

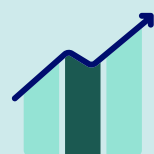
Baloise Swiss Property Fund

Rapport semestriel 2025 / 2026

Sommaire

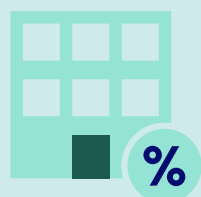
Baloise Swiss Property Fund

Lettre aux investisseurs	5
Organisation	6
Le fonds en bref	9
Rapport de la direction du fonds	10
Compte de fortune	14
Compte de résultat	16
Inventaire des immeubles	18
Données relatives à l'activité commerciale et au financement	24
Annexe	26
Autres communications aux investisseurs	28
Rapport d'évaluation	30



1'380,7 Mio CHF

Valeur de marché
des immeubles



2.91%

Taux de perte sur loyer



28,7 Mio CHF

Revenu locatif au
1^{er} semestre



20.14%

Coefficient d'endettement



2.56%

Rendement des
placements au 1^{er} semestre

Lettre aux investisseurs

Chères investisseuses, chers investisseurs,

Au cours de la période sous revue, l'activité sur les marchés financiers s'est scindée en deux: alors que les cours des actions ont évolué de manière très satisfaisante au quatrième trimestre 2025, le déclenchement de la guerre en Iran, fin février, a fait naître une nouvelle phase d'incertitude géostratégique, entraînant une forte volatilité.

Face à cet environnement incertain, le Baloise Swiss Property Fund (BSPF) s'est une nouvelle fois révélé une valeur sûre. Au premier semestre de l'exercice 2025/2026, le cours boursier du BSPF a augmenté, passant de CHF 136.00 à CHF 140.80 (après distribution). Considérant une distribution de CHF 3.10 par part, la performance lors de la période sous revue s'inscrit à +5.8%. Elle est ainsi nettement supérieure à la performance moyenne des fonds immobiliers suisses cotés.

Afin de continuer à élargir et à diversifier le portefeuille du BSPF, nous avons fait l'acquisition d'un immeuble commercial haut de gamme à Olten au cours de la période sous revue. Le bien jouit d'une microsituation privilégiée sur l'axe reliant la gare au centre-ville. Il est loué à long terme et la solvabilité des locataires clés et la flexibilité des plans d'étage confirment le fort attrait de ce bien.

Nous planifions en outre de continuer à développer le portefeuille du fonds dans le cadre d'une augmentation de capital. Nous vous invitons à vous rendre sur notre site web pour consulter les informations complètes relatives à cette future opération (www.baloise.ch/fonds-immobilier).

Nous vous remercions de votre confiance et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations les meilleures.

Jean-Pierre Valenghi
Responsable Immobilier

André Keller
Président du conseil
d'administration

Organisation

Direction du fonds / Portfolio Management

Baloise Asset Management SA
Aeschengraben 21
4051 Basel

Conseil d'administration

André Keller
Matthias Henny

Philipp Jermann
Nicole Brunhart
Karl Theiler
Rudolf Kutos
Thomas Schöb

Comité de direction

Fabian Kaderli
Claude Meyer
Ralph Castiglioni
Jean-Pierre Valenghi
Renate Schabus
Dominik Gurtner
Mark Dünki

Banque dépositaire et service de paiement

UBS Switzerland SA
Bahnhofstrasse 45
8001 Zürich

Délégation de tâches partielles

Services informatiques
Prestations générales de gestion
Gestion immobilière

Experts accrédités chargés des estimations

PricewaterhouseCoopers SA

Société d'audit

Président du conseil d'administration (depuis le 01.01.2026)
Vice-président du conseil d'administration (depuis le 05.03.2026)
Membre du conseil d'administration (jusqu'au 05.03.2026)
Président du conseil d'administration (jusqu'au 01.01.2026)
Membre du conseil d'administration
Membre du conseil d'administration
Membre du conseil d'administration (jusqu'au 05.03.2026)
Vice-président du conseil d'administration (jusqu'au 05.03.2026)

Gérant, responsable Corporate Services
Gérant suppléant, responsable Finance
Responsable Clients & Products
Responsable Immobilier
Responsable Liquid & Alternative Assets (depuis le 05.12.2025)
Responsable Operations & Technology (depuis le 05.12.2025)
Responsable Portfolio Management (jusqu'au 05.12.2025)

Baloise Assurance SA, Basel
Baloise Assurance SA, Basel
Vimova Bewirtschaftung AG, Livit AG, Privera AG,
Naef Immobilier Genève SA, Siska Verwaltungs AG

Sebastian Zollinger, MRICS, Director
Birchstrasse 160, 8050 Zürich
Laura Blaufuss, MRICS, Director
Birchstrasse 160, 8050 Zürich

Depuis le 01.01.2026:
KPMG AG
Badenerstrasse 172, 8036 Zürich

Jusqu'au 31.12.2025:
Ernst & Young SA
Aeschengraben 27, 4051 Basel



Zumikon, In der Gandstrasse 9/11/13/15



Winterthur, Wässerwiesenstrasse 79a/79b/79c

Le fonds en bref

Données clés		31.03.2026	30.09.2025
Numéro de valeur 41455103			
Nombre de parts en circulation		9'811'631	9'811'631
Émission de parts de fonds			1'401'661
Rachat de parts de fonds		–	–
Valeur nette d'inventaire par part	CHF	108.31	108.71
Cours de clôture	CHF	140.80	136.00

Compte de fortune		31.03.2026	30.09.2025
Prix de revient des immeubles	CHF	1'309'039'638	1'284'176'141
Valeurs de marché des immeubles	CHF	1'380'679'000	1'341'324'000
Fortune totale du fonds	CHF	1'397'837'883	1'356'343'269
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des immeubles*		20.14 %	17.30 %
Quote-part du passif exigible		23.90 %	21.36 %
Durée résiduelle moyenne des financements par des fonds étrangers (en années)		3,26	3,14
Rémunération moyenne des financements par des fonds étrangers		1.43 %	1.51 %
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	1'062'725'770	1'066'658'688

Compte de résultat		31.03.2026	31.03.2025
Loyers (rendements bruts)	CHF	28'686'155	23'625'919
Taux de perte sur loyer*		2.91 %	2.92 %
Durée résiduelle moyenne des contrats de bail fixes (WAULT en années)		6,16	7,65
Entretien et réparations	CHF	3'851'142	2'279'902
Résultat net	CHF	15'387'431	13'232'006
Gains et pertes en capitaux réalisés	CHF	406'750	–
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	CHF	10'688'957	8'920'892
Résultat total	CHF	26'483'138	22'152'900

Indications sur le rendement et la performance		31.03.2026	30.09.2025
Distribution par part	CHF	n. a.	3.10
Rendement sur distribution*		n. a.	2.28 %
Coefficient de distribution (payout ratio)*		n. a.	99.79 %
Rendement des fonds propres «return on equity» (ROE)*		4.97 %	5.57 %
Rendement du capital investi (ROIC)*		4.14 %	4.99 %
Rendement net des constructions terminées		3.64 %	3.60 %
Rendement de placement*		2.56 %	5.96 %
Performance*		5.76 %	23.51 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)*		68.61 %	69.66 %
Agio/disagio*		29.99 %	25.10 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TERREF GAV)*		0.69 %	0.73 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TERREF NAV)		0.89 %	0.92 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TERREF MV)*		0.66 %	0.76 %

* 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

Après une solide évolution des marchés financiers au quatrième trimestre 2025 et un bon début d'année 2026, les tensions géopolitiques suscitées par le déclenchement de la guerre en Iran le 28 février ont retenu toute l'attention des acteurs des marchés financiers. L'ouverture des hostilités a entraîné une plus grande volatilité sur les marchés financiers et des corrections de cours d'environ 8.8% pour le Swiss Market Index. Depuis, les taux d'intérêt à long terme, mesurés par les obligations de la Confédération à dix ans, ont eux aussi augmenté (+0,15 point de pourcentage) pour se stabiliser à 0.4% à la fin mars 2026. La Banque nationale suisse a confirmé à 0.0% son taux directeur au 20 mars 2026.

L'incertitude qui règne sur les marchés financiers n'a pas non plus épargné le SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index (SWIIT*). Il a corrigé d'environ 5.3% par rapport à fin février et clôturait à 575,76 points au 31 mars 2026. Ce niveau correspond approximativement à celui atteint fin septembre 2025, lorsque le SWIIT se traitait à 572,17 points. Le 27 février 2026, le SWIIT affichait 607,70 points, une valeur proche de son record historique (613,98 points) du 4 février 2026. À la fin du mois de mars, les agios des fonds immobiliers du SWIIT se maintenaient à un niveau très solide, avec une moyenne d'environ 30%.

Le marché locatif résidentiel suisse a continué d'afficher une bonne santé au cours de la période sous revue. La demande de logements est restée forte, ce qui s'est traduit par une hausse des loyers proposés ainsi que par une dynamique de location toujours soutenue. Au cours de la période sous revue, les loyers résidentiels en Suisse ont augmenté de 1.1%. La base de rendement n'a été que légèrement réduite par la baisse du taux d'intérêt de référence, qui a eu un impact sur le résultat au cours de la période sous revue. Dans l'ensemble, la solide base de rendement contribue toutefois grandement à la stabilité des placements immobiliers indirects et soutient l'attractivité de cette classe d'actifs dans l'environnement de marché actuel.

Performance positive

Au premier semestre de l'exercice 2025/2026, le cours boursier du BSPF a enregistré une progression favorable, passant de CHF 136.00 à CHF 140.80 (après distribution). Considérant une distribution de CHF 3.10 par part, la

performance lors de la période sous revue s'inscrit à +5.8%. La performance du BSPF est donc nettement supérieure à celle du SWIIT, qui s'établit à 0.6%.

Sur la même période, l'agio du BSPF est passé de 25.1% à 30.0%, soit une hausse de +4,9 points de base.

Transactions

À la mi-janvier, le BSPF a fait l'acquisition d'un immeuble commercial haut de gamme, à la Frohburgstrasse 17, à Olten. Le bien jouit d'une microsituation privilégiée sur l'axe reliant la gare au centre-ville, et il est loué à long terme (durée résiduelle moyenne pondérée des contrats de bail fixes [WAULT]: environ cinq ans). La solvabilité des locataires clés et la flexibilité des plans d'étage confirment le fort attrait de ce bien. L'immeuble à usage commercial génère des revenus locatifs théoriques supplémentaires d'environ CHF 935'000 par an et contribue à la poursuite de la diversification ainsi qu'à la croissance du fonds, sans modifier sensiblement la stratégie existante qui intègre une part élevée de logements. Le bâtiment est en excellent état et dispose d'installations de ventilation et de refroidissement, ainsi que d'une installation photovoltaïque. Des mesures d'assainissement ne sont actuellement pas nécessaires.

Le 1^{er} octobre 2025, l'immeuble situé Via Vincenzo D'Alberti 11, à Locarno, a été vendu au prix de 7,35 Mio CHF. Après déduction des frais de transaction et de l'impôt sur les gains immobiliers, la vente a produit un bénéfice d'environ 0,41 Mio CHF. Au cours de l'exercice 2024/2025, l'immeuble a généré des revenus locatifs de l'ordre de 0,33 Mio CHF par an.

Rénovations et installations photovoltaïques

Après une rénovation totale avec surélévation, l'immeuble de la Neudorfstrasse 11-19 à Zurich a pu être occupé le 1^{er} mars. Fin mars 2026, tous les appartements étaient loués à l'exception de trois. 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 a elle aussi été rénovée et ainsi mieux isolée. Par ailleurs, une installation photovoltaïque avec regroupement pour la consommation propre (ZEV/RCP) a été réalisée. Le raccordement existant au réseau de chauffage à distance a été conservé. Le projet sera certifié par le label Minergie. Cela s'accompagne d'une nette amélioration de l'effica-

cité énergétique, l'efficacité CECB de l'enveloppe de l'édifice passant probablement de D à B. La transformation de surfaces commerciales en logements et la surélévation de l'immeuble ont permis de créer huit appartements supplémentaires.

Dans l'immeuble de bureaux situé au Hegenheimer-mattweg 65 à Allschwil, un système de ventilation a été installé dans le cadre d'une prolongation de bail. De plus, toutes les fenêtres de l'immeuble ont été remplacées et la façade a été ravalée. Une grande partie des travaux a pu être achevée. Le volume d'investissement s'élève à environ 4,2 Mio CHF. La réalisation de cinq installations photovoltaïques supplémentaires est à l'étude. Pour les installations d'une puissance totale d'environ 390 kWc, le volume d'investissement s'élève à près de 1,2 Mio CHF.

Locations de surfaces commerciales

Au cours de la période sous revue, un contrat de bail avec une commerçante déjà en place dans l'immeuble de la Blotzheimerstrasse 61 à Bâle a pu être prolongé par anticipation de 15 ans jusqu'en 2041. À compter du 1^{er} juin 2031, le loyer augmentera d'environ 7.2%. En outre, le loyer sera indexé à hauteur de 80% sur l'indice suisse des prix à la consommation. Cette prolongation anticipée et de longue durée du contrat a permis de faire passer le WAULT de 6,06 ans au 30 septembre 2025 à 6,16 ans.

Évaluations des immeubles

Les évaluations réalisées par les experts indépendants chargés des estimations des 91 immeubles ont fait ressortir au 31 mars 2026 une valeur de marché totale de 1'380,68 Mio CHF. En excluant l'immeuble de Locarno, vendu le 1^{er} octobre 2025 et celui acquis en janvier 2026 à Olten, la valeur de marché s'établit à 1'357,62 Mio CHF, ce qui équivaut à une revalorisation avant investissement de 22,91 Mio CHF (soit environ 1.7%). Pour des investissements à valeur ajoutée de 8,67 Mio CHF, il en résulte une revalorisation après investissement de 14,24 Mio CHF, soit environ 1.1%. Cette revalorisation est due à la fois à la hausse des loyers du marché et à la baisse des attentes de rendement de la part des investisseurs immobiliers. Sur la période du 30 septembre 2025 au 31 mars 2026, le taux de capitalisation pondéré de la valeur de marché a été réduit de quatre points de base, passant de 2.79% à 2.75%.

Compte de résultat

Au premier semestre de l'exercice 2025/2026, les revenus locatifs théoriques s'élèvent à 29,55 Mio CHF (contre 24,34 Mio CHF l'exercice précédent). Par rapport à ce dernier, cela représente une hausse des revenus locatifs de 5,21 Mio CHF, soit environ 21.4%. Cette forte hausse résulte principalement des acquisitions qui ont pu être réalisées grâce à l'augmentation de capital intervenue lors de l'exercice 2025 (environ 4,76 Mio CHF). L'immeuble de la Nidfeldstrasse 2m/2n à Kriens, acquis au 1^{er} septembre 2025 (pour environ 0,44 Mio CHF), ainsi que celui sis Frohburgstrasse 17 à Olten, acquis le 15 janvier 2026 (pour environ 0,20 Mio CHF), ont eux aussi largement contribué à l'augmentation des recettes. Les revenus locatifs théoriques, corrigés des achats et des ventes, ont baissé de 0,24 Mio CHF par rapport à l'exercice précédent, soit environ de 1.0%. Cela s'explique par la baisse de 1.50% à 1.25% du taux hypothécaire de référence intervenue le 2 septembre 2025.

Le taux de perte sur loyer a pu être réduit une fois de plus par rapport au 30 septembre 2025 (3.0%). Fin mars 2026, il représentait encore 2.9% des revenus locatifs théoriques. En raison de l'augmentation du volume de capitaux empruntés, les charges d'endettement ont augmenté de 0,25 Mio CHF par rapport à la période précédente, et atteignent 1,83 Mio CHF. Cette augmentation des charges d'endettement a été atténuée par un taux d'intérêt moyen plus faible de 1.43% (contre 1.71% lors de l'exercice précédent). Au cours de la période sous revue, les charges d'entretien et réparations se sont élevées à 3,85 Mio CHF, soit environ 13.0% du revenu locatif théorique (exercice précédent: 2,28 Mio CHF, 9.4% du revenu locatif théorique), ce qui correspond à une hausse de 1,57 Mio CHF. Cette augmentation s'explique d'une part par la croissance du portefeuille (acquisitions au 1^{er} septembre 2025) et d'autre part par des frais d'entretien généraux plus élevés. D'autre part, les coûts liés aux rénovations (0,65 Mio CHF) ainsi que les aménagements des locataires préfinancés qui ne peuvent pas être portés à l'actif (0,17 Mio CHF) ont également contribué à l'augmentation des frais d'entretien.

Malgré des charges d'entretien et d'endettement ainsi que des frais liés aux immeubles en hausse de 2,16 Mio CHF (soit près de 16.3%), le résultat net a progressé pour s'établir à 15,39 Mio CHF. Le résultat net généré par part s'élève à environ CHF 1.57. Le résultat total s'élève à 26,48 Mio CHF, soit environ 19.6% de plus que les 22,15 Mio CHF de l'exercice précédent.

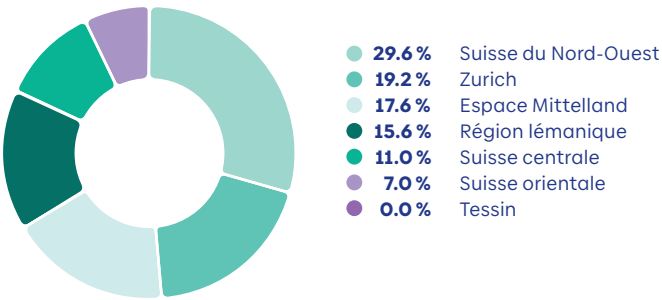
* SIX Index AG est la source de l'indice SXI Real Estate Funds Broad Total Return (SWIIT) et des données s'y trouvant. SIX Index AG n'a été impliquée d'aucune manière dans la création d'informations déclarées, ne donne aucune garantie et exclut toute responsabilité quelle qu'elle soit (par négligence ou autrement) – y compris, sans s'y limiter, quant à l'exactitude, l'adéquation, la justesse, l'exhaustivité, l'actualité et l'adéquation à toute fin – concernant des informations déclarées ou en rapport avec toute erreur, omission ou interruption de l'indice SXI Real Estate Funds Broad Total Return ou de ses données. Toute diffusion ou distribution ultérieure de ces informations relatives à SIX Index AG est interdite. L'indice SXI Real Estate Funds Broad Total Return est présenté comme indice de référence à titre d'exemple uniquement. Il ne peut expressément pas être utilisé comme indice de référence pour la mesure des performances.

Diversification régionale

Au 31 mars 2026, le portefeuille comptabilise 91 immeubles avec une large diversification régionale. La région Suisse du Nord-Ouest affiche la part la plus importante avec 29.6%, suivie de la région de Zurich (19.2%), de l'Espace Mittelland (17.6%) et de l'Arc lémanique (15.6%). Actuellement, les régions Suisse centrale (11.0%) et Suisse orientale (7.0%) jouent un rôle plutôt secondaire au sein du portefeuille. La vente de l'immeuble situé Via Vincenzo D'Alberti 11 à Locarno a marqué la cession du dernier bien immobilier au Tessin.

Répartition géographique

Base de valeur de marché



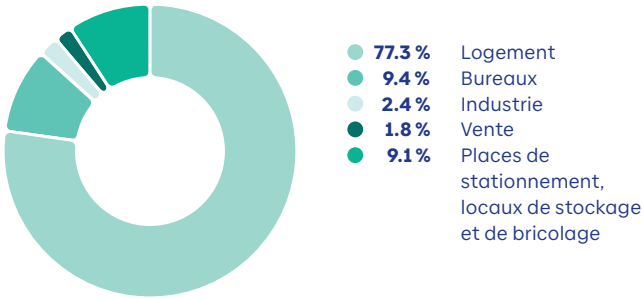
Répartition des biens immobiliers par grande région selon l'Office fédéral de la statistique (OFS).

Diversification sectorielle

Avec l'achat de l'immeuble commercial de la Froh-burgstrasse 17 à Olten et la vente de l'immeuble résidentiel de la Via Vincenzo D'Alberti 11 à Locarno, la part commerciale du portefeuille du BSPF a légèrement progressé au profit de la part résidentielle. L'acquisition des appartements à la Neudorfstrasse 11-19 à Zurich a atténué cette évolution vers les surfaces commerciales. Avec une part de 77.3% dans les revenus locatifs théoriques, les biens résidentiels demeurent cependant la priorité. Les revenus locatifs théoriques des surfaces commerciales représentent une part de 13.6%.

Répartition par utilisation

Base de loyers théoriques



Indices environnementaux

Les indices environnementaux au sens des «circulaires AMAS n° 04/2022 et n° 06/2023» figurent dans le rapport annuel 2024/2025.

Perspectives

La trajectoire de croissance du fonds se poursuivra au second semestre 2025/2026 avec l'augmentation de capital prévue d'environ 150 Mio CHF, annoncée le 2 avril dernier, et des acquisitions d'immeubles pour un volume d'environ 300 Mio CHF. L'acquisition de jusqu'à 14 immeubles permettra d'accentuer la diversification du portefeuille.

Dans le cadre de l'optimisation continue du portefeuille, la direction du fonds examine la vente de cinq biens immobiliers d'une valeur de marché d'environ 39,32 Mio CHF et générant des revenus locatifs réels d'environ 2,07 Mio CHF (exercice 2024/2025). Ces biens immobiliers sont pour la plupart des petits immeubles dont la valeur de marché est inférieure à 10 Mio CHF. Ils offrent des possibilités limitées d'augmentation des revenus et sont répartis entre les régions de l'Espace Mittelland, de la Suisse du Nord-Ouest et de la Suisse orientale.

Il convient de rester attentif aux changements géopolitiques.



Compte de fortune

En CHF	31.03.2026	30.09.2025
Actif		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	3'522'990	2'256'289
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 servant un intérêt fixe	-	-
Immeubles		
Immeubles d'habitation	1'110'655'000	1'062'330'000
Immeubles à usage commercial	151'418'000	127'813'000
Immeubles à usage mixte	118'606'000	116'637'000
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	-	34'544'000
Total des immeubles	1'380'679'000	1'341'324'000
Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques	-	-
Parts dans d'autres fonds immobiliers et sociétés d'investissements immobiliers	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-
Autres actifs	13'635'893	12'762'980
Fortune totale du fonds	1'397'837'883	1'356'343'269
Passif		
Engagements à court terme		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	61'300'000	33'300'000
Prêts et crédits à court terme portant intérêt	-	-
Autres engagements à court terme	23'838'166	28'528'371
Total des engagements à court terme	85'138'166	61'828'371
Engagements à long terme		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	216'800'000	198'800'000
Prêts et crédits à long terme portant intérêt	-	-
Autres engagements à long terme	-	-
Total des engagements à long terme	216'800'000	198'800'000
Total des engagements	301'938'166	260'628'371
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'095'899'717	1'095'714'898
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	- 33'173'947	- 29'056'210
Fortune nette du fonds	1'062'725'770	1'066'658'688

En CHF	31.03.2026	30.09.2025
Parts		
Nombre de parts en circulation en début d'exercice	9'811'631	8'409'970
Émises	-	1'401'661
Rachetées	-	-
Nombre de parts en circulation en fin d'exercice	9'811'631	9'811'631
Valeur nette d'inventaire par part en fin d'exercice	108.31	108.71
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds en début d'exercice	1'066'658'688	888'946'408
Distributions	- 30'416'056	- 26'070'907
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	-	146'157'883
Résultat total	26'483'138	57'625'304
Solde des versements/prélèvements sur provisions pour réparations futures	-	-
Fortune nette du fonds en fin d'exercice	1'062'725'770	1'066'658'688

Zurich, Neudorfstrasse 11/13/15/17



Compte de résultat

En CHF	01.10.25–31.03.26	01.10.24–31.03.25
Produits		
Produits des avoirs postaux et bancaires	–	1'559
Produits des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe	–	–
Intérêts négatifs	–	–
Loyers (rendements bruts)	28'686'155	23'625'919
Intérêts intercalaires portés à l'actif	–	–
Autres revenus	88'512	28'424
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	–	–
Total des revenus	28'774'667	23'655'902
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	1'834'881	1'589'814
Autres intérêts passifs	–	–
Entretien et réparations	3'851'142	2'279'902
Administration des immeubles		
Frais liés aux immeubles	638'933	471'411
Frais d'administration	225'966	120'295
Impôts et taxes	2'116'877	2'058'912
Frais d'estimation et d'audit	158'507	211'336
Amortissements sur les immeubles	–	–
Provisions pour réparations futures		
Versements	–	–
Prélèvements	–	–
Rémunérations réglementaires versées		
à la direction du fonds	3'396'030	2'750'285
à la banque dépositaire	78'533	72'700
à la gestion immobilière	988'904	817'414
Autres charges	97'463	51'825
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	–	–
Total des charges	13'387'236	10'423'894
Résultat net	15'387'431	13'232'008
Gains et pertes en capitaux réalisés	406'750	–
Résultat réalisé	15'794'181	13'232'008
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	10'688'957	8'920'892
Résultat total	26'483'138	22'152'900

En CHF	01.10.25–31.03.26	01.10.24–31.03.25
Produit net de l'exercice comptable	15'387'431	13'232'008
Gains en capitaux de l'exercice comptable destinés à être distribués	406'750	–
Gains en capitaux des exercices comptables précédents destinés à être distribués	6'010'756	3'699'650
Report de l'année précédente	1'705'900	1'642'588
Résultat disponible pour être réparti	23'510'837	18'574'246
Résultat prévu pour être distribué aux investisseurs	–	–
Montant prévu pour être réinvesti	–	–
Report à nouveau	23'510'837	18'574'246
Distribution de revenus		
Date de distribution n.a., date de versement n.a.		
À tous les porteurs de parts	–	–
Montant net	–	–

Liestal, Allmendstrasse 12/14/16, Fliederweg 4/6



Inventaire des 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 marché	Revenu locatif réel	Pertes sur locaux vides et pertes de loyers	Perte moyenne de loyer
Immeubles			< 3	3-3,5	4-4,5	> 4,5					en CHF	en CHF	en CHF	en CHF	en CHF	en CHF	en CHF	en CHF	en %
Immeubles d'habitation																			
Adligenswil, Im Zentrum 13a/13b	LU	2002	-	6	6	2	5	-	22		7'555'405	7'953'000	-	-	-	7'953'000	172'416	4'160	2.36
Aigle, Rue du Molage 32/34	VD	1986	4	10	5	-	1	2	23		6'737'779	6'259'000	-	-	-	6'259'000	171'472	340	0.20
Allschwil, Feldstrasse 106/108/110/112, Lettenweg 111/113/115/117/119	BL	1964	4	34	26	1	13	-	81		31'113'037	30'397'000	-	-	-	30'397'000	634'086	17'271	2.65
Arlenheim, Brachmattstrasse 1	BL	1999	-	-	7	-	-	-	8		5'038'632	5'389'000	-	-	-	5'389'000	95'523	4'757	4.74
Bad Zurzach, Weissensteinweg 4/6	AG	2016	13	14	14	-	2	-	50		20'533'864	21'745'000	-	-	-	21'745'000	438'676	2'480	0.56
Basel, Bernoullistrasse 24	BS	1980	-	2	7	3	1	-	12		7'222'008	8'643'000	-	-	-	8'643'000	173'892	1'440	0.82
Basel, Clarahofweg 38/40	BS	1956	42	15	1	-	2	-	45		24'516'526	23'895'000	-	-	-	23'895'000	435'325	1'440	0.33
Basel, Erlenstrasse 50/52	BS	1981	20	12	-	-	-	2	-		9'454'965	9'899'000	-	-	-	9'899'000	213'153	11'198	4.99
Basel, Hammerstrasse 132	BS	1982	1	5	4	-	-	1	9		4'587'182	4'843'000	-	-	-	4'843'000	102'283	3'005	2.85
Basel, Hegenheimerstrasse 16	BS	1946	1	9	-	-	-	-	-		3'554'734	4'061'000	-	-	-	4'061'000	85'081	4'005	4.50
Basel, Hegenheimerstrasse 26	BS	1955	-	8	2	-	-	2	3		5'162'716	5'767'000	-	-	-	5'767'000	113'567	-	-
Basel, Schützengraben 51	BS	1960	3	3	2	-	-	-	2		3'231'621	3'275'000	-	-	-	3'275'000	53'534	7'120	11.74
Biberist, Zentrumweg 2/4/6/8/10	SO	2021	65	33	4	-	-	8	97		42'634'343	45'691'000	-	-	-	45'691'000	980'553	73'681	6.99
Binningen, Lindenstrasse 18/20/22	BL	1994	-	10	10	5	16	-	29		14'695'621	15'698'000	-	-	-	15'698'000	297'721	5'592	1.84
Bremgarten AG, Im Meyerhof 8/10	AG	1987	-	8	6	-	1	-	21		5'901'695	7'497'000	-	-	-	7'497'000	142'360	3'259	2.24
Buchrain, Moosstrasse 29/31/33/35	LU	1995	3	3	22	5	12	-	46		13'721'566	15'052'000	-	-	-	15'052'000	328'726	3'663	1.10
Bülach, Unterweg 61/63/65	ZH	2004	-	6	24	-	1	-	25		17'354'243	18'697'000	-	-	-	18'697'000	340'021	865	0.25
Burgdorf, Tiergarten 23/25/27/29	BE	1990	-	6	18	4	10	-	28		11'570'221	12'382'000	-	-	-	12'382'000	278'891	16'901	5.71
Chur, Albulastrasse 13/15	GR	1982	-	6	16	-	1	-	22		12'629'781	12'753'000	-	-	-	12'753'000	243'532	474	0.19
Chur, Alpsteinweg 3/5/7/9/11,15	GR	1963	-	20	8	16	-	-	19		12'739'072	14'626'000	-	-	-	14'626'000	362'515	1'835	0.50
Corminboeuf, Impasse des Chênes 3/5/7	FR	1988	14	7	-	-	-	-	29		4'814'094	4'984'000	-	-	-	4'984'000	141'084	10'116	6.69
Corsier-sur-Vevey, Chemin Vert 31	VD	1962	10	10	5	-	-	-	9		7'796'562	8'269'000	-	-	-	8'269'000	160'182	-	-
Fahrweid, Austrasse 9/11/13	ZH	1963	4	8	16	-	-	-	26		10'749'633	11'433'000	-	-	-	11'433'000	230'745	4'784	2.03
Frauenfeld, Unterfeldstrasse 21/21a	TG	1998	2	2	8	4	9	-	25		7'304'595	7'457'000	-	-	-	7'457'000	173'115	3'240	1.84
Fribourg, Route de Champriond 5	FR	1964	-	15	16	-	-	-	23		10'705'667	10'411'000	-	-	-	10'411'000	252'918	-	-
Gebenstorf, Am Hölilbach 1/7	AG	2010	4	4	8	2	11	-	36		10'487'987	11'582'000	-	-	-	11'582'000	237'442	3'960	1.64
Genève, Rue Jean-Jaquet 12/14	GE	1930	14	12	3	2	1	4	40		19'586'327	19'365'000	-	-	-	19'365'000	390'799	4'110	1.04
Herisau, Gibelhalde 21/23	AR	1991	6	6	10	2	-	-	33		8'067'059	7'894'000	-	-	-	7'894'000	186'236	12'470	6.28
Hettlingen, Im Grund 14/15,18/19	ZH	1995	-	12	8	4	6	-	31		11'112'109	12'147'000	-	-	-	12'147'000	256'200	2'704	1.04
Kloten, Reutlenring 14/16	ZH	1985	12	3	-	-	3	-	21		5'985'416	5'898'000	-	-	-	5'898'000	135'581	3'120	2.25
Knonau, Bülstrasse 9/11/13/15	ZH	2003	-	-	32	-	-	-	42		18'336'569	19'577'000	-	-	-	19'577'000	380'970	2'660	0.69
Kriens, Nidfeldstrasse 2m/2n	LU	2023	28	11	-	-	-	1	27		19'236'589	23'450'000	-	-	-	23'450'000	394'444	47'138	10.67
La Tour-de-Peilz, Chemin de Vassin 30/32	VD	1964	9	10	8	-	3	-	21		12'013'063	14'313'000	-	-	-	14'313'000	240'270	7'590	3.06
La Tour-de-Peilz, Entre-deux-Crêts 20/22	VD	1962	8	8	-	8	-	-	23		12'730'173	13'035'000	-	-	-	13'035'000	223'783	1'768	0.78
Langenthal, Brauihof 26/28/28a	BE	1995	4	12	13	3	-	-	32		10'306'107	10'202'000	-	-	-	10'202'000	268'994	16'362	5.73
Lausanne, Chemin de Champrilly 17/19/21	VD	1959	45	14	1	-	-	-	34		15'792'581	17'734'000	-	-	-	17'734'000	442'003	1'020	0.23
Liestal, Allmendstrasse 12/14/16, Fliederweg 4/6	BL	2005	-	14	25	1	-	-	44		25'927'950	26'153'000	-	-	-	26'153'000	514'401	26'859	4.96
Locarno, Via Vincenzo D'Alberti 11**	TI	1969	-	-	-	-	-	-	-		0	0	-	-	-	0	0	-	-
Luzern, Hirtenhofring 24/26	LU	1964	-	13	1	1	-	-	10		5'523'409	6'395'000	-	-	-	6'395'000	122'372	2'475	1.98
Luzern, Obergütschrain 4	LU	1983	-	6	14	6	1	-	26		12'997'223	14'001'000	-	-	-	14'001'000	269'806	14'040	4.95

* Les autres objets comprennent les objets annexes comme les locaux de bricolage, locaux de rangement et similaires.
**L'immeuble a été acquis ou cédé au cours de la période sous revue (voir «Rapport de la direction du fonds»).

	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 marché	Revenu locatif réel	Pertes sur locaux vides et pertes de loyers	Perte moyenne de loyer
Immeubles			< 3	3-3,5	4-4,5	> 4,5					en CHF	en CHF	en CHF	en CHF	en CHF	en CHF	en CHF	en CHF	en %
Immeubles d'habitation																			
Möhlín, Kornfeldstrasse 12/14/16/18/20	AG	1995	5	15	10	-	30	-	41		12'591'050	13'674'000	-	-	-	13'674'000	297'715	13'262	4.26
Morges, Les Vergers-de-la-Gottaz 6/7/8	VD	1984	3	5	5	5	1	-	27		9'945'711	9'085'000	-	-	-	9'085'000	174'338	360	0.21
Münchenstein, Oberwilerstrasse 2/4/6/8, Allschwilerstrasse 4, Aeussere Lange Heid 1/3/5	BL	1958	22	42	15	-	-	-	20		27'403'325	26'192'000	-	-	-	26'192'000	487'513	14'449	2.88
Münchenstein, Zollweidenstrasse 12/14	BL	1985	8	12	8	-	6	-	28		9'751'981	11'837'000	-	-	-	11'837'000	239'302	12'432	4.94
Neuchâtel, Rue des Battieux 30/32/34/36	NE	1986	4	16	16	-	-	-	48		11'271'975	12'179'000	-	-	-	12'179'000	300'933	19'929	6.21
Neuenhof, Alte Zürcherstrasse 22	AG	1988	2	4	7	1	1	-	24		5'372'072	5'704'000	-	-	-	5'704'000	141'672	-	-
Neuenhof, Alte Zürcherstrasse 24/26	AG	1988	4	8	14	2	10	-	51		9'575'160	11'411'000	-	-	-	11'411'000	282'542	5'470	1.90
Niederrohrdorf, Hintermattweg 1, Hiltiwaldweg 4/6/8	AG	2016	15	18	24	-	15	-	80		32'417'912	35'201'000	-	-	-	35'201'000	732'144	15'121	2.02
Obernau, Feldhöfli 1/3/5	LU	1994	-	13	8	-	4	-	24		9'740'398	10'203'000	-	-	-	10'203'000	210'072	4'601	2.14
Olten, Wiesenstrasse 9/10/11/12, Sonneggstrasse 44	SO	1979	-	1	18	2	8	-	30		10'764'790	10'460'000	-	-	-	10'460'000	215'941	15'195	6.57
Onex, Chemin de la Traille 7/9/11/13/15	GE	1962	15	20	10	8	-	-	20		29'943'856	28'932'000	-	-	-	28'932'000	504'795	16'626	3.19
Ostermundigen, Bernstrasse 7/9/11	BE	1950	15	16	4	-	9	-	21		10'246'717	13'307'000	-	-	-	13'307'000	241'321	30'937	11.36
Präffikon SZ, Weidstrasse 3/7	SZ	1983	-	16	17	4	3	-	68		18'675'706	20'285'000	-	-	-	20'285'000	396'927	438	0.11
Pfeffingen, Hauptstrasse 21/21a, Krebsenbachweg 11/13	BL	1993	6	6	6	2	2	-	25		8'962'058	8'660'000	-	-	-	8'660'000	204'801	6'853	3.24
Pfungen, Dättlikonerstrasse 3a/3b/3c/3d	ZH	1987	8	8	12	-	5	-	36		8'773'735	9'657'000	-	-	-	9'657'000	235'349	10'915	4.43
Prilly, Avenue de Floréal 1/3/5	VD	1999	1	9	13	-	-	-	23		12'387'509	12'364'000	-	-	-	12'364'000	231'747	-	-
Prilly, Avenue de la Rochelle 14	VD	1968	30	9	-	-	-	-	17		9'087'516	9'112'000	-	-	-	9'112'000	223'079	6'727	2.93
Puidoux, Route de Flonzaley 1/3/5/7/9/11	VD	2008	9	21	18	3	-	-	75		24'633'720	26'689'000	-	-	-	26'689'000	654'922	4'567	0.69
Reinach BL, Maïenweg 2/4	BL	1974	8	11	8	-	10	1	32		8'544'006	9'565'000	-	-	-	9'565'000	217'927	12'005	5.22
Schaffhausen, Im Hägli 2/4, Kirchbergstrasse 44/46/48, Herblingerstrasse 101/103/105	SH	1990	8	26	16	8	32	-	158		18'049'532	18'044'000	-	-	-	18'044'000	453'085	32'495	6.69
Schliern bei Köniz, Spühlhalde 3/5/7/9,15/17/19/21	BE	1997	-	14	46	-	22	-	63		30'407'219	33'667'000	-	-	-	33'667'000	669'631	21'054	3.05
Schönenwerd, Oltnenstrasse 64a/64b/64c/64d/64e	SO	2016	17	29	22	-	21	-	79		28'393'001	30'182'000	-	-	-	30'182'000	703'433	4'732	0.67
Seewen SZ, Achermatt 1/2	SZ	1984	4	12	5	-	2	-	30		6'611'531	6'584'000	-	-	-	6'584'000	167'630	690	0.41
St. Gallen, Iddastrasse 39/41/43	SG	1954	10	12	5	1	-	-	14		7'835'836	8'963'000	-	-	-	8'963'000	183'163	723	0.39
Urtenen-Schönbühl, Solothurnstrasse 60/60a/60b	BE	1982	6	9	6	-	2	-	79		7'920'055	8'205'000	-	-	-	8'205'000	182'581	6'859	3.62
Villars-sur-Glâne, Chemin des Pins 1/2/3, Chemin des Marronniers 1/3/5/7/9	FR	1991	12	2	8	13	2	-	56		14'825'578	14'824'000	-	-	-	14'824'000	333'126	47'759	12.54
Volketswil, Riedstrasse 60/62, 68/70/72/74	ZH	2001	-	20	40	-	5	-	107		34'126'447	35'483'000	-	-	-	35'483'000	681'876	10'624	1.53
Wil SG, Rainstrasse 16/16a/16b/18/18a/18b	SG	1978	16	14	16	2	1	-	53		10'982'216	10'777'000	-	-	-	10'777'000	299'160	835	0.28
Winterthur, Wässerwiesenstrasse 79a/79b/79c/81a/81b/81c	ZH	1998	20	14	12	-	16	-	51		25'011'783	29'224'000	-	-	-	29'224'000	511'051	6'441	1.24
Wittenbach, Obstgartenstrasse 11/13/15	SG	2014	1	15	14	-	-	2	47		16'416'675	16'778'000	-	-	-	16'778'000	366'056	15'915	4.17
Zumikon, In der Gandstrasse 9/11/13/15	ZH	1995	8	12	18	4	1	-	64		33'885'085	34'214'000	-	-	-	34'214'000	571'416	9'380	1.62
Zürich, Luegislandstrasse 163/165/167/169	ZH	1987	7	18	7	-	2	-	31		13'739'941	17'417'000	-	-	-	17'417'000	308'618	5'700	1.81
Zürich, Neudorfstrasse 11/13/15/17	ZH	1987	8	30	3	-	-	-	-		30'140'142	42'954'000	-	-	-	42'954'000	452'799	22'450	4.72
Total			588	854	781	124	309	23	2'596		1'037'862'358	1'110'655'000	-	-	-	1'110'655'000	22'561'334	703'441	3.02

* Les autres objets comprennent les objets annexes comme les locaux de bricolage, locaux de rangement et similaires.
**L'immeuble a été acquis ou cédé au cours de la période sous revue (voir «Rapport de la direction du fonds»).

	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 marché	Revenu locatif réel	Pertes sur locaux vides et pertes de loyers	Perte moyenne de loyer
Immeubles			< 3	3-3,5	4-4,5	> 4,5					en CHF	en CHF	en CHF	en CHF	en CHF	en CHF	en CHF	en CHF	en %
Immeubles à usage commercial																			
Allschwil, Hegenheimermattweg 65	BL	1989	-	-	-	-	20	13	106		24'575'471	22'865'000	-	-	-	22'865'000	588'647	-	-
Basel, Bundesstrasse 1	BS	1970	-	-	-	-	-	7	4		26'881'147	24'261'000	-	-	-	24'261'000	482'100	-	-
Basel, St. Jakobs-Strasse 30, Gartenstrasse 65/65a	BS	1988	9	1	2	-	7	6	25		19'123'710	20'143'000	-	-	-	20'143'000	440'503	14'726	3.23
Basel, Steinenring 6	BS	1867	-	-	-	-	-	5	-		4'266'232	3'760'000	-	-	-	3'760'000	64'272	-	-
Basel, Weiherweg 38	BS	1961	-	-	-	-	-	3	3		10'387'654	-	9'722'000	-	-	9'722'000	131'772	-	-
Geroldswil, Steinhaldenstrasse 28/30	ZH	1991	-	-	-	-	12	11	83		7'548'933	6'877'000	-	-	-	6'877'000	266'986	21'660	7.50
Lachen SZ, Hintere Bahnhofstrasse 12	SZ	1983	-	-	-	1	5	5	23		2'938'581	2'844'000	-	-	-	2'844'000	93'762	-	-
Luzern, Alpenstrasse 1	LU	1952	-	2	2	1	20	21	-		25'662'224	25'154'000	-	-	-	25'154'000	614'933	-	-
Neuchâtel, Rue de Vauseyon 29	NE	1988	6	8	2	-	4	8	97		13'045'984	12'730'000	-	-	-	12'730'000	425'407	4'748	1.10
Olten, Frohburgstrasse 17**	SO	1980	-	-	-	-	14	8	39		23'027'005	23'062'000	-	-	-	23'062'000	192'514	5'345	2.70
Total			15	11	6	2	82	87	380		157'456'942	141'696'000	9'722'000	-	-	151'418'000	3'300'897	46'479	1.39
Immeubles à usage mixte																			
Basel, Drahtzugstrasse 51	BS	1988	-	6	4	-	5	2	11		6'982'911	7'695'000	-	-	-	7'695'000	149'528	13'013	8.01
Basel, Wasgenring 91/93/95, Blotzheimerstrasse 61	BS	1966	4	9	13	-	5	3	-		12'522'919	12'762'000	-	-	-	12'762'000	341'811	2'215	0.64
Bonstetten, Dorfstrasse 13/15/17	ZH	1990	4	10	8	-	8	5	42		12'820'249	14'336'000	-	-	-	14'336'000	319'888	8'304	2.53
Carouge, Rue des Caroubiers 15, Avenue de la Praille 31	GE	1994	-	-	8	8	4	3	43		21'793'425	24'016'000	-	-	-	24'016'000	519'460	5'396	1.03
Cham, Knonauerstrasse 52d/52e/54	ZG	1992	8	-	20	-	8	7	63		20'475'971	20'608'000	-	-	-	20'608'000	439'714	30'810	6.55
Montreux, Rue de la Gare 13, Avenue de Belmont 3a/3b	VD	1980	13	7	2	1	2	7	52		17'289'658	16'735'000	-	-	-	16'735'000	490'617	1'800	0.37
Orbe, Grand-Rue 39, Rue des Terreaux 56/58	VD	1991	17	13	3	-	4	4	51		9'557'713	9'697'000	-	-	-	9'697'000	315'260	25'889	7.59
Riehen, Bahnhofstrasse 63	BS	1983	-	6	1	1	8	2	13		5'848'905	5'776'000	-	-	-	5'776'000	122'006	16'015	11.60
Winterthur, Wartstrasse 4	ZH	1962	6	3	1	-	4	3	4		6'428'588	6'981'000	-	-	-	6'981'000	125'640	6'780	5.12
Total			52	54	60	10	48	36	279		113'720'338	118'606'000	-	-	-	118'606'000	2'823'924	110'220	3.76
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction)																			
keine																			
Total			-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résumé																			
Immeubles d'habitation			588	854	781	124	309	23	2'596		1'037'862'358	1'110'655'000	-	-	-	1'110'655'000	22'561'334	703'441	3.02
Immeubles à usage commercial			15	11	6	2	82	87	380		157'456'942	141'696'000	9'722'000	-	-	151'418'000	3'300'897	46'479	1.39
Immeubles à usage mixte			52	54	60	10	48	36	279		113'720'338	118'606'000	-	-	-	118'606'000	2'823'924	110'220	3.76
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction)			-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total			655	919	847	136	439	146	3'255		1'309'039'638	1'370'957'000	9'722'000	-	-	1'380'679'000	28'686'155	860'140	2.91

* Les autres objets comprennent les objets annexes comme les locaux de bricolage, locaux de rangement et similaires.
**L'immeuble a été acquis ou cédé au cours de la période sous revue (voir «Rapport de la direction du fonds»).

Données relatives à l’activité commerciale et au financement

Acquisitions

	Adresse	Type d'immeubles	Date
Olten	Frohbургstrasse 17	Immeubles à usage commercial	15.01.2026

Ventes

	Adresse	Type d'immeubles	Date
Locarno	Via Vincenzo D'Alberti 11	Immeubles d'habitation	01.10.2025

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	7'500'000	12.04.25–10.04.26	0.72 %
Hypothèque à taux fixe	5'000'000	16.03.26–30.04.26	0.58 %
Hypothèque à taux fixe	13'000'000	10.12.25–10.06.26	0.56 %
Hypothèque à taux fixe	4'800'000	17.09.25–17.09.26	0.60 %
Hypothèque à taux fixe	10'000'000	02.10.23–02.10.26	2.15 %
Hypothèque à taux fixe	12'000'000	01.11.24–30.10.26	1.24 %
Hypothèque à taux fixe	9'000'000	03.01.25–03.01.27	1.32 %
Total	61'300'000		
Hypothèques à long terme avec			
échéance de 1 à 5 ans			
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	04.12.24–03.03.28	1.15 %
Hypothèque à taux fixe	10'000'000	29.09.23–29.09.28	2.11 %
Hypothèque à taux fixe	12'000'000	10.12.25–10.12.28	0.81 %
Hypothèque à taux fixe	12'000'000	03.01.23–03.01.29	1.67 %
Hypothèque à taux fixe	10'000'000	17.09.25–17.09.29	0.83 %
Hypothèque à taux fixe	8'000'000	31.03.25–31.03.30	1.34 %
Hypothèque à taux fixe	5'000'000	17.09.25–17.09.30	0.91 %
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	145'000'000		

Hypothèques à long terme avec			
échéance après 5 ans			
Hypothèque à taux fixe	10'000'000	17.09.25–17.09.31	1.02 %
Hypothèque à taux fixe	3'000'000	30.01.26–30.01.32	1.22 %
Hypothèque à taux fixe	10'000'000	16.03.26–16.03.32	1.14 %
Hypothèque à taux fixe	15'000'000	17.09.25–17.09.32	1.12 %
Hypothèque à taux fixe	3'000'000	01.03.26–27.02.33	1.15 %
Hypothèque à taux fixe	10'000'000	16.03.26–16.03.33	1.19 %
Hypothèque à taux fixe	4'800'000	14.07.25–13.07.33	1.24 %
Hypothèque à taux fixe	11'000'000	31.03.26–31.03.34	1.34 %
Hypothèque à taux fixe	5'000'000	15.08.25–15.08.35	1.35 %
Total	71'800'000		

Tranches relatives aux capitaux empruntés conclues lors de l'exercice

Crédit	Montant (CHF)	Durée	Taux d’intérêt
Hypothèque à taux fixe	2'000'000	17.10.25–17.11.25	0.80 %
Hypothèque à taux fixe	3'000'000	10.12.25–31.01.26	0.53 %
Hypothèque à taux fixe	13'000'000	10.12.25–10.06.26	0.56 %
Hypothèque à taux fixe	12'000'000	10.12.25–10.12.28	0.81 %
Hypothèque à taux fixe	23'000'000	15.01.26–16.03.26	0.64 %
Hypothèque à taux fixe	3'000'000	30.01.26–30.01.32	1.22 %
Hypothèque à taux fixe	3'000'000	01.03.26–27.02.33	1.15 %
Hypothèque à taux fixe	5'000'000	16.03.26–30.04.26	0.58 %
Hypothèque à taux fixe	10'000'000	16.03.26–16.03.32	1.14 %
Hypothèque à taux fixe	10'000'000	16.03.26–16.03.33	1.19 %
Hypothèque à taux fixe	11'000'000	31.03.26–31.03.34	1.34 %

Prêts et crédits

Aucun

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

Aucun

Parts dans d’autres fonds immobiliers et sociétés d’investissement immobiliers

Aucune

Participations à des sociétés immobilières

Aucune

Revenus locatifs par locataire supérieurs à 5 %

Aucun

Transactions avec des personnes proches

La direction du fonds confirme qu’aucune transaction de valeurs immobilières avec 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

		31.03.2026	30.09.2025
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		-	-

Indices conformément aux standards de la profession

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

Remarque concernant les conventions de «soft commissions»

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

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

Conformément au § 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 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 indé-pendants 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'évaluation s'effectue au prix qui serait probablement obtenu dans le cadre d'une vente diligente au moment de l'estimation. Lors de l'acquisition ou de la vente d'im-meubles 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 (§ 18 et § 19 du contrat de fonds)

	31.03.2026		30.09.2025	
	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%	2.50%	3.00%	2.50%
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%	1.33%	2.00%	0.75%
Commission d'émission (en % de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises)	5.00%	n.a.	5.00%	1.75%
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.
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%	0.01%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0.50%	0.00%	0.50%	0.00%

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

		31.03.2026	30.09.2025
Montant total des engagements de paiement contractuels	CHF	6'613'659	11'269'340

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 du fonds ou de banque dépositaire

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

Changements de personnes à la tête de la direction

Au 1^{er} janvier 2026, André Keller a succédé à Matthias Henny à la présidence du conseil d'administration. Ce dernier a siégé en tant que membre jusqu'au 5 mars 2026, date à laquelle il a pris ses fonctions de vice-président du conseil d'administration. L'ancien vice-président, Thomas Schöb, a quitté le conseil d'administration le 5 mars 2026, tout comme Rudolf Kutos. Le 5 décembre 2025, Renate Schabus, responsable Liquid & Alternative Assets, a pris la relève de Marc Dünki, ancien responsable Portfolio Management, au sein du comité de direction. Parallèlement, le comité de direction a été élargi à Dominik Gurtner, responsable Operations & Technology.

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

8. Mai 2026

Valeur de marché des propriétés au 31.03.2026

Situation initiale et mandat

Pour le compte de la 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 31.03.2026.

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 étant: *"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, 91 biens immobiliers font partie du portefeuille de BSPF à la date de l'évaluation. Au cours de la période de référence du 30.09.2025 au 31.03.2026, une propriété a été vendue et une propriété a été 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 31.03.2026 est de 2.75%.

Sur la base de ce qui précède, la valeur de marché du portefeuille de BSPF au 31.03.2026 est évaluée par l'équipe Real Estate Advisory de PricewaterhouseCoopers SA à CHF 1'380'679'000.

Portefeuille	Nombre d'immeubles	Valeur de marché (CHF)	Taux d'actualisation pondéré (réel)	Taux de capitalisation pondéré Exit (réel)
BSPF	91	1'380'679'000	2.66%	2.75%

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

M. Schmidli

Dr. Marc Schmidli, CFA
Associé

S. Zollinger

Sebastian Zollinger
Director

Baloise Asset Management SA

Aeschengraben 21

4051 Basel

www.baloise.ch