

Baloise Swiss Property Fund

Augmentation de capital prévue
en août 2026

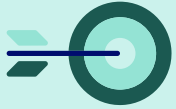
Juin 2026, Baloise Asset Management SA

Sommaire

1. Executive Summary	3
2. Biens immobiliers du transfert de patrimoine	9
3. Influence de la transaction sur le portefeuille du BSPF	24
4. Augmentation de capital	32
Annexe I: Clôture semestrielle au 31 mars 2026	36
Annexe II: Frais & aspects fiscaux	42
Annexe III: Baloise Asset Management SA	48

01 Executive Summary

Ce que représente le Baloise Swiss Property Fund



Style de placement CORE

- Bonne situation et qualité du bien
- Accent mis sur le rendement
- Financement externe modéré compris entre 15 % et 25 %



Diversification géographique

- Petits et moyens centres
- Agglomérations de grandes villes
- Bonne accessibilité



Diversification sectorielle

- Portefeuille résidentiel
- Des immeubles commerciaux complètent le portefeuille



Fonds toujours en phase de développement et d'expansion

- Optimisation de la diversification
- Augmentation de la liquidité du titre

Faits marquants des comptes semestriels au 31 mars 2026

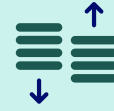
Événements importants depuis le 30 septembre 2025



Emménagement au 11-19 Neudorfstrasse à Zurich. Loyer conforme au marché, se situant dans le quartile 70 % à 80 %.



Augmentation des **revenus locatifs théoriques** d'environ 21 % grâce à des acquisitions supplémentaires et à des augmentations de loyer



Valeurs de marché plus élevées suite à une réévaluation (+1,7 %)



Surperformance au 1er semestre de 5,8 % contre 0,6 % pour le SWIIT

Sur 5 ans: 24 % contre 17 % pour le SWIIT

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

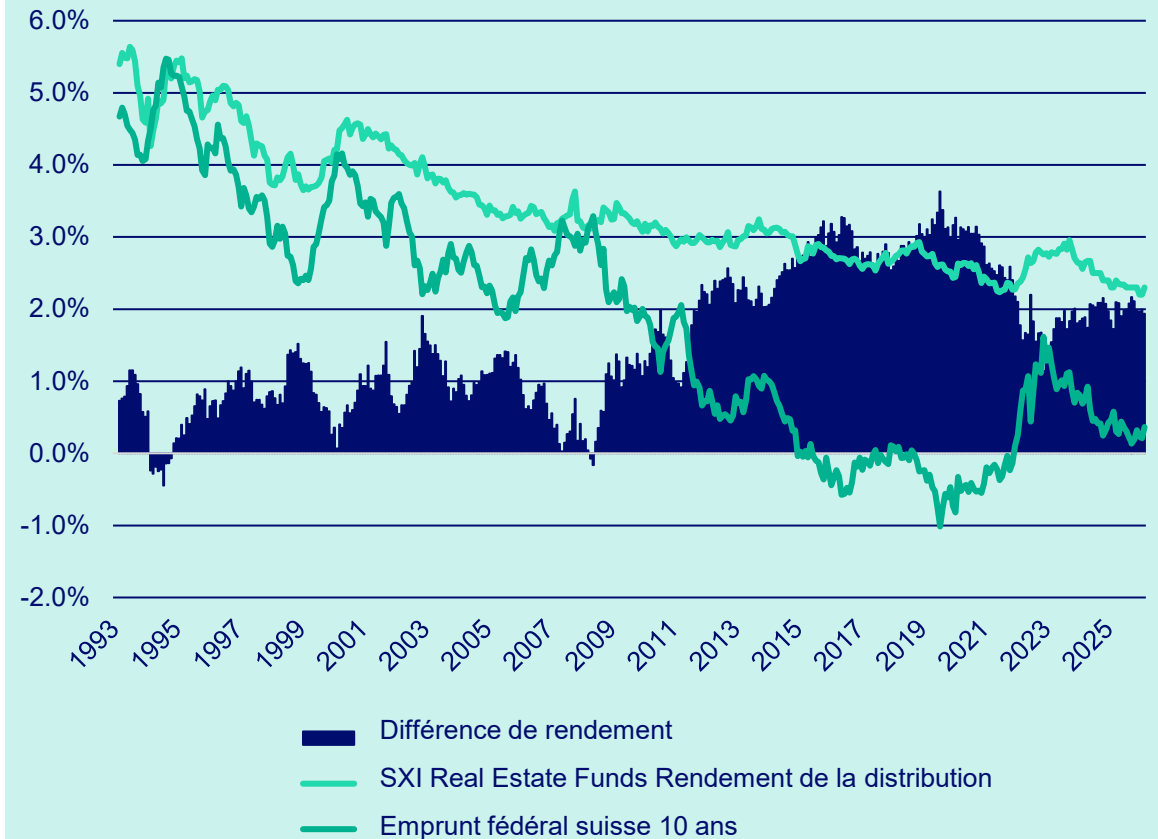
Rendement de distribution attractif de 2,20 %

par rapport aux obligations en francs suisses
(au 31 mars 2026)

Accès privilégié à des biens immobiliers attrayants

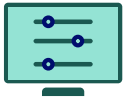
en particulier dans le secteur du logement

Avantage de rendement des fonds immobiliers par rapport aux emprunts d'État



Source: Swiss Finance & Property, Bloomberg

Les facteurs favorables à la poursuite de la croissance



Réduction des risques grâce à une **diversification accrue** des revenus. Répartition sur dix cantons



Meilleures conditions pour une **liquidité** élevée du titre coté



Spread attractif du rendement de distribution du BSPF par rapport à l'obligation fédérale à 10 ans avec environ 2 points de pourcentage



Possibilité d'acquérir un **portefeuille de biens immobiliers situés dans des emplacements très prisés** et présentant un profil rendement/risque attractif.

Opportunité d'investissement exclusive

Chiffres clés



13
biens immobiliers¹



80 %
usage résidentiel



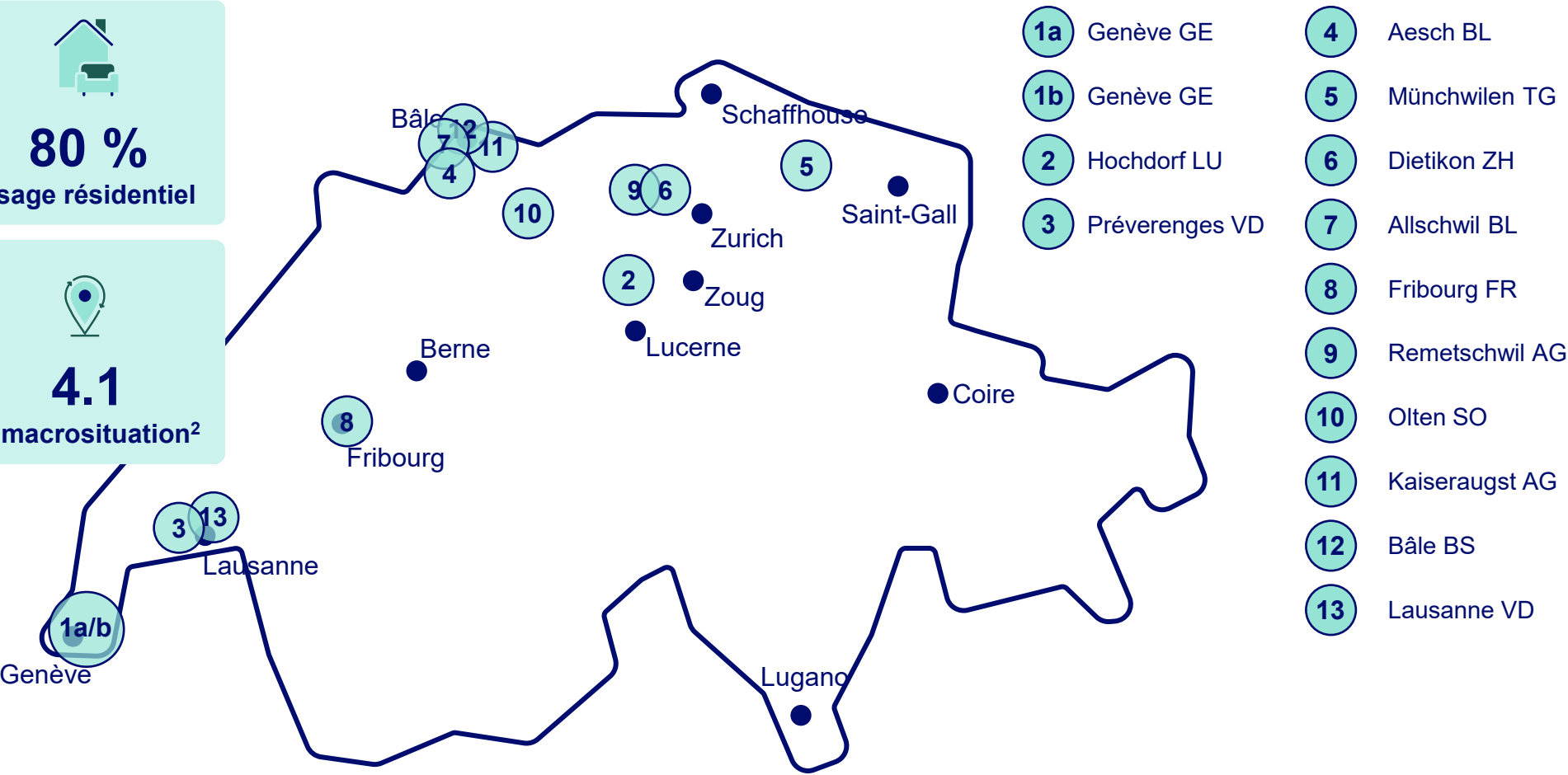
295,30 mios
valeur de marché²



4.1
Ø macrosituation²



11,99 mios
revenu locatif
théorique



¹ Il est prévu d'acquérir 14 immeubles. Immédiatement après l'acquisition, deux immeubles voisins sont regroupés puis comptabilisés comme un seul immeuble. ² Estimation PwC au 1er septembre 2026

02 Biens immobiliers du transfert de patrimoine

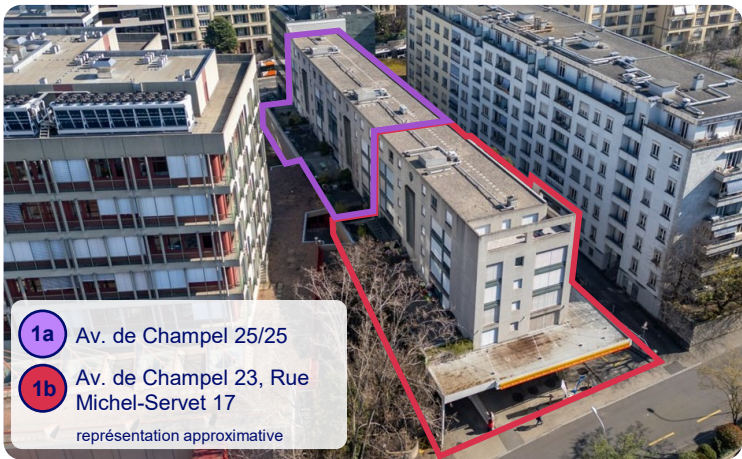
Aperçu des immeubles du transfert de patrimoine

No	Lieu	Grande région	Année de construction (année de rénovation)	Type selon l'art. 86 OPCC	Valeur de marché en millions de CHF	Rendement brut ²	Rendement net ²	Taux de vacance au 01.05.26	Tranche
1a	Genève GE	Région lémanique	1997	W	28,84	3,16 %	2,32 %	0,8 %	1
1b	Genève GE	Région lémanique	1997	G	18,33	3,79 %	2,82 %	1,2 %	1
2	Hochdorf LU	Suisse centrale	2013	W	18,78	3,70 %	3,09 %	1,2 %	1
3	Préverenges VD	Région lémanique	1991	W	18,55	4,23 %	3,33 %	0,6 %	1
4	Aesch BL	Suisse du Nord-Ouest	1972 (2009)	W	13,64	4,51 %	3,55 %	0,2 %	1
5	Münchwil TG	Suisse orientale	1995	W	21,35	5,05 %	4,13 %	0,7 %	1
6	Dietikon ZH	Zurich	2011	W	34,41	3,24 %	2,71 %	1,0 %	2
7	Allschwil BL	Suisse du Nord-Ouest	1971 (2007)	G	20,83	4,43 %	3,27 %	8,5 %	2
8	Fribourg FR	Espace Mittelland	2003	W	14,17	4,59 %	3,52 %	0,0 %	3
9	Remetschwil AG	Suisse du Nord-Ouest	1982 (2018)	W	14,21	4,34 %	3,57 %	0,1 %	3
10	Olten SO	Espace Mittelland	1987 ²	K	9,72	6,54 %	4,16 %	2,6 %	3
11	Kaiseraugst AG	Suisse du Nord-Ouest	1990 (2012)	W	48,90	4,26 %	3,68 %	1,6 %	4
12	Bâle BS	Suisse du Nord-Ouest	1897 (1985) ²	W	10,30	4,58 %	3,34 %	0,0 %	5
13	Lausanne VD	Région lémanique	1967 (2012)	W	23,28	3,64 %	3,01 %	2,9 %	5
Total					295,30	4,11 %	3,26 %	1,7 %	

W = bâtiment résidentiel ; K = bâtiment commercial ; G = bâtiment mixte ; ¹ Estimation PwC au 1er septembre 2026 ; ² Entretien courant.

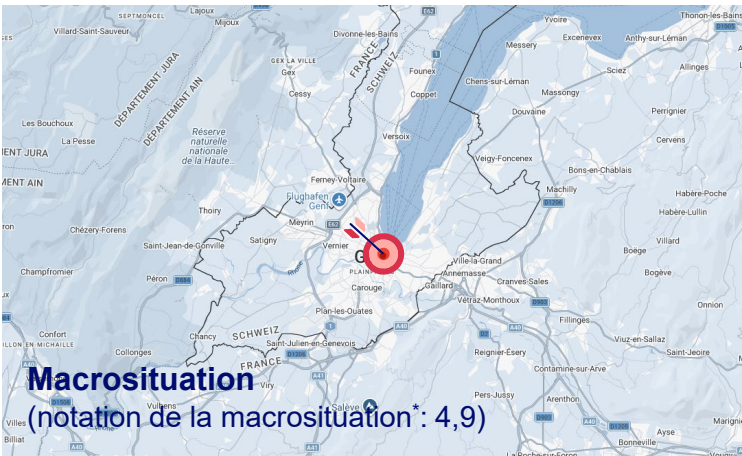
Genève, GE

Avenue de Champel 23-27 & Rue Michel-Servet 17 (1a/b – arrondi)



Remarques

- Situé dans une grande ville suisse
- Emplacement privilégié, juste à côté de la gare de Champel
- Immeuble en bon état
- Composé à environ deux tiers de logements
- Nombreuses places de stationnement spacieuses disponibles dans l'immeuble

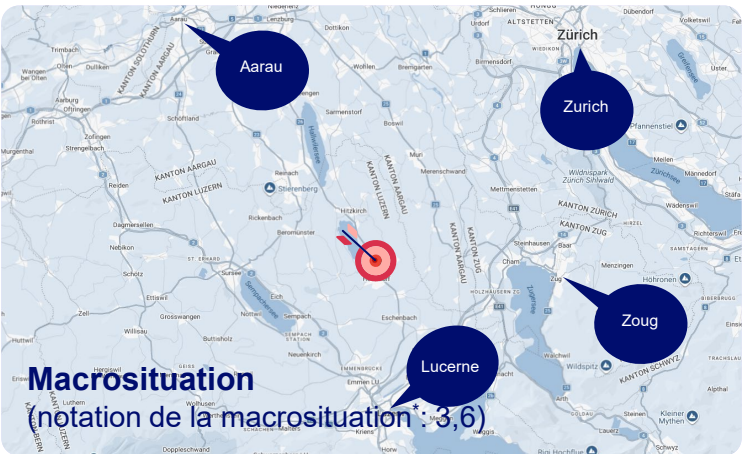


Valeur de marché*	CHF 47,17 millions
Rendement brut*	3,38 %
Rendement net*	2,51 %
Année de construction	1997
Tranche:	1
Type de bâtiment**	Bâtiment résidentiel
Rendement théorique annuel en millions de CHF (net)*	1,60
Part d'habitation / autres utilisations	66 % / 34 %
Nombre de logements	29
Taux de vacance au 01.05.2026	1,0 %
Production de chaleur	Gaz
Enveloppe du bâtiment CECB	D
Énergie totale CECB	C

* Estimation PwC au 01.09.2026; **selon l'art. 86 OPCC

Hochdorf, LU

Alpenstrasse 5-11



Remarques

- Situé dans un quartier résidentiel calme
- Orientation sud-ouest
- Gare desservant Lucerne et divers commerces accessibles à pied
- Bon état du bâtiment avec de bons indicateurs de durabilité
- Offre de logements adaptée au quartier



Valeur de marché*	CHF 18,78 millions
Rendement brut*	3,68 %
Rendement net*	3,09 %
Année de construction	2013
Tranche:	1
Type de bâtiment**	Bâtiment résidentiel
Rendement théorique annuel en millions de CHF (net)*	0,69
Part d'habitation / autres utilisations	89 % / 11 %
Nombre de logements	28
Taux de vacance au 01.05.2026	1,2 %
Production de chaleur	Pompe à chaleur avec sondes géothermiques
Enveloppe du bâtiment CECB	B
Énergie totale CECB	B

* Estimation PwC au 01.09.2026; **selon l'art. 86 OPCC

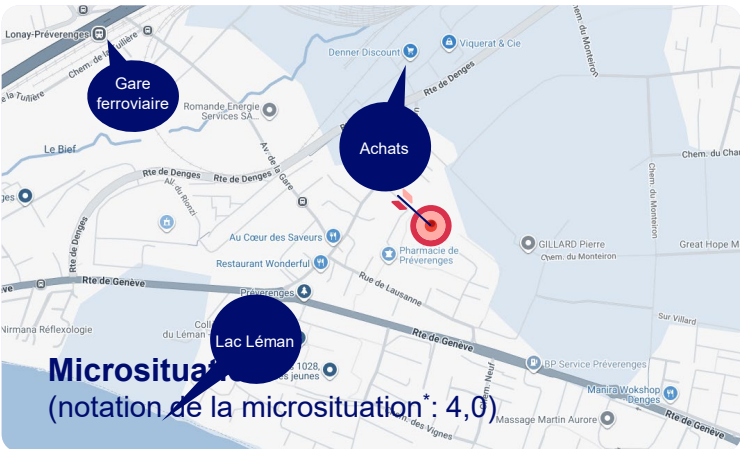
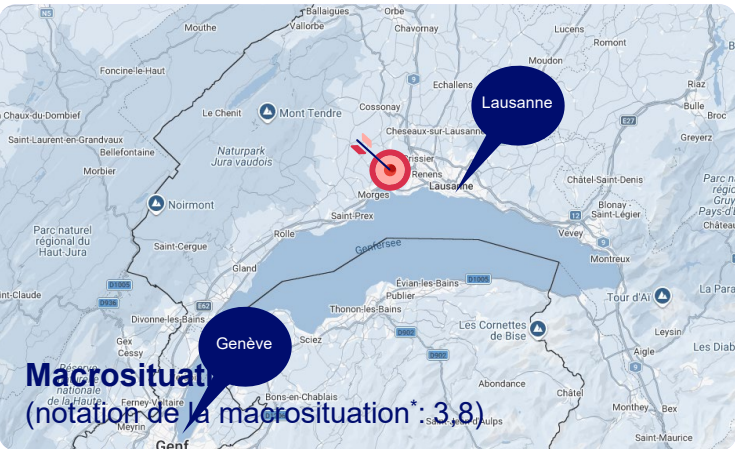
Préverenges, VD

Rue de Lausanne 61-67



Remarques

- Bon emplacement macro-géographique dans la région de Lausanne
- Commune au bord du lac
- Quartier résidentiel calme dans un cadre agréable
- Principalement des logements familiaux



Valeur de marché*	CHF 18,55 millions
Rendement brut*	4,10 %
Rendement net*	3,33 %
Année de construction	1991
Tranche:	1
Type de bâtiment**	Bâtiment résidentiel
Rendement théorique annuel en millions de CHF (net)*	0,76
Part d'habitation / autres utilisations	91 % / 9 %
Nombre de logements	32
Taux de vacance au 01.05.2026	0,6 %
Production de chaleur	Gaz
Enveloppe du bâtiment CECB	D
Énergie totale CECB	C

* Estimation PwC au 01.09.2026; **selon l'art. 86 OPCC

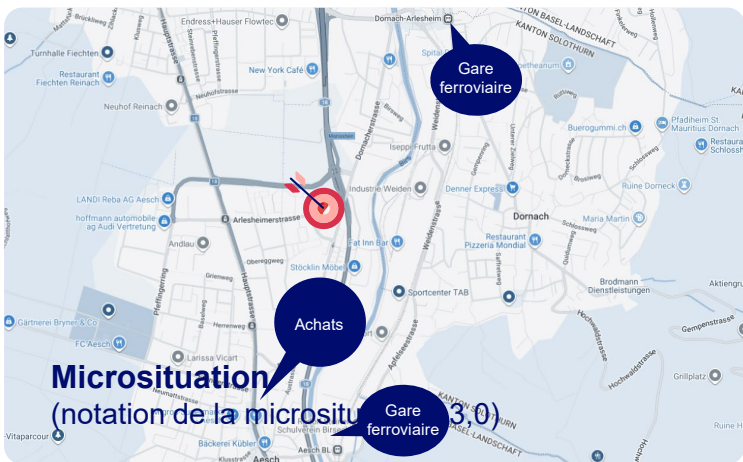
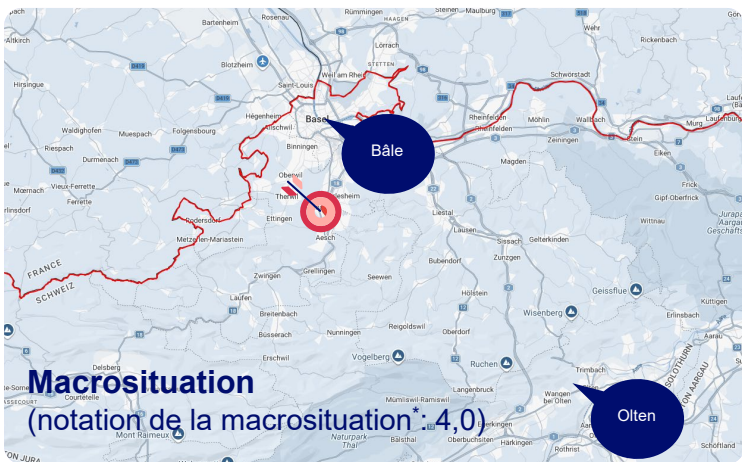
Aesch, BL

Im Gwidem 7-13



Remarques

- Bon emplacement macro-géographique
- Large gamme de logements, allant du 1 pièce au 4 pièces et demi
- Raccordement au chauffage urbain disponible



Valeur de marché*	CHF 13,64 millions
Rendement brut*	4,45 %
Rendement net*	3,55 %
Année de construction / Année de rénovation	1972 / 2009
Tranche:	1
Type de bâtiment**	Bâtiment résidentiel
Rendement théorique annuel en millions de CHF (net)*	0,61
Part d'habitation / autres utilisations	92 % / 8 %
Nombre de logements	40
Taux de vacance au 01.05.2026	0,2 %
Production de chaleur	Gaz
Enveloppe du bâtiment CECB	D
Énergie totale CECB	C

* Estimation PwC au 01.09.2026; **selon l'art. 86 OPCC

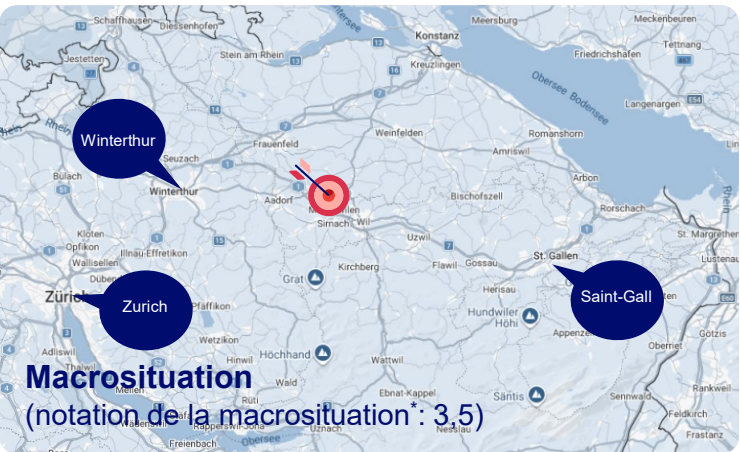
Münchwilen, TG

Hofenstrasse 2/2a, 4/4a, 6/6a



Remarques

- Immeuble bien entretenu
- Large choix d'appartements de 2,5 à 4,5 pièces
- Aménagement efficace et fonctionnel
- Zone de loisirs et piscine en plein air à proximité
- Grand terrain d'un seul tenant



Valeur de marché*	CHF 21,35 millions
Rendement brut*	4,95 %
Rendement net*	4,13 %
Année de construction	1995
Tranche:	1
Type de bâtiment**	Bâtiment résidentiel
Rendement théorique annuel en millions de CHF (net)*	1,06
Part d'habitation / autres utilisations	89 % / 11 %
Nombre de logements	60
Taux de vacance au 01.05.2026	0,7 %
Production de chaleur	Gaz
Enveloppe du bâtiment CECB	D
Énergie totale CECB	C

* Estimation PwC au 01.09.2026; **selon l'art. 86 OPCC

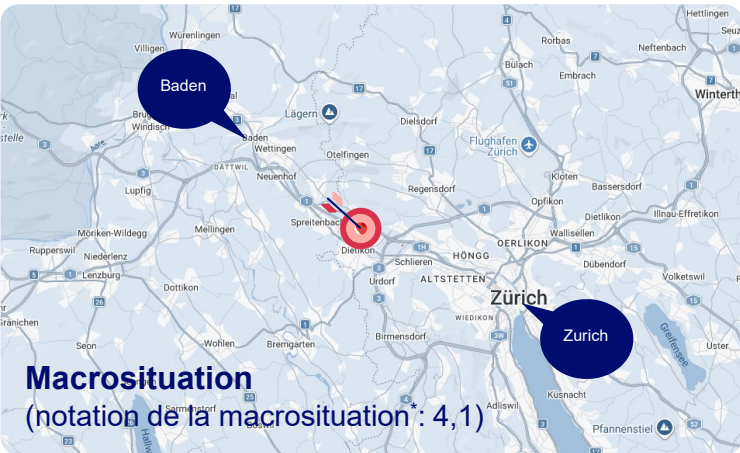
Dietikon, ZH

Mina-Hess-Strasse 2,4,6



Remarques

- Bon macro-emplacement dans la vallée très prisée de la Limmat
- Bien situé pour un usage résidentiel dans une zone limitée à 30 km/h
- Offre d'infrastructures variée à proximité immédiate (restaurants, boulangerie, Lidl, etc.)
- Propriété récente certifiée Minergie
- Agencement moderne
- Pas de partie commerciale



Macrosituation
(notation de la macrosituation*: 4,1)



Microsituation
(notation de la microsituation*: 3,0)

Valeur de marché*	CHF 34,41 millions
Rendement brut*	3,22 %
Rendement net*	2,71 %
Année de construction	2011
Tranche:	2
Type de bâtiment**	Bâtiment résidentiel
Rendement théorique annuel en millions de CHF (net)*	1,11
Part d'habitation / autres utilisations	92 % / 8 %
Nombre de logements	41
Taux de vacance au 01.05.2026	1,0 %
Production de chaleur	Chauffage urbain
Enveloppe du bâtiment CECB	B
Énergie totale CECB	B

* Estimation PwC au 01.09.2026; **selon l'art. 86 OPCC

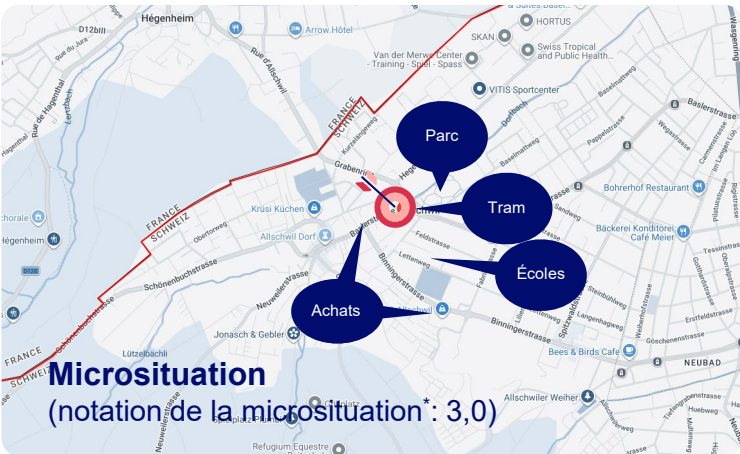
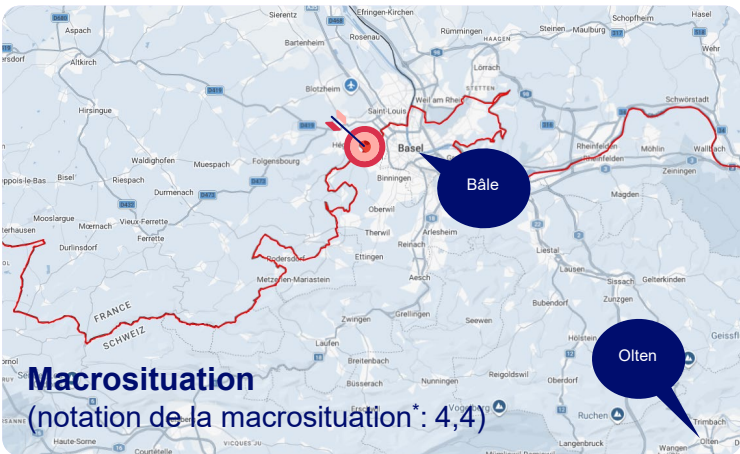
Allschwil, BL

Spitzgartenweg 22/24, Gartenstrasse 2/4



Remarques

- Bon emplacement macroéconomique, à proximité immédiate de la ville de Bâle
- Propriété à usage mixte comprenant un bâtiment d'entrée à usage commercial donnant sur la rue et deux immeubles d'habitation situés en retrait, dans un endroit calme
- Les immeubles d'habitation sont en bon état après avoir été rénovés en 2007



Valeur de marché*	CHF 20,83 millions
Rendement brut*	4,47 %
Rendement net*	3,27 %
Année de construction / Année de rénovation	1971 / 2007
Tranche:	2
Type de bâtiment**	Bâtiment mixte
Rendement théorique annuel en millions de CHF (net)*	0,93
Part d'habitation / autres utilisations	55 % / 45 %
Nombre de logements	32
Taux de vacance au 01.05.2026	8,5 %
Production de chaleur	Chauffage au fioul
Enveloppe du bâtiment CECB	C
Énergie totale CECB	C

* Estimation PwC au 01.09.2026; **selon l'art. 86 OPCC

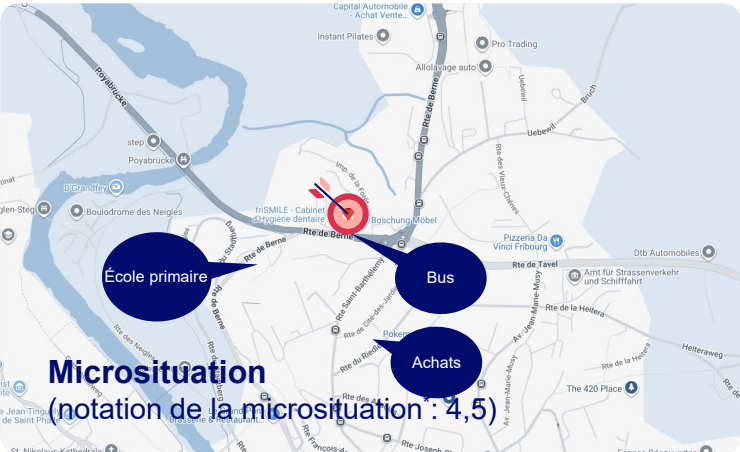
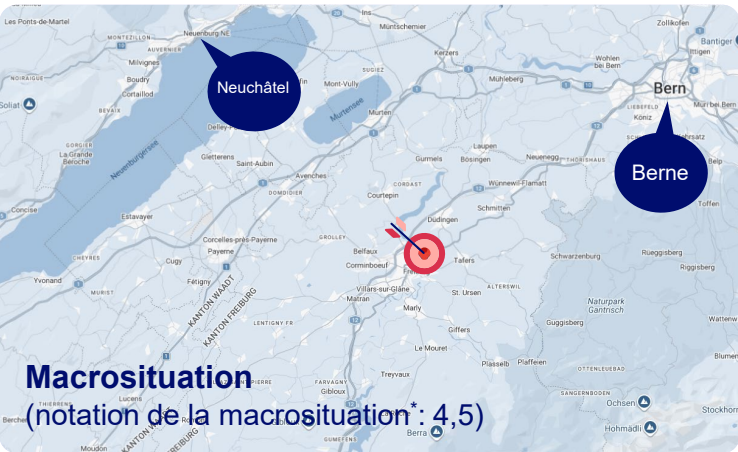
Fribourg, FR

Impasse de la Forêt 13-17



Remarques

- Micro-emplacement ensoleillé, bien desservi par les transports vers le centre-ville et la gare
- Immeuble résidentiel solide et bien entretenu
- Local commercial au rez-de-chaussée
- Aménagement de grande qualité avec des pièces à vivre spacieuses, une bonne luminosité et des loggias/balcons
- Grande parcelle d'un seul tenant (> 4'500 m²)



Valeur de marché*	CHF 14,17 millions
Rendement brut*	4,53 %
Rendement net*	3,52 %
Année de construction	2003
Tranche:	3
Type de bâtiment**	Bâtiment résidentiel
Rendement théorique annuel en millions de CHF (net)*	0,64
Part d'habitation / autres utilisations	75 % / 25 %
Nombre de logements	25
Taux de vacance au 01.05.2026	0,0 %
Production de chaleur	Gaz
Enveloppe du bâtiment CECB	C
Énergie totale CECB	C

* Estimation PwC au 01.09.2026; **selon l'art. 86 OPCC

Remetschwil, AG

Mattächer 1a/b, 3a/b



Remarques

- Situé à proximité d'un arrêt de bus et d'une école, sans circulation de transit
- Commune fiscalement avantageuse
- Bon état après rénovation en 2018
- Plans clairs et fonctionnels



Valeur de marché*	CHF 14,21 millions
Rendement brut*	4,29 %
Rendement net*	3,57 %
Année de construction / Année de rénovation	1982 / 2018
Tranche:	3
Type de bâtiment**	Bâtiment résidentiel
Rendement théorique annuel en millions de CHF (net)*	0,61
Part d'habitation / autres utilisations	90 % / 10 %
Nombre de logements	30
Taux de vacance au 01.05.2026	0,1 %
Production de chaleur	Chauffage au fioul
Enveloppe du bâtiment CECB	D
Énergie totale CECB	C

* Estimation PwC au 01.09.2026; **selon l'art. 86 OPCC

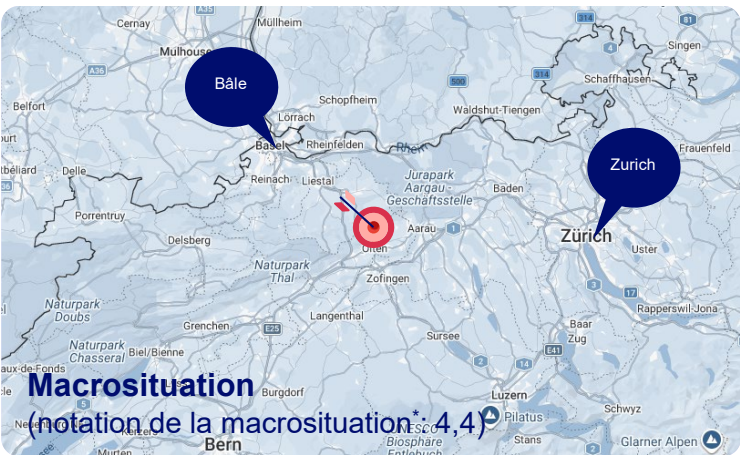
Olten, SO

Frohbургstrasse 20



Remarques

- Situé entre la gare et le centre-ville, avec une forte fréquentation piétonne
- WAULT 2,7 ans
- Taux de vacance actuellement faible



Valeur de marché*	CHF 9,72 millions
Rendement brut*	6,45 %
Rendement net*	4,16 %
Année de construction	1987
Tranche:	3
Type de bâtiment**	Bâtiment commercial
Rendement théorique annuel en millions de CHF (net)*	0,63
Part d'habitation / autres utilisations	9 % / 91 %
Nombre de logements	3
Taux de vacance au 01.05.2026	2,6 %
Production de chaleur	Gaz
Enveloppe du bâtiment CECB	D
Énergie totale CECB	C

* Estimation PwC au 01.09.2026; **selon l'art. 86 OPCC

Kaiseraugst, AG

Auf der Schanz 11/14/21/31/33/41/51/61



Remarques

- Situé dans l'agglomération de Bâle
- Complexe résidentiel prisé à proximité de la gare
- Bonne impression générale, bien entretenu
- Bon état après les travaux de rénovation réalisés en 2012
- Grande parcelle d'un seul tenant
- Raccordement au réseau de chauffage urbain déjà en place



Valeur de marché*	CHF 48,90 millions
Rendement brut*	4,22 %
Rendement net*	3,68 %
Année de construction / Année de rénovation	1990 / 2012
Tranche:	4
Type de bâtiment**	Bâtiment résidentiel
Rendement théorique annuel en millions de CHF (net)*	2,06
Part d'habitation / autres utilisations	91 % / 9 %
Nombre de logements	88
Taux de vacance au 01.05.2026	1,6 %
Production de chaleur	Gaz
Enveloppe du bâtiment CECB	D
Énergie totale CECB	C

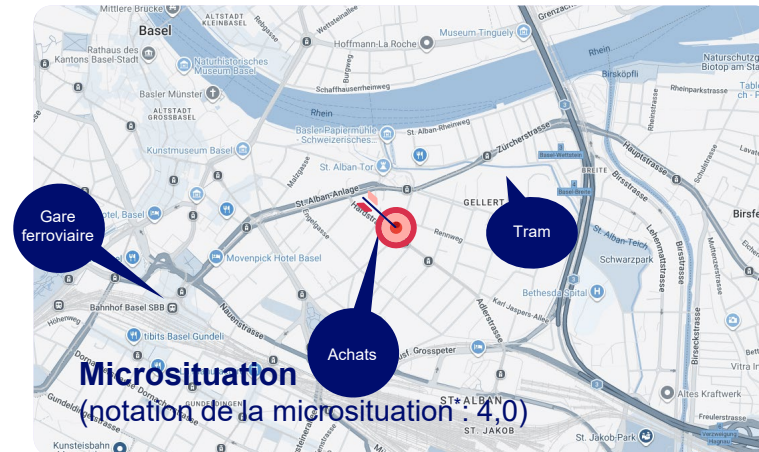
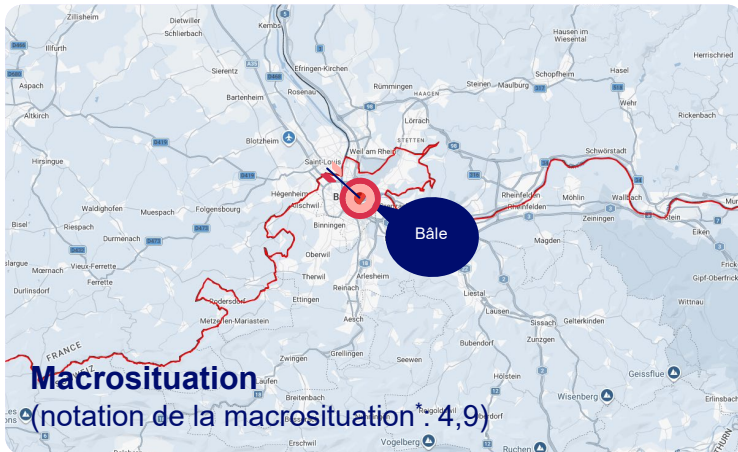
* Estimation PwC au 01.09.2026; **selon l'art. 86 OPCC

Sevogelplatz 1/2, Sevogelstrasse 49



Remarques

- Très bon macrolocation
- Excellente desserte par les transports publics et autres infrastructures
- Propriété prestigieuse avec de hauts plafonds et des moulures



Valeur de marché*	CHF 10,3 millions
Rendement brut*	4,52 %
Rendement net*	3,34 %
Année de construction / Année de rénovation	1897 / 1985
Tranche:	5
Type de bâtiment**	Bâtiment résidentiel
Rendement théorique annuel en millions de CHF (net)*	0,47
Part d'habitation / autres utilisations	89 % / 11 %
Nombre de logements	11
Taux de vacance au 01.05.2026	0,0 %
Production de chaleur	Gaz
Enveloppe du bâtiment CECB	F
Énergie totale CECB	D

* Estimation PwC au 01.09.2026; **selon l'art. 86 OPCC

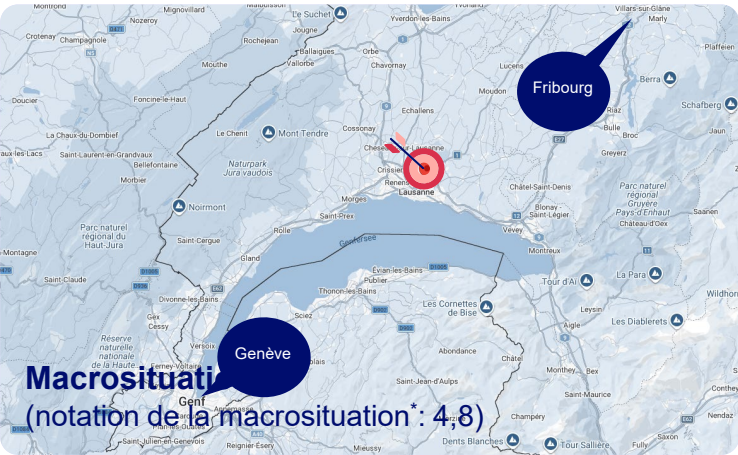
Lausanne, VD

Chemin du Devin 76



Remarques

- Situation calme et ensoleillée à Lausanne
- Vue sur le lac
- Station de métro Sallaz accessible en 10 minutes à pied environ
- Bon état grâce aux travaux de rénovation effectués en 2012
- Appartements compacts avec espaces extérieurs



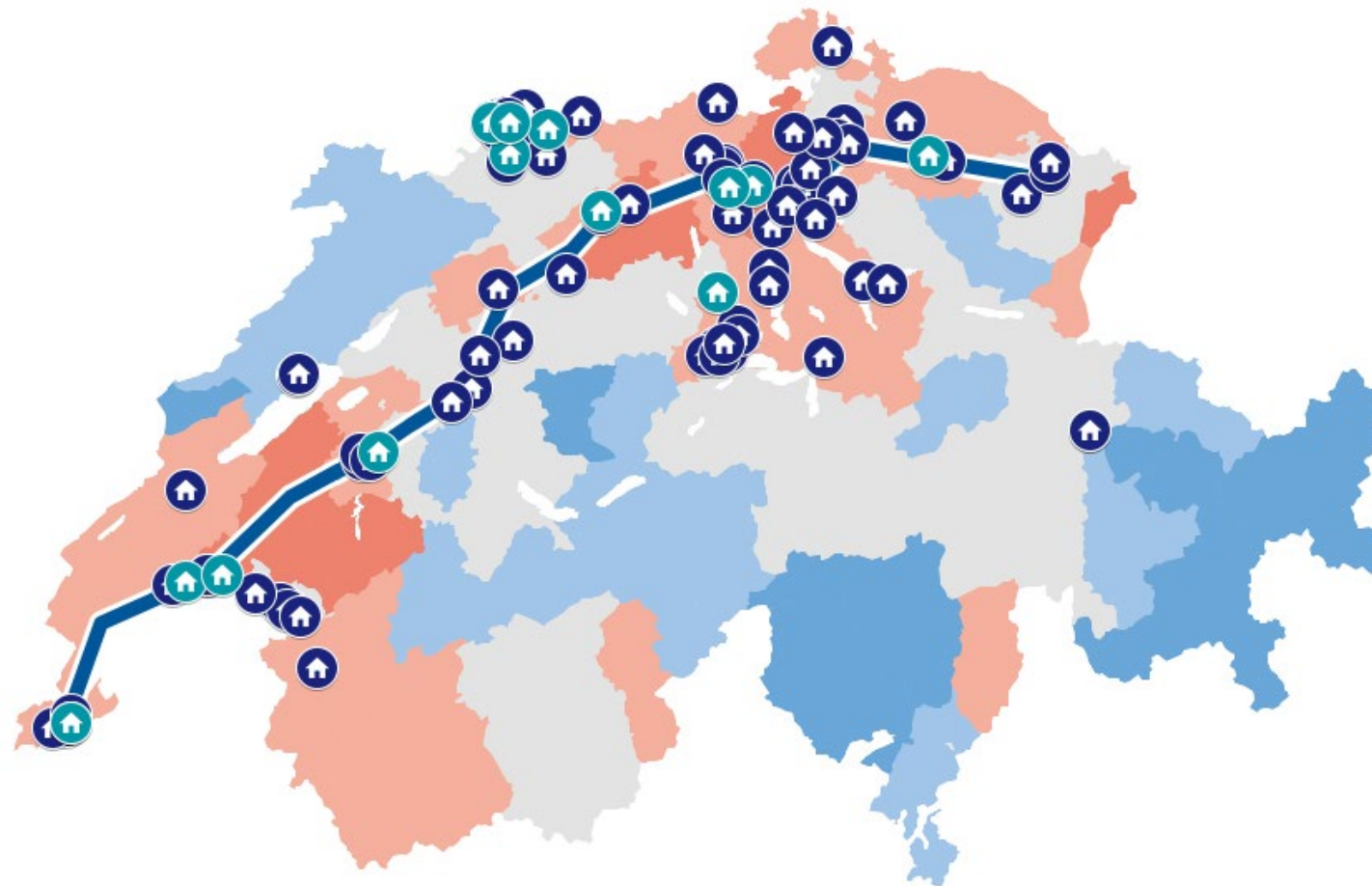
Valeur de marché*	CHF 23,28 millions
Rendement brut*	3,62 %
Rendement net*	3,01 %
Année de construction / Année de rénovation	1967 / 2012
Tranche:	5
Type de bâtiment**	Bâtiment résidentiel
Rendement théorique annuel en millions de CHF (net)*	0,84
Part d'habitation / autres utilisations	96 % / 4 %
Nombre de logements	47
Taux de vacance au 01.05.2026	2,9 %
Production de chaleur	Gaz
Enveloppe du bâtiment CECB	C
Énergie totale CECB	B

* Estimation PwC au 01.09.2026; **selon l'art. 86 OPCC

03 Influence de la transaction sur le portefeuille du BSPF

Situation des biens immobiliers

Croissance là où les Suisses vivent



-  **Acquisitions de 13 biens immobiliers¹**
-  Emplacements des 91 biens immobiliers actuels au 31 mars 2026
-  Tracé de la ligne IC1

Croissance démographique par région de l'État membre (croissance annuelle, 2023-2030)

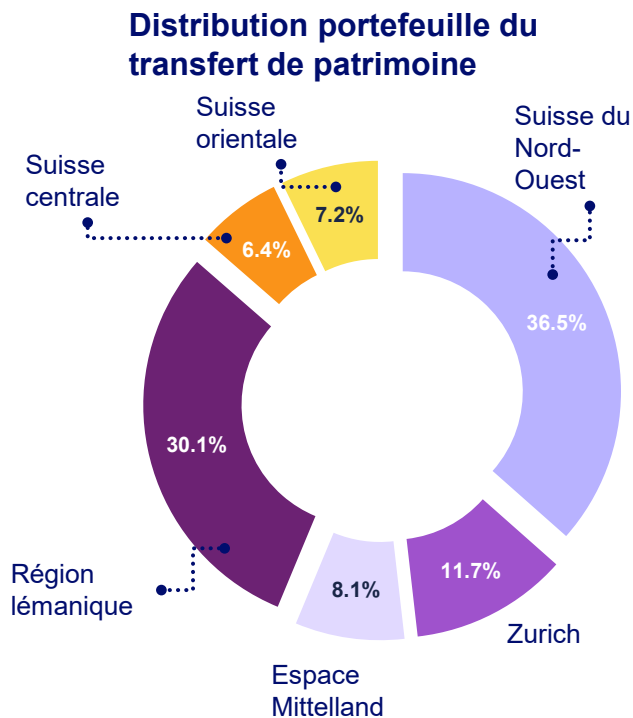
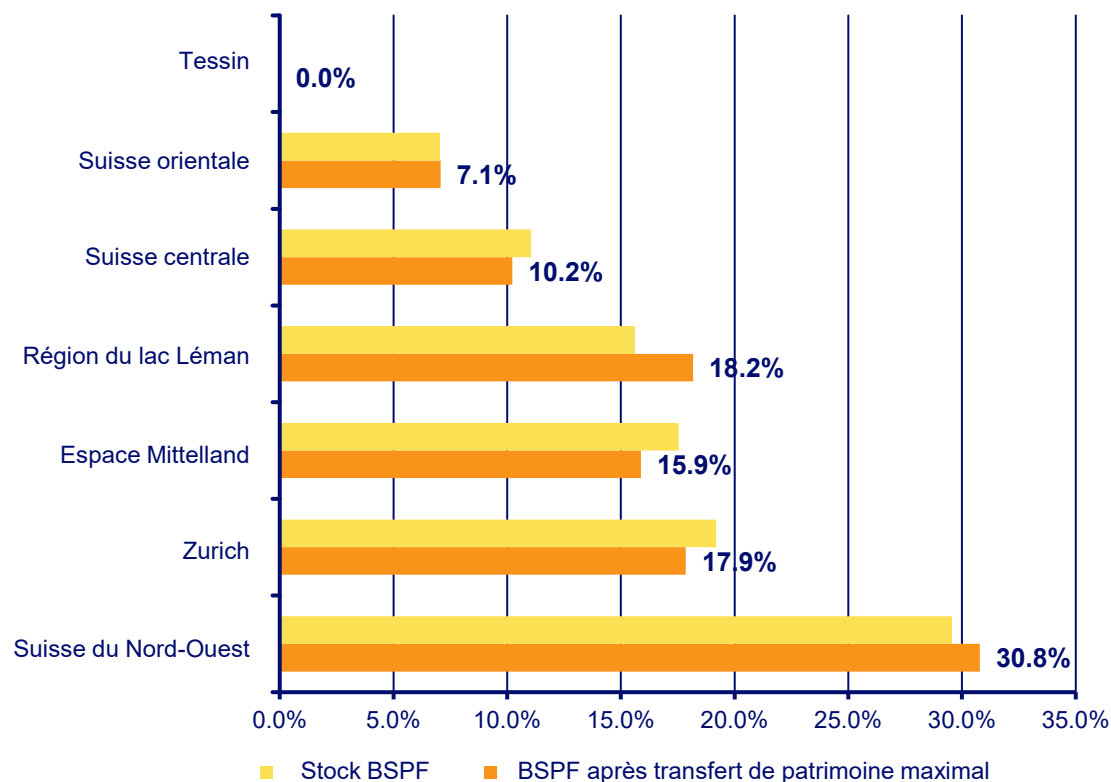
-  Augmentation de 1,5 % et plus
-  Augmentation de 1,0 % à 1,5 %
-  Augmentation de 0,5 % à 1,0 %
-  Augmentation jusqu'à 0,5 %
-  Diminution jusqu'à 1,0 %

¹ Il est prévu d'acquérir 14 immeubles. Immédiatement après l'acquisition, deux immeubles voisins sont regroupés puis comptabilisés comme un seul immeuble.

Source: BfS, WP, Google MyMaps

Diversification par grande région

Biens immobiliers répartis dans dix cantons, au sein de six grandes régions



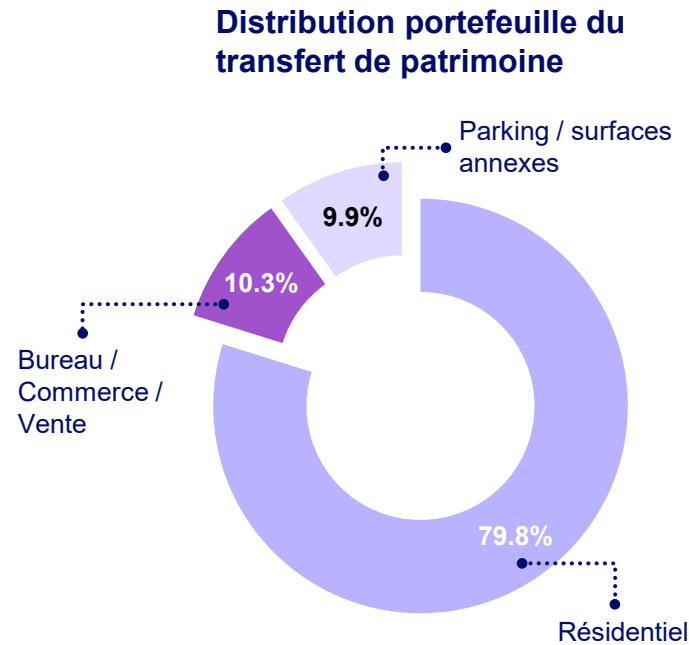
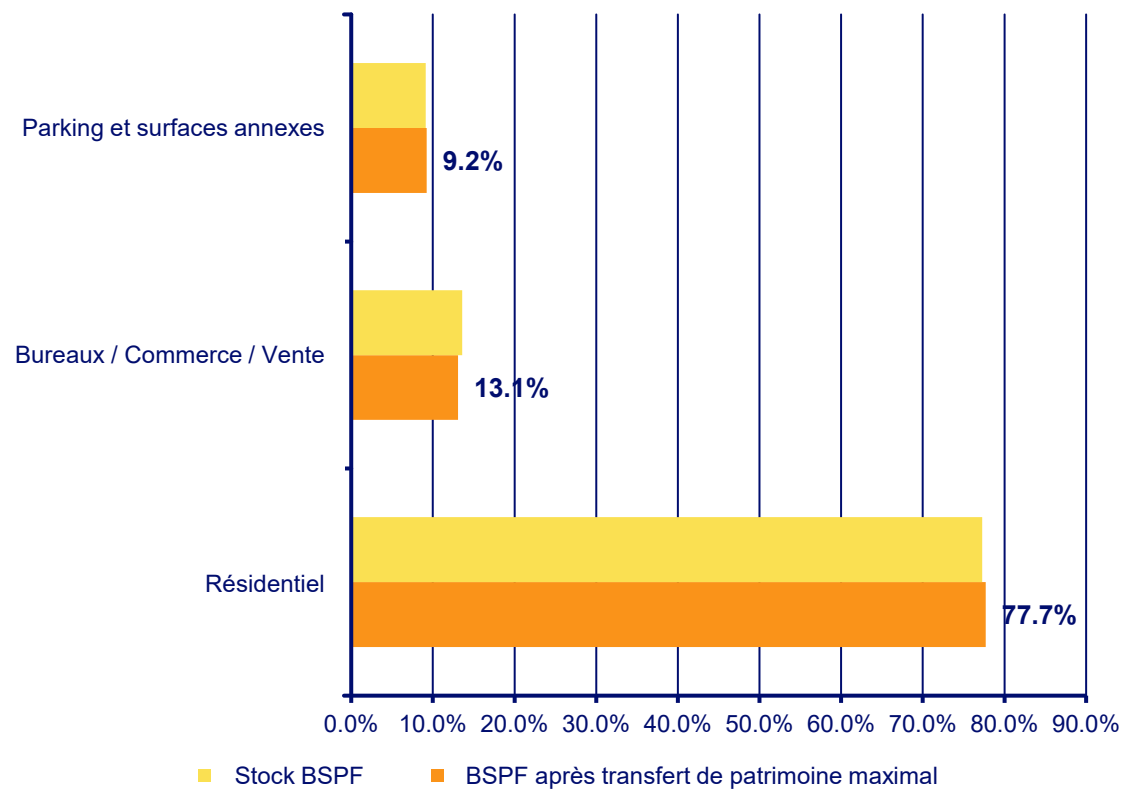
Renforcement du portefeuille dans la **région lémanique**

Croissance en **Suisse du Nord-Ouest**, principalement en dehors de Bâle-Ville.

Structure du portefeuille par grande région (selon l'Office fédéral de la statistique) avec modification du portefeuille suite à l'acquisition des quatorze immeubles issus du transfert de patrimoine (base du portefeuille: valeurs vénale au 31 mars 2026; base des entrées: valeurs vénale au 01.09.2026)

Diversification sectorielle

Le logement reste une priorité stratégique

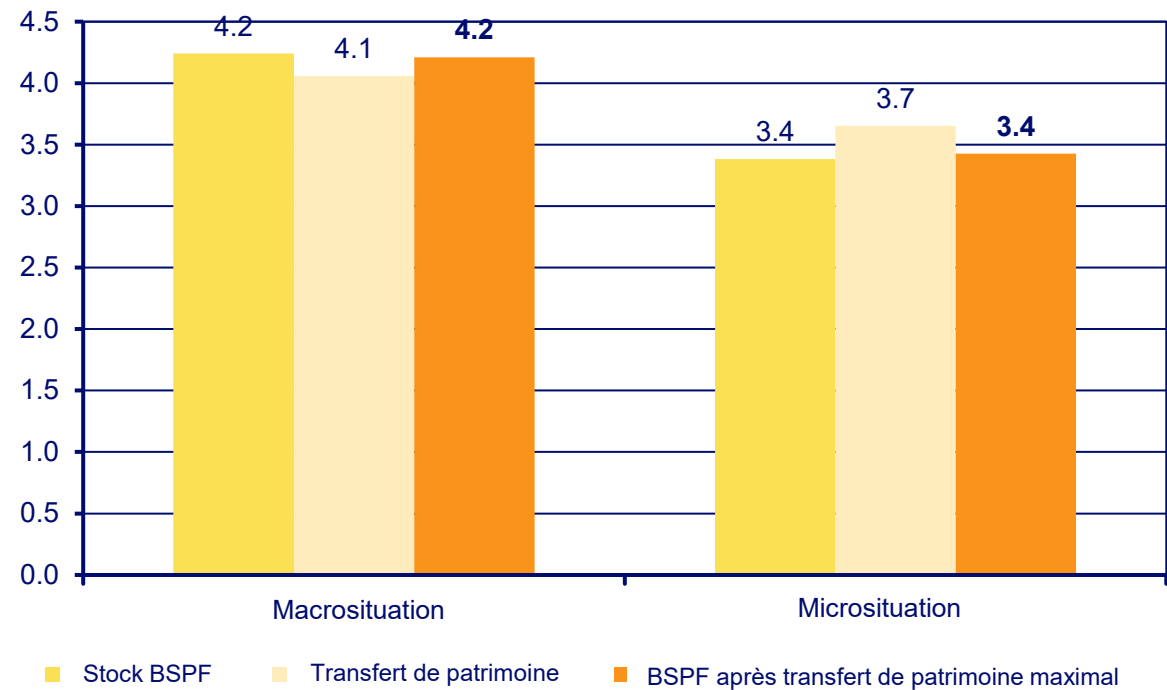


La mixité d'utilisation reste stable, avec une **orientation claire** vers l'immobilier résidentiel.

Structure du portefeuille selon l'utilisation avec modification du portefeuille par reprise d'immeubles au moyen d'un transfert de patrimoine (base du portefeuille et des entrées: date de référence 01.09.2026)

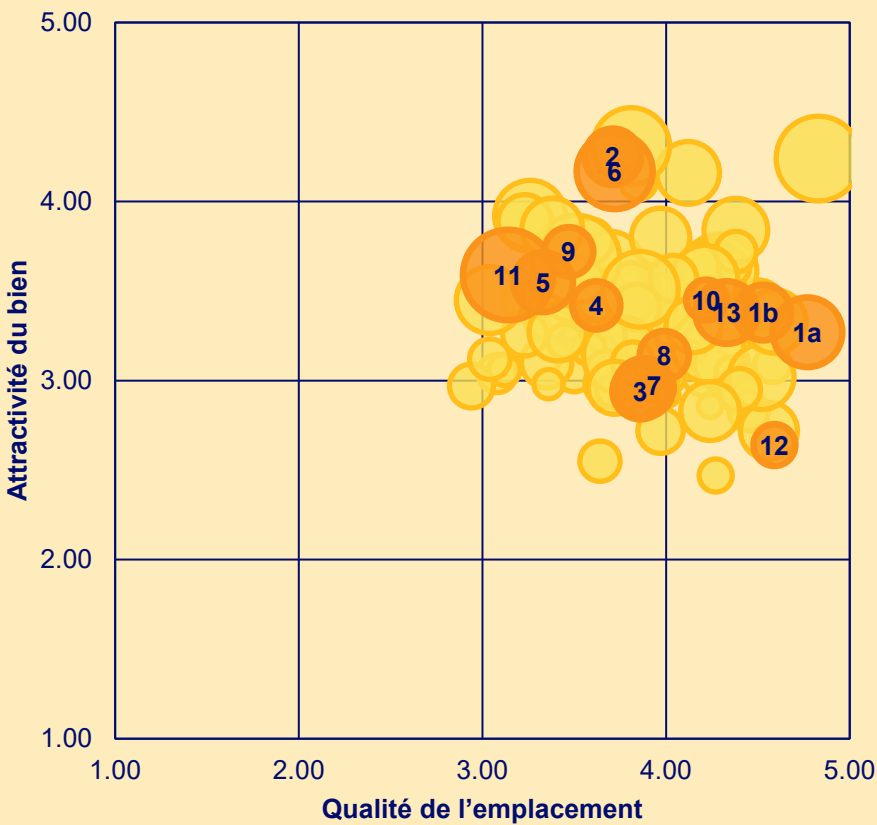
Diversification emplacement et matrice de marché

Très bonne intégration dans le portefeuille existant



Le capital frais issu de l'augmentation de capital est investi dans des biens immobiliers situés dans des zones à forte demande et **à la valeur stable à long terme.**

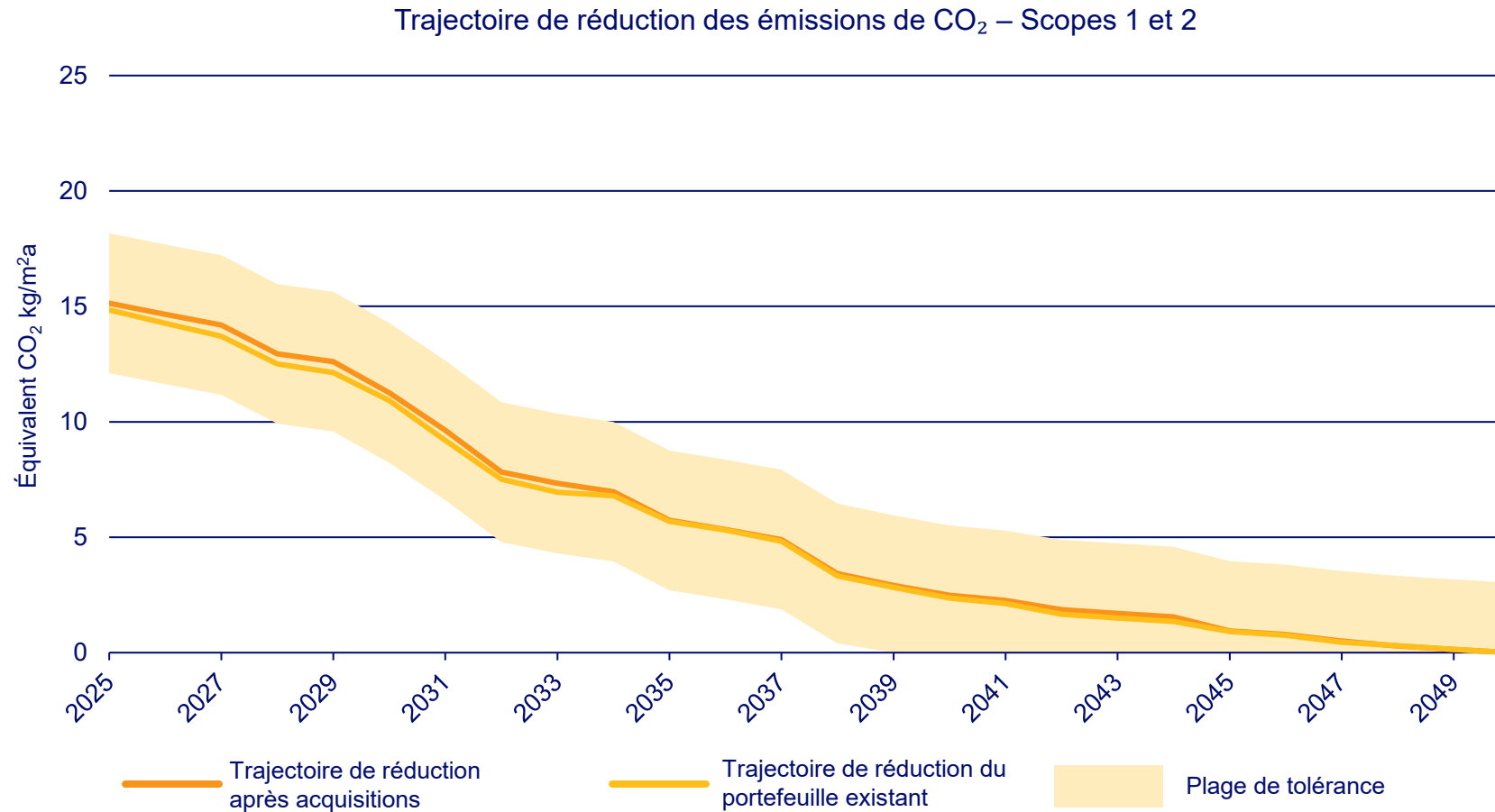
Matrice de marché



- | | | |
|------------------|------------------|-------------------|
| 1a Genève GE | 5 Münchwilen TG | 10 Olten SO |
| 1b Genève GE | 6 Dietikon ZH | 11 Kaiseraugst AG |
| 2 Hochdorf LU | 7 Allschwil BL | 12 Bâle BS |
| 3 Préverenges VD | 8 Fribourg FR | 13 Lausanne VD |
| 4 Aesch BL | 9 Remetschwil AG | |

Modification de la trajectoire de réduction des émissions de CO₂

Émissions de CO₂ légèrement plus élevées



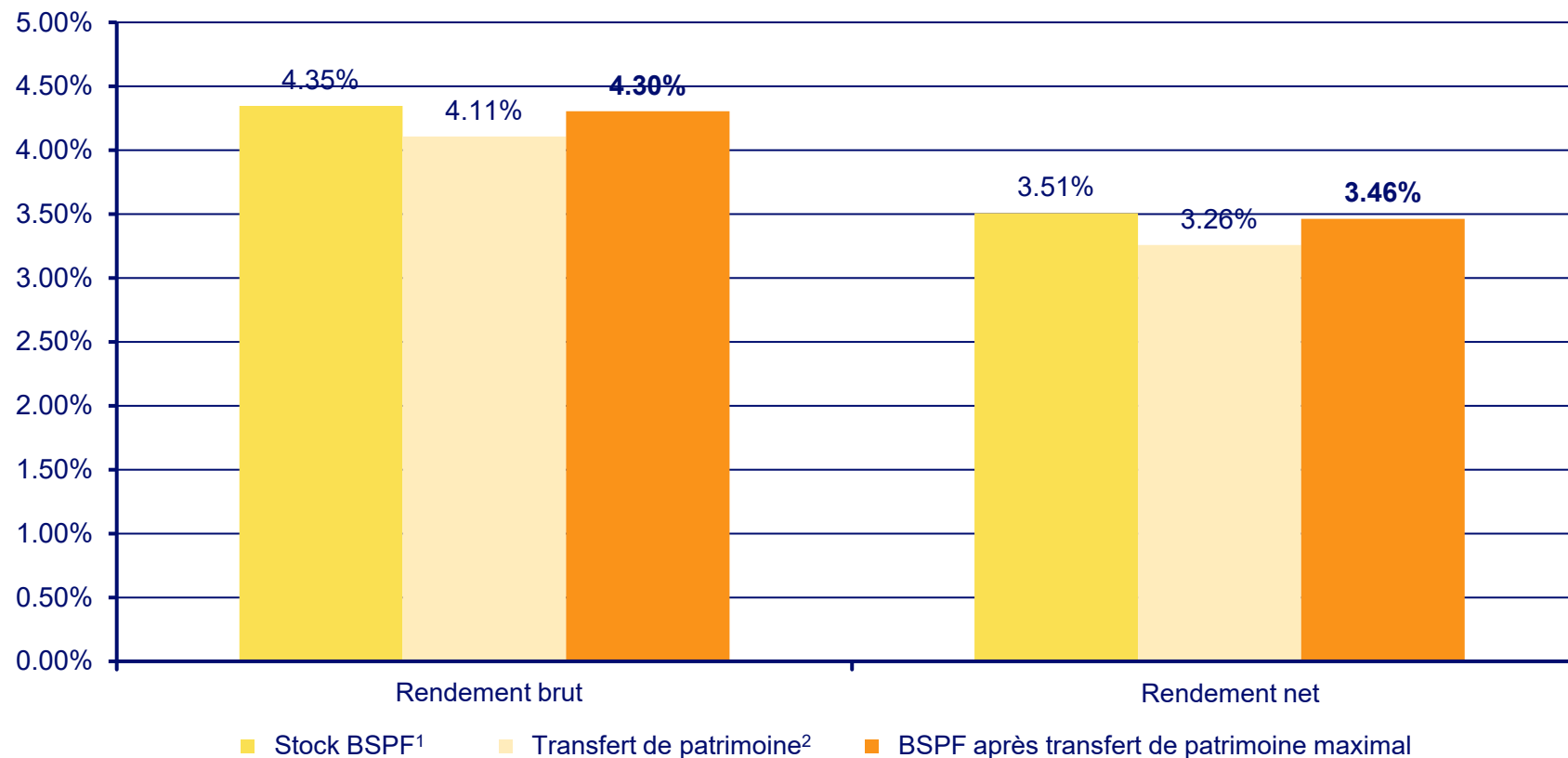
Les émissions de CO₂ modélisées de l'extension du portefeuille s'élèvent à 16,2 kg CO₂e/m² SRE/an, soit un niveau **supérieur** à celui du **portefeuille existant** (14,8 kg CO₂e/m² SRE/an).

Avec cet achat, la **trajectoire de réduction des émissions de CO₂** sera plus **progressive**.

L'objectif intermédiaire pour 2030 de 15,58 kg CO₂e/m² SRE/an est également **atteignable** avec l'acquisition.

Rendements dans le contexte du portefeuille

Transmission de patrimoine avec une légère dilution du rendement



Des profils de rendement attractifs dans le portefeuille élargi, avec une rentabilité légèrement inférieure **en raison des conditions du marché.**

Rendements initiaux selon les évaluations de PwC

¹ Stock à la date de référence du 31.03.2026; ² Transfert de patrimoine au 01.09.2026

Key Takeaways



Poursuivre la **croissance** afin de diversifier davantage le portefeuille, d'améliorer potentiellement la liquidité du titre et de rester compétitif



Acquisition d'un **portefeuille** très recherché, bien **diversifié** et situé dans des **emplacements attractifs**



Acquisition à des conditions offrant un **profil rendement/risque** attractif



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. En fonction du volume souscrit, plus ou moins de tranches seront émises et donc plus ou moins de biens immobiliers seront transférés de Baloise Vie SA à BSPF.

Si le montant total n'est pas souscrit dans le cadre de l'augmentation de capital, il est possible, en fonction de l'achat de tranches individuelles, de recourir à des **capitaux externes** jusqu'à concurrence de 25,6 %, voire jusqu'à 26,5 % pour l'achat de la première tranche. Si les montants provenant des nouvelles émissions et du financement externe ne suffisent pas pour acquérir l'ensemble du portefeuille immobilier, seul un **portefeuille partiel** sera transféré. À cette fin, les immeubles ont été répartis en quatre **tranches**.

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 26,5 %. Si le montant réalisé grâce à la nouvelle émission et au financement externe supplémentaire dépasse la valeur du 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.

Afin de réduire le **ratio d'endettement** à la suite de cette acquisition et dans le cadre de l'optimisation continue du portefeuille, la direction du fonds envisage la vente de six biens immobiliers d'une valeur de marché d'environ 51 millions de CHF (valeur estimée au 31 mars 2026) et générant des revenus locatifs réels d'environ 2,6 millions de CHF (exercice 2024/25). Ces biens immobiliers sont pour la plupart des petits immeubles dont la valeur de marché est inférieure à CHF 10 millions. Ils offrent des possibilités limitées d'augmentation des revenus et sont répartis entre les régions de la Suisse centrale, de la Suisse du Nord-Ouest et de la Suisse orientale.

Objectif: Augmentation de capital d'environ CHF 159,0 millions (best effort)

Taux de financement externe en cas de souscription complète¹ : environ 26 %

Si le montant d'environ 159,0 millions de CHF n'est pas atteint

- Recours à des capitaux étrangers
- Acquisition partielle par tranches

¹ Sans tenir compte des ventes prévues dans le cadre de la rationalisation du portefeuille

Augmentation de capital

Aperçu des tranches et impact sur le ratio d'endettement

	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 (worst case)	Taux d'endettement après TP (best case)	Taux d'endettement après TP et désinvestissements (approximatif)
1 à 5	295.30	33.58	● 147.00	159.02	● 25.4%	24.7%	● 22%
1 à 4	261.72	48.90	● 121.00	< 147.00	● 25.5%	23.9%	● 22%
1 à 3	212.82	38.11	● 84.00	< 121.00	● 25.5%	23.2%	● 22%
1 à 2	174.71	55.23	● 55.00	< 84.00	● 25.6%	23.7%	● 22%
1	119.48	119.48	● 0.00	< 55.00	● 26.5%	22.8%	● 23%



TP = transfert de patrimoine

Augmentation de capital

Dates clés & impact sur le portefeuille

Continuation de la croissance pour la diversification et la liquidité du titre

Portefeuille diversifié dans de bons emplacements

Profil rendement / risque attrayant



Tarif	«best effort»
Valeur de marché du portefeuille immobilier	CHF 295'300'000
Volume d'émission maximal	CHF 159'018'440
Prix d'émission par part	113.45
Nombre maximal de nouvelles parts	1'401'661
Rapport de souscription	7:1
Quote-part du passif exigible visée	22 % (pour une souscription complète)
Délai de souscription	12 août au 25 août 2026, 12h00
Négoce des droits de souscription	12 août au 21 août 2026
Date de libération	3 septembre 2026
Commission d'émission	1,75 % en faveur de la direction du fonds
Valor / ISIN / symbole ticker droit de souscription	156.746.923 / CH1567469239 / BALSP1
Banque dépositaire	UBS Switzerland AG, Zurich
Teneur de marché	Swiss Finance & Property AG, Zurich

Annexe I:

Clôture semestrielle au 31 mars 2026

Clôture semestrielle au 31 mars 2026

Chiffres clés

Chiffres clés des rapports annuels audités	31.03.2026	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2023
Distribution en CHF par part	n/a	3,10	3,10	3,00
Performance en %	5,76	23,51	5,91	-2,72
Rendement sur distribution en % ¹	n/a	2,28	2,67	2,64
Rendement de placement en % ¹	2,56	5,96	2,04	0,30
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} GAV) en %	0,69	0,73	0,73	0,72
NAV en CHF par part	108.31	108.71	105.70	106.59
Taux de perte sur loyer en % ¹	2,91	3,02	3,12	3,37
WAULT en années ^{1, 2}	6,16	6,06	6,91	7,72
Coefficient d'endettement en % ¹	20,14	17,30	15,76	19,25
Ø Taux d'intérêt des financements externes en %	1,43	1,51	1,79	1,04
Ø Durée résiduelle des financements externes (en années)	3,26	3,14	2,55	2,24

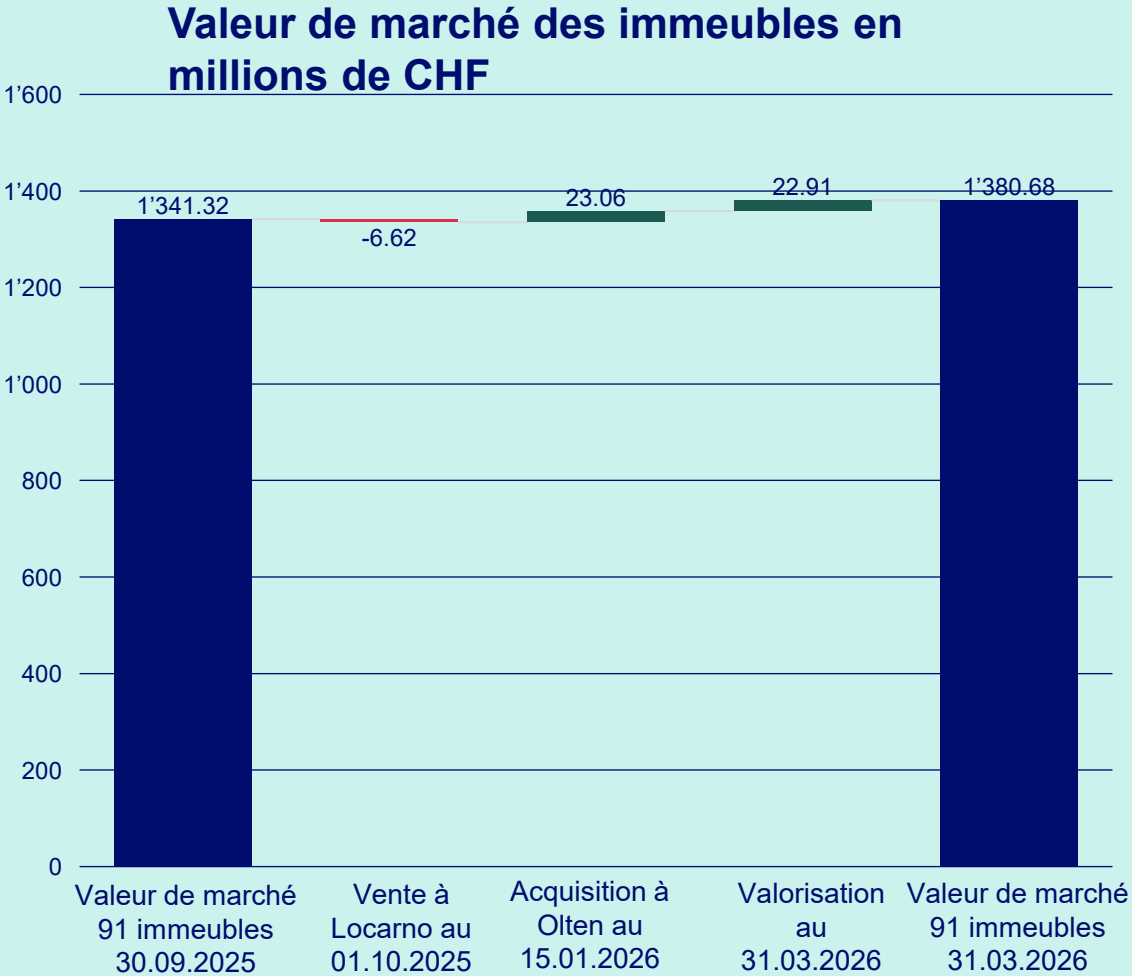
¹ Indicateur AMAS; ² Weighted Average Unexpired Lease Term; durée résiduelle pondérée des contrats de location commerciaux non résiliés

Évolution de la valeur de march

Revalorisation significative

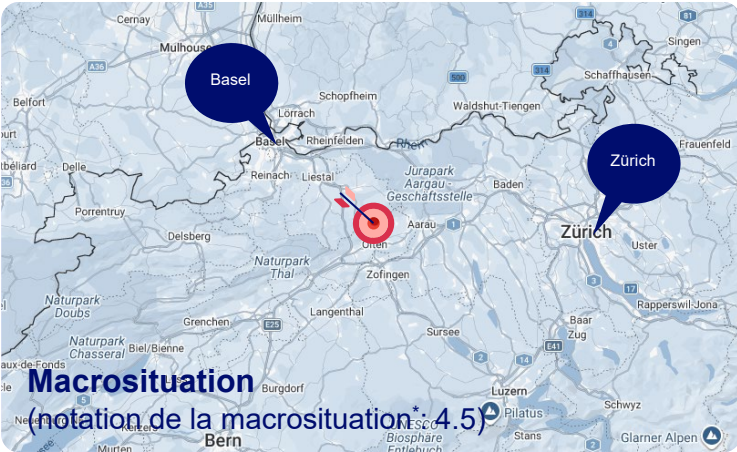
Réévaluation de CHF 22,91 millions, soit environ **1,7 %**, par rapport au 30 septembre 2025

Réévaluation après investissements d'environ CHF 8,67 millions, soit environ **1,1 %**



Olten, SO

Frohbургstrasse 17

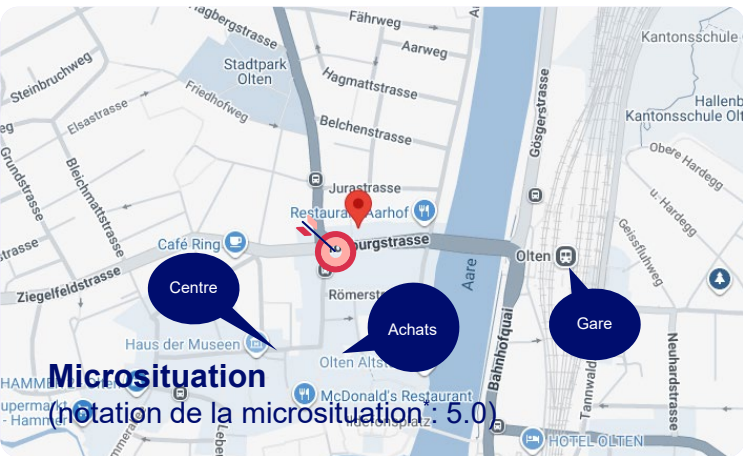


Remarques

- Situation entre la gare et le centre-ville, avec une forte fréquentation piétonne
- WAULT 5,5 ans
- Taux de vacance actuellement faible
- Microsituation excellente
- Certification de durabilité
- Plans flexibles

Valeur de marché*	CHF 23,07 Mio.
Rendement brut*	4,05%
Rendement net*	3,54%
Année de construction/rennovation	1980/2013
Type de bâtiment**	Bâtiment commercial
Rendement théorique anuel en millions de CHF (net)*	0,94
Part d'habitation / autres utilisations	0% / 100%
Nombres de logements	0
Taux de vacance au 01.01.2026	2,3%
Production de chaleur	Gaz
Certificat DGNB	Or

* Estimation PwC au 01.01.2026; **selon l'art. 86 OPCC



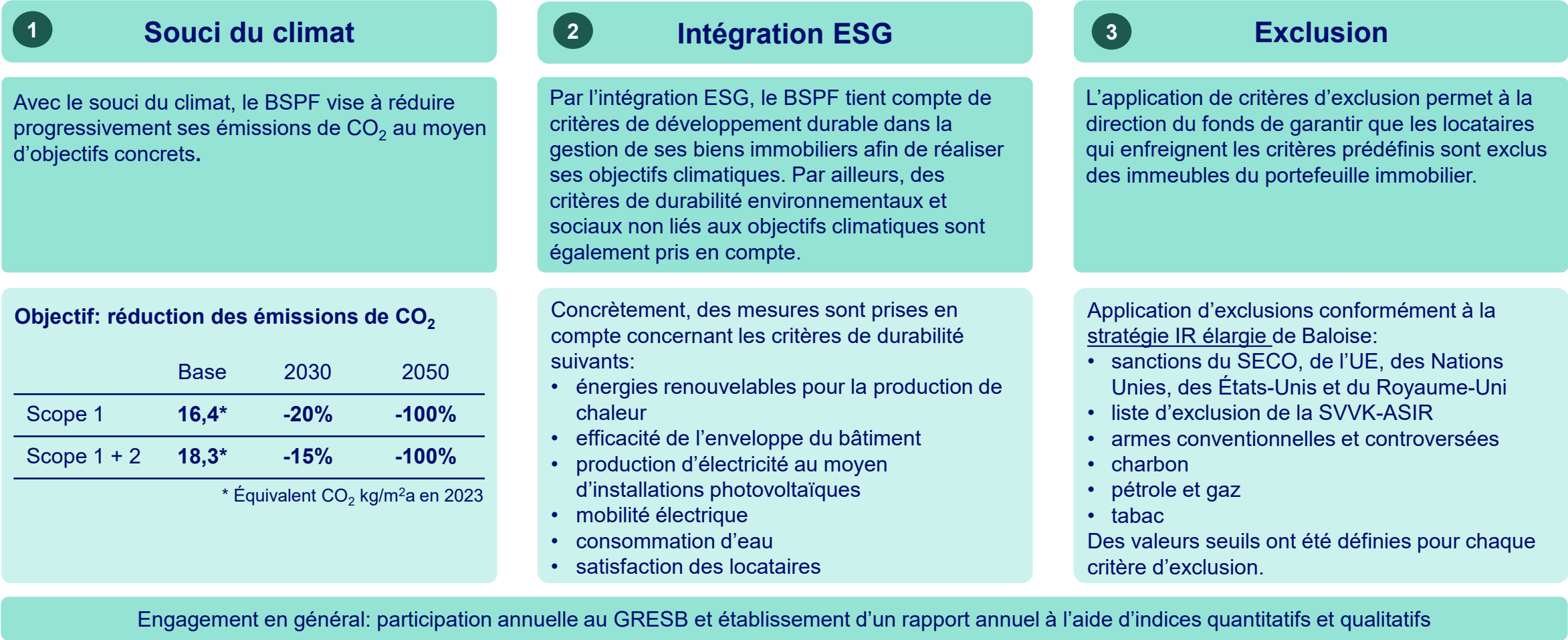
Timeline projets de construction

Bien immobilier / Région	Nombre de biens immobiliers	Projet	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31
Région du Léman	1	Rénovation complète avec réalisation du potentiel			> CHF 17 millions ¹⁾			
Suisse du Nord-Ouest	2	2 x rénovation complète			CHF 15millions ¹⁾			
Suisse centrale	4	3 x rénovation complète 1 x Nouvelle construction			CHF 41 millions ¹⁾			
Région de Zurich	3	2 x rénovation complète 1 x Nouvelle construction			CHF 27 millions ¹⁾			

¹⁾ Estimation, susceptible de varier selon l'ampleur du projet

Stratégie d'investissement responsable composée de trois piliers

Accent mis sur la réduction des émissions de CO₂



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	KPMG SA, Zurich
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 au 31 mars 2026	CHF 1'397,8 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 semestrielle 2025/2026	Effectif exercice 2024/2025	
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	1,33 % prix d'achat ou de vente	0,75 % 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	n/a valeur nette d'inventaire	1,75 % 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

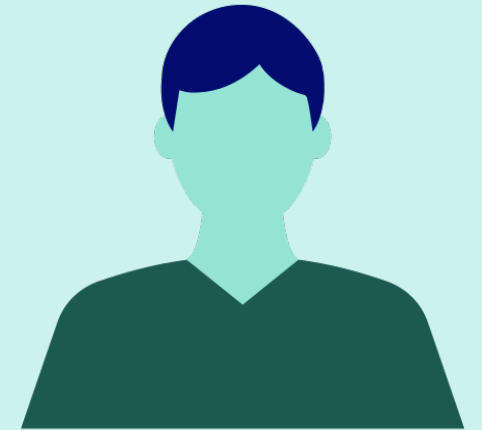
- En principe, les fonds de placement contractuels ne sont pas des sujets fiscaux. Les fonds immobiliers qui détiennent des biens immobiliers en propriété directe constituent une exception. Ces fonds constituent un sujet fiscal propre pour les produits et les gains en capital issus des biens immobiliers 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

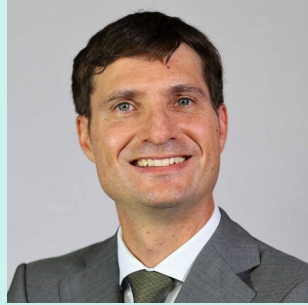
Track Record	• 155 ans d'expérience dans le Real Estate Investment Management avec environ CHF 9,3 milliards d'actifs sous gestion
Gamme de produits/clients	• Baloise Assurances Suisse • Fondation de prévoyance de la Baloise Versicherung AG & mandats • Baloise Swiss Property Fund • Groupe de placement immobilier Suisse de Baloise
Portfolio Management	• Gestion des stocks • Représentation des propriétaires • Conseil en stratégie (portefeuille, ESG, objet individuel)
Asset Management	• Entre autres, direction & contrôle Property Management • Élaboration & mise en œuvre de stratégies d'objets • Rapports financiers
Construction Management	• 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	• Très bon réseau sur le marché des transactions immobilières • Volume de transactions substantiel
Team/Property Management	• Équipe composée d'environ 80 spécialistes de l'immobilier • Dont Inhouse-Property Management avec 3 sites et environ 50 employés

Contact



Jan Hagen
Fund- & 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

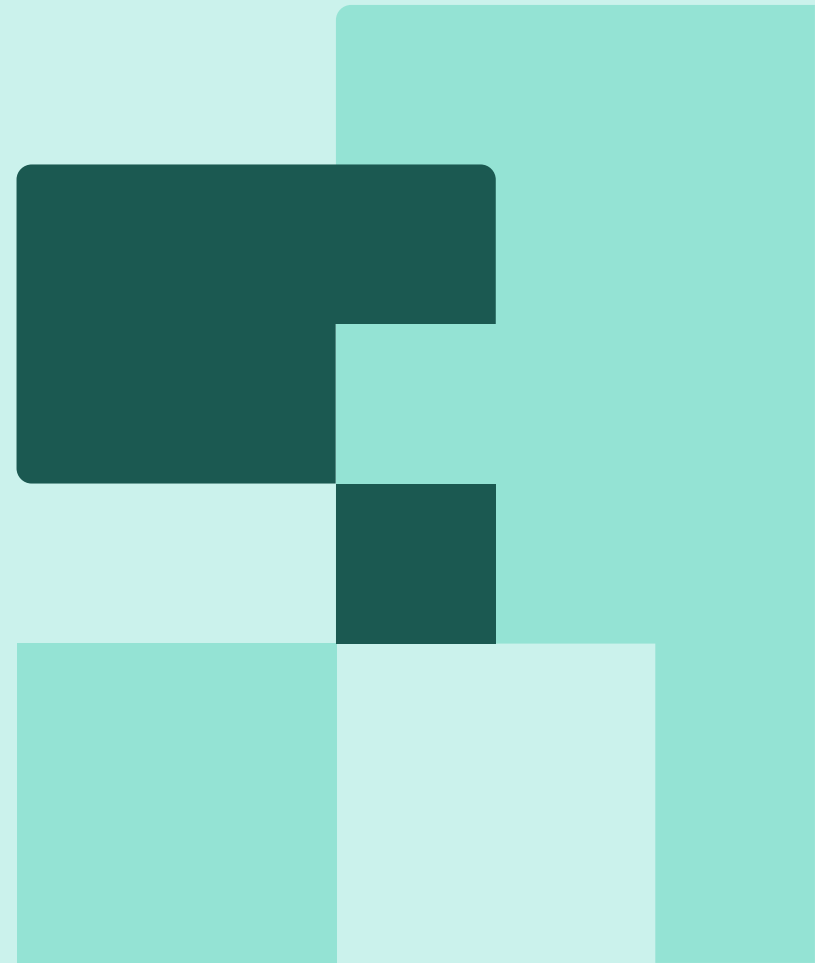
+41 58 285 78 25
philipp.zollinger@baloise.com



Henrik Grethe
Senior Institutional Sales

+41 58 285 82 83
henrik.grethe@baloise.com

Merci beaucoup.



Informations juridiques importantes

Ce document publicitaire 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 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 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 saurait 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 prospectus actuel avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et le rapport annuel en vigueur 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 la SIX Swiss Exchange SA. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base ainsi que le rapport annuel peuvent être demandés gratuitement auprès de la direction de fonds, du distributeur, la Baloise Asset Management SA, Aeschengraben 21, 4002 Basel, ou de la banque dépositaire, UBS Switzerland SA, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich.