

Baloise Swiss Property Fund

Jahresbericht 2023/24



Inhalt

Baloise Swiss Property Fund

Brief an die Anleger	5
Organisation	6
Der Fonds im Überblick	9
Bericht der Fondsleitung	10
Vermögensrechnung	28
Erfolgsrechnung	30
Inventar der Liegenschaften	32
Angaben zur Geschäftstätigkeit und Finanzierung	38
Anhang	40
Weitere Mitteilungen an die Anleger	42
Bewertungsbericht	44
Kurzbericht der Prüfgesellschaft	46



CHF 1'083.9 Mio.

Marktwert der Immobilien



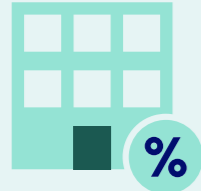
CHF 42.1 Mio.

Mietertrag



CHF 3.10

Ausschüttung pro Anteil



3.12 %

Mietzinsausfallrate



2.04 %

Anlagerendite



15.76 %

Fremdfinanzierungsquote

Brief an die Anleger

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger

Es freut uns ausserordentlich, Ihnen mitteilen zu dürfen, dass wir aufgrund der guten operativen Performance des Baloise Swiss Property Fund (BSPF) die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023/24 um CHF 0.10 pro Anteil auf CHF 3.10 pro Anteil erhöhen. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 2.67 % bei einer Ausschüttungsquote von 99.62 %.

Durch sechs Zukäufe konnte das Portfolio im Geschäftsjahr 2023/24 bei gleichbleibender Rendite weiter verjüngt werden. Diese Transaktionen führen zu noch stabileren Mieteinnahmen. Zudem wurde auch die regionale Allokation durch die Stärkung der Region Zürich optimiert. Wir suchen jedoch nicht nur nach Möglichkeiten, das Portfolio durch Akquisitionen zu vergrössern und qualitativ zu verbessern. Wir arbeiten auch intensiv mit den Bestandsliegenschaften des Fonds, um diese weiterzuentwickeln und zukunftsicher zu machen.

Ein gutes Beispiel für unseren Ansatz ist die geplante wertsteigernde Sanierung der Liegenschaften an der Neudorfstrasse 11-17 in Zürich.

Durch die Sanierung, welche die Liegenschaften energetisch auf den aktuellen Stand bringt und zusätzlichen Wohnraum schafft, erwarten wir einen Mehrwert von rund CHF 5.0 Mio.

Der Zukunft schauen wir mit Optimismus entgegen. Der Grossteil der Einnahmen des BSPF wird durch solide Wohnliegenschaften erwirtschaftet. Das Portfolio ist ausgewogen strukturiert und verfügt kaum über Klumpenrisiken. Zudem gibt uns unsere tiefe Fremdfinanzierungsquote Spielraum für weitere Akquisitionen und wertvermehrende Investitionen.

Für Ihr Vertrauen bedanken wir uns.

Freundliche Grüsse

Matthias Henry
Präsident des Verwaltungsrats

Jean-Pierre Valenghi
Leiter Immobilien

Organisation

Fondsleitung / Portfolio Management

Baloise Asset Management AG
Aeschengraben 21
4051 Basel

Verwaltungsrat

Dr. Matthias Henny
Thomas Schöb
Dr. Philipp Jermann
Thomas Amstutz
Adrian Lehmann
Nicole Brunhart
Rudolf Kutos
Karl Theiler

Präsident des Verwaltungsrats
Vizepräsident des Verwaltungsrats
Mitglied des Verwaltungsrats
Externes, nicht operatives Verwaltungsratsmitglied (bis 23. Mai 2024)
Externes, nicht operatives Verwaltungsratsmitglied (bis 30. Juni 2024)
Externes, nicht operatives Verwaltungsratsmitglied (ab 23. Mai 2024)
Externes, nicht operatives Verwaltungsratsmitglied (ab 23. Mai 2024)
Externes, nicht operatives Verwaltungsratsmitglied (ab 1. Juli 2024)

Geschäftsleitung

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

Geschäftsführer, Leiter Corporate Services
Stellvertretender Geschäftsführer, Leiter Finance
Leiter Business Development
Leiter Portfolio Management
Leiter Immobilien

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

Akkreditierte Schätzungsexperten

PricewaterhouseCoopers AG

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

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG
Aeschengraben 27
4051 Basel



Bad Zurzach, Weissensteinweg 4, 6



Visualisierung Zürich, Neudorfstrasse 11-17 (Quelle: 360 360)

Der Fonds im Überblick

		30.09.2024	30.09.2023
Eckdaten			
Valorennummer 41455103			
Anzahl Anteile im Umlauf		8'409'970	7'208'546
Ausgabe Fondsanteile		1'201'424	1'253'660
Rücknahme Fondsanteile		-	-
Nettoinventarwert pro Anteil	CHF	105.70	106.59
Schlusskurs	CHF	116.00	113.50
Vermögensrechnung			
Gestehungskosten der Grundstücke	CHF	1'060'589'720	941'545'393
Verkehrswerte der Grundstücke	CHF	1'083'943'000	971'972'000
Gesamtfondsvermögen	CHF	1'099'922'195	993'307'011
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes der Grundstücke*		15.76%	19.25%
Fremdkapitalquote		19.18%	22.64%
Durchschnittliche Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren)		2.55	2.24
Durchschnittliche Verzinsung Fremdfinanzierungen		1.79%	1.04%
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	888'946'408	768'378'674
Erfolgsrechnung			
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	CHF	42'131'568	34'773'044
Mietzinsausfallrate*		3.12%	3.37%
Durchschnittliche Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT, in Jahren)		6.91	7.72
Unterhalt und Reparaturen	CHF	5'138'274	5'260'730
Nettoertrag	CHF	26'169'594	21'808'551
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	1'861'612	214'083
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	CHF	-8'383'081	-17'856'088
Gesamterfolg	CHF	19'648'125	4'166'546
Rendite- und Performanceangaben			
Ausschüttung pro Anteil	CHF	3.10	3.00
Ausschüttungsrendite*		2.67%	2.64%
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)*		99.62%	99.16%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)*		2.20%	0.53%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)*		1.87%	0.24%
Nettorendite der fertigen Bauten		3.79%	3.60%
Anlagerendite*		2.04%	0.30%
Performance*		5.91%	-2.72%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)*		69.85%	67.38%
Agio/Disagio*		9.74%	6.48%
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TERREF GAV)*		0.73%	0.72%
Fondbetriebsaufwandquote NAV (TERREF NAV)		0.94%	0.97%
Fondbetriebsaufwandquote Market Value (TERREF MV)*		0.86%	0.90%

* 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

Das Geschäftsjahr 2023/24 stand ganz im Zeichen der Zinssenkungen. Liess die Schweizerische Nationalbank (SNB) im September 2023 die Zinsen nach zahlreichen Zinserhöhungen unverändert bei 1.75%, erfolgten in den darauffolgenden Quartalen drei reduzierende Zinsschritte um jeweils 25 Basispunkte, sodass der Zinssatz zuletzt bei 1.00% lag. Diese im internationalen Vergleich frühen Zinsschritte waren möglich, weil die Inflation bereits seit Juni 2023 wieder im Zielband der SNB zwischen 0.00 und 2.00% liegt.

Die drei Leitzinsreduktionen wirkten sich auch auf den SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index (SWIIT) aus. Nach einer deutlichen Erholung im vierten Quartal 2023 konnte der Index auch bis Ende September 2024 weiter zulegen. Er schloss am 30. September 2024 bei 507.7 Punkten und damit um 15.3% höher als im Vorjahr. Die positive Entwicklung des SWIIT und die sich aufhellenden Marktverhältnisse haben dazu beigetragen, dass insbesondere seit Jahresbeginn wieder zahlreiche Kapitalerhöhungen von verschiedenen kotierten Immobilienfonds erfolgreich durchgeführt wurden. Insgesamt floss den bestehenden kotierten Immobilienfonds durch die Kapitalerhöhungen ein Volumen von rund CHF 1.8 Mrd. zu.

Die Zinserhöhungen der SNB in den Jahren 2022 und 2023 haben sich mit leichter Verzögerung auch auf den hypothekarischen Referenzzinssatz ausgewirkt. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)¹ hat im Juni 2023 eine erste Erhöhung des Referenzzinssatzes um 25 Basispunkte auf 1.50% bekannt gegeben. Im Dezember 2023 erfolgte eine weitere Erhöhung um 25 Basispunkte auf 1.75%. Auf diesem Niveau stagniert der Referenzzinssatz seither, wobei sich infolge der oben erwähnten Zinssenkungen auch eine Reduktion des hypothekarischen Referenzzinssatzes abzeichnet.

Der Mietwohnungsmarkt ist weiterhin sehr robust. Dies manifestiert sich in der weiterhin rückläufigen Leerwohnungsziffer des Bundesamtes für Statistik.² Während die Leerwohnungsziffer im Jahr 2020 noch 1.7% betrug, ist sie nun zum vierten Mal in Folge gefallen und liegt für das Jahr 2024 bei 1.1% (Publikation vom 10. September 2024 mit Stichtag 1. Juni 2024). Im historischen Kontext der letzten 40 Jahre ist dies jedoch keine besonders niedrige Leerwohnungsziffer. So lag diese vor der Immobilienkrise der 1990er-Jahre deutlich unter 0.8%, und auch zwischen 2003 und 2013 wurden mehrfach Werte unter 1.0% verzeichnet.

Zudem lässt auch die Entwicklung der Angebotsmieten auf einen robusten Mietwohnungsmarkt schliessen. Gemäss Homegate-Mietindex³ sind die Angebotsmieten im Vergleich zum Vorjahr schweizweit um 4.2% gestiegen (Stand August 2024), wobei regional massgebliche Unterschiede bestehen. Überdurchschnittlich gestiegen sind die Angebotsmieten unter anderem in den Zentralschweizer Kantonen Zug (11.4%), Schwyz (8.2%) und Luzern (6.8%), aber auch in der Ostschweiz wie zum Beispiel in Graubünden (11.7%) oder etwas geringfügiger in St. Gallen (4.7%). Auch im Kanton Zürich kann das Angebot derzeit nicht mit der hohen Nachfrage mithalten. In dieser Region sind die Angebotsmieten mit 7.4% ebenfalls deutlich gestiegen.

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 (langwierige Baubewilligungsprozesse, Einsprachen etc.) zu finden. Die Nachfrage nach Büroflächen ist aufgrund des nach wie vor dynamischen Wirtschaftswachstums in der Schweiz intakt.

Das Wichtigste aus Vermögens- und Erfolgsrechnung

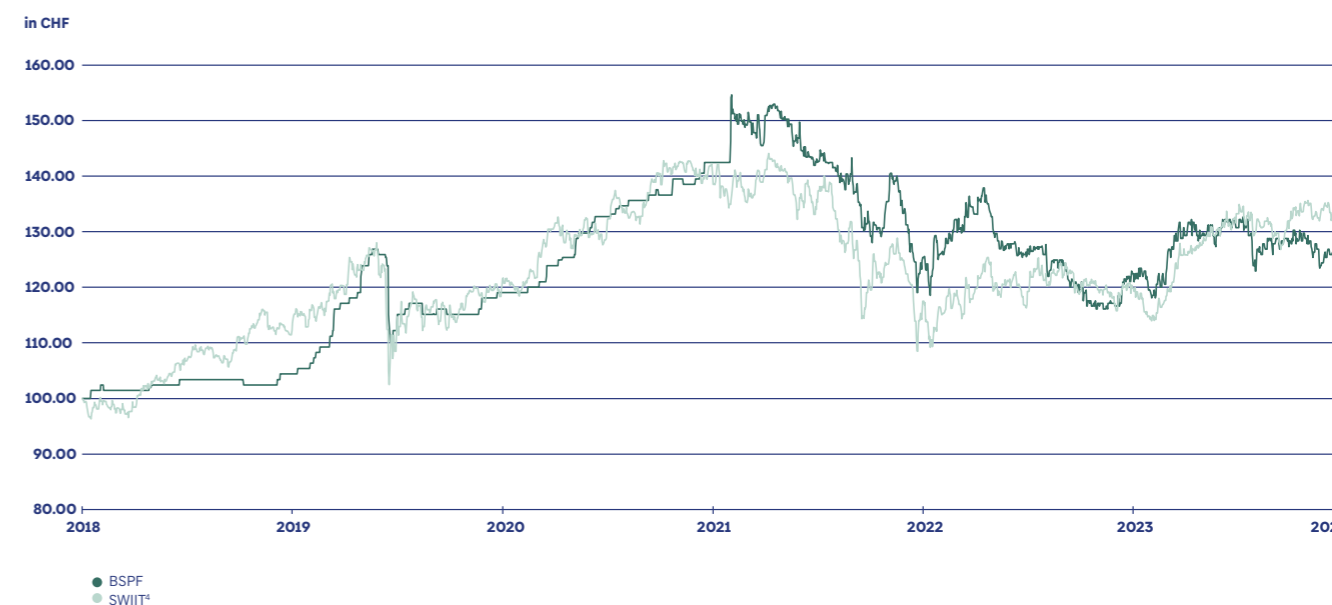
Performance

Im Geschäftsjahr 2023/24 hat sich der Börsenkurs des Baloise Swiss Property Funds (BSPF) von CHF 113.50 (per 30. September 2023) auf CHF 116.00 (per 30. September 2024) erhöht, was einer Performance (inklusive Ausschüttung) von 5.9% entspricht. Die Performance des BSPF liegt damit unter der Performance des SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index (SWIIT)⁴ mit einer Performance von 15.3%. Das Agio des BSPF hat sich in diesem Zeitraum von 6.5% auf 9.7% erhöht.

Erfolgreiche Kapitalerhöhung

Die Baloise Asset Management AG führte im August 2024 die seit Lancierung des Fonds vierte Kapitalerhöhung für den BSPF durch. Diese belief sich auf rund CHF 127 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 sechs Wohnliegenschaften von der Baloise Leben AG zu einem Marktwert von CHF 126.25 Mio. Mit den neu erworbenen Liegenschaften konnte das Portfolio des BSPF weiter verjüngt werden. Die Liberierung der neuen Anteile erfolgte am 5. September 2024, die Übertragung der Liegenschaften erfolgte rückwirkend per 1. September 2024 und war auch mit entsprechenden einmaligen Transaktionskosten verbunden.

Performance des BSPF (inkl. Ausschüttungen)



4 Der SWIIT ist lediglich als beispielhafter Vergleichsindex aufgeführt. Dieser sollte ausdrücklich nicht als Benchmark für die Wertentwicklung und Performancemessung herangezogen werden.

1 <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/referenzzinssatz.html>
 2 <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/leerwohnungen.html>
 3 <https://swissmarketplace.group/de/medienmitteilungen/mietindex-08-2024-de/>

Entwicklung Ausschüttung und Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert pro Anteil reduzierte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 0.8 % von CHF 106.59 auf CHF 105.70. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung von CHF 3.00 pro Anteil ergibt sich für das Geschäftsjahr 2023/24 eine Anlagerendite von 2.04 % (Vorjahr: 0.30 %). Die Abnahme des Nettoinventarwerts resultiert vor allem aus der Marktwertreduktion des Liegenschaftsportfolios im ersten Halbjahr wie auch aus den erhöhten Fremdfinanzierungskosten.

Bewertungen der Liegenschaften

Die durch die unabhängigen Schätzungsexperten vorgenommenen Bewertungen der 79 Bestandsliegenschaften, eines Neubauprojekts (Kriens, Nidfeld B8) und einer Liegenschaft in Sanierung (Zürich, Neudorfstrasse 11–17) ergaben per 30. September 2024 einen Verkehrswert von total CHF 1'083.94 Mio. Ohne die sechs per 1. September 2024 zugekauften Bestandsliegenschaften und ohne die im Geschäftsjahr veräusserten drei Liegenschaften in Turbenthal, Monthey und Savigny entspricht dies einem Marktwert von CHF 957.71 Mio., was einer Aufwertung vor Investitionen in Höhe von CHF 1.17 Mio. (rund 0.1%) gleichkommt. Bei wertvermehrenden Investitionen von CHF 6.30 Mio. resultiert daraus eine Abwertung nach Investition von – CHF 5.13 Mio. oder rund –0.5%. Die laufenden und anstehenden Bau- und Sanierungsprojekte haben sich dabei sehr positiv entwickelt. Die Liegenschaft in Zürich an der Neudorfstrasse erfuhr eine Aufwertung von CHF 1.18 Mio. (+5.2%) nach Investitionen. Das Entwicklungsprojekt in Kriens wurde von den unabhängigen Schätzungsexperten um CHF 0.92 Mio. (+10.5%) nach Investitionen höher bewertet und auch die Liegenschaft in La Tour-de-Peilz am Chemin de Vassin wurde gegenüber dem 30. September 2023 um CHF 0.38 Mio. oder rund 3.8% nach Investitionen höher eingeschätzt.

Nachdem das über das gesamte Geschäftsjahr gehaltene Teilportfolio per Halbjahr noch mit einem Marktwert von CHF 951.46 Mio. bewertet wurde, scheint nun die Talsohle der Immobilienbewertungen überwunden zu sein. Der marktwertgewichtete Kapitalisierungssatz für das betrachtete Teilportfolio ohne Zu- und Verkäufe wurde im Zeitraum vom 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024 von 2.89% um einen Basispunkt auf 2.90% erhöht. Der Verkehrswert der sechs neu erworbenen Liegenschaften beträgt per 30. September 2024 CHF 126.23 Mio. bei einem Kapitalisierungssatz von 2.95%. Der Kapitalisierungssatz über das gesamte Portfolio des BSPF (inkl. Zukäufen) beträgt 2.91% per 30. September 2024.

Liegenschaftserfolg

Der BSPF erwirtschaftete in der Berichtsperiode Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) in Höhe von CHF 42.13 Mio. Die Soll-Mieterträge (vor Abzug Mietzinsausfälle) im Geschäftsjahr 2023/24 liegen bei CHF 43.49 Mio. und haben gegenüber der Vorjahresperiode um CHF 7.57 Mio. (+21.0%) zugenommen. Diese deutliche Zunahme der Soll-Mieterträge ist erstens auf die Zukäufe im Jahr 2023 (CHF 5.70 Mio., 15.9 Prozentpunkte) zurückzuführen. Zweitens konnten die Soll-Mieterträge aufgrund der Referenzzinssatzanpassungen von 1.25% auf 1.50% und von 1.50% auf 1.75% sowie durch Mietertragssteigerungen aus Neuvermietungen gesteigert werden. Diese Faktoren haben den Soll-Mietertrag um CHF 1.41 Mio. (+3.9 Prozentpunkte) erhöht. Drittens haben auch die per 1. September 2024 erworbenen Liegenschaften einen zusätzlichen Soll-Ertrag von CHF 0.45 Mio. (+1.2 Prozentpunkte) beigesteuert.

Im Geschäftsjahr 2023/24 liegt die Mietausfallrate bei 3.1% (Vorjahr: 3.4%). Wesentliche Treiber der Mietausfallrate sind die Liegenschaften Neudorfstrasse 11–17 in Zürich (CHF 0.17 Mio., rund 0.4 Prozentpunkte; Entmietung für Totalsanierung), Chemin de Vassin 30/32 in La Tour-de-Peilz (CHF 0.11 Mio., rund 0.2 Prozentpunkte; Sanierung) und Zentrumsweg 2–10 in Biberist (CHF 0.17 Mio., rund 0.4 Prozentpunkte; Geschäftsflächen im EG leerstehend).

Für den Unterhalt und Reparaturarbeiten inklusive Aufwendungen für Sanierungen nach Aktivierung wurden in der Berichtsperiode total CHF 5.14 Mio. (Vorjahr: CHF 5.26 Mio.) beziehungsweise 11.8% (Vorjahr: 14.6%) der Mietzinseinnahmen (Soll-Mietzins exkl. Nebenkosten) aufgewendet. Insbesondere die in den letzten beiden Jahren verfolgte Verjüngung des Portfolios führt zur Reduktion der Instandhaltungsquote.

Die Fondsleitung erzielte auf Liegenschaftsebene mit den im Geschäftsjahr 2023/24 gehaltenen 79 Bestandsliegenschaften (exkl. drei veräusserten Liegenschaften) eine Nettoerendite der fertigen Bauten von 3.8% (Vorjahr: 3.6%).

Fondsbezogener Aufwand und Nettoertrag

Im Geschäftsjahr 2023/24 fiel auf Fondsebene ein Betriebsaufwand von CHF 7.25 Mio. (Vorjahr CHF 6.33 Mio.) an. Damit liegt die Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TERREF GAV) minim höher bei 0.73% (Vorjahr 0.72%). Nach Abzug des übrigen fondsbezogenen Aufwands resultieren für das Geschäftsjahr 2023/24 ein Nettoertrag von CHF 26.17 Mio. (Vorjahr: CHF 21.81 Mio.) und eine EBIT-Marge von 69.9% (Vorjahr: 67.4%). Der Gesamterfolg im Geschäftsjahr 2023/24 liegt mit CHF 19.65 Mio. deutlich über dem Gesamterfolg im Vorjahr (CHF 4.17 Mio.).

Finanzierungen

In der Berichtsperiode wurde die hypothekarische Gesamtverschuldung des BSPF von CHF 187.15 Mio. per 30. September 2023 auf CHF 170.80 Mio. per 30. September 2024 reduziert. Die Reduktion der hypothekarischen Verbindlichkeiten ist im Wesentlichen auf Rückzahlungen von Hypotheken aus Mitteln aus Verkäufen zurückzuführen. Die Fremdfinanzierungsquote liegt derzeit bei 15.8% (Vorjahr 19.3%). Damit verfügt die Fondsleitung über einen sehr grossen Handlungsspielraum, um weitere Liegenschaften zuzukaufen oder in den Bestand zu investieren. Die Reduktion der Fremdfinanzierungsquote ist neben den oben erwähnten Verkäufen auf die rein eigenkapitalbasierten Zukäufe im Rahmen der erfolgreichen Kapitalerhöhung zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2023/24 betrug die Aufwendungen für Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten CHF 2.63 Mio. (Vorjahr: CHF 1.26 Mio.).

Die Vertragsenden der Refinanzierungen sind über die kommenden Jahre verteilt, wobei ein Teil der Refinanzierung auch kurzfristig abgeschlossen wird. Die durchschnittliche Restvertragslaufzeit der Fremdfinanzierungsverpflichtungen beträgt 2.55 Jahre (Vorjahr: 2.24 Jahre) bei einem gewichteten Durchschnittszinssatz von 1.79% (Vorjahr 1.04%).

In der Berichtsperiode hat die Fondsleitung die folgenden Fremdfinanzierungsstranchen abgeschlossen:

Laufzeit	Betrag in CHF	Zins p.a.
02.10.2023 – 02.10.2026	10'000'000	2.15%
30.11.2023 – 29.11.2030	14'000'000	1.74%
30.11.2023 – 30.11.2027	14'000'000	1.69%
13.12.2023 – 14.07.2025	4'800'000	1.63%
13.12.2023 – 15.04.2024	8'000'000	1.99%
13.12.2023 – 15.07.2024	4'000'000	1.95%
03.01.2024 – 03.04.2024	3'000'000	2.01%
03.01.2024 – 03.07.2024	6'000'000	1.92%
15.04.2024 – 15.04.2025	8'000'000	1.59%
02.09.2024 – 04.11.2024	14'000'000	1.64%
30.09.2024 – 31.10.2024	8'000'000	1.63%
30.09.2024 – 31.10.2024	17'000'000	1.52%

Käufe und Verkäufe

Käufe aus Vermögensübertragung

Die im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung mittels Vermögensübertragung erworbenen sechs Wohnliegenschaften befinden sich in den fünf Kantonen Aargau, Basel-Land, Graubünden, St. Gallen und Zürich. Das marktwertgewichtete durchschnittliche Baujahr 2004 dieser Liegenschaften trägt dazu bei, das Gesamtportfolio zu verjüngen und qualitativ zu diversifizieren. Der Wohnanteil des Portfolios beträgt 90.1%, die Gewerbenutzung 1.6% und die Nebennutzung 8.3% (Parkplätze, Lager und Hobbyräume). Das Portfolio verteilt sich auf die Region Zürich (41.2%), die Ostschweiz (36.2%) und die Nordwestschweiz (22.6%). Der Übergang von Nutzen und Gefahren der zusätzlichen Liegenschaften erfolgte rückwirkend per 1. September 2024, sie tragen daher einen Monatsertrag zum Ergebnis des Geschäftsjahres 2023/24 bei. Die jährlichen Soll-Erträge der erworbenen Liegenschaften betragen insgesamt CHF 5.38 Mio.

Devestitionen Monthey, Savigny und Turbenthal

Im Zusammenhang mit einer Portfoliobereinigung wurden in der Berichtsperiode drei kleinere Liegenschaften veräussert. Die drei Wohnliegenschaften am Hohmattring 19/21 in Turbenthal, am Chemin de la Verne 1 in Savigny und an der Avenue du Crochetan 72a/b in Monthey wurden für insgesamt CHF 17.30 Mio. veräussert. Aus dem Verkauf resultierte ein realisierter Gewinn nach Transaktionskosten und Grundstücksgewinnsteuern von rund CHF 1.30 Mio.

Visualisierung Zürich, Neudorfstrasse 11-17 (Quelle: 360 360)



Operative Portfolioaktivitäten

Sanierung Neudorfstrasse in Zürich

Für die Sanierung der Liegenschaften an der Neudorfstrasse 11-17 in Zürich (Visualisierungen Seite 8 und 14) wurde die Baubewilligung erteilt, und es gab keine Einsprachen. Besonders erfreulich ist, dass auch die Aufstockung der Liegenschaft und damit die Realisierung von vier zusätzlichen Wohnungen bewilligt wurde. Mit den Sanierungsarbeiten konnte planmässig gestartet werden. Neben einer kompletten Innensanierung mit Grundrissoptimierungen, Küchen- und Badersatz inklusive Fallsträngen, 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 0.53 Mio. bei Erstellungskosten von rund CHF 14.00 Mio. gerechnet.

Sanierung Chemin de Vassin in La Tour-de-Peilz

Das Sanierungsprojekt der Liegenschaft am Chemin de Vassin 30/32 in La Tour-de-Peilz konnte abgeschlossen werden. Neben einer Innensanierung mit Grundrissoptimierungen, Küchen- und Badersatz inklusive Fallsträngen, Leitungen und weiten Teilen der Oberflächen wurde auch die Gebäudehülle saniert und entsprechend besser gedämmt. Zudem wurden eine Photovoltaikanlage wie auch eine fossilfreie Wärmeerzeugung realisiert. Des Weiteren bestand im Untergeschoss ungenutztes Potenzial, das in Form von vier Einstellplätzen realisiert werden konnte. Die Liegenschaft hatte zuvor über keine Einstellplätze und nur sehr wenige Abstellplätze verfügt. 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 wird für die Wohnflächen gemäss dem LPPPL während fünf Jahren auf CHF 0.48 Mio. beschränkt. Mit den Erträgen aus den Nebenflächen wird ein Soll-Mietertrag von CHF 0.51 Mio. erwartet, was gegenüber dem Soll-Ertrag vor Sanierung einem Plus von CHF 0.16 Mio. entspricht (erfolgswirksam voraussichtlich ab dem 1. April 2025). Das Projekt wird mit Gesamtkosten von CHF 4.96 Mio. abgeschlossen werden. Mittel- bis langfristig besteht weiteres Mietzinssteigerungspotenzial von rund 15% gegenüber den aktuellen Soll-Mieterträgen.

Neubauprojekt Nidfeld B8 in Kriens

Beim Neubauprojekt Nidfelds B8 in Kriens konnte die Gebäudehülle fertiggestellt werden. Der Bezugstermin ist noch nicht bekannt. Die Fondsleitung rechnet mit einer Übergabe bis spätestens am 1. Dezember 2025. Die Marktmieten für das Sanierungsprojekt wurden überarbeitet und werden neu auf rund CHF 0.78 Mio. geschätzt (Vorjahr CHF 0.74 Mio.). Es werden Anlagekosten per Fertigstellung von CHF 19.98 Mio. (Vorjahr CHF 19.93 Mio.) erwartet. Das Projekt ist zertifiziert mit den Labels 2000-Watt-Gesellschaft und Minergie-P-ECO.

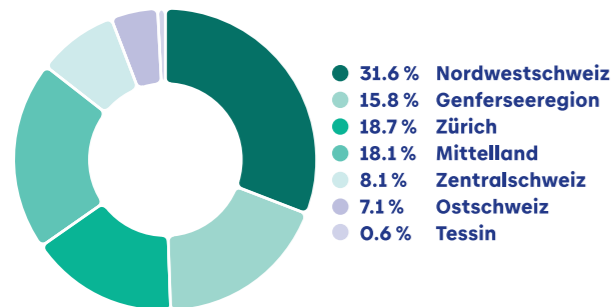
Diversifikation und Qualität des Bestandsportfolios per 30. September 2024

Regionale Diversifikation

Das Portfolio mit einer breiten regionalen Diversifikation umfasst per Stichtag 79 Bestandsliegenschaften, ein Neubauprojekt und eine Liegenschaft in Sanierung. Durch die mittels Vermögensübertragung erworbenen sechs Liegenschaften wie auch durch den Verkauf der Liegenschaften in Turbenthal (Region Zürich), Savigny und Monthey (beide in der Genferseeregion) verändert sich die Gewichtung der einzelnen Regionen. Die grösste Veränderung erfährt die wirtschaftlich dynamische Region Zürich, deren Anteil gemessen am Marktwert von 15.9% auf 18.7% zunimmt. Etwas weniger ausgeprägt ist die Zunahme in der Ostschweiz mit 2.1 Prozentpunkten auf 7.1% und in der Nordwestschweiz mit 0.6 Prozentpunkten auf 31.6%. Von den 31.6% in der Nordwestschweiz entfallen rund 11.2 Prozentpunkte auf den mittels Wohnschutzgesetzen regulierten Kanton Basel-Stadt. Der regulierte Anteil der Wohnmieterträge im Kanton Basel-Stadt konnte seit dem Jahr 2021 von 6.7% auf zuletzt lediglich rund 4.7% des Soll-Mietertrages des BSPF reduziert werden.

Geografische Allokation

Basis: Marktwert

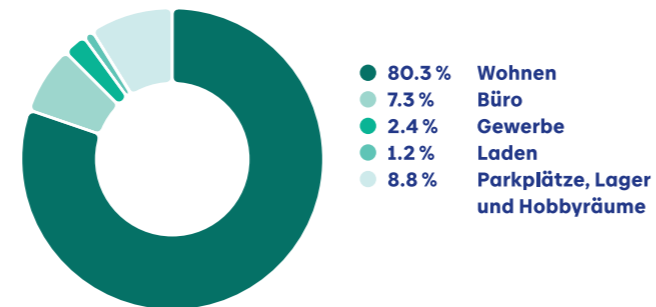


Sektorale Diversifikation

Der BSPF ist ein Wohnfonds. Rund 90% der Mieterträge werden aus Wohnnutzungen oder eng mit Wohnen verbundenen Nutzungen (Einstellplätze, Hobbyräume) erzielt. Der Zugang der sechs Liegenschaften mittels Vermögensübertragung per 1. September 2024 mit einem Wohnanteil von 90.1% exkl. Nebennutzungen hat diesen Fokus weiter geschärft. Zudem wurden die Soll-Mieterträge aus Wohnnutzungen aufgrund der Referenzzinssatzerhöhungen erhöht. Diese beiden Faktoren wirken sich entsprechend auf die sektorale Diversifikation aus.

Nutzungsallokation

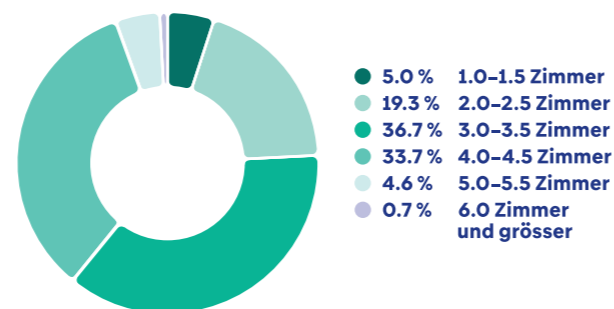
Basis: Soll-Mieten



Wohnungsmix

Mit dem Zukauf der sechs Wohnliegenschaften konnte auch die Anzahl der Wohnungen weiter gesteigert werden. Der Grossteil der 2'181 Wohnungen (Vorjahr: 2'005) des Immobilienfonds befindet sich an gesuchten Wohnlagen im günstigen bis mittleren Preissegment. Durch die Veränderungen in der Portfoliozusammensetzung hat sich die Gewichtung leicht zugunsten von 4.5-Zimmerwohnungen verschoben. Die 3.5-Zimmerwohnungen stellen nach wie vor den grössten Anteil.

Allokation Wohnungen nach Zimmeranzahl



Wohnungsmietverträge

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat am 1. Juni 2023 erstmals eine Referenzzinssatzerhöhung kommuniziert. Am 1. Dezember 2023 folgte eine weitere. Demnach wurden die Mieterträge von Wohnungen, deren Mietvertrag einen Referenzzinssatz von 1.25% hinterlegt hatte, per 1. Oktober 2023 respektive per 1. April 2024 erhöht. Gleichzeitig wurden bei diesen Mietverträgen 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 enthalten (mietrechtlich nicht durchsetzbar). Bei rund drei Vierteln des Mietertrages liegt der Referenzzinssatz im Portfolio des BSPF bei 1.75%.

Aufgrund der bereits wieder sinkenden Hypothekarzinsen wird eine Referenzzinssatzsenkung mit Wirkung per April 2025 erwartet. Die Fondsleitung schätzt den allfälligen Minderertrag für das Geschäftsjahr 2024/25 auf rund CHF 0.15 Mio.

Geschäftsmietverträge

Der Einfluss der sechs Liegenschaften aus der Vermögensübertragung auf die Struktur der Geschäftsmietverträge ist aufgrund ihres geringen Geschäftsanteils marginal. Die durchschnittliche Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT) hat sich innert Jahresfrist um rund ein Jahr auf 6.91 Jahre reduziert. Der Anteil an Geschäftsmietverträgen mit einer Laufzeit von einem Jahr oder weniger beträgt per 30. September 2024 18.5%, davon handelt es sich bei 8.1 Prozentpunkten um unbefristete Verträge. Weitere 8.3 Prozentpunkte sind auf den auslaufenden Mietvertrag mit Coop Mineralöl AG zurückzuführen. Die Vertragsverhandlungen zu einer Verlängerung sind weit fortgeschritten.

Auf die grössten drei Mietparteien entfallen 5.3% der Mieterträge des BSPF (Vorjahr: 6.0%), auf die grössten zehn Mietparteien 8.0% (Vorjahr: 9.2%). Somit konnte die Abhängigkeit von einzelnen Mietern weiter reduziert werden.

Teilnahme GRESB

Der BSPF nimmt regelmässig an der Erhebung des Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil. 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 2024 als Resultat eingeleiteter Massnahmen um weitere 6 auf 63/100 Punkte und erreicht erstmals das «Green Star»-Rating. Die Punkte teilen sich auf in 24/30 Management-Punkte (Management Score Vorjahr: 23/30; GRESB-Durchschnitt 27 Punkte) und 40/70 Performance-Punkte (Performance Score Vorjahr: 34/70; GRESB-Durchschnitt 49 Punkte). Bezogen auf die einzelnen ESG-Kriterien erreicht der BSPF im Jahr 2024 34/62 Punkte für Umweltthemen (Environment Score Vorjahr: 32/62; Benchmark-Durchschnitt 42 Punkte), 15/18 für soziale Themen (Social Score Vorjahr: 12/18; Benchmark-Durchschnitt 16 Punkte) und 15/20 für die Governance (Vorjahr: 14/20; Benchmark-Durchschnitt 18 Punkte). An der weiteren Verbesserung der verschiedenen Aspekte wird gearbeitet, es sind zusätzliche Massnahmen in Umsetzung. Mittelfristig wird ein 3-Sterne-Rating angestrebt.

Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK)

Der BSPF hat eine marktwertbezogene GEAK-Abdeckung von 98.8% der Bestandsliegenschaften (exkl. Liegenschaften im Bau). Bezüglich der Gesamtenergieeffizienz haben marktwertbezogen 76.0% (Vorjahr: 73.7%) respektive 56 Liegenschaften eine Bewertung von C oder besser (A als beste Bewertung und G als schlechteste Bewertung). Weitere 23 Liegenschaften oder 22.8% des Marktwertes haben eine Gesamtbewertung D, keine Liegenschaft wurde schlechter als D bewertet. Bezüglich der Effizienzklasse der Gebäudehülle haben marktwertbezogen 31.6% (Vorjahr: 27.3%) eine Bewertung von C oder besser, was 16 Liegenschaften entspricht. Die Verbesserungen bei der Gesamtenergie wie auch bei der Gebäudehülle sind auf die hochwertigen Zukäufe im Geschäftsjahr zurückzuführen.

Energieverbrauchszahlen

Die Energieverbrauchszahlen werden neu durch die Signa-Terre AG nach REIDA-Standard ermittelt⁵. Der Abdeckungsgrad für das Geschäftsjahr 2023/24 beträgt 94.8%.

Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds*

		2024	2023
Portfolio Charakteristik			
Gesamte Fläche (Energiebezugsfläche, EBF)	m ²	206'371	205'400
Massgebende Fläche (Energiebezugsfläche, EBF)	m ²	195'592	204'000
Abdeckungsgrad**		94.8%	99.3%

Energieträgermix**

		2024	2023
Heizöl		31.9%	34.4%
Heizgas		40.6%	38.4%
Fernwärme		19.1%	19.9%
Holzpellets/Holzschnitzel		1.5%	0.0%
Wärmepumpe		0.3%	0.2%
Allgemeinstrom		6.6%	7.0%
Andere		0.0%	0.0%

Energie (klimakorrigiert)

		2024	2023
Energieverbrauch**	MWh/Jahr	20'865	21'369
Energieintensität**	kWh/m ² EBF/Jahr	106.67	104.75

Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)

		2024	2023
Treibhausgasemissionen (Scope 1 und 2)	t CO ₂ e***/Jahr	3'586	3'740
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1 und 2)	kg CO ₂ e***/m ² EBF/Jahr	18.33	18.33
davon Intensität Scope 1	kg CO ₂ e***/m ² EBF/Jahr	16.46	16.42
davon Intensität Scope 2	kg CO ₂ e***/m ² EBF/Jahr	1.87	1.92

* Quelle: Signa-Terre AG nach REIDA-Standard.
 ** AMAS Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds.
 *** CO₂e = CO₂-Äquivalent.

⁵ Messperiode gem. AMAS = Reportingperiode gem. AMAS = 01.07. bis 30.06.

Bericht von Wüest Partner AG

CO₂-Absenkpfad

Baloise Swiss Property Fund (BSPF)

Update 2024

1 Ausgangslage und Zielsetzung

1.1 Ausgangslage

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 ausstossen.²

1.2 Zielsetzung

Die Baloise Asset Management AG hat die Wüest Partner AG mit der Ermittlung des CO₂-Absenkpfeils für das Immobilienportfolio Baloise Swiss Property Fund (BSPF) beauftragt. Eingesetzt wurde für diese Aufgabe ein Modell, welches sich auf die SIA 380/1³ stützt 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.

2 Vorgehen und Berechnungsmethode

2.1 Vorgehen

Anhand des Modells «Wüest Climate» von Wüest Partner wurde der Energiebedarf des gesamten Immobilienportfolios ab 2024 bis 2050 jährlich neu berechnet, wobei die Investitionsplanung seitens Fondsleitung (Baloise Asset Management AG) berücksichtigt wurde. Bei zukünftigen Sanierungsjahren wurden die energetischen Grenzwerte gemäss gültiger Gesetzgebung einbezogen. Künftige Heizungssanierungen werden, wenn möglich, unter Berücksichtigung erneuerbarer Energieträger durchgeführt.

Die CO₂-Äquivalente wurden berechnet, indem der Energiebedarf mit den Treibhausgaskoeffizienten multipliziert wurde, welche sich je nach Energieträger unterscheiden. Die Koeffizienten entstammen der Intep-Studie V 1.2 «Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor» vom 23. August 2022.⁵ Um den schweizweiten Klimazielen⁶ Rechnung zu tragen, werden die Treibhausgaskoeffizienten für Strom und Fernwärme ab 2036 bis 2050 linear auf null gesenkt, unter der Annahme, dass bis zu diesem Zeitpunkt Strom und Fernwärme CO₂-neutral zur Verfügung stehen. Die Reduktion wird ab 2036 berücksichtigt, weil die Initiierung solcher Massnahmen Zeit beansprucht und diese noch nicht flächendeckend im Markt ersichtlich sind.

2.2 Datengrundlage für die Modellierung

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

- Geokodierte Lage für die Zuweisung der Klima- und Solardaten
- Baujahr der Liegenschaft
- Nutzungskategorien gemäss SIA 380/1 (bei Mischnutzungen können bis zu vier Kategorien abgebildet werden)
- Energiebezugsfläche (beheizte Flächen des Gebäudes einschliesslich Innenwänden, gemäss GEAK Plus oder gemäss REIDA-Methode von der vermietbaren Fläche abgeleitet)
- 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)

3 Ergebnisse

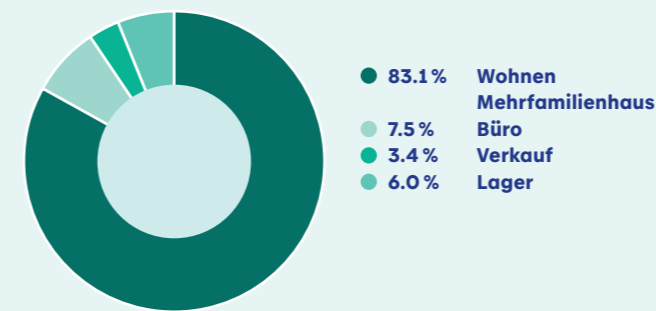
3.1 Übersicht Immobilienportfolio

Das untersuchte Immobilienportfolio umfasst 81 Liegenschaften, deren Standorte in der ganzen Schweiz verteilt sind.

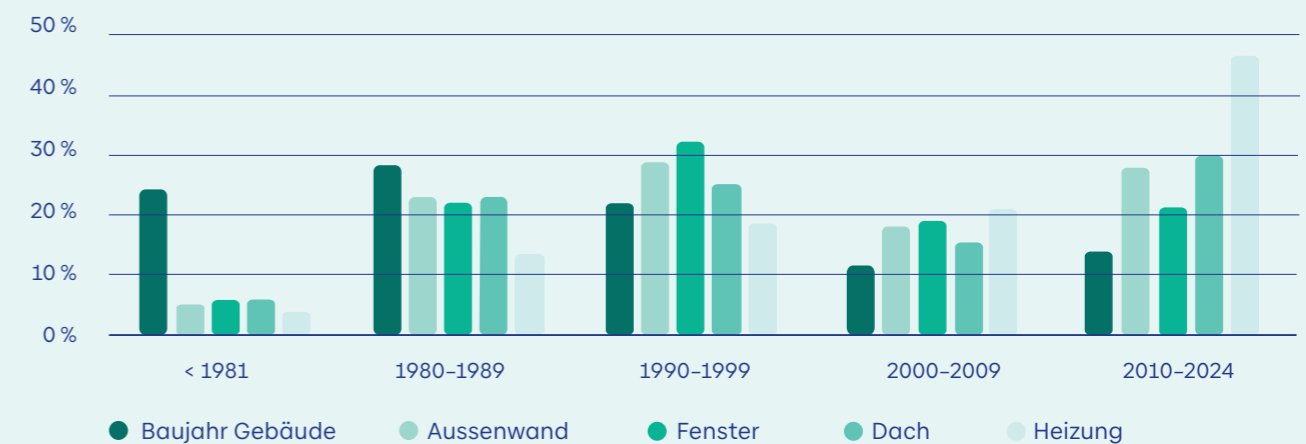
Der grösste Anteil der beheizten Hauptnutzfläche entfällt auf Wohnnutzungen in Mehrfamilienhäusern mit etwa 83,1%. Büronutzungen folgen mit 7,5%, während Lagernutzungen 6,0% ausmachen. Verkaufsnutzungen stellen mit 3,4% den kleinsten Anteil dar.

Ein Blick auf die Erstellungs- und Sanierungsjahre zeigt Folgendes: Etwa 75% der Energiebezugsfläche wurden nach dem Jahr 1980 und rund 25% vor 1980 erstellt. Rund 45% der Energiebezugsfläche werden 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.

Anteil der SIA-Hauptnutzungen an der HNF



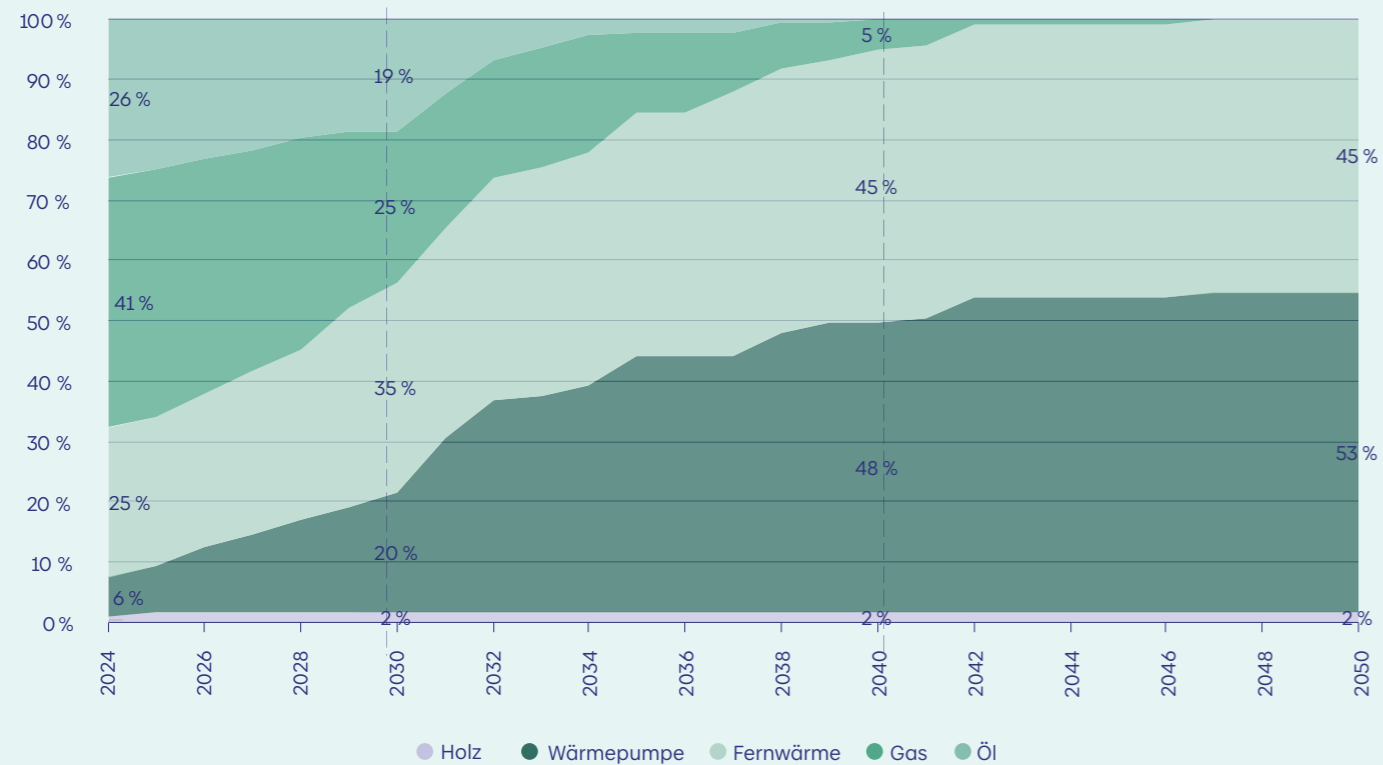
Bau-/Sanierungsperiode bezogen auf die Energiebezugsfläche



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 Intep (2022): Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor, https://intep.com/wp-content/uploads/2022/08/4459_12_EF-THGe-Gebaeudesektor_Bericht_v1.2-1.pdf, Zugriff 12.12.2024.
 6 BFE: Energieperspektiven 2050+, <https://www.bfe.admin.ch/bfe/de/home/politik/energieperspektiven-2050-plus.html>, Zugriff 25.01.2024.

Rund 67% der Energiebezugsfläche werden per 2024 mit rein fossilen Energieträgern (Öl und Gas) beheizt, rund 25% werden mit Fernwärme und 6% mit Wärmepumpen versorgt. In der Modellierung des CO₂-Absenkpads werden die Öl- und Gasheizungen im Zeitverlauf hauptsächlich durch Fernwärme und Wärmepumpen substituiert.

**Heizungssysteme im Zeitverlauf
(Anteil an Energiebezugsfläche)**



3.2 Modellierter CO₂-Absenkpfad

Gemäss der Modellrechnung ist für das Immobilienportfolio zum Stichtag 30. September 2024 ein CO₂-Ausstoss von 15,3 kg CO₂-Äquivalente pro Jahr und m² Energiebezugsfläche zu erwarten (Scope 1 und 2, exkl. Mieterstrom).

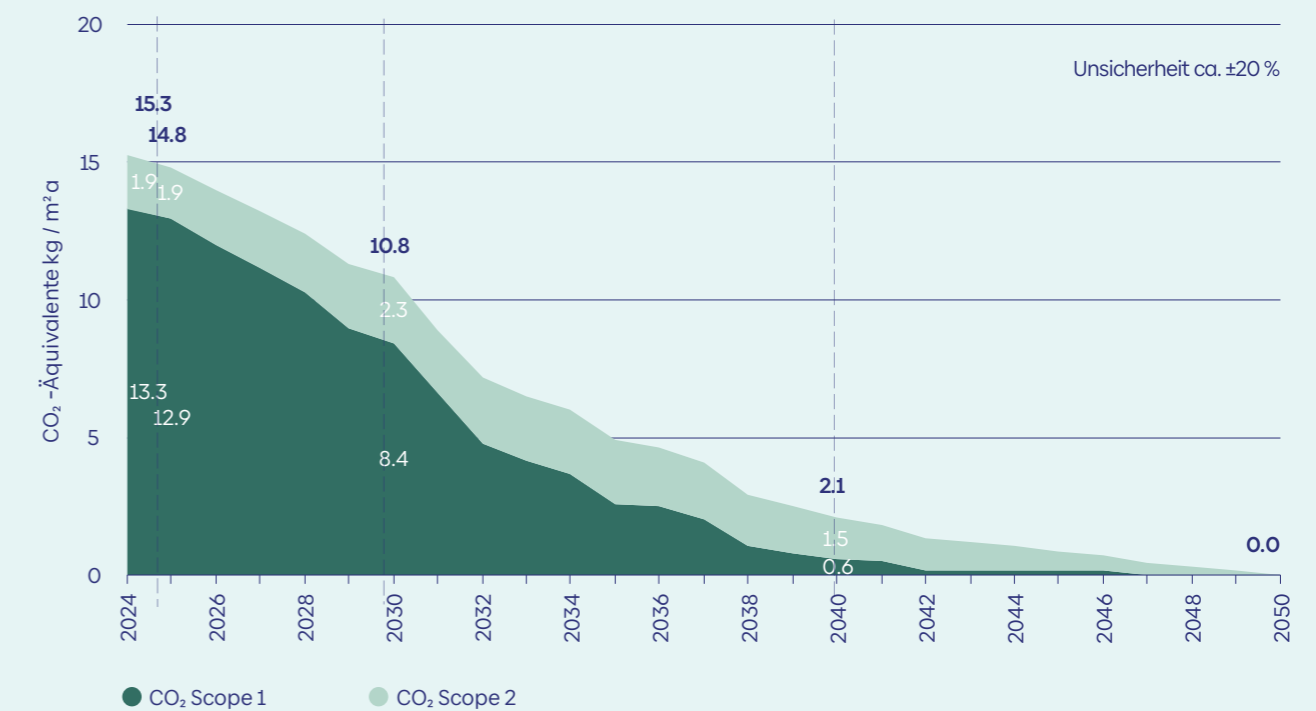
Ohne Berücksichtigung der Scope-2-Emissionen (also exkl. Elektrizität und Fernwärme) liegt der gemäss Modell zu erwartende momentane Ausstoss (Scope 1) bei rund 13,3 kg CO₂ eq. / m² EBF a.

Innerhalb der nächsten Jahre werden die in der CAPEX-Planung vorgesehenen Investitionen zu einem kontinuierlichen Rückgang der CO₂-Äquivalente führen. Gemäss den vorliegenden Modellberechnungen und bei Umsetzung der geplanten Investitionen ist bis zum Jahr 2030 eine Verringerung des CO₂-Ausstosses auf 10,8 kg CO₂-Äquivalente zu erwarten (Scope 1 und 2, exkl. Mieterstrom). Die stärkste Reduktion der CO₂-Äquivalente ist in den Jahren 2031 und 2032 zu verzeichnen. Dies ist grundsätzlich auf die geplanten Heizungssanierungen der Liegenschaften mit dem höchsten CO₂-Ausstoss zurückzuführen. Im Jahr 2047 sind gem. Investitionsplanung keine fossilen Heizungen im Portfolio vorhanden.

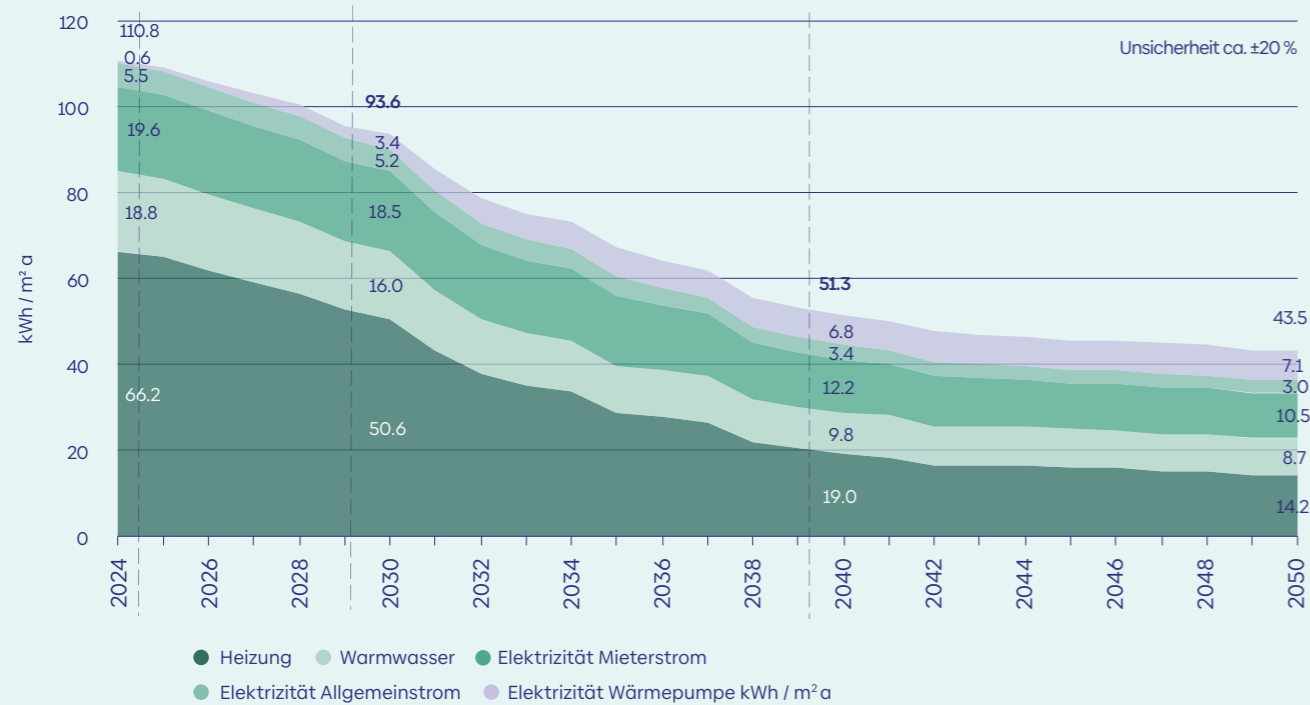
3.3 Modellierter Endenergiebedarf

Betrachtet man die Entwicklung des modellierten Endenergiebedarfs, dann lässt sich die gleiche Entwicklung wie beim CO₂-Absenkpfad ablesen. Der Endenergiebedarf (Raumwärme, Warmwasser, Allgemeinstrom und Elektrizitätsbedarf für Wärmepumpen) für das Immobilienportfolio zum Stichtag 30. September 2024 wird gemäss Modell auf 91,2 kWh / m² a berechnet. 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



3.4 Unterschiede in der Modellierung des CO₂-Absenkpfeils per 2023

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

- Die Emissionsfaktoren werden gem. Intep-Studie V 1.2 «Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor» vom 23. August 2022 für die Berechnung berücksichtigt. Dies führt zu einer Differenz bei den CO₂-Emissionen im Vergleich zur Vorjahresberechnung.
- Die Treibhausgaskoeffizienten für Strom und Fernwärme wurden bislang ab dem Referenzjahr linear bis 2050 gesenkt, basierend auf der Annahme, dass Strom und Fernwärme bis zu diesem Zeitpunkt CO₂-neutral bereitgestellt werden. Neu wird die lineare Reduktion ab dem Jahr 2036 berücksichtigt, da die Einführung und Umsetzung solcher Massnahmen nicht nur Zeit benötigt, sondern auch komplexe Planungsprozesse und Anpassungen im Energiemarkt erfordert und noch nicht flächendeckend sichtbar ist.
- Die Investitionsplanung wurde gem. Baloise Asset Management AG abgebildet.

3.5 Performance-Gap zwischen Modellwerten und Verbrauchsdaten

Die Berechnung des CO₂-Absenkpfeils erfolgt auf Basis von Bedarfswerten, die aus den energetischen Eigenschaften des Gebäudes abgeleitet werden. In der Praxis treten jedoch häufig Abweichungen, sogenannte Performance-Gaps, zwischen diesen berechneten Werten und den tatsächlichen Verbrauchsdaten auf. Hauptursachen dafür sind das individuelle Nutzerverhalten, welches den Energieverbrauch signifikant beeinflussen kann, sowie der Mangel an effizienten Betriebsmassnahmen. Eine unzureichende Wartung und Optimierung technischer Anlagen, wie Heiz- und Lüftungssysteme, kann die angestrebte Energieeffizienz deutlich reduzieren. Hinzu kommt ein zeitlicher Verzögerungseffekt (Timelag), da Sanierungsmassnahmen oder der Austausch von Anlagen erst mit Verzögerung ihre Wirkung in den Verbrauchsdaten zeigen.

3.6 Schlussfolgerungen

Wie durch die Modellrechnungen hergeleitet werden konnte, werden die CO₂-Emissionen für das Immobilienportfolio des BSPF zum Stichtag 30. September 2024 im Scope 1 und 2 auf rund 15.3 kg CO₂-Äquivalente pro m² und Jahr berechnet. Diese Emissionen resultieren vor allem aus dem relativ hohen Anteil fossiler Heizsysteme, insbesondere Ölheizungen, sowie dem erhöhten Energiebedarf älterer Gebäude.

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 verringerten 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 Grad der Energieunabhängigkeit zu, und das Risiko einer höheren CO₂-Abgabe für fossile Brennstoffe entfällt. Jedoch bleiben Energiepreissteigerungen für Strom und Fernwärme weiterhin relevant.

Schliesslich ist zu befürchten, dass jede fossile Heizung, die in den kommenden Jahren erneuert wird, wahrscheinlich das Jahr 2050 überdauert 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 finanziellem 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.

Ausblick

Marktlage

Das strukturelle Angebotsdefizit im Mietwohnungsmarkt wird nicht kurzfristig gelöst werden können, was weiter zunehmende Angebotsmieten nach sich ziehen wird. Dies wiederum dürfte bei Neuvermietungen zu Mietertragssteigerungen führen. Mit den deutlich tieferen Zinsen und den damit verbundenen günstigeren Hypotheken zeichnet sich eine Referenzzinssatzsenkung im 2025 ab, was leicht rückläufige Bestandsmieten mit sich bringen dürfte (siehe Abschnitt «Wohnungsmietverträge»). Beim Büroflächenmarkt werden keine grösseren Verschiebungen erwartet.

Die Zinssenkungen der SNB dürften die relative Attraktivität von Immobilien und Immobilienprodukten steigen lassen und sich damit tendenziell positiv auf die Marktwerte auswirken.

Devestitionen

Die Fondsleitung prüft im Rahmen einer Portfoliobereinigung den Verkauf von weiteren kleineren Wohnliegenschaften.

Gewinnvortrag

Aufgrund der guten operativen Performance im Geschäftsjahr 2023/24 kann die Ausschüttung um CHF 0.10 pro Anteil auf CHF 3.10 pro Anteil erhöht werden. Der Betrag kann vollständig aus den im Geschäftsjahr 2023/24 erwirtschafteten Nettoerträgen von CHF 3.11 pro Anteil beglichen werden (Ausschüttungsquote von 99.6%). Demnach werden rund CHF 0.01 pro Anteil aus dem Nettoertrag wie auch rund CHF 0.15 pro Anteil aus den Verkäufen dem Gewinnvortrag zugewiesen. Damit steigt der Gewinnvortrag von rund CHF 0.47 pro Anteil auf rund CHF 0.64 pro Anteil an (inklusive Einkauf in den Gewinnvortrag des Vorjahres, bedingt durch die Kapitalerhöhung).



Vermögensrechnung

In CHF	30.09.2024	30.09.2023
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	3'225'359	9'916'056
Bankguthaben auf Zeit, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	-	-
Kurzfristige festverzinsliche Effekten		
Sicherstellung von Bauvorhaben (Art. 90 KKV)	-	-
Übrige (Art. 89 KKV)	-	-
Grundstücke		
Wohnbauten	866'878'000	779'218'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	102'805'000	105'864'000
Gemischte Bauten	77'046'000	78'078'000
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangener Bauten	37'214'000	8'812'000
Total Grundstücke	1'083'943'000	971'972'000
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	-	-
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	-	-
Derivative Finanzinstrumente	-	-
Sonstige Vermögenswerte	12'753'836	11'418'955
Gesamtfondsvermögen	1'099'922'195	993'307'011
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	60'800'000	76'150'000
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	-	-
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	20'424'157	19'348'706
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	81'224'157	95'498'706
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	110'000'000	111'000'000
Langfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	-	-
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	-	-
Total langfristige Verbindlichkeiten	110'000'000	111'000'000
Total Verbindlichkeiten	191'224'157	206'498'706
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	908'698'038	786'808'305
Geschätzte Liquidationssteuern	-19'751'630	-18'429'631
Nettofondsvermögen	888'946'408	768'378'674

In CHF	30.09.2024	30.09.2023
Anteile		
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Rechnungsperiode	7'208'546	5'954'886
Ausgegeben	1'201'424	1'253'660
Zurückgenommen	-	-
Anzahl Anteile im Umlauf bei Abschluss der Rechnungsperiode	8'409'970	7'208'546
Nettoinventarwert pro Anteil bei Abschluss der Rechnungsperiode	105.70	106.59
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	768'378'674	650'696'727
Ausschüttungen	-21'625'638	-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	122'545'247	131'380'058
Gesamterfolg	19'648'125	4'166'546
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	-	-
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	888'946'408	768'378'674

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



Erfolgsrechnung

In CHF	01.10.23-30.09.24	01.10.22-30.09.23
Erträge		
Erträge der Bank- und Postguthaben	5'686	2'832
Erträge der kurzfristigen festverzinslichen Effekten	62'127	-
Negativzinsen	-	-
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	42'131'568	34'773'044
Aktivierte Bauzinsen	-	-
Sonstige Erträge	96'397	36'443
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	3'628'300	3'372'345
Total Erträge	45'924'078	38'184'664
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	2'634'707	1'260'818
Sonstige Passivzinsen	-	-
Unterhalt und Reparaturen	5'138'274	5'260'730
Liegenschaftsverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	953'885	766'424
Verwaltungsaufwand	188'365	129'436
Steuern und Abgaben	3'708'376	2'732'769
Schätzungs- und Prüfaufwand	459'160	402'190
Abschreibungen auf Grundstücken	-	-
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Einlage	-	-
Entnahme	-	-
Reglementarische Vergütungen an		
die Fondsleitung	4'936'076	4'320'130
die Depotbank	98'722	85'653
die Immobilienverwalterin bzw. den -verwalter	1'471'664	1'241'643
Sonstige Aufwendungen	165'255	176'320
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	-	-
Total Aufwendungen	19'754'484	16'376'113
Nettoertrag	26'169'594	21'808'551
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1'861'612	214'083
Realisierter Erfolg	28'031'206	22'022'634
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-8'383'081	-17'856'088
Gesamterfolg	19'648'125	4'166'546

In CHF	01.10.23-30.09.24	01.10.22-30.09.23
Nettoertrag des Rechnungsjahres	26'169'594	21'808'551
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	1'861'612	214'083
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Jahre	1'838'038	1'623'955
Vortrag des Vorjahres	1'543'900	1'360'987
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	31'413'145	25'007'577
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	26'070'907	21'625'638
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	5'342'238	3'381'939
Ertragsausschüttung		
Ausschüttungsdatum 10.12.2024, Zahlungsdatum 12.12.2024		
An alle Anteilscheininhaber	26'070'907	21'625'638
Nettobetrag	26'070'907	21'625'638

Wittenbach, Obstgartenstrasse 11, 13, 15



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	5	-	22	7'555'405	7'201'000	-	-	-	7'201'000	343'484	5'200	1.49
Aigle, Rue du Molage 32/34	VD	1986	4	10	5	-	1	2	23	6'645'984	6'058'000	-	-	-	6'058'000	330'451	212	0.06
Arllesheim, Brachmattstrasse 1	BL	1999	-	-	7	-	-	-	8	5'038'632	5'231'000	-	-	-	5'231'000	179'408	24'480	12.01
Bad Zurzach, Weissensteinweg 4/6	AG	2016	13	14	14	-	2	-	50	20'556'617	20'333'000	-	-	-	20'333'000	73'601	125	0.17
Basel, Hammerstrasse 132	BS	1982	1	5	4	-	-	1	9	4'543'077	4'599'000	-	-	-	4'599'000	195'431	13'395	6.41
Basel, Hegenheimerstrasse 26	BS	1955	-	8	2	-	-	2	3	5'162'716	5'610'000	-	-	-	5'610'000	208'498	11'370	5.17
Basel, Erlenstrasse 50/52	BS	1981	20	12	-	-	-	2	-	9'454'965	9'942'000	-	-	-	9'942'000	427'771	9'474	2.17
Basel, Hegenheimerstrasse 16	BS	1946	1	9	-	-	-	-	-	3'554'734	4'000'000	-	-	-	4'000'000	169'819	275	0.16
Basel, Bernoullistrasse 24	BS	1980	-	2	7	3	1	-	12	7'178'537	8'253'000	-	-	-	8'253'000	338'781	6'855	1.98
Basel, Schützengraben 51	BS	1960	3	3	2	-	-	-	2	3'231'621	3'234'000	-	-	-	3'234'000	119'410	1'427	1.18
Biberist, Zentrumweg 2/2a/4/6/8/10	SO	2021	65	33	4	-	-	8	97	42'934'988	41'801'000	-	-	-	41'801'000	1'927'432	170'820	8.14
Binningen, Lindenstrasse 18-22	BL	1994	-	10	10	5	16	-	29	14'676'738	15'161'000	-	-	-	15'161'000	563'720	38'014	6.32
Bremgarten AG, Im Meyerhof 8/10	AG	1987	-	8	6	-	1	-	21	5'893'053	7'163'000	-	-	-	7'163'000	281'243	3'351	1.18
Buchrain, Moosstrasse 29/31/33/35	LU	1995	3	3	22	5	12	-	46	13'721'566	13'631'000	-	-	-	13'631'000	643'284	11'520	1.76
Bülach, Unterweg 61/63/65	ZH	2004	-	6	24	-	1	-	25	17'211'358	17'095'000	-	-	-	17'095'000	678'143	-	-
Burgdorf, Tiergarten 23/25/27/29	BE	1990	-	6	18	4	10	-	28	11'473'618	11'709'000	-	-	-	11'709'000	543'141	44'252	7.53
Chur, Alpsteinweg 3/5/7/9/11/15	GR	1963	-	20	8	16	-	-	19	12'739'072	13'778'000	-	-	-	13'778'000	702'401	5'344	0.76
Chur, Albulastrasse 13/15	GR	1982	-	6	16	-	1	-	22	12'642'597	12'284'000	-	-	-	12'284'000	40'619	79	0.19
Corminboeuf, Impasse des Chênes 3/5/7	FR	1988	14	7	-	-	-	-	29	4'814'094	4'901'000	-	-	-	4'901'000	294'989	1'525	0.51
Corsier-sur-Vevey, Chemin Vert 31	VD	1962	10	10	5	-	-	-	9	7'796'562	7'977'000	-	-	-	7'977'000	316'698	-	-
Fahrweid, Austrasse 9/11/13	ZH	1963	4	8	16	-	-	-	26	10'749'633	10'689'000	-	-	-	10'689'000	446'672	6'675	1.47
Frauenfeld, Unterfeldstrasse 21/21a	TG	1998	2	2	8	4	9	-	25	7'304'595	7'453'000	-	-	-	7'453'000	334'472	17'516	4.98
Gebenstorf, Am Hölilbach 1/7	AG	2010	4	4	8	2	11	-	36	10'487'987	10'752'000	-	-	-	10'752'000	467'079	10'980	2.30
Herisau, Gibelhalde 21/23	AR	1991	6	6	10	2	-	-	33	8'067'059	7'674'000	-	-	-	7'674'000	378'090	14'405	3.67
Hettlingen, Im Grund 14/15, 18/19	ZH	1995	-	12	8	4	6	-	31	11'112'109	11'470'000	-	-	-	11'470'000	505'327	5'300	1.04
Kloten, Reutlenring 14-16	ZH	1985	12	3	-	-	3	-	21	5'956'250	5'976'000	-	-	-	5'976'000	268'668	1'560	0.58
Knonau, Bülstrasse 9/11/13/15	ZH	2003	-	-	32	-	-	-	42	18'341'292	18'184'000	-	-	-	18'184'000	62'046	1'060	1.68
Köniz, Spühlhalde 3/5/7/9, 15/17/19/21	BE	1997	-	14	46	-	22	-	63	30'407'219	32'505'000	-	-	-	32'505'000	1'338'062	46'473	3.36
La Tour-de-Peilz, Chemin de Vassin 30/32	VD	1964	9	10	8	-	3	-	22	12'016'014	13'602'000	-	-	-	13'602'000	284'831	106'745	27.26
La Tour-de-Peilz, Entre-deux-Crêts 20/22	VD	1962	8	8	-	8	-	-	23	12'730'173	11'659'000	-	-	-	11'659'000	426'670	281	0.07
Lausanne, Chemin de Champrilly 17/19/21	VD	1959	45	14	1	-	-	-	34	15'775'880	17'323'000	-	-	-	17'323'000	840'462	10'272	1.21
Liestal, Allmendstrasse 12/14/16, Fliederweg 4/6	BL	2005	-	14	25	1	-	-	44	25'956'908	25'392'000	-	-	-	25'392'000	81'203	10'940	11.87
Locarno, Via d'Alberti 11	TI	1969	1	27	-	-	1	-	14	6'302'809	6'467'000	-	-	-	6'467'000	337'382	-	-
Luzern, Obergütschrain 4	LU	1983	-	6	14	6	1	-	26	12'736'324	12'922'000	-	-	-	12'922'000	533'999	6'838	1.26
Luzern, Hirtenhofring 24/26	LU	1964	-	13	1	1	-	-	10	5'517'652	6'269'000	-	-	-	6'269'000	228'007	19'909	8.03
Möhlin, Kornfeldstrasse 12/14/16/18/20	AG	1995	5	15	10	-	30	-	41	12'591'050	13'238'000	-	-	-	13'238'000	601'431	18'372	2.96
Monthey, Avenue du Crochetan 72a/b**	VS	1986	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	278'487	240	0.09	
Morges, Vergers-Gottaz 6/7/8	VD	1984	3	5	5	5	1	-	27	9'928'916	8'909'000	-	-	-	8'909'000	338'809	11'209	3.20
Münchenstein, Zollweidenstrasse 12/14	BL	1985	8	12	8	-	6	-	28	9'732'344	11'437'000	-	-	-	11'437'000	455'657	44'862	8.96
Münchenstein, Oberwilerstrasse 2/4/6/8, Allschwilerstrasse 4	BL	1958	22	42	15	-	-	-	20	27'382'558	26'088'000	-	-	-	26'088'000	968'878	19'487	1.97
Murten, Engelhardstrasse 61/63	FR	1991	5	5	6	-	2	-	16	5'379'169	5'724'000	-	-	-	5'724'000	303'178	2'300	0.75
Neuchâtel, Rue des Battieux 30/32/34/36	NE	1986	4	16	16	-	-	-	48	11'271'975	11'632'000	-	-	-	11'632'000	618'953	16'591	2.61

* Sonstige Objekte umfassen Nebenobjekte wie Hobbyräume, 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																		
Neuenhof, Alte Zürcherstrasse 22	AG	1988	2	4	7	1	1	-	24	5'372'072	5'506'000	-	-	5'506'000	277'690	2'170	0.78	
Neuenhof, Alte Zürcherstrasse 24/26	AG	1988	4	8	14	2	10	-	51	9'575'160	10'729'000	-	-	10'729'000	549'013	15'059	2.67	
Niederrohrdorf, Hintermattweg 1, Hiltiwaldweg 4/6/8	AG	2016	15	18	24	-	15	-	76	32'373'760	32'277'000	-	-	32'277'000	1'406'988	42'178	2.91	
Obernau, Feldhöfli 1/3/5	LU	1994	-	13	8	-	4	-	24	9'740'398	9'933'000	-	-	9'933'000	413'196	7'560	1.80	
Olten, Wiesenstrasse 9/10/11/12	SO	1979	-	1	18	2	8	-	28	10'744'117	10'274'000	-	-	10'274'000	444'089	10'943	2.40	
Ostermundigen, Bernstrasse 7/9/11	BE	1950	16	16	4	-	8	-	21	10'248'562	12'728'000	-	-	12'728'000	512'227	24'493	4.56	
Petit-Lancy, Chemin de Traille 7/9/11/13/15	GE	1962	15	20	10	8	-	-	20	29'884'443	28'739'000	-	-	28'739'000	976'873	14'873	1.50	
Pfäffikon SZ, Weidstrasse 3/7	SZ	1983	-	16	17	4	3	-	68	18'380'254	18'268'000	-	-	18'268'000	775'719	12'964	1.64	
Pfeffingen, Hauptstrasse 21/21a	BL	1993	6	6	6	2	2	-	25	8'962'058	8'481'000	-	-	8'481'000	405'892	17'150	4.05	
Pfungen, Dättlikonerstrasse 3a/b/c/d	ZH	1987	8	8	12	-	5	-	36	8'537'327	8'356'000	-	-	8'356'000	475'672	7'290	1.51	
Pully, Chemin de la Rochelle 14	VD	1968	30	9	-	-	-	-	17	9'087'516	9'348'000	-	-	9'348'000	431'002	1'706	0.39	
Pully, Avenue de Floréal 1/3/5	VD	1999	1	9	13	-	-	-	23	12'256'653	11'889'000	-	-	11'889'000	450'864	-	-	
Puidoux, Route Flonzaley 1/3/5/7/9/11	VD	2008	9	21	18	3	-	-	75	24'612'258	24'003'000	-	-	24'003'000	1'255'610	28'436	2.21	
Reinach BL, Maienweg 2/4	BL	1974	8	11	8	-	10	1	32	8'526'677	9'019'000	-	-	9'019'000	435'976	18'174	4.00	
Savigny, Chemin de la Verne 1**	VD	1987	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	222'670	14'710	6.20	
Schönenwerd, Oltnerstrasse 64 a-e	SO	2016	17	29	22	-	21	-	79	28'435'534	28'148'000	-	-	28'148'000	1'391'297	11'347	0.81	
Seewen SZ, Achermatt 1/2	SZ	1984	4	12	5	-	2	-	30	6'611'531	6'447'000	-	-	6'447'000	288'024	40'476	12.32	
St. Gallen, Iddastrasse 39/41/43	SG	1954	10	12	5	1	-	-	14	7'835'836	8'646'000	-	-	8'646'000	351'821	6'516	1.82	
Turbenthal, Hohmattring 19/21**	ZH	1991	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	179'737	2'880	1.58	
Urtenen-Schönbühl, Solothurnstrasse 60/60a/b	BE	1982	6	9	6	-	2	-	79	7'920'055	7'845'000	-	-	7'845'000	367'150	8'077	2.15	
Villars-sur-Glâne, Chemin des Pins 1/2/3	FR	1991	12	2	8	13	2	-	56	14'825'578	15'204'000	-	-	15'204'000	744'147	4'950	0.66	
Volketswil, Riedstrasse 60/62, 68/70/72/74	ZH	2001	-	20	40	-	5	-	107	34'137'533	33'845'000	-	-	33'845'000	114'502	420	0.37	
Wil SG, Rainstrasse 16/16a/16b/18/18a/18b	SG	1978	16	14	16	2	1	-	53	10'982'216	10'611'000	-	-	10'611'000	592'321	1'330	0.22	
Winterthur, Wässerwiesenstrasse 79a/b/c, 81a/b/c	ZH	1998	20	14	12	-	16	-	51	24'795'228	28'302'000	-	-	28'302'000	1'021'388	5'123	0.50	
Wittenbach, Obstgartenstrasse 11/13/15	SG	2014	1	15	14	-	-	2	47	16'503'843	16'196'000	-	-	16'196'000	62'067	1'540	2.42	
Zürich, Luegislandstrasse 163/165/167/169	ZH	1987	7	18	7	-	2	-	31	13'739'941	16'758'000	-	-	16'758'000	608'083	10'547	1.70	
Total			479	719	691	106	262	18	2'151	850'662'397	866'878'000	-	-	866'878'000	33'230'701	1'030'638	3.01	
Kommerziell genutzte Liegenschaften																		
Allschwil, Hegenheimermattweg 65	BL	1989	-	-	-	-	20	13	106	21'876'276	20'691'000	-	-	20'691'000	1'128'638	-	-	
Basel, St. Jakobsstrasse 30	BS	1988	9	1	2	-	7	6	25	19'123'710	20'242'000	-	-	20'242'000	902'643	7'085	0.78	
Basel, Bundesstrasse 1	BS	1970	-	-	-	-	-	7	4	26'881'147	26'349'000	-	-	26'349'000	953'892	-	-	
Basel, Weiherweg 38	BS	1961	-	-	-	-	-	3	3	10'387'654	-	10'378'000	-	10'378'000	260'727	-	-	
Basel, Steinenring 6	BS	1867	-	-	-	-	-	5	-	4'266'232	4'148'000	-	-	4'148'000	127'164	-	-	
Geroldswil, Steinhaldenstrasse 28/30	ZH	1991	-	-	-	-	12	10	83	7'548'933	7'087'000	-	-	7'087'000	497'259	58'514	10.53	
Neuchâtel, Rue de Vauseyon 29	NE	1988	6	8	2	-	4	8	97	13'236'411	13'910'000	-	-	13'910'000	843'724	15'794	1.84	
Total			15	9	4	-	43	52	318	103'320'363	92'427'000	10'378'000	-	102'805'000	4'714'047	81'392	1.70	
Gemischte Bauten																		
Basel, Wasgenring 91/93/95	BS	1966	4	9	13	-	5	3	-	12'487'703	11'842'000	-	-	11'842'000	681'225	1'932	0.28	
Basel, Drahtzugstrasse 51	BS	1988	-	6	4	-	5	2	11	6'982'911	7'529'000	-	-	7'529'000	314'834	5'797	1.81	
Bonstetten, Dorfstrasse 13/15/17	ZH	1990	4	10	8	-	8	5	42	12'820'249	13'871'000	-	-	13'871'000	612'143	38'887	5.97	
Carouge GE, Rue des Caroubiers 15	GE	1994	-	-	8	8	4	3	43	21'678'573	22'732'000	-	-	22'732'000	1'005'234	25'828	2.50	
Orbe, Grand-Rue 39	VD	1991	17	13	3	-	4	4	51	9'547'990	8'970'000	-	-	8'970'000	654'663	26	0.00	
Riehen, Bahnhofstrasse 63	BS	1983	-	6	1	1	8	2	13	5'848'905	5'423'000	-	-	5'423'000	263'419	8'000	2.95	
Winterthur, Wartstrasse 4	ZH	1962	6	3	1	-	4	3	4	6'395'725	6'679'000	-	-	6'679'000	250'944	240	0.10	
Total			31	47	38	9	38	22	164	75'762'056	77'046'000	-	-	77'046'000	3'782'462	80'710	2.09	

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

	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 angefangener Bauten																		
Kriens, Nidfeld B8	LU	-	-	-	-	-	-	-	12'322'208	12'862'000	-	-	-	12'862'000	-	-	-	
Zürich, Neudorfstrasse 11/13/15/17	ZH	1987	4	26	3	-	4	2	18'522'695	24'352'000	-	-	-	24'352'000	404'358	165'722	29.07	
Total			4	26	3	-	4	2	30'844'903	37'214'000	-	-	-	37'214'000	404'358	165'722	29.07	
Zusammenfassung																		
Wohnbauten			479	719	691	106	262	18	2'151	850'662'397	866'878'000	-	-	-	866'878'000	33'230'701	1'030'638	3.01
Kommerziell genutzte Liegenschaften			15	9	4	-	43	52	318	103'320'363	92'427'000	10'378'000	-	-	102'805'000	4'714'047	81'392	1.70
Gemischte Bauten			31	47	38	9	38	22	164	75'762'056	77'046'000	-	-	-	77'046'000	3'782'462	80'710	2.09
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangener Bauten			4	26	3	-	4	2	-	30'844'903	37'214'000	-	-	-	37'214'000	404'358	165'722	29.07
Gesamttotal			529	801	736	115	347	94	2'633	1'060'589'720	1'073'565'000	10'378'000	-	-	1'083'943'000	42'131'568	1'358'462	3.12

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

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



Angaben zur Geschäftstätigkeit und Finanzierung

Käufe im Rahmen der Kapitalerhöhung

	Art der Liegenschaften	Datum	
Volketswil	Riedstrasse 60/62, 68/70/72/74	Wohnbauten	01.09.2024
Liestal	Allmendstrasse 12/14/16, Fliederweg 4/6	Wohnbauten	01.09.2024
Chur	Albulastrasse 13/15	Wohnbauten	01.09.2024
Wittenbach	Obstgartenstrasse 11/13/15	Wohnbauten	01.09.2024
Bad Zurzach	Weissensteinweg 4/6	Wohnbauten	01.09.2024
Knonau	Bülstrasse 9/11/13/15	Wohnbauten	01.09.2024

Verkäufe

	Art der Liegenschaften	Datum	
Turbenthal	Hohmattring 19/21	Wohnbauten	01.06.2024
Savigny	Chemin de la Verne 1	Wohnbauten	01.08.2024
Monthey	Avenue du Crochetan 72a/b	Wohnbauten	01.09.2024

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	8'000'000	30.09.24 – 31.10.24	1.63%
Festhypothek	17'000'000	30.09.24 – 31.10.24	1.52%
Festhypothek	14'000'000	02.09.24 – 04.11.24	1.64%
Festhypothek	9'000'000	03.01.22 – 03.01.25	0.24%
Festhypothek	8'000'000	15.04.24 – 15.04.25	1.59%
Festhypothek	4'800'000	13.12.23 – 14.07.25	1.63%
Total	60'800'000		
Langfristige Hypotheken mit			
Fälligkeit innerhalb von 1 bis 5 Jahren			
Festhypothek	10'000'000	02.10.23 – 02.10.26	2.15%
Festhypothek	15'000'000	30.09.22 – 30.09.27	2.17%
Festhypothek	25'000'000	30.09.22 – 30.09.27	2.29%
Festhypothek	14'000'000	30.11.23 – 30.11.27	1.69%
Festhypothek	10'000'000	29.09.23 – 29.09.28	2.11%
Festhypothek	12'000'000	03.01.23 – 03.01.29	1.67%
Total	86'000'000		
Langfristige Hypotheken mit			
Fälligkeit nach 5 Jahren			
Festhypothek	10'000'000	29.09.23 – 30.09.30	2.11%
Festhypothek	14'000'000	30.11.23 – 29.11.30	1.74%
Total	24'000'000		

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 höher als 5 %

Per	Mieter	Ort der Liegenschaften	Anteil in % der Mietzinseinnahmen
30.09.2024	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 2024 durch Vermögensübertragung gemäss Art. 69 ff. FusG von der Baloise Leben AG ein Immobilienportfolio mit sechs Liegenschaften. Der Erwerb des Portfolios erfolgte durch Barzahlung und wurde mittels Kapitalerhöhung finanziert. Die Liberierung der neuen Fondsanteile erfolgte am 5. September 2024. Die FINMA erteilte mit Verfügung vom 27. Mai 2024 eine Ausnahmegenehmigung vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen gemäss Art. 63 Abs. 4 KAG i. V. m. Art. 32a KKV. Die sechs Liegenschaften sind unter «Käufe im Rahmen der Kapitalerhöhung» aufgeführt.

Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen

Keine

Anhang

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen

		30.09.2024	30.09.2023
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 dem Abschnitt «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 Schätzungs-experten») 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)

	30.09.2024		30.09.2023	
	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%	2.34%	3.00%	2.50%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften (in % der jährlichen Nettomietzinseinnahmen)	5.00%	3.42%	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%	0.72%	2.00%	0.77%
Ausgabekommission (in % des Nettoinventarwertes der neuemitierten Anteile)	5.00%	1.25%	5.00%	0.25%
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%	0.01%	0.10%	0.01%
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

		30.09.2024	30.09.2023
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	CHF	8'842'171	14'583'230

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

In der Berichtsperiode gab es keine Änderungen des Fondsvertrags.

Wesentliche Fragen der Auslegung von Gesetz und Fondsvertrag

In der Berichtsperiode ergaben sich keine wesentlichen Fragen zur Auslegung von Gesetzen oder dem Fondsvertrag.

Angaben über den Wechsel von Fondsleitung und Depotbank

In der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel der Fondsleitung oder Depotbank.

Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung

Thomas Amstutz und Adrian Lehmann traten per 23. Mai und 30. Juni 2024 aus dem Verwaltungsrat aus; seit dem 23. Mai 2024 wirken Nicole Brunhart, Rudolf Kutos und seit dem 1. Juli 2024 Karl Theiler als Nachfolger in diesem Gremium.

Angaben zu Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.



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

7. Oktober 2024

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 30.09.2024

Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der Baloise wurden sämtliche Anlageliegenschaften inklusive Areal- und Entwicklungsliegenschaften, welche sich per 30.09.2024 im Eigentum des Baloise Swiss Property Fund («BSPF») befanden, durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30.09.2024 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 Marktwertdefinitionen 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 81 Objekte im Portfolio des BSPF. Im Berichtszeitraum vom 30.09.2023 bis 30.09.2024 wurden drei Liegenschaft verkauft und sechs Liegenschaft wurden erworben. Im Rahmen der aktuellen Bewertung wurden 42 Liegenschaften besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften des BSPF liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Kapitalisierungssatz per 30.09.2024 bei 2.91%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios des BSPF per 30.09.2024 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 1'083'943'000 bewertet.

Portfolio	Anzahl Liegenschaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Diskontierungssatz (real)	Gewichteter Kapitalisierungssatz (real)
BSPF	81	1'083'943'000	2.82%	2.91%

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

Laura Blaufuss MRICS
Director

2

Kurzbericht der Prüfungsgesellschaft



Ernst & Young AG
Aeschengraben 27
Postfach
CH-4002 Basel
Telefon: +41 58 286 86 86
www.ey.com/de_ch

Basel, 5. Dezember 2024

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfungsgesellschaft

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 2024, 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 beigegefügte Jahresrechnung (Seiten 9, 28 - 42) 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 Prüfungsgesellschaft 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 im Jahresbericht enthaltenen Informationen, insbesondere die auf Seite 19 aufgeführten «Umweltrelevanten Kennzahlen» gemäss den Vorgaben der Asset Management Association Switzerland (AMAS) 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.



2



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 Prüfungsgesellschaft 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

Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Zugelassener Revisionsexperte

Baloise Asset Management AG
Aeschengraben 21
4051 Basel
www.baloise.ch