres « return on equity » (ROE) ¹		0,78%	0,53%
Rendement du capital investi (ROIC) ¹		0,87%	0,24%
Rendement net des constructions terminées		3,68%	3,60%
Rendement de placement ¹		0,41%	0,30%
Performance ¹		7,46%	-2,72%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) ¹		69,34%	67,38%
Agio/disagio ¹		14,41%	6,48%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TERREF GAV) ¹		0,71%	0,72%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TERREF NAV) ¹		0,93%	0,97%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TERREF MV) ¹		0,84%	0,90%

¹ Chiffres clés AMAS obligatoires.
Les données et chiffres contenus dans le présent rapport se réfèrent au passé. Ils ne doivent pas être considérés comme une garantie concernant l'évolution future.
Les données de rendement publiées ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés au moment de l'émission et/ou du rachat.

Rapport de la direction du fonds

Rétrospective de l'évolution du marché

Depuis mars 2023, l'inflation a suivi une tendance baissière et oscillait dans la fourchette cible de la Banque nationale suisse (BNS) à compter de novembre 2023. Sur cette base et lors de sa réunion d'évaluation de la situation de politique monétaire du 21 mars 2024, la BNS a entamé un revirement de taux et a abaissé son taux directeur de 1,75 % à 1,5 %. Les taux à long terme avaient déjà considérablement diminué auparavant, ce qui se traduisait notamment dans l'évolution des emprunts de la Confédération. La baisse des taux à court et long termes a porté la performance des fonds immobiliers cotés.

Une situation reflétée par l'évolution du SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index (SWIIT). L'indice a notamment connu deux excellents derniers mois en 2023 (+9,7%) et a poursuivi cette tendance en 2024. Il a fini mars 2024 à 11,2% de plus qu'à la fin septembre 2023.

Outre l'évolution des taux, les signaux en provenance du marché locatif résidentiel sont à évaluer positivement pour les investisseurs immobiliers.

Premièrement, la hausse des taux hypothécaires de référence de 1,25 % à 1,5 % au 1^{er} octobre 2023 et de 1,5 % à 1,75 % au 1^{er} avril 2024 a permis pour la première fois d'augmenter également les revenus des baux résidentiels existants.

Deuxièmement, les loyers affichés ont nettement augmenté lors du dernier semestre, une réalité attribuable à divers facteurs. L'immigration nette encore en forte hausse en 2023 (environ 99'000 personnes, +17'500 par rapport à 2022) y a sûrement largement contribué. La hausse de la demande de logements se trouve confrontée à une activité de construction qui stagne.

Des perspectives quelque peu troublées par des coûts de construction et de rénovation toujours relativement élevés.

Évolution de la performance du fonds du 1^{er} octobre 2023 au 31 mars 2024

Au premier semestre de l'exercice 2023/2024, le cours du Baloise Swiss Property Fund (BSPF) est passé de CHF 113,50 à CHF 119,00 (après distribution). Considérant une distribution de CHF 3,00 par part, la performance lors de la période sous revue s'inscrit à +7,5%. Le BSPF a ainsi sous-performé le SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index (SWIIT), qui a lui signé une performance de 11,2%. L'agio du BSPF sur la période citée est passé de 6,5% à 14,4% (+790 points de base).

Acquisitions et ventes

Lors de la période sous revue, aucun immeuble n'a été acquis ou vendu. Comme communiqué dans le rapport annuel 2022/2023, la direction du fonds a pour objectif

la vente de trois immeubles de taille modeste dans les communes de Monthey, de Savigny et de Turbenthal. La vente interviendrait dans le cadre d'un assainissement du portefeuille.

Rénovations

Le projet de rénovation de l'immeuble sis Chemin de Vassin 30/32 à La Tour-de-Peilz a été achevé pour l'essentiel. Différents travaux aux abords de l'immeuble doivent encore être réalisés. Outre une rénovation intérieure avec optimisation du plan, remplacement des cuisines et des salles de bains, y compris les colonnes de chute, les conduites et de vastes pans des surfaces, l'enveloppe de l'édifice a été également rénovée et ainsi mieux isolée. En outre, une installation photovoltaïque et un système de production de chaleur sans combustible fossile ont été mis en place. De plus, le sous-sol présentait un potentiel inutilisé, qui pourra être exploité par la réalisation de quatre places de stationnement. Auparavant, l'immeuble ne disposait d'aucune place de stationnement intérieure, et de très peu de places extérieures. En raison de la législation applicable dans le canton de Vaud (loi sur la préservation et la promotion du parc locatif; LPPPL), la hausse de loyer immédiatement après une rénovation n'est possible que dans une mesure limitée. Conformément à la LPPPL, le loyer après assainissement est limité à 0,44 million de CHF sur cinq ans, soit un gain de 0,10 million de CHF par rapport au produit théorique avant la rénovation (effet prévisible à compter du 01.10.2024). Le projet a été achevé avec des frais supplémentaires de CHF 260'000 (+5,4%). Ils s'expliquent par des coûts additionnels imputables à l'inflation ainsi que par des travaux complémentaires à valeur ajoutée. À moyen et à long termes, il existe un potentiel considérable de hausse de loyer, d'environ 70% par rapport au niveau des produits avant rénovation.

Une autorisation de construire a été émise pour la rénovation des immeubles sis Neudorfstrasse 11-17 à Zurich, sans recours. Il est particulièrement réjouissant de constater que la surélévation de l'immeuble, et donc la réalisation de quatre logements supplémentaires, a également été approuvée. Le projet de construction s'est donc poursuivi, de sorte que les travaux de construction pourront débuter en octobre 2024. Outre une rénovation intérieure complète avec optimisation du plan, remplacement des cuisines et des salles de bains, y compris les colonnes de chute, les conduites et les surfaces, l'enveloppe de l'édifice sera également rénovée et ainsi mieux isolée. Une installation photovoltaïque est également prévue. Le raccordement existant au réseau de chauffage à distance sera conservé. Jusqu'à

présent, l'immeuble disposait également de quatre surfaces commerciales au rez-de-chaussée. Elles ont été transformées en espace résidentiel, absolument nécessaire dans la ville de Zurich. Un produit supplémentaire total de 0,53 million de CHF et des frais de construction de 14,00 millions de CHF ont été prévus. Nous organisons des sous-locations jusqu'au début prévu de la rénovation le 1^{er} octobre 2024.

Le projet de nouvelle construction sis Nidfeldstrasse 2 à Kriens progresse conformément au calendrier. L'emménagement est prévu pour la fin de l'été 2025. Le projet est certifié par les labels Société à 2000 watts et Minergie-P-ECO.

Évaluations des immeubles

Les évaluations réalisées par les experts indépendants chargés des estimations des 77 immeubles en portefeuille et un terrain à exploiter ont fait ressortir au 31 mars 2024 une valeur vénale totale de 966,63 millions de CHF. Cela correspond à une diminution de la valeur avant investissement de 5,34 millions de CHF (environ -0,6%). Pour des investissements à valeur ajoutée de 3,34 millions de CHF, il résulte une diminution de 8,68 millions de CHF, soit environ -0,9%. La dépréciation s'explique principalement par une nouvelle évaluation des coûts de remise en état prévue et par la hausse des taux de capitalisation liée à l'état du marché. Ainsi, sur la période du 30 septembre 2023 au 31 mars 2024, le taux de capitalisation pondéré de la valeur de marché n'a pu être relevé que de deux points de base, de 2,89% à 2,91%.

Compte de résultat

Au premier semestre de l'exercice 2023/2024, les revenus locatifs théoriques s'élevaient à 21,38 millions de CHF, soit une hausse des produits des loyers de 3,75 millions de CHF, ou encore quelque 21,3%. Cette forte hausse résulte d'une part des acquisitions réalisées en lien avec l'augmentation de capital lors de l'exercice 2023 (environ 3,06 millions CHF). D'autre part, les produits des loyers existants ont pu être augmentés. Le produit supplémentaire provenant de la hausse du taux hypothécaire de référence avec effet au 1^{er} octobre 2023 est de 0,49 million de CHF.

Le taux de perte sur loyer a pu être à nouveau réduit et s'inscrit à la fin mars 2024 à 3,2% (exercice précédent 3,3%) des revenus locatifs théoriques. Ajusté des immeubles où des rénovations vont être effectuées (Neudorfstrasse 11-19 à Zurich) ou l'ont été (Chemin de Vassin 30/32 à La Tour-de-Peilz), le taux de perte sur loyer s'établit encore à 2,6%. En raison de l'évolution de l'environnement de taux, les charges d'endettement ont augmenté de 0,66 million de CHF par rapport à la période précédente, pour s'établir à

1,28 million de CHF. Au cours de la période sous revue, les charges pour entretien et réparations se sont élevées à 2,71 millions de CHF, soit environ 12,7% du revenu locatif théorique (exercice précédent 3,03 millions de CHF, 17,1% du revenu locatif théorique), ce qui correspond à une baisse de 0,32 million, avec un portefeuille immobilier qui s'est étoffé en parallèle. Par rapport à l'exercice précédent, les frais d'estimation et d'audit ont augmenté, ce qui est attribuable à l'estimation de valeur de marché additionnelle au 31 mars 2024, ainsi qu'à la hausse des coûts liés à la mise en œuvre du système de gestion de l'énergie.

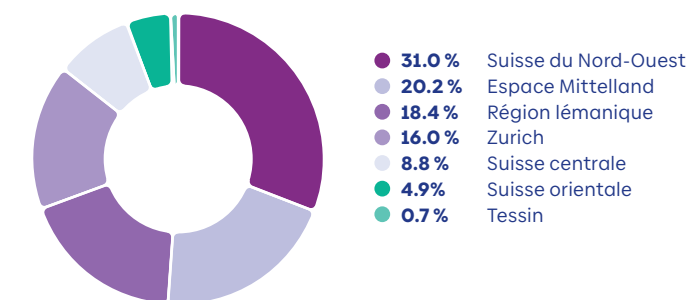
Malgré des charges d'endettement accrues de 2,49 millions de CHF (soit près de 28,4%), le résultat net a progressé pour s'établir à 11,25 millions de CHF. Le résultat total s'élève à 3,01 millions de CHF, en net repli par rapport à l'exercice précédent où il s'inscrivait à 8,93 millions de CHF. Ce chiffre s'explique par la valeur de marché inférieure relevée par la nouvelle évaluation du portefeuille immobilier au 31 mars 2024. Au 31 mars de l'exercice précédent, aucune nouvelle évaluation du portefeuille n'avait été effectuée.

Diversification régionale

Au 31 mars 2024, le portefeuille comprend 77 immeubles existants et un terrain à exploiter (Nidfeldstrasse 2 à Kriens), avec une large diversification régionale. La région Suisse du Nord-Ouest affiche la part la plus importante avec 31,0%, suivie de la région Espace Mittelland avec 20,2%, de l'Arc lémanique avec 18,4% et de la région de Zurich avec 16,0%. Actuellement, les régions Suisse centrale (8,8%), Suisse orientale (4,9%) et Tessin (0,7%) jouent un rôle plutôt subordonné dans le portefeuille.

Répartition géographique au 31 mars 2024

Base de valeur de marché



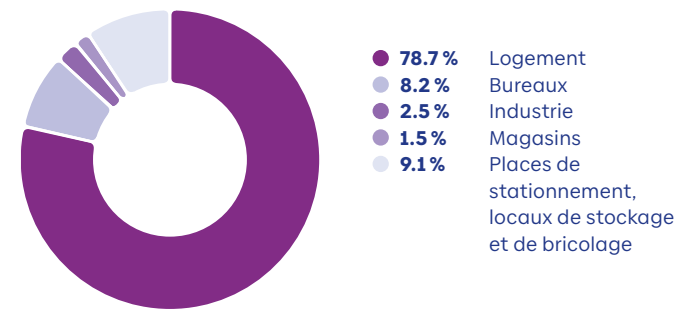
Répartition des biens immobiliers par grande région selon l'Office fédéral de la statistique (OFS)

Diversification sectorielle

Avec une part de 78,7% dans les revenus locatifs théoriques, la priorité demeure les objets résidentiels. Les revenus locatifs théoriques des surfaces commerciales représentent une part de 12,2%.

Répartition par utilisation au 31 mars 2024

Base de loyers théoriques



Chiffres clés pertinents pour l'environnement

Concernant les chiffres clés pertinents pour l'environnement au sens des «circulaires AMAS n° 04/2022 et n° 06/2023», nous renvoyons au rapport annuel 2022/2023.

Perspectives

La trajectoire de croissance du fonds sera poursuivie au second semestre 2023/2024 avec l'augmentation de capital prévue d'environ 125 millions de francs, annoncée le 18 avril dernier. L'acquisition de jusqu'à six immeubles résidentiels permettra de diversifier davantage le portefeuille. De plus, l'optimisation et la modernisation du portefeuille existant se poursuivront au second semestre. Tandis que la rénovation de l'immeuble sis Chemin de Vassin 30/32 à La Tour-de-Peïlz sera achevée, la préparation de la rénovation complète du bien situé Neudorfstrasse 11-17 à Zurich bat son plein, afin que tout soit prêt pour commencer la rénovation le 1^{er} octobre 2024.

De plus, la finalisation de la vente de trois immeubles à Turbenthal, Savigny et Monthey fait partie des objectifs du présent exercice.



Lausanne, Chemin de Champrilly 17-21



Pfeffingen, Hauptstrasse 21/21a

Compte de fortune

En CHF	31.03.2024	30.09.2023
Actif		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	5 667 254	9 916 056
Avoirs en banque à terme, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	-	-
Valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe		
Garantie de projets de construction (art. 90 OPCC)	-	-
Autres (art. 89 OPCC)	-	-
Total des valeurs mobilières à court terme	5 667 254	9 916 056
Immeubles		
Immeubles d'habitation	774 083 000	779 218 000
Immeubles à usage commercial	104 794 000	105 864 000
Immeubles à usage mixte	77 618 000	78 078 000
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	10 136 000	8 812 000
Total des immeubles	966 631 000	971 972 000
Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques	-	-
Parts dans d'autres fonds immobiliers et sociétés d'investissements immobiliers	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-
Autres actifs	10 749 410	11 418 955
Fortune totale du fonds	983 047 664	993 307 011
Passif		
Engagements à court terme		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	83 000 000	76 150 000
Prêts et crédits à court terme portant intérêt	-	-
Autres engagements à court terme	17 466 974	19 348 706
Total des engagements à court terme	100 466 974	95 498 706
Engagements à long terme		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	114 800 000	111 000 000
Prêts et crédits à long terme portant intérêt	-	-
Autres engagements à long terme	-	-
Total des engagements à long terme	114 800 000	111 000 000
Total des engagements	215 266 974	206 498 706
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	767 780 690	786 808 305
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	- 18 018 340	- 18 429 631
Fortune nette du fonds	749 762 350	768 378 674

En CHF	31.03.2024	30.09.2023
Parts		
Nombre de parts en circulation en début d'exercice	7 208 546	5 954 886
Émises	-	1 253 660
Rachetées	-	-
Nombre de parts en circulation en fin d'exercice	7 208 546	7 208 546
Valeur nette d'inventaire par part en fin d'exercice	104,01	106,59
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds en début d'exercice	768 378 674	650 696 727
Distributions	- 21 625 638	- 17 864 658
Solde des mouvements de parts à l'exclusion de la participation des souscripteurs aux revenus courus/participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	-	131 380 058
Résultat total	3 009 314	4 166 546
Solde des versements/prélèvements sur provisions pour réparations futures	-	-
Fortune nette du fonds en fin d'exercice	749 762 350	768 378 674



Hettingen, Im Grund 14/15, 18/19

Compte de résultat

En CHF	01.10.23 - 31.03.24	01.10.22 - 31.03.23
Produits		
Produits des avoirs postaux et bancaires	-	-
Produits des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe	-	-
Intérêts négatifs	-	-837
Loyers (rendements bruts)	20700451	17057959
Intérêts intercalaires portés à l'actif	-	-
Autres revenus	113393	7001
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	-	-
Total des revenus	20813844	17064123
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	1284357	620005
Autres intérêts passifs	-	-
Entretien et réparations	2711358	3027633
Administration des immeubles		
Frais liés aux immeubles	513655	354601
Frais d'administration	87405	88403
Impôts et taxes	1483624	1310215
Frais d'estimation et d'audit	199831	76377
Amortissements sur les immeubles	-	-
Provisions pour réparations futures	-	-
Versements	-	-
Prélèvements	-	-
Rémunérations réglementaires versées		
à la direction du fonds	2476022	2161667
à la banque dépositaire	49568	43838
à la gestion immobilière	709204	585424
Autres charges	46778	33464
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	-	-
Total des charges	9561802	8301627
Résultat net	11252042	8762496
Gains et pertes en capitaux réalisés	-	171478
Résultat réalisé	11252042	8933974
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	-8242728	-
Résultat total	3009314	8933974

En CHF	01.10.23 - 31.03.24	01.10.22 - 31.03.23
Produit net de l'exercice comptable	11252042	8762496
Gains en capitaux de l'exercice comptable destinés à être distribués	-	171478
Gains en capitaux des exercices comptables précédents destinés à être distribués	1838038	1341531
Report de l'année précédente	1543901	1124296
Résultat disponible pour être réparti	14633981	11399801
Résultat prévu pour être distribué aux investisseurs	-	-
Montant prévu pour être réinvesti	-	-
Report à nouveau	14633981	11399801
Distribution de revenus		
Date de distribution n.a., date de versement n.a.		
À tous les porteurs de parts	-	-
Montant net	-	-



Aigle, Rue du Molage 32/34

Inventaire des immeubles

Immeubles	Canton	Année de construction	Taille du logement				Autres objets*	Objets commerciaux	Places de stationnement	Prix de revient	Propriété exclusive	Propriété par étage	Copropriété	En droit de superficie	Total de la valeur vénale	Revenu locatif réel	Pertes sur locaux vides et pertes de loyers	Perte moyenne de loyer
			< 3	3-3,5	4-4,5	> 4,5												
Immeubles d'habitation																		
Adligenswil, Im Zentrum 13a/b	LU	2002	-	6	6	2	10	-	44	7 555 405	7 156 000	-	-	-	7 156 000	169 866	- 2 340	1,36
Aigle, Rue du Molage 32/34	VD	1986	4	10	5	-	-	4	22	6 645 984	6 081 000	-	-	-	6 081 000	165 231	-	-
Arlenheim, Brachmattstr. 1	BL	1999	-	-	7	-	-	-	8	5 038 632	5 048 000	-	-	-	5 048 000	87 072	- 14 100	13,94
Basel, Bernoullistr. 24	BS	1980	-	2	7	3	1	-	12	7 152 161	8 272 000	-	-	-	8 272 000	167 886	- 2 610	1,53
Basel, Erlenstr. 50/52	BS	1981	20	12	-	-	-	2	-	9 454 965	9 909 000	-	-	-	9 909 000	212 434	- 4 094	1,89
Basel, Hammerstr. 132	BS	1982	1	5	4	-	-	1	9	4 543 077	4 597 000	-	-	-	4 597 000	94 563	- 9 030	8,72
Basel, Hegenheimerstr. 16	BS	1946	1	9	-	-	-	-	-	3 554 734	4 023 000	-	-	-	4 023 000	84 102	-	-
Basel, Hegenheimerstr. 26	BS	1955	-	8	2	-	-	2	3	5 162 716	5 569 000	-	-	-	5 569 000	103 245	- 4 340	4,03
Basel, Schützengraben 51	BS	1960	3	3	2	-	-	-	2	3 231 621	3 227 000	-	-	-	3 227 000	60 060	-	-
Biberist, Zentrumweg 2/2a/4/6/8/10	SO	2021	65	33	4	-	-	8	97	42 916 767	41 803 000	-	-	-	41 803 000	952 137	- 86 157	8,30
Binningen, Lindenstr. 18-22	BL	1994	-	10	10	5	16	-	29	14 676 738	15 323 000	-	-	-	15 323 000	274 016	- 23 809	7,99
Bremgarten AG, Im Meyerhof 8/10	AG	1987	-	8	6	-	-	-	21	5 893 053	7 196 000	-	-	-	7 196 000	136 181	- 1 370	1,00
Buchrain, Moosstr. 29/31/33/35	LU	1995	3	3	22	5	12	-	46	13 721 566	13 825 000	-	-	-	13 825 000	321 802	- 2 000	0,62
Bülach, Unterweg 61/63/65	ZH	2004	-	6	24	-	1	-	25	17 211 358	17 168 000	-	-	-	17 168 000	333 203	-	-
Burgdorf, Tiergarten 23/25/27/29	BE	1990	-	6	18	4	10	-	28	11 473 618	11 409 000	-	-	-	11 409 000	260 470	- 30 096	10,36
Chur, Alpsteinweg 3/5/7/9/11/15	GR	1963	-	20	8	16	-	-	19	12 739 072	13 519 000	-	-	-	13 519 000	344 162	- 4 690	1,34
Corminboeuf, Impasse des Chênes 3/5/7	FR	1988	14	7	-	-	-	-	59	4 814 094	4 750 000	-	-	-	4 750 000	147 443	- 175	0,12
Corsier-sur-Vevey, Ch. Vert 31	VD	1962	10	10	5	-	-	-	9	7 796 562	8 037 000	-	-	-	8 037 000	156 426	-	-
Fahrweid, Austr. 9/11/13	ZH	1963	4	8	16	-	-	-	26	10 749 633	10 662 000	-	-	-	10 662 000	219 435	- 3 339	1,50
Frauenfeld, Unterfeldstr. 21/21a	TG	1998	2	2	8	4	11	7	50	7 304 595	7 389 000	-	-	-	7 389 000	163 644	- 9 596	5,54
Gebenstorf, Am Hölibach 1/7	AG	2010	4	4	8	2	11	-	36	10 487 987	10 787 000	-	-	-	10 787 000	229 470	- 5 700	2,42
Herisau, Gibelhalde 21/23	AR	1991	6	6	10	2	-	-	33	8 012 659	7 627 000	-	-	-	7 627 000	183 785	- 9 930	5,13
Hettlingen, Im Grund 14/15, 18/19	ZH	1995	-	12	8	4	6	-	32	11 112 109	11 431 000	-	-	-	11 431 000	248 130	- 3 740	1,48
Kloten, Reutlenring 14-16	ZH	1985	12	3	-	-	3	-	21	5 956 250	6 025 000	-	-	-	6 025 000	128 664	- 1 560	1,20
Köniz, Spühlhalde 3/5/7/9, 15/17/19/21	BE	1997	-	14	46	-	22	-	63	30 407 219	32 283 000	-	-	-	32 283 000	657 234	- 26 850	3,92
La Tour-de-Peilz, Ch. de Vassin 30/32	VD	1964	9	10	8	-	1	-	4	11 156 861	11 720 000	-	-	-	11 720 000	121 502	- 62 384	33,93
La Tour-de-Peilz, Entre-deux-Crêts 20/22	VD	1962	8	8	-	8	-	-	43	12 730 173	11 458 000	-	-	-	11 458 000	208 556	- 160	0,08
Lausanne, Ch. de Champilly 17/19/21	VD	1959	45	14	1	-	-	-	34	15 775 880	17 105 000	-	-	-	17 105 000	417 825	- 1 413	0,34
Locarno, Via d'Alberti 11	TI	1969	1	27	-	-	1	-	14	6 302 809	6 518 000	-	-	-	6 518 000	167 739	- 900	0,53
Luzern, Hirtenhofring 24/26	LU	1964	-	13	1	1	-	-	10	5 517 652	6 304 000	-	-	-	6 304 000	117 133	- 5 431	4,43
Luzern, Obergütschrain 4	LU	1983	-	6	14	6	1	-	26	12 656 450	12 992 000	-	-	-	12 992 000	262 328	- 3 988	1,50
Möhlhlin, Kornfeldstr. 12/14/16/18/20	AG	1995	5	15	10	-	30	-	41	12 591 050	13 452 000	-	-	-	13 452 000	293 813	- 11 541	3,78
Monthey, Av. du Crochetan 72a/b	VS	1986	-	10	10	-	-	-	27	5 423 363	5 196 000	-	-	-	5 196 000	150 695	-	-
Morges, Vergers-Gottaz 6/7/8	VD	1984	3	5	5	5	1	1	26	9 928 916	8 868 000	-	-	-	8 868 000	162 614	- 9 690	5,62
Münchenstein, Oberwilerstr. 2/4/6/8, Allschwilerstr. 4	BL	1958	22	42	15	-	-	-	20	27 382 558	26 234 000	-	-	-	26 234 000	480 123	- 6 785	1,39
Münchenstein, Zollweidenstr. 12/14	BL	1985	8	12	8	-	6	-	28	9 732 344	11 468 000	-	-	-	11 468 000	216 315	- 31 390	12,67
Murten, Engelhardstr. 61/63	FR	1991	5	5	6	-	2	-	16	5 379 169	5 874 000	-	-	-	5 874 000	150 342	- 1 380	0,91
Neuchâtel, Rue des Battieux 30/32/34/36	NE	1986	4	16	16	-	-	-	48	11 271 975	11 707 000	-	-	-	11 707 000	300 387	- 12 955	4,13
Neuenhof, Alte Zürcherstr. 22	AG	1988	2	4	7	1	-	1	24	5 372 072	5 507 000	-	-	-	5 507 000	136 448	- 2 040	1,47
Neuenhof, Alte Zürcherstr. 24/26	AG	1988	4	8	14	2	9	6	47	9 575 160	10 362 000	-	-	-	10 362 000	271 501	- 6 819	2,45

Immeubles	Canton	Année de construction	Taille du logement				Autres objets*	Objets commerciaux	Places de stationnement	Prix de revient	Propriété exclusive	Propriété par étage	Copropriété	En droit de superficie	Total de la valeur vénale	Revenu locatif réel	Pertes sur locaux vides et pertes de loyers	Perte moyenne de loyer
			< 3	3-3,5	4-4,5	> 4,5												
Immeubles d'habitation																		
Niederrohrdorf, Hintermattweg 1, Hiltiwaldweg 4/6/8	AG	2016	15	18	24	-	17	-	76	32 334 311	32 302 000	-	-	-	32 302 000	679 157	-32 075	4,51
Obernau, Feldhöfli 1/3/5	LU	1994	-	13	8	-	3	-	24	9 841 818	10 058 000	-	-	-	10 058 000	204 012	-3 540	1,71
Olten, Wiesenstr. 9/10/11/12	SO	1979	-	1	18	2	16	-	56	10 744 117	10 228 000	-	-	-	10 228 000	218 352	-5 708	2,55
Ostermündigen, Bernstrasse 7/9/11	BE	1950	16	16	4	-	5	-	21	10 238 792	12 794 000	-	-	-	12 794 000	255 235	-5 935	2,27
Petit-Lancy, Ch. de Traille 7/9/11/13/15	GE	1962	15	21	9	8	-	-	61	29 788 443	27 885 000	-	-	-	27 885 000	476 122	-13 913	2,84
Pfäffikon SZ, Weidstrasse 3/7	SZ	1983	-	16	17	4	3	-	68	18 372 284	18 282 000	-	-	-	18 282 000	386 095	-6 188	1,58
Pfeffingen, Hauptstr. 21/21a	BL	1993	6	6	6	2	2	-	25	8 962 058	8 449 000	-	-	-	8 449 000	194 990	-13 486	6,47
Pfungen, Dättlikonerstr. 3a/b/c/d	ZH	1987	8	8	12	-	10	-	73	8 537 327	8 352 000	-	-	-	8 352 000	234 546	-3 480	1,46
Prilly, Avenue de Floréal 1/3/5	VD	1999	1	9	13	-	-	-	23	12 251 453	11 716 000	-	-	-	11 716 000	222 246	-	-
Prilly, Ch. de la Rochelle 14	VD	1968	30	9	-	-	-	-	17	9 073 280	9 068 000	-	-	-	9 068 000	212 607	-150	0,07
Puidoux, Rte. Flonzaley 1/3/5/7/9/11	VD	2008	9	21	18	3	-	-	75	24 612 258	24 017 000	-	-	-	24 017 000	622 119	-13 564	2,13
Reinach BL, Maienweg 2/4	BL	1974	8	11	8	-	8	1	32	8 526 677	9 161 000	-	-	-	9 161 000	215 121	-9 788	4,35
Savigny, Ch. de la Verne 1	VD	1987	5	8	2	-	-	2	31	4 756 334	4 848 000	-	-	-	4 848 000	136 416	-4 160	2,96
Schönenwerd, Oltnerstrasse 64 a-e	SO	2016	17	29	22	-	21	-	79	28 423 466	27 913 000	-	-	-	27 913 000	688 445	-5 165	0,74
Seewen SZ, Achermatt 1/2	SZ	1984	4	12	5	-	2	-	30	6 611 531	6 439 000	-	-	-	6 439 000	148 428	-13 290	8,22
St. Gallen, Iddastr. 39/41/43	SG	1954	10	12	5	1	-	-	14	7 835 836	8 399 000	-	-	-	8 399 000	175 992	-720	0,41
Turbenthal, Hohmattiring 19/21	ZH	1991	-	1	13	-	1	-	19	5 244 059	5 127 000	-	-	-	5 127 000	134 724	-2 160	1,58
Urtenen-Schönbühl, Solothurnstr. 60/60a/b	BE	1982	6	9	6	-	2	-	79	7 920 055	7 760 000	-	-	-	7 760 000	181 195	-4 330	2,33
Villars-sur-Glâne, Ch. des Pins 1/2/3	FR	1991	12	2	8	13	-	2	56	14 825 578	15 233 000	-	-	-	15 233 000	369 312	-3 750	1,01
Wil SG, Rainstr. 16/16a/16b/18/18a/18b	SG	1978	16	14	16	2	2	-	106	10 982 216	10 263 000	-	-	-	10 263 000	293 329	-490	0,17
Winterthur, Wässerwiesenstr. 79a/b/c, 81a/b/c	ZH	1998	20	14	12	-	16	-	51	24 795 228	27 637 000	-	-	-	27 637 000	503 989	-2 915	0,58
Zürich, Luegislandstr. 163/165/167/169	ZH	1987	7	18	7	-	2	-	31	13 739 941	16 731 000	-	-	-	16 731 000	297 135	-8 307	2,72
Zürich, Neudorfstr. 11/13/15/17	ZH	1987	4	26	3	-	2	-	-	18 317 958	23 540 000	-	-	-	23 540 000	249 408	-68 885	21,64
Total			474	696	577	105	266	37	2149	755 144 021	774 083 000	-	-	-	774 083 000	16 456 951	-624 398	3,66
Immeubles à usage commercial																		
Allschwil, Hegenheimermattweg 65	BL	1989	-	-	-	-	-	33	106	21 867 378	21 360 000	-	-	-	21 360 000	562 490	-	-
Basel, Bundesstr. 1	BS	1970	-	-	-	-	-	7	4	26 881 147	27 017 000	-	-	-	27 017 000	474 996	-	-
Basel, St. Jakobs-Str. 30	BS	1988	8	1	3	-	4	9	25	19 123 710	20 435 000	-	-	-	20 435 000	445 911	-5 269	1,17
Basel, Steinenring 6	BS	1867	-	-	-	-	-	5	-	4 266 232	4 179 000	-	-	-	4 179 000	63 324	-	-
Basel, Weiherweg 38	BS	1961	-	-	-	-	-	3	3	10 387 654	-	10 519 000	-	-	10 519 000	129 831	-	-
Geroldswil, Steinhaldenstr. 28/30	ZH	1991	-	-	-	-	2	19	83	7 548 933	7 258 000	-	-	-	7 258 000	263 405	-11 406	4,15
Neuchâtel, Rue de Vauseyon 29	NE	1988	6	8	2	-	-	12	97	13 236 382	14 026 000	-	-	-	14 026 000	424 555	-2 810	0,66
Total			14	9	5	-	6	88	318	103 311 437	94 275 000	10 519 000	-	-	104 794 000	2 364 512	-19 484	0,82
Immeubles à usage mixte																		
Basel, Drahtzugstr. 51	BS	1988	-	6	4	-	7	-	11	6 982 911	7 591 000	-	-	-	7 591 000	154 274	-4 747	2,99
Basel, Wasgenring 91/93/95	BS	1966	4	9	13	-	1	7	-	12 487 703	12 132 000	-	-	-	12 132 000	339 455	-	-
Bonstetten, Dorfstr. 13/15/17	ZH	1990	4	10	8	-	3	10	42	12 820 249	13 806 000	-	-	-	13 806 000	299 213	-23 920	7,40
Carouge GE, Rue des Caroubiers 15	GE	1994	-	-	8	8	-	7	44	21 640 931	22 771 000	-	-	-	22 771 000	506 325	-4 500	0,88
Orbe, Grand-Rue 39	VD	1991	17	13	3	-	-	9	51	9 547 990	9 191 000	-	-	-	9 191 000	323 781	-193	0,06
Riehen, Bahnhofstr. 63	BS	1983	-	6	1	1	5	5	13	5 848 905	5 461 000	-	-	-	5 461 000	131 375	-4 000	2,95
Winterthur, Wartstr. 4	ZH	1962	6	3	1	-	-	7	4	6 395 725	6 666 000	-	-	-	6 666 000	124 565	-120	0,10
Total			31	47	38	9	16	45	165	75 724 414	77 618 000	-	-	-	77 618 000	1 878 988	-37 479	1,96

	Canton	Année de construction	Taille du logement				Autres objets* commerciaux	Objets commerciaux	Places de stationnement	Prix de revient	Propriété exclusive	Propriété par étage	Copropriété	En droit de superficie	Total de la valeur vénale	Revenu locatif réel	Pertes sur locaux vides et pertes de loyers	Perte moyenne de loyer
			< 3	3-3,5	4-4,5	> 4,5												
Immeubles																		
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction)																		
Kriens, Nidfeldstr. 2	LU	2023	-	-	-	-	-	-	10 678 541	10 136 000	-	-	-	10 136 000	-	-	-	
Total			-	-	-	-	-	-	10 678 541	10 136 000	-	-	-	10 136 000	-	-	-	
Résumé																		
Immeubles d'habitation			474	696	577	105	266	37	755 144 021	774 083 000	-	-	-	774 083 000	16 456 951	-624 398	3,66	
Immeubles à usage commercial			14	9	5	-	6	88	103 311 437	94 275 000	10 519 000	-	-	104 794 000	2 364 512	-19 484	0,82	
Immeubles à usage mixte			31	47	38	9	16	45	75 724 414	77 618 000	-	-	-	77 618 000	1 878 988	-37 479	1,96	
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction)			-	-	-	-	-	-	10 678 541	10 136 000	-	-	-	10 136 000	-	-	-	
Total			519	752	620	114	288	170	944 858 412	956 112 000	10 519 000	-	-	966 631 000	20 700 451	-681 362	3,19	

* Les autres objets comprennent les objets annexes comme les locaux de bricolage, locaux de rangement et similaires.

Données relatives à l'activité commerciale et au financement

Acquisitions	Type d'immeubles	Date
Aucune		

Ventes	Type d'immeubles	Date
Aucune		

Hypothèques accordées et autres prêts garantis par des hypothèques

Aucun

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques, par date d'échéance

Crédit	Montant (CHF)	Durée	Taux d'intérêt
Hypothèques à court terme avec			
échéance dans les 12 mois			
Hypothèque à taux fixe	3 000 000	03.01.24 – 03.04.24	2,01%
Hypothèque à taux fixe	8 000 000	13.12.23 – 15.04.24	1,99%
Hypothèque à taux fixe	6 000 000	03.01.24 – 03.07.24	1,92%
Hypothèque à taux fixe	4 000 000	13.12.23 – 15.07.24	1,95%
Hypothèque à taux fixe	23 000 000	01.09.21 – 02.09.24	0,04%
Hypothèque à taux fixe	30 000 000	30.09.21 – 30.09.24	0,23%
Hypothèque à taux fixe	9 000 000	03.01.22 – 03.01.25	0,24%
Total	83 000 000		
Hypothèques à long terme avec			
échéance de 1 à 5 ans			
Hypothèque à taux fixe	4 800 000	13.12.23 – 14.07.25	1,63%
Hypothèque à taux fixe	10 000 000	02.10.23 – 02.10.26	2,15%
Hypothèque à taux fixe	15 000 000	30.09.22 – 30.09.27	2,17%
Hypothèque à taux fixe	25 000 000	30.09.22 – 30.09.27	2,29%
Hypothèque à taux fixe	14 000 000	30.11.23 – 30.11.27	1,69%
Hypothèque à taux fixe	10 000 000	29.09.23 – 29.09.28	2,11%
Hypothèque à taux fixe	12 000 000	03.01.23 – 03.01.29	1,67%
Total	90 800 000		
Hypothèques à long terme avec			
échéance après 5 ans			
Hypothèque à taux fixe	10 000 000	29.09.23 – 30.09.30	2,11%
Hypothèque à taux fixe	14 000 000	30.11.23 – 29.11.30	1,74%
Total	24 000 000		

Tranches relatives aux capitaux empruntés conclues lors de l'exercice

Durée	Montant en CHF	Intérêt annuel en %
02.10.23 – 02.10.26	10 000 000	2,15
30.11.23 – 30.11.27	14 000 000	1,69
30.11.23 – 29.11.30	14 000 000	1,74
13.12.23 – 15.04.24	8 000 000	1,99
13.12.23 – 15.07.24	4 000 000	1,95
13.12.23 – 14.07.25	4 800 000	1,63
03.01.24 – 03.04.24	3 000 000	2,01
03.01.24 – 03.07.24	6 000 000	1,92

Prêts et crédits

Aucun

Valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe, certificats immobiliers et dérivés

Aucun(e)

Parts dans d'autres fonds immobiliers et sociétés d'investissements immobiliers

Aucune

Participations à des sociétés immobilières

Aucune

Revenus locatifs par locataire supérieurs à 5%

Par	locataire	Emplacement des immeubles	Part en % des revenus locatifs
31.03.2024	n.a.	n.a.	n.a.

Transactions avec des personnes proches

La direction du fonds confirme qu'aucun transfert de valeurs immobilières à ou par des personnes proches n'a eu lieu et que les autres transactions avec des personnes proches ont été conclues à des conditions conformes au marché.

Transactions effectuées entre les placements collectifs

Aucune

Annexe

Informations sur le bilan et les parts présentées au rachat

		31.03.2024	30.09.2023
Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	-	-
Montant du compte de provisions pour réparations futures	CHF	-	-
Montant du compte prévu pour être réinvesti	CHF	-	-
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	CHF	-	-

Indices conformément aux standards de la profession

Ces informations figurent à la section « Le fonds en bref ».

Remarque concernant les conventions de partage des frais

La direction du fonds n'a conclu aucune convention de partage des frais ni convention portant sur des rétrocessions sous la forme de « soft commissions ».

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

Conformément au paragraphe 16 du contrat de fonds (« Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à un expert chargé des estimations »), la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée en francs suisses à la valeur vénale au moins à la fin de l'exercice, ainsi que lors de chaque émission de parts.

La valeur d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds moins les engagements éventuels du fonds de placement et les taxes susceptibles d'être prélevées lors de la liquidation de la fortune du fonds, divisé par le nombre de parts en circulation.

Conformément aux art. 88, al. 2, LPCC, art. 92 et 93 OPCC ainsi qu'aux directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) portant sur les fonds immobiliers, les immeubles du fonds font l'objet d'estimations régulières conduites par des experts chargés des estimations indépendants et accrédités par l'autorité de surveillance, et effectuées à l'aide de la méthode dynamique de la valeur de rendement « méthode du cash flow actualisé (DCF) ». L'estimation s'effectue au prix qui pourrait vraisemblablement être réalisé lors d'une vente diligente au moment de l'estimation. Lors de l'acquisition ou de la vente d'immeubles dans la fortune du fonds et à la fin de chaque exercice comptable, la valeur vénale des immeubles dans la fortune du fonds doit être vérifiée par des experts chargés des estimations. La valeur vénale des divers biens immobiliers représente le 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. D'éventuelles opportunités dans l'intérêt du fonds sont utilisées au mieux dans des cas individuels lors de l'achat ou de la vente d'immeubles du fonds. Cela peut conduire à des écarts d'évaluation.

Rémunérations et frais accessoires (paragraphe 18 et 19 du contrat de fonds)

	31.03.2024		30.09.2023	
	Maximum	Effectif	Maximum	Effectif
Rémunérations versées à 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%	0,50%	1,00%	0,50%
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%	2,26%	3,00%	2,50%
Commission pour le travail et les frais liés à la construction de bâtiments ou à des terrains non bâtis (en % du coût des travaux)	3,00%	n.a.	3,00%	n.a.
Commission pour le travail et les frais liés à la gestion des divers immeubles (en % du montant annuel des loyers nets encaissés)	5,00%	3,60%	5,00%	3,60%
Commission pour le travail et les frais liés à l'achat et à la vente de terrains (en % du prix d'achat ou de vente dans la mesure où l'achat ou la vente ne sont pas confiés à un tiers); lors de la reprise de terrains et d'immeubles (apports en nature), une indemnité du même montant peut également être imputée.	2,00%	n.a.	2,00%	0,77%
Commission d'émission (en % de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises)*	5,00%	n.a.	5,00%	0,25%
Commission de rachat (en % de la valeur nette d'inventaire des parts rachetées)	5,00%	n.a.	5,00%	n.a.
Commission pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution du fonds immobilier	0,50%	n.a.	0,50%	n.a.
Autres rémunérations contractuelles: Lors de l'émission et du rachat de parts, la direction du fonds prélève en outre – en faveur de la fortune du fonds – les frais accessoires à la charge du fonds immobilier qui résultent en moyenne du placement du montant versé ou de la vente d'une partie des placements correspondant à la part présentée au rachat.				
Rémunérations versées à 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%	0,10%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%

Montant total des engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles

		31.03.2024	30.09.2023
Montant total des engagements de paiement contractuels	CHF	11 184 016	14 583 230

Autres communications aux investisseurs

Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière

Modification du contrat de fonds

Aucune modification du contrat de fonds n'est intervenue lors de la période sous revue.

Questions essentielles relevant de l'interprétation de la loi et du contrat de fonds

Au cours de la période sous revue, aucune question essentielle relevant de l'interprétation de la loi ou du contrat de fonds n'a été soulevée.

Indications sur le changement de direction ou de banque dépositaire

Au cours de la période sous revue, aucun changement de direction ou de banque dépositaire n'est intervenu.

Changements de personnes à la tête de la direction

Aucun changement de personnes à la tête de la direction n'a eu lieu au cours de la période sous revue.

Indications sur les contentieux

Aucun contentieux majeur n'est en cours.

Rapport d'évaluation



PricewaterhouseCoopers SA
Birchstrasse 160
Case postale
CH-8050 Zürich
Téléphone: +41 58 792 44 00
www.pwc.ch

Baloise Asset Management SA
c/o Baloise Swiss Property Fund
Aeschengraben 21
4051 Bâle

11. April 2024

Valeur de marché des propriétés au 31.03.2024

Situation initiale et mandat

Pour le compte de Baloise, tous les immeubles de placement, y compris les immeubles en développement de Baloise Swiss Property Fund (BSPF), ont été évalués par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à des fins de comptabilité au 31 mars 2024.

Normes et bases d'évaluation

Les évaluations sont conformes aux exigences de la Loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et de l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC) ainsi qu'aux directives de l'Association suisse de gestion de fortune et sont conformes aux directives de bonne pratique de l'International Valuation Standards Council (IVSC), du Swiss Valuation Standard (SVS) et des directives de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Conformément aux définitions de l'IVSC, du SVS et de la RICS, la valeur de marché est définie comme: "le montant estimé pour lequel un bien immobilier devrait être échangé à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur consentants dans le cadre d'une transaction dans des conditions de concurrence normale après une commercialisation appropriée, dans laquelle les parties ont chacune agi en connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte".

Chaque propriété est évaluée individuellement et non comme faisant partie du portefeuille. La valeur des biens immobiliers est déterminée sur la base de paramètres majoritairement observables sur le marché ainsi que de paramètres partiellement observables mais ajustés. Les coûts et les taxes qui peuvent être supportés par le propriétaire et qui ne sont pas directement liés à l'exploitation du bien (frais de financement et de cession, TVA, etc.) ne sont pas pris en compte conformément à la pratique d'évaluation en Suisse.

L'évaluation est basée sur les informations actuelles concernant les propriétés et le marché immobilier. Les documents et données relatifs aux propriétés ont été fournis par le client. L'exactitude de ces documents est supposée. Les propriétés sont inspectées dans le cadre de l'évaluation au moins tous les trois ans et après l'acquisition ou la transformation.

Méthodologie d'évaluation

Les valeurs individuelles des propriétés sont déterminées en utilisant la méthode des flux de trésorerie actualisés (méthode DCF). À cette fin, les flux de trésorerie nets annuels attendus, c'est-à-dire les flux de trésorerie dont le propriétaire peut effectivement disposer librement, sont prévus sur un horizon d'observation de dix ans. La durée de vie utile restante est représentée par l'extrapolation du flux de trésorerie d'une année représentative (année de sortie). Les flux de trésorerie individuels sont actualisés à la date d'aujourd'hui (valeur actuelle) et additionnés. La somme des valeurs actuelles correspond à la valeur de marché.

Le taux d'actualisation utilisé reflète les coûts d'opportunité ajustés au risque de l'investissement dans le bien immobilier, conformément au marché, et est déterminé selon la méthode par addition (« build-up »). Le taux d'actualisation de base correspond aux prévisions de rendement à long terme des obligations fédérales à 10 ans auquel s'ajoute une prime pour refléter l'illiquidité générale des investissements immobiliers. En outre, des sup-



pléments spécifiques aux biens pour l'emplacement, l'utilisation et d'autres risques caractéristiques aux biens sont pris en compte individuellement pour chaque bien. Pour déterminer le taux de capitalisation, la croissance des flux de trésorerie liée à l'inflation est déduite de la onzième année. L'hypothèse d'inflation à long terme est prise en compte à 1.00%.

Résultat d'évaluation

Au total, 78 biens immobiliers font partie du portefeuille de BSPF à la date de l'évaluation. Au cours de la période de référence allant du 30.09.2023 au 31.03.2024, aucune propriété n'a été vendue ou achetée. Dans le cadre de l'évaluation actuelle, aucun bien immobilier n'a été visité.

Pour les biens de BSPF évalués par PwC, le taux de capitalisation pondéré en fonction des valeurs de marché au 31.03.2024 est de 2.91%.

Sur la base de ce qui précède, la valeur de marché du portefeuille de BSPF au 31.03.2024 est évaluée par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à CHF 966'631'000.

Portefeuille	Nombre d'immeubles	Valeur de marché (CHF)	Taux d'actualisation pondéré (réel)	Taux de capitalisation pondéré Exit (réel)
BSPF	78	966'631'000	2.81%	2.91%

Indépendance

Conformément à la politique commerciale de PricewaterhouseCoopers SA, le portefeuille immobilier a été évalué de manière indépendante et neutre. L'évaluation sert l'objectif susmentionné. Aucune responsabilité n'est assumée à l'égard des tiers.

PricewaterhouseCoopers SA
Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA
Associé

Sebastian Zollinger MRICS
Director

Baloise Asset Management SA
Aeschengraben 21
4002 Basel
www.baloise.ch