



Baloise Swiss Property Fund

**Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds»**

Geprüfter Jahresbericht per 30. September 2023

Inhalt

Baloise Swiss Property Fund

Organisation	4
Der Fonds im Überblick	5
Bericht der Fondsleitung	6
Vermögensrechnung	22
Erfolgsrechnung	24
Inventar der Liegenschaften	26
Angaben zur Geschäftstätigkeit und Finanzierung	32
Anhang	34
Weitere Mitteilungen an die Anleger	36
Bewertungsbericht	38
Kurzbericht der Prüfgesellschaft	40

Organisation

Fondsleitung / Portfolio Management

Baloise Asset Management AG
Aeschengraben 21
4051 Basel

Verwaltungsrat

Dr. Matthias Henny
Thomas Schöb
Andreas Burki
Dr. Philipp Jermann
Thomas Amstutz
Adrian Lehmann

Präsident des Verwaltungsrats
Vizepräsident des Verwaltungsrats
Mitglied des Verwaltungsrats (bis 22. Mai 2023)
Mitglied des Verwaltungsrats (ab 22. Mai 2023)
externes, nicht operatives Verwaltungsratsmitglied
externes, nicht operatives Verwaltungsratsmitglied

Geschäftsleitung

Fabian Kaderli
Claude Meyer
Stephan Kamps
Alfonso Papa
Ralph Castiglioni
Marc Dünki
Jean-Pierre Valenghi

Geschäftsführer, Leiter Corporate Services
Stellvertretender Geschäftsführer, Leiter Finance
Leiter Portfolio Management (bis 17. Januar 2023)
Leiter Business Development (bis 17. Januar 2023)
Leiter Business Development (ab 1. Mai 2023)
Leiter Portfolio Management (ab 18. Januar 2023)
Leiter Immobilien
Leiter Business Development (ad interim 18.01.–30.04.2023)

Depotbank und Zahlstelle

UBS Switzerland AG
Bahnhofstrasse 45
8001 Zürich

Delegation von Teilaufgaben

IT-Dienstleistungen
Allg. Management-Dienstleistungen
Immobilienverwaltungen

Baloise Versicherung AG, Basel
Baloise Versicherung AG, Basel
Sallin Immobilier SA, Gérance Charles Berset SA,
Intercity Bewirtschaftung AG, Livit AG, Privera AG,
Naef Immobilier Genève SA, Siska Verwaltungs AG,
Gestione Immobiliare per Istituzionali SA
(bis 1. November 2022)

Akkreditierte Schätzungsexperten

PricewaterhouseCoopers AG

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

Prüfungsgesellschaft

Ernst & Young AG
Aeschengraben 27
4051 Basel

Der Fonds im Überblick

		30.09.2023	30.09.2022
Eckdaten			
Valorenummer 41455103			
Anzahl Anteile im Umlauf		7'208'546	5'954'886
Ausgabe Fondsanteile		1'253'660	-
Rücknahme Fondsanteile		-	-
Nettoinventarwert pro Anteil	CHF	106.59	109.27
Vermögensrechnung			
Gestehungskosten der Grundstücke	CHF	941'545'393	802'682'904
Verkehrswerte der Grundstücke	CHF	971'972'000	850'223'000
Gesamtfondsvermögen	CHF	993'307'011	871'216'214
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes der Grundstücke ¹		19.25%	22.01%
Fremdkapitalquote		22.64%	25.29%
Durchschnittliche Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren)		2.24	2.19
Durchschnittliche Verzinsung Fremdfinanzierungen		1.04%	0.59%
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	768'378'674	650'696'727
Erfolgsrechnung			
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	CHF	34'773'044	33'881'736
Mietzinsausfallrate ¹		3.37%	4.10%
Durchschnittliche Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT in Jahren)		7.72	7.57
Unterhalt und Reparaturen	CHF	5'260'730	4'752'082
Nettoertrag	CHF	21'808'551	18'929'701
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	214'083	986'854
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	CHF	-17'856'088	-538'184
Gesamterfolg	CHF	4'166'546	19'378'371
Rendite- und Performanceangaben			
Ausschüttung pro Anteil	CHF	3.00	3.00
Ausschüttungsrendite ¹		2.64%	2.51%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio) ¹		99.16%	94.37%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ¹		0.53%	2.99%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ¹		0.24%	2.26%
Nettorendite der fertigen Bauten		3.60%	3.41%
Anlagerendite ¹		0.30%	3.07%
Performance ¹		-2.72%	-12.83%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) ¹		67.38%	66.60%
Agio/Disagio ¹		6.48%	9.36%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TERREF GAV) ¹		0.72%	0.72%
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TERREF NAV) ¹		0.97%	0.97%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TERREF MV) ¹		0.90%	0.77%

¹ Obligatorische AMAS-Kennzahlen.

Die in diesem Bericht enthaltenen Zahlen und Angaben sind vergangenheitsbezogen. Sie dürfen nicht als Garantie für die zukünftige Entwicklung verstanden werden. Die publizierten Renditedaten lassen die bei der Ausgabe und/oder Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

Bericht der Fondsleitung

Rückblick Marktgeschehen

Die wirtschaftliche Entwicklung war auch im Geschäftsjahr 2022/23 geprägt von der Inflationsbekämpfung. Dies, nachdem die Inflation auch in der Schweiz per Ende September 2022 bei 3,3% und damit deutlich über dem Zielband von 0,0% bis 2,0% der Schweizerischen Nationalbank (SNB) lag. Die Leitzinsen wurden durch die SNB von 0,5% per Ende September 2022 um 1,25 Prozentpunkte auf 1,75% per Ende September 2023 erhöht. Damit hat die SNB erstmals seit Juni 2022 den Leitzins am 21. September 2023 nicht weiter erhöht, wie dies von zahlreichen Marktteilnehmern erwartet worden war. Damit könnte das Ende der Zinserhöhungen in diesem Zyklus absehbar sein.

Der Finanzmarkt hatte im Geschäftsjahr 2021/22 stark auf die veränderte Zinssituation reagiert, was in einem Minus von 16,1% des SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index (SWIIT) zum Ausdruck gekommen war. Damals war damit ein Grossteil der weiter erwarteten Zinserhöhungen bereits in den Kursen der börsenkotierten Fonds miteingepreist. Der SWIIT pendelte im Geschäftsjahr 2022/23 um 440 Punkte und schloss per 30. September 2023 mit einer Performance von 1,9%. Die durchschnittlichen Agios¹ der gelisteten Immobilienfonds nahmen in diesem Geschäftsjahr um 2,0 Prozentpunkte von 12,8% auf 10,8% ab. Nochmals weiter angestiegen ist die Anzahl der Fonds mit einem Disagio (von 12 per Ende September 2022 auf 20 per Ende September 2023), was die angespannte Situation einzelner Fonds, vor allem aber die generell höheren Erwartungen an Risikoprämien zum Ausdruck bringt.

Die vorhergegangenen Zinserhöhungen und damit die durchschnittlich höheren Zinsen bei Hypotheken haben dazu geführt, dass der Referenzzinssatz vom Bundesamt für Wohnungswesen² (BWO) im Juni 2023 um 25 Basispunkte von 1,25% auf 1,5% angehoben worden ist. Obwohl sich der Durchschnittszinssatz der inländischen Hypotheken im Vergleich zum letzten Quartal von 1,44% um 15 Basispunkte auf 1,59% erhöht hat, bleibt der Referenzzinssatz per 1. September 2023 bei 1,5% (bis der Durchschnittszinssatz 1,625% übersteigt; quartalsweise Publikation).

Der Mietwohnungsmarkt ist weiterhin sehr robust. Dies manifestiert sich in der weiterhin rückläufigen Leerwohnungsziffer des Bundesamtes für Statistik³. Während die Leerwohnungsziffer im Jahr 2020 noch 1,72% betrug, ist sie nun zum dritten Mal in Folge gefallen und liegt für das Jahr 2023 bei 1,15% (Publikation vom 11. September 2023 mit Stichtag 1. Juni 2023). Im historischen Kontext (letzte 40 Jahre) ist dies jedoch noch keine sonderlich tiefe Leerwohnungsziffer. So lag die Leerwohnungsziffer vor der Immobilienkrise der 1990er-Jahre deutlich unter 0,8%, und auch in zahlreichen Jahren zwischen 2003 und 2013 wurden Werte unter 1% gemessen.

Zudem lässt auch die Entwicklung der Angebotsmieten auf den robusten Mietwohnungsmarkt schliessen. Gemäss Homegate-Mietindex⁴ sind die Angebotsmieten im Vergleich zum Vorjahr schweizweit um 3,9% gestiegen (Stand August 2023), wobei regional massgebliche Unterschiede bestehen. Überdurchschnittlich gestiegen sind die Angebotsmieten unter anderem in den Kantonen Schwyz (7,8%), Zürich (5,6%) und Aargau (4,6%). Der Anstieg der Angebotsmieten in der Stadt Zürich mit einem Plus von 10,2% stellt einen Ausreisser dar und zeugt von der hohen aktuellen Anziehungskraft dieser Stadt.

Die Ursachen für die sinkenden Leerstände und die steigenden Angebotsmieten sind sowohl auf der Nachfrageseite (stetig steigender Wohnflächenbedarf pro Person und Zuwanderung) wie auch auf der Angebotsseite (höhere Baukosten, höhere Finanzierungskosten sowie langwierige Baubewilligungsprozesse) zu finden.

Die Nachfrage nach Büroflächen ist aufgrund des nach wie vor dynamischen Wirtschaftswachstums in der Schweiz noch intakt. Gleichzeitig ist die Neubautätigkeit gemäss Wüest Partner seit Beginn der Coronapandemie rückläufig.

Das Wichtigste aus Vermögens- und Erfolgsrechnung

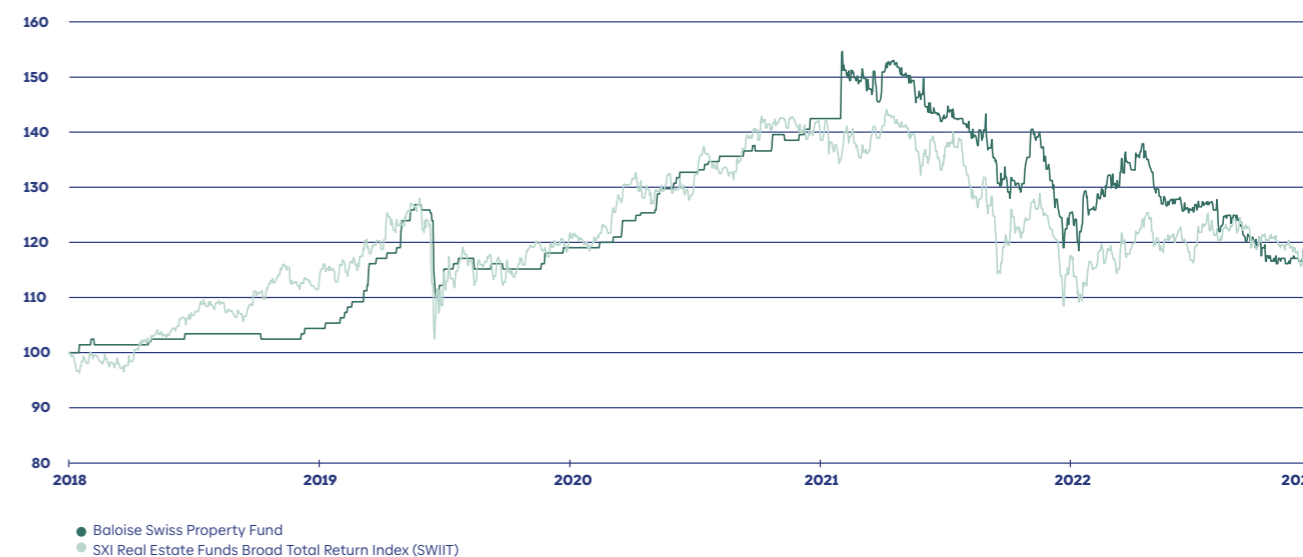
Performance

Im Geschäftsjahr 2022/23 hat sich der Kurs des Baloise Swiss Property Funds (BSPF) von CHF 119,50 (per 30. September 2022) auf CHF 113,50 (Börsenkurs per 30. September 2023) reduziert, was einer Performance (inklusive Ausschüttung) von -2,7% entspricht. Die Performance des BSPF liegt damit unter der Performance des SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index⁵ (SWIIT) mit einer Performance von +1,9%. Das Agio des BSPF ist in diesem Zeitraum von 9,4% auf 6,5% gesunken. Zurückzuführen ist dies unter anderem auf die Ankündigung der substanziellen Kapitalerhöhung in einem anspruchsvollen Marktumfeld. Nach erfolgreichem Abschluss derselben ist es nur zu einer teilweisen Erholung gekommen. Über die gesamte Laufzeit des Fonds vom 1. Oktober 2018 (Lancierung) bis zum 30. September 2023 liegt die Performance des BSPF mit 22,5% über dem, hier nur als Beispiel aufgeführten, SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index (SWIIT) mit einer Performance von 19,8%.

Erfolgreiche Kapitalerhöhung

Die Baloise Asset Management AG führte ab Mitte August bis zum 5. September 2023 die seit Lancierung des Fonds dritte Kapitalerhöhung für den Baloise Swiss Property Fund durch. Diese belief sich auf rund CHF 135 Mio. Die Kapitalerhöhung stiess auf grosses Interesse und konnte daher auch vollständig gezeichnet werden. Die Fondsleitung verwendete den Erlös für den Erwerb eines hochwertigen Portfolios mit fünf Wohnliegenschaften von der Baloise Leben AG und der Baloise Wohnbauten AG zu einem Marktwert von CHF 131,45 Mio. Die Übertragung der Liegenschaften erfolgte rückwirkend per 1. September 2023 und war auch mit entsprechenden einmaligen Transaktionskosten verbunden.

Performance des Baloise Swiss Property Fund (inkl. Ausschüttungen)



⁵ Der SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index (SWIIT) ist lediglich als beispielhafter Vergleichsindex aufgeführt. Dieser sollte ausdrücklich nicht als Benchmark für die Wertentwicklung und Performancemessung herangezogen werden.

¹ Quelle: <https://am.credit-suisse.com/ch/de/asset-management/investment-solutions/real-estate/direct-real-estate.html>

² Quelle: <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/referenzzinssatz.html>

³ Quelle: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/leerwohnungen.html>

⁴ Quelle: <https://swissmarketplace.group/de/marken/homegate-de/mietindex-o8-2023-de/>

Entwicklung Ausschüttung und Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert pro Anteil reduzierte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 2.5% von CHF 109.27 auf CHF 106.59. Die Abnahme resultiert vor allem aus der Marktwertreduktion des Liegenschaftsportfolios wie auch aus den erhöhten Fremdfinanzierungskosten. Aufgrund der erfolgten Ausschüttung von CHF 3.00 pro Anteil für das letzte Geschäftsjahr und der Entwicklung des Nettoinventarwertes ergibt sich für das Geschäftsjahr 2022/23 eine Anlagerendite von 0.30% (Vorjahr: 3.07%) bei einer Payout-Ratio von 99.2% (Vorjahr: 94.4%). Die im Vergleich zum Vorjahr tiefere Anlagerendite ist auf die Wertreduktion als Folge der Neubewertung zurückzuführen.

Bewertungen der Liegenschaften

Die durch die unabhängigen Schätzungsexperten vorgenommenen Bewertungen der 77 Bestandsliegenschaften und der einen Entwicklungsliegenschaft ergaben per 30. September 2023 einen Verkehrswert von total CHF 971.97 Mio. Ohne die fünf per 1. September 2023 zugekauften Bestandsliegenschaften und ohne die per 1. November 2022 veräusserte Liegenschaft an der Via San Gottardo 9 in Vezia entspricht dies einem Marktwert von CHF 840.24 Mio., was einer Abwertung vor Investitionen von CHF -5.68 Mio. (rund -0.7%) entspricht. Bei wertvermehrenden Investitionen von CHF 9.04 Mio. resultiert daraus eine Abwertung nach Investition von CHF -14.72 Mio. oder rund -1.7%. Die Abwertung ist primär auf die marktbedingte Erhöhung der Kapitalisierungssätze zurückzuführen. So wurde der marktwertgewichtete Kapitalisierungssatz für das betrachtete Teilportfolio ohne Zu- und Verkäufe im Zeitraum vom 30. September 2022 bis 30. September 2023 von 2.78% um 8 Basispunkte auf 2.86% erhöht. Bei sechs Liegenschaften wurde der Kapitalisierungssatz nicht verändert, bei 51 Liegenschaften erfolgte eine Erhöhung zwischen 4 und 10 Basispunkten und bei 16 Liegenschaften eine Erhöhung um mehr als 10 Basispunkte. Der Verkehrswert der fünf neu erworbenen Liegenschaften beträgt per 30. September 2023 CHF 131.73 Mio. bei einem Kapitalisierungssatz von 3.12%. Der Kapitalisierungssatz über das gesamte Portfolio des BSPF (inkl. Zukäufen) beträgt 2.89% per 30. September 2023.

Liegenschaftserfolg

Der BSPF erwirtschaftete in der Berichtsperiode Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge⁶) in Höhe von CHF 34.77 Mio. Die Soll-Mieterträge (vor Abzug Mietzinsausfälle) im Geschäftsjahr 2022/23 liegen bei CHF 35.99 Mio. und haben gegenüber der Vorjahresperiode um CHF 0.66 Mio.

(+1.9%) zugenommen. Diese Zunahme resultiert primär aus den per 1. September 2023 gekauften fünf Liegenschaften (CHF 0.49 Mio.). Noch nicht darin ersichtlich sind die Mietzins erhöhungen, die aus der Referenzzinssatzerhöhung von 1.25% auf 1.5% resultieren, denn sie werden erst ab dem 1. Oktober 2023 erfolgswirksam. Die Soll-Mieterträge auf dem Bestand (ohne Berücksichtigung von Zu- und Verkäufen sowie sanierungsbedingt reduzierten Soll-Mieterträgen) konnten um CHF 0.25 Mio. (0.7%) gesteigert werden. Im Geschäftsjahr 2022/23 liegt die Mietausfallrate bei 3.4% (Vorjahr: 4.1%). Damit hat die Fondsleitung das Ziel erreicht, die Mietzinsausfallquote zwischen 3.0% und 4.0% zu bringen. Wesentliche Treiber der Leerstandsquote von 3.4% sind die Liegenschaften St. Jakobs-Strasse 30 in Basel (leerstehende Gewerbefläche konnte per 1. Mai 2023 wieder vermietet werden), Steinhaldenstrasse 28/30 in Geroldswil (leerstehende Gewerbeflächen konnten per 1. November 2023 wieder vermietet werden) und Oberwilerstrasse 2, 4, 6, 8 in Münchenstein BL (Leerstand konnte gegenüber dem Vorjahr um 7.4 Prozentpunkte reduziert werden; der stichtagsbezogene Leerstand am 30. September 2023 betrug 2.2%).

Für den Unterhalt und Reparaturarbeiten, inklusive Aufwendungen für Sanierungen nach Aktivierung, wurden in der Berichtsperiode total CHF 5.26 Mio. (Vorjahr: CHF 4.75 Mio.) beziehungsweise 14.6% (Vorjahr: 13.5%) der Mietzinseinnahmen (Soll-Mietzins exkl. Nebenkosten) aufgewendet. Im Kostenblock Unterhalt und Reparaturarbeiten, inklusive Sanierungen, stellten die Liegenschaften Bernstrasse 7-11 in Ostermundigen (umfassende Innensanierung), Chemin de Vassin 30/32 in La Tour-de-Peilz (Totalsanierung) und Chemin des Pins 1-3 in Villars-sur-Glâne (Balkonsanierung) mit gesamthaft CHF 1.35 Mio. die grössten Positionen dar.

Weiter wurden im Geschäftsjahr rund CHF 3.70 Mio. für die Instandsetzung von Wohnungen und den Leerstandabbau verwendet. Hintergrund war die erhöhte Fluktuation von Mietern mit langer Vertragsdauer. Gleichzeitig konnten die Mietzinsen dieser Wohnungen bei Wiedervermietung erfolgreich auf das aktuelle Marktniveau angehoben werden. Die Fondsleitung erzielte auf Liegenschaftsebene mit den im Geschäftsjahr 2022/23 gehaltenen 77 Bestandsliegenschaften (exkl. ein verkauftes Objekt) eine annualisierte Nettoerendite⁷ von 3.6% (Vorjahr: 3.4%).

Fondsbezogener Aufwand und Nettoertrag

Im Geschäftsjahr 2022/23 fiel auf Fondsebene ein Betriebsaufwand von CHF 6.33 Mio. an. Damit liegt die Fonds-betriebsaufwandquote GAV (TERREF GAV) unverändert bei 0.72%. Nach Abzug des übrigen fondsbezogenen Aufwands resultiert für das Geschäftsjahr 2022/23 ein Nettoertrag von CHF 21.81 Mio. (Vorjahr: CHF 18.93 Mio.) und eine EBIT-Marge von 67.4% (Vorjahr: 66.6%). Der Gesamterfolg im Geschäftsjahr 2022/23 liegt mit CHF 4.17 Mio. deutlich unter dem Gesamterfolg im Vorjahr (CHF 19.38 Mio.), was, wie bereits oben ausgeführt, hauptsächlich auf die Neubewertung wie auch erhöhte Fremdfinanzierungskosten zurückzuführen ist.

Finanzierungen

Aufgrund der veränderten Marktsituation und der damit einhergehenden Risiken hat es sich die Fondsleitung bereits im Geschäftsjahr 2021/22 zum Ziel gesetzt, die durchschnittliche Restvertragslaufzeit der Fremdfinanzierungsverpflichtungen zu erhöhen. Mit der Erhöhung der gewichteten Restlaufzeit von 2.19 Jahre auf 2.24 Jahre wurde weiter in die eingeschlagene Richtung gearbeitet. Per 30. September 2023 verfügt der Immobilienfonds über ein Fremdfinanzierungsvolumen von total unverändert CHF 187.15 Mio. Im Geschäftsjahr 2022/23 betrug die Aufwendungen für Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten CHF 1.26 Mio. (Vorjahr: CHF 0.14 Mio.).

Die per 30. September 2023 hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten verfügen über eine durchschnittliche Verzinsung von 1.04% (Vorjahr: 0.59%). Der Fonds weist per Ende des Geschäftsjahres eine Fremdfinanzierungsquote von 19.3% (Vorjahr: 22.0%) aus. Die Reduktion der Fremdfinanzierungsquote ist auf die rein eigenkapitalbasierten Zukäufe im Rahmen der erfolgreichen Kapitalerhöhung zurückzuführen; die Reduktion der Fremdfinanzierungsquote war eines der Ziele der Kapitalerhöhung.

In der Berichtsperiode hat die Fondsleitung die folgenden Fremdfinanzierungsstranchen abgeschlossen:

Laufzeit	Betrag in CHF	Zins p.a. in %
13.12.2022 – 13.07.2023	4'000'000	1.26
03.01.2023 – 03.01.2029	12'000'000	1.67
03.04.2023 – 03.07.2023	5'000'000	1.78
03.07.2023 – 03.10.2023	6'000'000	2.04
01.09.2023 – 02.10.2023	9'000'000	2.03
29.09.2023 – 29.09.2028	10'000'000	2.11
29.09.2023 – 30.09.2030	10'000'000	2.11
02.10.2023 – 02.10.2026	10'000'000	2.15

Das strategische Ziel, die Laufzeit der Verbindlichkeiten weiter zu verlängern, wird auch im neuen Geschäftsjahr konsequent weiterverfolgt: Kurz nach dem Bilanzstichtag vom 30. September 2023, genauer per 2. Oktober 2023, lief eine Festhypothek in der Höhe von CHF 9.00 Mio. aus und per 3. Oktober 2023 eine weitere über CHF 6.00 Mio. Von diesen insgesamt CHF 15.00 Mio. wurden CHF 5.00 Mio. zurückbezahlt und CHF 10.00 Mio. für drei Jahre zu 2.15% p.a. verlängert. Unter Berücksichtigung dieses Abschlusses reduziert sich die Fremdfinanzierungsquote per 3. Oktober 2023 auf 18.7% und die Restlaufzeit verlängert sich auf 2.46 Jahre.

⁶ Bruttoerträge = Soll-Mietzins exkl. Nebenkosten abzüglich Mietzinsausfälle (Mietzinsverluste, Mietzinsreduktion und Leerstand)

⁷ Nettoerendite der fertigen Bauten, offizielle Kennzahl der Asset Management Association Switzerland (AMAS)

Käufe und Verkäufe

Kauf/Vermögensübertragung fünf Liegenschaften

Die im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung mittels Vermögensübertragung erworbenen fünf Wohnliegenschaften befinden sich in den vier Kantonen Aargau, Schwyz, Solothurn und Waadt. Das marktwertgewichtete durchschnittliche Baujahr 2011 dieser Liegenschaften hilft, das Gesamtportfolio zu verjüngen und qualitativ zu diversifizieren. Der Wohnanteil beträgt 84.8%, die Gewerbenutzung 6.4% und die Nebennutzung 8.8% (Parkplätze, Lager und Bastelräume). Das Portfolio verteilt sich auf die Region Espace Mittelland (52.7%), die Nordwestschweiz (24.4%), die Zentralschweiz (13.9%) und die Genferseeregion (9.0%).

Der Übergang von Nutzen und Schaden der zusätzlichen Liegenschaften erfolgte rückwirkend per 1. September 2023, sie steuern daher einen Monatsertrag zum Ergebnis des Geschäftsjahres 2022/23 bei. Die jährlichen Soll-Erträge der Liegenschaften betragen ab dem 1. Oktober 2023 insgesamt CHF 6.09 Mio.

Verkauf Vezia, Via San Gottardo 9

Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft an der Via San Gottardo 9 in Vezia wurde mit der Übertragung von Nutzen und Gefahr per 1. November 2022 für CHF 4.58 Mio. verkauft. Aus dem Verkauf resultierte ein Reingewinn von rund CHF 0.21 Mio., den die Fondsleitung dem Gewinnvortrag zuweist. Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft in Vezia war Bestandteil des Übertragungsportfolios im Jahr 2019.

Orbe, Grand-Rue 39



Operative Portfolioaktivitäten

Sanierung Ostermundigen, Bernstrasse 7-11

Die Sanierung der Liegenschaft an der Bernstrasse 7-11 in Ostermundigen wurde weitgehend abgeschlossen, und die Wohnungen wurden wieder bezogen. Der Soll-Ertrag konnte gegenüber vor der Sanierung um 49.3% auf CHF 0.52 Mio. gesteigert werden. Neben den Küchen, Nasszellen und Oberflächen wurden auch die Elektro- und Wasserleitungen ersetzt und kleinere Grundrissoptimierungen vorgenommen. Die Wärmeerzeugung erfolgt neu durch eine Pelletheizung.

Sanierung La Tour-de-Peilz, Chemin de Vassin 30/32

Für das Sanierungsprojekt der Liegenschaft am Chemin de Vassin 30/32 in La Tour-de-Peilz wurde im November 2022 die Baubewilligung erteilt. In der Zwischenzeit wurde mit den Sanierungsarbeiten begonnen. Neben einer kompletten Innensanierung mit Grundrissoptimierungen, Küchen- und Badersatz inklusive Fallstränge, Leitungen und Oberflächen wird auch die Gebäudehülle saniert und entsprechend besser gedämmt. Zudem sind eine Photovoltaikanlage wie auch eine fossilfreie Wärmeerzeugung geplant. Weiter besteht im Untergeschoss ungenutztes Potenzial, das in Form von vier Einstellplätzen realisiert werden soll. Die Liegenschaft verfügt derzeit noch über keine Einstellplätze und nur eine sehr beschränkte Anzahl von Abstellplätzen. Aufgrund der regionalen Gesetzeslage im Kanton Waadt (Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif; LPPPL) ist die Mietzinssteigerung unmittelbar nach der Sanierung nur in beschränktem Umfang möglich. Der Mietzins nach Sanierung wurde gemäss dem LPPPL während fünf Jahren auf CHF 0.44 Mio. beschränkt, was gegenüber dem Soll-Ertrag vor Sanierung einem Plus von CHF 0.10 Mio. entspricht. Mittel- bis langfristig besteht jedoch ein erhebliches Mietzinssteigerungspotenzial von rund 70% gegenüber den Erträgen vor der Sanierung. Die Sanierung findet im bewohnten Zustand statt. Da weniger Mietparteien gekündigt haben als erwartet wurde, wird sich die Fertigstellung verzögern. Der Abschluss der Sanierung ist neu per Ende März 2024 geplant (bisher Ende 2023).

Sanierung Zürich, Neudorfstrasse 11-17

Die Planungsarbeiten für die Sanierung an der Neudorfstrasse 11-17 in Zürich sind weit fortgeschritten. Im Herbst 2023 wird die Baubewilligung eingereicht werden. Neben einer kompletten Innensanierung mit Grundrissoptimierungen, Küchen- und Badersatz inklusive Fallstränge, Leitungen und Oberflächen wird auch die Gebäudehülle saniert und entsprechend besser gedämmt. Zudem ist eine Photovoltaikanlage geplant. An dem bereits vorhandenen Fernwärmeanschluss wird festgehalten. Die Liegenschaft verfügte bisher auch über vier Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Diese werden aufgelöst und in weiteren, in der Stadt Zürich dringend benötigten Wohnraum umgenutzt. Es wird mit einem Mehrertrag von insgesamt CHF 0.41 Mio. bei Erstellungskosten von rund CHF 10.7 Mio. gerechnet. Im Dachgeschoss, welches bisher für grosszügige Terrassen für die darunterliegenden Wohnungen genutzt wurde, sind vier zusätzliche Attikawohnungen in Prüfung. Aufgrund der tiefgreifenden Sanierungsarbeiten und der knappen Platzverhältnisse vor Ort ist eine Sanierung im bewohnten Zustand den Mietern nicht zumutbar. Sämtlichen Mietparteien wurde per 30. September 2024 die Kündigung ausgesprochen. Die Mietparteien werden bei der Wohnungssuche unterstützt, falls dies gewünscht wird. Zahlreiche Mietparteien sind auch schon ausgezogen. Bis zum geplanten Sanierungsbeginn am 1. Oktober 2024 wird mit Zwischenvermietungen gearbeitet.

Neubau Kriens, Nidfeldstrasse 2

Das Neubauprojekt Nidfeldstrasse 2 in Kriens kommt planmässig voran. Es wird mit Soll-Mieterträgen von rund CHF 0.74 Mio. p.a. sowie Anlagekosten per Fertigstellung von CHF 19.93 Mio. gerechnet. Das Projekt ist zertifiziert mit den Labels 2000-Watt-Gesellschaft und Minergie-P-ECO.

Diversifikation und Qualität des Bestandsportfolios per 30. September 2023

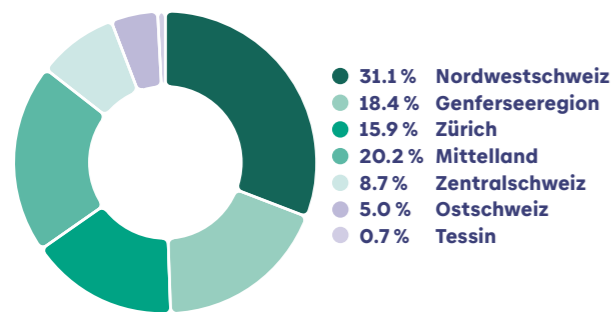
Regionale Diversifikation

Das Portfolio mit einer breiten regionalen Diversifikation umfasst per 30. September 2023 77 Bestandsliegenschaften und eine Entwicklungsliegenschaft. Durch die mittels Vermögensübertragung erworbenen fünf Liegenschaften wie auch durch den Verkauf der Liegenschaft in Vezia verändert sich die Gewichtung der einzelnen Regionen. Die grösste Veränderung erfährt die Region Espace Mittelland, deren Anteil von 14.7% auf 20.2% zunimmt. Etwas weniger ausgeprägt ist die Zunahme in der Zentralschweiz von 7.5% auf 8.7%. Bei den anderen Regionen wurden die Gewichtungen durch die Zu- und Verkäufe reduziert. So beispielsweise in der Region Zürich um 2.5 Prozentpunkte auf 15.9% oder in der Genferseeregion um 1.6 Prozentpunkte auf 18.4%.

Durch die Realisierung des Wohnungsneubauprojekts Kriens, Nidfeldstrasse 2, wird der relative Anteil der Region Zentralschweiz in den kommenden Geschäftsjahren weiter ansteigen.

Geografische Allokation

Basis: Marktwert

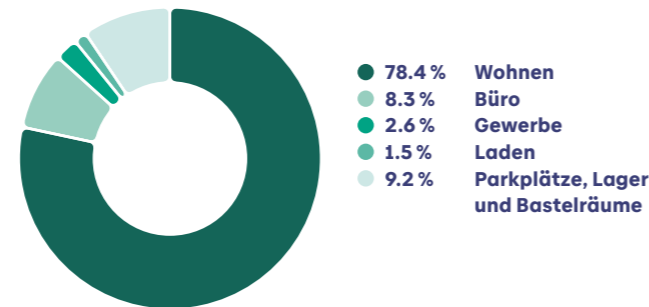


Sektorale Diversifikation

Der Zugang der fünf Liegenschaften mittels Vermögensübertragung per 1. September 2023 wie auch der Verkauf der Liegenschaft in Vezia haben auf die sektorale Diversifikation nur einen marginalen Einfluss. Der Fokus des Portfolios liegt mit einem Anteil von 78.4% (Vorjahr: 77.3%) nach wie vor auf Wohnnutzungen. Während sich der Anteil von Erträgen aus Büronutzungen von 9.8% auf 8.3% leicht reduziert hat, haben die Erträge aus Gewerbenutzungen um 0.7 Prozentpunkte auf 2.6% zugenommen. Dies ist auf die Liegenschaft am Zentrumweg 2-10 in Biberist zurückzuführen, welche als einziger Zukauf über einen Gewerbeanteil von 18.7% verfügt. Die anderen Nutzungen bleiben gegenüber dem Vorjahr weitgehend unverändert. Aufgrund der Referenzzinssatzerhöhung per 1. Oktober 2023 wird sich die Bedeutung des Wohnanteils zu Lasten der anderen Nutzungen erhöhen.

Nutzungsallokation

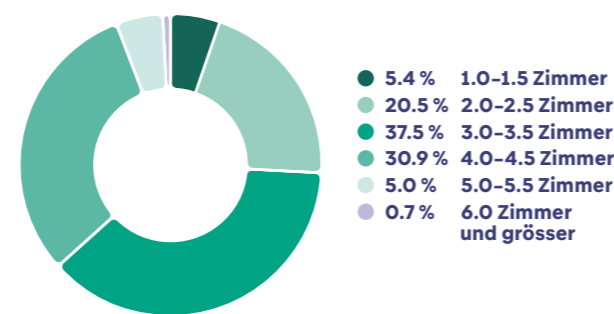
Basis: Soll-Mieten



Wohnungsmix

Der Grossteil der 2'005 Wohnungen (Vorjahr: 1'694) des Fonds mit 77 Bestandsliegenschaften befindet sich an gesuchten Wohnlagen im günstigen bis mittleren Preissegment. Durch die Zukäufe haben sich die Gewichte leicht verschoben. Während der Anteil an Kleinwohnungen mit 2.5 oder weniger Zimmern um 1.9 Prozentpunkte auf 25.9% zugenommen hat, haben sich die Anteile an mittelgrossen Wohnungen (3.0-4.5-Zimmer) um 1.1 Prozentpunkte auf 68.4% und die grossen Wohnungen mit mehr als 5 Zimmern um 0.8 Prozentpunkte auf 5.7% reduziert. Kleinwohnungen verfügen in der Regel über eine bessere Ertragskraft pro Quadratmeter.

Allokation Wohnungen nach Zimmeranzahl

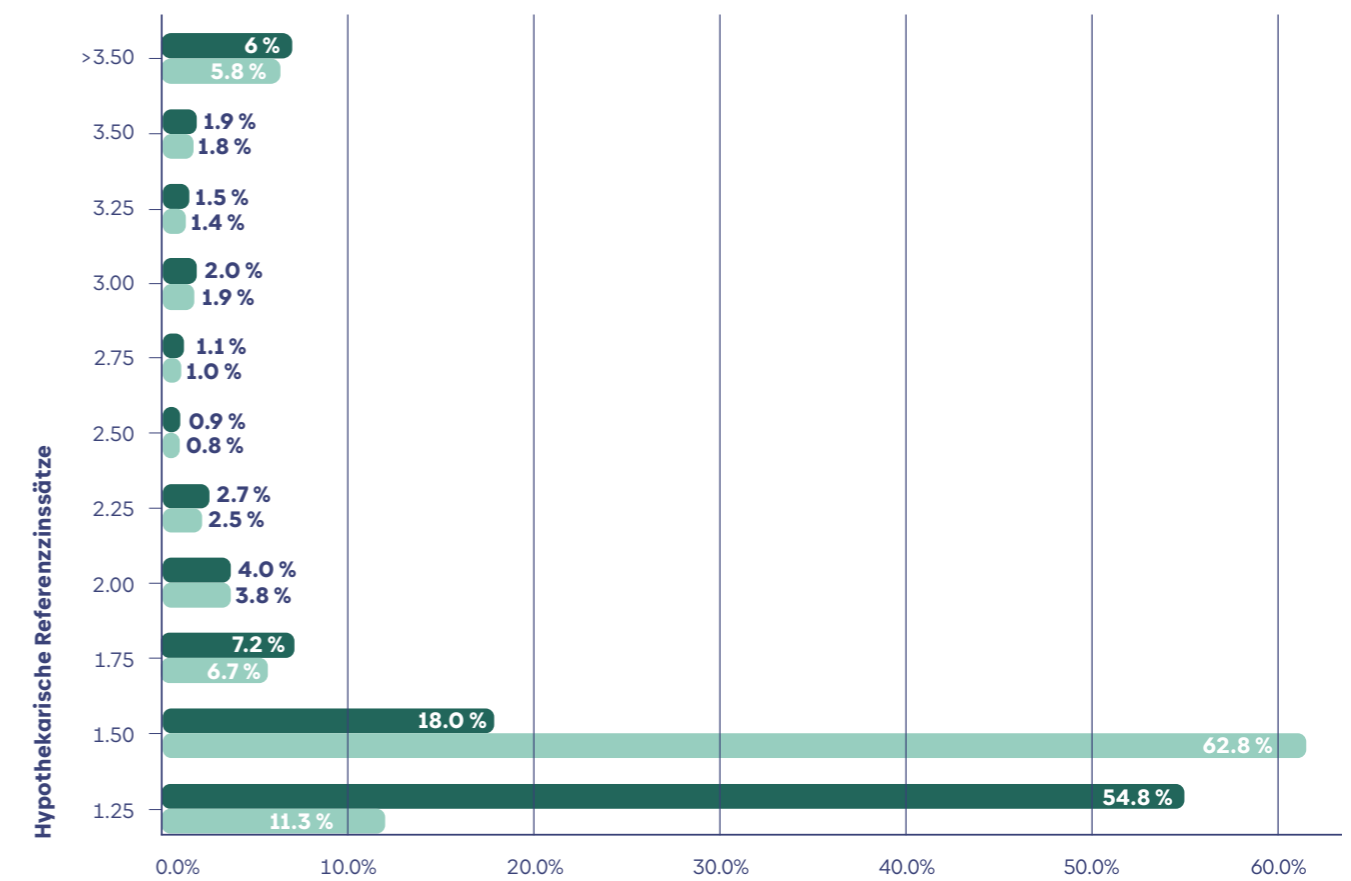


Wohnungsmietverträge

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat am 1. Juni 2023 erstmals eine Referenzzinssatzerhöhung kommuniziert. Demnach wurden die Mieterträge von Wohnungen, deren Mietvertrag einen Referenzzinssatz von 1.25% hinterlegt hatte, per 1. Oktober 2023 erhöht (um diesen Effekt zu zeigen, wird in der untenstehenden Grafik auch der Stand per 1. Oktober 2023 ausgewiesen). Gleichzeitig wurde bei diesen Mietverträgen, wie auch bei Mietverträgen mit einem Referenzzinssatz von 1.5%, die Teuerung und die allgemeine Teuerung angepasst. Von den Erhöhungen waren einzelne Liegenschaften und/oder Mietobjekte ausgeschlossen. Dies traf beispielsweise auf Liegenschaften zu, bei welchen innerhalb der nächsten drei Jahre eine Sanierung geplant ist, oder auf Mietverträge, welche eine Mindestvertragslaufzeit vereinbart haben (mietrechtlich nicht durchsetzbar). Daher liegt der Anteil an Mieterträgen mit einem Referenzzinssatz von 1.25% noch bei 11.3% und nicht bei 0.0%.

Struktur der hypothekarischen Referenzzinssätze per 30.09.2023 und per 01.10.2023

in %



%-Anteil pro hypothekarischem Referenzzinssatz (Basis: Netto-Mietertrag)

Geschäftsmietverträge

Der Einfluss der fünf Liegenschaften aus der Vermögensübertragung auf die Struktur der Geschäftsmietverträge ist aufgrund ihres geringen Geschäftsanteils marginal. Die durchschnittliche Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT) konnte durch die Zukäufe wie auch durch Neuvermietungen von bereits hohen 7,57 Jahre auf 7,72 Jahre erhöht werden.

Der Anteil an Geschäftsmietverträgen mit einer Laufzeit von einem Jahr oder weniger beträgt per 30. September 2023 10.4%, davon handelt es sich bei 6.8 Prozentpunkten um unbefristete Verträge.

Auf die grössten drei Mietparteien entfallen 6.0% der Mieterträge (Vorjahr: 6.5%), auf die grössten zehn Mietparteien 9.2% (Vorjahr: 10.3%). Somit konnte die Abhängigkeit von einzelnen Mietern reduziert werden.

Teilnahme GRESB

Der BSPF hat im Jahr 2023 zum dritten Mal bei der Erhebung des Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) mitgemacht. Der GRESB ist zurzeit das weltweit führende Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienfonds und vereint die ESG-Kriterien (Environment, Social and Governance). Der BSPF verbessert sein Rating beim GRESB Standing Investment Benchmark 2023 als Resultat eingeleiteter Massnahmen um 9 auf 57/100 Punkte, behält aber einen Stern. Die Punkte teilen sich auf in 23/30 Management-Punkte (Management Score; Vorjahr: 22/30; GRESB Durchschnitt 27 Punkte) und 34/70 Performance-Punkte (Performance Score Vorjahr: 26/70; GRESB Durchschnitt 48 Punkte). Bezogen auf die einzelnen ESG-Kriterien erreicht der BSPF im Jahr 2023 32/62 Punkte für Umweltthemen (Environment; Vorjahr: 24/62; Benchmark Durchschnitt 41 Punkte), 12/18 für soziale Themen (Social; Vorjahr: 9/18; Benchmark Durchschnitt 16 Punkte) und 14/20 für die Governance (Vorjahr: 15/20; Benchmark Durchschnitt 18 Punkte). An der weiteren Verbesserung der verschiedenen Aspekte wird gearbeitet, es sind zusätzliche Massnahmen in Umsetzung.

Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK)

Der BSPF hat eine marktwertbezogene GEAK-Plus-Abdeckung von 98.9% der Bestandsliegenschaften (exkl. Liegenschaften im Bau). Bezüglich der Gesamtenergieeffizienz haben marktwertbezogen 73.7% (Vorjahr: 73.6%) respektive 52 Liegenschaften eine Bewertung von C oder besser (A als beste Bewertung und G als schlechteste Bewertung). Weitere 24 Liegenschaften oder 26.3% des Marktwertes haben eine Gesamtbewertung D, keine Liegenschaft wurde schlechter als D bewertet. Bezüglich der Effizienzklasse der Gebäudehülle haben marktwertbezogen 27.3% (Vorjahr: 19.9%) eine Bewertung von C oder besser, was 12 Liegenschaften entspricht.

Energieverbrauchszahlen

Bisher wurden erst die Energieverbrauchszahlen für das Geschäftsjahr 2021/22 erhoben. Für das Geschäftsjahr 2022/23 liegen keine Energieverbrauchszahlen vor.

Die hier publizierten Energieverbrauchszahlen 2021/22 setzen sich durch Verbrauchsdaten (Heiz- und Kühlungsenergie und Warmwasseraufbereitung) und Modelldaten (Allgemeinstrom) zusammen. Die Verbrauchsdaten wurden durch einen externen Dienstleister ermittelt und decken die Periode vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 für 69 Bestandsliegenschaften⁸ ab. Die Modelldaten wurden mit «Wüest Climate» von Wüest Partner ermittelt. Die Energiebezugsflächen (EBF) wurden den GEAK-Berichten entnommen. Sie wurden gemessen (keine Umrechnung aus vermietbarer Fläche). Mieterstrom ist in den Energieverbrauchszahlen nicht enthalten. Die Umrechnung des Verbrauchs von kWh in CO₂e erfolgt gemäss Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) 2022. Die Verbrauchsdaten wurden nicht um Heizgradtage bereinigt.

Energieverbrauchszahlen	2021/22	2022/23
Abdeckungsgrad	89%	k.A.
Energieverbrauch (in kWh)	17'470'000	k.A.
Energieintensität (in kWh/m ²)	100.8	k.A.
Treibhausgasemissionen Scope 1 (in kg CO ₂ e)	3'490'000	k.A.
Intensität von Treibhausgasemissionen Scope 1 (in (kg CO ₂ e)/m ²)	20.1	k.A.
Treibhausgasemissionen Scope 1 + 2 (in kg CO ₂ e)	4'030'000	k.A.
Intensität von Treibhausgasemissionen Scope 1 + 2 (in (kg CO ₂ e)/m ²)	23.2	k.A.

⁸ Exklusive Käufe und Verkäufe und exklusive sich in der Berichtsperiode im Bau befindliche Liegenschaften (Bernstrasse 7–11 in Ostermundigen und Nidfeld (Baufeld 8) in Kriens).

Bericht von Wüest Partner AG

CO₂-Absenkpfad im Rahmen des Pariser Klimaabkommens – Update 2023

Aktuell ist hierzulande rund ein Viertel¹ der Treibhausgasemissionen der Energieversorgung von Gebäuden zuzuschreiben. Im Rahmen des Pariser Klimaabkommens hat sich die Schweiz dazu verpflichtet, ihre Emissionen bis 2030 gegenüber dem Stand von 1990 zu halbieren. Dies stellt für die Schweiz und insbesondere für hiesige Immobilieneigentümer ein ambitioniertes Ziel dar, welches mit dem Bundesratsbeschluss vom August 2019 noch weiter verschärft wurde: Ab dem Jahr 2050 soll die Schweiz unter dem Strich keine Treibhausgasemissionen mehr ausstossen².

Zielsetzung

Die Baloise Asset Management AG hat die Wüest Partner AG mit der Ermittlung des CO₂-Absenkpads für das Immobilienportfolio Baloise Swiss Property Fund (BSPF) beauftragt. Eingesetzt wurde für diese Aufgabe ein Modell, welches sich auf die SIA 380/1³ abstützt und mit dem sich die Betriebsenergie von Immobilien (Scope 1 und Scope 2) kalkulieren lässt.

Ziel und Zweck der vorliegenden Berechnung war eine indikative Einschätzung des gesamten Portfolios bezüglich der übergeordneten Klimaziele des Bundes sowie eine Prognose zur Auswirkung der eingeplanten Investitionen auf den Absenkpfad.

Vorgehen

Anhand des Modells wurde der Energiebedarf des gesamten Immobilienportfolios ab 2023 bis 2050 Jahr für Jahr neu berechnet, wobei die Investitionsplanung des akkreditierten Schätzungsexperten berücksichtigt wurde. Bei zukünftigen Sanierungsjahren wurden die energetischen Grenzwerte gemäss gültiger Gesetzgebung einbezogen. Für künftige Heizungssanierungen wurden, sofern möglich, erneuerbare Energieträger berücksichtigt⁴.

Die CO₂-Äquivalente wurden berechnet, indem der Energiebedarf mit den Treibhausgaskoeffizienten multipliziert wurde, welche sich je nach Energieträger unterscheiden. Die Koeffizienten per 2023 entstammen dem Treibhaus-

gasinventar des BAFU und den KBOB «Ökobilanzdaten im Baubereich» Stand 2022⁵. Um den schweizweiten Klimazielen⁶ Rechnung zu tragen, werden die Treibhausgaskoeffizienten für Strom und Fernwärme bis 2050 linear auf null gesenkt, unter der Annahme, dass bis zu diesem Zeitpunkt Strom und Fernwärme CO₂-neutral zur Verfügung stehen.

Datengrundlage für die Modellierung

Für die Ermittlung des Energiebedarfs und der CO₂-Äquivalente dienten die nachfolgend aufgelisteten Inputparameter:

- Geokodierte Lage für die Zuweisung der Klima- und Solardaten
- Baujahr der Liegenschaft
- Nutzungskategorien gemäss SIA 380/1 (Mischnutzungen bis zu vier Kategorien können abgebildet werden)
- Energiebezugsfläche (beheizte Flächen des Gebäudes samt Innenwänden, gem. GEAK Plus oder rund 1.3-mal grösser als die vermietbare Fläche)
- Anzahl beheizter Geschosse
- Aktuelle und zukünftige Wärmeerzeugung (Öl, Gas, Fernwärme, Holzheizung, Luft-, Wasser- oder Erdwärmepumpen)
- Letzte und zukünftige Sanierungsjahre der Wärmeerzeugung und der wichtigsten Bauteile gegen Aussenklima (Aussenwand, Fenster, Dach, Kellerdecke)
- Aktuelle U-Werte (extrahiert aus den GEAK oder gemäss Benchmark basierend auf dem Sanierungsjahr des Bauteils)
- Denkmalschutz
- Effizienz der elektrischen Verbraucher (gemäss Benchmark basierend auf dem Sanierungsjahr der Einrichtungen)
- Flächen der Bauteile gegen Aussenklima (gemäss Ausmass GEAK Plus)

¹ <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/inkuerze.html>

² <https://www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen/bundesrat.msg-id-76206.html>

³ Norm SIA 380/1 Heizwärmebedarf (2016)

⁴ Gemäss Abklärungen und Empfehlungen im Rahmen der GEAK-Plus-Erstellung

⁵ KBOB: Ökobilanzdaten im Baubereich, https://www.kbob.admin.ch/kbob/de/home/themen-leistungen/nachhaltiges-bauen/oekobilanzdaten_baubereich.html, Zugriff 10.08.2023

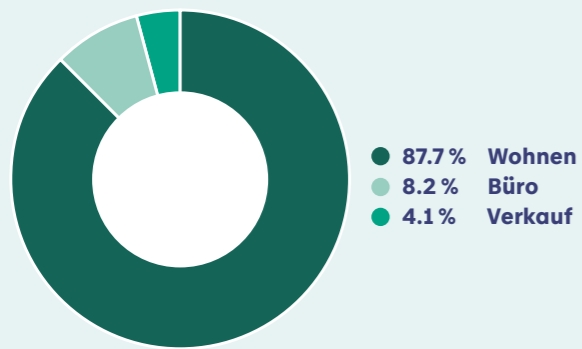
⁶ BFE: Energieperspektiven 2050+, <https://www.bfe.admin.ch/bfe/de/home/politik/energieperspektiven-2050-plus.html>, Zugriff 31.03.2022

Übersicht Immobilienportfolio

Das untersuchte Immobilienportfolio umfasst 78 Liegenschaften, deren Standorte in der ganzen Schweiz verteilt sind.

Den grössten Anteil an der beheizten Hauptnutzfläche machen Wohnnutzungen mit rund 88% aus, gefolgt von Büronutzungen mit 8% und Verkaufsnutzungen mit 4%.

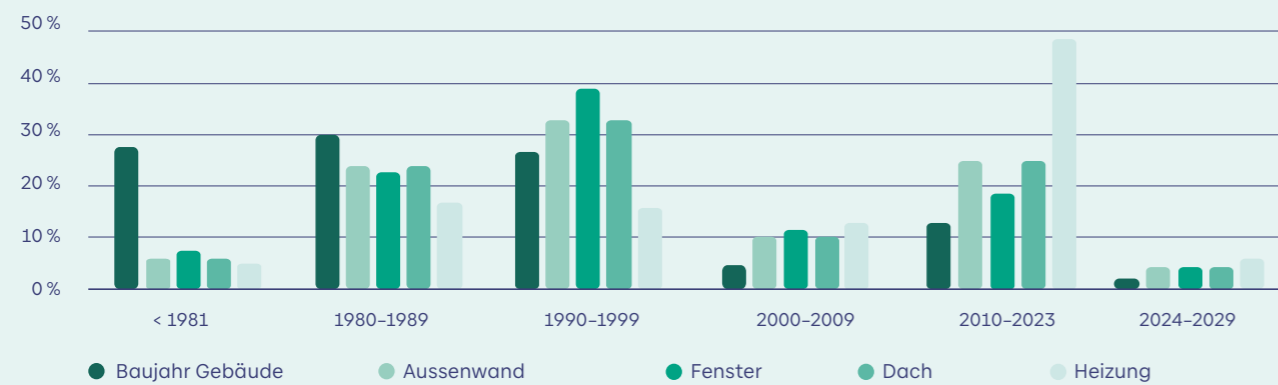
Anteil der beheizten Hauptnutzungen



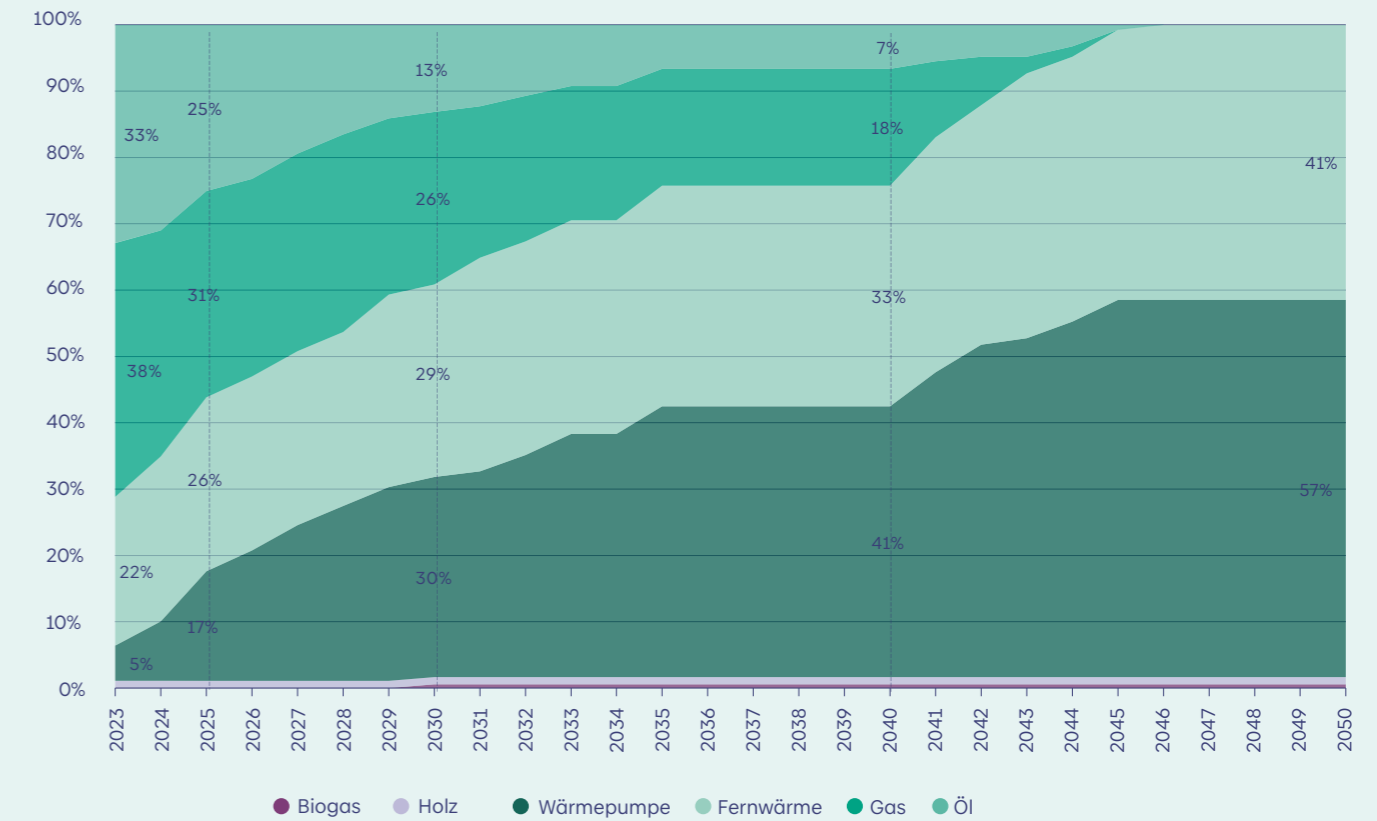
Ein Blick auf die Erstellungs- und Sanierungsjahre zeigt Folgendes: Etwa 70% der Energiebezugsfläche wurden nach dem Jahr 1980 und rund 30% vor 1980 erstellt. Rund die Hälfte der Energiebezugsfläche wird derzeit von Wärmeerzeugern beheizt, die seit 2010 erneuert/gebaut wurden, was im Histogramm hervorsteicht und ein typisches Abbild ist, da die Heizungen im Vergleich zu den anderen Bauteilen eine eher kürzere Lebensdauer aufweisen.

Rund 71% der Energiebezugsfläche werden im Jahr 2023 mit rein fossilen Energieträgern (Öl und Gas) beheizt, rund 22% werden mit Fernwärme und 5% mit Wärmepumpen versorgt. In der Modellierung des CO₂-Absenkpfeils werden die Öl- und Gasheizungen im Zeitverlauf hauptsächlich durch Fernwärme und Wärmepumpen substituiert.

Bau- / Sanierungsperiode bezogen auf die Energiebezugsfläche



Heizungssysteme im Zeitverlauf (Anteil an Energiebezugsfläche)



Modellierter CO₂-Absenkpfad

Die Modellrechnungen haben ergeben, dass das Immobilienportfolio im Jahr 2023 rund 17,9 kg CO₂-Äquivalente pro Jahr und m² Energiebezugsfläche ausstösst (Scope 1 und 2 exkl. Mieterstrom).

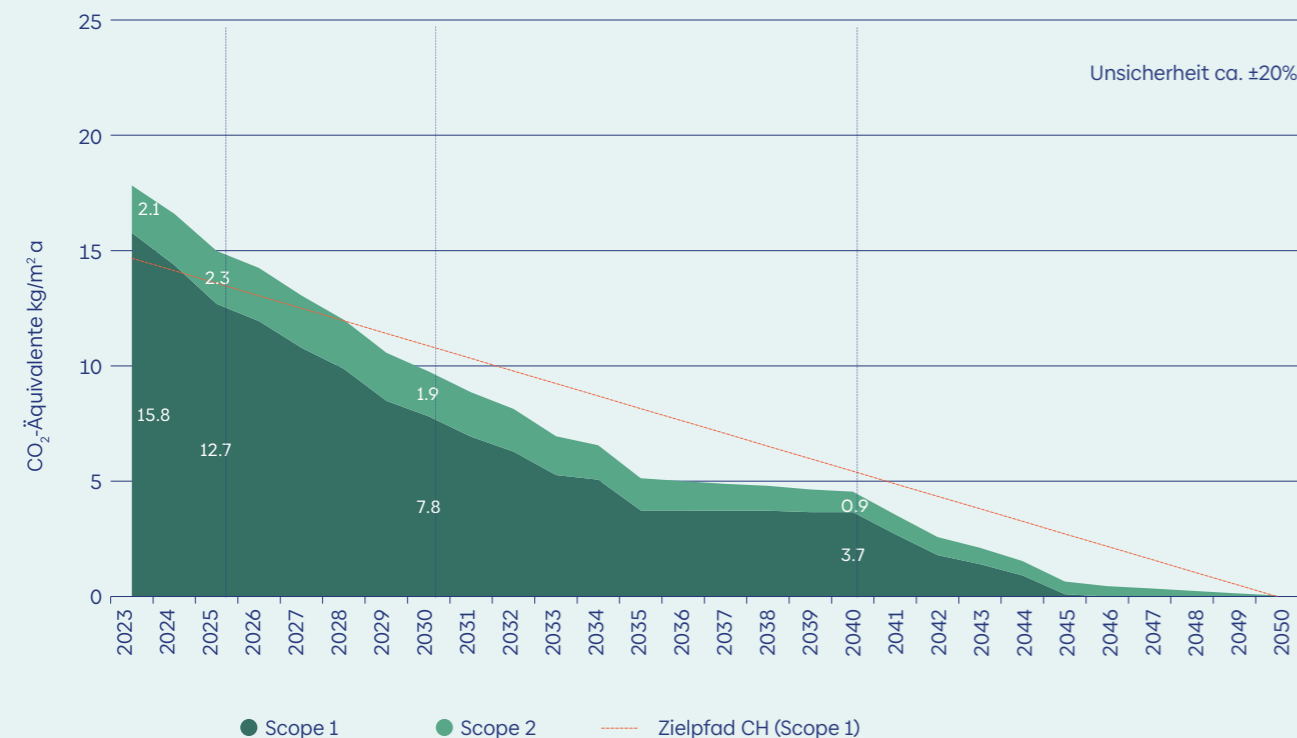
Ohne Berücksichtigung der Scope-2-Emissionen (also exkl. Elektrizität und Fernwärme) liegt der momentane Ausstoss (Scope 1) bei rund 15,8 kg CO₂ eq./m² a, was rund 7% höher als der Durchschnittswert des Schweizer Gebäudeparks (14,7 kg/m² a)⁷ liegt.

Instandsetzungsmassnahmen sowie die Inbetriebnahme des Bauprojekts in Kriens im Jahr 2025 führen zu einer sprunghaften Reduktion der Treibhausgase. In den Jahren zwischen 2026 und 2035 werden grössere, in der Bilanzbewertung eingeplante Investitionen einen spürbaren Rückgang der CO₂-Äquivalente zur Folge haben. Zwischen 2035 und 2040 bewegt sich der Absenkpfad seitwärts, anschliessend fällt er wieder etwas steiler herab aufgrund weiterer grosszyklischer Instandsetzungsmassnahmen.

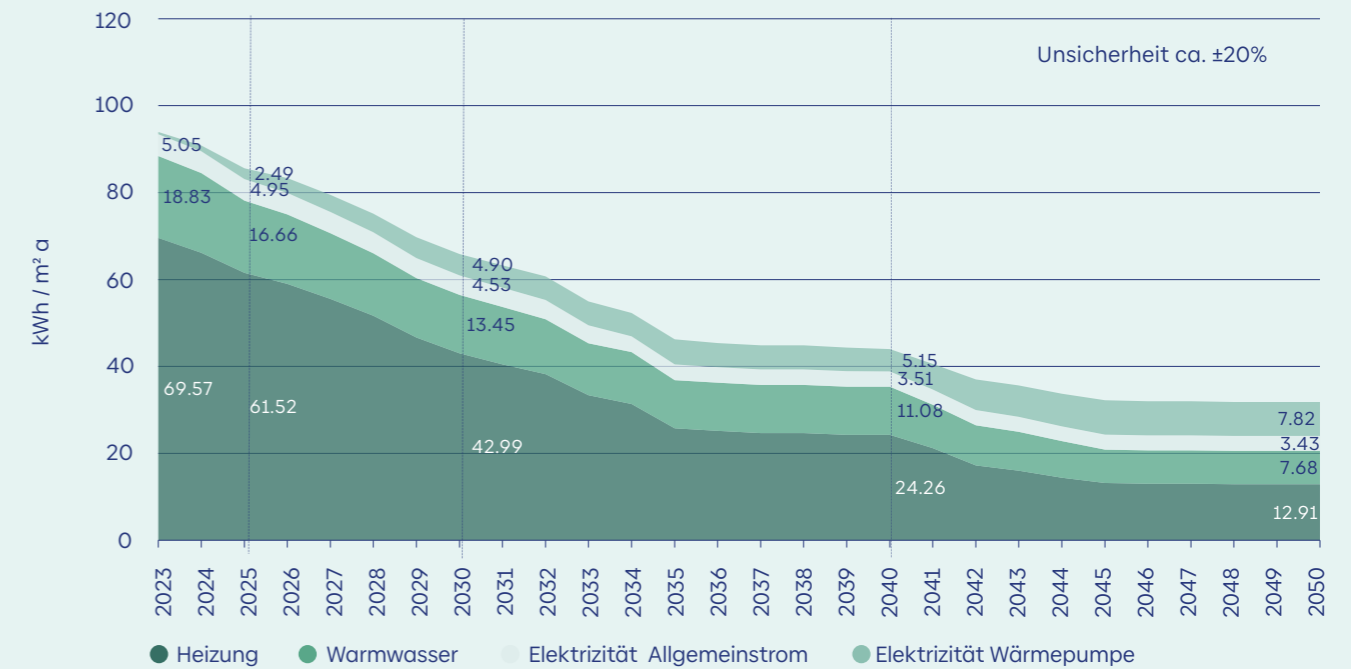
Modellierter Endenergiebedarf

Betrachtet man die Entwicklung des modellierten Endenergiebedarfs, dann lässt sich die gleiche Entwicklung wie beim CO₂-Absenkpfad ablesen. Im Jahr 2023 beträgt der Endenergiebedarf (Raumwärme, Warmwasser, Allgemeinstrom und Elektrizitätsbedarf für Wärmepumpen) rund 93 kWh/m² a. Der Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser nimmt durch Massnahmen an der Gebäudehülle und effizientere Heizsysteme mit besseren Nutzungsgraden ab. Beim Elektrizitätsbedarf nimmt vor allem der Bedarf für Wärmepumpen zu, welcher je nach Wärmepumpensystem das drei- bis fünffache an Nutzwärme (für Raumwärme und Warmwasser) generieren kann.

CO₂-Absenkpfad – Scope 1 + 2 (exkl. Mieterstrom)



Entwicklung des Endenergiebedarfs im Immobilienportfolio



Unterschiede zur Modellierung des CO₂-Absenkpfads per 30. September 2022

Im Vergleich zum Vorjahr gab es folgende Veränderungen und Anpassungen in der Berechnungsmethodik:

- Im Vorjahr wurde der Mieterstrom berücksichtigt, nun wird er im Scope 3 bilanziert, da er nicht unter der betrieblichen Kontrolle der Eigentümerschaft liegt.
- Im Vorjahr stammen die Treibhausgaskoeffizienten aus der KBOB 2016, nun wurden die Koeffizienten aus der aktuellsten KBOB 2022 übernommen.

Schlussfolgerungen

Die Modellberechnungen haben ergeben, dass das Immobilienportfolio des BSPF aufgrund der Energieträger und Gebäudesubstanz mehr Treibhausgase ausstösst, als der Schweizer Gebäudepark im Schnitt emittiert.

Die wichtigste Stellschraube für eine weitere Reduktion der Treibhausgase und eine starke Annäherung an das Ziel «Netto-Null-Emissionen 2050» ist die Substitution der fossilen Energieträger durch erneuerbare Energien. Es muss aber darauf hingewiesen werden, dass eine Substitution nicht ohne Weiteres an jedem Ort problemlos umsetzbar ist. Insbesondere an zentrumsnahen Lagen können bautechnische, rechtliche oder räumliche Hürden und Zielkonflikte eine Umstellung erschweren oder sogar verhindern. In gewissen Fällen können die CO₂-Äquivalente durch eine Überproduktion von erneuerbarer Energie bei anderen Liegenschaften oder durch die Investition in externe CO₂-Kompensationsmassnahmen (Zertifikate und Klimaschutzprojekte) erzielt werden.

Die Umstellung auf erneuerbare Energien ist oft mit höheren Investitionskosten verbunden, jedoch ist in vielen Fällen die Wirtschaftlichkeit gegeben, da die höheren Investitionskosten durch die Energiekosten kompensiert werden können. So kann bei grossen Verbrauchern eine starke Reduktion der Energie- und somit der Nebenkosten zu einer höheren Nettomiete bei gleichbleibender Bruttomiete führen. In der Folge nimmt der Energieunabhängigkeitsgrad zu, und parallel dazu entfällt das Risiko einer höheren CO₂-Abgabe oder einer Energiepreissteigerung.

Schliesslich ist zu befürchten, dass jede fossile Heizung, die in den kommenden Jahren erneuert wird, wahrscheinlich das Jahr 2050 überleben wird und Jahr für Jahr die Reduktionsaktivitäten bremst und zusätzlich erschwert.

Vor dem Hintergrund der steigenden Preise für alle Energieträger, auch für Elektrizität, ist der Ausbau von Photovoltaikanlagen zu prüfen, da diese nicht nur den erneuerbaren Energieanteil erhöhen, sondern auch wirtschaftlich interessant sein können.

Mit einem Energiecontrolling lässt sich vor allem bei kommerziellen Liegenschaften der Energieverbrauch anhand von Betriebsoptimierungen mit verhältnismässig geringem finanziellen Aufwand reduzieren.

Am Gasnetz angeschlossene Liegenschaften könnten auch durch den Wechsel auf Biogas zu einer Reduktion der Emissionen beitragen, jedoch könnte der höhere Gaspreis zu höheren Nebenkosten zulasten der Mieterschaft führen, was möglicherweise eine Senkung der Nettomiete nach sich ziehen würde. Für Liegenschaften, welche mit Fernwärme versorgt werden, können je nach Fernwärmebetreiber auch erneuerbare Fernwärmeprodukte bezogen werden.

⁷ Bundesamt für Umwelt (BAFU), 2020, «Klimaverträgliche Immobilienanlagen», Modellhochrechnung

Ausblick

Marktlage

Auf der Ertragsseite der Liegenschaften kann weiterhin mit positiven Impulsen gerechnet werden. Das Angebot an Wohnraum wird sich kurzfristig nicht ausweiten lassen, weshalb bei vergleichbarer Zuwanderung und entsprechendem Netto-Bevölkerungswachstum auch in naher Zukunft mit einem Nachfrageüberhang im Wohnsegment gerechnet werden kann.

Der Büroflächenmarkt dürfte sich in den kommenden Monaten eher wieder etwas abkühlen. Dies als Folge des reduzierten Wirtschaftswachstums und des damit einhergehenden reduzierten Beschäftigungswachstums, was zu weniger Flächennachfrage führt.

Devestitionen

Die Fondsleitung prüft im Rahmen einer Portfoliobereinigung den Verkauf von drei kleineren Wohnliegenschaften in Monthey, Savigny und Turbenthal.

Gewinnvortrag CHF 3.38 Mio.: Ausschüttung in den kommenden Geschäftsjahren

Aus dem operativen Geschäft resultiert für das Geschäftsjahr 2022/23 ein Nettoertrag in Höhe von rund CHF 3.03 pro Anteil (Vorjahr CHF 3.18). Davon werden weiterhin CHF 3.00 pro Anteil ausgeschüttet (Vorjahr CHF 3.00) und rund CHF 0.03 pro Anteil dem Gewinnvortrag zugewiesen. Auch der Nettogewinn von rund CHF 0.03 pro Anteil aus dem Verkauf der Liegenschaft an der Via San Gottardo 9 in Vezia (CHF 0.21 Mio.) wird dem Gewinnvortrag zugewiesen. Damit steigt der Gewinnvortrag von CHF 0.41 pro Anteil auf CHF 0.47 pro Anteil an (inklusive Einkauf in den Gewinnvortrag des Vorjahres bedingt durch die Kapitalerhöhung). Dieser Gewinnvortrag soll voraussichtlich in den kommenden Geschäftsjahren ausgeschüttet werden.



Arlesheim, Brachmattstrasse 1

Vermögensrechnung

In CHF	30.09.2023	30.09.2022
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	9'916'056	12'027'041
Bankguthaben auf Zeit, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	-	-
Kurzfristige festverzinsliche Effekten		
Sicherstellung von Bauvorhaben (Art. 90 KKV)	-	-
Übrige (Art. 89 KKV)	-	-
Total kurzfristige festverzinsliche Effekten	-	-
Grundstücke		
Wohnbauten	779'218'000	649'314'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	105'864'000	106'604'000
Gemischte Bauten	78'078'000	79'475'000
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	8'812'000	14'830'000
Total Grundstücke	971'972'000	850'223'000
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	-	-
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	-	-
Derivative Finanzinstrumente	-	-
Sonstige Vermögenswerte	11'418'955	8'966'173
Gesamtfondsvermögen	993'307'011	871'216'214
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	76'150'000	47'000'000
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	-	-
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	19'348'706	15'549'153
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	95'498'706	62'549'153
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	111'000'000	140'150'000
Langfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	-	-
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	-	-
Total langfristige Verbindlichkeiten	111'000'000	140'150'000
Total Verbindlichkeiten	206'498'706	202'699'153
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	786'808'305	668'517'061
Geschätzte Liquidationssteuern	-18'429'631	-17'820'334
Nettofondsvermögen	768'378'674	650'696'727

Vermögensrechnung

In CHF	30.09.2023	30.09.2022
Anteile		
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Rechnungsperiode	5'954'886	5'954'886
Ausgegeben	1'253'660	-
Zurückgenommen	-	-
Anzahl Anteile im Umlauf bei Abschluss der Rechnungsperiode	7'208'546	5'954'886
Nettoinventarwert pro Anteil bei Abschluss der Rechnungsperiode	106.59	109.27
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	650'696'727	649'183'014
Ausschüttungen	-17'864'658	-17'864'658
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen/Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	131'380'058	-
Gesamterfolg	4'166'546	19'378'371
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	-	-
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	768'378'674	650'696'727

Schönenwerd, Oltnerstrasse 64 a-e



Erfolgsrechnung

In CHF	01.10.22 – 30.09.23	01.10.21 – 30.09.22
Erträge		
Erträge der Bank- und Postguthaben	2'832	-
Erträge der kurzfristigen festverzinslichen Effekten	-	-
Negativzinsen	-	-86'974
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	34'773'044	33'881'736
Aktivierte Bauzinsen	-	-
Sonstige Erträge	36'443	112'352
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	3'372'345	-
Total Erträge	38'184'664	33'907'114
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	1'260'818	137'254
Sonstige Passivzinsen	-	-
Unterhalt und Reparaturen	5'260'730	4'752'082
Liegenschaftsverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	766'424	916'960
Verwaltungsaufwand	129'436	195'165
Steuern und Abgaben	2'732'769	2'870'587
Schätzungs- und Prüfaufwand	402'190	330'084
Abschreibungen auf Grundstücken	-	-
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Einlage	-	-
Entnahme	-	-
Reglementarische Vergütungen an		
die Fondsleitung	4'320'130	4'302'092
die Depotbank	85'653	141'083
die Immobilienverwalterin bzw. den -verwalter	1'241'643	1'233'184
Sonstige Aufwendungen	176'320	98'922
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	-	-
Total Aufwendungen	16'376'113	14'977'413
Nettoertrag	21'808'551	18'929'701
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	214'083	986'854
Realisierter Erfolg	22'022'634	19'916'555
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-17'856'088	-538'184
Gesamterfolg	4'166'546	19'378'371

Erfolgsrechnung

In CHF	01.10.22 – 30.09.23	01.10.21 – 30.09.22
Nettoertrag des Rechnungsjahres	21'808'551	18'929'701
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	214'083	986'854
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Jahre	1'623'955	354'677
Vortrag des Vorjahres	1'360'987	59'253
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	25'007'577	20'330'485
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	21'625'638	17'864'658
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	3'381'939	2'465'827
Ertragsausschüttung		
Ausschüttungsdatum 12.12.2023, Zahlungsdatum 14.12.2023		
An alle Anteilscheininhaber	21'625'638	17'864'658
Nettobetrag	21'625'638	17'864'658

Prilly, Avenue de Floréal 1, 3, 5



Inventar der Liegenschaften

	Kanton	Baujahr	Wohnungsgrösse (Zimmer)				Sonstige Objekte*	Gewerbeobjekte	Parkplätze	Gestehungskosten	Alleineigentum	Stockwerkeigentum	Miteigentum	Im Baurecht	Total Verkehrswert	Ist-Mietertrag	Leerstand- und Mietzinsverluste	Durchschn. Mietausfall
			<3	3-3.5	4-4.5	>4.5												
Grundstücke																		
Wohnbauten																		
Adligenswil, Im Zentrum 13a/b	LU	2002	-	6	6	2	10	-	44	7'555'405	7'243'000	-	-	7'243'000	331'039	3'840	1.15	
Aigle, Rue du Molage 32/34	VD	1986	4	10	5	-	-	4	22	6'645'984	6'363'000	-	-	6'363'000	323'634	314	0.10	
Arlenheim, Brachmattstrasse 1	BL	1999	-	-	7	-	-	-	8	5'038'632	5'297'000	-	-	5'297'000	180'384	18'600	9.35	
Basel, Bernoullistrasse 24	BS	1980	-	2	7	3	1	-	12	7'152'161	8'316'000	-	-	8'316'000	309'044	24'460	7.33	
Basel, Erlenstrasse 50/52	BS	1981	20	12	-	-	-	2	-	9'454'965	10'317'000	-	-	10'317'000	417'483	2'875	0.68	
Basel, Hammerstrasse 132	BS	1982	1	5	4	-	-	1	9	4'543'077	4'717'000	-	-	4'717'000	184'808	15'848	7.90	
Basel, Hegenheimerstrasse 16	BS	1946	1	9	-	-	-	-	-	3'554'734	4'087'000	-	-	4'087'000	162'588	-	-	
Basel, Hegenheimerstrasse 26	BS	1955	-	8	2	-	-	2	3	5'162'716	5'706'000	-	-	5'706'000	209'988	-	-	
Basel, Schützengraben 51	BS	1960	3	3	2	-	-	-	2	3'231'621	3'284'000	-	-	3'284'000	116'492	1'000	0.85	
Biberist, Zentrumweg 2/2a/4/6/8/10	SO	2021	65	33	4	-	-	8	97	42'936'767	41'821'000	-	-	41'821'000	157'012	10'360	6.19	
Binningen, Lindenstrasse 18-22	BL	1994	-	10	10	5	16	-	29	14'676'738	15'387'000	-	-	15'387'000	529'408	44'300	7.72	
Bremgarten AG, Im Meyerhof 8/10	AG	1987	-	8	6	-	-	-	21	5'893'053	7'297'000	-	-	7'297'000	266'040	7'352	2.69	
Buchrain, Moosstrasse 29/31/33/35	LU	1995	3	3	22	5	12	-	46	13'721'566	14'009'000	-	-	14'009'000	622'996	5'020	0.80	
Bülach, Unterweg 61/63/65	ZH	2004	-	6	24	-	1	-	25	17'211'358	17'054'000	-	-	17'054'000	625'984	7'008	1.11	
Burgdorf, Tiergarten 23/25/27/29	BE	1990	-	6	18	4	10	-	28	11'473'618	11'832'000	-	-	11'832'000	510'169	49'311	8.81	
Chur, Alpsteinweg 3/5/7/9/11/15	GR	1963	-	20	8	16	-	-	19	12'739'072	13'867'000	-	-	13'867'000	654'576	4'060	0.62	
Corminboeuf, Impasse des Chênes 3/5/7	FR	1988	14	7	-	-	-	-	59	4'814'094	4'761'000	-	-	4'761'000	285'051	120	0.04	
Corsier-sur-Vevey, Chemin Vert 31	VD	1962	10	10	5	-	-	-	9	7'796'562	8'023'000	-	-	8'023'000	305'290	530	0.17	
Fahrweid, Austrasse 9/11/13	ZH	1963	4	8	16	-	-	-	26	10'749'633	11'009'000	-	-	11'009'000	423'872	750	0.18	
Frauenfeld, Unterfeldstrasse 21/21a	TG	1998	2	2	8	4	11	7	50	7'304'595	7'486'000	-	-	7'486'000	315'744	14'500	4.39	
Gebensdorf, Am Hölilbach 1/7	AG	2010	4	4	8	2	11	-	36	10'487'987	10'748'000	-	-	10'748'000	430'534	27'778	6.06	
Herisau, Gibelhalde 21/23	AR	1991	6	6	10	2	-	-	33	8'012'659	8'023'000	-	-	8'023'000	364'849	8'894	2.38	
Hettlingen, Im Grund 14/15, 18/19	ZH	1995	-	12	8	4	6	-	32	11'112'109	11'397'000	-	-	11'397'000	462'808	18'121	3.77	
Kloten, Reutlenring 14-16	ZH	1985	12	3	-	-	3	-	21	5'946'000	6'032'000	-	-	6'032'000	254'683	5'248	2.02	
La Tour-de-Peilz, Chemin de Vassin 30/32	VD	1964	9	10	8	-	1	-	4	9'775'615	10'231'000	-	-	10'231'000	267'490	72'278	21.27	
La Tour-de-Peilz, Entre-deux-Crêts 20/22	VD	1962	8	8	-	8	-	-	43	12'730'173	11'720'000	-	-	11'720'000	407'589	1'265	0.31	
Lausanne, Chemin de Champrilly 17/19/21	VD	1959	45	14	1	-	-	-	34	15'775'880	17'663'000	-	-	17'663'000	801'682	18'883	2.30	
Locarno, Via d'Alberti 11	TI	1969	1	27	-	-	1	-	14	6'302'809	6'774'000	-	-	6'774'000	322'944	8'160	2.46	
Luzern, Hirtenhofring 24/26	LU	1964	-	13	1	1	-	-	10	5'517'652	6'437'000	-	-	6'437'000	226'263	10'870	4.58	
Luzern, Obergütschrain 4	LU	1983	-	6	14	6	1	-	26	12'656'450	13'374'000	-	-	13'374'000	527'787	4'400	0.83	
Möhlly, Kornfeldstrasse 12/14/16/18/20	AG	1995	5	15	10	-	30	-	41	12'591'050	13'421'000	-	-	13'421'000	586'262	4'390	0.74	
Monthey, Avenue du Crochetan 72a/b	VS	1986	-	10	10	-	-	-	27	5'423'363	5'415'000	-	-	5'415'000	293'354	2'460	0.83	
Morges, Vergers-Gottaz 6/7/8	VD	1984	3	5	5	5	1	1	26	9'928'916	9'208'000	-	-	9'208'000	317'775	15'442	4.63	
Münchenstein, Oberwilerstrasse 2/4/6/8, Allschwilerstrasse 4	BL	1958	22	42	15	-	-	-	20	27'382'558	26'695'000	-	-	26'695'000	852'367	80'145	8.59	
Münchenstein, Zollweidenstrasse 12/14	BL	1985	8	12	8	-	6	-	28	9'732'344	11'383'000	-	-	11'383'000	440'617	30'805	6.53	
Murten, Engelhardstrasse 61/63	FR	1991	5	5	6	-	2	-	16	5'379'169	5'897'000	-	-	5'897'000	289'965	2'070	0.71	
Neuchâtel, Rue des Battieux 30/32/34/36	NE	1986	4	16	16	-	-	-	48	11'271'975	11'690'000	-	-	11'690'000	586'644	20'815	3.43	
Neuenhof, Alte Zürcherstrasse 24/26	AG	1988	4	8	14	2	9	6	47	9'575'160	10'167'000	-	-	10'167'000	503'542	25'738	4.86	
Neuenhof, Alte Zürcherstrasse 22	AG	1988	2	4	7	1	-	1	24	5'372'072	5'469'000	-	-	5'469'000	264'472	6'205	2.29	
Niederrohrdorf, Hintermattweg 1, Hiltiwaldweg 4/6/8	AG	2016	15	18	24	-	17	-	76	32'288'210	32'047'000	-	-	32'047'000	106'569	9'620	8.28	

* Sonstige Objekte umfassen Nebenobjekte wie Bastelräume, Abstellräume und dergleichen.
 **Die Liegenschaft wurde im Geschäftsjahr verkauft (siehe «Bericht der Fondsleitung»).

Inventar der Liegenschaften

Inventar der Liegenschaften

	Kanton	Baujahr	Wohnungsgrösse (Zimmer)				Sonstige Objekte*	Gewerbeobjekte	Parkplätze	Gestehungskosten	Alleineigentum	Stockwerkeigentum	Miteigentum	Im Baurecht	Total Verkehrswert	Ist-Mietertrag	Leerstand- und Mietzinsverluste	Durchschn. Mietausfall
			<3	3-3.5	4-4.5	>4.5												
Grundstücke																		
Wohnbauten																		
Obernau, Feldhöfli 1/3/5	LU	1994	-	13	8	-	3	-	24	9'841'818	10'304'000	-	-	-	10'304'000	392'861	8'973	2.23
Oiten, Wiesenstrasse 9/10/11/12	SO	1979	-	1	18	2	16	-	56	10'744'117	10'326'000	-	-	-	10'326'000	389'282	42'100	9.76
Petit-Lancy, Chemin de Traïlle 7/9/11/13/15	GE	1962	15	21	9	8	-	-	61	29'788'443	28'065'000	-	-	-	28'065'000	947'145	10'233	1.07
Ostermundigen, Bernstrasse 7/9/11	BE	1950	16	16	4	-	5	-	21	10'132'901	12'517'000	-	-	-	12'517'000	308'020	13'310	4.14
Pfäffikon SZ, Weidstrasse 3/7	SZ	1983	-	16	17	4	3	-	68	18'390'755	18'311'000	-	-	-	18'311'000	52'867	875	1.63
Pfeffingen, Hauptstrasse 21/21a	BL	1993	6	6	6	2	2	-	25	8'962'058	8'828'000	-	-	-	8'828'000	384'042	16'555	4.13
Pfungen, Dättlikonerstrasse 3a/b/c/d	ZH	1987	8	8	12	-	10	-	73	8'537'327	8'450'000	-	-	-	8'450'000	450'397	10'185	2.21
Prilly, Avenue de Floréal 1/3/5	VD	1999	1	9	13	-	-	-	23	12'266'932	11'876'000	-	-	-	11'876'000	36'812	-	-
Prilly, Chemin de la Rochelle 14	VD	1968	30	9	-	-	-	-	17	9'055'681	9'511'000	-	-	-	9'511'000	410'570	2'979	0.72
Puidoux, Route Flonzaley 1/3/5/7/9/11	VD	2008	9	21	18	3	-	-	75	24'612'258	24'099'000	-	-	-	24'099'000	1'216'324	30'397	2.44
Reinach BL, Maienweg 2/4	BL	1974	8	11	8	-	8	1	32	8'526'677	9'119'000	-	-	-	9'119'000	394'747	45'994	10.44
Savigny, Chemin de la Verne 1	VD	1987	5	8	2	-	-	2	31	4'756'334	4'883'000	-	-	-	4'883'000	263'908	8'070	2.97
Köniz, Spühlhalde 3/5/7/9, 15/17/19/21	BE	1997	-	14	46	-	22	-	63	30'407'219	32'151'000	-	-	-	32'151'000	1'291'369	15'630	1.20
Schönenwerd, Oltnerstrasse 64 a-e	SO	2016	17	29	22	-	21	-	79	28'443'466	27'679'000	-	-	-	27'679'000	110'941	490	0.44
Seewen SZ, Acherematt 1/2	SZ	1984	4	12	5	-	2	-	30	6'611'531	6'462'000	-	-	-	6'462'000	301'208	7'108	2.31
St. Gallen, Iddastrasse 39/41/43	SG	1954	10	12	5	1	-	-	14	7'835'836	8'720'000	-	-	-	8'720'000	336'770	4'639	1.36
Turbenthal, Hohmattring 19/21	ZH	1991	-	1	13	-	1	-	19	5'244'059	5'138'000	-	-	-	5'138'000	257'976	3'360	1.29
Urtenen-Schönbühl, Solothurnstrasse 60/60a/b	BE	1982	6	9	6	-	2	-	79	7'920'055	8'161'000	-	-	-	8'161'000	355'640	2'890	0.81
Vezia, Via S. Gottardo 9**	TI	1986	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15'178	4'660	23.49	
Villars-sur-Glâne, Chemin des Pins 1/2/3	FR	1991	12	2	8	13	-	2	56	14'825'578	15'293'000	-	-	-	15'293'000	713'072	12'295	1.70
Wil SG, Rainstrasse 16/16a/16b/18/18a/18b	SG	1978	16	14	16	2	2	-	106	10'982'216	10'456'000	-	-	-	10'456'000	569'482	3'508	0.61
Winterthur, Wässerwiesenstrasse 79a/b/c, 81a/b/c	ZH	1998	20	14	12	-	16	-	51	24'795'228	27'948'000	-	-	-	27'948'000	949'935	8'512	0.89
Zürich, Luegislandstrasse 163/165/167/169	ZH	1987	7	18	7	-	2	-	31	13'739'941	16'692'000	-	-	-	16'692'000	559'866	29'273	4.97
Zürich, Neudorfstrasse 11/13/15/17	ZH	1987	4	26	3	-	2	-	-	18'070'238	22'562'000	-	-	-	22'562'000	696'725	40'739	5.52
Total			474	696	577	105	266	37	2'149	753'409'164	779'218'000	-	-	-	779'218'000	26'644'933	906'606	3.29
Kommerziell genutzte Liegenschaften																		
Allschwil, Hegenheimerweg 65	BL	1989	-	-	-	-	-	33	106	21'867'378	21'806'000	-	-	-	21'806'000	1'114'044	-	-
Basel, Bundesstrasse 1	BS	1970	-	-	-	-	-	7	4	26'881'147	27'097'000	-	-	-	27'097'000	931'644	-	-
Basel, St. Jakobs-Strasse 30	BS	1988	8	1	3	-	4	9	25	19'123'710	20'704'000	-	-	-	20'704'000	812'091	75'059	8.46
Basel, Steinenring 6	BS	1867	-	-	-	-	-	5	-	4'266'232	4'258'000	-	-	-	4'258'000	124'212	-	-
Basel, Weiherweg 38	BS	1961	-	-	-	-	-	3	3	10'387'654	-	10'493'000	-	-	10'493'000	254'649	-	-
Geroldswil, Steinhaldenstrasse 28/30	ZH	1991	-	-	-	-	2	19	83	7'548'933	7'425'000	-	-	-	7'425'000	459'777	91'089	16.54
Neuchâtel, Rue de Vauseyon 29	NE	1988	6	8	2	-	-	12	97	13'141'234	14'081'000	-	-	-	14'081'000	826'524	17'615	2.09
Total			14	9	5	-	6	88	318	103'216'288	95'371'000	10'493'000	-	-	105'864'000	4'522'941	183'762	3.90
Gemischte Bauten																		
Basel, Drahtzugstrasse 51	BS	1988	-	6	4	-	7	-	11	6'982'911	7'628'000	-	-	-	7'628'000	291'740	17'366	5.62
Basel, Wasgenring 91/93/95	BS	1966	4	9	13	-	1	7	-	12'487'703	12'161'000	-	-	-	12'161'000	624'622	25'933	3.99
Bonstetten, Dorfstrasse 13/15/17	ZH	1990	4	10	8	-	3	10	42	12'820'249	13'702'000	-	-	-	13'702'000	586'872	37'292	5.97
Carouge GE, Rue des Caroubiers 15	GE	1994	-	-	8	8	-	7	44	21'640'931	22'736'000	-	-	-	22'736'000	972'432	31'625	3.15
Orbe, Grand-Rue 39	VD	1991	17	13	3	-	-	9	51	9'547'990	9'180'000	-	-	-	9'180'000	628'392	1'823	0.29
Riehen, Bahnhofstrasse 63	BS	1983	-	6	1	1	5	5	13	5'848'905	5'681'000	-	-	-	5'681'000	260'059	8'180	3.05
Winterthur, Wartstrasse 4	ZH	1962	6	3	1	-	-	7	4	6'395'725	6'990'000	-	-	-	6'990'000	241'053	240	0.10
Total			31	47	38	9	16	45	165	75'724'414	78'078'000	-	-	-	78'078'000	3'605'170	122'458	3.29

* Sonstige Objekte umfassen Nebenobjekte wie Bastelräume, Abstellräume und dergleichen.

**Die Liegenschaft wurde im Geschäftsjahr verkauft (siehe «Bericht der Fondsleitung»).

Inventar der Liegenschaften

Inventar der Liegenschaften

	Kanton	Baujahr	Wohnungsgrösse (Zimmer)				Sonstige Objekte*	Gewerbeobjekte	Parkplätze	Gestehungskosten	Alleineigentum	Stockwerkeigentum	Miteigentum	Im Baurecht	Total Verkehrswert	Ist-Mietertrag	Leerstand- und Mietzinsverluste	Durchschn. Mietausfall
			<3	3-3.5	4-4.5	>4.5												
Grundstücke																		
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten																		
Kriens, Nidfeld B8	LU	-	-	-	-	-	-	-	9'195'527	8'812'000	-	-	-	8'812'000	-	-	-	
Total									9'195'527	8'812'000				8'812'000				
Zusammenfassung																		
Wohnbauten			474	696	577	105	266	37	2'149	753'409'164	779'218'000	-	-	779'218'000	26'644'933	906'606	3.29	
Kommerziell genutzte Liegenschaften			14	9	5	-	6	88	318	103'216'288	95'371'000	10'493'000	-	105'864'000	4'522'941	183'762	3.90	
Gemischte Bauten			31	47	38	9	16	45	165	75'724'414	78'078'000	-	-	78'078'000	3'605'170	122'458	3.29	
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten			-	-	-	-	-	-	-	9'195'527	8'812'000	-	-	8'812'000	-	-	-	
Gesamttotal			519	752	620	114	288	170	2'632	941'545'393	961'479'000	10'493'000	-	971'972'000	34'773'044	1'212'826	3.37	

* Sonstige Objekte umfassen Nebenobjekte wie Bastelräume, Abstellräume und dergleichen.
 **Die Liegenschaft wurde im Geschäftsjahr verkauft (siehe «Bericht der Fondsleitung»).

Angaben zur Geschäftstätigkeit und Finanzierung

Käufe im Rahmen der Kapitalerhöhung

	Art der Liegenschaften	Datum	
Schönenwerd	Oltnenstrasse 64 a-e	Wohnbauten	01.09.2023
Pfäffikon SZ	Weidstrasse 3/7	Wohnbauten	01.09.2023
Niederrohrdorf	Hintermattweg 1, Hiltiwaldweg 4/6/8	Wohnbauten	01.09.2023
Prilly	Avenue de Floréal 1/3/5	Wohnbauten	01.09.2023
Biberist	Zentrumweg 2/2a/4/6/8/10	Wohnbauten	01.09.2023

Verkäufe

	Art der Liegenschaften	Datum	
Vezia	Via S. Gottardo 9	Gemischte Bauten	01.11.2022

Gewährte Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen

Keine

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten nach Fälligkeit

Kredit	Betrag (CHF)	Laufzeit	Zinssatz
Kurzfristige Hypotheken mit			
Fälligkeit innerhalb von 12 Monaten			
Festhypothek	9'000'000	01.09.23 - 02.10.23	2.03%
Festhypothek	6'000'000	03.07.23 - 03.10.23	2.04%
Festhypothek	28'150'000	29.11.21 - 29.11.23	0.05%
Festhypothek	10'000'000	03.01.22 - 03.01.24	0.09%
Festhypothek	23'000'000	01.09.21 - 02.09.24	0.04%
Total	76'150'000		
Langfristige Hypotheken mit			
Fälligkeit innerhalb von 1 bis 5 Jahren			
Festhypothek	30'000'000	30.09.21 - 30.09.24	0.23%
Festhypothek	9'000'000	03.01.22 - 03.01.25	0.24%
Festhypothek	15'000'000	30.09.22 - 30.09.27	2.17%
Festhypothek	25'000'000	30.09.22 - 30.09.27	2.29%
Total	79'000'000		
Langfristige Hypotheken mit			
Fälligkeit nach 5 Jahren			
Festhypothek	12'000'000	03.01.23 - 03.01.29	1.67%
Festhypothek	10'000'000	29.09.23 - 30.09.30	2.11%
Festhypothek	10'000'000	29.09.23 - 29.09.28	2.11%
Total	32'000'000		

Darlehen und Kredite

Keine

Kurzfristige festverzinsliche Effekten, Immobilienzertifikate und Derivate

Keine

Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

Keine

Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Keine

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Per	Mieter	Ort der Liegenschaften	Anteil in % der Mietzinseinnahmen
30.09.2023	n.a.	n.a.	n.a.

Geschäfte mit Nahestehenden

Die Baloise Asset Management AG handelnd für den Baloise Swiss Property Fund, Basel, erwarb per 1. September 2023 durch Vermögensübertragung gemäss Art. 69 ff. FusG von der Baloise Leben AG beziehungsweise der Baloise Wohnbauten AG ein Immobilienportfolio mit fünf Liegenschaften. Der Erwerb des Portfolios erfolgte durch Barzahlung und wurde mittels Kapitalerhöhung finanziert. Die Liberierung der neuen Fondsanteile erfolgte am 7. September 2023. Die FINMA erteilte mit Verfügung vom 10. Juli 2023 eine Ausnahmegenehmigung vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen gemäss Art. 63 Abs. 4 KAG i. V. m. Art. 32a KKV. Die fünf Liegenschaften sind unter «Käufe im Rahmen der Kapitalerhöhung» aufgeführt.

Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen

Keine

Anhang

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen

		30.09.2023	30.09.2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	CHF	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF	-	-
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	CHF	-	-
Anzahl der auf Ende der nächsten Rechnungsperiode gekündigten Anteile	CHF	-	-

Kennzahlen gemäss Branchenstandards

Diese Informationen können bei «Der Fonds im Überblick» entnommen werden.

Hinweis auf Soft Commission Agreements

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen oder Vereinbarungen betreffend Retrozessionen in Form von sogenannten «soft commissions» geschlossen.

Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung des Nettoinventarwerts

Gemäss § 16 des Fondsvertrags («Berechnung des Nettoinventarwerts und Beizug von Schätzungsexperten») wird der Nettoinventarwert des Immobilienfonds zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet.

Der Inventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile.

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand der dynamischen Ertragswertmethode «Discounted-Cashflow-Methode (DCF)» geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden.

Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen bei den Bewertungen führen.

Weitere Ausführungen zu den Verkehrswerten können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer entnommen werden.

Vergütungen und Nebenkosten (§ 18 und § 19 des Fondsvertrags)

	30.09.2023		30.09.2022	
	Maximal	Effektiv	Maximal	Effektiv
Vergütungen an die Fondsleitung				
Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds (in % des Gesamtfondsvermögens)	1.00%	0.50%	1.00%	0.50%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten (in % der Baukosten)	3.00%	2.50%	3.00%	2.50%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften (in % der jährlichen Nettomietzinseinnahmen)	5.00%	3.60%	5.00%	3.60%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken (in % des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird); bei der Übernahme von Grundstücken und Liegenschaften (Sacheinlagen) kann ebenfalls eine Entschädigung in gleicher Höhe belastet werden.	2.00%	0.77%	2.00%	1.50%
Ausgabekommission (in % des Nettoinventarwertes der neuemittierten Anteile)	5.00%	0.25%	5.00%	n/a
Rücknahmekommission (in % des Nettoinventarwertes der zurückgenommenen Anteile)	5.00%	n/a	5.00%	n/a
Kommission für die Auszahlung des Liquidationsbetrages im Falle der Auflösung des Immobilienfonds (in % des Nettoinventarwertes)	0.50%	n/a	0.50%	n/a
Weitere vertragliche Vergütungen: Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen.				
Vergütung an die Depotbank				
Jährliche Kommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrags aufgeführten Aufgaben der Depotbank (in % des Gesamtfondsvermögens)	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrags an die Anleger (in % des Bruttobetrages der Ausschüttung)	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

		30.09.2023	30.09.2022
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	CHF	14'583'230	18'458'414

Weitere Mitteilungen an die Anleger

Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Haftungsausschluss Nachhaltigkeit

Beim Baloise Swiss Property Fund (BSPF) handelt es sich nicht um ein von der FINMA als nachhaltig genehmigtes Finanzprodukt mit einer verbindlich festgelegten nachhaltigen Anlagepolitik oder Anlagestrategie unter Berücksichtigung der vorgegebenen Nachhaltigkeitskriterien im Sinne der veröffentlichten Kernbotschaften und Empfehlungen der Asset Management Association Switzerland (AMAS) und Swiss Sustainable Finance (SSF) vom 16. Juni 2020.

Änderung des Fondsvertrags

Per 29. Juni 2023 ist der geänderte Fondsvertrag in Kraft getreten.

Wesentliche Fragen der Auslegung von Gesetz und Fondsvertrag

In der Berichtsperiode ergaben sich keine wesentlichen Fragen zur Auslegung von Gesetzen oder des Fondsvertrags.

Angaben über den Wechsel von Fondsleitung und Depotbank

In der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel der Fondsleitung oder Depotbank.

Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung

Andreas Burki trat per 22. Mai 2023 aus dem Verwaltungsrat aus; seit dem 22. Mai 2023 wirkt Dr. Philipp Jermann als dessen Nachfolger in diesem Gremium. Stephan Kamps (Leiter Portfolio Management) und Alfonso Papa (Leiter Business Development) verliessen per 17. Januar 2023 die Geschäftsleitung. Seit dem 18. Januar 2023 ist Marc Dünki als Leiter Portfolio Management Mitglied der Geschäftsleitung. Nach dem Ausscheiden von Alfonso Papa übernahm Jean-Pierre Valenghi ab dem 18. Januar 2023 die Leitung Business Development ad interim. Am 1. Mai 2023 trat Ralph Castiglioni der Geschäftsleitung bei und verantwortet seither die Leitung Business Development.

Angaben zu Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.



Biberist, Zentrumweg 2, 2a, 4, 6, 8, 10

Bewertungsbericht



PricewaterhouseCoopers AG
 Birchstrasse 160
 Postfach
 CH-8050 Zürich
 Telefon: +41 58 792 44 00
 www.pwc.ch

Baloise Asset Management AG
 c/o Baloise Swiss Property Fund
 Aeschengraben 21
 4051 Basel

29. September 2023

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 30.09.2023

Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der Baloise wurden sämtliche Anlageliegenschaften inklusive Areal- und Entwicklungsliegenschaften, welche sich per 30.09.2023 im Eigentum des Baloise Swiss Property Fund («BSPF») befanden, durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30.09.2023 bewertet.

Bewertungsstandards und -grundlagen

Die Bewertungen entsprechen den Vorgaben des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association und stehen im Einklang mit den Best Practice-Vorgaben der International Valuation Standards (IVSC), des Swiss Valuation Standard (SVS) und den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

In Übereinstimmung mit den Marktdefinitions von IVSC, SVS, und RICS wird der Marktwert wie folgt definiert: „Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt“.

Jedes Objekt wird individuell und nicht als Teil des Portfolios bewertet. Die Wertermittlung der Liegenschaften erfolgt auf Basis von auf dem Markt beobachtbaren Parametern. Kosten und Steuern, die dem Eigentümer anfallen können und nicht in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb der Liegenschaft stehen (Finanzierungs- und Veräusserungskosten, Mehrwertsteuer etc.), werden im Einklang mit der Bewertungspraxis in der Schweiz nicht berücksichtigt.

Grundlage für die Bewertung bilden aktuelle Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Dokumente und Daten zu den Liegenschaften wurden von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt. Die Richtigkeit dieser Dokumente wird vorausgesetzt. Die Liegenschaften werden im Rahmen der Bewertung jeweils mindestens alle drei Jahre sowie zum Zweck einer Akquisition oder nach Umbau besichtigt.

Bewertungsmethodik

Die einzelnen Liegenschaftswerte werden nach der Discounted Cash Flow Methode (DCF-Methode) ermittelt. Hierfür werden die jährlich erwarteten Cash Flows, d.h. die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, über einen Betrachtungshorizont von zehn Jahren prognostiziert. Die verbleibende Restnutzungsdauer wird durch die Fortschreibung des Cash Flows eines repräsentativen Jahres (Exit-Jahr) dargestellt. Die einzelnen Cash Flows werden auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert (Barwert) und addiert. Die Summe der Barwerte entspricht dem Marktwert.

Der hierbei verwendete Diskontierungszinssatz reflektiert die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft und wird mittels Komponentenmethode festgelegt. Der Basisdiskontierungszinssatz stellt die langfristige Renditeerwartung einer risikolosen Anlage dar und wird um einen Zuschlag zur Abbildung der allgemeinen Illiquidität von Immobilienanlagen ergänzt. Weitere, objektabhängige Zuschläge

1



für Lage, Nutzung und übrige immobilienpezifische Risiken werden pro Liegenschaft individuell berücksichtigt. Der Kapitalisierungszinssatz wird um das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr elf adjustiert. Die langfristige Inflationsannahme wird hierbei mit 1.00% berücksichtigt.

Bewertungsergebnis

Insgesamt befinden sich per Bewertungsstichtag 78 Objekte im Portfolio des BSPF. Dabei handelt es sich um 73 bestehende Liegenschaften und 5 Akquisitionen. Im Berichtszeitraum vom 31.05.2023 bis 30.09.2023 wurde 5 Liegenschaft gekauft. Im Rahmen der aktuellen Bewertung wurden 14 Liegenschaften besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften des BSPF liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Kapitalisierungszinssatz per 30.09.2023 bei 2.89%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios des BSPF per 30.09.2023 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 971'972'000 bewertet.

Portfolio	Anzahl Liegenschaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Kapitalisierungszinssatz (real)
BSPF	78	971'972'000	2.89%

Unabhängigkeit

Gemäss der Geschäftspolitik der PricewaterhouseCoopers AG wurde das Immobilienportfolio unabhängig und neutral bewertet. Die Bewertung dient dem vorgängig genannten Zweck. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

PricewaterhouseCoopers AG
 Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA
 Partner

Sebastian Zollinger MRICS
 Director

Sebastian Zollinger

2

Kurzbericht der Prüfgesellschaft



Ernst & Young AG
Aeschengraben 27
Postfach
CH-4002 Basel

Telefon: +41 58 286 86 86
www.ey.com/ch

Basel, 6. Dezember 2023

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

An den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

Baloise Swiss Property Fund

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Baloise Swiss Property Fund, bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. September 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), geprüft.
Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 5, 22 bis 36) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag.



Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.



Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die in einem Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.



Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung


Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.


Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- ▶ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung bzw. dessen zuständigen Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Ernst & Young AG

 Alexander Graf
(Qualified Signature)
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

 Michael Gurdan
(Qualified Signature)
Zugelassener Revisionsexperte

