

Baloise Swiss Property Fund

Geplante Kapitalerhöhung 2024

3. Quartal 2024, Baloise Asset Management AG

Inhaltsverzeichnis

1. Executive Summary	3
2. Liegenschaften der Vermögensübertragung	9
3. Einfluss der Transaktion auf das Portfolio des BSPF	17
4. Kapitalerhöhung	23
Anhang I: Halbjahresabschluss per 31. März 2024	27
Anhang II: Gebühren & steuerliche Aspekte	36
Anhang III: Baloise Asset Management AG	42

01

Executive Summary

Dafür steht der Baloise Swiss Property Fund



CORE Anlagestil

- gute Lagen
- gute Qualität
- Fokus auf Einkommensrendite
- moderater Fremdkapitaleinsatz



Geografische Diversifikation

- ganze Schweiz



Sektorale Diversifikation

- alle Sektoren
- Übergewichtung Nutzung Wohnen



Fonds weiterhin im Auf- und Ausbau

Executive Summary – Highlights Fonds

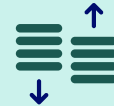
Wichtige Ereignisse seit dem 30. September 2023



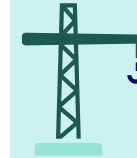
Weitere Reduktion des **Mietausfalls** von 3.4% per 30.09.2023 auf 3.2% per 31.03.2024



Deutliche Steigerung der **Soll-Mieterträge** aufgrund von Zukäufen (CHF 3.06 Mio.) und Mietzinserhöhungen (CHF 0.49 Mio.)



Reduktion der **Unterhaltskosten** gegenüber dem Vorjahr bei gleichzeitig gewachsenem Portfolio



Baubewilligung an Neudorfstrasse in Zürich für **Totalsanierung inkl. Aufstockung** (vier zusätzliche Wohnungen) erhalten

Sanierung in La Tour-de-Peilz weitgehend abgeschlossen

Wieso investieren in Baloise Swiss Property Fund?

Hohe Regulierungsdichte durch FINMA

(z.B. Rückgaberecht zu NAV), insbesondere im Vergleich zu Immobilien-Aktiengesellschaften

Börsenkotierter Fonds

als liquideste Immobilienanlagemöglichkeit

Breite Diversifikation

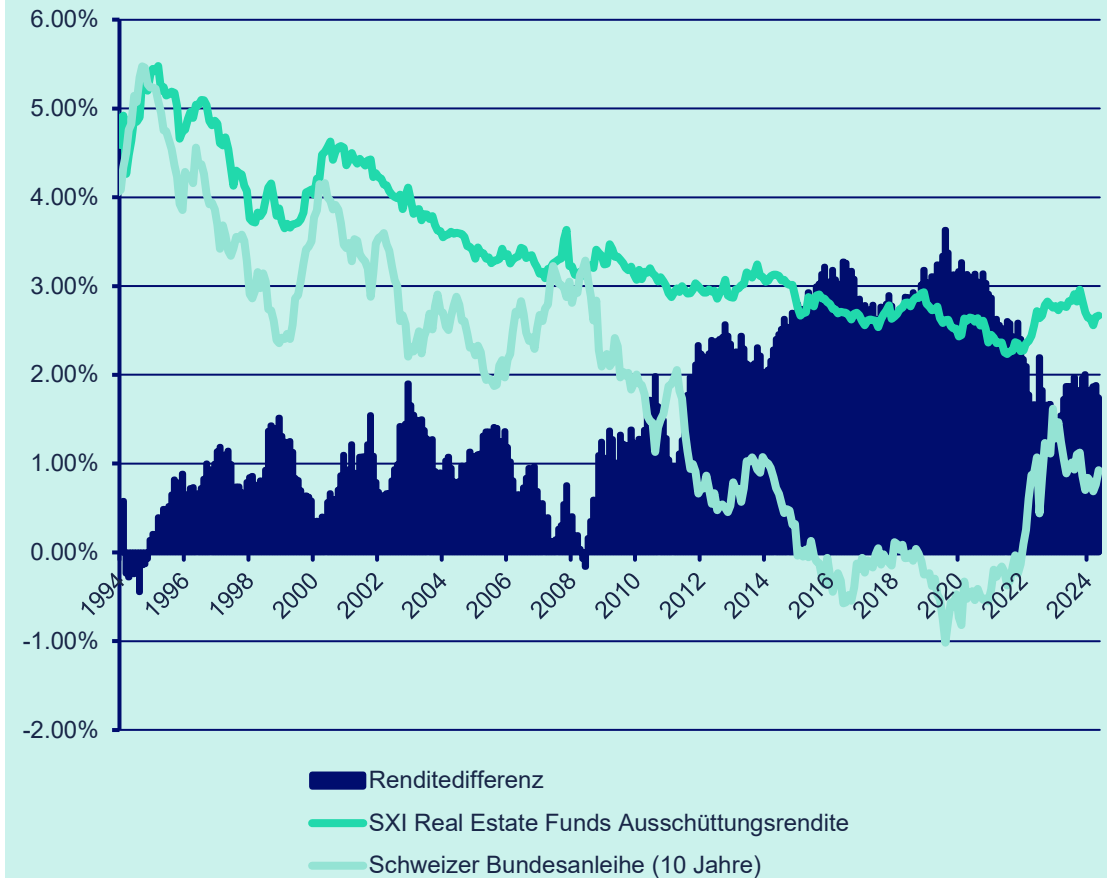
insbesondere im Vergleich mit Direktinvestments

Attraktive Ausschüttungsrendite von 2.64%

(per 30.09.2023) im Vergleich zu Obligationen in Schweizer Franken

Privilegierter Zugang zu attraktiven Immobilien

(Sektor Wohnen)



Quelle: Swiss Finance & Property, Bloomberg

Was für weiteres Wachstum spricht



Möglichkeit zum Kauf eines hochwertigen Portfolios mit attraktivem Rendite-/Risiko-Profil



Spread der Ausschüttungsrendite des BSPF zu 10-jähriger Bundesobligation mit ca. 1.5 Prozentpunkten **attraktiv**



Risikominderung durch **Diversifikation** der Erträge und **Verjüngung** des Immobilienbestandes




Übertreffen der 1 Milliardengrenze (AuM) und damit **Erhöhung** der **Liquidität** des Titels

Executive Summary – Vermögensübertragung (Kapitalerhöhung)

Kennzahlen

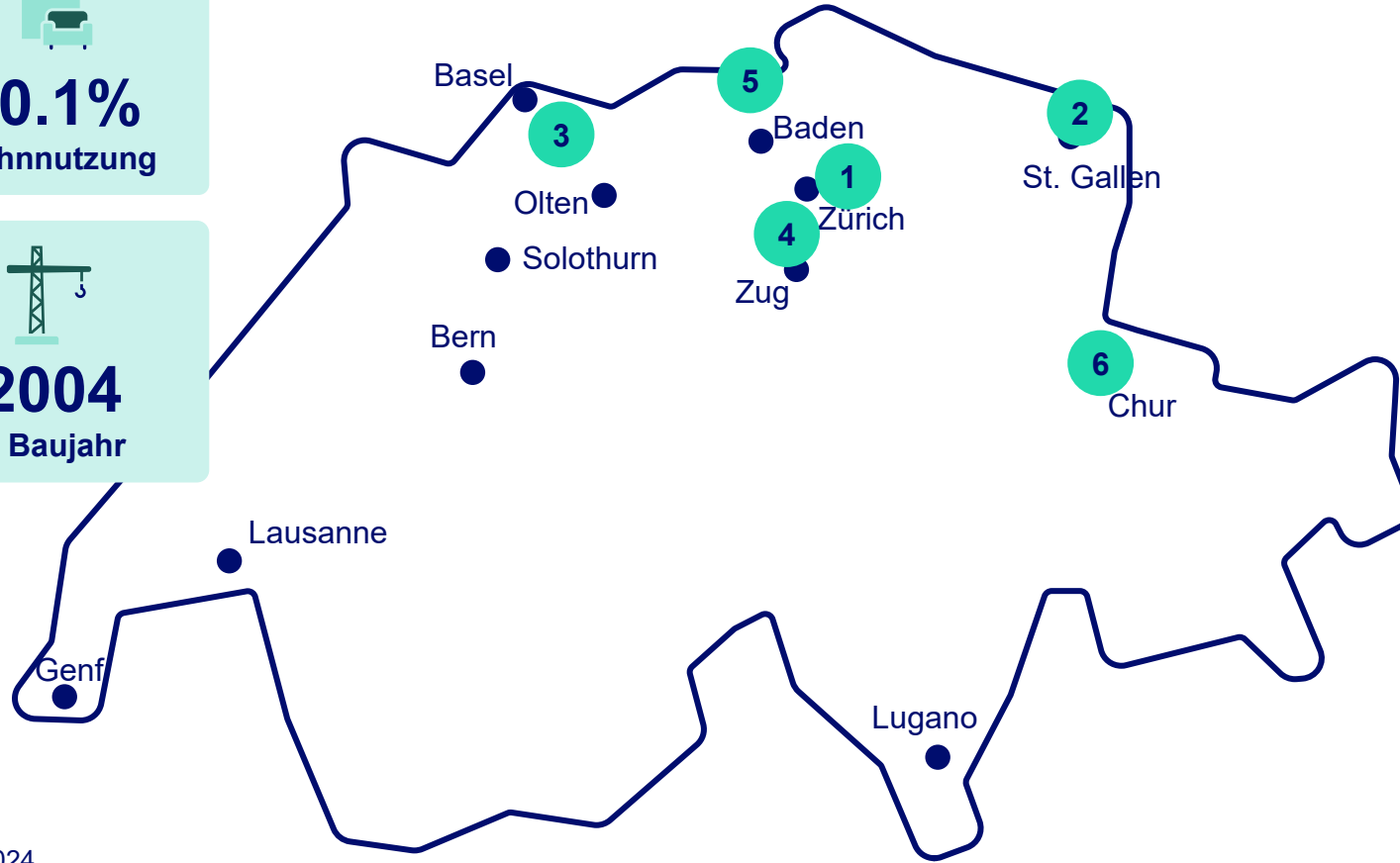

6
Liegenschaften


90.1%
Wohnnutzung


126.25 Mio.
Marktwert¹


2004
Ø Baujahr


5.38 Mio.
Soll-Mietertrag



- 1** Volketswil ZH,
Riedstrasse 60, 62, 68,
70, 72, 74
- 2** Wittenbach SG,
Obstgartenstrasse 11,
13, 15
- 3** Liestal BL,
Allmendstrasse 12-16,
Fliederweg 4-6
- 4** Knonau ZH, Bülstrasse
9, 11, 13, 15
- 5** Bad Zurzach AG,
Weissensteinweg 4, 6
- 6** Chur GR, Albulastrasse
13, 15

¹ Schätzung PwC per 1. September 2024

02 Liegenschaften der Vermögensübertragung

Übersicht Liegenschaften Vermögensübertragung

Ort	Grossregion	Baujahr (Sanierungsjahr)	Typ nach Art. 86 KKV	Marktwert PwC per 01.09.2024 in Mio. CHF	Bruttorendite gem. PwC- Bewertung	Nettorendite gem. PwC- Bewertung	Leerstand per 01.09.2024	Tranche
Volketswil ZH	Zürich	2000	W	33.85	4.12%	3.49%	0.2%	1
Wittenbach SG	Ostschweiz	2014	W	16.20	4.75%	3.81%	2.4%	2
Liestal BL	Nordwest- schweiz	2005	W	25.41	4.36%	3.44%	13.1%	3
Knonau ZH	Zürich	2003	W	18.18	4.17%	3.56%	0.0%	4
Bad Zurzach AG	Nordwest- schweiz	2016	W	20.33	4.39%	3.61%	0.0%	5
Chur GR	Ostschweiz	1982 (2022)	W	12.28	4.01%	3.40%	0.2%	6
Total		2004¹		126.25	4.29%	3.54%	3.1%	

W = Wohnbaute; ¹ Marktwertgewichtetes Durchschnittsalter ohne Sanierungsjahre

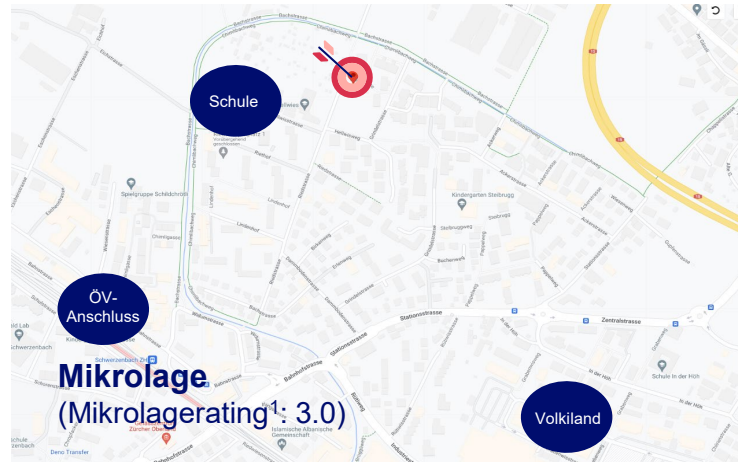
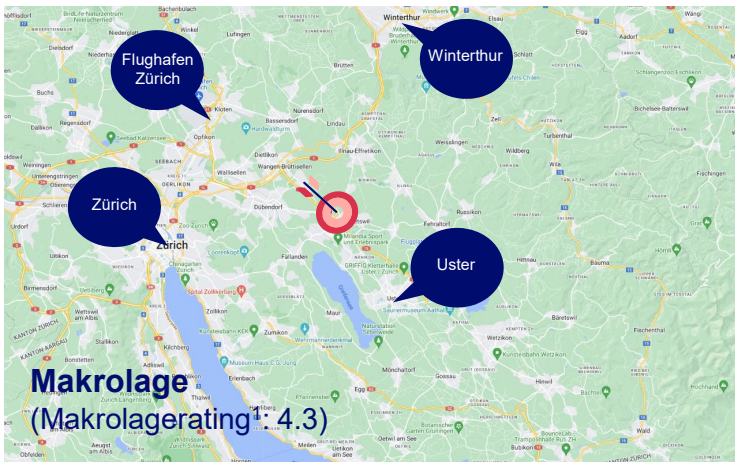
Volketswil

Riedstrasse 60, 62, 68, 70, 72, 74



Bemerkungen

- Gute Makrolage im Einzugsgebiet von Zürich
- Baujahr 2000, guter Zustand
- Moderne, familienfreundliche Grundrisse
- Lagegerechter Wohnungsmix mit 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen



Marktwert¹:	CHF 33.85 Mio.
Bruttorendite¹:	4.1%
Nettorendite¹:	3.5%
Baujahr:	2000
Tranche:	1
Gebäudetyp²	Wohnbaute
Soll-Ertrag p.a. in Mio. CHF	1.38
Wohnanteil / Andere Nutzungen	90% / 10%
Anzahl Wohnungen	60
Leerstand per 01.09.2024	0.2%
Wärmeerzeugung	Gas
GEAK Gesamtenergie	C

¹ Schätzung PwC per 1. September 2024; ² gem. Art. 86 KKV

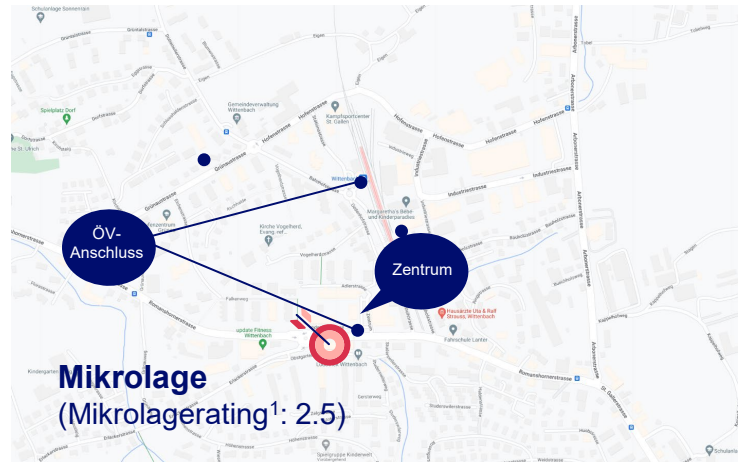
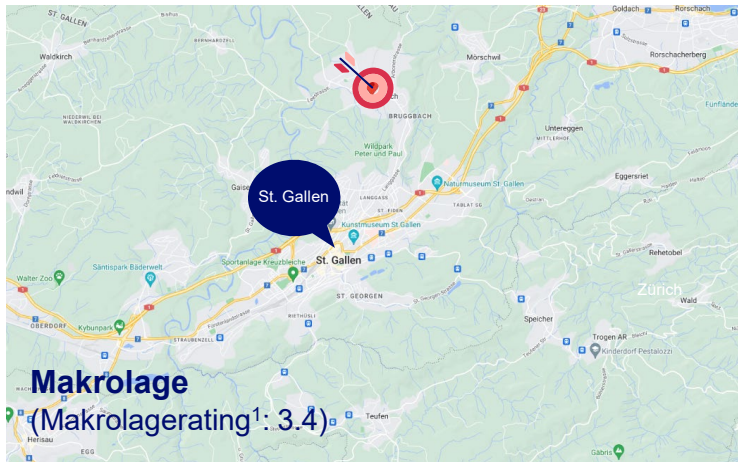
Wittenbach

Obstgartenstrasse 11, 13, 15



Bemerkungen

- Moderne Liegenschaft mit Baujahr 2014 & moderner Wärmeerzeugung
- Guter Zustand und neutrale Oberflächen
- Lagegerechter Wohnungsmix mit 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen und grosszügigen Balkonen
- Zwei Gewerbeflächen im Erdgeschoss



Marktwert¹:	CHF 16.20 Mio.
Bruttorendite¹:	4.7%
Nettorendite¹:	3.8%
Baujahr:	2014
Tranche:	2
Gebäudetyp²	Wohnbaute
Soll-Ertrag p.a. in Mio. CHF	0.76
Wohnanteil / Andere Nutzungen	79% / 21%
Anzahl Wohnungen	30
Leerstand per 01.09.2024	2.4%
Wärmeerzeugung	Wärmepumpe
GEAK Gesamtenergie	B

¹ Schätzung PwC per 1. September 2024; ² gem. Art. 86 KKV

Liestal

Allmendstrasse 12, 14, 16, Fliederweg 4, 6



Bemerkungen

- Gute Makrolage im Einzugsgebiet von Basel
- Zentrumsnahe Lage in Liestal
- Baujahr 2005, guter Zustand
- Moderne Grundrisse mit grosszügigen Aussenflächen
- Aktuell erhöhter Leerstand aufgrund Auszug von Wohngruppe³



Marktwert¹:	CHF 25.41 Mio.
Bruttorendite¹:	4.4%
Nettorendite¹:	3.4%
Baujahr:	2005
Tranche:	3
Gebäudetyp²	Wohnbaute
Soll-Ertrag p.a. in Mio. CHF	1.11
Wohnanteil / Andere Nutzungen	94% / 6%
Anzahl Wohnungen	40
Leerstand per 01.09.2024	13.1%³
Wärmeerzeugung	Fernwärme
GEAK Gesamtenergie	B

¹ Schätzung PwC per 1. September 2024; ² gem. Art. 86 KKV, ³ Vier Wohnungen wurden durch ein Pflegeheim gemietet und wurden nun gleichzeitig gekündigt, daher aktuell erhöhter Leerstand

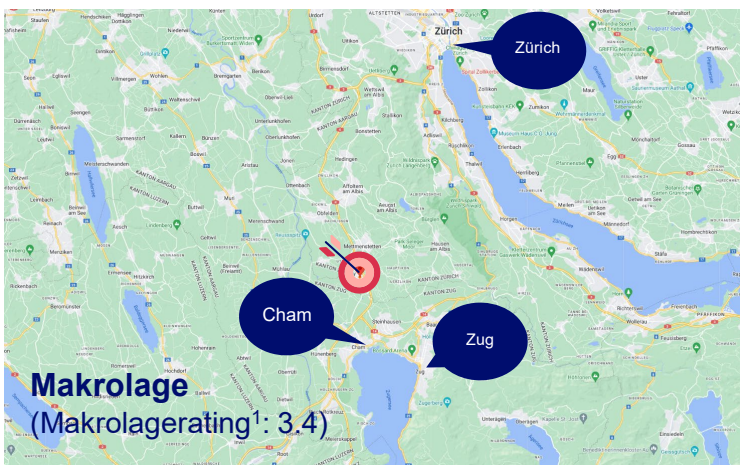
Knonau

Bülstrasse 9, 11, 13, 15



Bemerkungen

- Gute Anbindung an Zürich und Zug
- Baujahr 2003 mit Anschluss an Fernwärmenetz, guter Zustand
- Moderne Familienwohnungen in familienfreundlicher Gemeinde
- Grosszügige und gut nutzbare Aussenflächen



Marktwert¹:	CHF 18.18 Mio.
Bruttorendite¹:	4.2%
Nettorendite¹:	3.6%
Baujahr:	2003
Tranche:	4
Gebäudetyp²	Wohnbaute
Soll-Ertrag p.a. in Mio. CHF	0.76
Wohnanteil / Andere Nutzungen	92% / 8%
Anzahl Wohnungen	32
Leerstand per 01.09.2024	0.0%
Wärmeerzeugung	Fernwärme
GEAK Gesamtenergie	B

¹ Schätzung PwC per 1. September 2024; ² gem. Art. 86 KKV

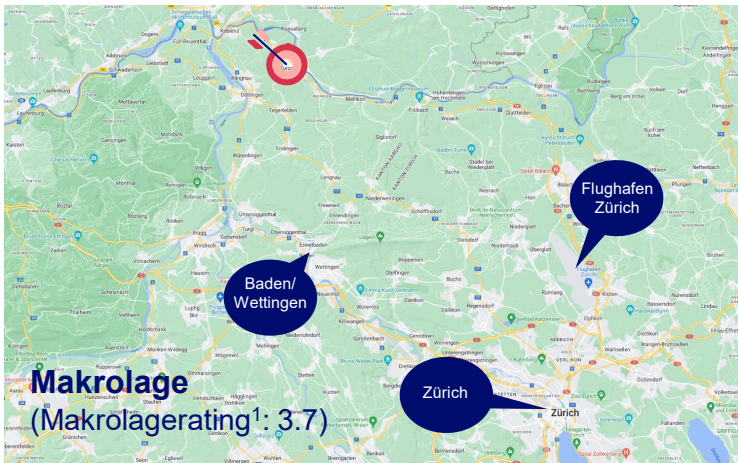
Bad Zurzach

Weissensteinweg 4, 6



Bemerkungen

- Moderne Überbauung aus dem Jahr 2016 in sehr gutem Zustand
- Zentrum, Bahnhof und Therme in Gehdistanz
- Breiter Wohnungsmix mit 2.5-, 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen
- Moderne Grundrisse, sehr grosse, einladende Balkone



Marktwert¹:	CHF 20.33 Mio.
Bruttorendite¹:	4.4%
Nettorendite¹:	3.6%
Baujahr:	2016
Tranche:	5
Gebäudetyp²	Wohnbaute
Soll-Ertrag p.a. in Mio. CHF	0.88
Wohnanteil / Andere Nutzungen	91% / 9%
Anzahl Wohnungen	41
Leerstand per 01.09.2024	0.0%
Wärmeerzeugung	Fernwärme
GEAK Gesamtenergie	B

¹ Schätzung PwC per 1. September 2024; ² gem. Art. 86 KKV

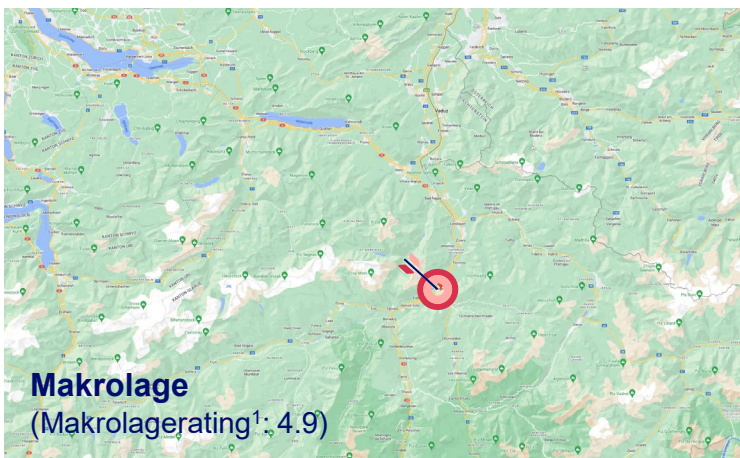
Chur

Albulastrasse 13, 15



Bemerkungen

- Sehr gute Makrolage mit Zentrumsfunktion in der Ostschweiz
- Lage in beliebtem & gut besonntem Wohnquartier
- Baujahr 1982, guter Zustand aufgrund erfolgter Sanierungsmassnahmen
- Offene Grundrisse mit Balkonen



Marktwert¹:	CHF 12.28 Mio.
Bruttorendite¹:	4.0%
Nettorendite¹:	3.4%
Baujahr/Sanierungsjahr:	1982/2022³
Tranche:	5
Gebäudetyp²	Wohnbaute
Soll-Ertrag p.a. in Mio. CHF	0.49
Wohnanteil / Andere Nutzungen	94% / 6%
Anzahl Wohnungen	22
Leerstand per 01.09.2024	0.2%
Wärmeerzeugung	Gas
GEAK Gesamtenergie	C

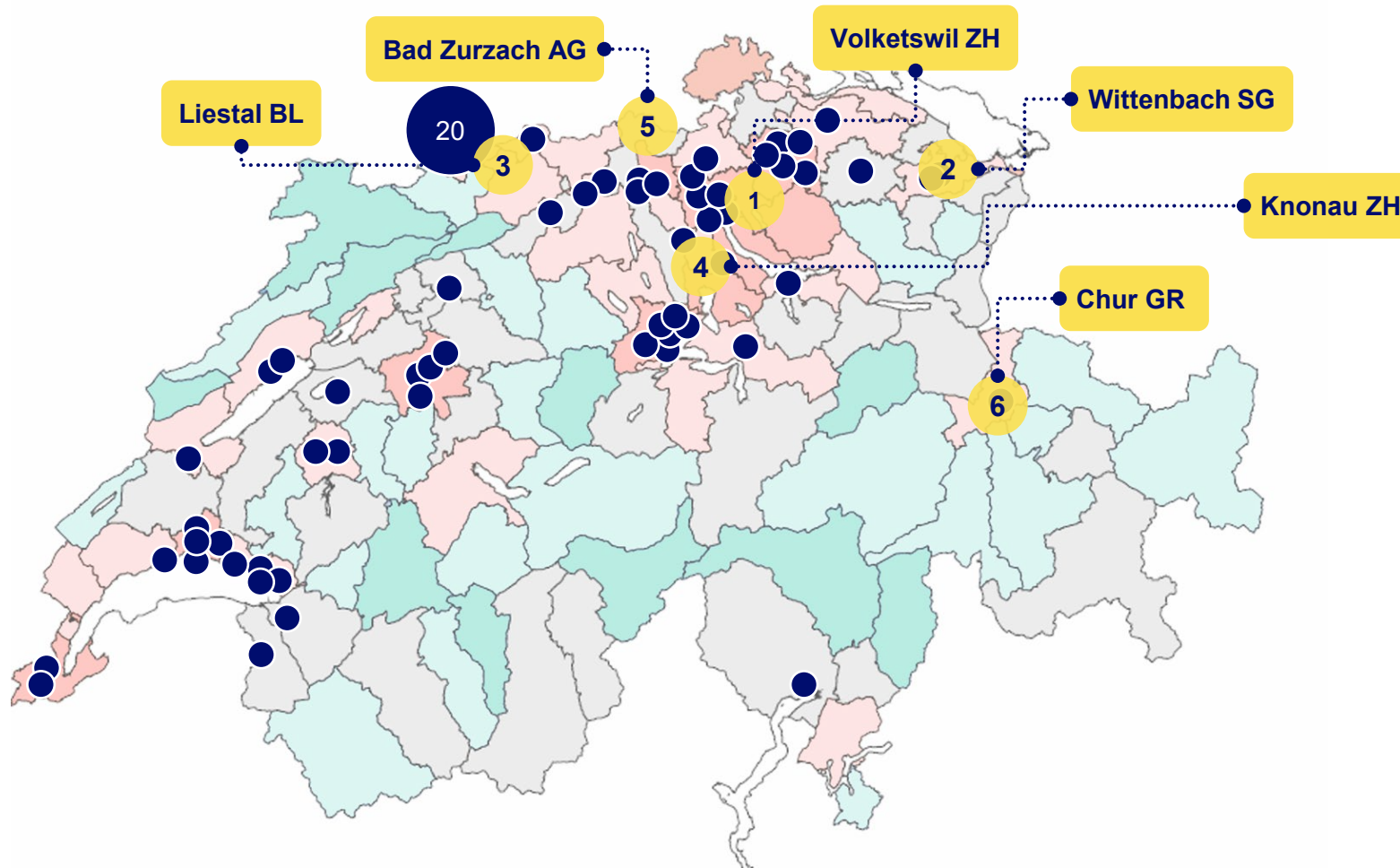
¹ Schätzung PwC per 1. September 2024; ² gem. Art. 86 KKV, ³ Innensanierung im Jahr 2022, Hüllensanierung im Jahr 2009

03

Einfluss der Transaktion auf das Portfolio des BSPF

Lage der Liegenschaften

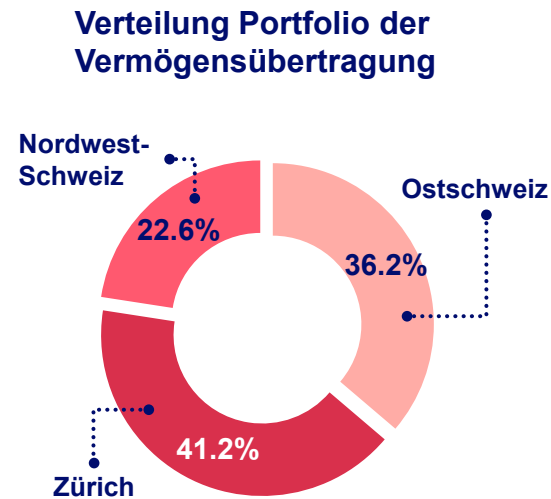
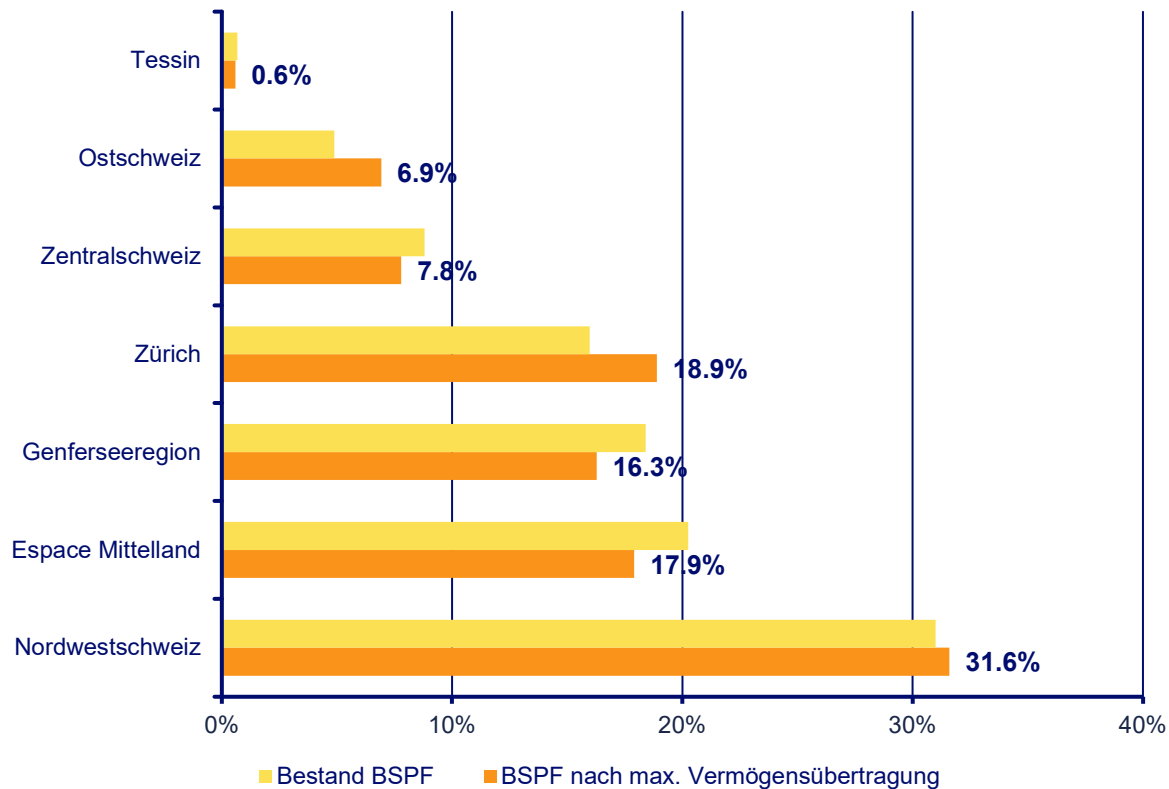
Ergänzung an überdurchschnittlichen Lagen



- Klassifizierung gemäss Wüest Partner**
- Klassifizierung 1.0-1.8 (sehr schlecht)
 - Klassifizierung 1.9-2.6
 - Klassifizierung 2.7-3.4
 - Klassifizierung 3.5-4.2
 - Klassifizierung 4.3-5.0 (sehr gut)
 - Standorte 78 Liegenschaften BSPF per 31. März 2024

Diversifikation nach Grossregion

Wachstum im starken Wirtschaftsraum Zürich



Deutliches Wachstum in der Region Zürich

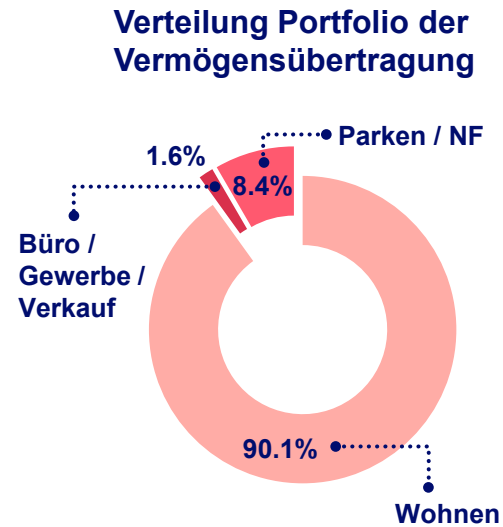
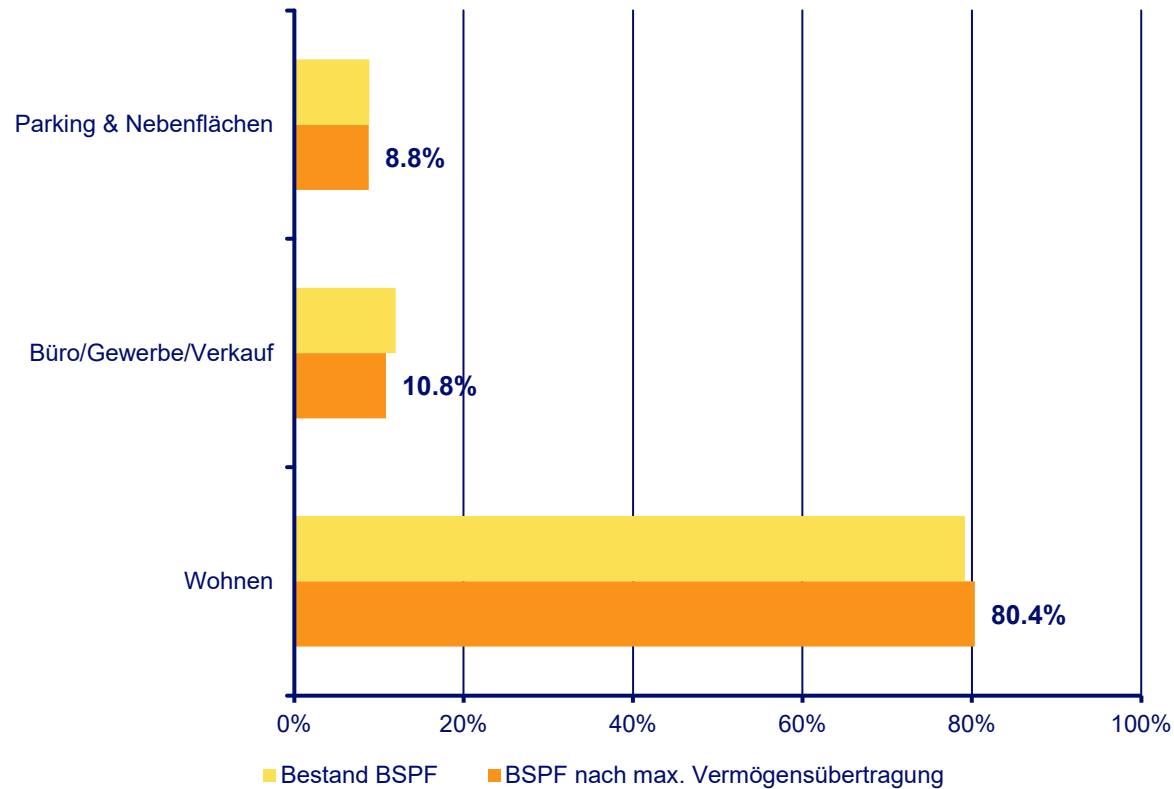
Ebenfalls starkes Wachstum in der Ostschweiz in und um Regionalzentren (Chur und St. Gallen)

Leichtes Wachstum in Nordwestschweiz

Portfoliostruktur nach Grossregion (gemäss Bundesamt für Statistik) mit Veränderung Bestand durch Übernahme der sechs Liegenschaften aus Vermögensübertragung (Basis Bestand: Verkehrswerte per 31.03.2024; Basis Zugänge: Verkehrswerte per 01.09.2024)

Sektorale Diversifikation

Fokus weiterhin auf Wohnnutzungen

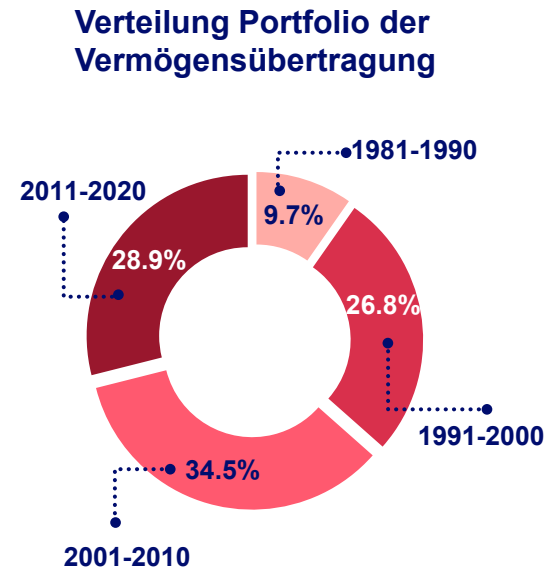
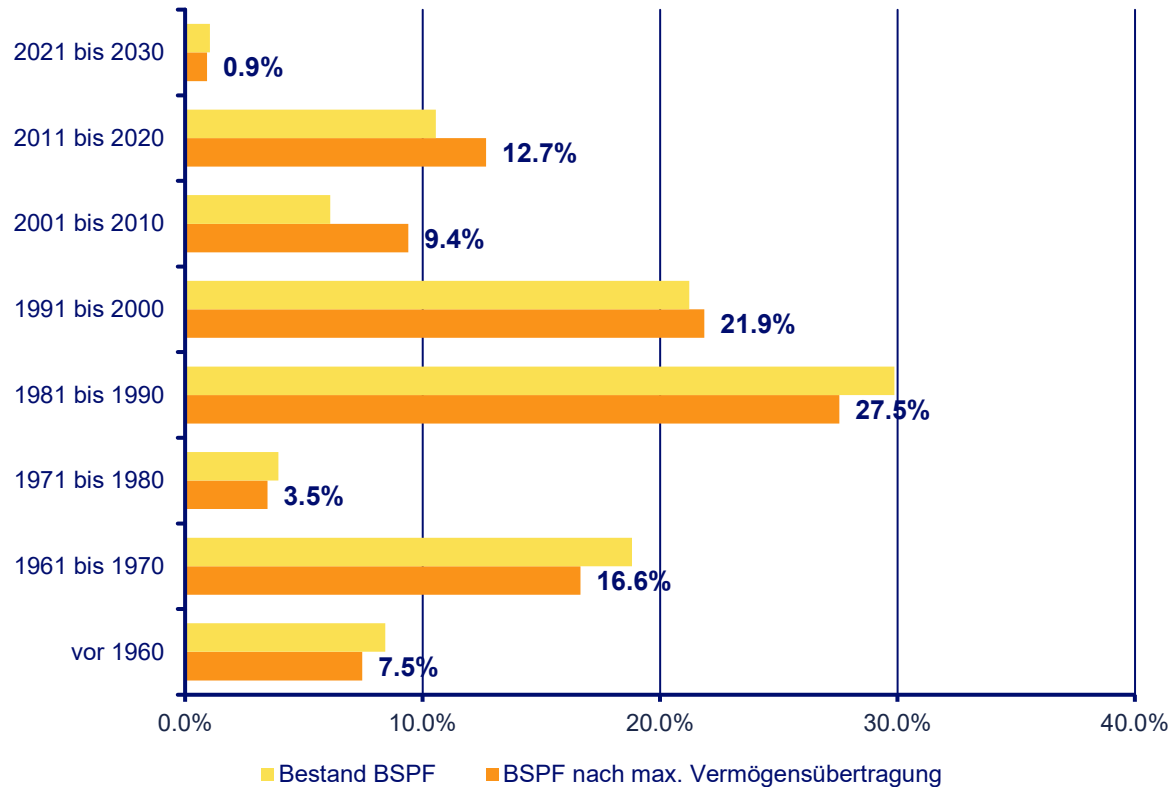


Leichtes Wachstum bei Wohnanteil

Portfoliostruktur nach Nutzung mit Veränderung Bestand durch Übernahme Liegenschaften mittels Vermögensübertragung (Basis Bestand und Zugänge: Stichtag 01.09.2024)

Diversifikation nach Baujahr

Verjüngung des Portfolios wird fortgeführt



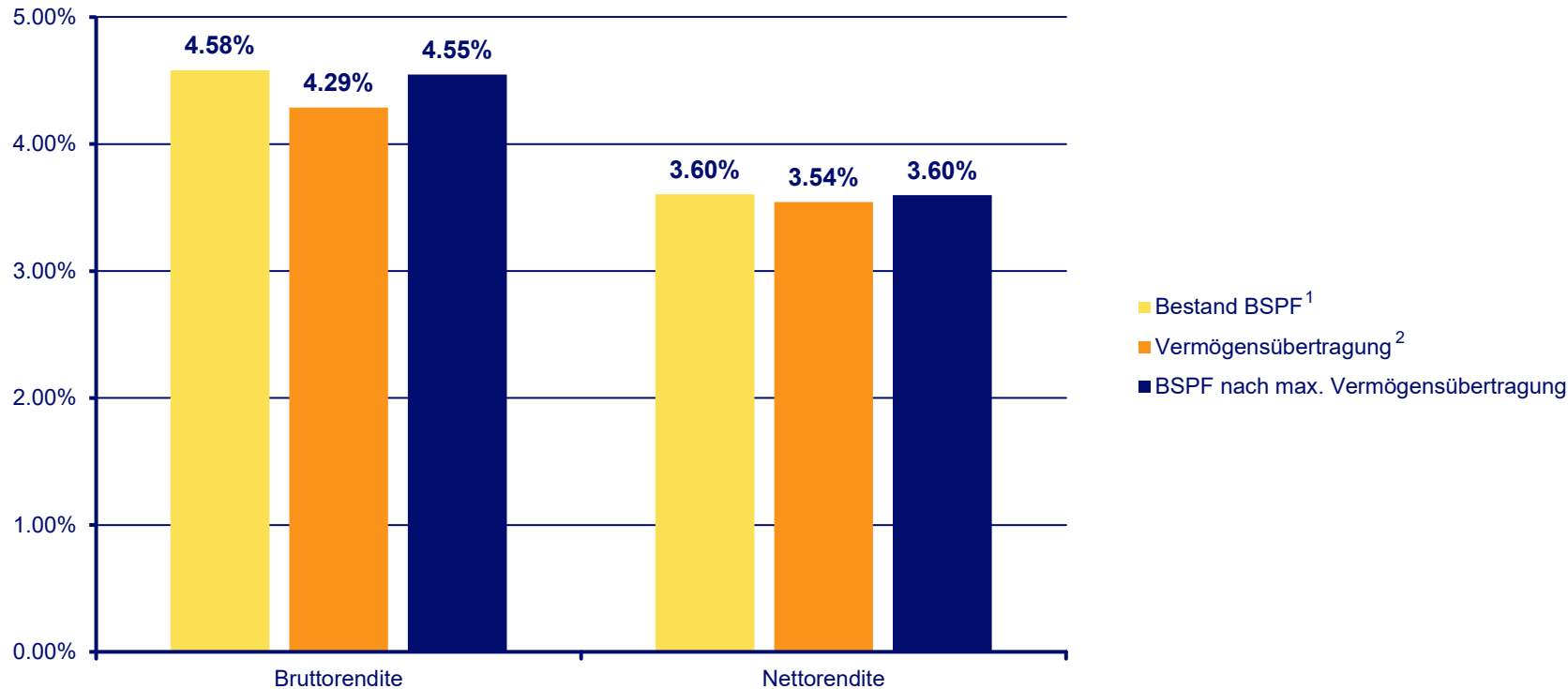
Weitere Verjüngung des Portfolios

Zu übertragende **Liegenschaften** sind entweder noch **jüngeren Baujahres** (durchschnittliches Baujahr 2004) **oder** wurden in den vergangenen Jahren **saniert**

Portfoliostruktur nach Baujahr mit Veränderung Bestand durch Übernahme aller sechs Liegenschaften aus Vermögensübertragung (Basis Bestand: Marktwert PwC per 31.03.2024; Basis Zugänge: Marktwerte per 01.09.2024)

Renditen im Portfoliokontext

Kaum Verwässerungseffekt bei Nettobetrachtung



Renditen gemäss Bewertungen PwC

¹ Bestand mit Stichtag 31.03.2024; ² Vermögensübertragung per 01.09.2024

Liegenschaften mit **zustandsbedingt** tieferen Brutto- und Nettorenditen.

Verwässerungseffekt bei Bruttobetrachtung rund 3 BP, bei **Nettobetrachtung < 1 BP**

04 Kapitalerhöhung

Kapitalerhöhung

Vorgehen «best effort»

Die Kapitalerhöhung wird nach «**best effort**» durchgeführt. Entsprechend besteht bezüglich dem gezeichneten Volumen eine gewisse Unsicherheit. Je nach Zeichnungsumfang werden mehr oder weniger Immobilien (eingeteilt in Tranchen) ausgelöst.

Sofern im Rahmen der Kapitalerhöhung nicht der gesamte Betrag gezeichnet wird, kann je nach Zukauf einzelner Tranchen, **Fremdkapital** bis zur Obergrenze von 22%, für den Kauf der ersten Tranche gar bis 23.2%, bezogen werden. Reichen die Beträge aus Neuemission und Fremdfinanzierung nicht für den Erwerb des gesamten Immobilienportfolios aus, so wird nur ein **Teilportfolio** übertragen. Dafür wurden die Liegenschaften in sechs **Tranchen** mit je einer Liegenschaft pro Tranche eingeteilt (priorisiert).

Die erste Tranche wird unabhängig vom Emissionsresultat erworben. Bei einer Zeichnung von CHF 0 Mio. würde die Fremdfinanzierungsquote somit auf 23.2% steigen. Übersteigt der mittels Neuemission und zusätzlicher Fremdfinanzierung realisierte Betrag den Marktwert der zweiten Tranche, wird diese erworben. Beim Erreichen oder Übertreffen der dritten Tranche aus der Neuemission und zusätzlicher Fremdfinanzierung wird zusätzlich die dritte Tranche erworben usw.

Soweit der aus der Neuemission und zusätzlicher Fremdfinanzierung realisierte Betrag eine erreichte Tranche übersteigt, jedoch die nächste Tranche nicht erreicht, wird der zu beziehende Fremdfinanzierungsbetrag reduziert.

Ziel: Kapitalerhöhung von rund CHF 127 Mio. (best effort)

Fremdfinanzierungsquote bei vollständiger Zeichnung: 18.1%

Bei Nichterreichen von rund CHF 127 Mio.
▸ Fremdkapitalbezug
▸ Teilerwerb in Tranchen

Kapitalerhöhung

Übersicht der Tranchen und Auswirkungen auf die Fremdfinanzierungsquote

Tranche	Volumen Liegenschaften in Mio. CHF	Volumen nur zusätzliche Tranche in Mio. CHF	Mindestbetrag aus Neuemission für Auslösung in Mio. CHF	Maximalbetrag aus Neuemission für Auslösung in Mio. CHF	Fremdfinanzierungsquote nach VÜ bei Zeichnung Mindestbetrag	Fremdfinanzierungsquote nach VÜ bei Zeichnung Maximalbetrag
1 bis 6	126.25	12.28	84.00	<127.00	22.0%	18.1%
1 bis 5	113.97	20.33	75.00	< 84.00	21.9%	21.1%
1 bis 4	93.64	18.18	59.00	< 75.00	21.9%	20.4%
1 bis 3	75.46	25.41	44.00	< 59.00	22.0%	20.6%
1 bis 2	50.05	16.20	25.00	< 44.00	21.9%	20.0%
1	33.85	33.85	0.00	< 25.00	23.2%	20.7%

Ab CHF 84 Mio. Kauf aller Tranchen ●.....

Fremdfinanzierungsquote bei Zeichnung von CHF 84 Mio. ●.....

Fremdfinanzierungsquote bei Vollzeichnung ●.....

VÜ = Vermögensübertragung

Kapitalerhöhung

Eckdaten & Auswirkungen auf Portfolio

**Kauf von Liegenschaften
mit jungem Baujahr**

**Zukäufe zu
attraktiven Renditen**

**Wachstum im starken
Wirtschaftsraum Zürich**



Ansatz	«best effort»
Marktwert Liegenschaftenportfolio	CHF 126'253'000
Maximales Emissionsvolumen	rund CHF 127'000'000
Ausgabepreis pro Anteil	106.81
Maximale Anzahl neue Anteile	1'201'424
Bezugsverhältnis	6:1
Angestrebte Fremdfinanzierungsquote	18.1% (bei Vollzeichnung)
Bezugsrechts-Ausübungsfrist	19. August bis 27. August 2024, 12:00 Uhr
Bezugsrechtshandel	19. August bis 23. August 2024
Liberierungsdatum	5. September 2024
Ausgabekommission	1.25% zu Gunsten der Fondsleitung
Valor / ISIN / Tickersymbol Bezugsrecht	135.781.412 / CH1357814123 / BALSP1
Depotbank	UBS Switzerland AG, Zürich
Market Maker	Swiss Finance & Property AG, Zürich

Anhang I: Halbjahresabschluss per 31. März 2024

Halbjahresabschluss per 31. März 2024

Kennzahlen

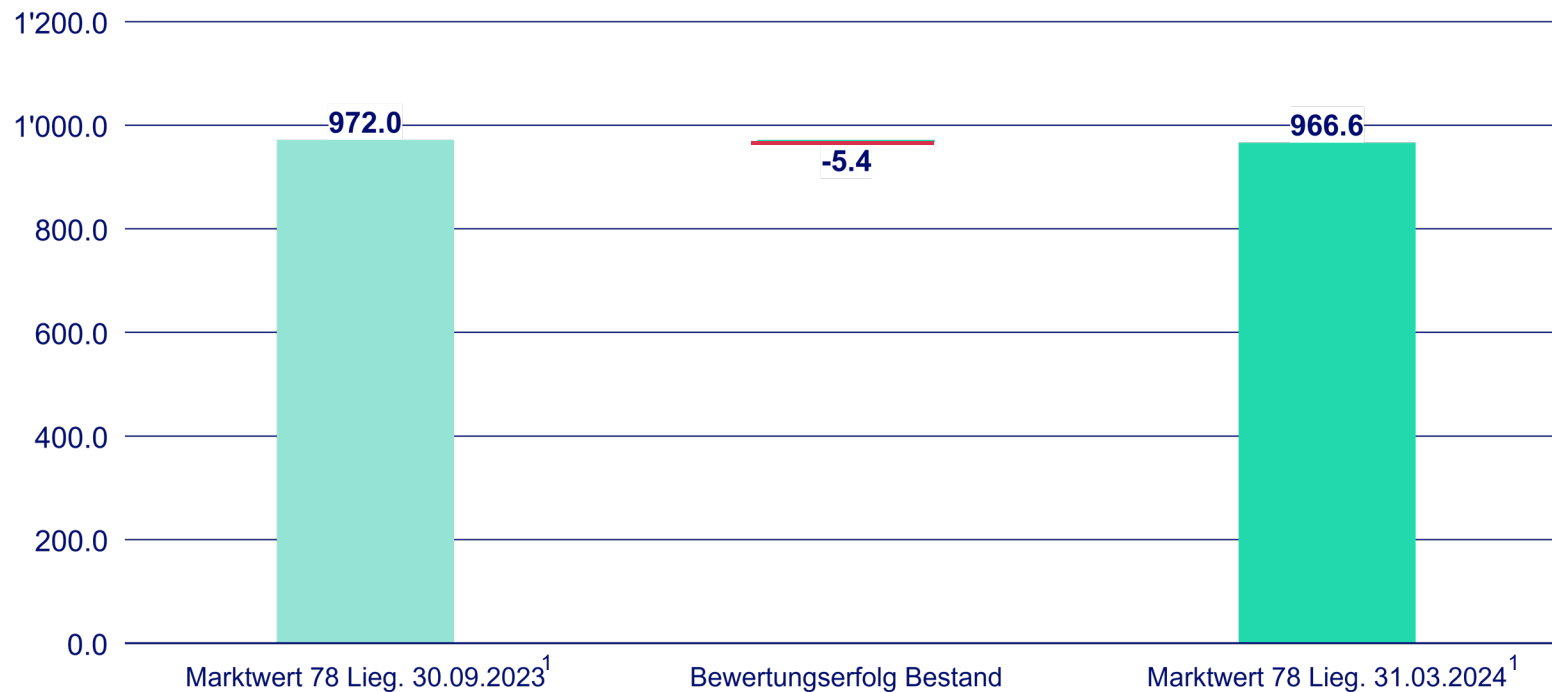
Kennzahlen geprüfte Jahresberichte	31.03.2024	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021
Ausschüttung in CHF pro Anteil	k.A.	3.00	3.00	3.00
Performance in % ^{1, 2}	7.46	-2.72	-12.83	26.16
Ausschüttungsrendite in % ^{1, 2}	k.A.	2.64	2.51	2.14
Anlagerendite in % ²	0.41	0.30	3.09	5.25
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in % ²	0.71	0.72	0.72	0.75
NAV in CHF pro Anteil	104.01	106.59	109.27	109.02
Mietzinsausfallrate in % ²	3.19	3.37	4.10	5.46
WAULT in Jahren ^{2, 3}	7.26	7.72	7.57	3.99
Fremdfinanzierungsquote in % ²	20.46	19.25	22.01	19.92
Ø Verzinsung Fremdfinanzierungen in %	1.42	1.04	0.59	0.06
Ø Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren)	2.62	2.24	2.19	1.67

¹ Vor dem 30.09.2022 Werte bezogen auf ausserbörslichen Kurs; ² AMAS Kennzahl; ³ Weighted Average Unexpired Lease Term; gewichtete Restdauer von ungekündigten Geschäftsmietverträgen

Marktwertentwicklung¹

vom 30. September 2023 zum 31. März 2024

Marktwert in Mio. CHF



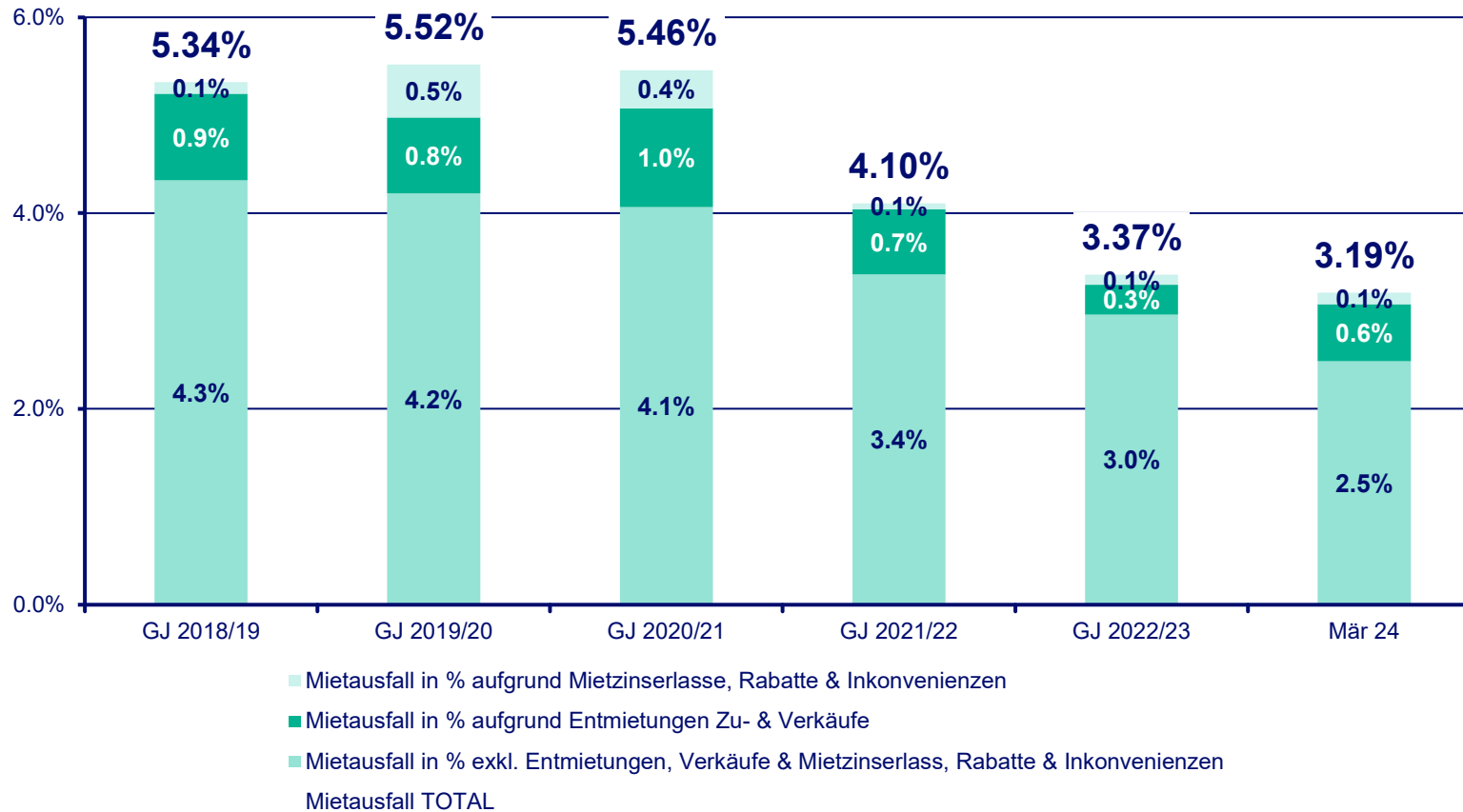
Leichte Abwertung der Bestandsliegenschaften per 31.03.2024 von CHF -5.4 Mio. oder rund -0.6% aufgrund aktueller Marktsituation.

Bei wertvermehrenden Investitionen im Umfang von rund CHF 3.3 Mio. beträgt die Nettowertveränderung (nach Investitionen) CHF -8.7 Mio. oder rund -0.9%.

¹ Quelle: Schätzung unabhängige Schätzungsexperten, geprüfter Jahresabschluss per 30.09.2023 und ausserordentliche Schätzung per 31.03.2024

Halbjahresabschluss per 31. März 2024

Weitere Reduktion der Mietausfallrate¹



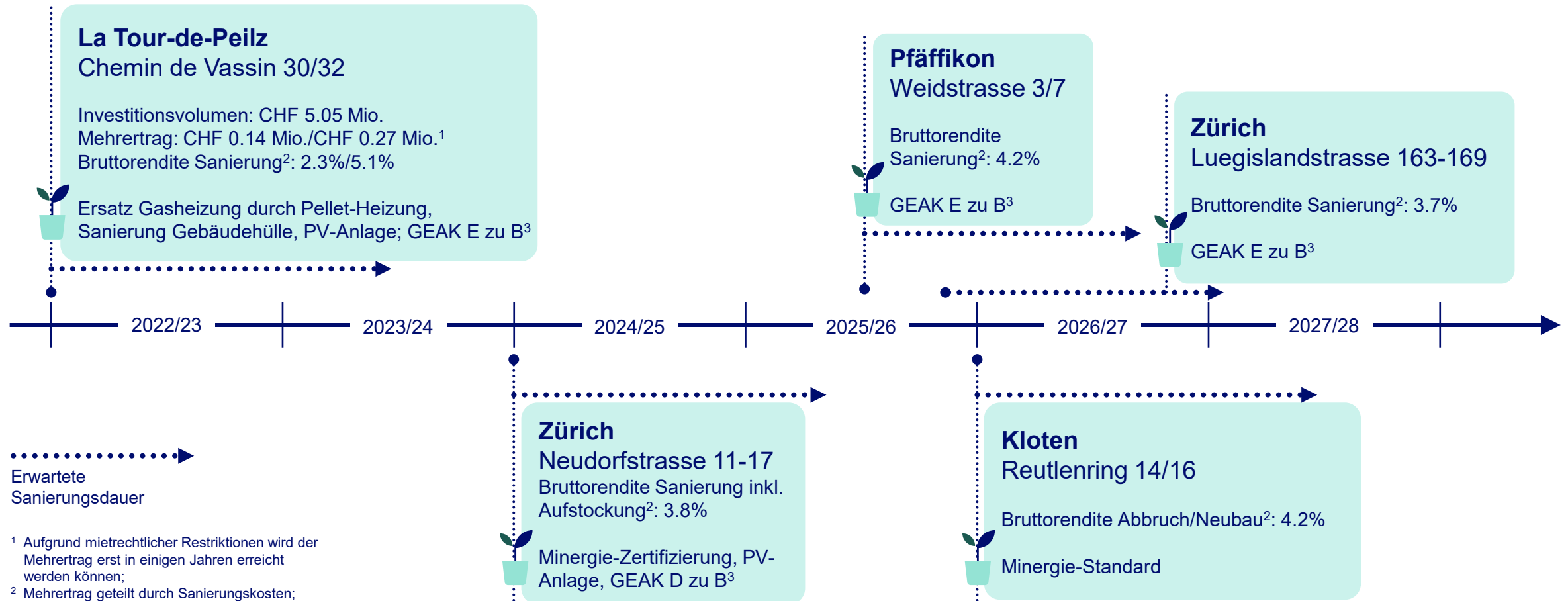
¹ Mietausfallrate = Kennzahl AMAS (Asset Management Association Switzerland)

Weiterhin positive Entwicklung der Leerstände

Entwicklung insbesondere bei Betrachtung ohne Sondereffekte positiv

Timeline Sanierungsprojekte

Interessante Pipeline mit weiteren Objekten in Planung



¹ Aufgrund mietrechtlicher Restriktionen wird der Mehrertrag erst in einigen Jahren erreicht werden können;
² Mehrertrag geteilt durch Sanierungskosten;
³ Geschätzte Verbesserung Gebäudehülle gem. GEAK-Plus-Bericht.

Sanierungsprojekt

Zürich, Neudorfstrasse 11-17

Totalsanierung

- Energetische Optimierung
- Grundrissoptimierung
- Aufstockung: Realisierung von vier zusätzlichen Attikawohnungen
- Umnutzung von Gewerbeflächen im EG zu Studios

Timeline

- Baubeginn: Oktober 2024
- Bezug: Dezember 2025

Financials

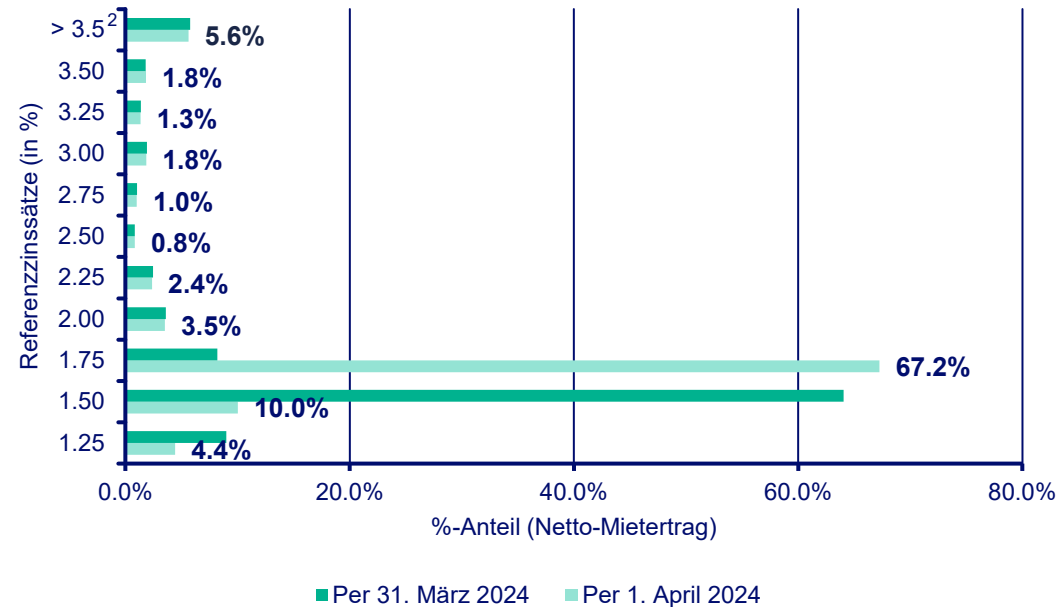
- Investitionsvolumen: rund CHF 14 Mio.
- Mehrertrag: rund CHF 0.53 Mio.



Wohnmietverträge

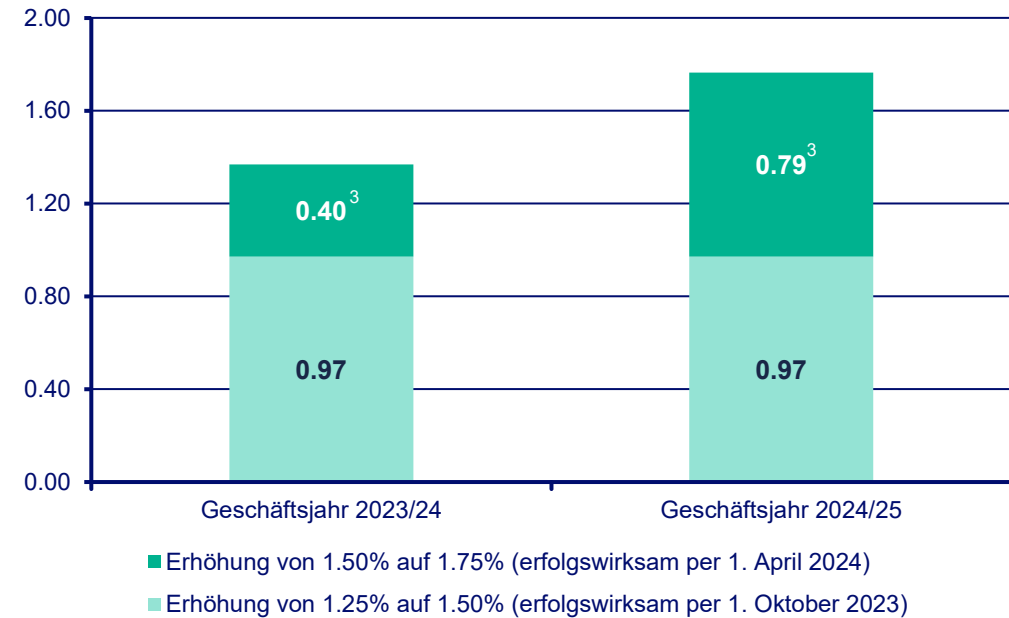
Struktur und Einfluss von Referenzzinssätzen

Struktur der Referenzzinssätze¹



Rund 2/3 der Wohnungsmietverträge verfügen über einen Referenzzinssatz von 1.75%

Einfluss der Referenzzinssatzerhöhungen in Mio. CHF



Mehrertrag von rund CHF 1.37 Mio.⁴ für das folgende Geschäftsjahr erwartet.

¹ Total 2'005 Wohnungen im Portfolio; Grafik ohne leerstehende Wohnungen; ² inkl. indexierte Wohnmietverträge; ³ Schätzung; ⁴ Effektive Erhöhungen können aufgrund von Anfechtungen abweichen.

Initiativen Nachhaltigkeit

Stand und weiteres Vorgehen



GEBÄUDEENERGIEAUSWEIS DER KANTONE

GEAK¹ Abdeckung von
98.9% (exkl. Liegen-
schaften im Bau)

Gesamtenergieeffizienz
73.7%² C³ oder besser

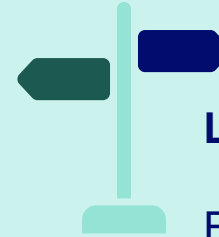
Gebäudehülle 27.4%² C³



GRESB⁴-Rating 2023

57/100 Punkte⁵

1/5 Sterne⁵



Laufende und kommende Massnahmen

Erarbeitung einer Nachhaltigkeitsstrategie in Arbeit

Jährliches Reporting an Investoren zu Veränderungen bzgl. GRESB-Rating (im Jahresbericht) wird beibehalten

¹ Mit dem GEAK Plus (Gebäudeenergieausweis der Kantone) werden Immobilieneigentümern – zusätzlich zur Energieetikette (GEAK) – drei auf ihr Gebäude zugeschnittene Varianten zur energetischen Modernisierung aufgezeigt. Diese werden erarbeitet, wo sinnvoll; ² marktwertgewichtet; ³ A als beste Bewertung, G als schlechteste Bewertung;

⁴ Global Real Estate Sustainability Benchmark; ⁵ 2023 GRESB Standing Investments Benchmark Report.



Ereignis nach dem 31. März 2024

Verkauf Turbenthal, Hohmattring 19, 21

Erfolgreicher Verkauf einer nicht-strategischen Immobilie.

- Verkauf per 31. Mai 2024
- Verkaufspreis: CHF 6.3 Mio.

Liegenschaft

- Wohnliegenschaft mit uniformem Wohnungsmix
- Mässiger Anschluss an den öffentlichen Verkehr

Portfolio

- Kleine Liegenschaft mit kaum Auswirkungen auf sektorale und geografische Allokation

Fonds

- Verkauf mit Gewinn nach Steuern von ca. CHF 0.65 Mio.

Anhang II: Gebühren & steuerliche Aspekte

Baloise Swiss Property Fund

Fondsinformationen

Fondsname	Baloise Swiss Property Fund (BSPF)
ISIN / Valor	ISIN CH0414551033 / Valor Nr. 41455103
Fondsdomizil	Schweiz
Rechtsform	Vertraglicher Anlagefonds
Anlegerkreis	Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt
Fondsleitung	Baloise Asset Management AG, Basel
Portfolio Manager	Baloise Asset Management AG, Basel
Depotbank	UBS Switzerland AG, Zürich
Revisionsgesellschaft	Ernst & Young AG, Basel
Schätzungsexperten	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
Liegenschaftsverwaltung	Baloise Asset Management AG und externe Partner
Vertrieb	Baloise Asset Management AG, Basel
Fondswährung	CHF
Gesamtfondsvermögen <small>per 31. März 2024</small>	CHF 983.0 Mio.
Verwendung der Erträge	Ausschüttend
NAV-Frequenz	Jährlich
Rücknahme von Fondsanteilen	Auf Ende des Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten
Rechnungsjahr	1.10. – 30.9.
Market Maker	Swiss Finance & Property, Zürich



Gebührenstruktur

Gebühren	Maximum gemäss Fondsvertrag	Effektiv GJ 2022/2023	Effektiv GJ 2021/2022	
Verwaltungskommission Fondsleitung	1.00% Gesamtvermögen	0.50% Gesamtvermögen	0.50% Gesamtvermögen	zulasten Fondsvermögen
Kauf- und Verkaufskommission	2.00% Kauf- bzw. Verkaufspreis	0.77% Kauf- bzw. Verkaufspreis	1.50% Kauf- bzw. Verkaufspreis	zulasten Fondsvermögen
Baukommission				
Erstellung von Bauten, Renovationen und Umbauten	3.00% Baukosten	2.50% Baukosten	2.50% Baukosten	zulasten Fondsvermögen
Entwicklung von unbebauten Grundstücken	3.00% Baukosten	n/a Baukosten	n/a Baukosten	zulasten Fondsvermögen
Honorar Liegenschaftsverwaltung	5.00% Nettomietzinseinnahmen	3.60% Nettomietzinseinnahmen	3.60% Nettomietzinseinnahmen	zulasten Fondsvermögen
Ausgabekommission	5.00% Nettoinventarwert	0.25% Nettoinventarwert	n/a Nettoinventarwert	zulasten Anleger
Rücknahmekommission	5.00% Nettoinventarwert	n/a Nettoinventarwert	n/a Nettoinventarwert	zulasten Anleger

Die Fondsleitung behält sich Änderungen der maximalen und effektiven Gebühren vor.

Einkommens- bzw. Gewinnsteuern



Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz



Anleger mit Steuerdomizil in der Schweiz

Erträge aus direktem Grundbesitz

Steuerbar beim Fonds zu einem reduzierten Satz

Keine Besteuerung auf Stufe Anleger

Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz

Steuerbar beim Fonds zu einem reduzierten Satz

Keine Besteuerung auf Stufe Anleger

Übrige Erträge (z.B. Zinsertrag)

Keine Besteuerung auf Stufe Fonds

Steuerbar beim Anleger

Übrige Kapitalgewinne

Keine Besteuerung auf Stufe Fonds

Privatvermögen: steuerfrei bei Auszahlung über separaten Coupon
Geschäftsvermögen: steuerbar

Einkommens- bzw. Gewinnsteuern

Besteuerung auf Stufe des Immobilienfonds

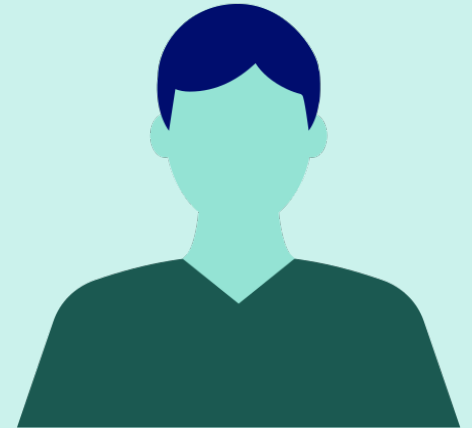
- Grundsätzlich sind vertragliche Anlagefonds keine Steuersubjekte. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Diese bilden für die Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz ein eigenes Steuersubjekt.
- Die Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz (z.B. Mieterträge, Kapitalgewinn aus der Veräusserung Liegenschaften) werden beim Immobilienfonds selbst besteuert. Die Besteuerung erfolgt mehrheitlich zu einem reduzierten Gewinnsteuersatz (halber Satz auf Stufe Bund und reduzierter Satz in mehreren Kantonen).
- Übrige Erträge (z.B. Zinserträge auf Bankguthaben) werden nicht auf Stufe des Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz, sondern auf Stufe der Anleger besteuert.



Einkommens- bzw. Gewinnsteuern

Besteuerung auf Stufe Anleger mit Steuerdomizil in der Schweiz

- Da die Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz beim Immobilienfonds selbst besteuert werden, erfolgt keine nochmalige Besteuerung auf Stufe Anleger mit Steuerdomizil in der Schweiz.
- Die übrigen Erträge, die nicht aus direktem Grundbesitz stammen, werden nicht beim Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz besteuert und sind daher vom Anleger zu deklarieren und versteuern.
- Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.
- Die Besteuerung und die steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Diese Folien sind einzig pauschale Hinweise und keine steuerliche Beratung. Es ist Sache des Anlegers bzw. der an einem Erwerb der Anteile interessierten Personen, sich bei qualifizierten Beratern über die sie treffenden steuerlichen Folgen zu informieren. Keinesfalls können weder der Fonds noch die Fondsleitung eine Verantwortung für die den Anleger treffenden individuellen Steuerfolgen übernehmen.



Anhang III: Baloise Asset Management AG

Baloise Immobilien Expertise

Track Record	<ul style="list-style-type: none">• 150 Jahre Erfahrung im Real Estate Investment Management mit rund CHF 9 Mrd. Assets under Management
Produktpalette/Kunden	<ul style="list-style-type: none">• Baloise Versicherungen Schweiz (rund CHF 7,1 Mrd.)• Vorsorgestiftung der Baloise Versicherung AG & Mandate (rund CHF 1,2 Mrd.)• Baloise Swiss Property Fund (börsenkotiert, rund CHF 970 Mio.)• Baloise Anlagegruppe Immobilien Schweiz (rund CHF 100 Mio.)
Portfolio Management	<ul style="list-style-type: none">• Bestandsmanagement• Eigentümerversammlung• Strategieberatung (Portfolio, ESG, Einzelobjekt)
Asset Management	<ul style="list-style-type: none">• U.a. Führung & Kontrolle Property Management• Erarbeitung & Umsetzung von Objektstrategien• Finanzielle Berichterstattung
Construction Management	<ul style="list-style-type: none">• Umfassendes Baumanagement• Entwicklung und Realisierung von Neubauten sowie Planung und Durchführung von Sanierungen• Bauvolumen von rund CHF 150 Mio. pro Jahr
Acquisition	<ul style="list-style-type: none">• Sehr gute Vernetzung im Immobilientransaktionsmarkt• Substanzielle Transaktionsvolumen
Team/Property Management	<ul style="list-style-type: none">• Über 70 Immobilienspezialisten• Davon Inhouse-Property Management mit 3 Standorten und rund 40 Mitarbeitenden

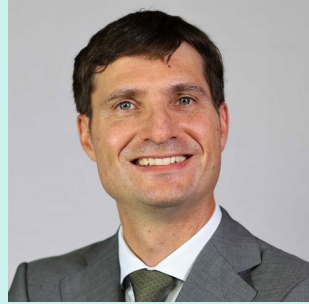
Kontakt



Jan Hagen
Fund- & Portfolio Manager

+41 58 285 89 24

jan.hagen@baloise.com



Jean-Michel Hegnauer
Senior Institutional Sales

+41 58 285 98 45

jean-michel.hegnauer@baloise.com

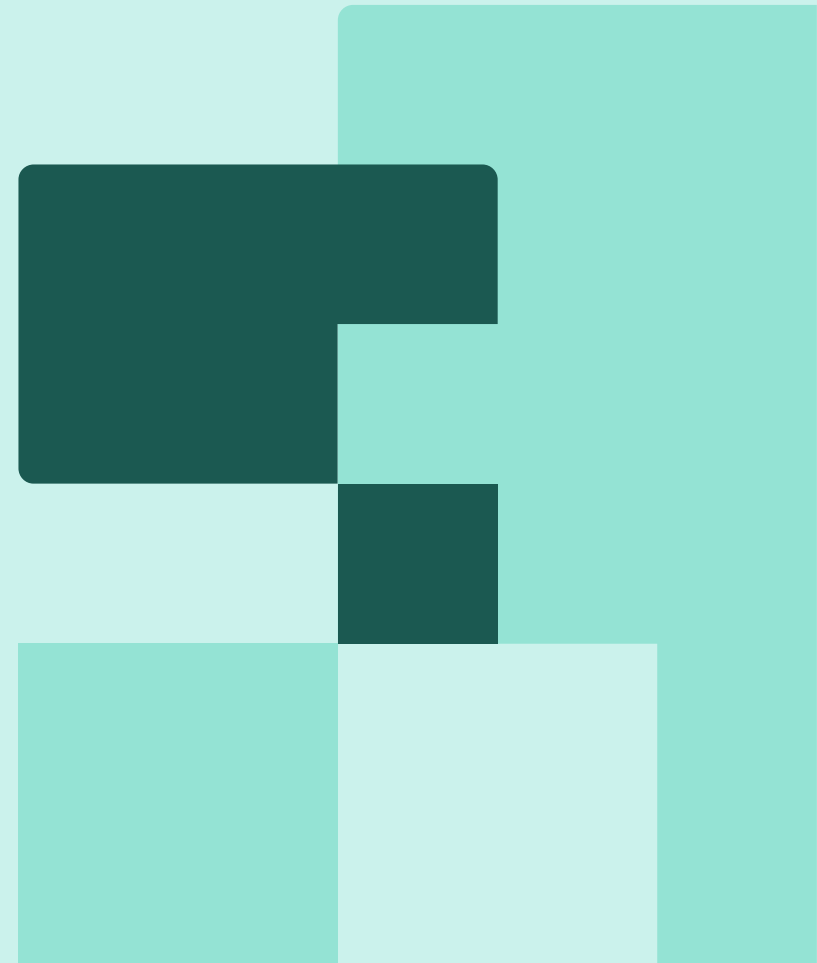


Philipp Zollinger
Senior Institutional Sales

+41 58 285 78 25

philipp.zollinger@baloise.com

Vielen Dank.



Wichtiger Rechtshinweis

Das vorliegende Werbedokument dient ausschliesslich Informationszwecken und stellt weder eine Empfehlung noch ein Angebot oder eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Fondsanteilen dar, noch ist es als Aufforderung anzusehen, ein Angebot zum Abschluss eines Vertrages über eine Wertpapierdienstleistung oder Nebenleistung abzugeben. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbietet. Weder das vorliegende Dokument noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten versandt oder dahin mitgenommen werden oder in den Vereinigten Staaten oder an eine US-Person (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden.

Wir weisen darauf hin, dass die historische Performance keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance darstellt und die Performancedaten die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt lassen. Dieses Dokument kann eine persönliche Beratung nicht ersetzen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der in diesem Dokument enthaltenen Angaben wird keine Haftung übernommen. Die Fondsleitung übernimmt keine Gewähr für dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters die Informationen in Bezug auf ihre Vereinbarkeit mit seinen persönlichen eigenen Verhältnissen, auf juristische, regulatorische, steuerliche und andere Konsequenzen zu prüfen.

Der Baloise Swiss Property Fund ist ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds". Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb oder für die Zeichnung von Fondsanteilen ist der aktuelle Fondsvertrag mit Anhang und der jeweils aktuelle Jahresbericht. Dieses Dokument stellt keinen Prospekt im Sinne von Artikel 35 des Finanzdienstleistungsgesetzes oder Artikel 27 ff. des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange AG dar.

Der Fondsvertrag mit Anhang sowie der Jahresbericht können kostenlos bei der Fondsleitung und bei der Vertriebsstelle, der Baloise Asset Management AG, Aeschengraben 21, 4002 Basel, oder bei der Depotbank, der UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich, angefordert werden.