

## Mitteilung an die Anleger des Baloise Swiss Property Fund

ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» (nachfolgend der «Immobilienfonds»)

### Änderungen des Fondsvertrags

#### 1. §8 Anlagepolitik

##### 1.1. Nachhaltige Anlagepolitik

Die Fondsleitung des Immobilienfonds ist sich ihrer Verantwortung im Bereich der Nachhaltigkeit bewusst und hat sich entschieden, ökologische und soziale Nachhaltigkeitskriterien in der Verwaltung des Immobilienfonds zu berücksichtigen und Ziele für die Reduktion von Treibhausgasemission zu definieren. Die Anlagepolitik des Immobilienfonds soll deshalb mit einer nachhaltigen Anlagepolitik in einer neuen Ziff. 4 in § 8 erweitert werden:

*«Die Fondsleitung verfolgt in der aktiven Verwaltung des Immobilienfonds eine nachhaltige Anlagepolitik. Diese zielt im Wesentlichen darauf ab, eine Reduktion der Treibhausgasemissionen und des Energieverbrauchs des gesamten (100%) Immobilienportfolios über die Zeit zu erreichen sowie die verwendeten Ressourcen (fossile und erneuerbare Energieträger sowie Wasser) zu schonen. Die von der nachhaltigen Anlagepolitik nicht erfassten Anlagen beziehen sich auf kurzfristig verfügbare Mittel gemäss § 9.*

*Die nachhaltige Anlagepolitik beruht auf den drei Pfeilern Klima-Ausrichtung, ESG-Integration sowie Ausschluss.*

*Mit der Klima-Ausrichtung strebt der Immobilienfonds an, die Treibhausgasemissionen mittels konkreter Ziele über die Zeit zu reduzieren:*

*Ziel 2050:*

*Scope 1: -100% CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF\*/Jahr gegenüber Basisjahr 2023*

*Scope 1 + 2: -100% CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF\*/Jahr gegenüber Basisjahr 2023*

*Zwischenziel 2030:*

*Scope 1: -20% CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF\*/Jahr gegenüber Basisjahr 2023*

*Scope 1 + 2: -15% CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF\*/Jahr gegenüber Basisjahr 2023*

*\* Energiebezugsfläche*

*Die Fondsleitung behält sich vor, im Zeitablauf weitere Zwischenziele zu formulieren.*

*Das Ziel für das Jahr 2050 wie auch das Zwischenziel für das Jahr 2030 werden von einem für den Immobilienfonds modellierten CO<sub>2</sub>-Absenkpfad abgeleitet.*

*Der Abdeckungsgrad der Klima-Ausrichtung bezieht sich auf 100% des Immobilienportfolios und die diesbezügliche Berichterstattung erfolgt im Jahresbericht des Immobilienfonds.*

*Unter Berücksichtigung von Massnahmen der ESG-Integration über den gesamten Lebenszyklus der sich im Immobilienportfolio befindlichen Immobilien werden konkrete Ziele der Klima-Ausrichtung verfolgt, um die Treibhausgasemissionen über die Zeit zu reduzieren.*

*Die Nachhaltigkeitskriterien, welche dabei berücksichtigt und gemessen werden, sind die Folgenden: Ersatz von fossilen Energieträgern durch erneuerbare Energien, Verbesserung der Effizienz der Gebäudehülle, Stromerzeugung mittels Photovoltaik, Förderung von E-Mobilität. Die Fondsleitung hat darüber hinaus Nachhaltigkeitskriterien definiert, die nicht in einem direkten Zusammenhang mit den Klimazielen stehen wie bspw. Wasserverbrauch und Mieterzufriedenheit.*

*Durch die Anwendung von Ausschluss-Kriterien stellt die Fondsleitung sicher, dass grundsätzlich keine Mietparteien für die zum Immobilienportfolio gehörenden Liegenschaften zugelassen sind, welche gegen vordefinierte Kriterien verstossen (Negatives Screening). Bei einzelnen Ausschlusskriterien wurden Schwellenwerte definiert.*

*Weiterführende Erläuterungen zur angewendeten Nachhaltigkeitspolitik sowie den Nachhaltigkeitsrisiken finden sich unter Ziff. 1.9.2 und Ziff. 1.11.9 im Prospekt.»*

##### 1.2. Liquiditätsmanagement

Gemäss dem aktuellen Muster Fondsvertrag der Asset Management Association Switzerland (AMAS) wird in § 8 eine neue Ziff. 5. eingefügt, die sich auf das Liquiditätsmanagement bezieht. Diese lautet wie folgt:

*«Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.»*

#### 2. §19 – Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Die Struktur des Paragraphen soll an den Musterfondsvertrag der AMAS für Immobilienfonds angepasst werden. Zusätzlich sollen Fondsleitung und Depotbank neu gemäss der Kollektivanlagenverordnung, welche seit 1. März 2024 in Kraft ist, Anspruch auf Ersatz von Kosten und Gebühren für den Einkauf und die Nutzung von Daten und Datenlizenzen, soweit sie dem Fonds zugerechnet

werden können und keine Recherchekosten darstellen sowie auch Anspruch auf Ersatz von Kosten und Gebühren für die Nutzung und Überprüfung unabhängiger Label haben, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind. Der neue Wortlaut von Ziff. 1, 2, 4, 5, 6, 7,8 und 9 ist wie folgt: (Die Änderungen sind *kursiv* dargestellt)

1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und *das die Angebot-Vertriebstätigkeit* des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 1 % des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils quartalsweise ausbezahlt wird (Verwaltungskommission). *Für das erste Quartal gilt das Emissionsvolumen.*  
  
Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0.10 % des Gesamtfondsvermögens die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils quartalsweise ausbezahlt wird (Depotbankkommission).  
  
Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
4. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
  - a) *Kosten für den An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Anwalts honorare und Notargebühren, Mutationsgebühren;*
  - b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, *Liquidation, Fusion Auflösung* oder Vereinigung des Immobilienfonds;
  - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
  - d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, *Liquidation, Fusion Auflösung* oder Vereinigungen des Immobilienfonds;
  - e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, *Liquidation, Fusion Auflösung* oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
  - f) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich der Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
  - g) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
  - h) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
  - i) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
  - j) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
  - k) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines börslichen oder ausser-börslichen Handels der Immobilienfondsanteile durch eine Bank oder einen Effekthändler;
  - l) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen oder die Depotbank verursacht werden.
  - m) *Kosten und Gebühren für den Einkauf und die Nutzung von Daten und Datenlizenzen, soweit sie dem Fonds zugerechnet werden können und keine Recherchekosten darstellen;*
  - n) *Kosten und Gebühren für die Nutzung und Überprüfung unabhängiger Label.*
5. *Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:*  
*Weiter kann die Fondsleitung im Rahmen von Art. 37 Abs. 2 KKV folgende Nebenkosten dem Fondsvermögen belasten:*
  - a) *Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwalts honorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;*
  - b) *marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien und nach Sanierung;*
  - c) *marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;*
  - d) *Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;*
  - e) *Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;*
  - f) *Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger.*
6. *Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:*
  - a) ~~*Kosten bzw. Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten*~~
  - a) ~~*Für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten im Umfang von maximal 3 % der Baukosten;*~~
  - b) ~~*Für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften im Umfang von maximal 5 % der jährlichen Nettomietzinseinnahmen.*~~
  - c) ~~*Für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken im Umfang von maximal 2 % des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird.*~~
7. *Weiter kann die Fondsleitung im Rahmen von Art., 37 Abs. 2 KKV folgende Kosten dem Fondsvermögen belasten:*

- a) Für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Entwicklung von unbebauten Grundstücken belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Entwicklungskommission von maximal 3 % der Baukosten. Als Baukosten gelten dabei alle im Zusammenhang mit der Erstellung der Immobilie anfallenden Kosten mit Ausnahme der Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten für das Grundstück.
  - b) Betriebskosten aus der Liegenschaftsverwaltung für Löhne, Sozialleistungen und öffentlich-rechtliche Abgaben für die Hauswarte, Heizer, Concierges oder ähnliche Funktionen sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen;  
~~— Markttübliche Kommissionen Dritter im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie für Erstvermietungen bei Neubauten und nach Sanierung;~~
  - c) Kosten und Gebühren, die im Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung und/oder einer allfälligen Kotierung des Immobilienfonds stehen;
  - d) Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung bzw. der Abwehr von Forderungen die dem Immobilienfonds zustehen bzw. gegen diesen geltend gemacht werden.
8. *Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen. Zusätzlich trägt der Immobilienfonds sämtliche, aus der Verwaltung des Fondsvermögens erwachsenden Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben). Diese Kosten werden direkt mit dem Einstands- bzw. Verkaufswert der betreffenden Anlagen verrechnet. Im Weiteren trägt der Immobilienfonds die Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen.*
9. *Die Kosten nach Ziff. 4 Bst. a und Ziff. 5 Bst. a werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen*
10. Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach § 19 Anspruch hat.
11. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können gemäss den Bestimmungen im Prospekt Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen und Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren, bezahlen.
12. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), so darf sie allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten.

### 3. Wegfall des Begriffs «Vertrieb»

Gemäss der aktuellen Gesetzgebung des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen (Finanzdienstleistungsgesetz, FIDLEG) wurde im gesamten Fondsvertrag der Begriff «Vertrieb» an den neuen Begriff des «Angebots» angepasst. Somit wurden in §18 Ziff. 1 und 2 sowie in § 23 Ziff.4 das Wort «Vertriebsstelle» mit «Vertreibern» ersetzt, in §19 Ziff. 1 das Wort «Angebot» mit «Vertriebstätigkeit»

Es werden weitere Änderungen des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag vorgenommen, welche rein formeller bzw. redaktioneller Natur sind.

Die Fondsvertragsänderung im Wortlaut sowie die letzten Halbjahres- und Jahresberichte können kostenlos bei der Fondsleitung sowie bei der Depotbank bezogen werden.

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2<sup>bis</sup> i.V.m. Art. 35a Abs. 1 der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) werden die Anleger darüber informiert, dass sich die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität der Änderungen des Fondsvertrages durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA auf die Bestimmungen gemäss Art. 35a Abs. 1 lit. a – g KKV erstreckt. Damit unterliegen die in Ziff. 1 aufgeführten Änderungen der Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA.

Im Weiteren weisen wir die Anleger in Übereinstimmung mit Art. 27 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) darauf hin, dass sie gegen die vorgenannten Fondsvertragsänderungen innert 30 Tagen nach der Publikation bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA, Laupenstrasse 27, CH-3003 Bern, Einwendungen erheben oder dass sie unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen können.

Basel, den 15. November 2024

Die Fondsleitung: Baloise Asset Management AG, Basel  
Die Depotbank: UBS Switzerland AG, Zürich