

DIESES DOKUMENT ERGÄNZT DEN UND BILDET EINEN INTEGRIERENDEN BESTANDTEIL ZUM EMISSIONSPROSPEKT UND MUSS ZUSAMMEN MIT DIESEM GELESEN WERDEN.

Baloise Swiss Property Fund

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Zusatz zum Emissionsprospekt inklusive Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag vom 5. Juli 2024, korrigierte Version («Emissionsprospekt»).

Anzahl der effektiv neu zu emittierenden Anteile	1'201'424 Anteile
Ausgabepreis	CHF 106.81 netto je neuen Anteil.
Emissionsvolumen	CHF 127 Mio.
Total der sich im Umlauf befindenden Anteile	Per 5. September 2024 befinden sich 8'409'970 Anteile im Umlauf.
Kotierung / Erster Handelstag	Für alle 1'201'424 neu auszugebenden Anteile des Baloise Swiss Property Fund wurde die Kotierung und die Zulassung zum Handel gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange AG bewilligt. Erster Handelstag ist der 5. September 2024.
Liberierungsdatum	5. September 2024
Valorenummer / ISIN / Tickersymbol	41.455.103 / CH0414551033 / BALSP

Die Fondsleitung

Baloise Asset Management AG

Dieser Zusatz zum Emissionsprospekt datiert vom 30. August 2024.

Der Emissionsprospekt inklusive Zusatz wurde in Übereinstimmung mit der Fachinformation Ausgabe von Immobilienfondsanteilen der Asset Management Association Switzerland AMAS vom 25. Mai 2010 (Stand 21. Dezember 2018) erstellt und wurde auf der Grundlage von Art. 51 Abs. 3 des Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) von keiner schweizerischen Prüfstelle gemäss Art. 52 FIDLEG geprüft oder genehmigt. Der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag im Sinne von Art. 48 Abs. 1 FIDLEG wurde bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA (FINMA) eingereicht und von dieser genehmigt.

Baloise Swiss Property Fund

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der
Art «Immobilienfonds»

Ausgabe von Fondsanteilen –
19. August 2024 bis 27. August 2024

Emissionsprospekt vom 17. Juni 2024

Korrigierte Version vom 5. Juli 2024 (mit aktualisiertem Anhang 3, Ungeprüfter Halbjahresbericht
per 31. März 2024)

Fondsleitung: Baloise Asset Management AG, Basel

Depotbank und Zahlstelle: UBS Switzerland AG, Zürich

Inhalt

1.	Zeichnungsangebot	3
2.	Informationen zu Baloise Swiss Property Fund	8
3.	Informationen über die Fondsleitung	17
4.	Informationen über die Depotbank	19
5.	Informationen über Dritte, deren Vergütungen der kollektiven Kapitalanlage belastet werden	20
6.	Risiken	20
7.	Weitere Informationen	25
Anhang 1: Geprüfter Jahresbericht per 30. September 2022		26
Anhang 2: Geprüfter Jahresbericht per 30. September 2023		27
Anhang 3: Ungeprüfter Halbjahresbericht per 31. März 2024		28
Anhang 4: Informationen zu den Bewertungen per 1. September 2024 des unabhängigen Schätzungsexperten PwC		29
Anhang 5: Testat des unabhängigen Schätzungsexperten PwC		30
Anhang 6: Second Opinion zu den Bewertungen durch Wüest Partner		31

Dieser Emissionsprospekt wurde in Übereinstimmung mit der Fachinformation Ausgabe von Immobilienfondsanteilen der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 25. Mai 2010 (Stand 21. Dezember 2018) erstellt und wurde auf der Grundlage von Art. 51 Abs. 3 des Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) von keiner schweizerischen Prüfstelle gemäss Art. 52 FIDLEG geprüft oder genehmigt. Gemäss Art. 48 Abs. 1 FIDLEG bildet der integrierte Fondsvertrag inklusive Anhänge den Prospekt im Sinne FIDLEG. Dieser wurde von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA (FINMA) genehmigt.

Der vorliegende Emissionsprospekt, einschliesslich integriertem Fondsvertrag inklusive Anhänge (zusammen der «Prospekt») bildet die ausschliessliche Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds Baloise Swiss Property Fund (nachstehend auch als der «Fonds» oder der «Immobilienfonds» bezeichnet) im Rahmen der im Prospekt beschriebenen Emission.

Potenzielle Anleger werden gebeten, den Prospekt und insbesondere das Kapitel «Risiken» sorgfältig zu lesen.

1. Zeichnungsangebot

1.1 Rechtsgrundlage

Baloise Asset Management AG hat als Fondsleitung des Baloise Swiss Property Fund die Ausgabe von maximal 1'201'424 Anteilen des Baloise Swiss Property Fund beschlossen.

Damit erhöht sich die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile von 7'208'546 auf maximal 8'409'970 Anteile.

Die Emission wird kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Nicht gezeichnete Anteile werden allenfalls nicht emittiert, wodurch sich der Emissionsbetrag reduziert. Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist allenfalls nicht gezeichnete Anteile zu übernehmen oder diese zusammen mit der Depotbank oder Dritten im Markt zu platzieren.

Nach dem Ende der Bezugsfrist gibt die Fondsleitung die Anzahl der effektiv zu emittierenden Anteile bekannt. Die neuen Anteile werden zu den in den folgenden Kapiteln aufgeführten Bedingungen angeboten.

1.2 Bezugsfrist

Die Bezugsfrist dauert vom Montag, 19. August 2024, bis Dienstag, 27. August 2024, 12:00 Uhr (CEST). Später eingereichte Ausübungserklärungen werden nicht mehr berücksichtigt. Bezugsrechte, die nicht innerhalb der Bezugsfrist ausgeübt werden, verfallen wertlos und ohne Entschädigung (siehe «Bezugsrechtshandel»). Die Ausübung der Bezugsrechte ist unwiderruflich.

1.3 Bezugsverhältnis

Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt.

Sechs (6) Bezugsrechte berechtigen zum Bezug von einem (1) neuen Anteil gegen Bezahlung des Ausgabepreises in bar.

1.4 Ausgabepreis

Der Ausgabepreis beträgt CHF 106.81 netto pro neuer Anteil.

Der Ausgabepreis wurde gemäss Fondsvertrag § 17 Ziff. 3 festgelegt. Der Ausgabepreis basiert auf dem Nettoinventarwert je Anteil per 31. März 2024 (CHF 104.01). Die Liegenschaften des Immobilienfonds wurden durch die unabhängigen Schätzungsexperten per 31. März 2024 geschätzt bzw. überprüft. Im Ausgabepreis berücksichtigt sind:

- die aktuellen Bewertungen per 31. März 2024 der unabhängigen Schätzungsexperten sowie die erwarteten Änderungen der für die Berechnung des Nettoinventarwert erforderlichen Faktoren, inklusive Einkauf in den laufenden Ertrag (für die Periode vom 1. Oktober 2023 bis 1. September 2024),
- die Ausgabekommission von 1.25% zugunsten der Fondsleitung Baloise Asset Management AG.

1.5 Zuteilung Bezugsrechte

Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte ist Freitag, 16. August 2024 (nach Handelsschluss); ab Montag, 19. August 2024 werden die Anteile ex Bezugsrecht gehandelt. Die Bezugsrechte werden den Anlegern durch die jeweilige Depotbank eingebucht. Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt.

1.6 Bezugsrechtshandel

Es findet vom Montag, 19. August 2024, bis und mit Freitag, 23. August 2024, an der SIX Swiss Exchange ein Bezugsrechtshandel statt.

Der Wert der an der SIX Swiss Exchange gehandelten Bezugsrechte ist aufgrund von Angebot und Nachfrage Schwankungen unterworfen. Es gibt keine Gewähr dafür, dass sich in diesem Zeitraum auch tatsächlich ein aktiver Markt für die Bezugsrechte entwickelt. Die Werthaltigkeit der Bezugsrechte kann nicht gewährleistet werden.

1.7 Ausübung der Bezugsrechte

Die Ausübung der Bezugsrechte hat gemäss den Instruktionen der jeweiligen Depotbank zu erfolgen.

Es können nur ganze Anteile gezeichnet werden (keine Fraktionen möglich).

Während der Bezugsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen wertlos und ohne Entschädigung.

Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist nicht gezeichnete Anteile zu übernehmen und anschliessend zusammen mit der Depotbank oder Dritten im Markt zu platzieren.

1.8 Liberierung / Lieferung

Die Liberierung und Lieferung der neuen Anteile des Baloise Swiss Property Fund erfolgen am 5. September 2024.

1.9 Kotierung und Handel der Anteile

Die Kotierung der neuen Anteile gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange wird auf den 5. September 2024 beantragt. Die bisherigen Anteile des Baloise Swiss Property Fund sind gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Die genaue Anzahl der effektiv neu zu emittierenden Anteile und die genaue Anzahl der zu kotierenden Anteile werden (i) nach Ablauf der Bezugsfrist durch die Fondsleitung bekanntgegeben und (ii) im Zusatz zum Emissionsprospekt enthalten sein.

Fondsinformationen:

Lancierung:	1. Oktober 2018
Kotierung/Handel:	Gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange
Rechnungsjahr:	1. Oktober bis 30. September
Rechnungseinheit/Handelswährung:	CHF
Ausschüttungstermin:	Innerhalb von vier Monaten seit Abschluss des Rechnungsjahrs
Fondsleitung:	Baloise Asset Management AG, Basel
Portfoliomanagement:	Baloise Asset Management AG, Basel
Bewirtschaftung:	Baloise Asset Management AG und Partner
Prüfgesellschaft:	Ernst & Young AG, Basel

Unabhängige Schätzungsexperten: Sebastian Zollinger, MRICS (PricewaterhouseCoopers AG), und
Laura Blaufuss, MRICS, (PricewaterhouseCoopers AG)
Vertriebsstelle: Baloise Asset Management AG, Basel

Market Maker:

Die Fondsleitung hat für den börslichen Handel der Anteile im Sekundärmarkt folgenden Market Maker ernannt:

Swiss Finance & Property AG
Seefeldstrasse 275
CH-8008 Zürich
Tel.: +41 (0) 43 344 71 20
E-Mail: cm@sfp.ch

1.10 Listing Agent

Die Fondsleitung hat für die Kotierung der neuen Anteile die UBS AG, Zürich, als Listing Agent mandatiert.

1.11 Anlegerkreis

Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt.

1.12 Verurkundung

Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar (siehe § 5 Fondsvertrag) eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern als Bucheffekten geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilsscheins zu verlangen (siehe § 6 Fondsvertrag).

1.13 Ausschüttungen

Die neuen Anteile berechtigen zur Erfolgsbeteiligung des Fonds für das gesamte Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024.

1.14 Verwendung des Emissionserlöses

Der Emissionserlös wird für den Erwerb eines Immobilienportfolios mit sechs Liegenschaften der Baloise Leben AG, Basel zuhanden des Immobilienfonds gegen Barzahlung verwendet.

Wie unter Ziffer 1.1 beschrieben, wird die Neuemission nach «best effort» erfolgen. Sofern im Rahmen der Neuemission 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). In diesem Zusammenhang wurde darauf geachtet, dass die Tranchen gut diversifiziert sind hinsichtlich

Regionen, Bruttorendite, Nutzung und Baujahr. Die einzelnen Tranchen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Ort	Adresse	Baujahr	Typ nach Art. 86 KKV	Grossregion	Marktwert PwC per 01.09.2024 in Mio. CHF	Bruttorendite gem. PwC-Bewertung	Tranche
Volketswil	Riedstrasse 60, 62, 68, 70, 72, 74	2000	W	Zürich	33.85	4.12%	1
Wittenbach	Obstgartenstrasse 11, 13, 15	2014	W	Ostschweiz	16.20	4.75%	2
Liestal	Allmendstrasse 12-16, Fliederweg 4-6	2005	W	Nordwestschweiz	25.41	4.36%	3
Knonau	Bülstrasse 9, 11, 13, 15	2004	W	Zürich	18.18	4.17%	4
Bad Zurzach	Weissensteinweg 4, 6	2016	W	Nordwestschweiz	20.33	4.39%	5
Chur	Albulastrasse 13, 15	1982	W	Ostschweiz	12.28	4.01%	6
Total					126.25	4.29%	

W = Wohnbaute

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. Eine Erhöhung der Fremdfinanzierung über eine Fremdfinanzierungsquote von 22% ist grundsätzlich aufgrund strategischer Überlegungen nicht vorgesehen. Davon ausgenommen ist, wie oben ausgeführt, der Erwerb der ersten Tranche, bei der die Fremdfinanzierungsquote bis 23.2% erhöht werden kann. 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. Die Transaktionskosten werden dem Fondsvermögen belastet. Für den Erwerb der sechs Liegenschaften wurde der Fondsleitung am 27. Mai 2024 von der FINMA eine Ausnahmebewilligung des Übernahmeverbots von nahestehenden Personen gemäss Art. 63 Abs. 4 KAG i.V.m. Art. 32a KKV gewährt.

Das zu erwerbende Liegenschaftsportfolio besteht aus sechs Wohnliegenschaften, welche über insgesamt fünf Kantone verteilt liegen. Der Wohnanteil beträgt 90.1%, die Büronutzung 0.0%, die Gewerbenutzung 1.6%, die Verkaufsnutzung 0.0% und die Nebennutzung 8.3% (Parkplätze, Lager und Bastelräume). Das Portfolio verteilt sich auf die Kantone Aargau (16.1%), Basel-Land (20.1%), Graubünden (9.8%), St. Gallen (12.8%) sowie Zürich (41.2%). Der geplante Erwerb des Portfolios steht somit im Einklang mit der Strategie und der Anlagepolitik des Immobilienfonds, wobei eine breite regionale Diversifikation angestrebt wird. Auch der sektoriellen Diversifikation mit mindestens 50% Wohnen und höchstens 50% kommerziell genutzten Liegenschaften wird Rechnung getragen.

1.15 Valorenummern / ISINs und Tickersymbole

Anteile Baloise Swiss Property Fund:	41.455.103	CH0414551033	BALSP
Bezugsrechte:	135.781.412	CH1357814123	BALSP1

1.16 Verkaufsrestriktionen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Immobilienfonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

- a) Für folgende Länder liegt eine Bewilligung für die Vertriebstätigkeit vor: Schweiz
- b) Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Der Fonds ist nicht zugelassen für U.S. Personen. Der Fonds ist ausschliesslich zugelassen für Non-«U.S. persons». Als «U.S. Person» gelten Personen, welche unter einer der folgenden Definitionen fallen:

1. Eine Person, Individuum oder Rechtsperson, welche eine U.S. Person ist nach Regulation S des Securities Act.
2. Eine Privatperson (Individuum), welche US Bürger ist oder «resident alien» im Sinne des U.S. Steuerrechts. Aktuell ist der Begriff «resident alien» wie folgt definiert im U.S. Steuerrecht (U.S. income tax laws): Eine Person, welche (i) eine Alien Registration Card («green card») hält, ausgestellt von «U.S. Immigration and Naturalization Service» oder (ii) den «substantial presence» Test erfüllt. Der «substantial presence» Test ist grundsätzlich erfüllt in einem laufenden Kalenderjahr, sofern (i) die Person mindestens 31 Tage in den USA war im entsprechenden Jahr und (ii) die Summe der Anzahl Tage, in welchen die Person im laufenden Jahr in den USA war und ein Drittel der Tage im vorangegangenen Jahr und ein Sechstel der im davor gehenden Jahr im Gesamten 183 Tage überschreitet.
3. Mit Blick auf Rechtspersonen (nicht Individuen), (i) eine Gesellschaft, Kommanditgesellschaft oder andere Rechtsperson, organisiert oder domiziliert in den USA oder seinen Hauptsitz der Geschäftstätigkeit in den USA hat, (ii) ein Trust, welcher (a) ein US-Gericht als Aufsicht über die Administration des Trusts hat und (b) eine oder mehrere US-Personen die Kontrolle ausüben oder alle substantiellen Entscheide treffen und (iii) Erbmassen welche US-Steuern unterliegen unabhängig von Lokation / Quelle.
4. Eine Gesellschaft / Rechtsperson gegründet für die passive Verwaltung von Vermögen, wie beispielsweise Commodity Pools, Investment Gesellschaften oder ähnliche Vehikel (ausgenommen Pensionskassen für Mitarbeiter, Direktoren und Geschäftsführer organisiert und mit Sitz ausserhalb der Vereinigten Staaten von Amerika), bei der 10 % oder mehr des Wirtschaftlichen Eigentums, gemessen an den Anteilsscheinen, gehalten werden durch U.S. Personen oder welche grundsätzlich gegründet wurde mit dem Zweck, Investitionen zu ermöglichen durch U.S. Personen in einem Commodity Pool, bei welchen der Verwalter ausgenommen ist von bestimmten Auflagen des «Part 4 of the Rules of the U.S. Commodity Futures Trading Commission» durch seine Teilnahme als nicht U.S. Person.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen und juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

1.17 Force Majeure

Die Fondsleitung sowie die Depotbank haben das Recht, jederzeit vor dem Liberierungsdatum aufgrund von bedeutenden Ereignissen nationaler oder internationaler, währungspolitischer, finanzieller, wirtschaftlicher, politischer oder abwicklungstechnischer Natur oder bei Eintreten von Vorkommnissen anderer Art, die den Erfolg des Angebots ernsthaft in Frage stellen würden, die Emission der Anteile zu verschieben bzw. diese nicht durchzuführen.

2. Informationen zum Baloise Swiss Property Fund

2.1 Allgemeine Angaben zum Fonds

Der Baloise Swiss Property Fund ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Der Fondsvertrag wurde von Baloise Asset Management AG als Fondsleitung erstellt und mit Zustimmung von UBS Switzerland AG als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser am 2. Februar 2018 erstmals genehmigt. Der Baloise Swiss Property Fund richtete sich bis am 31. Oktober 2021 ausschliesslich an qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 und 3^{ter} KAG. Seit dem 1. November 2021 ist der Anlegerkreis nicht mehr auf qualifizierte Anleger beschränkt und es gilt ein neuer Fondsvertrag für alle Anleger. Der aktuell gültige Fondsvertrag datiert vom 29. Juni 2023.

Der Baloise Swiss Property Fund wurde am 1. Oktober 2018 lanciert und dessen Anteile am 1. November 2021 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Er hat eine unbestimmte Laufzeit.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Anteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt. Gemäss Fondsvertrag steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen.

2.2 Angaben über die Anteile

Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar (vgl. § 5 Fondsvertrag) eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.

Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen (siehe § 26 Fondsvertrag). Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht diese im Publikationsorgan. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

2.3 Angaben über Börsen und Märkte, an denen die Anteile kotiert oder zum Handel zugelassen sind

Die Anteile des Baloise Swiss Property Fund sind an der SIX Swiss Exchange gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange kotiert. Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen Handel der Anteile des Immobilienfonds über die Swiss Finance & Property AG (Market Maker) sicher.

2.4 Modalitäten und Bedingungen

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an (vgl. § 17 Fondsvertrag).

Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5 des Fondsvertrags. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:

- der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
- sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 des Fondsvertrags berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 des Fondsvertrags vom Nettoinventarwert abgezogen werden.

Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.

Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:

- a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
- b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
- c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
- d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.

Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.

Solange die Rückzahlung der Anteile aus den vorstehend in Bst. a) bis c) genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

Ausgabe- und Rücknahmekommission

Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebsstellen im In- und Ausland von zusammen höchstens 5 % des Nettoinventarwertes belastet werden (vgl. § 18 Ziff. 1 des Fondsvertrags).

Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebsstellen im In- und Ausland von zusammen höchstens 5 % des Nettoinventarwertes belastet werden (vgl. § 18 Ziff. 2 des Fondsvertrags).

2.5 Angaben über die Ermittlung und Verwendung des Erfolges sowie über die Häufigkeit der Auszahlungen gemäss Verteilungspolitik

Entsprechend der Verteilungspolitik des Baloise Swiss Property Fund soll der Nettoertrag des Immobilienfonds jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit CHF an die Anleger ausgeschüttet werden. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen (vgl. § 22 Fondsvertrag).

Bis zu 30 % des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn:

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1 % des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds beträgt, und
- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds beträgt.

Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

2.6 Anlageziel und Anlagepolitik

Das Anlageziel des Baloise Swiss Property Fund besteht in erster Linie in der Erwirtschaftung eines stabilen laufenden Ertrages durch direkte Investitionen in schweizerische Core/Core plus Immobilien, welche sich an guter Lage befinden und eine hohe Ertrags- und Wertstabilität ausweisen.

Der Baloise Swiss Property Fund verfolgt die Strategie, schweizweit Immobilien zu erwerben, um diese längerfristig zu halten und deren Ertragspotential zu optimieren. Dabei wird eine breite regionale Diversifikation sowie mittel- bis langfristig eine sektorielle Diversifikation mit mindestens 50 % Wohnen sowie höchstens 50 % kommerziell genutzte Liegenschaften angestrebt. Zu Wohnliegenschaften zählen ausserdem Altersresidenzen, betreutes Wohnen sowie Studentenwohnheime. Bei kommerziellen Liegenschaften liegt der Fokus mittelfristig auf den Hauptkategorien Büro/Dienstleistungen, Handel, Gewerbe/Industrie, Archiv/Lager und Parkplätze. Der Baloise Swiss Property Fund hält Immobilien in direktem Grundbesitz und setzt keine Derivate ein. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist CHF.

2.7 Zulässigen Anlagen, Anlagetechniken, Anlagebeschränkungen und andere anwendbare Regeln im Bereich des Risikomanagements

Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind insbesondere zugelassen: Grundstücke einschliesslich Zugehör, gewisse Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, Anteile an Schweizer Immobilienfonds mit Sitz in der Schweiz, welche an einer Börse oder einen anderen geregelten dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, und Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte. Die zulässigen Anlagen des Baloise Swiss Property Fund werden in § 8 des Fondsvertrags weiter konkretisiert. Die Anlagetechniken und Anlagebeschränkungen werden in § 10-15 des Fondsvertrags erläutert. Aufgrund dessen sei im Übrigen auf die genannten Bestimmungen im Fondsvertrag verwiesen.

Betreffend das Risikomanagement der Fondsleitung gelten die Bestimmungen zur Organisation und den Anforderungen an das Risikomanagement gemäss Art. 9 FINIG und Art. 12 sowie Art. 57 FINIV. Demnach muss das Risikomanagement der Fondsleitung deren gesamte Geschäftstätigkeit erfassen und so organisiert sein, dass sich alle wesentlichen Risiken feststellen, bewerten, steuern und überwachen lassen (Art. 12 Abs. 4 FINIV). Die Fondsleitung muss über ein angemessen ausgestattetes Risikomanagement und eine wirksame interne Kontrolle verfügen, die insbesondere die Compliance gewährleistet (Art. 57 Abs. 1 FINIV). Die Funktionen des Risikomanagements und der Compliance müssen zudem funktional und hierarchisch von den operativen Geschäftseinheiten, insbesondere vom Portfoliomanagement getrennt sein (Art. 57 Abs. 3 FINIV). Zudem hat die Fondsleitung dementsprechend weitere Anforderungen an das Risikomanagement in ihrer internen Weisung zum internen Kontrollsystem (IKS) und Risikomanagement geregelt.

2.8 Angaben über die anwendbaren Regeln zur Berechnung des Nettoinventarwertes.

Der Nettoinventarwert 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 sich im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf zwei Kommastellen gerundet.

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie der Richtlinie für die Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei angefangenen Bauten und Bauprojekten erfolgt die Bewertung ebenfalls zu Verkehrswerten. 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 sowie der Schätzungsmethode und quantitativen Angaben zu den Annahmen im Schätzungsmodell können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer im Jahres- und Halbjahresbericht entnommen werden.

2.9 Angaben über Vergütungen, Kosten und Gebühren

Die Angaben über die Berechnung und die Höhe der zulasten der kollektiven Kapitalanlage gehenden Vergütungen an die Fondsleitung, die Depotbank, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen, die mit dem Anbieten beauftragten Finanzdienstleister nach Art. 37 KKV, die Angaben über die Nebenkosten, über den Koeffizienten der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio, TER); die Angaben über Retrozessionen und andere Vermögensvorteile sowie die Angaben über die Berechnung und die Höhe der Vergütungen zulasten der Anlegerinnen und Anleger nach Art. 38 KKV ergeben sich aus dem Fondsvertrag des Baloise Swiss Property Fund (vgl. §§ 18 f. des Fondsvertrags).

Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebsstellen im Inland	max. 5 %
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung	max. 5 %
Kommission für die Auszahlung des Liquidationsbetrages	max. 0.5 %

Vergütungen und Nebenkosten zulasten der kollektiven Kapitalanlage

Verwaltungskommission* der Fondsleitung**:	max. 1 % p.a.
Depotbankkommission der Depotbank**	max. 0.10 % p.a.

Die Nebenkosten werden bei der tranchenweisen Ausgabe von Anteilen im jeweiligen Emissionsprospekt aufgeführt. Bei der Rücknahme von Anteilen werden die Nebenkosten in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen.	
Zusätzlich können dem Immobilienfonds die weiteren in § 19 des Fondsvertrags aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.	
Die effektiv angewandten Sätze sind jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.	

* Diese Verwaltungskommission der Fondsleitung wird für die Leitung, die Vermögensverwaltung und das Angebot des Immobilienfonds verwendet.

**auf der Basis des Gesamtfondsvermögens, pro rata temporis, jeweils quartalsweise ausbezahlt.

Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Retrozessionen zur Deckung der Vertriebs- und Vermittlungstätigkeit von Anteilen des Immobilienfonds bezahlen. Als Vertriebs- und Vermittlungstätigkeit gilt insbesondere jede Tätigkeit, die darauf abzielt, den Vertrieb oder die Vermittlung von Anteilen des Immobilienfonds zu fördern, wie die Organisation von Road Shows, die Teilnahme an Veranstaltungen und Messen, die Herstellung von Werbematerial, die Schulung von Vertriebsmitarbeitern etc.

Retrozessionen gelten nicht als Rabatte auch wenn sie ganz oder teilweise letztendlich an die Anleger weitergeleitet werden.

Die Empfänger der Retrozessionen gewährleisten eine transparente Offenlegung und informieren den Anleger von sich aus kostenlos über die Höhe der Entschädigungen, die sie für den Vertrieb erhalten können.

Auf Anfrage legen die Empfänger der Retrozessionen die effektiv erhaltenen Beträge, welche sie für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen dieser Anleger erhalten, offen.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Rabatte zwecks Reduktion der dem Immobilienfonds belasteten Gebühr oder Kosten direkt an die Anleger bezahlen. Rabatte sind zulässig, sofern sie

- aus Gebühren bezahlt werden, welche dem Vermögen des Immobilienfonds belastet wurden und somit das Vermögen des Immobilienfonds nicht zusätzlich belasten;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
- sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden.

Rabatte können bei der Erfüllung folgender objektiver Kriterien gewährt werden:

- Die Erfüllung einer bestimmten Mindestanlage in den Immobilienfonds;
- Bei einer bestimmten Höhe der vom Anleger generierten Gebühren;
- Bei einer erwarteten Anlagedauer;
- Bei Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Lancierungsphase des Fonds.

Auf Anfrage des Anlegers legt die Fondsleitung die entsprechende Höhe der Rabatte kostenlos offen.

Total Expense Ratio

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio, TER_{REF}) betrug:

Im Verhältnis zum Gesamtfondsvermögen (TER_{REF} - GAV):	Gemäss Jahresbericht
Im Verhältnis zum Marktwert (TER_{REF} - NAV):	Gemäss Jahresbericht

2.10 Bezugsstelle für Dokumente

Dieser Emissionsprospekt, das Basisinformationsblatt sowie die letzten Jahres- und Halbejahresberichte können bei der Baloise Asset Management AG (E-Mail: assetmanagement@baloise.com; Webseite: www.baloise.ch/de/privatkunden/anlegen-vorsorge/anlegen/anlagefonds/immobilienfonds.html) kostenlos bezogen werden.

2.11 Rechtsform

Der Baloise Swiss Property Fund ist ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss KAG.

2.12 Angaben über den Prozess zum Liquiditätsrisikomanagement

Gemäss den geltenden Bestimmungen des Fondsvertrages kann der Anleger seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Entsprechend identifiziert, überwacht und rapportiert die Fondsleitung die Liquiditätsrisiken der Vermögenswerte des Immobilienfonds im Hinblick auf die Rücknahme von Anteilen respektive dem Nettovermögensabfluss. Die verwendeten Instrumente und Modelle erlauben die Analyse verschiedener Szenarien sowie Stresstests.

2.13 Anlegerkreis

Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt (vgl. § 5 Fondsvertrag).

2.14 Profil des typischen Anlegers

Der Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie einen laufenden Ertrag suchen und sich durch eine moderate Risikobereitschaft auszeichnen. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Inventarwertes resp. des Kurses der Anteile in Kauf nehmen und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

2.15 Geschäftsjahrsabschluss

Das Geschäftsjahr dauert vom 1. Oktober bis 30. September. Das laufende Geschäftsjahr endet am 30. September 2024. Per 31. März 2024 wurde ein ungeprüfter Halbjahresabschluss inkl. Verkehrswertschätzungen der Liegenschaften erstellt, welcher diesem Prospekt im Anhang beigefügt ist.

Kennzahlen in CHF	31.03.2024	30.09.2023
Verkehrswerte der Grundstücke	966'631'000	971'972'000
Fremdfinanzierungsquote	20.46 %	19.25 %
Nettofondsvermögen (NAV)	749'762'350	768'378'674
Mietausfallrate	3.19 %	3.37 %
Ausschüttung pro Anteil	n.a.	3.00
Ausschüttungsrendite	n.a.	2.64 %
Anlagerendite	0.41 %	0.30 %
Performance	7.46 %	-2.72 %
Agio / Disagio	14.41 %	6.48 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69.34 %	67.38 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV) ¹	0.71 %	0.72 %
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER _{REF} NAV) ¹	0.93 %	0.97 %

¹ Annualisierte Kennzahl.

Die in dieser Tabelle enthaltenen Zahlen 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.

2.16 Kapitalveränderungen seit Lancierung

Der Baloise Swiss Property Fund wurde am 1. Oktober 2018 lanciert. Seit der Lancierung wurden per 1. September 2019, 1. September 2021 sowie per 1. September 2023 eine Kapitalerhöhung durchgeführt.

Datum	Emissionsvolumen	Anzahl neue Anteile	Anzahl Anteile Total
01.10.2018	275'000'0000	2'750'000	2'750'000
01.09.2019	201'279'891	1'964'285	4'714'285
01.09.2021	134'642'427	1'240'601	5'954'886
01.09.2023	134'788'510	1'253'660	7'208'546

2.17 Entwicklung Nettoinventarwert, Ausschüttung und Börsenkurs

Der Baloise Swiss Property Fund wurde am 2. Februar 2018 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA genehmigt und am 1. Oktober 2018 lanciert. Das Geschäftsjahr dauert vom 1. Oktober bis 30. September.

Datum	Nettoinventarwert pro Anteil CHF	Ausschüttung pro Anteil CHF	Börsenkurs CHF
30.09.2021	109.02	3.00	n/a
30.09.2022	109.27	3.00	119.50
30.09.2023	106.59	3.00	113.50
31.03.2024	104.01	n.a.	119.00

2.18 Portfolioveränderung seit Jahresabschluss per 30. September 2023

Die Wohnliegenschaft Hohmattring 19/21 in Turbenthal wurde im Rahmen einer Portfoliobereinigung per 31. Mai 2024 zu CHF 6.30 Mio. veräussert. Aus dem Verkauf wird ein Gewinn nach Steuern von rund CHF 0.65 Mio erwartet. Die Wohnliegenschaft in Turbenthal war Bestandteil des Portfolios zum Zeitpunkt der Lancierung des Immobilienfonds.

2.19 Fondsdomizil

Schweiz

2.20 Fondsleitung

Baloise Asset Management AG, Basel

2.21 Depotbank und Zahlstelle

UBS Switzerland AG, Zürich

2.22 Vertriebsstellen

Mit dem Vertrieb des Immobilienfonds ist folgendes Institut beauftragt worden: Baloise Asset Management AG, Aeschengraben 21, 4002 Basel.

2.23 Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr dauert vom 1. Oktober bis 30. September.

2.24 Relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds an in der Schweiz domizilierte Anleger unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35 %. Soweit möglich wird der Immobilienfonds bei der Eidgenössischen Steuerverwaltung beantragen die Steuerpflicht durch Meldung der steuerbaren Ertragsausschüttung zu erfüllen. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

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 übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Anteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. 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 die Fondsleitung und/oder die Depotbank eine Verantwortung für die den Anleger treffenden individuellen Steuerfolgen übernehmen.

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus:

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch, «AIA»):

Dieser Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandards der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.

FATCA:

Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als Registered Deemed – Compliant Foreign Financial Institution im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») registriert.

2.25 Bekanntmachungen

Informationen über den Immobilienfonds sind im jeweils letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und der Jahres- und Halbjahresbericht können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertriebsstellen kostenlos bezogen werden. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter www.baloise.ch/de/privatkunden/anlegen-vorsorge/anlegen/anlagefonds/immobilienfonds.html abgerufen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung durch einmalige Publikation auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.ch.

Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise beziehungsweise den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, mindestens aber einmal im Monat, auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.ch.

Kursrelevante Veränderungen werden den Anlegern in den Publikationsorganen mitgeteilt.

2.26 Weitere Angaben zum Fonds

Alle weiteren Angaben zum Immobilienfonds gehen im Detail aus dem Fondsvertrag hervor.

Die bisherigen Ergebnisse der kollektiven Kapitalanlage sind den geprüften Jahresabschlüssen bzw. den ungeprüften Halbjahresabschlüssen in den Anhängen zu entnehmen.

3. Informationen über die Fondsleitung

3.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Fondsleitung ist Baloise Asset Management AG.

Adresse der Fondsleitung:

Baloise Asset Management AG

Aeschengraben 21

4051 Basel

www.baloise.ch

www.baloise.ch/de/privatkunden/anlegen-vorsorge/anlegen/anlagefonds/immobilienfonds.html

Baloise Asset Management AG wurde am 25. Oktober 2016 gegründet. Seit 2018 ist sie als Aktiengesellschaft mit Sitz und Hauptverwaltung in Basel im Fondsgeschäft tätig.

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt seit dem 30. Januar 2018 CHF 1 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und zu 100 % einbezahlt.

Baloise Asset Management AG ist eine zu 100 % beherrschte Tochtergesellschaft der Baloise Holding AG, Basel, welche ihrerseits an der SIX Swiss Exchange kotiert ist.

Weiter erbringt die Fondsleitung per 31. Dezember 2022 insbesondere die folgenden Dienstleistungen:

- Vermögensverwaltung;
- Anlageberatung;
- Anbieten von kollektiven Kapitalanlagen;
- administrative Dienstleistungen im Fondsgeschäft für Dritte und Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften, deren Hauptzweck das kollektive Kapitalanlagengeschäft ist;
- Geschäfte im Namen und auf Rechnung von Gesellschaften und Anlagestiftungen der Baloise Group sowie von Dritten;
- Vermögensverwaltungsdienstleistungen für Schweizer Versicherungsgesellschaften, Pensionskassen, Anlagestiftungen sowie weitere professionelle Kunden und alle Arten von kollektiven Kapitalanlagen mit Domizil in Europa;
- Bewirtschaftung und Verwaltung der von regulierten und nicht regulierten Dritten direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien;
- Treuhand;
- weitere Tätigkeiten für die Baloise Group.

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- Dr. Matthias Henny, Präsident des Verwaltungsrats
- Thomas Schöb, Vizepräsident des Verwaltungsrates
- Philipp Jermann, Verwaltungsratsmitglied
- Thomas Amstutz, externes, nicht operatives Verwaltungsratsmitglied (bis 23. Mai 2024)
- Adrian Lehmann, externes, nicht operatives Verwaltungsratsmitglied
- Nicole Brunhard, externes, nicht operatives Verwaltungsratsmitglied (seit 23. Mai 2024)
- Rudolf Kutos, externes, nicht operatives Verwaltungsratsmitglied (seit 23. Mai 2024)

Die Geschäftsleitung setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- Fabian Kaderli, Geschäftsführer, Leiter Corporate Services
- Claude Meyer, Stellvertretender Geschäftsführer, Leiter Finance & Operations
- Ralph Castiglioni, Leiter Business Development
- Jean-Pierre Valenghi, Leiter Immobilien
- Marc Dünki, Leiter Portfolio Management

Die Fondsleitung verwaltet folgende kollektive Kapitalanlage:

- Baloise Swiss Property Fund

3.2 Delegation der Anlageentscheide

Die Anlageentscheide werden nicht delegiert.

3.3 Beratung betreffend Anlageentscheide

Es erfolgt keine Beratung betreffend Anlageentscheide durch Dritte.

3.4 Delegation weiterer Teilaufgaben

Folgende Teilaufgaben sind durch die Fondsleitung an die Baloise Versicherung AG, Basel, delegiert worden: Allgemeine Management-Dienstleistungen, IT Service Leistungen, Immobilienbewirtschaftung, Geldwäschereifachstelle, Stellvertretung Compliance-Funktion, interne Revision.

Die Baloise Versicherung AG zeichnet sich durch ihre langjährige Erfahrung in der Ausübung dieser Tätigkeiten aus. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und der Baloise Versicherung AG abgeschlossener Vertrag.

Die Immobilienverwaltung wird teilweise an lokale Bewirtschaftungsfirmen ausgelagert, die jeweils im Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich sind.

3.5 Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte

Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Riskmanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den

abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet (vgl. § 5 Fondsvertrag).

Die Fondsleitung übt die mit den Anlagen der verwalteten Fonds verbundenen Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger aus.

Bei anstehenden Routinegeschäften ist es der Fondsleitung freigestellt, die Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte selber auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder Dritte zu übertragen, sowie auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

Bei allen sonstigen Traktanden, welche die Interessen der Anleger nachhaltig tangieren könnten, wie namentlich bei der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, welche der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstigen ihr nahestehenden juristischen Personen zustehen, übt die Fondsleitung das Stimmrecht selber aus oder erteilt ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen abstützen, die sie von der Depotbank, dem Portfolio Manager, der Gesellschaft oder von Stimmrechtsberatern und weiteren Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

4. Informationen über die Depotbank

4.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank

Depotbank ist UBS Switzerland AG. Die Bank wurde 2014 als Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich gegründet und übernahm per 14. Juni 2015 das in der Schweiz gebuchte Privat- und Unternehmenskundengeschäft sowie das in der Schweiz gebuchte Wealth Management Geschäft von der UBS AG.

UBS Switzerland AG ist eine Konzerngesellschaft von UBS Group AG. UBS Group AG gehört mit einer konsolidierten Bilanzsumme von USD 1'717'246 Mio. und ausgewiesenen Eigenmitteln von USD 86'639 Mio. per 31. Dezember 2023 zu den finanzstärksten Banken der Welt. Sie beschäftigt weltweit 112'842 Mitarbeiter in einem weit verzweigten Netz von Geschäftsstellen.

4.2 Weitere Angaben zur Depotbank

UBS Switzerland AG bietet als Universalbank eine breite Palette von Bankdienstleistungen an.

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts.

Die Dritt- und Sammelverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als Reporting Financial Institution unter einem Model 2 IGA im Sinne der Sections 1471-1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») angemeldet.

5. Informationen über Dritte, deren Vergütungen der kollektiven Kapitalanlage belastet werden

5.1 Zahlstelle

Zahlstelle ist UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich.

5.2 Vertriebsstellen

Der Vertrieb des Immobilienfonds obliegt Baloise Asset Management AG, Aeschengraben 21, 4002 Basel.

5.3 Prüfgesellschaft

Als Prüfgesellschaft amtet Ernst & Young AG, Aeschengraben 9, 4051 Basel.

5.4 Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die PricewaterhouseCoopers AG als unabhängige und ständige Schätzungsexpertin beauftragt. Hauptverantwortliche Personen sind:

- Sebastian Zollinger, MRICS, Director, und
- Laura Blaufuss, MRICS, Director.

PricewaterhouseCoopers AG zeichnet sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Bewertung von Immobilien und verfügt über umfassende Marktkenntnisse. Die genaue Ausführung der Aufträge regelt ein zwischen der Fondsleitung PricewaterhouseCoopers AG abgeschlossener Vertrag.

5.5 Market Maker und Listing Agent

Die Fondsleitung hat für den börslichen Handel der Anteile im Sekundärmarkt folgenden Market Maker ernannt:

Swiss Finance & Property AG
Seefeldstrasse 275
CH-8008 Zürich
Tel.: +41 (0) 43 344 71 20
E-Mail: cm@sfp.ch

Die Fondsleitung hat für die Kotierung der neuen Anteile die UBS AG, Zürich, als Listing Agent mandatiert.

6. Risiken

Allgemein

Der Baloise Swiss Property Fund unterliegt den Anlegerschutzvorschriften des KAG. Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen.

Anleger, die im Zusammenhang mit dieser Emission die Ausübung von Bezugsrechten resp. die Zeichnung von Anteilen am Immobilienfonds erwägen, sollten die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren berücksichtigen. Solche Risiken können einzeln oder in

Kombination die Ertragslage des Immobilienfonds und die Bewertung des Fondsvermögens negativ beeinflussen und zu einer Verminderung der Anteilswerte (bis zu einem Totalverlust) führen.

Es muss beachtet werden, dass eine Steigerung des Anteilsurses kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft ist. Der Wert der Anlagen kann sowohl steigen als auch fallen.

Der Anleger kann einen teilweisen oder im Extremfall sogar vollumfänglichen Verlust erleiden.

Insbesondere bestehen die folgenden Faktoren, Risiken und Ungewissheiten:

Risiken in der Wertentwicklung von Immobilienanlagen

Die Wertentwicklung und Marktgängigkeit der Immobilienanlagen unterliegen vielen Faktoren, die ausserhalb der Kontrolle des Baloise Swiss Property Fund stehen. Als Beispiele seien das Marktrisiko, ungünstige Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und insbesondere der Zinslandschaft, ungünstige lokale Marktbedingungen, Leerstandsrisiken und Risiken in Verbindung mit dem Erwerb, der Finanzierung, dem Besitz, dem Betrieb und der Veräusserung von Immobilien erwähnt.

Abhängigkeit von der konjunkturellen Entwicklung

Der Baloise Swiss Property Fund investiert in Immobilienwerte in der gesamten Schweiz. Die Wirtschaftlichkeit des Fonds wird daher durch die Entwicklung der Schweizer Konjunktur und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflusst. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann zum Beispiel zu höheren Leerständen bei Liegenschaften führen. Der Baloise Swiss Property Fund ist von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie beispielsweise Änderungen der Teuerungsrate oder der Attraktivität der Standortfaktoren der zentralen Wirtschaftsräume der Schweiz im internationalen Vergleich abhängig.

Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarkts

Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. Diese Schwankungen müssen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung einhergehen. Überangebote können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung führen. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort sehr unterschiedlich ausfällt. Derzeit sind die Immobilienpreise in der Schweiz im Allgemeinen historisch betrachtet relativ hoch. Eine Korrektur der Immobilienpreise nach unten kann daher in Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

Risiken, die sich aus der Standortgebundenheit ergeben können

Bei der Auswahl von Liegenschaften kommt dem Standort und der Entwicklung desselben generell eine hohe Bedeutung zu. Darüber hinaus beeinflussen verschiedene weitere Faktoren, wie z.B. die Erschliessung, Nutzungsart, Bauqualität, Steuern und lokale Rahmenbedingungen (wie beispielsweise zusätzliche mietrechtliche Einschränkungen) die Attraktivität des Gebäudes und den Wert der Liegenschaft.

Leerstandsrisiken

Der Baloise Swiss Property Fund investiert überwiegend in Wohnliegenschaften und kommerziell genutzte Liegenschaften. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann zum Beispiel einen erheblichen Einfluss auf die Vermietbarkeit der durch den Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften

und damit einhergehend zu höheren und länger andauernden Leerständen führen. Dies wiederum schmälert den Ertrag und kann die Bewertung der Liegenschaften negativ beeinflussen.

Risiken, die sich aufgrund von Fremdfinanzierung ergeben können

Der Baloise Swiss Property Fund kann die getätigten Anlagen im Rahmen der für den Fonds geltenden Kreditlimite fremdfinanzieren. Insbesondere darf die Fondsleitung für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen. Zudem darf die Fondsleitung Grundstücke verpfänden. Die Fremdfinanzierung kann im Idealfall die Rendite für die Anleger steigern. Demgegenüber kann sich aufgrund einer Fremdfinanzierung das Risiko (und damit ein potentieller Verlust) für die Anleger erhöhen. Ein höherer Fremdfinanzierungsgrad kann demnach sowohl allfällige Wertsteigerungen als auch mögliche Wertverluste des zugrundeliegenden Immobilienportfolios des Baloise Swiss Property Fund verstärken.

Risiken im Zusammenhang mit der Zinsentwicklung / Inflation

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen, insbesondere des Hypothekenzinssatzes, und der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert und den Preis der Immobilien sowie auf die Entwicklung der Mieterträge und die Finanzierungskosten haben. Gemäss Fondsvertrag darf allerdings die maximale Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswerts nicht übersteigen, jedoch kann zur Wahrung der Liquidität die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben (§ 14 Ziff. 2 und 3 des Fondsvertrags).

Risiken, die sich aus der Anlage in kotierte kollektive Anlagen ergeben können

Kotierte indirekte Immobilienanlagen sind volatil als direkte Immobilienanlagen und können eine höhere Korrelation zu Aktien- und Obligationenmärkten aufweisen.

Risiken, die sich aufgrund von Verstössen gegen die Anlagevorschriften ergeben können

Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Fondsleitung bei der Vermögensverwaltung des Baloise Swiss Property Fund de facto Anlagen vornimmt, welche dem Prospekt und den Anlagevorschriften des Fonds widersprechen (z.B. betreffend Fremdfinanzierung). Verstösse gegen die Anlagevorschriften können für den Baloise Swiss Property Fund regulatorische oder zivilrechtliche Konsequenzen haben oder die Risiken (und damit potentielle Verluste) für die Anleger erhöhen. Die Fondsleitung ist jedoch bemüht, derartige Szenarien zu verhindern.

Erstellen von Bauten

Mit dem Erstellen von Bauten, insbesondere bei Grossprojekten, sind alle inhärenten Risiken (Qualitäts-, Kosten- und Terminrisiken) einer Bauplanung und Bauausführung verbunden. Zudem können die Investitionen bis zur Fertigstellung erhebliche Mittel über einen längeren Zeitraum erfordern und es kann längere Zeit dauern, bis diese Bauten einen Ertrag abwerfen.

Beschränkte Liquidität und Aufbau des Portfolios

Der schweizerische Immobilienmarkt zeichnet sich grundsätzlich durch eine eingeschränkte Liquidität aus, die mehr oder weniger ausgeprägt sein kann und sich negativ auf die Preisentwicklung auswirken kann. Aufgrund der beschränkten Liquidität besteht ebenso das Risiko, dass insbesondere ein kurzfristiger Kauf bzw. Verkauf (z.B. durch die Kündigung zahlreicher Anteile) von einzelnen Lie-

genschaften, grösseren Objekten oder grösseren Immobilienbeständen, unter ungünstigen Voraussetzungen und/oder in einer ungünstigen Marktlage, nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist. Dies kann sich negativ auf die Preisgestaltung auswirken.

Bewertungsrisiken

Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig, welche nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung unterliegen. Trotz der im Fondsvertrag statuierten Diversifikation des Immobilienportfolios können Veränderungen der Mieterstruktur, der Geld- und Kapitalmarktzinsen, der Liegenschaftsqualität sowie andere Faktoren, wie z.B. die Teuerungsentwicklung, demografische Entwicklung, Bonitätsrisiken der Mieter oder neue Anforderungen der Mieterschaft, die Bewertung des Fondsvermögens und somit der Anteile stark beeinflussen.

Umweltrisiken

Liegenschaften und Projekte werden beim Erwerb resp. vor Baubeginn i.d.R. auf umweltrelevante Risiken geprüft. Bei erkennbaren, umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Risikoanalyse resp. Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Die Möglichkeit von unbekanntem, erst später zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens führen.

Risiken aufgrund der «best effort»-Emission

Die Emission wird kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Der (theoretische) Preis für den Handel der Anteile ab dem 19. August 2024 (ex Bezugsrecht) wird aufgrund des derzeit geplanten Bezugsverhältnisses bei einem maximalen Emissionsvolumen berechnet. Sofern nicht alle neuen Anteile gezeichnet oder platziert werden und in der Folge nicht die maximale Anzahl von Anteilen emittiert wird, wird das Bezugsverhältnis (in Übereinstimmung mit der Fachinformation der Asset Management Association Switzerland (AMAS) zur Ausgabe von Immobilienfondsanteilen vom 25. Mai 2010 (Stand 21. Dezember 2018)) nicht angepasst, weshalb der für die Anteile angebotene Preis (ex Bezugsrecht) rückblickend als nicht angemessen erscheinen könnte. Mit Abschluss der Emission entfällt eine mögliche Beeinflussung des Preises/Kurses durch das Bezugsverhältnis.

Preisbildung am Sekundärmarkt

Es gibt keine Gewissheit, dass stets ein genügend liquider Markt für die Anteile vorhanden sein wird. Eine ungenügende Liquidität kann die Handelbarkeit und die Kurse der Anteile negativ beeinflussen sowie zu einer erhöhten Volatilität der Kurse führen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile zum oder über dem Ausgabepreis oder Nettoinventarwert gehandelt werden; der Anteilskurs kann unter Umständen erheblich vom Nettoinventarwert des Anteils abweichen (Agio/Disagio).

Der vorübergehende und ausnahmsweise Aufschub der Rückzahlung der Anteile im Interesse der Gesamtheit der Anleger (siehe Fondsvertrag § 17 Ziff. 5), dies u.a. wenn zahlreiche Anteile gekündigt werden, kann mit erheblichen Auswirkungen auf den Anteilskurs am Sekundärmarkt verbunden sein. Die Fondsleitung ist zur Rücknahme der Anteile unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahrs zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen verpflichtet (siehe Fondsvertrag § 5 Ziff. 5 in Verbindung mit § 17).

Bisherige Wertentwicklung

Eine Steigerung des Anteilsurses in der Vergangenheit stellt keinen Indikator für die laufende und zukünftige Entwicklung dar. Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

Wettbewerb und politische Rahmenbedingungen

Veränderungen in der Bewirtschaftung von Immobilien, insbesondere von Geschäftsimmobilien, könnten zu einem verstärkten Wettbewerb und einem sich bereits abzeichnendem Konzentrationsprozess führen.

Veränderungen an den internationalen Finanzmärkten, geopolitische Veränderungen und insbesondere das Verhältnis der Schweiz zur Europäischen Union («EU») – Stichworte «bilaterale Verträge» und «Rahmenabkommen» - können Auswirkungen auf den Schweizer Immobilienmarkt und damit das Portfolio des Baloise Swiss Property Fund haben. Entscheide von Notenbanken oder Behörden haben unter Umständen ebenfalls Einfluss auf den Schweizer Immobilienmarkt, können doch solche Entscheide den Investitionsdruck in den Immobilienmarkt verstärken, schwächen oder auch abrupt beenden. Generell kann wirtschaftliche Unsicherheit zu einer erheblichen Senkung der Nachfrage führen.

Auch allfällige Diskussionen über die sogenannte «Lex Koller» und/oder eine allfällige Umsetzung von Verschärfungen derselben können zu einem Abflauen der Nachfrage im schweizerischen Immobilienmarkt führen. Andererseits könnte beispielsweise eine zusätzliche Öffnung des Arbeitsmarktes und/oder eine teilweise oder vollständige Öffnung des schweizerischen Immobilienmarktes für ausländische Investoren zu einer erheblichen Steigerung der Nachfrage führen.

Gesetze oder Vorschriften

Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts und des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller), können Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile beeinflussen.

Mögliche Interessenkonflikte

Die Fondsleitung und deren Gruppengesellschaften können im Zusammenhang mit dem Baloise Swiss Property Fund u.U. verschiedene Funktionen ausüben. Insbesondere ist die Fondsleitung auch für die Vermögensverwaltung des Fonds zuständig sowie als Vertriebsstelle desselben tätig. Obschon die Fondsleitung ausreichend Zeit und Ressourcen zur Erfüllung ihrer Aufgaben einplant und überdies einen Teil ihrer Aufgaben an Dritte delegiert hat, arbeiten die bei der Fondsleitung verantwortlichen Personen nicht ausschliesslich für den Baloise Swiss Property Fund. Zudem ist die Baloise Gruppe ebenfalls im Bereich der Immobilienanlagen und weiteren Dienstleistungen im Finanzbereich tätig.

Aufgrund dieser Konstellationen können sich potentielle oder tatsächliche Interessenkonflikte ergeben. Die Fondsleitung ergreift adäquate Massnahmen, um derartige Interessenkonflikte zu reduzieren bzw. zu verhindern. Obwohl die Fondsleitung und deren Beauftragte interne Massnahmen getroffen haben, um potentielle oder tatsächliche Interessenkonflikte zu identifizieren, zu entschärfen und zu bewältigen, kann nicht ganz ausgeschlossen werden, dass Interessenkonflikte auftreten und sich zum Nachteil der Anleger auswirken.

7. Weitere Informationen

7.1 Kontakte

Fondsleitung

Baloise Asset Management AG
Aeschengraben 21
4002 Basel
E-Mail: assetmanagement@baloise.com

Depotbank

UBS Switzerland AG
Frau Brigitte Succetti
Bahnhofstrasse 45
8001 Zürich
E-Mail: OL-ifac_events@ubs.com oder org_unit_zgfw_g@ubs.com

Vertriebsstelle

Baloise Asset Management AG
Aeschengraben 21
4002 Basel
E-Mail: assetmanagement@baloise.com

7.2 Verantwortlichkeit für den Prospektinhalt

Baloise Asset Management AG übernimmt die Verantwortung für den Inhalt des vorliegenden Prospekts und erklärt hiermit, dass ihres Wissens die darin enthaltenen Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

Dieser Emissionsprospekt inklusive Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertriebsstellen kostenlos bezogen werden.

Basel, 17. Juni 2024

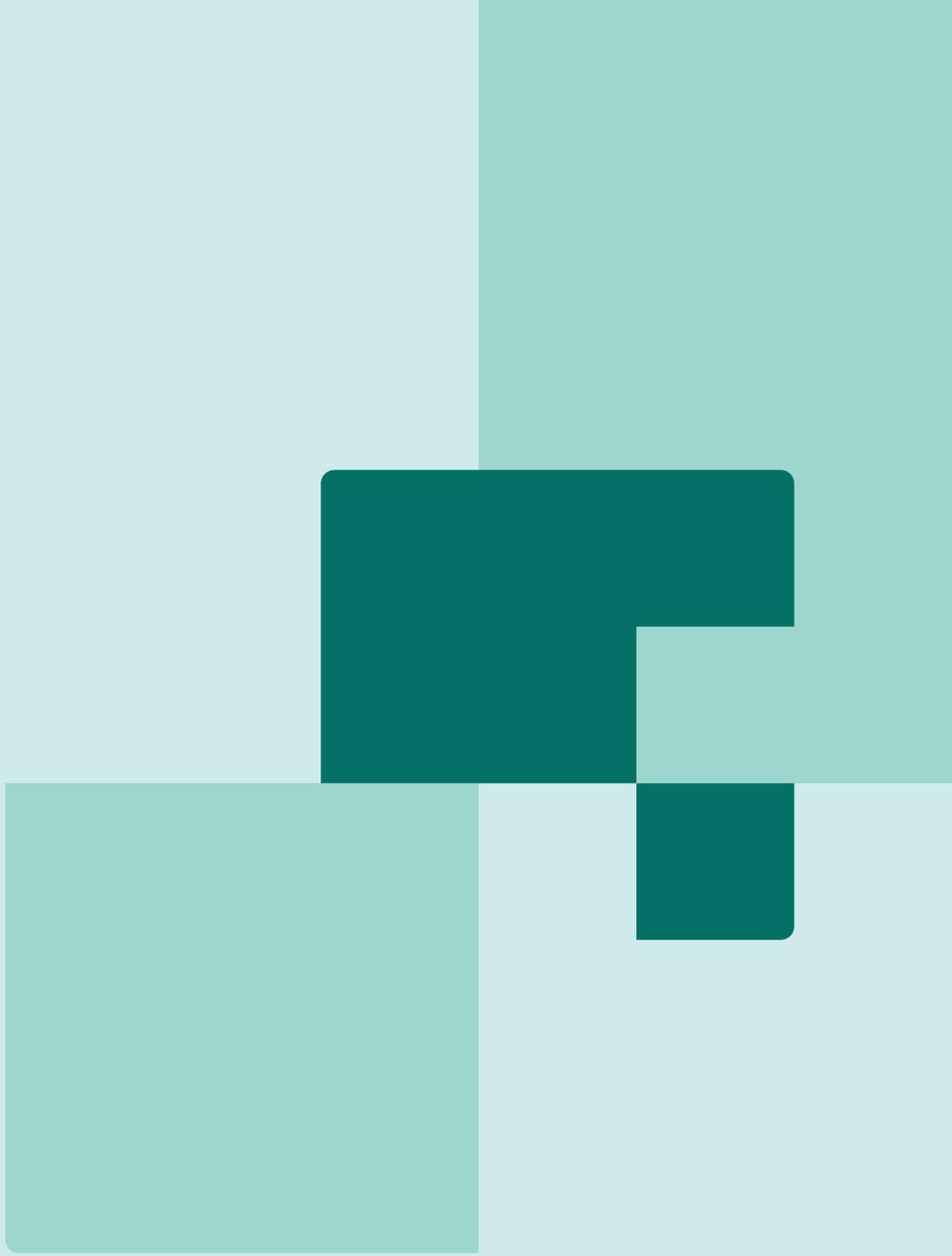
Die Fondsleitung

Baloise Asset Management AG

Die Depotbank

UBS Switzerland AG

Anhang 1: Geprüfter Jahresbericht per 30. September 2022



Baloise Swiss Property Fund

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

Geprüfter Jahresbericht per 30. September 2022

Inhalt

Baloise Swiss Property Fund

Organisation	4
Der Fonds im Überblick	5
Bericht der Fondsleitung	6
Vermögensrechnung	24
Erfolgsrechnung	26
Inventar der Liegenschaften	28
Angaben zur Geschäftstätigkeit und Finanzierung	34
Anhang	36
Weitere Mitteilungen an die Anleger	38
Bewertungsbericht	40
Kurzbericht der Prüfgesellschaft	42

Organisation

Fondsleitung/Portfolio Management

Baloise Asset Management AG
Aeschengraben 21
4051 Basel

Verwaltungsrat

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

Präsident des Verwaltungsrats
Vizepräsident des Verwaltungsrats
Mitglied des Verwaltungsrats
externes, nicht operatives Verwaltungsratsmitglied
externes, nicht operatives Verwaltungsratsmitglied

Geschäftsleitung

Fabian Kaderli
Claude Meyer
Alfonso Papa
Stephan Kamps
Jean-Pierre Valenghi

Geschäftsführer, Leiter Corporate Services
Stellvertretender Geschäftsführer, Leiter Finance
Leiter Business Development
Leiter Portfolio Management
Leiter Immobilien (ab 1. Januar 2022)

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 Bewirtschaftungs AG, Livit AG, Privera AG,
Naef Immobilier Genève SA, Siska Verwaltungs AG,
Gestione Immobiliare per Istituzionali SA

Akkreditierte Schätzungsexperten

PricewaterhouseCoopers AG

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

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG
4051 Basel

Der Fonds im Überblick

		30.09.2022	30.09.2021
Eckdaten			
Valorenummer 41455103			
Anzahl Anteile im Umlauf		5'954'886	5'954'886
Ausgabe Fondsanteile		-	1'240'601
Rücknahme Fondsanteile		-	-
Nettoinventarwert pro Anteil	CHF	109.27	109.02
Vermögensrechnung			
Gestehungskosten der Grundstücke	CHF	802'682'904	773'978'453
Verkehrswerte der Grundstücke	CHF	850'223'000	819'211'000
Gesamtfondsvermögen	CHF	871'216'214	842'592'792
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes der Grundstücke ¹		22.01%	19.92%
Fremdkapitalquote		25.29%	22.95%
Durchschnittliche Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren)		2.19	1.67
Durchschnittliche Verzinsung Fremdfinanzierungen		0.59%	0.06%
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	650'696'727	649'183'014
Erfolgsrechnung			
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	CHF	33'881'736	25'687'668
Mietausfallrate ¹		4.10%	5.46%
Durchschnittliche Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT in Jahren)		7.57	3.99
Unterhalt und Reparaturen	CHF	4'752'082	3'683'716
Nettoertrag	CHF	18'929'701	17'172'337
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	986'854	222'763
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	CHF	-538'184	12'553'614
Gesamterfolg	CHF	19'378'371	29'948'714
Rendite- und Performanceangaben			
Ausschüttung pro Anteil	CHF	3.00	3.00
Ausschüttungsrendite ²		2.51%	n.a.
Ausschüttungsrendite ausserbörslicher Kurs		n.a.	2.14%
Ausschüttungsquote (Payout Ratio) ¹		94.37%	104.03%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ¹		2.99%	4.70%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ¹		2.26%	4.07%
Nettorendite der fertigen Bauten		3.41%	3.38%
Anlagerendite ¹		3.07%	5.25%
Performance ²		-12.83%	n.a.
Performance ausserbörslicher Kurs		n.a.	26.16%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) ¹		66.60%	62.74%
Agio/Disagio ²		9.36%	n.a.
Agio/Disagio ausserbörslicher Kurs		n/a	28.42%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TERREF GAV) ¹		0.72%	0.75%
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TERREF NAV) ¹		0.97%	0.96%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TERREF MV) ²		0.77%	n.a.
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TERREF MV) ausserbörslicher Kurs		n.a.	0.78%

¹ Obligatorische AMAS-Kennzahlen

² Obligatorische AMAS-Kennzahlen: Diese Kennzahlen werden per 30.09.2021 nicht ausgewiesen, da der Anlagefonds zu diesem Zeitpunkt lediglich ausserbörslich am Sekundärmarkt gehandelt wurde.

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

Der Winter 2021/22 war noch von der COVID-19-Pandemie und damit einhergehenden behördlichen Massnahmen geprägt. Dazu zählten unter anderem die Homeoffice-Pflicht oder Zugangsbeschränkungen zu Restaurants, Bars und an Veranstaltungen. Die Massnahmen wurden ab Anfang Februar 2022 in der gesamten Schweiz weitgehend aufgehoben.

Zeitgleich bahnte sich mit dem Zusammenzug der russischen Truppen an der Grenze zur Ukraine eine der einschneidendsten geopolitischen Veränderungen in Europa seit dem Ende des Kalten Krieges an. Der Einmarsch der russischen Truppen in die Ukraine im Februar dieses Jahres hat seither die politische und wirtschaftliche Entwicklung global massgeblich geprägt. Nicht nur die Energiepreise stiegen deutlich an, sondern auch Nahrungsmittel, Baumaterialien und andere Produkte verteuerten sich stark. So stieg die Teuerung in der Schweiz bis im September auf 3.3%. Sie befindet sich damit deutlich ausserhalb des Zielbandes der Schweizerischen Nationalbank von zwischen 0.0% und 2.0%. Um die steigende Inflation einzudämmen, hat die Schweizerische Nationalbank den Leitzins per 17. Juni 2022 erstmals seit 15 Jahren um 50 Basispunkte auf -0.25% erhöht. Am 22. September 2022 erfolgte der zweite Zinsschritt der Schweizerischen Nationalbank. Die Leitzinsen wurden von -0.25% um 75 Basispunkte auf +0.5% erhöht. Sie liegen nun nominal erstmals seit dem Jahr 2015 im positiven Bereich.

Insbesondere der Finanzmarkt hat sehr schnell auf diese Entwicklung reagiert und Risikoprämien neu bewertet. Die durchschnittliche Performance von börsennotierten Immobilienfonds gemäss SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index (SWIIT) lag zwischen dem 1. Oktober 2021 und dem 30. September 2022 bei -16.1%. Die durchschnittlichen Agios¹ der gelisteten Immobilienfonds haben in diesem Geschäftsjahr um 31.1 Prozentpunkte von 43.9% auf 12.8% abgenommen. Sprunghaft angestiegen ist zudem die Anzahl Fonds mit Disagio (von einem per Ende September 2021 auf zwölf per Ende September 2022).

Auch im direkten Immobilienmarkt sind die Spuren spürbar. Der Rückgang der Renditen bei Transaktionen ist mittlerweile gestoppt.

Der Mietwohnungsmarkt entwickelt sich derzeit nach wie vor robust. Dazu trägt insbesondere der im Vergleich zur gleichen Periode im Vorjahr (Januar bis September) um 14'000 Personen gestiegene Wanderungssaldo² bei.

Auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes ist eher mit einer Verknappung zu rechnen. Die Materialkosten für Bauvorhaben sind zuletzt deutlich gestiegen, und die allgemeinen Zinserhöhungen führen dazu, dass mit Bauprojekten eine höhere Rendite erzielt werden muss, damit deren Realisierung überhaupt finanziell attraktiv ist. Beides führt tendenziell zu weniger realisierten Bauprojekten. Hinzu kommt, dass die Anforderungen an Neubauten ebenfalls zunehmen, was Neubauprojekte verzögert oder gar verhindert (zum Beispiel Lärmschutz in der Stadt Zürich).

Nachdem sich im ersten Halbjahr der Berichtsperiode die Angebotsmieten für Büroflächen reduzierten, entwickelten sie sich zuletzt wieder positiv. Während mehr Arbeit aus dem Homeoffice verrichtet wird, was sich negativ auf die Nachfrage nach Büroflächen auswirkt, stabilisiert die hohe Dynamik im Arbeitsmarkt die Nachfrage nach Büroflächen.

Die hohe Teuerung macht sich auf der Kostenseite der Liegenschaften bemerkbar. Aus Liegenschaftssicht am stärksten betroffen von der Teuerung sind die Baukosten. Zwischen Oktober 2020 und April 2022 stieg der Baupreisindex des Bundesamts für Statistik um 9.2%. Dies verteuert Sanierungsprojekte wie auch Neubauten erheblich. Neben den gestiegenen Kosten kommt es bei Bauprojekten auch häufig zu Verzögerungen infolge von Lieferengpässen bei Bauteilen.

Ebenfalls stark von der Teuerung betroffen sind die Energieträger. Da Energiekosten für die Wärmeerzeugung wie auch für den Betrieb in der Regel von der Mieterschaft bezahlt werden, beeinflussen diese die Liegenschaftsrechnungen nicht direkt. Es ist aber zu beachten, dass steigende Nebenkosten die Zahlungsbereitschaft für eine Nettomiete schmälern können.

Das Wichtigste aus Vermögens- und Erfolgsrechnung

Börsenkotierung

Der Baloise Swiss Property Fund (BSPF) wurde am 1. Oktober 2018 lanciert. Die hohe Kompetenz der Immobilienspezialisten und die erfolgreiche Zusammenarbeit ermöglichten den Aufbau eines Portfolios guter Qualität mit einem geschätzten Marktwert von mehr als 800 Mio. CHF. Wie ursprünglich geplant, kotierte die Fondsleitung den BSPF nach Abschluss dieser Aufbauphase an der SIX Swiss Exchange. Die Kotierung erfolgte am 1. November 2021 und verlief sehr erfolgreich, was in einer entsprechenden Agio-Entwicklung zum Ausdruck kam. Mit der Kotierung wurde der BSPF in den SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index (SWIIT) aufgenommen.

Performance

Im Geschäftsjahr 2021/22 hat sich der Kurs des BSPF von 140.00 CHF (ausserbörslicher Kurs per 30. September 2021) auf 119.50 CHF (Börsenkurs per 30. September 2022) reduziert, was einer Performance (inklusive Ausschüttung) von -12.8% entspricht. Die Performance des BSPF liegt damit deutlich über der Performance des SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index (SWIIT)³ mit einer Performance von -16.1%. Das Agio des BSPF ist in diesem Zeitraum von 28.4% auf 9.4% gesunken, dies als Resultat der allgemein gestiegenen Zinsen und entsprechenden Anpassung der Risikoprämien.

Auch über die gesamte Laufzeit des Fonds vom 1. Oktober 2018 (Lancierung) bis zum 30. September 2022 liegt die Performance des BSPF von 25.4% deutlich über dem, hier nur als Beispiel aufgeführten, SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index (SWIIT) mit einer Performance von 17.5%.

Performance des Baloise Swiss Property Fund (exkl. Ausschüttungen)



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

2 Quelle: Staatssekretariat für Migration SEM

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

Entwicklung Ausschüttung und Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert pro Anteil veränderte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 0.23% von CHF 109.02 auf 109.27 CHF. Die Zunahme resultiert unter anderem aus dem Marktwertanstieg des Liegenschaftsportfolios. Aufgrund der erfolgten Ausschüttung von 3.00 CHF pro Anteil für das letzte Geschäftsjahr und der Entwicklung des Nettoinventarwertes ergibt sich für das Geschäftsjahr 2021/22 eine Anlagerendite von 3.07% (Vorjahr: 5.25%) bei einem Payout-Ratio von 94.4% (Vorjahr: 104.0%). Die im Vergleich zum Vorjahr tiefere Anlagerendite ist auf die deutlich tiefere Wertsteigerung aus Neubewertung zurückzuführen.

Bewertungen der Liegenschaften

Die durch die unabhängigen Schätzungsexperten vorgenommenen Bewertungen der 72 Bestandesliegenschaften und zwei Entwicklungsliegenschaften ergaben per 30. September 2022 einen Verkehrswert von total 850.22 Mio. CHF. Ohne die drei per 1. Januar 2022 zugekauften Bestandesliegenschaften entspricht dies einer Aufwertung von 3.65 Mio. CHF (rund 0.5%) bei wertvermehrenden Investitionen von 2.68 Mio. CHF. Insgesamt konnte damit der Verkehrswert des Portfolios trotz deutlich höheren Sanierungskosten wie auch bauseitig erhöhten Anforderungen bezüglich Nachhaltigkeit gehalten werden. Auf der Kapitalisierungsseite war indessen marktbedingt nur noch wenig Veränderung möglich. So wurde der marktwertgewichtete Kapitalisierungssatz im Zeitraum vom 30. September 2021 zum 30. September 2022 von 2.86% lediglich um 5 Basispunkte auf 2.81% reduziert (Vergleich exkl. im Geschäftsjahr erfolgte Zu- und Verkäufe; mit Zu- und Verkäufen wurden die Kapitalisierungssätze um 8 Basispunkte auf 2.79% reduziert). Die Veränderungen je Liegenschaft bewegten sich dabei zwischen -5 und -10 Basispunkten, bei 10 Liegenschaften wurde der Kapitalisierungssatz nicht verändert.

Im Bestandsportfolio hatte die Liegenschaft Chemin de la Traille 7-15 in Onex mit absolut rund 0.39 Mio. CHF (-1.3%) die grösste Abwertung erfahren. Dies ist vorwiegend auf erhöhte Sanierungskosten in der Bewertung zurückzuführen.

Ein positiver Impuls konnte durch die geplante Sanierung der Neudorfstrasse 11-17 in Zürich gesetzt werden. Die Aufwertung beträgt dort rund 0.52 Mio. CHF (+2.3%). Ebenfalls positiv entwickelt hat sich das Wohnneubau-Projekt an der Nidfeldstrasse 2 in Kriens. Die Aufwertung gegenüber dem Marktwert per 30. September 2021 beträgt 0.20 Mio. CHF (+4.1%).

Die per 1. Januar 2022 erworbenen Gesundheitsimmobilien haben sich mit einer Aufwertung von 0.28 Mio. CHF (+0.7%) als werthaltig erwiesen.

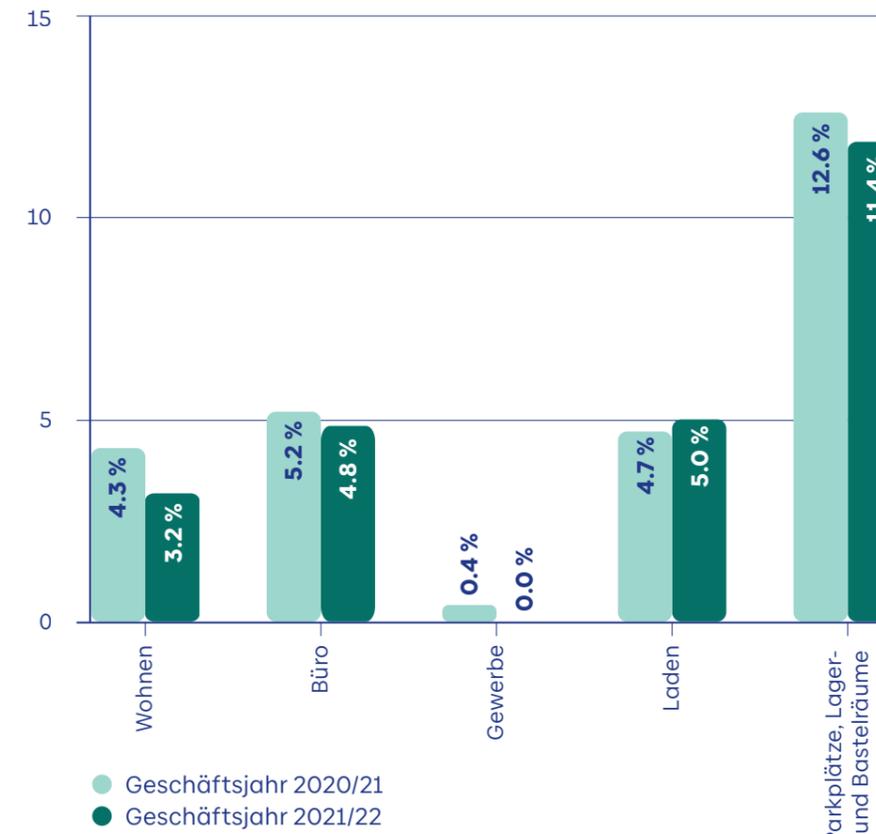
Liegenschaftserfolg

Der BSPF erwirtschaftete in der Berichtsperiode Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge⁴) in Höhe von 33.88 Mio. CHF. Die Soll-Mieterträge (vor Abzug Mietzinsausfälle) im Geschäftsjahr 2021/22 liegen bei 35.33 Mio. CHF und haben gegenüber der Vorjahresperiode um 8.21 Mio. CHF (+30.2%) zugenommen. Diese Zunahme resultiert primär aus den per 1. September 2021 gekauften 17 Liegenschaften (7.60 Mio. CHF) wie auch der Akquisition der drei Gesundheits-Liegenschaften per 1. Januar 2022 (0.90 Mio. CHF). Die Soll-Mieterträge auf dem Bestand (ohne Berücksichtigung von Zu- und Verkäufen sowie sanierungsbedingt reduzierten Soll-Mieterträgen) konnten um 0.17 Mio. CHF (0.6%) gesteigert werden. Im Geschäftsjahr 2021/22 liegt die Mietausfallrate bei 4.1% (Vorjahr: 5.5%). Damit ist die Fondsleitung dem Ziel, die Mietzinsausfallquote zwischen 3.0% und 4.0% zu bringen (exkl. strategischer Leerstand infolge von Sanierungen), schon wesentlich nähergekommen. Wesentliche Treiber der Leerstandsquote von 4.1% sind die Liegenschaften Via San Gottardo 9 in Vezia (34.1%; per 1. November 2022 veräussert), Oberwilerstrasse 2-8 in Münchenstein (15.9%) und Steinhaldenstrasse 28/30 in Geroldswil (15.9%).

Der Eingriff in das Gebäude für die Innensanierung inklusive Erdbebenertüchtigung der Wohnliegenschaft an der Bernstrasse 7-11 in Ostermundigen ist so gross, dass eine Durchführung in bewohntem Zustand der Mieterschaft nicht zugemutet werden konnte. Die Mieter wurden bei der Wohnungssuche durch eine von der Fondsleitung mandatierte externe Immobilienbewirtschaftungsfirma unterstützt. Die Sanierung konnte termingerecht Anfang April gestartet werden. Der Bezug erfolgt gestaffelt nach Hausnummern per 1. Dezember 2022, 1. Februar 2023 und 1. März 2023.

Im Geschäftsjahr 2021/22 wurden keine COVID-19-bedingten Mietzinsreduktionen oder Stundungen gewährt. Für den Unterhalt und Reparaturarbeiten, inklusive Aufwendungen für Sanierungen nach Aktivierung, wurden in der Berichtsperiode total 4.75 Mio. CHF (Vorjahr: 3.68 Mio. CHF) beziehungsweise 13.5% (Vorjahr: 13.6%) der Mietzinseinnahmen (Soll-Mietzins exkl. Nebenkosten) aufgewendet. Im Kostenblock Unterhalt und Reparaturarbeiten, inklusive Sanierungen, stellten die Liegenschaften Rue de Vauseyon 29 in Neuchâtel (Gebäudetechnik und Mieterausbau), Wässerwiesenstrasse 79/81 in Winterthur (Dachinstandsetzung) und Bernstrasse 7-11 in Ostermundigen mit gesamthaft 1.05 Mio. CHF die grössten Positionen dar.

Leerstand nach Nutzung



Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr rund 3.66 Mio. CHF für die Instandsetzung von Wohnungen und den Leerstandabbau verwendet. Hintergrund war die erhöhte Fluktuation von Mietern mit langer Vertragsdauer. Gleichzeitig konnten die Mietzinsen dieser Wohnungen bei Wiedervermietung erfolgreich auf das Marktniveau angehoben werden.

Die Fondsleitung erzielte auf Liegenschaftsebene mit den im Geschäftsjahr 2021/22 gehaltenen 72 Bestandesliegenschaften (exkl. zwei verkaufter Objekte) eine Bruttoerendite von 4.2% (Vorjahr: 4.2%) beziehungsweise eine annualisierte Nettoerendite⁵ von 3.4% (Vorjahr: 3.4%).

Fondsbezogener Aufwand und Nettoertrag

Im Geschäftsjahr 2021/22 fiel auf Fondsebene ein Betriebsaufwand von 6.25 Mio. CHF an. Damit konnte die Fonds-betriebsaufwandquote GAV (TER_{REF} GAV) um weitere 3 Basispunkte auf 72 Basispunkte reduziert werden. Nach Abzug des übrigen fondsbezogenen Aufwands resultiert für das Geschäftsjahr 2021/22 ein Nettoertrag von 18.93 Mio. CHF (Vorjahr: 17.17 Mio. CHF) und eine EBIT-Marge von 66.6% (Vorjahr: 62.7%).

Der Gesamterfolg im Geschäftsjahr 2021/22 liegt mit 19.38 Mio. CHF unter dem Gesamterfolg im Vorjahr (29.95 Mio. CHF), was hauptsächlich auf die tiefere Wertsteigerung aus Neubewertung zurückzuführen ist.

⁴ Bruttoerträge = Soll-Mietzins exkl. Nebenkosten abzüglich Mietzinsausfälle (Mietzinsverluste, Mietzinsreduktion und Leerstand)

⁵ Nettoerendite der fertigen Bauten, offizielle Kennzahl der Asset Management Association Switzerland (AMAS)

Finanzierungen

Per 30. September 2022 beträgt die aufgenommene Fremdfinanzierung total 187.15 Mio. CHF. Gegenüber dem 30. September 2021 ist die Fremdfinanzierung um 24.00 Mio. CHF angestiegen. Der Anstieg resultiert aus der Akquisition der drei Gesundheits-Liegenschaften per 1. Januar 2022. Für diesen Kauf wurde die Fremdfinanzierung zwar um 31.00 Mio. CHF erhöht, per 1. September 2022 konnte aber eine Tranche von 7.00 Mio. CHF amortisiert werden.

Aufgrund der veränderten Marktsituation hat die Fondsleitung die Fremdfinanzierungsstrategie überarbeitet. Um das Risiko von weiter deutlich steigenden Zinsen wie auch von Schwankungen der Fremdfinanzierungskosten zu reduzieren, wird eine längere durchschnittliche Restvertragslaufzeit angestrebt.

In der Berichtsperiode hat die Fondsleitung die folgenden Fremdfinanzierungsstranchen abgeschlossen:

Der durchschnittliche Zinsaufwand für die im Geschäftsjahr 2021/22 neu eingegangenen Fremdfinanzierungsstranchen beträgt 0.95% p.a. beziehungsweise 1.01 Mio. CHF p.a. Per Ende September 2022 beträgt die gewichtete Restlaufzeit über das gesamte Hypothekarvolumen in Höhe von 187.15 Mio. CHF 2.19 Jahre (Vorjahr: 1.67 Jahre).

Im Geschäftsjahr 2021/22 betragen die Aufwendungen für Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten 0.14 Mio. CHF (Vorjahr: 0.08 Mio. CHF). Die per 30. September 2022 eingegangenen hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten verfügen über eine durchschnittliche Verzinsung von 0.59% (Vorjahr: 0.06%). Das Portfolio weist per Geschäftsjahresende eine Fremdfinanzierungsquote von 22.0% (Vorjahr: 19.9%) aus.

Laufzeit	Betrag in CHF	Zins p.a. in %
29.11.2021 – 29.11.2023	28'150'000	0.05
03.01.2022 – 03.01.2023	12'000'000	0.04
03.01.2022 – 03.01.2024	10'000'000	0.09
03.01.2022 – 03.01.2025	9'000'000	0.24
01.09.2022 – 03.04.2023	8'000'000	0.82
30.09.2022 – 30.09.2027	15'000'000	2.17
30.09.2022 – 30.09.2027	25'000'000	2.29

Corminboeuf, Impasse des Chênes 3, 5, 7



Käufe und Verkäufe

Kauf Gesundheits-Liegenschaften

Im Rahmen einer Sale-and-rent-back-Transaktion (Asset Deal) beurkundete die Fondsleitung des BSPF am 17. November 2021 den Kauf von Immobilien im Gesundheitsbereich in Basel. Die Anlagekosten dieser Transaktion betragen 41.5 Mio. CHF. Die Eigentumsübertragung sowie der Übergang von Nutzen und Gefahr erfolgte per 1. Januar 2022. Der Kauf wurde zu rund drei Vierteln durch Fremdkapital und zu rund einem Viertel aus dem Liquiditätsbestand des BSPF finanziert. In den Immobilien finden Patientinnen und Patienten spezialisierte medizinische Dienstleistungen an exzellenter Lage in Basel mit kurzer Fussdistanz zu öffentlichen Verkehrsmitteln. Der Einzelmietler und die Fondsleitung haben einen Mietvertrag mit einer festen Laufzeit von 20 Jahren unterzeichnet, der zudem verlängert werden kann.

In den letzten 5 bis 10 Jahren wurden diese Liegenschaften grosszyklisch saniert und an das Fernwärmenetz angeschlossen. Grössere Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufgaben sind erst in ca. 15 bis 20 Jahren notwendig. Bezüglich des Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwands wurde zudem zwischen den Mietvertragsparteien eine sogenannte «Dach und Fach»-Klausel abgeschlossen. Dies bedeutet, dass die Fondsleitung ausschliesslich den Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand für die konstruktiven Teile der Liegenschaften (Dachsubstanz, Fassade, Fenster, tragende Teile etc.) tragen muss. Aufgrund ihrer Grundrissdisposition und exzellenten Lagequalität könnten die genannten Liegenschaften zudem in Büro- bzw. Wohnraum umgenutzt werden.

Verkauf Lugano, Via Landriani 3

Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft an der Via Landriani 3 in Lugano wurde mit der Übertragung von Nutzen und Gefahr per 1. Oktober 2021 zu 8.80 Mio. CHF verkauft. Aus dem Verkauf resultierte ein Reingewinn von rund 0.56 Mio. CHF, welchen die Fondsleitung den realisierten Kapitalgewinnen zuweist. Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft in Lugano war Bestandteil des Initialportfolios mit 35 Liegenschaften.

Verkauf Riehen, Wettsteinstrasse 4

Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft an der Wettsteinstrasse 4 in Riehen wurde mit der Übertragung von Nutzen und Gefahr per 30. September 2022 zu 7.80 Mio. CHF verkauft. Aus dem Verkauf resultierte ein Reingewinn von rund 0.43 Mio. CHF, welchen die Fondsleitung den realisierten Kapitalgewinnen zuweist. Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft in Riehen war Bestandteil des Initialportfolios mit 35 Liegenschaften.

Die Fondsleitung plant, die aus den Verkäufen realisierten Kapitalgewinne dem Gewinnvortrag zuzuweisen und voraussichtlich in den kommenden Geschäftsjahren teilweise auszuschütten.

Diversifikation und Qualität des Bestandsportfolios per 30. September 2022

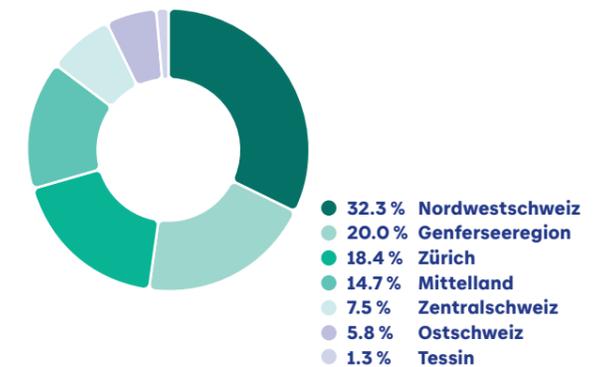
Regionale Diversifikation

Das Portfolio umfasst per 30. September 2022 72 Bestandsliegenschaften und zwei Entwicklungsliegenschaften mit einer breiten regionalen Diversifikation.

Durch die drei neu erworbenen Liegenschaften Bundesstrasse 1, Steinenring 6 und Weiherweg 38 in Basel per 1. Januar 2022 und den Verkauf der Liegenschaft an der Wettsteinstrasse 4 in Riehen hat sich die geografische Allokation in der Region Nordwestschweiz von 29.1% per 30. September 2021 auf 32.3% per 30. September 2022 erhöht. Die Region Nordwestschweiz verfügt über den grössten Anteil, gefolgt von der Genferseeregion mit 20.0% und der Region Zürich mit 18.4%. Der mit 1.3% kleinste Anteil liegt in der Region Tessin – er wurde mit dem Verkauf der Liegenschaft an der Via Landriani 3 in Lugano gegenüber dem Vorjahr (2.4%) weiter reduziert. Durch die Realisierung des Wohnungsneubauprojekts Kriens, Nidfeldstrasse 2, sollte der relative Anteil der Region Zentralschweiz in den kommenden Geschäftsjahren weiter ansteigen.

Geografische Allokation per 30. September 2022

Basis: Marktwert

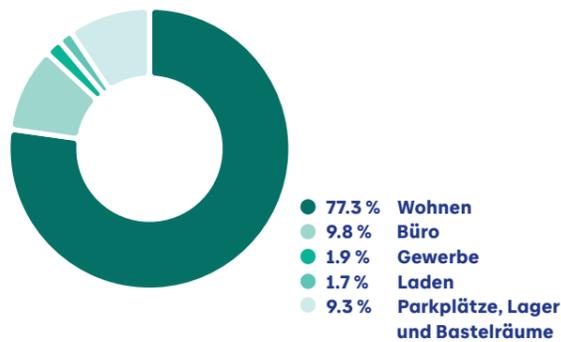


Sektorale Diversifikation

Der Zugang der drei Liegenschaften aus dem Gesundheitsbereich an der Bundesstrasse 1, am Steinering 6 und am Weiherweg 38 in Basel per 1. Januar 2022 hat den dominanten Wohnanteil im Portfolio auf Basis der Soll-Mieterträge von 79.4% auf 77.3% reduziert und im Gegenzug insbesondere den Anteil der Büronutzung von 8.4% auf 9.8% erhöht. Der Verkauf der Liegenschaft an der Wettsteinstrasse 4 in Riehen hat sich insbesondere auf den Verkaufsflächenanteil ausgewirkt. Der Verkaufsflächenanteil hat sich von 1.8% auf 1.7% reduziert, obwohl mit dem Zukauf der oben genannten Liegenschaften aus dem Gesundheitsbereich auch Verkaufsflächen in geringem Ausmass zugegangen sind.

Nutzungsallokation per 30. September 2022

Basis: Soll-Mieten



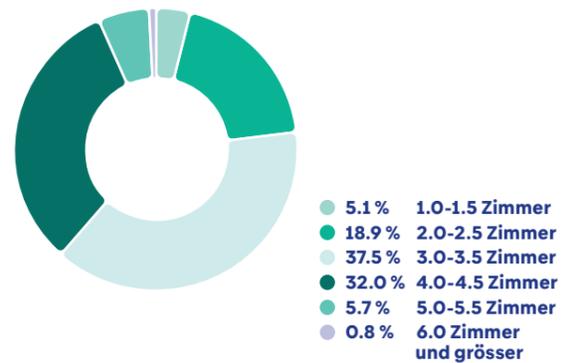
Mietzinspotenzial

Der jährliche Soll-Mietzins des BSPF per Stichtag 30. September 2022 über die 72 Bestandsliegenschaften und sämtliche Nutzungssegmente liegt bei 35.18 Mio. CHF und steht damit, verglichen mit dem Mietzinsbenchmark des Unternehmens Wüest Partner AG, leicht unter dem 30 %-Quantil (36.12 Mio. CHF).

Wohnungsmix

Der Grossteil der 1'694 Wohnungen des Fonds mit 72 Bestandsliegenschaften befindet sich an gesuchten Wohnlagen im günstigen bis mittleren Preissegment. Beim Wohnungsmix überwiegen 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen. Diese mittelgrossen Wohnungen haben sich in den letzten Jahren als krisenresistent erwiesen und wurden durch die Etablierung von Homeoffice gegenüber kleineren Wohnungen attraktiver. Die Fondsleitung erwartet, dass Wohnungen in Ballungszentren zu moderaten Mietpreisen künftig gut vermarktet werden können.

Allokation Wohnungen nach Zimmeranzahl per 30. September 2022

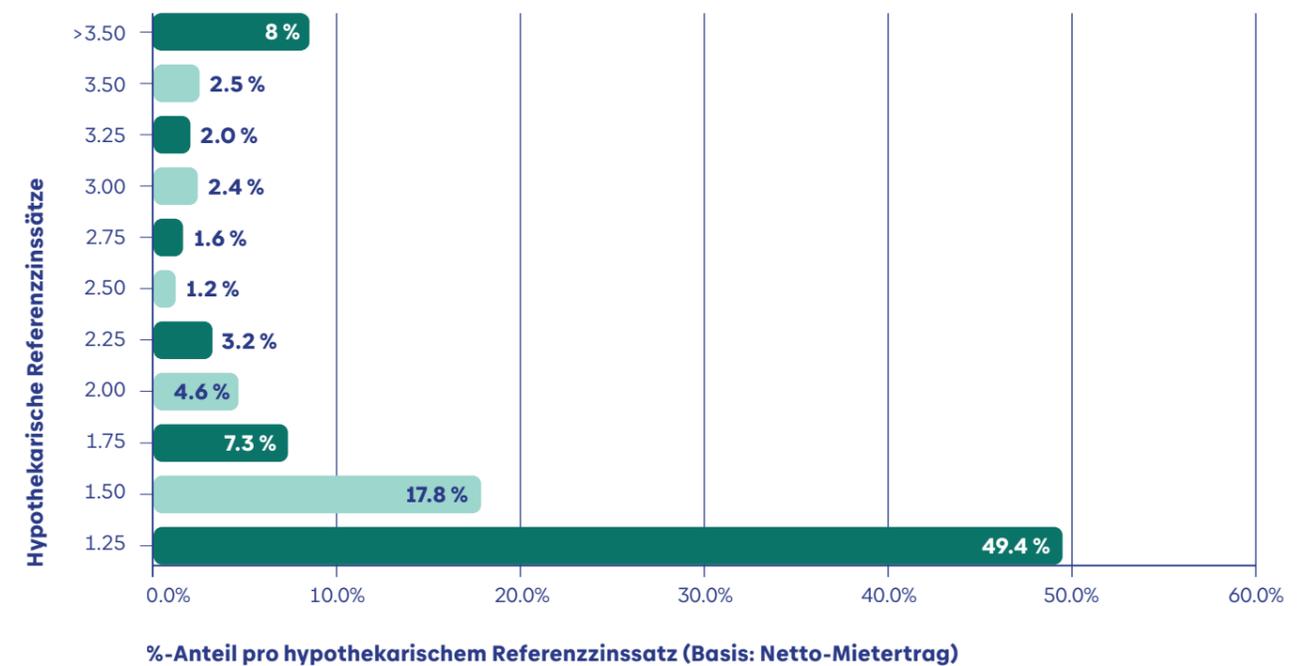


Wohnungsmietverträge

Da in der Berichtsperiode der Referenzzinssatz unverändert blieb, waren die Bestandsmieten der Wohnungen stabil. Nur in Einzelfällen wurde eine Referenzzinssatzsenkung von Mieterseite nachträglich angefragt. Mit den marktbedingt steigenden Zinsen sind vorerst auch weitere Referenzzinssatzsenkungen ausgeschlossen. Vielmehr wird erwartet, dass im kommenden Geschäftsjahr erstmals eine Referenzzinssatzerhöhung anstehen könnte. Rund die Hälfte der Wohnungsmieterträge per Stichtag 30. September 2022 stammt aus Wohnungen mit einem Referenzzinssatz von 1.25%. Bei diesen Wohnungen wäre theoretisch eine Mietzinsenerhöhung aufgrund einer Referenzzinssatzerhöhung von derzeit 1.25% auf 1.5% denkbar.

Struktur der hypothekarischen Referenzzinssätze per 30. September 2022

in %



Geschäftsmietverträge

Mit dem Erwerb der drei Liegenschaften aus dem Gesundheitsbereich hat sich auch die Mieterstruktur massgeblich verändert. Auf die grössten drei Mietparteien entfallen 6.5% der Mieterträge (Vorjahr: 3.4%), auf die grössten zehn Mietparteien 10.3% (Vorjahr: 6.7%). Die durchschnittliche Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT) konnte durch die Zukäufe von 3.99 auf 7.57 Jahre erhöht werden. Die Fondsleitung schätzt die Gesundheitsbranche als überdurchschnittlich krisenresistent ein.

Teilnahme GRESB

Der BSPF hat im Jahr 2022 zum zweiten Mal bei der Erhebung des Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) mitgemacht. Der GRESB ist das aktuell weltweit führende Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienfonds und vereint die ESG-Kriterien (Environmental, Social and Governance). Der BSPF erreichte beim 2022 GRESB Standing Investment Benchmark 48/100 Punkte und damit einen von fünf Sternen. Die Punkte teilen sich auf in 22/30 Management-Punkte (Management Score; GRESB Durchschnitt 27 Punkte) und 26/70 Performance-Punkte (Performance Score; GRESB Durchschnitt 47 Punkte). Überdurchschnittlich gut abgeschnitten hat der BSPF in den Bereichen Wasser, CO₂-Ausstoss (Green House Gas) und Strom (Energy).

Bezogen auf die einzelnen ESG-Kriterien erreicht der BSPF im Jahr 2022 24/62 Punkte für Umweltthemen (Environmental; Benchmark Durchschnitt 36 Punkte), 9/18 für soziale Themen (Social; Benchmark Durchschnitt 15 Punkte) und 15/20 für die Governance (Benchmark Durchschnitt 17 Punkte). An der laufenden Verbesserung der verschiedenen Aspekte wird gearbeitet.

Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK)

Der BSPF hat eine marktwertbezogene GEAK-Plus-Abdeckung von 98.8% der Bestandsliegenschaften (exkl. Liegenschaften im Bau). Bezüglich der Gesamtenergieeffizienz haben marktwertbezogen 73.6% respektive 50 Liegenschaften eine Bewertung von C oder besser (A als beste Bewertung und G als schlechteste Bewertung). Weitere 22 Liegenschaften oder 26.4% des Marktwertes haben eine Gesamtbewertung D, keine Liegenschaft wurde schlechter als D bewertet. Bezüglich der Effizienzklasse der Gebäudehülle haben marktwertbezogen 19.9% eine bessere Bewertung als C, was 10 Liegenschaften entspricht.

Wüest Partner AG: CO₂-Absenkpfad Baloise Swiss Property Fund – Update 2022

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

Zielsetzung

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

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

Vorgehen

Anhand des Modells wurde der Energiebedarf des gesamten Immobilienportfolios ab 2022 bis 2050 Jahr für Jahr neu berechnet, wobei alle in der Investitionsplanung des BSPF berücksichtigten Instandsetzungsmassnahmen⁴ mit den neuen Sanierungsjahren und den zu erfüllenden energetischen Grenzwerten gemäss gültiger Gesetzgebung einbezogen wurden. Bei zukünftigen Heizungssanierungen wurden, sofern möglich, erneuerbare Energieträger berücksichtigt⁵.

Die CO₂-Äquivalente wurden berechnet, indem der Energiebedarf mit den Treibhausgaskoeffizienten multipliziert wurde, welche sich je nach Energieträger unterscheiden. Die Koeffizienten per 2022 entstammen den KBOB «Ökobilanzdaten im Baubereich», Stand 2016⁶. Um den schweizweiten Klimazielen⁷ Rechnung zu tragen, werden die Treibhausgaskoeffizienten für Strom und Fernwärme bis 2050 linear auf null gesenkt, unter der Annahme, dass bis zu diesem Zeitpunkt Strom und Fernwärme CO₂-neutral zur Verfügung stehen.

Die Berechnung des Elektrizitätsbedarfs durch die Gebäudenutzung orientiert sich an den Raumnutzungsdaten der SIA 2024. Dabei wurde angenommen, dass beim Zeitpunkt der nächsten Innensanierung die elektrischen Verbraucher mit Geräten der höchsten Effizienzklasse ersetzt werden.

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

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

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

³ Norm SIA 380/1 Heizwärmebedarf (2016)

⁴ Gemäss Bilanzbewertung PWC per 30.09.2022

⁵ Gemäss Abklärungen und Empfehlungen im Rahmen der GEAK Plus Erstellung

⁶ KBOB: Ökobilanzdaten im Baubereich, https://www.kbob.admin.ch/kbob/de/home/themen-leistungen/nachhaltiges-bauen/oeobilanz-daten_baubereich.html, Zugriff 11.08.20227 Bruttoerträge = Soll-Mietzins exkl. Nebenkosten abzüglich Mietzinsausfälle (Mietzinsverluste, Mietzinsreduktion und Leerstand).

⁷ BFE: Energieperspektiven 2050+, <https://www.bfe.admin.ch/bfe/de/home/politik/energieperspektiven-2050-plus.html>, Zugriff 31.03.2022

Übersicht Immobilienportfolio

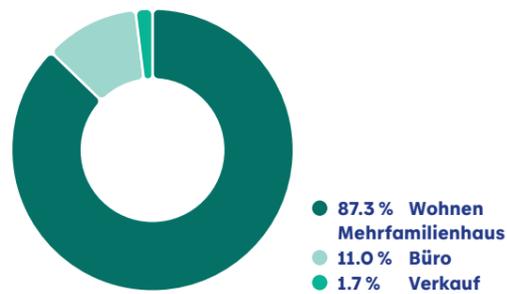
Das untersuchte Immobilienportfolio umfasst 74 Liegenschaften, deren Standorte in der ganzen Schweiz verteilt sind.

Den grössten Anteil an der Energiebezugsfläche machen Wohnnutzungen mit rund 87% aus, gefolgt von Büronutzungen mit 11% und Verkaufsnutzungen mit knapp 2%.

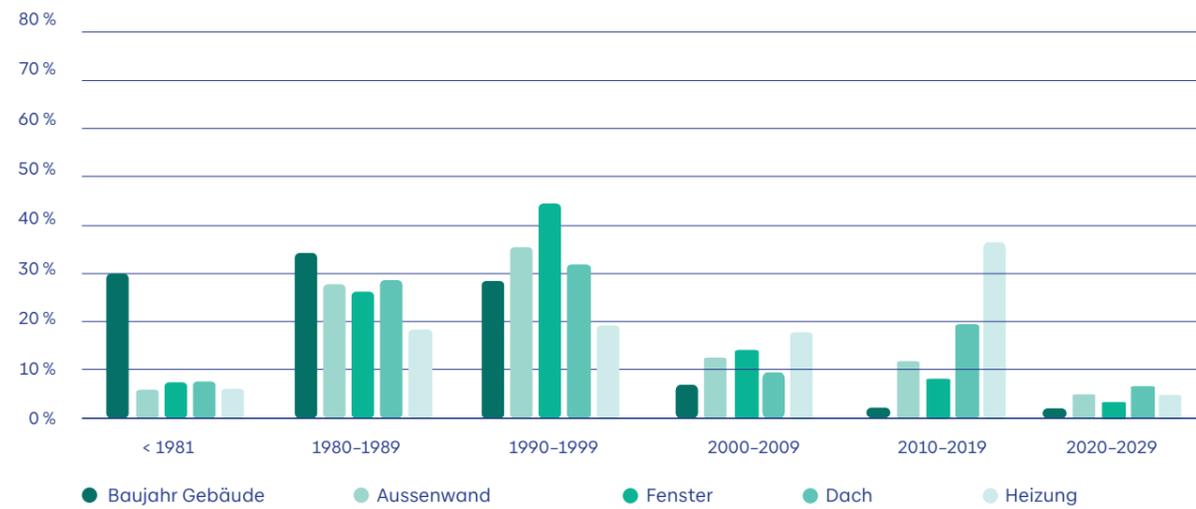
Ein Blick auf die Erstellungs- und Sanierungsjahre zeigt Folgendes: Etwa 70% der Energiebezugsfläche wurden nach dem Jahr 1980 und rund 30% vor 1980 erstellt. Rund 40% der Energiebezugsfläche werden derzeit von Wärmeerzeugern beheizt, die in den letzten zehn Jahren erneuert oder gebaut wurden, was im Histogramm hervorsticht und ein typisches Abbild ist, da die Heizungen im Vergleich zu den anderen Bauteilen eine eher kürzere Lebensdauer aufweisen.

Rund 71% der Nutzenergie wird per 2022 mit rein fossilen Energieträgern (Öl und Gas) produziert, rund 29% wird mit Fernwärme versorgt. In der Modellierung des CO₂-Absenkpads werden die Öl- und Gasheizungen im Zeitverlauf hauptsächlich durch Fernwärme und Wärmepumpen substituiert.

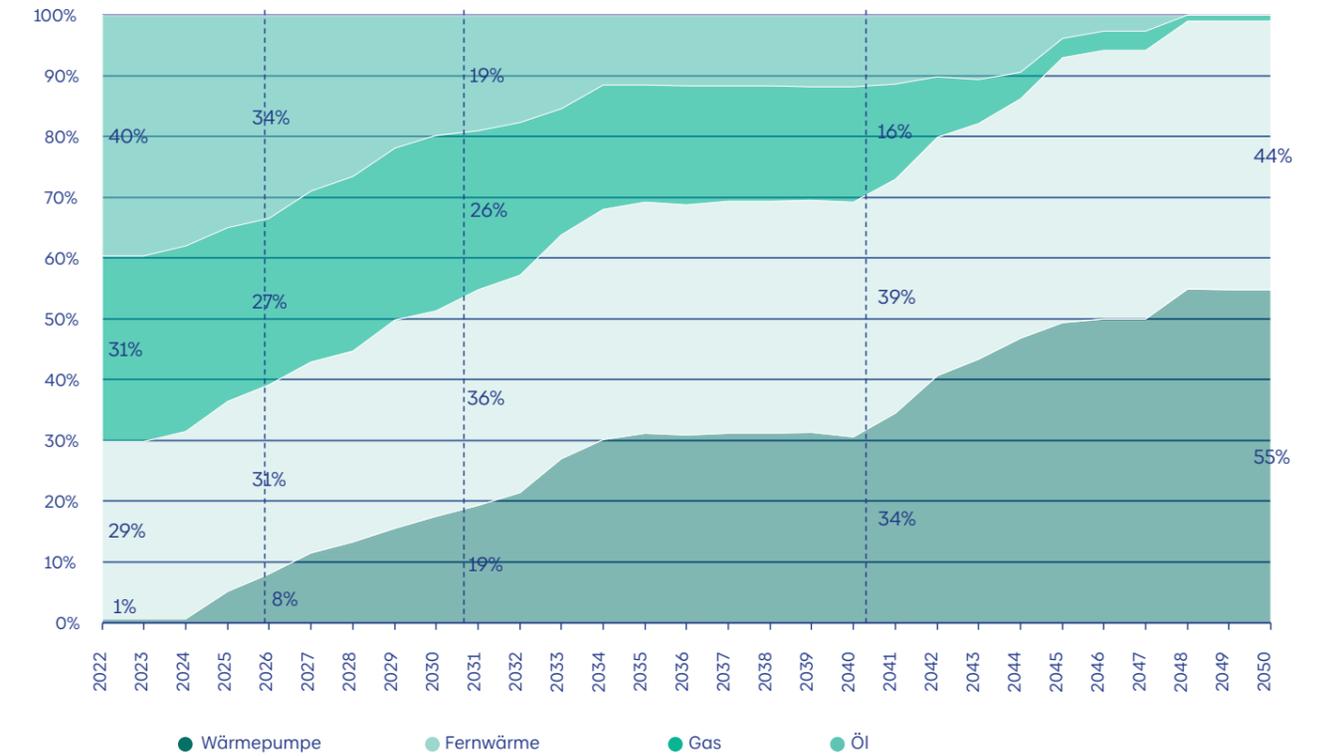
Anteil der Nutzungen an der Energiebezugsfläche



Bau-/Sanierungsperiode bezogen auf die Energiebezugsfläche



Heizungssysteme im Zeitverlauf (Anteil an Nutzenergiebedarf)



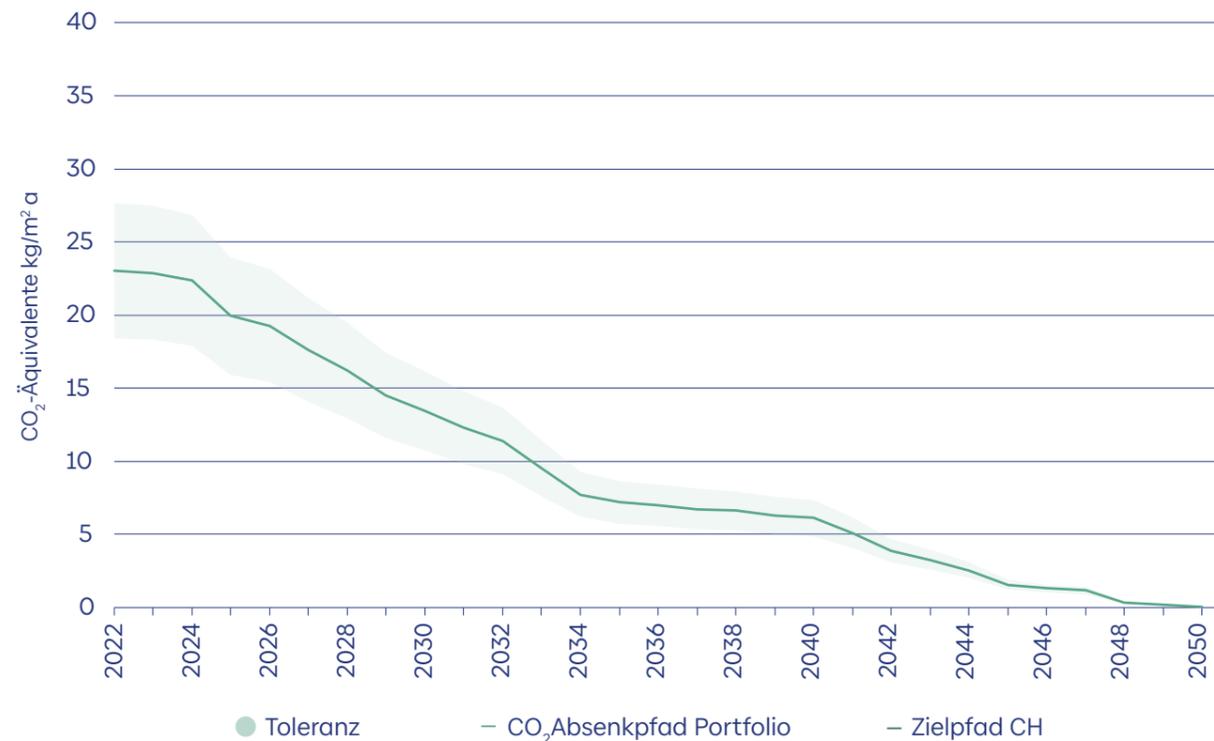
CO₂-Absenkpfad

Die Modellrechnungen haben ergeben, dass das Immobilienportfolio im Jahr 2022 rund 23 kg CO₂-Äquivalente pro Jahr und m² Energiebezugsfläche ausstösst (Scope 1 und 2 inklusive Mieterstrom).

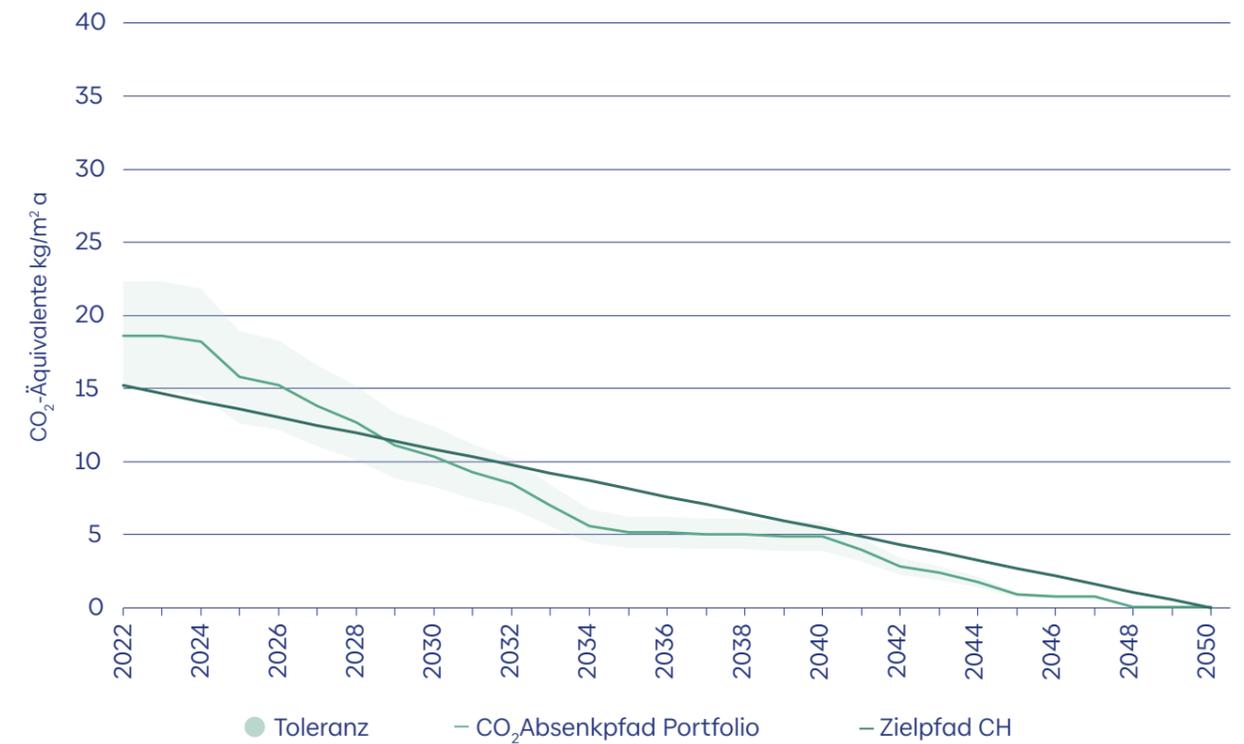
Ohne Berücksichtigung der Emissionen für Strom und Fernwärme liegt der momentane Ausstoss (Scope 1) bei rund 18.6 kg CO₂ eq./m² a, was rund 22% über dem Durchschnittswert des Schweizer Gebäudeparks (15.2 kg/m² a) 8 liegt.

In den ersten 3 Jahren werden die Emissionen mehr oder weniger stabil bleiben. Wenige Instandsetzungsmassnahmen sowie die Inbetriebnahme des Bauprojekts in Kriens im Jahr 2025 dürften zu einer leichten Reduktion der Treibhausgase führen. In den Jahren zwischen 2026 und 2034 werden grössere, in der Bilanzbewertung eingeplante Investitionen einen spürbaren Rückgang der CO₂-Äquivalente zur Folge haben, sodass voraussichtlich noch vor 2030 das Portfolio unter dem Absenkpfad des Schweizer Gebäudeparks zu liegen kommt. Zwischen 2035 und 2040 bewegt sich der Absenkpfad seitwärts, anschliessend fällt er wieder etwas steiler herab aufgrund weiterer grosszyklischer Instandsetzungsmassnahmen.

CO₂-Absenkpfad Scope 1 und 2 - inkl. Strom und Fernwärme



CO₂-Absenkpfad Scope 1 - exkl. Strom und Fernwärme

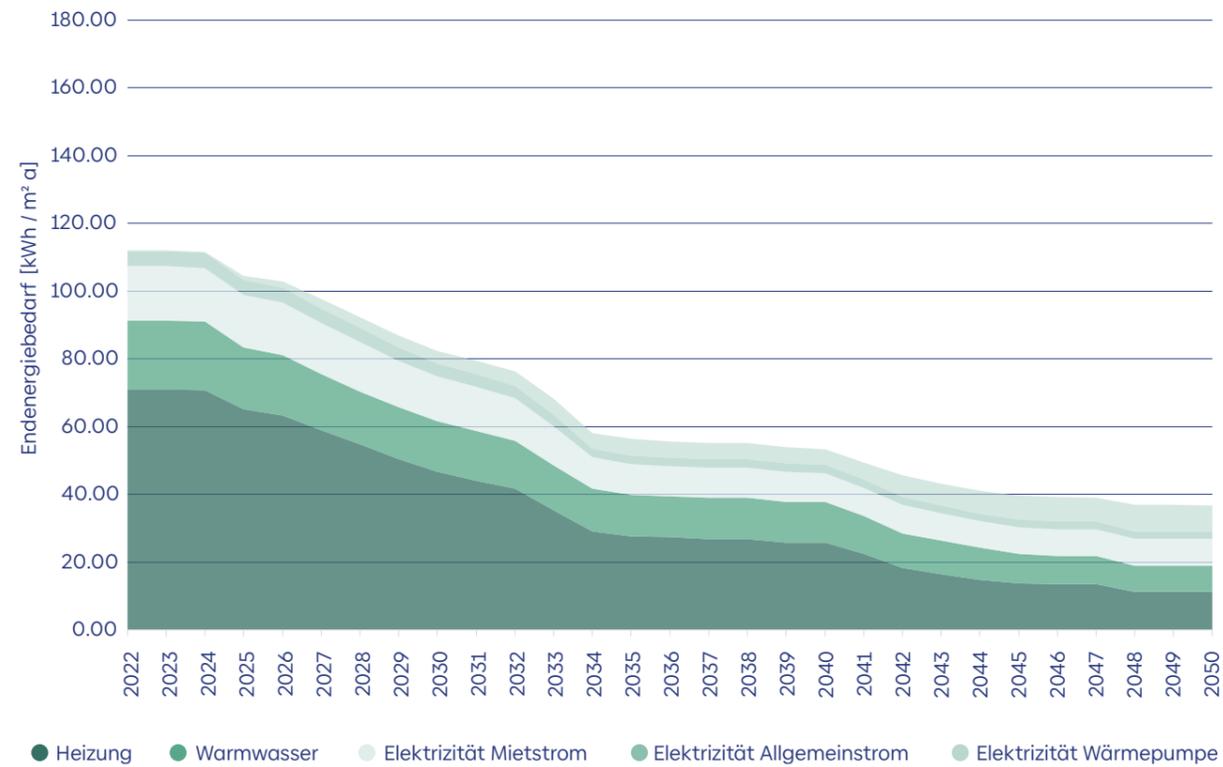


Energiebedarf

Betrachtet man die Entwicklung des Endenergiebedarfs, dann lässt sich die gleiche Entwicklung wie beim CO₂-Absenkpfad ablesen. Der Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser nimmt durch Massnahmen an der Gebäudehülle und effizientere Heizsysteme mit besseren Nutzungsgraden ab. Die elektrischen Verbraucher in den Gebäuden nehmen ebenfalls ab, da bei Innensanierungen Geräte und Beleuchtungen mit höherer Effizienzklasse eingebaut werden. 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.

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

Entwicklung des Endenergiebedarfs im Immobilienportfolio



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

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

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

Schlussfolgerungen

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

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

Überproduktion von erneuerbarer Energie bei anderen Liegenschaften oder durch die Investition in externe CO₂-Kompensationsmassnahmen (Zertifikate und Klimaschutzprojekte) erzielt werden.

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

Ausblick

Marktlage

Über die absehbare Erhöhung des Referenzzinssatzes werden sich die steigenden Zinsen nominal positiv auf die Mieterträge von Wohnliegenschaften auswirken. Nachdem der Referenzzinssatz seit seiner Einführung im Jahr 2008 nur gesunken ist, dürfte in den kommenden Monaten die erste Erhöhung anstehen. Aus Eigentümersicht ist dabei zu beachten, dass die Erhöhung nur in einem Ausmass erfolgen kann, die der Markt effektiv absorbieren kann.

Auch die hohe Teuerung wird sich, insbesondere bei Geschäftsmietverträgen, positiv auf die nominale Ertragsituation von Immobilien auswirken. In welchem Umfang die Teuerung an die Mieterschaft weitergegeben werden kann, ist jeweils individuell in den Mietverträgen geregelt. Zudem bilden auch hier die Marktmieten der individuellen Flächen gegen oben Schranken.

Die Erträge dürften sich demnach im kommenden Geschäftsjahr nominal positiv entwickeln. Auf der Kosten- seite ist aufgrund der Teuerung, insbesondere bei den Baumaterialien, weiterhin mit einer Erhöhung zu rechnen.

Gewinnvortrag 2.47 Mio. CHF: Ausschüttung in den kommenden Geschäftsjahren

Aus dem operativen Geschäft resultiert für das Geschäftsjahr 2021/22 ein Nettoertrag in Höhe von 3.18 CHF pro Anteil (Vorjahr 2.88 CHF). Davon werden 3.00 CHF pro Anteil ausgeschüttet (Vorjahr 3.00 CHF) und 0.18 CHF pro Anteil dem Gewinnvortrag zugewiesen. Auch der Nettogewinn von 0.17 CHF pro Anteil aus den Verkäufen der Liegenschaften an der Via Landriani 3 in Lugano (0.56 Mio. CHF) und an der Wettsteinstrasse 4 in Riehen (0.43 Mio. CHF) wird dem Gewinnvortrag zugewiesen. Damit steigt der Gewinnvortrag von 0.07 CHF pro Anteil auf 0.41 CHF pro Anteil (insgesamt 2.47 Mio. CHF) an. Dieser Gewinnvortrag soll voraussichtlich in den kommenden Geschäftsjahren ausgeschüttet werden.

Operative Portfolioaktivitäten

Verkauf Vezia, Via San Gottardo 9

Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft an der Via San Gottardo 9 in Vezia wurde mit der Übertragung von Nutzen und Gefahr per 1. November 2022 zu 4,58 Mio. CHF verkauft. Aus dem Verkauf resultierte ein Reingewinn von rund 0.17 Mio. CHF, welchen die Fondsleitung den realisierten Kapitalgewinnen zuweist. Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft in Vezia war Bestandteil des Übertragungsportfolios im Jahr 2019.

Sanierung Ostermundigen, Bernstrasse 7-11

Die Liegenschaft an der Bernstrasse 7-11 in Ostermundigen wird derzeit innen umfassend saniert. Neben den Küchen, Nasszellen und Oberflächen werden auch die Elektro- und Wasserleitungen ersetzt und kleinere Grundrissoptimierungen vorgenommen. Die Wärmeerzeugung wird neu durch eine Pelletheizung erfolgen. Die statische Ertüchtigung der Liegenschaft greift tief in die Bausubstanz ein, weshalb eine Sanierung in bewohntem Zustand nicht möglich war.

Die Bauarbeiten schreiten planmässig voran. Die Vermietung erfolgt in drei Etappen je Hausnummer per 1. Dezember 2022, 1. Februar 2023 und 1. März 2023. Es wird eine Mietzinssteigerung um 0.17 Mio. CHF von 0.35 Mio. CHF auf 0.52 Mio. CHF pro Jahr erwartet. Dies entspricht einer Mietzinssteigerung von 48 %.

Da sich die Liegenschaft vollständig entmietet im Umbau befindet, wurde sie per 1. April 2022 umklassiert und neu den angefangenen Bauten zugewiesen (Vorjahr: Wohnbaute).

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

Die Liegenschaft am Chemin de Vassin 30/32 in La Tour-de-Peilz wird im folgenden Jahr umfassend saniert. Neben einer kompletten Innensanierung mit Küchen- und Badersatz inklusive Fallstränge, Leitungen und Oberflächen wird auch die Gebäudehülle saniert und entsprechend besser gedämmt. Zudem ist eine Photovoltaikanlage wie auch eine fossillfreie Wärmeerzeugung geplant. Des Weiteren besteht im Untergeschoss ungenutztes Potenzial, welches in Form von vier Einstellplätzen realisiert werden soll. Die Liegenschaft verfügt derzeit noch über keine Einstellplätze und nur eine sehr beschränkte Anzahl von Abstellplätzen. Die vier neuen Einstellplätze werden auch die Vermarktung der Wohnungen erleichtern. Aufgrund der regionalen Gesetzeslage (Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif; LPPPL) ist die Mietzinssteigerung unmittelbar nach der Sanierung nur in beschränktem Umfang möglich. Mittel- bis langfristig besteht jedoch ein erhebliches Mietzinssteigerungspotenzial von rund 70% gegenüber den Erträgen vor der Sanierung, dies wegen der sehr guten Makrolage (Rating 4.3/5 Wüest Partner AG).

Weitere Sanierungsprojekte befinden sich in Planung.



Vermögensrechnung

In CHF	30.09.2022	30.09.2021
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	12'027'041	17'486'311
Bankguthaben auf Zeit, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	-	-
Kurzfristige festverzinsliche Effekten		
Sicherstellung von Bauvorhaben (Art. 90 KKV)	-	-
Übrige (Art. 89 KKV)	-	-
Total kurzfristige festverzinsliche Effekten	-	-
Grundstücke		
Wohnbauten	649'314'000	653'678'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	106'604'000	56'743'000
Gemischte Bauten	79'475'000	103'883'000
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	14'830'000	4'907'000
Total Grundstücke	850'223'000	819'211'000
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	-	-
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	-	-
Derivative Finanzinstrumente	-	-
Sonstige Vermögenswerte	8'966'173	5'895'481
Gesamtfondsvermögen	871'216'214	842'592'792
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	47'000'000	43'150'000
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	-	-
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	15'549'153	14'556'894
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	62'549'153	57'706'894
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	140'150'000	120'000'000
Langfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	-	-
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	-	-
Total langfristige Verbindlichkeiten	140'150'000	120'000'000
Total Verbindlichkeiten	202'699'153	177'706'894
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	668'517'061	664'885'898
Geschätzte Liquidationssteuern	-17'820'334	-15'702'884
Nettofondsvermögen	650'696'727	649'183'014

Vermögensrechnung

In CHF	30.09.2022	30.09.2021
Anteile		
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Rechnungsperiode	5'954'886	4'714'285
Ausgegeben	-	1'240'601
Zurückgenommen	-	-
Anzahl Anteile im Umlauf bei Abschluss der Rechnungsperiode	5'954'886	5'954'886
Nettoinventarwert pro Anteil bei Abschluss der Rechnungsperiode	109.27	109.02
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	649'183'014	502'465'730
Ausschüttungen	-17'864'658	-14'142'855
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen / Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	-	130'911'425
Gesamterfolg	19'378'371	29'948'714
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	-	-
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	650'696'727	649'183'014

Monthey, Avenue du Crochetan 72a, 72b



Erfolgsrechnung

In CHF	01.10.21 – 30.09.22	01.10.20 – 30.09.21
Erträge		
Erträge der Bank- und Postguthaben	-	-
Erträge der kurzfristigen festverzinslichen Effekten	-	-
Negativzinsen	-86'974	-117'072
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	33'881'736	25'687'668
Aktivierte Bauzinsen	-	-
Sonstige Erträge	112'352	10'457
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	-	3'508'229
Total Erträge	33'907'114	29'089'282
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	137'254	79'592
Sonstige Passivzinsen	-	-
Unterhalt und Reparaturen	4'752'082	3'683'716
Liegenschaftsverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	916'960	748'044
Verwaltungsaufwand	195'165	110'895
Steuern und Abgaben	2'870'587	2'477'407
Schätzungs- und Prüfaufwand	330'084	492'510
Abschreibungen auf Grundstücken	-	-
Rückstellungen für künftige Reparaturen	-	-
Einlage	-	-
Entnahme	-	-
Reglementarische Vergütungen an		
die Fondsleitung	4'302'092	3'169'682
die Depotbank	141'083	95'010
die Immobilienverwalterin bzw. den -verwalter	1'233'184	909'163
Sonstige Aufwendungen	98'922	150'926
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	-	-
Total Aufwendungen	14'977'413	11'916'945
Nettoertrag	18'929'701	17'172'337
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	986'854	222'763
Realisierter Erfolg	19'916'555	17'395'100
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-538'184	12'553'614
Gesamterfolg	19'378'371	29'948'714

Erfolgsrechnung

In CHF	01.10.21 – 30.09.22	01.10.20 – 30.09.21
Nettoertrag des Rechnungsjahres	18'929'701	17'172'337
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	986'854	222'763
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Jahre	354'677	846'500
Vortrag des Vorjahres	59'253	36'988
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	20'330'485	18'278'588
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	17'864'658	17'864'658
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	2'465'827	413'930
Ertragsausschüttung		
Ausschüttungsdatum 14.12.2022, Zahlungsdatum 16.12.2022		
An alle Anteilscheininhaber	17'864'658	17'864'658
Nettobetrag	17'864'658	17'864'658

Seewen SZ, Achermatt 1, 2



Inventar der Liegenschaften

	Kanton	Baujahr	Wohnungsgrösse (Zimmeranzahl)				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																		
Chur, Alpsteinweg 3-11, 15	GR	1963	-	20	8	16	-	-	19	12'739'072	13'868'000	-	-	-	13'868'000	650'801	1'751	0.27
Zürich, Neudorfstr. 11-17	ZH	1987	4	26	3	-	2	-	-	18'022'985	22'928'000	-	-	-	22'928'000	726'552	12'047	1.63
Lausanne, Ch. de Champrilly 17/19/21	VD	1959	45	14	1	-	-	-	34	15'775'880	17'272'000	-	-	-	17'272'000	809'209	5'801	0.71
Basel, Erlenstr. 50/52	BS	1981	20	12	-	-	-	2	-	9'454'965	10'443'000	-	-	-	10'443'000	409'881	10'224	2.43
Neuchâtel, Rue des Battieux 30-36	NE	1986	4	16	16	-	-	-	48	11'271'975	11'724'000	-	-	-	11'724'000	577'902	26'313	4.35
Luzern, Obergütschrain 4	LU	1983	-	6	14	6	1	-	26	12'656'450	13'894'000	-	-	-	13'894'000	524'805	6'770	1.27
Murten, Engelhardstr. 61-63	FR	1991	5	5	6	-	2	-	16	5'379'169	5'886'000	-	-	-	5'886'000	280'435	10'720	3.68
Herisau, Gibelhalde 21, 23	AR	1991	6	6	10	2	-	-	33	8'012'659	7'962'000	-	-	-	7'962'000	371'404	4'043	1.08
Pfeffingen, Hauptstr. 21/21a	BL	1993	6	6	6	2	2	-	25	8'962'058	8'992'000	-	-	-	8'992'000	374'327	26'260	6.56
Buchrain, Moosstr. 29/31/33/35	LU	1995	3	3	22	5	12	-	46	13'721'566	14'227'000	-	-	-	14'227'000	607'496	19'740	3.15
Obernau, Feldhöfli 1-5	LU	1994	-	13	8	-	3	-	24	9'598'613	10'147'000	-	-	-	10'147'000	393'263	9'721	2.41
Möhlín, Kornfeldstr. 12-20	AG	1995	5	15	10	-	30	-	41	12'591'050	13'405'000	-	-	-	13'405'000	572'758	17'895	3.03
Reinach BL, Maienweg 2/4	BL	1974	8	11	8	-	8	1	32	8'526'677	9'075'000	-	-	-	9'075'000	395'740	45'188	10.25
Zürich, Luegislandstr. 163-169	ZH	1987	7	18	7	-	2	-	31	13'739'941	16'640'000	-	-	-	16'640'000	535'011	37'027	6.47
Münchenstein, Zollweidenstr. 12 + 14	BL	1985	8	12	8	-	6	-	28	9'732'344	11'473'000	-	-	-	11'473'000	427'894	39'069	8.37
Villars-sur-Glâne, Chemin des Pins 1, 2, 3	FR	1991	12	2	8	13	-	2	56	14'391'614	14'982'000	-	-	-	14'982'000	711'517	11'435	1.58
Burgdorf, Tiergarten 23-29	BE	1990	-	6	18	4	10	-	28	11'473'618	12'119'000	-	-	-	12'119'000	553'652	7'479	1.33
Locarno, Via d'Alberti 11	TI	1969	1	27	-	-	1	-	14	6'302'809	6'847'000	-	-	-	6'847'000	316'501	13'944	4.22
Hettlingen, Im Grund 14/15, 18/19	ZH	1995	-	12	8	4	6	-	32	11'112'109	11'394'000	-	-	-	11'394'000	472'876	5'368	1.12
Basel, Hegenheimerstr. 16	BS	1946	1	9	-	-	-	-	-	3'554'734	4'025'000	-	-	-	4'025'000	162'468	-	-
Bremgarten AG, Im Meyerhof 8/10	AG	1987	-	8	6	-	-	-	21	5'893'053	7'401'000	-	-	-	7'401'000	263'450	9'022	3.31
Luzern, Hirtenhofring 24/26	LU	1964	-	13	1	1	-	-	10	5'517'652	6'692'000	-	-	-	6'692'000	227'470	9'350	3.95
Turbenthal, Hohmattring 19, 21	ZH	1991	-	1	13	-	1	-	19	5'171'309	5'206'000	-	-	-	5'206'000	257'763	4'480	1.71
Neuenhof, Alte Zürcherstr. 22	AG	1988	2	4	7	1	-	1	24	5'372'072	5'645'000	-	-	-	5'645'000	261'712	2'015	0.76
Basel, Bernoullistr. 24	BS	1980	-	2	7	3	1	-	12	7'152'161	8'556'000	-	-	-	8'556'000	328'419	5'085	1.52
Savigny, Ch. de la Verne 1	VD	1987	5	8	2	-	-	2	31	4'756'334	5'042'000	-	-	-	5'042'000	265'917	2'694	1.00
Monthey, Av. du Crochetan 72a/b	VS	1986	-	10	10	-	-	-	27	5'423'363	5'633'000	-	-	-	5'633'000	270'309	21'017	7.21
St. Gallen, Iddastr. 39-43	SG	1954	10	12	5	1	-	-	14	7'835'836	8'822'000	-	-	-	8'822'000	309'276	27'780	8.24
Fahrweid, Austr. 9/11/13	ZH	1963	4	8	16	-	-	-	26	10'749'633	11'175'000	-	-	-	11'175'000	371'015	43'336	10.46
Vezia, Via S. Gottardo 9	TI	1986	-	6	6	-	-	6	21	4'438'302	4'305'000	-	-	-	4'305'000	156'376	80'964	34.11
Binningen, Lindenstr. 18-22	BL	1994	-	10	10	5	16	-	29	14'676'738	15'674'000	-	-	-	15'674'000	538'726	33'978	5.93
Schliern b. Köniz, Spühlhalde 3-9, 15-21	BE	1997	-	14	46	-	22	-	63	30'344'969	32'410'000	-	-	-	32'410'000	1'287'351	21'536	1.65
Winterthur, Wässerwiesenstr. 79a-c, 81a-c	ZH	1998	20	14	12	-	16	-	51	24'747'103	28'428'000	-	-	-	28'428'000	948'367	4'495	0.47
Arlesheim, Brachmattstr. 1	BL	1999	-	-	7	-	-	-	8	5'038'632	5'387'000	-	-	-	5'387'000	198'984	-	-
Basel, Hegenheimerstr. 26	BS	1955	-	8	2	-	-	2	3	5'162'716	5'763'000	-	-	-	5'763'000	197'764	11'439	5.47
Basel, Schützengraben 51	BS	1960	3	3	2	-	-	-	2	3'231'621	3'535'000	-	-	-	3'535'000	116'282	1'210	1.03
La Tour-de-Peilz, Ch. de Vassin 30/32	VD	1964	9	10	8	-	1	-	4	8'294'288	9'120'000	-	-	-	9'120'000	323'090	15'028	4.44
Corsier-sur-Vevey, Chemin Vert 31	VD	1962	10	10	5	-	-	-	9	7'796'562	8'165'000	-	-	-	8'165'000	304'620	-	-
Aigle, Rue du Molage 32/34	VD	1986	4	10	5	-	-	4	22	6'645'984	6'554'000	-	-	-	6'554'000	318'683	2'436	0.76
Basel, Hammerstr. 132	BS	1982	1	5	4	-	-	1	9	4'543'077	4'924'000	-	-	-	4'924'000	190'146	10'295	5.14

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

Grundstücke	Kanton	Baujahr	Wohnungsgrösse (Zimmeranzahl)				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												
Wohnbauten																		
Prilly, Avenue de la Rochelle 14	VD	1968	30	9	-	-	-	17	9'055'681	9'791'000	-	-	-	9'791'000	401'107	1'641	0.41	
Urtenen, Solothurnstr. 60/60a/b	BE	1982	6	9	6	-	2	79	7'920'055	8'252'000	-	-	-	8'252'000	350'394	4'750	1.34	
Onex, Chemin de Traille 7-15	GE	1962	15	21	9	8	-	61	29'632'443	29'390'000	-	-	-	29'390'000	955'526	17'405	1.79	
Neuenhof, Alte Zürcherstr. 24/26	AG	1988	4	8	14	2	9	47	9'575'160	10'053'000	-	-	-	10'053'000	509'251	15'455	2.95	
Gebestorf, Am Hölilbach 1/7	AG	2010	4	4	8	2	11	36	10'487'987	10'709'000	-	-	-	10'709'000	435'041	22'178	4.85	
Münchenstein, Oberwilerstr. 2/4/6/8, Allschwilerstr. 4	BL	1958	22	42	15	-	-	20	27'411'798	28'077'000	-	-	-	28'077'000	777'596	147'398	15.94	
Corminboeuf, Impasse des Chênes 3/5/7	FR	1988	14	7	-	-	-	59	4'814'094	4'737'000	-	-	-	4'737'000	282'736	1'670	0.59	
Adligenswil, Im Zentrum 13a/b	LU	2002	-	6	6	2	10	44	7'555'405	7'406'000	-	-	-	7'406'000	305'182	26'204	7.91	
Wil SG, Rainstr. 16/16a/16b/18/18a/18b	SG	1978	16	14	16	2	2	106	10'982'216	11'263'000	-	-	-	11'263'000	557'478	10'416	1.83	
Olten, Wiesenstr. 9/10/11/12	SO	1979	-	1	18	2	16	56	10'744'117	11'022'000	-	-	-	11'022'000	413'505	17'333	4.02	
Seewen SZ, Acherematt 1/2	SZ	1984	4	12	5	-	2	30	6'611'531	6'668'000	-	-	-	6'668'000	301'958	4'870	1.59	
Frauenfeld, Unterfeldstr. 21/21a	TG	1998	2	2	8	4	11	7	7'304'595	7'402'000	-	-	-	7'402'000	314'473	15'468	4.69	
La Tour-de-Peilz, Entre-deux-Crêts 20/22	VD	1962	8	8	-	8	-	43	12'737'101	12'457'000	-	-	-	12'457'000	402'240	-	-	
Morges, Vergers-Gottaz 6/7/8	VD	1984	3	5	5	5	1	1	9'928'916	9'876'000	-	-	-	9'876'000	327'190	720	0.22	
Puidoux, Rte. Flonzaley 1/3/5/7/9/11	VD	2008	9	21	18	3	-	75	24'612'258	24'182'000	-	-	-	24'182'000	1'219'736	24'677	1.98	
Kloten, Reutlenring 14-16	ZH	1985	12	3	-	-	3	21	5'946'000	6'150'000	-	-	-	6'150'000	248'299	8'846	3.44	
Pfungen, Dättlikonerstr. 3a/b/c/d	ZH	1987	8	8	12	-	10	73	8'537'327	8'578'000	-	-	-	8'578'000	444'448	11'502	2.52	
Bülach, Unterweg 61/63/65	ZH	2004	-	6	24	-	3	55	17'211'358	17'561'000	-	-	-	17'561'000	610'904	12'277	1.97	
Total			360	581	499	101	222	35	1'836	610'879'732	649'314'000	-	-	-	649'314'000	25'867'273	959'762	3.58
Kommerziell genutzte Liegenschaften																		
Allschwil, Hegenheimerweg 65	BL	1989	-	-	-	-	-	33	106	21'895'503	22'600'000	-	-	-	22'600'000	1'094'199	1'656	0.15
Riehen, Wettsteinstr. 4**	BS	1989	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	334'489	33'360	9.07	
Neuchâtel, Rue de Vauseyon 29	NE	1988	6	8	2	-	-	12	97	13'168'745	14'083'000	-	-	-	14'083'000	832'579	3'376	0.40
Basel, St. Jakobs-Str. 30	BS	1988	8	1	3	-	4	9	25	19'123'710	20'670'000	-	-	-	20'670'000	779'701	102'252	11.59
Geroldswil, Steinhaldenstr. 28/30	ZH	1991	-	-	-	-	2	19	83	7'548'933	7'487'000	-	-	-	7'487'000	463'214	87'522	15.89
Basel, Bundesstr. 1	BS	1970	-	-	-	-	-	7	4	26'881'147	27'054'000	-	-	-	27'054'000	675'000	-	-
Basel, Weiherweg 38	BS	1961	-	-	-	-	-	3	3	10'387'654	-	10'455'000	-	-	10'455'000	184'500	-	-
Basel, Steinenring 6	BS	1867	-	-	-	-	-	5	-	4'266'232	4'255'000	-	-	-	4'255'000	90'000	-	-
Total			14	9	5	-	6	88	318	103'271'924	96'149'000	10'455'000	-	-	106'604'000	4'453'682	228'165	4.87
Gemischte Bauten																		
Bonstetten, Dorfstr. 13-17	ZH	1990	4	10	8	-	3	10	42	12'820'249	13'707'000	-	-	-	13'707'000	604'613	15'847	2.55
Basel, Wasgenring 91-95	BS	1966	4	9	13	-	1	7	-	12'487'703	12'455'000	-	-	-	12'455'000	616'490	6'542	1.05
Carouge GE, Rue des Caroubiers 15	GE	1994	-	-	8	8	-	7	44	21'592'181	23'538'000	-	-	-	23'538'000	974'534	5'770	0.59
Lugano, Via Landriani 3**	TI	1994	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Orbe, Grand-Rue 39	VD	1991	17	13	3	-	-	9	51	9'547'990	9'269'000	-	-	-	9'269'000	571'496	32'899	5.44
Winterthur, Wartstr. 4	ZH	1962	6	3	1	-	-	7	4	6'395'725	7'166'000	-	-	-	7'166'000	228'445	10'676	4.46
Basel, Drahtzugstr. 51	BS	1988	-	6	4	-	7	-	11	6'982'911	7'519'000	-	-	-	7'519'000	292'362	16'854	5.45
Riehen, Bahnhofstr. 63	BS	1983	-	6	1	1	5	5	13	5'848'905	5'821'000	-	-	-	5'821'000	243'228	23'789	8.91
Total			31	47	38	9	16	45	165	75'675'664	79'475'000	-	-	-	79'475'000	3'531'167	112'377	3.08

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

	Kanton	Baujahr	Wohnungsgrösse (Zimmeranzahl)				Sonstige Objekte*	Gewerbe- objekte	Parkplätze	Gestehungs- kosten	Allein- eigentum	Stockwerk- eigentum	Miteigentum	Im Baurecht	Total Verkehrswert	Ist- Mietertrag	Leerstand- und Mietzinsverluste	Durchschn. Mietausfall
			<3	3-3.5	4-4.5	>4.5												
Grundstücke																		
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten																		
Ostermundigen, Bernstr. 7-11	BE	1950	16	16	4	-	5	-	21	7'995'770	9'723'000	-	-	-	9'723'000	29'615	148'368	83.36
Kriens, Nidfeldstr. 2	LU	2023	-	-	-	-	-	-	-	4'859'815	5'107'000	-	-	-	5'107'000	-	-	-
Total			16	16	4	-	5	-	21	12'855'585	14'830'000	-	-	-	14'830'000	29'615	148'368	83.36
Zusammenfassung																		
Wohnbauten			360	581	499	101	222	35	1'836	610'879'732	649'314'000	-	-	-	649'314'000	25'867'273	959'762	3.58
Kommerziell genutzte Liegenschaften			14	9	5	-	6	88	318	103'271'924	96'149'000	10'455'000	-	-	106'604'000	4'453'682	228'165	4.87
Gemischte Bauten			31	47	38	9	16	45	165	75'675'664	79'475'000	-	-	-	79'475'000	3'531'167	112'377	3.08
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten			16	16	4	-	5	-	21	12'855'585	14'830'000	-	-	-	14'830'000	29'615	148'368	83.36
Gesamttotal			421	653	546	110	249	168	2'340	802'682'904	839'768'000	10'455'000	-	-	850'223'000	33'881'736	1'448'672	4.10

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

Angaben zur Geschäftstätigkeit und Finanzierung

Käufe	Art der Liegenschaften	Datum
Basel	Bundesstr. 1	Kommerziell genutzte Liegenschaften
Basel	Weiherweg 38	Kommerziell genutzte Liegenschaften
Basel	Steinenring 6	Kommerziell genutzte Liegenschaften

Verkäufe	Art der Liegenschaften	Datum
Lugano	Via Landriani 3	Gemischte Bauten
Riehen	Wettsteinstr. 4	Kommerziell genutzte Liegenschaften

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	12'000'000	03.01.22 - 03.01.23	0.04%
Festhypothek	8'000'000	01.09.22 - 03.04.23	0.82%
Festhypothek	12'000'000	01.09.21 - 01.09.23	0.01%
Festhypothek	15'000'000	30.09.20 - 29.09.23	0.07%
Total	47'000'000		
Langfristige Hypotheken mit			
Fälligkeit innerhalb von 1 bis 5 Jahren			
Festhypothek	28'150'000	29.11.21 - 29.11.23	0.05%
Festhypothek	10'000'000	03.01.22 - 03.01.24	0.09%
Festhypothek	23'000'000	01.09.21 - 02.09.24	0.04%
Festhypothek	30'000'000	30.09.21 - 30.09.24	0.23%
Festhypothek	9'000'000	03.01.22 - 03.01.25	0.24%
Festhypothek	15'000'000	30.09.22 - 30.09.27	2.17%
Festhypothek	25'000'000	30.09.22 - 30.09.27	2.29%
Total	140'150'000		

Darlehen und Kredite

Keine

Kurzfristige festverzinsliche Effekten, Immobilienzertifikate und Derivate

Keine

Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

Keine

Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Keine

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Per	Mieter	Ort der Liegenschaften	Anteil in % der Mietzinseinnahmen
30.09.2022	n.a.	n.a.	n.a.

Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktconformen Bedingungen abgeschlossen wurden.

Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen

Keine

Anhang

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen

		30.09.2022	30.09.2021
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 des nächsten Rechnungsperiode gekündigten Anteile	CHF	-	-

Kennzahlen gemäss Branchenstandards

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

Hinweis auf Soft Commission Agreements

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

Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung des Nettoinventarwerts

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

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

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

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

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

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

	30.09.2022		30.09.2021	
	Maximal	Effektiv	Maximal	Effektiv
Vergütungen an die Fondsleitung				
Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds (in % des Gesamtfondsvermögens)	1.00%	0.50%	1.00%	0.50%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten (in % der Baukosten)	3.00%	2.50%	3.00%	2.50%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften (in % der jährlichen Nettomietzinseinnahmen)	5.00%	3.60%	5.00%	3.60%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken (in % des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird); bei der Übernahme von Grundstücken und Liegenschaften (Sacheinlagen) kann ebenfalls eine Entschädigung in gleicher Höhe belastet werden.	2.00%	1.50%	2.00%	1.50%
Ausgabekommission (in % des Nettoinventarwertes der neu-emittierten Anteile)	5.00%	n/a	5.00%	2.00%
Rücknahmekommission (in % des Nettoinventarwertes der zurück-genommenen Anteile)	5.00%	n/a	5.00%	n/a
Kommission für die Auszahlung des Liquidationsbetrages im Falle der Auflösung des Immobilienfonds (in % des Nettoinventarwertes)	0.50%	n/a	0.50%	n/a
Weitere vertragliche Vergütungen: Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen.				
Vergütung an die Depotbank				
Jährliche Kommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrags aufgeführten Aufgaben der Depotbank (in % des Gesamtfondsvermögens)	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrags an die Anleger (in % des Bruttobetrages der Ausschüttung)	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%

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

		30.09.2022	30.09.2021
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	CHF	18'458'414	14'614'995

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.

Angaben zu bereits bekannten beziehungsweise erwarteten Auswirkungen und Risiken im Zusammenhang mit COVID-19

Im Geschäftsjahr 2021/22 wurden keine COVID-19-bedingten Mietzinsreduktionen oder Stundungen gewährt.

Änderung des Fondsvertrags

In der Berichtsperiode wurden folgende Anpassungen im Fondsvertrag vorgenommen:

- Änderung aufgrund der Aufhebung der Beschränkung des Anlegerkreises auf ausschliesslich qualifizierte Anleger und Wechsel des Market Makers per 1. November 2021, publiziert auf der Plattform «www.swissfunddata.ch» (Publikationsorgan) am 1. November 2021.
- Nachführung der Geschäftsleitung der Fondsleitung aufgrund des Zugangs von Jean-Pierre Valenghi per 1. Januar 2022, publiziert auf «www.swissfunddata.ch» am 7. Januar 2022.

Wesentliche Fragen der Auslegung von Gesetz und Fondsvertrag

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

Angaben über den Wechsel von Fondsleitung und Depotbank

In der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel der Fondsleitung oder Depotbank.

Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung

Per 1. Januar 2022 ist Jean-Pierre Valenghi in die Geschäftsleitung eingetreten.

Angaben zu Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.



Burgdorf, Tiergarten 23-29

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

27. September 2022

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 30.09.2022

Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der Baloise wurden sämtliche Anlageliegenschaften inklusive Areal- und Entwicklungsliegenschaften des Baloise Swiss Property Fund (BSPF) durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30.09.2022 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 Netto 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 Netto Cash Flows eines repräsentativen Jahres (Exit-Jahr) dargestellt. Die einzelnen Netto 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 für Lage, Nutzung und übrige immobilienpezifische Risiken werden pro Liegenschaft individuell berücksichtigt.

1



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 74 Objekte im Portfolio des BSPF. Dabei handelt es sich um 73 bestehende Liegenschaften und ein Entwicklungsprojekt. Im Berichtszeitraum vom 01.10.2021 bis 30.09.2022 wurden 3 Liegenschaften akquiriert und 2 Liegenschaften verkauft. Im Rahmen der aktuellen Bewertung wurden 22 Liegenschaften besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften des BSPF liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Kapitalisierungszinssatz per 30.09.2022 bei 2.79%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios des BSPF per 30.09.2022 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 850'223'000 bewertet.

Portfolio	Anzahl Liegenschaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Kapitalisierungszinssatz (real)
BSPF	74	850'223'000	2.79%

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
 Senior Manager

2

Kurzbericht der Prüfgesellschaft



Ernst & Young AG
Aeschengraben 27
Postfach
CH-4002 Basel

Telefon: +41 58 286 86 86
Fax: +41 58 286 86 00
www.ey.com/ch

An den Verwaltungsrat der

Baloise Asset Management AG, Basel

Basel, 6. Dezember 2022

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die Jahresrechnung des Anlagefonds Baloise Swiss Property Fonds, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, 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) (Seiten 5 und 24-38) für das am 30. September 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.



Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung sowie an die Unabhängigkeit gemäss Revisionsaufsichtsgesetz erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

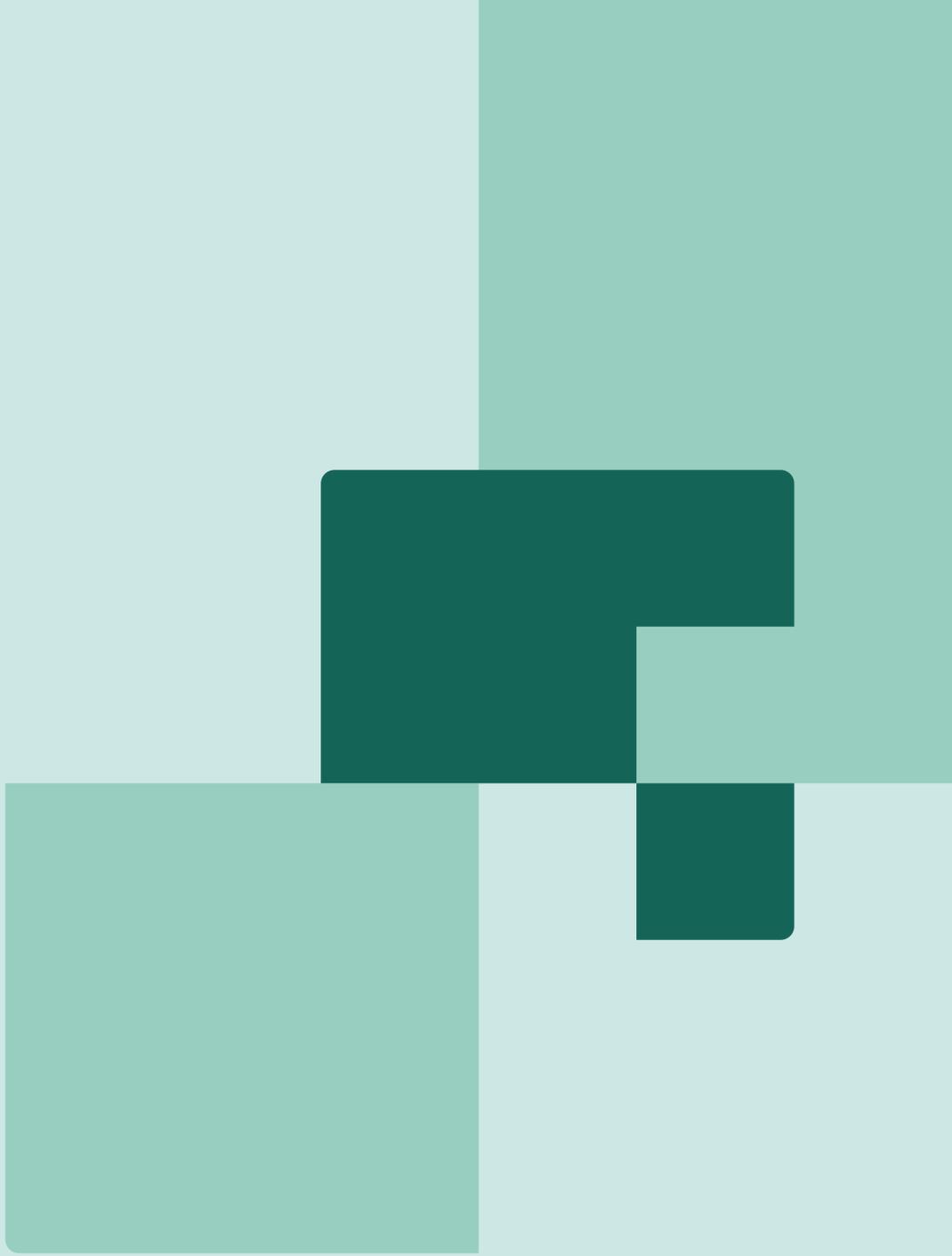
Ernst & Young AG

Sandor Frei
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Michael Gurdan
Zugelassener Revisionsexperte

Baloise Asset Management AG
Aeschengraben 21
4002 Basel
www.baloise.ch

Anhang 2: Geprüfter Jahresbericht per 30. September 2023



Baloise Swiss Property Fund

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

Geprüfter Jahresbericht per 30. September 2023

Inhalt

Baloise Swiss Property Fund

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

Organisation

Fondsleitung / Portfolio Management

Baloise Asset Management AG
Aeschengraben 21
4051 Basel

Verwaltungsrat

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

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

Geschäftsleitung

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

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

Depotbank und Zahlstelle

UBS Switzerland AG
Bahnhofstrasse 45
8001 Zürich

Delegation von Teilaufgaben

IT-Dienstleistungen
Allg. Management-Dienstleistungen
Immobilienverwaltungen

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

Akkreditierte Schätzungsexperten

PricewaterhouseCoopers AG

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

Prüfungsgesellschaft

Ernst & Young AG
Aeschengraben 27
4051 Basel

Der Fonds im Überblick

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

¹ Obligatorische AMAS-Kennzahlen.

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

Bericht der Fondsleitung

Rückblick Marktgeschehen

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

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

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

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

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

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

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

Das Wichtigste aus Vermögens- und Erfolgsrechnung

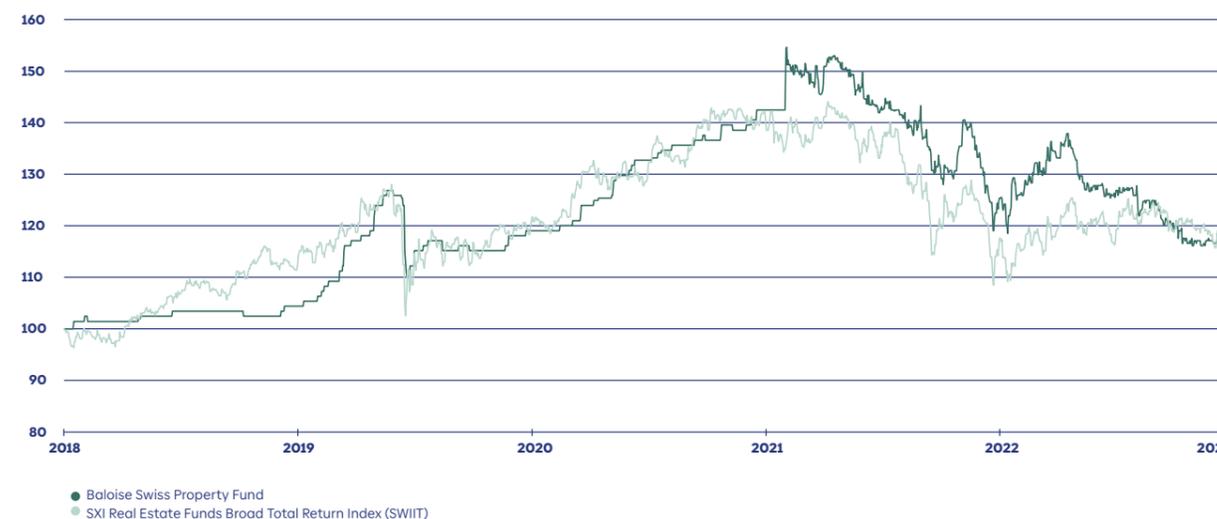
Performance

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

Erfolgreiche Kapitalerhöhung

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

Performance des Baloise Swiss Property Fund (inkl. Ausschüttungen)



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

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

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

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

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

Entwicklung Ausschüttung und Nettoinventarwert

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

Bewertungen der Liegenschaften

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

Liegenschaftserfolg

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

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

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

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

Fondsbezogener Aufwand und Nettoertrag

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

Finanzierungen

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

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

In der Berichtsperiode hat die Fondsleitung die folgenden Fremdfinanzierungsstranchen abgeschlossen:

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

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

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

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

Käufe und Verkäufe

Kauf/Vermögensübertragung fünf Liegenschaften

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

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

Verkauf Vezia, Via San Gottardo 9

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

Orbe, Grand-Rue 39



Operative Portfolioaktivitäten

Sanierung Ostermundigen, Bernstrasse 7-11

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

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

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

Sanierung Zürich, Neudorfstrasse 11-17

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

Neubau Kriens, Nidfeldstrasse 2

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

Diversifikation und Qualität des Bestandsportfolios per 30. September 2023

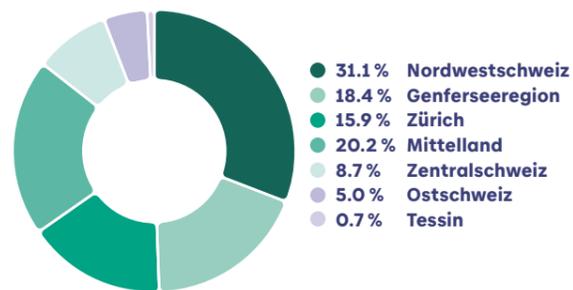
Regionale Diversifikation

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

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

Geografische Allokation

Basis: Marktwert

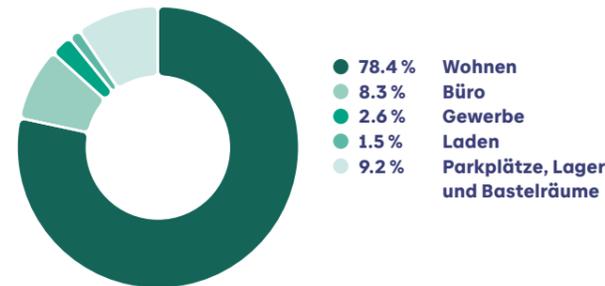


Sektorale Diversifikation

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

Nutzungsallokation

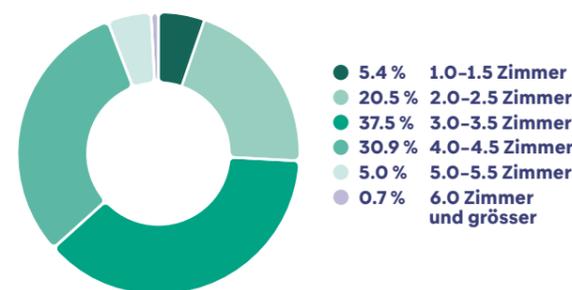
Basis: Soll-Mieten



Wohnungsmix

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

Allokation Wohnungen nach Zimmeranzahl

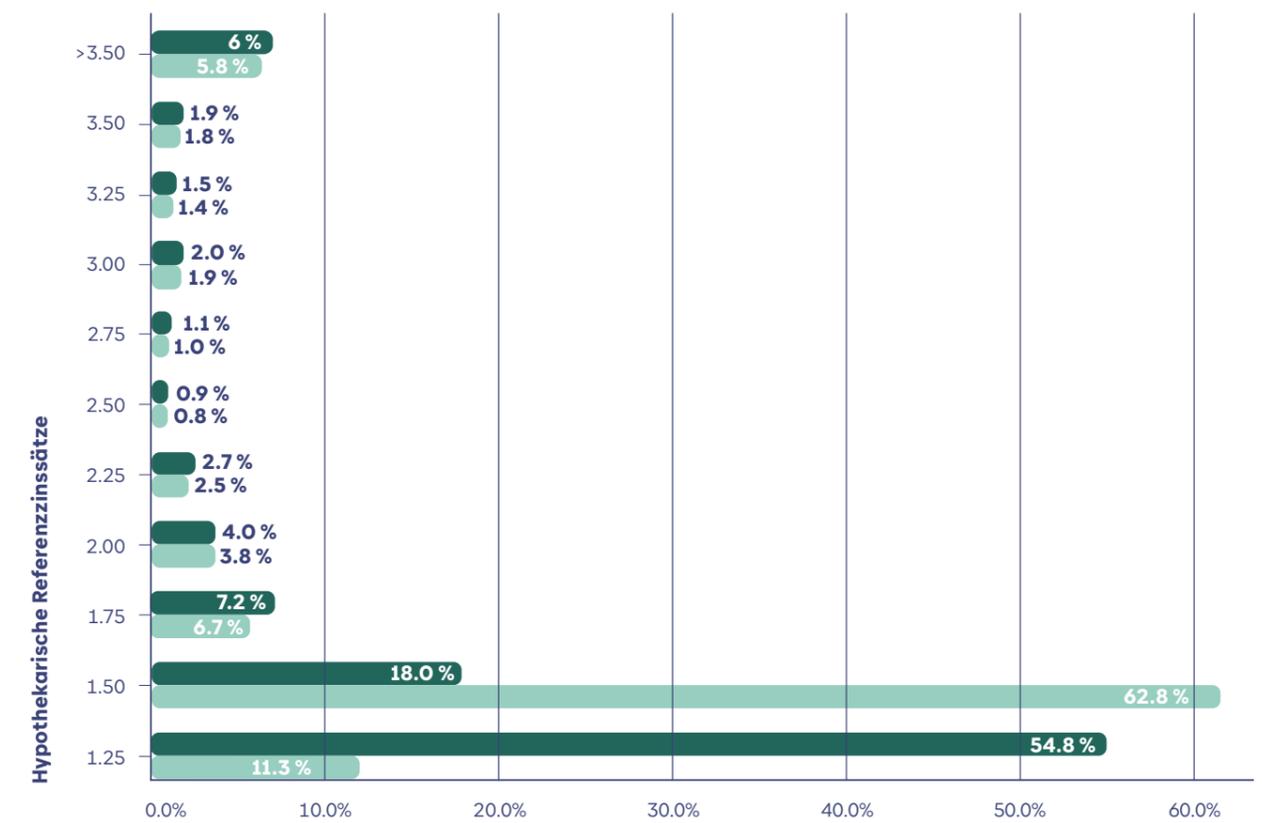


Wohnungsmietverträge

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

Struktur der hypothekarischen Referenzzinssätze per 30.09.2023 und per 01.10.2023

in %



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

Geschäftsmietverträge

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

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

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

Teilnahme GRESB

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

Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK)

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

Energieverbrauchszahlen

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

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

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

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

Bericht von Wüest Partner AG

CO₂-Absenkpfad im Rahmen des Pariser Klimaabkommens – Update 2023

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

Zielsetzung

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

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

Vorgehen

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

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

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

Datengrundlage für die Modellierung

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

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

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

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

³ Norm SIA 380/1 Heizwärmebedarf (2016)

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

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

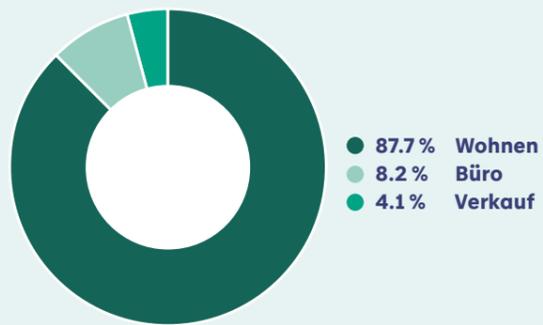
⁶ BFE: Energieperspektiven 2050+, <https://www.bfe.admin.ch/bfe/de/home/politik/energieperspektiven-2050-plus.html>, Zugriff 31.03.2022

Übersicht Immobilienportfolio

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

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

Anteil der beheizten Hauptnutzungen



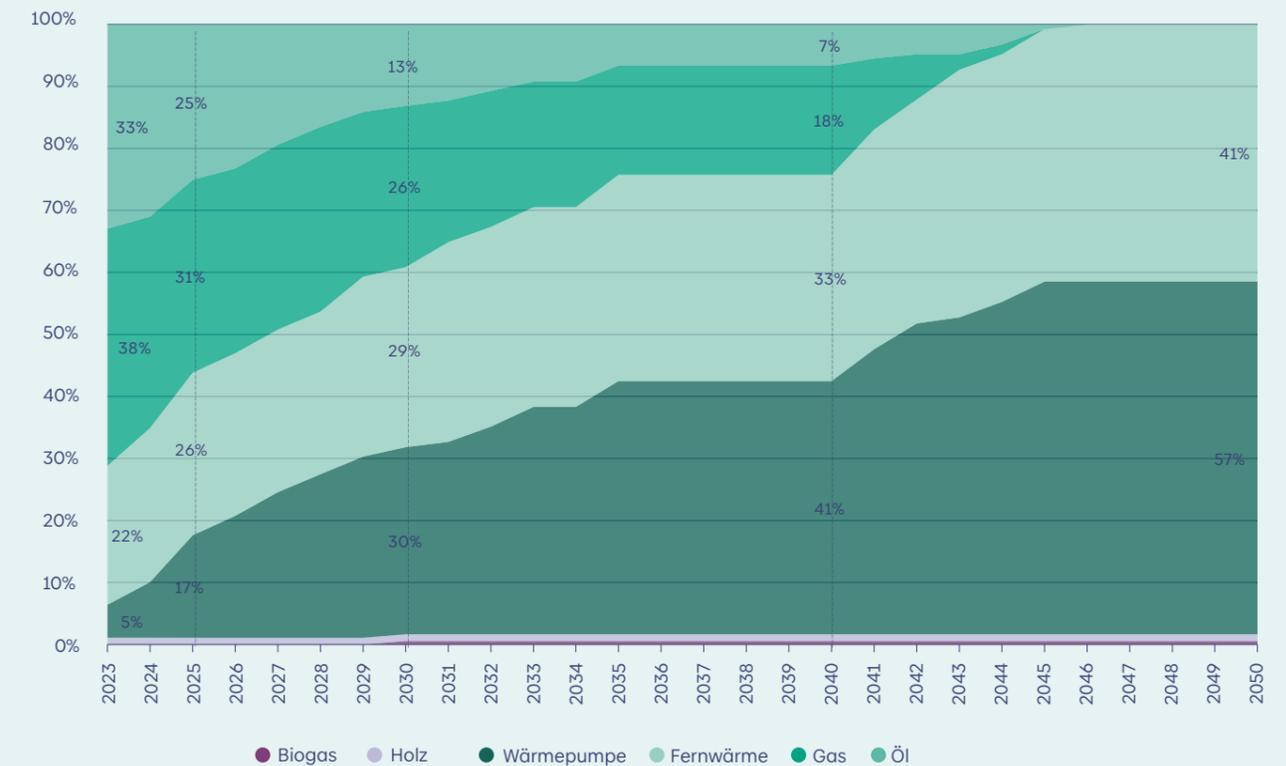
Ein Blick auf die Erstellungs- und Sanierungsjahre zeigt Folgendes: Etwa 70% der Energiebezugsfläche wurden nach dem Jahr 1980 und rund 30% vor 1980 erstellt. Rund die Hälfte der Energiebezugsfläche wird derzeit von Wärmepumpen beheizt, die seit 2010 erneuert/gebaut wurden, was im Histogramm hervorsticht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

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

Bau- / Sanierungsperiode bezogen auf die Energiebezugsfläche



Heizungssysteme im Zeitverlauf (Anteil an Energiebezugsfläche)



Modellierter CO₂-Absenkpfad

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

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

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

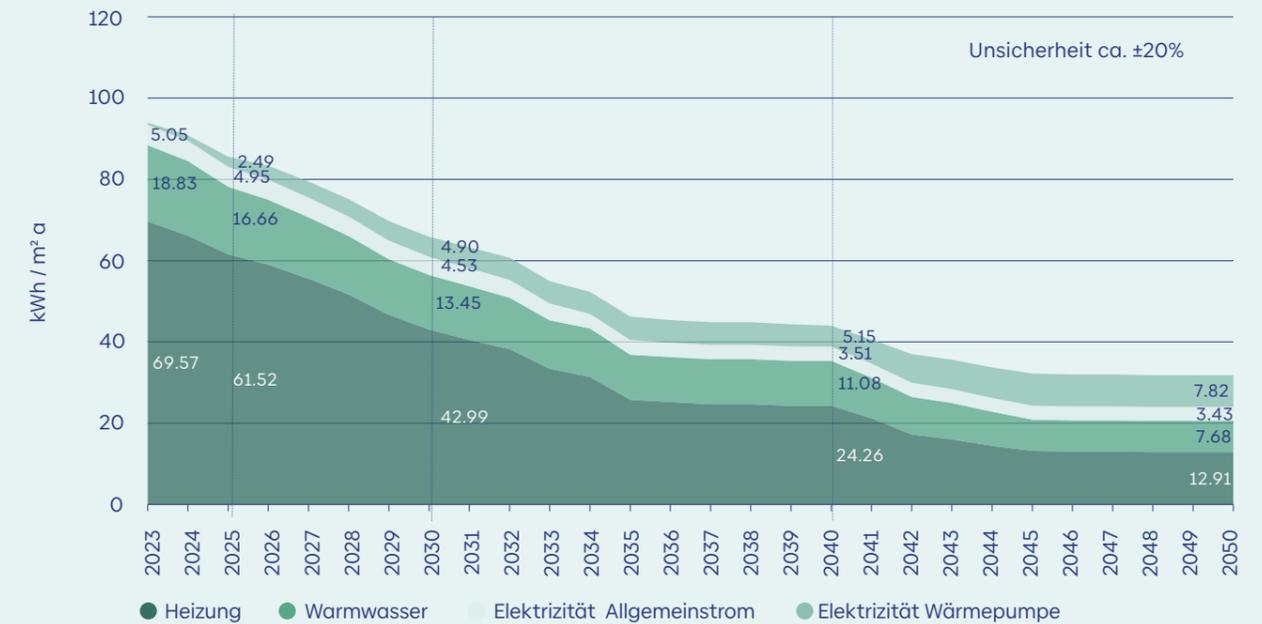
Modellierter Endenergiebedarf

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

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



Entwicklung des Endenergiebedarfs im Immobilienportfolio



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

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

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

Schlussfolgerungen

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

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

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

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

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

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

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

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

Ausblick

Marktlage

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

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

Devestitionen

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

Gewinnvortrag CHF 3.38 Mio.: Ausschüttung in den kommenden Geschäftsjahren

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



Arlesheim, Brachmattstrasse 1

Vermögensrechnung

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

Vermögensrechnung

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

Schönenwerd, Oltnerstrasse 64 a-e



Erfolgsrechnung

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

Erfolgsrechnung

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

Prilly, Avenue de Floréal 1, 3, 5



Inventar der Liegenschaften

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

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

Inventar der Liegenschaften

Inventar der Liegenschaften

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

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

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

Inventar der Liegenschaften

Inventar der Liegenschaften

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

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

Angaben zur Geschäftstätigkeit und Finanzierung

Käufe im Rahmen der Kapitalerhöhung

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

Verkäufe

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

Gewährte Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen

Keine

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten nach Fälligkeit

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

Darlehen und Kredite

Keine

Kurzfristige festverzinsliche Effekten, Immobilienzertifikate und Derivate

Keine

Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

Keine

Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Keine

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

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

Geschäfte mit Nahestehenden

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

Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen

Keine

Anhang

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen

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

Kennzahlen gemäss Branchenstandards

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

Hinweis auf Soft Commission Agreements

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

Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung des Nettoinventarwerts

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Weitere Mitteilungen an die Anleger

Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Haftungsausschluss Nachhaltigkeit

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

Änderung des Fondsvertrags

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

Wesentliche Fragen der Auslegung von Gesetz und Fondsvertrag

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

Angaben über den Wechsel von Fondsleitung und Depotbank

In der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel der Fondsleitung oder Depotbank.

Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung

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

Angaben zu Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.



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

Bewertungsbericht



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

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

29. September 2023

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 30.09.2023

Ausgangslage und Auftrag

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

Bewertungsstandards und -grundlagen

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

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

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

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

Bewertungsmethodik

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

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

1



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

Bewertungsergebnis

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

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

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

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

Unabhängigkeit

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

PricewaterhouseCoopers AG
 Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA
 Partner

Sebastian Zollinger MRICS
 Director

Sebastian Zollinger

2

Kurzbericht der Prüfgesellschaft



Ernst & Young AG
Aeschengraben 27
Postfach
CH-4002 Basel

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

Basel, 6. Dezember 2023

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

An den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

Baloise Swiss Property Fund

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Prüfungsurteil

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



Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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



Sonstige Informationen

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

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

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

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



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

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



Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

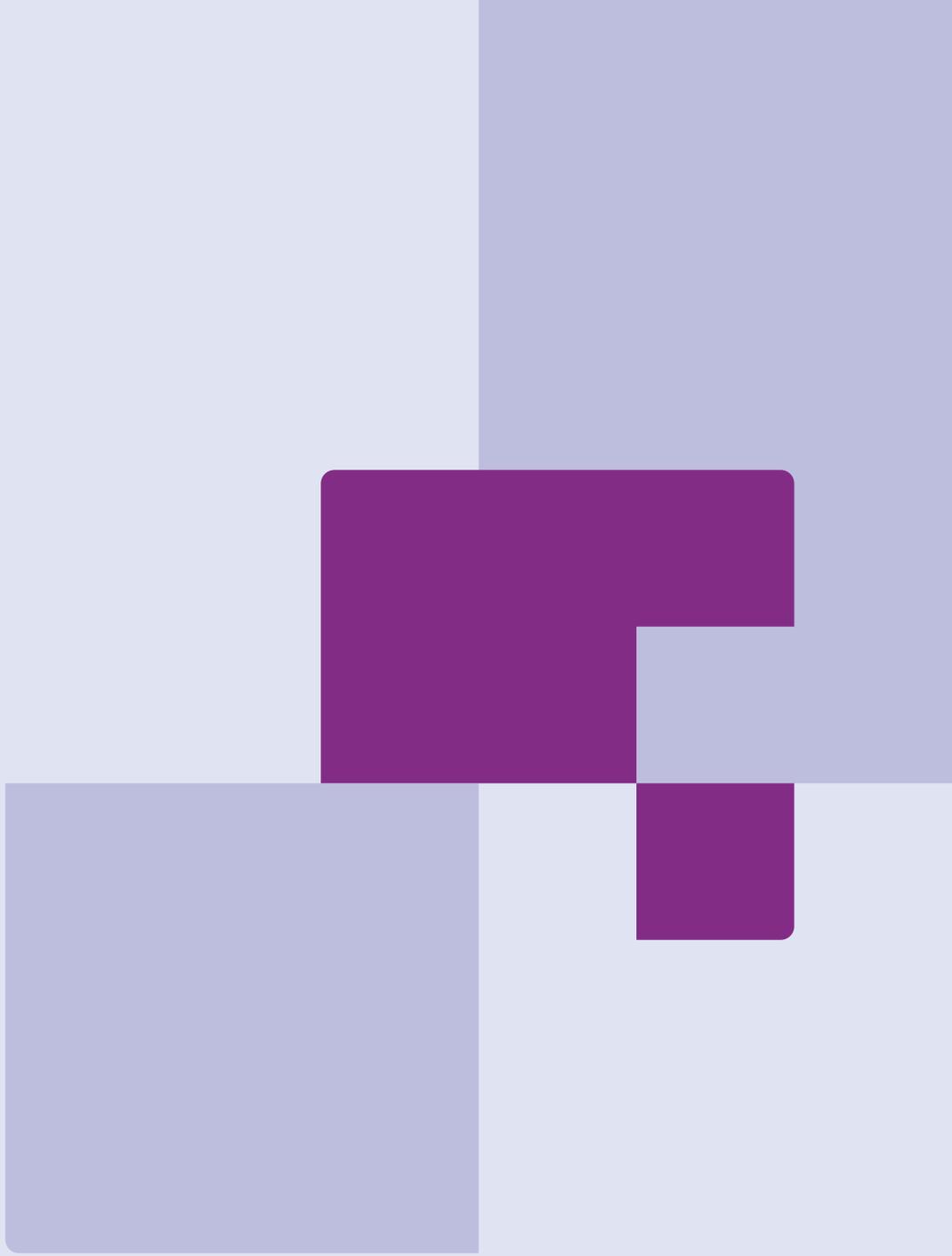
Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung bzw. dessen zuständigen Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem,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

Ernst & Young AG

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

 Michael Gurdan
(Qualified Signature)
Zugelassener Revisionsexperte

Anhang 3: Ungeprüfter Halbjahresbericht per 31. März 2024



Baloise Swiss Property Fund

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

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 31. März 2024

Korrigierte Version vom 5. Juli 2024



Inhalt

Baloise Swiss Property Fund

Organisation	4
Der Fonds im Überblick	5
Bericht der Fondsleitung	6
Vermögensrechnung	10
Erfolgsrechnung	12
Inventar der Liegenschaften	14
Angaben zur Geschäftstätigkeit und Finanzierung	20
Anhang	22
Weitere Mitteilungen an die Anleger	24
Bewertungsbericht	25

Korrigendum:

Im Inventar der Liegenschaften auf Seite 17 wurden bei den gemischten Bauten die Werte in den Spalten "Gestehungskosten" bis und mit "Durchschn. Mietausfall" irrtümlicherweise falschen Liegenschaften zugewiesen. Dies wurde nun korrigiert. In der Summe waren die Werte und somit auch der Nettoinventarwert korrekt. Des Weiteren wurden zwei falsche Stichtagsbezeichnungen in den Grafiken zur geografischen Allokation (Seite 7) und zur Nutzungsallokation (Seite 8) korrigiert (31.03.2024 anstatt 31.03.2023).

Organisation

Fondsleitung/Portfolio Management

Baloise Asset Management AG
Aeschengraben 21
4051 Basel

Verwaltungsrat

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

Präsident des Verwaltungsrats
Vizepräsident des Verwaltungsrats
Mitglied des Verwaltungsrats
externes, nicht operatives Verwaltungsratsmitglied
externes, nicht operatives Verwaltungsratsmitglied
Thomas Amstutz hat per 23. Mai 2024 seinen Rücktritt aus dem Verwaltungsrat erklärt. Als Nachfolger nominiert sind Nicole Brunhart und Rudolf Kutos.

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 Immobilien SA, Gérance Charles Berset SA,
Intercity Bewirtschaftungs AG, Livit AG, Privera AG,
Naef Immobilien Genève SA, Siska Verwaltungs AG

Akkreditierte Schätzungsexperten

PricewaterhouseCoopers AG

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

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG
Aeschengraben 27
4051 Basel

Der Fonds im Überblick

Eckdaten		31.03.2024	30.09.2023
Valorenummer 41455103			
Anzahl Anteile im Umlauf		7'208'546	7'208'546
Ausgabe Fondsanteile		-	1'253'660
Rücknahme Fondsanteile		-	-
Nettoinventarwert pro Anteil	CHF	104.01	106.59
Schlusskurs	CHF	119.00	113.50

Vermögensrechnung		31.03.2024	30.09.2023
Gestehungskosten der Grundstücke	CHF	944'858'412	941'545'393
Verkehrswerte der Grundstücke	CHF	966'631'000	971'972'000
Gesamtfondsvermögen	CHF	983'047'664	993'307'011
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts der Grundstücke ¹		20.46%	19.25%
Fremdkapitalquote		23.45%	22.64%
Durchschnittliche Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren)		2.62	2.24
Durchschnittliche Verzinsung Fremdfinanzierungen		1.42%	1.04%
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	749'762'350	768'378'674

Erfolgsrechnung		31.03.2024	31.03.2023
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	CHF	20'700'451	17'057'959
Mietausfallrate ¹		3.19%	3.26%
Durchschnittliche Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WALU in Jahren)		7.26	7.64
Unterhalt und Reparaturen	CHF	2'711'358	3'027'633
Nettoertrag	CHF	11'252'042	8'762'496
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	-	171'478
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	CHF	-8'242'728	-
Gesamterfolg	CHF	3'009'314	8'933'974

Rendite- und Performanceangaben		31.03.2024	30.09.2023
Ausschüttung pro Anteil	CHF	n.a.	3.00
Ausschüttungsrendite ¹		n.a.	2.64%
Ausschüttungsquote (Payout Ratio) ¹		n.a.	99.16%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ¹		0.78%	0.53%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ¹		0.87%	0.24%
Nettorendite der fertigen Bauten		3.68%	3.60%
Anlagerendite ¹		0.41%	0.30%
Performance ¹		7.46%	-2.72%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) ¹		69.34%	67.38%
Agio/Disagio ¹		14.41%	6.48%
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TERREF GAV) ¹		0.71%	0.72%
Fondbetriebsaufwandquote NAV (TERREF NAV) ¹		0.93%	0.97%
Fondbetriebsaufwandquote Market Value (TERREF MV) ¹		0.84%	0.90%

¹ Obligatorische AMAS-Kennzahlen.
Die in diesem Bericht enthaltenen Zahlen und Angaben sind vergangenheitsbezogen. Sie dürfen nicht als Garantie für die zukünftige Entwicklung verstanden werden.
Die publizierten Renditedaten lassen die bei der Ausgabe und/oder Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

Bericht der Fondsleitung

Rückblick Marktgeschehen

Die Inflation zeigte seit März 2023 einen rückläufigen Trend und pendelte sich ab November 2023 wieder in die Zielbandbreite der Schweizerischen Nationalbank (SNB) ein. Daraufhin lancierte die SNB anlässlich der geldpolitischen Lagebeurteilung vom 21. März 2024 die Zinswende und senkte ihren Leitzins von 1.75% auf 1.5%. Die langfristigen Zinsen hatten sich bereits vorher deutlich reduziert, was unter anderem in der Entwicklung der Eidgenössischen Anleihen ersichtlich ist. Die Reduktion der kurz- und der langfristigen Zinsen unterstützt die Performance von börsenkotierten Immobilienfonds.

Dies wird in der Entwicklung des SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index (SWIIT) widergespiegelt. Der Index hat sich insbesondere in den letzten beiden Monaten 2023 mit +9.7% sehr positiv entwickelt und setzte den positiven Trend im Jahr 2024 fort. Insgesamt schloss der Index per Ende März 2024 11.2% höher im Vergleich zu Ende September 2023.

Neben der Zinsentwicklung sind auch die Signale aus dem Mietwohnungsmarkt positiv für Immobilieninvestitionen zu werten.

Erstens konnten durch die Erhöhung der Referenzzinssätze von 1.25% auf 1.5% per 1. Oktober 2023 und von 1.5% auf 1.75% per 1. April 2024 erstmals auch die Erträge aus bestehenden Wohnmietverträgen erhöht werden.

Zweitens stiegen auch die Angebotsmieten im letzten Halbjahr deutlich. Dies ist auf verschiedene Faktoren zurückzuführen. Wesentlich dazu beigetragen haben dürfte die im Jahr 2023 mit rund 99'000 Personen nochmals deutlich höhere Nettozuwanderung (+17'500 Personen gegenüber dem Jahr 2022). Der zunehmenden Nachfrage nach Wohnraum steht eine stagnierende Bautätigkeit gegenüber.

Etwas getrübt werden die Aussichten durch die nach wie vor relativ hohen Bau- und Sanierungskosten.

Entwicklung Performance des Fonds vom 1. Oktober 2023 bis 31. März 2024

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahrs 2023/24 hat sich der Kurs des Baloise Swiss Property Funds (BSPF) von CHF 113.50 auf CHF 119.00 (nach Ausschüttung) entwickelt. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung von CHF 3.00 beträgt die Performance in der Berichtsperiode +7.5%. Die Performance des BSPF liegt damit unter dem SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index (SWIIT) mit einer Performance von 11.2%. Das Agio des BSPF erhöhte sich im genannten Zeitraum von 6.5% auf 14.4% (+790 Basispunkte).

Käufe und Verkäufe

In der Berichtsperiode wurden keine Liegenschaften erworben oder veräussert. Wie bereits im Jahresbericht 2022/23 kommuniziert, strebt die Fondsleitung den Verkauf von drei kleineren Liegenschaften in den Gemeinden Monthey, Savigny und Turbenthal an. Die Veräusserung erfolgt im Rahmen einer Portfoliobereinigung.

Sanierungen

Das Sanierungsprojekt der Liegenschaft am Chemin de Vassin 30/32 in La Tour-de-Peilz konnte weitgehend abgeschlossen werden. Ausstehend sind noch einzelne Umgebungsarbeiten. 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 gemäss dem LPPPL während fünf Jahren auf CHF 0.44 Mio. beschränkt, was gegenüber dem Soll-Ertrag vor Sanierung einem Plus von CHF 0.10 Mio. entspricht (erfolgswirksam voraussichtlich ab dem 1. Oktober 2024). Das Projekt wird mit Mehrkosten von CHF 260'000 (+5.4%) abschliessen. Diese sind auf teuerungsbedingte Mehrkosten sowie zusätzliche, wertvermehrnde Arbeiten zurückzuführen. Mittel- bis langfristig besteht ein erhebliches Mietzinssteigerungspotenzial von rund 70% gegenüber den Erträgen vor der Sanierung.

Für die Sanierung der Liegenschaften an der Neudorfstrasse 11-17 in Zürich 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. Das Bauprojekt wird weiter konsequent vorangetrieben, damit im Oktober 2024 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann. 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 Fernwärme-

anschluss 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. Bis zum geplanten Sanierungsbeginn am 1. Oktober 2024 wird mit Zwischenvermietungen gearbeitet.

Das Neubauprojekt Nidfeldstrasse 2 in Kriens kommt planmässig voran. Der Bezug ist für den Spätsommer 2025 vorgesehen. Das Projekt ist zertifiziert mit den Labels 2000-Watt-Gesellschaft und Minergie-P-ECO.

Bewertungen der Liegenschaften

Die durch die unabhängigen Schätzungsexperten vorgenommenen Bewertungen der 77 Bestandsliegenschaften und der einen Entwicklungsliegenschaft ergaben per 31. März 2024 einen Verkehrswert von total CHF 966.63 Mio. Dies entspricht einer Abwertung vor Investitionen von CHF -5.34 Mio. (rund -0.6%). Bei wertvermehrnden Investitionen von CHF 3.34 Mio. resultiert daraus eine Abwertung nach Investition von CHF -8.68 Mio. oder rund -0.9%. Die Abwertung ist primär auf eine Neuaburteilung der geplanten Instandsetzungskosten wie auch auf die marktbedingte Erhöhung der Kapitalisierungssätze zurückzuführen. So wurde der marktwertgewichtete Kapitalisierungssatz im Zeitraum vom 30. September 2023 bis 31. März 2024 von 2.89% um zwei Basispunkte auf 2.91% erhöht.

Erfolgsrechnung

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahrs 2023/24 belaufen sich die Soll-Mietzinseinnahmen auf CHF 21.38 Mio. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Steigerung der Mieterträge um CHF 3.75 Mio. oder rund 21.3%. Diese deutliche Steigerung resultiert einerseits aus den Zukäufen, welche im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung im Jahr 2023 realisiert werden konnten (rund CHF 3.06 Mio.). Andererseits konnten auch die Erträge aus den bestehenden Mietverhältnissen erhöht werden. Der Mehrertrag aus der per 1. Oktober 2023 erfolgswirksamen Referenzzinssatzerhöhung beträgt CHF 0.49 Mio.

Die Mietausfallrate konnte weiter reduziert werden und beträgt per Ende März 2024 noch 3.2% (Vorjahr 3.3%) der Soll-Mietzinseinnahmen. Bereinigt um Liegenschaften, bei welchen Sanierungen anstehen (Neudorfstrasse 11-19 in Zürich) oder durchgeführt werden (Chemin de Vassin 30/32 in La Tour-de-Peilz), beträgt die Mietausfallquote noch 2.6%. Aufgrund des veränderten Zinsumfelds haben die Fremd-

finanzierungsaufwände im Vergleich zur Vorperiode um CHF 0.66 Mio. auf CHF 1.28 Mio. zugenommen. Die Aufwände für Unterhalt und Reparaturen beliefen sich in der Berichtsperiode auf CHF 2.71 Mio. oder rund 12.7% des Soll-Mietertrages (Vorjahr CHF 3.03 Mio., 17.1% des Soll-Mietertrages), was einer Abnahme um CHF 0.32 Mio. bei gleichzeitig gewachsenem Immobilienportfolio entspricht. Gegenüber dem Vorjahr zugenommen hat der Schätzungs- und Prüfaufwand, was auf die zusätzliche Marktwertschätzung per 31. März 2024 wie auch auf erhöhte Kosten im Zusammenhang mit der Implementierung des Energiemanagement-Systems zurückzuführen ist.

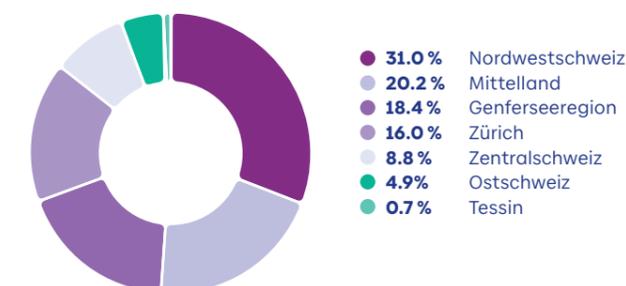
Der Nettoertrag konnte trotz erhöhter Fremdfinanzierungsaufwände um CHF 2.49 Mio. oder rund 28.4% auf CHF 11.25 Mio. gesteigert werden. Der Gesamterfolg beträgt CHF 3.01 Mio. und fällt damit deutlich tiefer aus als im Vorjahr mit CHF 8.93 Mio. Dies ist auf die tiefer ausgefallenen Marktwerte aus der Neubewertung des Immobilienportfolios per 31. März 2024 zurückzuführen. Im Vorjahr wurde per 31. März keine Neubewertung des Portfolios vorgenommen.

Regionale Diversifikation

Das Portfolio per 31. März 2024 umfasst 77 Bestandsliegenschaften und eine Entwicklungsliegenschaft (Kriens, Nidfeldstrasse 2) mit einer breiten regionalen Diversifikation. Die Region Nordwestschweiz verfügt mit 31.0% über den grössten Anteil, gefolgt von der Region Espace Mittelland mit 20.2%, der Genferseeregion mit 18.4% und der Region Zürich mit 16.0%. Im Portfolio eher eine untergeordnete Rolle spielen derzeit die Regionen Zentralschweiz (8.8%), Ostschweiz (4.9%) und Tessin (0.7%).

Geografische Allokation per 31. März 2024

Basis Marktwert



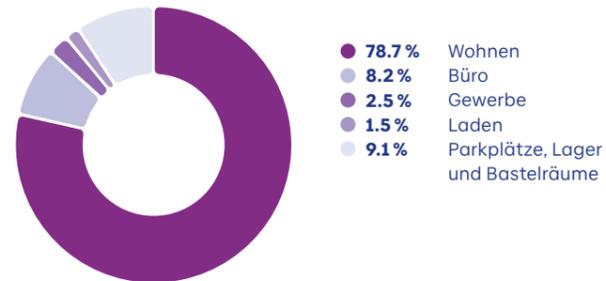
Zuweisung der Liegenschaften zu Grossregionen gemäss dem Bundesamt für Statistik (BFS).

Sektorale Diversifikation

Mit einem Anteil von 78.7% an den Soll-Mieterträgen liegt der Fokus nach wie vor auf Wohnobjekten. Die Soll-Mieterträge aus Geschäftsflächen verantworten einen Anteil von 12.2%.

Nutzungsallokation per 31. März 2024

Basis Soll-Mieten



Ausblick

Der Wachstumspfad des Fonds wird im zweiten Halbjahr 2023/24 mit der am 18. April 2024 kommunizierten geplanten Kapitalerhöhung über rund CHF 125 Mio. weiterverfolgt. Durch die Akquisition von bis zu sechs Wohnliegenschaften kann das Portfolio weiter diversifiziert werden. Zudem werden im zweiten Halbjahr auch die Optimierung und die Modernisierung des bestehenden Portfolios vorangetrieben. Während die Sanierung der Liegenschaft am Chemin de Vassin 30/32 in La Tour-de-Peilz abgeschlossen werden wird, läuft die Vorbereitung der Totalsanierung der Liegenschaft in Zürich an der Neudorfstrasse 11-17 auf Hochtouren, damit dem Sanierungsbeginn am 1. Oktober 2024 nichts im Wege steht.

Zusätzlich wird für die Verkäufe der drei Liegenschaften in Turbenthal, Savigny und Monthey ein Abschluss noch in diesem Geschäftsjahr angestrebt.

Umweltrelevante Kennzahlen

Betreffend die umweltrelevanten Kennzahlen gemäss «AMAS Zirkular Nr. 04/2022 und Nr. 06/2023» wird auf den Jahresbericht 2022/2023 verwiesen.



Lausanne, Chemin de Champrilly 17-21



Pfeffingen, Hauptstrasse 21/21a

Vermögensrechnung

In CHF	31.03.2024	30.09.2023
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	5'667'254	9'916'056
Bankguthaben auf Zeit, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	-	-
Kurzfristige festverzinsliche Effekten		
Sicherstellung von Bauvorhaben (Art. 90 KKV)	-	-
Übrige (Art. 89 KKV)	-	-
Total kurzfristige Effekte	5'667'254	9'916'056
Grundstücke		
Wohnbauten	774'083'000	779'218'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	104'794'000	105'864'000
Gemischte Bauten	77'618'000	78'078'000
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	10'136'000	8'812'000
Total Grundstücke	966'631'000	971'972'000
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	-	-
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	-	-
Derivative Finanzinstrumente	-	-
Sonstige Vermögenswerte	10'749'410	11'418'955
Gesamtfondsvermögen	983'047'664	993'307'011
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	83'000'000	76'150'000
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	-	-
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	17'466'974	19'348'706
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	100'466'974	95'498'706
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	114'800'000	111'000'000
Langfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	-	-
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	-	-
Total langfristige Verbindlichkeiten	114'800'000	111'000'000
Total Verbindlichkeiten	215'266'974	206'498'706
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	767'780'690	786'808'305
Geschätzte Liquidationssteuern	-18'018'340	-18'429'631
Nettofondsvermögen	749'762'350	768'378'674

In CHF	31.03.2024	30.09.2023
Anteile		
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Rechnungsperiode	7'208'546	5'954'886
Ausgegeben	-	1'253'660
Zurückgenommen	-	-
Anzahl Anteile im Umlauf bei Abschluss der Rechnungsperiode	7'208'546	7'208'546
Nettoinventarwert pro Anteil bei Abschluss der Rechnungsperiode	104.01	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	-	131'380'058
Gesamterfolg	3'009'314	4'166'546
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	-	-
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	749'762'350	768'378'674



Hettingen, Im Grund 14/15, 18/19

Erfolgsrechnung

In CHF	01.10.23 - 31.03.24	01.10.22 - 31.03.23
Erträge		
Erträge der Bank- und Postguthaben	-	-
Erträge der kurzfristigen festverzinslichen Effekten	-	-
Negativzinsen	-	-837
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	20'700'451	17'057'959
Aktivierte Bauzinsen	-	-
Sonstige Erträge	113'393	7'001
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	-	-
Total Erträge	20'813'844	17'064'123
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	1'284'357	620'005
Sonstige Passivzinsen	-	-
Unterhalt und Reparaturen	2'711'358	3'027'633
Liegenschaftsverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	513'655	354'601
Verwaltungsaufwand	87'405	88'403
Steuern und Abgaben	1'483'624	1'310'215
Schätzungs- und Prüfaufwand	199'831	76'377
Abschreibungen auf Grundstücken	-	-
Rückstellungen für künftige Reparaturen	-	-
Einlage	-	-
Entnahme	-	-
Reglementarische Vergütungen an		
die Fondsleitung	2'476'022	2'161'667
die Depotbank	49'568	43'838
die Immobilienverwaltung	709'204	585'424
Sonstige Aufwendungen	46'778	33'464
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	-	-
Total Aufwendungen	9'561'802	8'301'627
Nettoertrag	11'252'042	8'762'496
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-	171'478
Realisierter Erfolg	11'252'042	8'933'974
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-8'242'728	-
Gesamterfolg	3'009'314	8'933'974

In CHF	01.10.23 - 31.03.24	01.10.22 - 31.03.23
Nettoertrag des Rechnungsjahrs	11'252'042	8'762'496
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahrs	-	171'478
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Jahre	1'838'038	1'341'531
Vortrag des Vorjahrs	1'543'901	1'124'296
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	14'633'981	11'399'801
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-	-
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	14'633'981	11'399'801
Ertragsausschüttung		
Ausschüttungsdatum n.a., Zahlungsdatum n.a.		
An alle Anteilscheininhaber	-	-
Nettobetrag	-	-



Aigle, Rue du Molage 32/34

Inventar der Liegenschaften

Grundstücke	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												
Wohnbauten																		
Adligenswil, Im Zentrum 13a/b	LU	2002	-	6	6	2	10	-	44	7'555'405	7'156'000	-	-	-	7'156'000	169'866	-2'340	1.36
Aigle, Rue du Molage 32/34	VD	1986	4	10	5	-	-	4	22	6'645'984	6'081'000	-	-	-	6'081'000	165'231	-	-
Arlenheim, Brachmattstr. 1	BL	1999	-	-	7	-	-	-	8	5'038'632	5'048'000	-	-	-	5'048'000	87'072	-14'100	13.94
Basel, Bernoullistr. 24	BS	1980	-	2	7	3	1	-	12	7'152'161	8'272'000	-	-	-	8'272'000	167'886	-2'610	1.53
Basel, Erlenstr. 50/52	BS	1981	20	12	-	-	-	2	-	9'454'965	9'909'000	-	-	-	9'909'000	212'434	-4'094	1.89
Basel, Hammerstr. 132	BS	1982	1	5	4	-	-	1	9	4'543'077	4'597'000	-	-	-	4'597'000	94'563	-9'030	8.72
Basel, Hegenheimerstr. 16	BS	1946	1	9	-	-	-	-	-	3'554'734	4'023'000	-	-	-	4'023'000	84'102	-	-
Basel, Hegenheimerstr. 26	BS	1955	-	8	2	-	-	2	3	5'162'716	5'569'000	-	-	-	5'569'000	103'245	-4'340	4.03
Basel, Schützengraben 51	BS	1960	3	3	2	-	-	-	2	3'231'621	3'227'000	-	-	-	3'227'000	60'060	-	-
Biberist, Zentrumweg 2/2a/4/6/8/10	SO	2021	65	33	4	-	-	8	97	42'916'767	41'803'000	-	-	-	41'803'000	952'137	-86'157	8.30
Binningen, Lindenstr. 18-22	BL	1994	-	10	10	5	16	-	29	14'676'738	15'323'000	-	-	-	15'323'000	274'016	-23'809	7.99
Bremgarten AG, Im Meyerhof 8/10	AG	1987	-	8	6	-	-	-	21	5'893'053	7'196'000	-	-	-	7'196'000	136'181	-1'370	1.00
Buchrain, Moosstr. 29/31/33/35	LU	1995	3	3	22	5	12	-	46	13'721'566	13'825'000	-	-	-	13'825'000	321'802	-2'000	0.62
Bülach, Unterweg 61/63/65	ZH	2004	-	6	24	-	1	-	25	17'211'358	17'168'000	-	-	-	17'168'000	333'203	-	-
Burgdorf, Tiergarten 23/25/27/29	BE	1990	-	6	18	4	10	-	28	11'473'618	11'409'000	-	-	-	11'409'000	260'470	-30'096	10.36
Chur, Alpsteinweg 3/5/7/9/11/15	GR	1963	-	20	8	16	-	-	19	12'739'072	13'519'000	-	-	-	13'519'000	344'162	-4'690	1.34
Corminboeuf, Impasse des Chênes 3/5/7	FR	1988	14	7	-	-	-	-	59	4'814'094	4'750'000	-	-	-	4'750'000	147'443	-175	0.12
Corsier-sur-Vevey, Ch. Vert 31	VD	1962	10	10	5	-	-	-	9	7'796'562	8'037'000	-	-	-	8'037'000	156'426	-	-
Fahrweid, Austr. 9/11/13	ZH	1963	4	8	16	-	-	-	26	10'749'633	10'662'000	-	-	-	10'662'000	219'435	-3'339	1.50
Frauenfeld, Unterfeldstr. 21/21a	TG	1998	2	2	8	4	11	7	50	7'304'595	7'389'000	-	-	-	7'389'000	163'644	-9'596	5.54
Gebenstorf, Am Hölibach 1/7	AG	2010	4	4	8	2	11	-	36	10'487'987	10'787'000	-	-	-	10'787'000	229'470	-5'700	2.42
Herisau, Gibelhalde 21/23	AR	1991	6	6	10	2	-	-	33	8'012'659	7'627'000	-	-	-	7'627'000	183'785	-9'930	5.13
Hettlingen, Im Grund 14/15, 18/19	ZH	1995	-	12	8	4	6	-	32	11'112'109	11'431'000	-	-	-	11'431'000	248'130	-3'740	1.48
Kloten, Reutlenring 14-16	ZH	1985	12	3	-	-	3	-	21	5'956'250	6'025'000	-	-	-	6'025'000	128'664	-1'560	1.20
Köniz, Spühlhalde 3/5/7/9, 15/17/19/21	BE	1997	-	14	46	-	22	-	63	30'407'219	32'283'000	-	-	-	32'283'000	657'234	-26'850	3.92
La Tour-de-Peilz, Ch. de Vassin 30/32	VD	1964	9	10	8	-	1	-	4	11'156'861	11'720'000	-	-	-	11'720'000	121'502	-62'384	33.93
La Tour-de-Peilz, Entre-deux-Crêts 20/22	VD	1962	8	8	-	8	-	-	43	12'730'173	11'458'000	-	-	-	11'458'000	208'556	-160	0.08
Lausanne, Ch. de Champrilly 17/19/21	VD	1959	45	14	1	-	-	-	34	15'775'880	17'105'000	-	-	-	17'105'000	417'825	-1'413	0.34
Locarno, Via d'Alberti 11	TI	1969	1	27	-	-	1	-	14	6'302'809	6'518'000	-	-	-	6'518'000	167'739	-900	0.53
Luzern, Hirtenhofring 24/26	LU	1964	-	13	1	1	-	-	10	5'517'652	6'304'000	-	-	-	6'304'000	117'133	-5'431	4.43
Luzern, Obergütschrain 4	LU	1983	-	6	14	6	1	-	26	12'656'450	12'992'000	-	-	-	12'992'000	262'328	-3'988	1.50
Möhlin, Kornfeldstr. 12/14/16/18/20	AG	1995	5	15	10	-	30	-	41	12'591'050	13'452'000	-	-	-	13'452'000	293'813	-11'541	3.78
Monthey, Av. du Crochetan 72a/b	VS	1986	-	10	10	-	-	-	27	5'423'363	5'196'000	-	-	-	5'196'000	150'695	-	-
Morges, Vergers-Gottaz 6/7/8	VD	1984	3	5	5	5	1	1	26	9'928'916	8'868'000	-	-	-	8'868'000	162'614	-9'690	5.62
Münchenstein, Oberwilerstr. 2/4/6/8, Allschwilerstr. 4	BL	1958	22	42	15	-	-	-	20	27'382'558	26'234'000	-	-	-	26'234'000	480'123	-6'785	1.39
Münchenstein, Zollweidenstr. 12/14	BL	1985	8	12	8	-	6	-	28	9'732'344	11'468'000	-	-	-	11'468'000	216'315	-31'390	12.67
Murten, Engelhardstr. 61/63	FR	1991	5	5	6	-	2	-	16	5'379'169	5'874'000	-	-	-	5'874'000	150'342	-1'380	0.91
Neuchâtel, Rue des Battieux 30/32/34/36	NE	1986	4	16	16	-	-	-	48	11'271'975	11'707'000	-	-	-	11'707'000	300'387	-12'955	4.13
Neuenhof, Alte Zürcherstr. 22	AG	1988	2	4	7	1	-	1	24	5'372'072	5'507'000	-	-	-	5'507'000	136'448	-2'040	1.47
Neuenhof, Alte Zürcherstr. 24/26	AG	1988	4	8	14	2	9	6	47	9'575'160	10'362'000	-	-	-	10'362'000	271'501	-6'819	2.45

	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																		
Niederrohrdorf, Hintermattweg 1, Hiltiwaldweg 4/6/8	AG	2016	15	18	24	-	17	-	76	32'334'311	32'302'000	-	-	-	32'302'000	679'157	-32'075	4.51
Obernau, Feldhöfli 1/3/5	LU	1994	-	13	8	-	3	-	24	9'841'818	10'058'000	-	-	-	10'058'000	204'012	-3'540	1.71
Olten, Wiesenstr. 9/10/11/12	SO	1979	-	1	18	2	16	-	56	10'744'117	10'228'000	-	-	-	10'228'000	218'352	-5'708	2.55
Ostermundigen, Bernstrasse 7/9/11	BE	1950	16	16	4	-	5	-	21	10'238'792	12'794'000	-	-	-	12'794'000	255'235	-5'935	2.27
Petit-Lancy, Ch. de Traille 7/9/11/13/15	GE	1962	15	21	9	8	-	-	61	29'788'443	27'885'000	-	-	-	27'885'000	476'122	-13'913	2.84
Pfäffikon SZ, Weidstrasse 3/7	SZ	1983	-	16	17	4	3	-	68	18'372'284	18'282'000	-	-	-	18'282'000	386'095	-6'188	1.58
Pfeffingen, Hauptstr. 21/21a	BL	1993	6	6	6	2	2	-	25	8'962'058	8'449'000	-	-	-	8'449'000	194'990	-13'486	6.47
Pfungen, Dättlikonerstr. 3a/b/c/d	ZH	1987	8	8	12	-	10	-	73	8'537'327	8'352'000	-	-	-	8'352'000	234'546	-3'480	1.46
Prilly, Avenue de Floréal 1/3/5	VD	1999	1	9	13	-	-	-	23	12'251'453	11'716'000	-	-	-	11'716'000	222'246	-	-
Prilly, Ch. de la Rochelle 14	VD	1968	30	9	-	-	-	-	17	9'073'280	9'068'000	-	-	-	9'068'000	212'607	-150	0.07
Puidoux, Rte. Flonzaley 1/3/5/7/9/11	VD	2008	9	21	18	3	-	-	75	24'612'258	24'017'000	-	-	-	24'017'000	622'119	-13'564	2.13
Reinach BL, Maienweg 2/4	BL	1974	8	11	8	-	8	1	32	8'526'677	9'161'000	-	-	-	9'161'000	215'121	-9'788	4.35
Savigny, Ch. de la Verne 1	VD	1987	5	8	2	-	-	2	31	4'756'334	4'848'000	-	-	-	4'848'000	136'416	-4'160	2.96
Schönenwerd, Oltnerstrasse 64 a-e	SO	2016	17	29	22	-	21	-	79	28'423'466	27'913'000	-	-	-	27'913'000	688'445	-5'165	0.74
Seewen SZ, Achermatt 1/2	SZ	1984	4	12	5	-	2	-	30	6'611'531	6'439'000	-	-	-	6'439'000	148'428	-13'290	8.22
St. Gallen, Iddastr. 39/41/43	SG	1954	10	12	5	1	-	-	14	7'835'836	8'399'000	-	-	-	8'399'000	175'992	-720	0.41
Turbenthal, Hohmattring 19/21	ZH	1991	-	1	13	-	1	-	19	5'244'059	5'127'000	-	-	-	5'127'000	134'724	-2'160	1.58
Urtenen-Schönbühl, Solothurnstr. 60/60a/b	BE	1982	6	9	6	-	2	-	79	7'920'055	7'760'000	-	-	-	7'760'000	181'195	-4'330	2.33
Villars-sur-Glâne, Ch. des Pins 1/2/3	FR	1991	12	2	8	13	-	2	56	14'825'578	15'233'000	-	-	-	15'233'000	369'312	-3'750	1.01
Wil SG, Rainstr. 16/16a/16b/18/18a/18b	SG	1978	16	14	16	2	2	-	106	10'982'216	10'263'000	-	-	-	10'263'000	293'329	-490	0.17
Winterthur, Wässerwiesenstr. 79a/b/c, 81a/b/c	ZH	1998	20	14	12	-	16	-	51	24'795'228	27'637'000	-	-	-	27'637'000	503'989	-2'915	0.58
Zürich, Luegislandstr. 163/165/167/169	ZH	1987	7	18	7	-	2	-	31	13'739'941	16'731'000	-	-	-	16'731'000	297'135	-8'307	2.72
Zürich, Neudorfstr. 11/13/15/17	ZH	1987	4	26	3	-	2	-	-	18'317'958	23'540'000	-	-	-	23'540'000	249'408	-68'885	21.64
Total			474	696	577	105	266	37	2'149	755'144'021	774'083'000	-	-	-	774'083'000	16'456'951	-624'398	3.66
Kommerziell genutzte Liegenschaften																		
Allschwil, Hegenheimerweg 65	BL	1989	-	-	-	-	-	33	106	21'867'378	21'360'000	-	-	-	21'360'000	562'490	-	-
Basel, Bundesstr. 1	BS	1970	-	-	-	-	-	7	4	26'881'147	27'017'000	-	-	-	27'017'000	474'996	-	-
Basel, St. Jakobs-Str. 30	BS	1988	8	1	3	-	4	9	25	19'123'710	20'435'000	-	-	-	20'435'000	445'911	-5'269	1.17
Basel, Steinenring 6	BS	1867	-	-	-	-	-	5	-	4'266'232	4'179'000	-	-	-	4'179'000	63'324	-	-
Basel, Weiherweg 38	BS	1961	-	-	-	-	-	3	3	10'387'654	-	10'519'000	-	-	10'519'000	129'831	-	-
Geroldswil, Steinhaldenstr. 28/30	ZH	1991	-	-	-	-	2	19	83	7'548'933	7'258'000	-	-	-	7'258'000	263'405	-11'406	4.15
Neuchâtel, Rue de Vauseyon 29	NE	1988	6	8	2	-	-	12	97	13'236'382	14'026'000	-	-	-	14'026'000	424'555	-2'810	0.66
Total			14	9	5	-	6	88	318	103'311'437	94'275'000	10'519'000	-	-	104'794'000	2'364'512	-19'484	0.82
Gemischte Bauten																		
Basel, Drahtzugstr. 51	BS	1988	-	6	4	-	7	-	11	6'982'911	7'591'000	-	-	-	7'591'000	154'274	-4'747	2.99
Basel, Wasgenring 91/93/95	BS	1966	4	9	13	-	1	7	-	12'487'703	12'132'000	-	-	-	12'132'000	339'455	-	-
Bonstetten, Dorfstr. 13/15/17	ZH	1990	4	10	8	-	3	10	42	12'820'249	13'806'000	-	-	-	13'806'000	299'213	-23'920	7.40
Carouge GE, Rue des Caroubiers 15	GE	1994	-	-	8	8	-	7	44	21'640'931	22'771'000	-	-	-	22'771'000	506'325	-4'500	0.88
Orbe, Grand-Rue 39	VD	1991	17	13	3	-	-	9	51	9'547'990	9'191'000	-	-	-	9'191'000	323'781	-193	0.06
Riehen, Bahnhofstr. 63	BS	1983	-	6	1	1	5	5	13	5'848'905	5'461'000	-	-	-	5'461'000	131'375	-4'000	2.95
Winterthur, Wartstr. 4	ZH	1962	6	3	1	-	-	7	4	6'395'725	6'666'000	-	-	-	6'666'000	124'565	-120	0.10
Total			31	47	38	9	16	45	165	75'724'414	77'618'000	-	-	-	77'618'000	1'878'988	-37'479	1.96

	Kanton	Baujahr	Wohnungsgrösse (Zimmer)				Sonstige Objekte*	Gewerbeobjekte	Parkplätze	Gestehungskosten	Alleineigentum	Stockwerkeigentum	Miteigentum	Im Baurecht	Total Verkehrswert	Ist-Mietertrag	Leerstand- und Mietzinsverluste	Durchschn. Mietausfall
			<3	3-3.5	4-4.5	>4.5												
Grundstücke																		
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten																		
Kriens, Nidfeldstr. 2	LU	2023	-	-	-	-	-	-	10'678'541	10'136'000	-	-	-	10'136'000	-	-	-	-
Total			-	-	-	-	-	-	10'678'541	10'136'000	-	-	-	10'136'000	-	-	-	-
Zusammenfassung																		
Wohnbauten			474	696	577	105	266	37	2'149	755'144'021	774'083'000	-	-	-	774'083'000	16'456'951	-624'398	3.66
Kommerziell genutzte Liegenschaften			14	9	5	-	6	88	318	103'311'437	94'275'000	10'519'000	-	-	104'794'000	2'364'512	-19'484	0.82
Gemischte Bauten			31	47	38	9	16	45	165	75'724'414	77'618'000	-	-	-	77'618'000	1'878'988	-37'479	1.96
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten			-	-	-	-	-	-	-	10'678'541	10'136'000	-	-	-	10'136'000	-	-	-
Gesamttotal			519	752	620	114	288	170	2'632	944'858'412	956'112'000	10'519'000	-	-	966'631'000	20'700'451	-681'362	3.19

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

Angaben zur Geschäftstätigkeit und Finanzierung

Käufe	Art der Liegenschaften	Datum
Keine		

Verkäufe	Art der Liegenschaften	Datum
Keine		

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	3'000'000	03.01.24 – 03.04.24	2.01%
Festhypothek	8'000'000	13.12.23 – 15.04.24	1.99%
Festhypothek	6'000'000	03.01.24 – 03.07.24	1.92%
Festhypothek	4'000'000	13.12.23 – 15.07.24	1.95%
Festhypothek	23'000'000	01.09.21 – 02.09.24	0.04%
Festhypothek	30'000'000	30.09.21 – 30.09.24	0.23%
Festhypothek	9'000'000	03.01.22 – 03.01.25	0.24%
Total	83'000'000		
Langfristige Hypotheken mit			
Fälligkeit innerhalb von 1 bis 5 Jahren			
Festhypothek	4'800'000	13.12.23 – 14.07.25	1.63%
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	90'800'000		
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		

Im Geschäftsjahr abgeschlossene Fremdfinanzierungstranchen

Laufzeit	Betrag in CHF	Zins p. a. in %
02.10.23 – 02.10.26	10'000'000	2.15
30.11.23 – 30.11.27	14'000'000	1.69
30.11.23 – 29.11.30	14'000'000	1.74
13.12.23 – 15.04.24	8'000'000	1.99
13.12.23 – 15.07.24	4'000'000	1.95
13.12.23 – 14.07.25	4'800'000	1.63
03.01.24 – 03.04.24	3'000'000	2.01
03.01.24 – 03.07.24	6'000'000	1.92

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 über 5%

Per	Mieter	Ort der Liegenschaften	Anteil in % der Mietzinseinnahmen
31.03.2024	n.a.	n.a.	n.a.

Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktconformen Bedingungen abgeschlossen wurden.

Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen

Keine

Anhang

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen

		31.03.2024	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 bei «Der Fonds im Überblick» entnommen werden.

Hinweis auf Soft Commission Agreements

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen oder Vereinbarungen betreffend Retrozessionen in Form sogenannter Soft Commissions geschlossen.

Grundsätze für die Bewertung und die Berechnung des Nettoinventarwerts

Gemäss § 16 des Fondsvertrags («Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten») wird der Nettoinventarwert des Immobilienfonds zum Verkehrswert mindestens auf Ende des Rechnungsjahrs 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 Rechnungsjahrs 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.

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

	31.03.2024		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%	2.26%	3.00%	2.50%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Erstellung von Bauten und bei unbebauten Grundstücken (in % der Baukosten)	3.00%	n.a.	3.00%	n.a.
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften (in % der jährlichen Nettomietzinseinnahmen)	5.00%	3.60%	5.00%	3.60%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken (in % des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird); bei der Übernahme von Grundstücken und Liegenschaften (Sacheinlagen) kann ebenfalls eine Entschädigung in gleicher Höhe belastet werden.	2.00%	n.a.	2.00%	0.77%
Ausgabekommission (in % des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile)	5.00%	n.a.	5.00%	0.25%
Rücknahmekommission (in % des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile)	5.00%	n.a.	5.00%	n.a.
Kommission für die Auszahlung des Liquidationsbetrags im Falle der Auflösung des Immobilienfonds (in % des Nettoinventarwerts)	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 Betrags 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%	0.10%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrags an die Anleger (in % des Bruttobetrags 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

		31.03.2024	30.09.2023
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	CHF	11'184'016	14'583'230

Weitere Mitteilungen an die Anleger

Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Änderungen 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 des Fondsvertrags.

Angaben über den Wechsel von Fondsleitung und Depotbank

In der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank.

Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung

In der Berichtsperiode fanden keine Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung statt.

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

11. April 2024

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.03.2024

Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der Baloise wurden sämtliche Anlageliegenschaften inklusive Areal- und Entwicklungsliegenschaften, welche sich per 31.03.2024 im Eigentum des Baloise Swiss Property Fund («BSPF») befanden, durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31.03.2024 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



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

Bewertungsergebnis

Insgesamt befinden sich per Bewertungsstichtag 78 Objekte im Portfolio des BSPF. Im Berichtszeitraum vom 30.09.2023 bis 31.03.2024 wurde keine Liegenschaft verkauft oder erworben. Im Rahmen der aktuellen Bewertung wurden keine Liegenschaften besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften des BSPF liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Kapitalisierungssatz per 31.03.2024 bei 2.91%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios des BSPF per 31.03.2024 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 966'631'000 bewertet.

Portfolio	Anzahl Liegenschaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Diskontierungssatz (real)	Gewichteter Kapitalisierungssatz (real)
BSPF	78	966'631'000	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

Sebastian Zollinger MRICS
Director



Baloise Asset Management AG
Aeschengraben 21
4002 Basel
www.baloise.ch

Anhang 4: Informationen zu den Bewertungen per 1. September 2024 des unabhängigen Schätzungsexperten PwC

Anhang 4: Informationen zu den Bewertungen per 01.09.2024 des unabhängigen Schätzungsexperten PwC

Ort Adresse	Volketswil ZH Riedstrasse 60, 62, 68, 70, 72, 74	Wittenbach SG Obstgartenstrasse 11, 13, 15	Liestal BL Allmendstrasse 12- 16, Fliederweg 4-6	Knonau ZH Bülstrasse 9, 11, 13, 15	Bad Zurzach AG Weissensteinweg 4, 6	Chur GR Albulastrasse 13, 15
PLZ	8604	9300	4410	8934	5330	7000
Kanton	ZH	SG	BL	ZH	AG	GR
Tranche	1	2	3	4	5	6
Baujahr	2000	2014	2005	2003	2016	1982
Sanierungsjahr	-	-	-	-	-	2022
Marktwert in CHF	33'845'000	16'196'000	25'411'000	18'184'000	20'333'000	12'284'000
Diskontsatz Nominal	3.78%	4.13%	3.78%	3.93%	3.97%	3.82%
Diskontsatz Real	2.75%	3.10%	2.75%	2.90%	2.95%	2.80%
Diskontsatz real IExit	2.85%	3.19%	2.85%	3.00%	3.05%	2.90%
Bruttorendite	4.12%	4.75%	4.36%	4.17%	4.39%	4.01%
Nettorendite	3.49%	3.81%	3.44%	3.56%	3.61%	3.40%

Liegenschaftsrating PwC (5 = beste Bewertung, 1 = schlechteste Bewertung)

Zustand	3.1	4.4	3.5	3.5	4.4	4.4
Standard	3.0	3.0	3.0	3.0	3.5	3.0
Nutzbarkeit	3.0	4.2	4.0	3.0	3.4	3.1
Makrolage	4.3	3.4	4.3	3.4	3.7	4.9
Mikrolage	3.0	2.5	3.5	3.0	3.0	3.0
Gesamtrating	3.5	3.5	3.8	3.3	3.7	3.9

Mietfläche PwC in m2

Wohnen	5'790	3'392	4'618	3'424	3'864	2'076
Büro	-	370	-	-	-	-
Verkauf	-	-	-	-	-	-
Gewerbe	-	-	-	-	-	-
Lager/Archiv	-	-	-	-	-	-
Nebenflächen Wohnen	73	-	-	-	18	12
PP innen	83	47	44	42	50	22
PP aussen	15	-	-	5	-	4
PP Zweirad	9	-	-	-	-	-
Total Flächen	5'863	3'762	4'618	3'424	3'882	2'088
Total PP	107	47	44	47	50	26

Soll-Miete in CHF p.a.

Wohnen	1'241'364	600'240	1'037'856	698'652	808'512	457'044
Büro	-	84'000	-	-	-	-
Verkauf	-	-	-	-	-	-
Gewerbe	-	-	-	-	-	-
Lager/Archiv	-	-	-	-	-	-
Nebenflächen Wohnen	5'820	-	-	-	1'200	948
PP innen	129'840	78'960	68'640	58'200	75'000	30'240
PP aussen	-	-	-	-	-	-
PP Zweirad	1'680	-	-	-	-	-
Total ausser PP	1'247'184	684'240	1'037'856	698'652	809'712	457'992
Total PP	131'520	78'960	68'640	58'200	75'000	30'240
Total	1'378'704	763'200	1'106'496	756'852	884'712	488'232

Marktmiete PwC in CHF p.a.

Wohnen	1'326'240	614'640	1'020'000	729'600	825'000	483'600
Büro	-	85'100	-	-	-	-
Verkauf	-	-	-	-	-	-
Gewerbe	-	-	-	-	-	-
Lager/Archiv	-	-	-	-	-	-
Nebenflächen Wohnen	5'820	-	-	-	1'200	948
PP innen	129'480	78'960	68'640	60'480	75'000	31'680
PP aussen	-	-	-	-	-	-
PP Zweirad	1'680	-	-	-	-	-
Total ausser PP	1'332'060	699'740	1'020'000	729'600	826'200	484'548
Total PP	131'160	78'960	68'640	60'480	75'000	31'680
Total	1'463'220	778'700	1'088'640	790'080	901'200	516'228

Potential Mietertrag nach Nutzung (%)

Wohnen	6.8%	2.4%	-1.7%	4.4%	2.0%	5.8%
Büro	-	1.3%	-	-	-	-
Verkauf	-	-	-	-	-	-
Gewerbe	-	-	-	-	-	-
Lager/Archiv	-	-	-	-	-	-
Nebenflächen Wohnen	-	-	-	-	-	-
PP innen	-0.3%	-	-	3.9%	-	4.8%
PP aussen	-	-	-	-	-	-
PP Zweirad	-	-	-	-	-	-
Total ausser PP	6.8%	2.3%	-1.7%	4.4%	2.0%	5.8%
Total PP	-0.3%	-	-	3.9%	-	4.8%
Total	6.1%	2.0%	-1.6%	4.4%	1.9%	5.7%

Leerstandsanalyse % Mietertrag (SOLL)

Wohnen	1.9%	-	20.0%	-	5.3%	4.9%
Büro	-	-	-	-	-	-
Verkauf	-	-	-	-	-	-
Gewerbe	-	-	-	-	-	-
Lager/Archiv	-	-	-	-	-	-
Nebenflächen Wohnen	-	-	-	-	-	100.0%
PP innen	5.1%	23.4%	38.6%	2.5%	8.0%	-
PP aussen	-	-	-	-	-	-
PP Zweirad	-	-	-	-	-	-
Total ausser PP	1.9%	-	20.0%	-	5.3%	5.0%
Total PP	5.0%	23.4%	38.6%	2.5%	8.0%	-
Total	2.2%	2.4%	21.2%	0.2%	5.5%	4.7%

Anhang 5: Testat des unabhängigen Schätzungsexperten PwC



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

17. April 2024

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 01.09.2024

Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der Baloise Asset Management AG wurden sechs Liegenschaften, welche sich im Eigentum der Baloise Leben AG befinden, durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG («PwC») zum Zweck einer Akquisitionsbewertung für den Baloise Swiss Property Fund («BSPF») per Stichtag 01.09.2024 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. Alle sechs Liegenschaften wurden im Rahmen der Bewertung 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 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 besteht das Akquisitionsportfolio per Bewertungsstichtag aus sechs Objekten im Bestand der Baloise Leben AG. Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungszinssatz per 01.09.2024 bei 2.85%. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Kapitalisierungssatz liegt per 01.09.2024 bei 2.95%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios per 01.09.2024 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 126'253'000 bewertet.

Portfolio	Anzahl Liegenschaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Diskontierungssatz (real)	Gewichteter Kapitalisierungssatz (real)
Gesamtes Portfolio	6	126'253'000	2.85%	2.95%

Unabhängigkeit

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

PricewaterhouseCoopers AG
Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA
Partner

Sebastian Zollinger MRICS
Director

Anhang 6: Second Opinion zu den Bewertungen durch Wüest Partner

Second Opinion zu den Bewertungen eines Liegenschaftenportfolios der Baloise

Zürich, 18. April 2024

Baloise Asset Management AG, Basel



Projektnummer	108001.2413
Auftraggeber	Baloise Asset Management AG Aeschengraben 21 4002 Basel Schweiz
Kontaktperson	Herr Jan Hagen Herr Pascal Misar
Bearbeitung	Wüest Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zürich Schweiz T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com
Projektleitung	Andreas Bleisch Christoph Axmann
Bearbeitung	Tim Ziegler
Zeitraum	April 2024

Wüest Partner ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Seit 1985 schaffen wir als neutrale Experten erstklassige Entscheidungsgrundlagen für professionelle Immobilienakteure. Mit einem breiten Leistungsangebot – bestehend aus Beratung, Bewertung, Daten, Applikationen, Publikationen und Bildung – begleiten wir unsere Kundinnen und Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft.

Mit einem rund 400-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Genf, Bern, Lugano, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf und Paris stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die 27 Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster, Julia Selberherr, Daniel Meister, Andreas Pörschke, Jacqueline Schweizer, Christoph Axmann, Rüdiger Hornung, Robert Weinert, Andreas Häni, Nico Müller und Vincent Clapasson.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage, Aufgabe, Umfang	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Aufgabe	4
1.3	Umfang und Vorgehensweise	4
2	Allgemeine Beurteilungen	5
2.1	Nachbildung der Bewertungen	5
2.2	Wortlaute zu den Grundbucheinträgen	5
2.3	Umweltprüfung und Altlasten	5
2.4	Diskontierung (Real) und Kapitalisierung (Real)	5
2.5	Mieterspiegel	5
2.6	Potenzial/Übergangsdauer/Absorption	6
2.7	Betriebskosten	6
2.8	Rücksprache mit PWC	6
3	Beurteilung Portfolio, Einzelgutachten	8
3.1	Resultat Portfolio	8
3.2	Chur, GR, Albulastrasse 13-15	8
3.3	Volketswil, ZH, Riedstrasse 60, 62, 68, 70, 72, 74	9
3.4	Liestal, BL, Allmendstrasse 12-16, Fliederweg 4-6	9
3.5	Wittenbach, SG, Obstgartenstrasse 11-15	10
3.6	Bad Zurzach, AG, Weissensteinweg 4-6	11
3.7	Knonau, ZH, Bülstrasse 9-15	12
4	Gesamtfazit	14

1 Ausgangslage, Aufgabe, Umfang

1.1 Ausgangslage

Die Baloise Asset Management AG plant für den Baloise Swiss Property Fund eine Kapitalerhöhung mit einem Immobilienvolumen von rund CHF 126.2 Mio. In diesem Zusammenhang sollen mittels Ausnahmegewilligung (nach Art. 63 Abs. 4 KAG) 6 Liegenschaften von der Baloise Leben AG übertragen werden. Es handelt sich um folgende Liegenschaften:

ID	Kanton	PLZ	Ort	Adresse	Typ	ME Anteil	Marktwert PWC CHF
0080	GR	7000	Chur	Albulastrasse 13-15	W	100%	12'284'000
4040	ZH	8604	Volketswil	Riedstrasse 60, 62, 68, 70, 72, 74	W	100%	33'845'000
4690	BL	4410	Liestal	Allmendstrasse 12-16, Fliederweg 4-6	W	100%	25'411'000
6650	St. Gallen	9300	Wittenbach	Obstgartenstrasse 11-15	W/G	100%	16'196'000
6860	Aargau	5330	Bad Zurzach	Weissensteinweg 4/6	W	100%	20'333'000
8370	ZH	8934	Knösnau	Bülstrasse 9-15	W	100%	18'184'000
Total							126'253'000

Liegenschaftsliste mit Marktwerten PWC; Sortierung nach Lieg N°

Liegenschaftstyp gem. Angaben Baloise:
 W – Wohnliegenschaft
 W/G – Wohn-/Geschäftsliegenschaft
 G – Geschäftsliegenschaft

Die regulatorischen Vorgaben sehen vor, dass die Schätzungsergebnisse des Erstbewerterers durch einen zweiten unabhängigen Schätzungsexperten auf Marktkonformität zu prüfen sind. Wüest Partner wurde mit dieser Second Opinion beauftragt.

1.2 Aufgabe

Die Aufgabe des Mandates besteht in der Erarbeitung einer Marktkonformitätsprüfung zu den Bewertungsgutachten des Erstschätzers über das entsprechende Portfolio mit Stichtag vom 01.09.2024. Die Prüfung soll nebst der Analyse der generellen Methodik sowie der grundsätzlichen Annahmen und Parameter auch den Check der Einzelschätzungen bzw. deren relevanten Bewertungsgrössen und Schätzungsergebnissen umfassen.

1.3 Umfang und Vorgehensweise

Die Liegenschaften wurden durch PricewaterhouseCoopers (PWC) anlässlich der vorgenommenen Erstschätzungen besichtigt. Seitens Wüest Partner erfolgten keine erneuten Besichtigungen vor Ort. Basis für die Einschätzungen bilden die Bewertungsberichte und die darin vorhandenen Informationen und Bilder der PWC sowie der von der Baloise zur Verfügung gestellte Datenraum. Neben der Prüfung der Systematik und Methodik umfasst die Marktkonformitätsprüfung insbesondere folgende Bewertungsgrössen:

- Aktuelle Vermietung und Marktmieten
- Leerstände und Absorptionen
- Betriebs- und Verwaltungskosten
- Unterhalts- und Instandsetzungskosten
- Diskontierung und Renditen

2 Allgemeine Beurteilungen

2.1 **Nachbildung der Bewertungen**

Die von PWC verwendete Discounted-Cashflow-Methodik wurde auf der Bewertungssoftware von Wüest Partner auf Basis der aus den PWC-Schätzungen entnommenen Grundlagen (Cashflows und Diskontierungssätze) nachgebildet sowie berechnet. Die Ergebnisse wurden mit den Marktwerten von PWC verglichen. Wir haben hierbei keine Hinweise auf rechnerische oder strukturelle Fehler in der Kalkulation von PWC gefunden. Die Abweichungen zwischen den Erstschätzungen und unseren Nachrechnungen auf Wüest Dimensions liegen im vernachlässigbaren Bereich und somit deutlich innerhalb der Schätzungstoleranz. Sie dürften zur Hauptsache durch unterschiedlicher Annahmen bzw. technische Rechnungsmöglichkeiten bei den Schüssigkeiten der Cashflows zustande kommen.

2.2 **Wortlaute zu den Grundbucheinträgen**

Im Grundbuch sind zu einzelnen Liegenschaften eventuell wertrelevante Einträge, wie z.B. Miteigentumsanteile an Autoeinstellhallen oder Benützungsrechte an Abstellplätzen eingetragen. Für die Bewertungen durch PWC standen vereinzelt nicht zu jeder Liegenschaft alle vollständigen Wortlaute zur Verfügung. Gemäss Angaben PWC wurden sämtliche Grundbucheinträge einer Überprüfung unterzogen und bei auffälligen Grundbucheinträgen Rückfragen bei der Eigentümerin der Liegenschaften vorgenommen. Im Ergebnis wurden keine wertrelevanten Einträge identifiziert. Aufgrund der entsprechenden Aussagen der Eigentümerin wurde die grundbuchrechtliche Situation entsprechend in der Erstbewertung abgebildet. Wüest Partner erachtet dieses Vorgehen als plausibel. Zudem hat Wüest Partner die getroffenen Annahmen der PWC kursorisch geprüft. Die von PWC hinterlegten Annahmen erscheinen auf Basis dieser Kurzprüfung plausibel.

2.3 **Umweltprüfung und Altlasten**

PWC hat für alle 6 Liegenschaften Einsicht in das Kataster für belastete Standorte (KbS) genommen. Zu den 6 Liegenschaften liegen keine Einträge im KbS vor. Weitere umweltökonomische Abklärungen wurden durch PWC nicht vorgenommen.

2.4 **Diskontierung (Real) und Kapitalisierung (Real)**

Im Bewertungsansatz von PWC wird zwischen der Diskontierung (Real) für die Perioden 1 bis 10 und dem Kapitalisierungssatz (Real) für den Exit mit einer Differenz von 10 Basispunkten gearbeitet. PWC begründet die Differenz mit einem «Inflationsschutz». Dafür wird für den Kapitalisierungssatz (Real) im Exit eine entsprechende Korrektur mittels einer Teilindexierung von 90% berücksichtigt. Wüest Partner wählt hier grundsätzlich einen anderen Ansatz und berücksichtigt die Teilindexierungen in ihren Bewertungsberichten in den Cashflows (auch in den Jahren 11 und folgende). Im Ergebnis sollten aus diesem Systemunterschied keine relevanten Differenzen beim Marktwert resultieren.

2.5 **Mieterspiegel**

Für die Bewertungen mit dem Stichtag 01.09.2024 wurde der Mieterspiegel per 01.09.2024 abgebildet. Darüber hinaus wurden in den Bewertungen teilweise weitere Objekte, jedoch ohne Ertragsauswirkung erfasst (Besucherparkplätze). Grundsätzlich wurden nur diejenigen Flächen/Objekte in der Bewertung erfasst,

welche tatsächlich der Liegenschaft zuzurechnen sind und grundbuchlich abgesichert sind. Das Vorgehen entspricht im Grundsatz der Praxis Wüest Partner bzw. erscheint plausibel.

2.6 Potenzial/Übergangsdauer/Absorption

Das Potenzial wurde durch PWC differenziert je Liegenschaft und Mietobjekt eingeschätzt unter Berücksichtigung der aktuellen Markt-, Lage- und Objekteigenschaften sowie der geplanten Investitionen. Der Übergang auf das Marktmietniveau wurde differenziert eingeschätzt. Bei Wohnraummietverträgen wählte PWC grundsätzlich einen mehrjährigen Übergangszeitraum. Bei befristeten kommerziellen Mietverträgen wurde ein direkter Übergang auf das Marktmietniveau modelliert. Im Falle eines überhöhten Leerstands wurde eine gewisse Absorptionsdauer berücksichtigt. Das Vorgehen entspricht im Grundsatz der Praxis Wüest Partner bzw. erscheint plausibel.

2.7 Betriebskosten

PWC orientierte sich für die Einschätzung der langfristigen Kosten an Benchmarks unter Einbezug der zuletzt abgerechneten Kosten.

Da in den Bewertungen keine Abrechnungswerte ausgewiesen sind, war ein Vergleich der Kostenprognosen mit den tatsächlichen Abrechnungen nicht ohne Weiteres möglich. Aus den Bewertungen von PWC geht zudem nicht klar hervor, zu welchem Grad die Betriebskosten bei den Liegenschaften als ausgelagert bewertet wurden und ob ggf. mit einer Auslagerung kalkuliert wurde.

Die gewählten Ansätze für die künftigen Betriebskosten erscheinen aus einer Benchmark-Perspektive jedoch grundsätzlich plausibel. Es wird empfohlen, künftig die abgerechneten Kosten, die hinterlegten Kennwerte für die einzelnen Betriebskostenkonten sowie die Annahmen zu deren künftigen Verlauf explizit in der Bewertung auszuweisen.

2.8 Rücksprache mit PWC

Fragen zu den einzelnen Bewertungsgutachten beantworteten Herr Sebastian Zollinger und Frau Nicole Strässle am 17. April 2024 im Rahmen eines Conference Calls.

Dabei nahmen diese Personen wie folgt Stellung:

- Überprüfung des Grundbuchs: Aufgrund der teilweise komplexen grundbuchlichen Situation (Geteilte Einstellhallen, Miteigentum) sollte im Rahmen der Bewertung eine eingehende Prüfung des Grundbuchs erfolgen. PWC bestätigt, das Grundbuch eingesehen und Unklarheiten geklärt zu haben.
- Ersatz fossiler Energieerzeuger: Aus Sicht von Wüest Partner sollte im Sinne eines Principal-Market Ansatzes für fossile Wärmeerzeuger mit Baujahr 2010 und älter grundsätzlich ein Ersatz innerhalb der ersten 10 Jahre eingeplant werden, wobei eine Abwägung im Einzelfall sinnvoll sein kann. Gemäss PWC wurde im Rahmen der Bewertung eine Einzelfallbetrachtung auf Basis der Besichtigung und unter Berücksichtigung der ansonsten eingeplanten Massnahmen vorgenommen, weswegen die (nicht) eingeplanten Massnahmen als plausibel bewertet werden können.
- Riedstrasse, Volketswil: Aus Sicht von Wüest Partner könnte die Diskontierung für die Liegenschaft auf Basis der Objekt- und Lageeigenschaften tiefer gewählt werden, auch im Vergleich zur Liegenschaft Albulastrasse, Chur. PWC stützt die Einschätzung im Allgemeinen auf Vergleichsdaten für ähnliche Objekte. Im Vergleich zur Liegenschaft in Chur wird angeführt, dass diese kürzlich saniert wurde

und sich in mindestens vergleichbarer, wenn nicht besserer Lage befindet. Wüest Partner kann die Argumentation nachvollziehen bzw. bewegt sich die Einschätzung von PWC definitiv im Rahmen einer üblichen Schätzungstoleranz und kann daher als marktkonform bewertet werden.

- Allmendstrasse/Fliederweg, Liestal: Gemäss Gutachten weist das Dach Feuchtigkeitsprobleme auf, jedoch wurde im Rahmen der Besichtigung festgestellt, dass diese nicht struktureller Natur sind und daher keine Investitionsmassnahmen innerhalb der ersten zehn Jahre eingeplant werden müssen. Entsprechend werden langfristig Kosten für eine Sanierung des Bauteils vorgesehen. Des Weiteren ist der Leerstand im Objekt aktuell und historisch erhöht. Hintergrund für den aktuellen Leerstand ist unter anderem der Auszug einer Wohngruppe. Mit Blick auf den sehr niedrigen Leerstand in der Gemeinde und die Objekteigenschaften wird davon ausgegangen, dass eine Absorption innerhalb von 12 Monaten realistisch ist. Langfristig wird zudem für Wohnen ein im Vergleich zur Gemeinde überdurchschnittlicher Leerstand berücksichtigt. Für das Parking wird trotz des ausgewogenen Verhältnisses von Wohnungen und Parkierung auch langfristig ein erhöhter Ansatz berechnet. Die Berücksichtigung des Leerstands erscheint aus Sicht von Wüest Partner plausibel.
- Weissensteinweg, Bad Zurzach: Die Einstellhalle wird im Stockwerkeigentum gehalten. Grundsätzlich sollten in der Bewertung daher Gemeinschaftskosten sowie allfällige Guthaben an Erneuerungsfonds ausgewiesen werden. Gemäss PWC werden Gemeinschaftskosten nicht separat ausgewiesen, sondern über die üblichen Kostenkonten abgebildet im Abgleich mit den Abrechnungen. Zu Guthaben aus einem Erneuerungsfonds lagen keine Informationen vor, weswegen keine Berücksichtigung erfolgte. Aus Sicht von Wüest Partner ist das Vorgehen plausibel.
- Bülstrasse, Knonau: Aus Sicht von Wüest Partner erscheint die vorgenommene Bewertung eher etwas optimistisch zu sein. Zunächst wird ertragsseitig der strukturelle Leerstand im Vergleich zur Objekthistorie eher niedrig eingeschätzt. Des Weiteren werden die Kosten für die langfristige Instandhaltung und -setzung eher optimistisch, jedenfalls nicht konservativ eingestuft. Schliesslich könnte aus Sicht von Wüest Partner die Diskontierung in Anbetracht der Makro- und Mikrolage tendenziell etwas höher eingeschätzt werden. PWC begründet die Einschätzung zum Leerstand mit dem geringen Niveau in der Gemeinde und per Stichtag für die Liegenschaft. Die Einschätzung zu Kosten basiert auf der Einschätzung, dass die Liegenschaft nicht grundsätzlich problembehaftet ist bzw. es sich bei den vorhandenen Mängeln nicht um strukturelle Probleme handelt. Die Diskontierung wurde im Abgleich mit Vergleichsdaten für ähnliche Objekte abgeleitet und berücksichtigt die gute Anbindung an den Standort Zug. Für Wüest Partner erscheinen die Argumente plausibel. Zudem bewegen sich die Abweichungen in der Einschätzung im Rahmen einer üblichen Schätzungstoleranz. Die Bewertung kann daher als marktkonform bewertet werden.

3 Beurteilung Portfolio, Einzelgutachten

3.1 Resultat Portfolio

Der durch PWC ausgewiesene Portfolio-Marktwert per 01.09.2024 von **CHF 126'253'000** wird durch Wüest Partner aufgrund der vorgenommenen Analysen und Einschätzungen als marktkonform erachtet.

In der Folge werden die Einzelliegenschaften bzw. die einzelnen Bewertungsberichte in aufsteigender Reihenfolge gemäss Liegenschaftsnummer der Baloise kurz beurteilt und klassiert.

3.2 Chur, GR, Albulastrasse 13-15

Kurzbeschreibung

Die Wohnliegenschaft aus dem Jahr 1982 mit 22 Wohnungen und einer Einstellhalle (geteilt mit Nachbarparzellen) bietet insgesamt 2'088m² vermietbare Nutzfläche. Die Liegenschaft liegt im Nordwesten Churs in einem von Wohnbauten geprägten Quartier. Alltägliches Infrastrukturangebot ist in unmittelbarer Umgebung entlang der Hauptstrasse 13 erreichbar. Seit der Erstellung wurden im Jahr 2006 die Gebäudehülle sowie im Jahr 2022 die Wohnungen saniert. Ebenfalls kürzlich wurde auch eine neue Gasheizung verbaut.

Zusammenfassung Bewertungsergebnisse PWC

	Bewertung PWC	Kommentar Wüest Partner
Marktwert CHF	12'284'000	
Diskontierung Real	2.80%	
Kapitalisierung Real	2.90%	
Bruttoanfangsrendite	4.01%	
Nettoanfangsrendite	3.40%	
Mietertrag Aktuell [CHF p.a.]	488'232 CHF	
Marktmiete [CHF p.a.]	516'228 CHF	
Wohnen [CHF/m ² a]	233 CHF	
Quantil Wohnen	64%	
Lager/Archiv [CHF/m ² a]	79 CHF	Nebenflächen Wohnen
PP Innen [CHF/Stk+Mt.]	120 CHF	
PP Aussen [CHF/Stk+Mt.]	0 CHF	Besucherparkplätze
Leerstand Aktuell	4.7%	
Struktureller Leerstand	3.1%	
Betriebskosten Annuität [CHF p.a.]	29'989 CHF	
Betriebskosten Annuität	6%	
Instandhaltungskosten Annuität [CHF p.a.]	36'269 CHF	
Instandhaltungskosten [CHF/m ² a]	17 CHF	
Instandsetzungskosten P1-10 [CHF]	0 CHF	
Instandsetzungskosten Exit [CHF/m ² a]	47 CHF	

Marktwert / Fazit

Die Liegenschaft mit Baujahr 1982 (Sanierungen 2006, 2022) befindet sich insgesamt in einem guten Zustand. Innerhalb der ersten 10 Jahre werden daher keine wesentlichen Investitionen eingeplant. Ertragsseitig wird mit einem moderaten Potenzial kalkuliert.

Der ausgewiesene Marktwert der Liegenschaft in Höhe von **CHF 12'284'000** erscheint als angemessen bzw. liegt innerhalb einer üblichen Schätzungsbandbreite. Wüest Partner bestätigt die Marktkonformität des vom Schätzer ermittelten Marktwertes.

3.3 Volketswil, ZH, Riedstrasse 60, 62, 68, 70, 72, 74

Kurzbeschreibung

Die Wohnliegenschaft aus dem Jahr 2000 mit 60 Wohnungen bietet insgesamt 5'863m² vermietbare Nutzfläche. Zur Liegenschaft gehört zudem eine Einstellhalle (geteilt), in welcher 83 Einstellplätze zur Verfügung stehen. Die Liegenschaft liegt am westlichen Ausläufer von Volketswil am Rande eines Quartiers mit Mehrfamilienhäusern. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in verhältnismässig kurzer Distanz vorhanden im Zentrum von Volketswil oder Schwerzenbach. Über den Bahnhof Schwerzenbach besteht Anschluss an das regionale S-Bahn-Netz.

Zusammenfassung Bewertungsergebnisse PWC

	Bewertung PWC	Kommentar Wüest Partner
Marktwert CHF	33'845'000	
Diskontierung Real	2.75%	
Kapitalisierung Real	2.85%	
Bruttoanfangsrendite	4.12%	
Nettoanfangsrendite	3.49%	
Mietertrag Aktuell [CHF p.a.]	1'378'704 CHF	
Marktmiete [CHF p.a.]	1'463'220 CHF	
Wohnen [CHF/m ² a]	229 CHF	
Quantil Wohnen	33%	
Lager/Archiv [CHF/m ² a]	80 CHF	Nebenflächen Wohnen
PP Innen [CHF/Stk+Mt.]	130 CHF	exkl. Zweiradstellplätze
PP Aussen [CHF/Stk+Mt.]	0 CHF	Besucherparkplätze
Leerstand Aktuell	2.2%	
Struktureller Leerstand	1.4%	Eher gering
Betriebskosten Annuität [CHF p.a.]	74'899 CHF	
Betriebskosten Annuität	5%	
Instandhaltungskosten Annuität [CHF p.a.]	122'431 CHF	
Instandhaltungskosten [CHF/m ² a]	21 CHF	
Instandsetzungskosten P1-10 [CHF]	0 CHF	
Instandsetzungskosten Exit [CHF/m ² a]	60 CHF	Eher hoch angesetzt

Marktwert / Fazit

Die Liegenschaft aus dem Jahr 2000 befindet sich in einem intakten bis guten Zustand. Innerhalb der ersten 10 Jahre werden keine wesentlichen Instandsetzungen eingeplant. Es wird mit einem gewissen Potenzial kalkuliert.

Nach Einschätzung Wüest Partner und gängigen Benchmarks befinden sich die abgebildeten Instandsetzungskosten im Exit auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Jedoch sind in den ersten 10 Jahren keine Massnahmen vorgesehen. Zudem ist eine vergleichsweise grosse Anzahl von Stellplätzen vorhanden, weswegen der Wert noch als plausibel eingestuft werden kann.

Der ausgewiesene Marktwert der Liegenschaft in Höhe von **CHF 33'845'000** erscheint angemessen bzw. liegt innerhalb einer üblichen Schätzungsbandbreite. Wüest Partner bestätigt die Marktkonformität des vom Schätzer ermittelten Marktwertes.

3.4 Liestal, BL, Allmendstrasse 12-16, Fliederweg 4-6

Kurzbeschreibung

Die Wohn- und Geschäftliegenschaft aus dem Jahr 2005 mit 40 Wohnungen bietet insgesamt 4'618m² vermietbare Nutzfläche. Zur Liegenschaft gehört zudem eine unterirdische Einstellhalle mit 44 Stellplätzen. Die Liegenschaft liegt südöstlich des Gemeindezentrums in Fussdistanz zu sämtlichen verfügbaren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Der Bahnhof Liestal ist ebenfalls fussläufig gut erreichbar.

Zusammenfassung Bewertungsergebnisse PWC

	Bewertung PWC	Kommentar Wüest Partner
Marktwert CHF	25'411'000	
Diskontierung Real	2.75%	
Kapitalisierung Real	2.85%	
Bruttoanfangsrendite	4.36%	
Nettoanfangsrendite	3.44%	
Mietertrag Aktuell [CHF p.a.]	1'106'496 CHF	
Marktmiete [CHF p.a.]	1'088'640 CHF	Leichter Rückgang erwartet
Wohnen [CHF/m ² a]	221 CHF	
Quantil Wohnen	69%	
PP Innen [CHF/Sik+Mt.]	130 CHF	
Leerstand Aktuell	21.2%	Deutlich erhöht
Struktureller Leerstand	4.2%	Erhöht eingeschätzt wg. historisch erhöhtem Leerstand
Betriebskosten Annuität [CHF p.a.]	51'908 CHF	
Betriebskosten Annuität	5%	Eher knapp eingeschätzt (erhöhter Leerstand)
Instandhaltungskosten Annuität [CHF p.a.]	90'586 CHF	
Instandhaltungskosten [CHF/m ² a]	20 CHF	
Instandsetzungskosten P1-10 [CHF]	0 CHF	
Instandsetzungskosten Exit [CHF/m ² a]	50 CHF	

Marktwert / Fazit

Die Liegenschaft aus dem Jahr 2005 befindet sich in einem intakten bis guten Zustand, wobei gemäss dem Gutachten von PWC im Bereich des Flachdachs Feuchtigkeiterscheinungen erkennbar sind, die jedoch keiner dringenden Aufmerksamkeit bedürfen. Innerhalb der ersten zehn Jahre werden daher keine wesentlichen Instandsetzungen eingeplant. Im Vergleich zur aktuellen Vermietung wird mit einem etwas geringeren Potenzial kalkuliert.

Per Bewertungsstichtag weist die Liegenschaft einen Leerstand von rund 21% aus, da zurzeit sieben Wohnungen sowie diverse Parkplätze leer stehen. In der Bewertung ist die Absorption der aktuellen auf die strukturellen Leerstände über zwölf Monate angenommen. Der strukturelle Leerstand wird mit 4.2 % ausgewiesen - ein im Vergleich zu den vergangenen Abrechnungen niedrigerer Wert. Vor dem Hintergrund des erwarteten Rückgangs in der Miete sowie dem Leerstand in der Gemeinde werden die Annahmen jedoch dennoch als plausibel eingestuft.

Der ausgewiesene Marktwert der Liegenschaft in Höhe von **CHF 25'411'000** erscheint als angemessen bzw. liegt innerhalb einer üblichen Schätzungsbandbreite. Wüest Partner bestätigt die Marktkonformität des vom Schätzer ermittelten Marktwertes.

3.5 Wittenbach, SG, Obstgartenstrasse 11-15**Kurzbeschreibung**

Die Wohnliegenschaft aus dem Jahr 2014 mit 30 Wohnungen und 2 klimatisierten Büroeinheiten bietet insgesamt 3'762m² vermietbare Nutzfläche. Darüber hinaus verfügt die Liegenschaft über eine unterirdische Einstellhalle mit 47 Stellplätzen. Die Liegenschaft liegt im Zentrum von Wittenbach an der Romanshonerstrasse. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Wohngebäuden sowie gemischt genutzten Liegenschaften. Der Bahnhof Wittenbach sowie die vorhandenen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fussläufig erreichbar.

Zusammenfassung Bewertungsergebnisse PWC

	Bewertung PWC	Kommentar Wüest Partner
Marktwert CHF	16'196'000	
Diskontierung Real	3.10%	
Kapitalisierung Real	3.19%	
Bruttoanfangsrendite	4.75%	
Nettoanfangsrendite	3.81%	
Mietertrag Aktuell [CHF p.a.]	763'200 CHF	
Marktmiete [CHF p.a.]	778'700 CHF	
Wohnen [CHF/m ² a]	181 CHF	
Quantil Wohnen	59%	
Büro [CHF/m ² a]	230 CHF	
Quantil Büro	90%	Vermietung teilausgebaut
PP Innen [CHF/Stk+Mt.]	140 CHF	
Leerstand Aktuell	2.4%	
Struktureller Leerstand	5.0%	Erhöht aufgrund Anteil Parkierung, lVz. Abrechnungen eher konservativ
Betriebskosten Annuität [CHF p.a.]	51'642 CHF	
Betriebskosten Annuität	7%	
Instandhaltungskosten Annuität [CHF p.a.]	68'340 CHF	
Instandhaltungskosten [CHF/m ² a]	18 CHF	
Instandsetzungskosten P1-10 [CHF]	0 CHF	
Instandsetzungskosten Exit [CHF/m ² a]	36 CHF	

Marktwert / Fazit

Die Liegenschaft aus dem Jahr 2014 befindet sich gutem bis sehr gutem Zustand, wobei gemäss Gutachten Infiltrationsprobleme im Bereich der Einstellhalle bestehen, die jedoch gemäss PWC bis zum Eigentumsübergang (Stichtag der Bewertung) behoben sein sollen. Innerhalb der ersten 10 Jahre werden folglich keine wesentlichen Instandsetzungen eingeplant. Im Vergleich zur aktuellen Vermietung wird mit einem geringfügigen Potenzial, dass im Wesentlichen aus der Wohnnutzung resultiert, kalkuliert. Die Vermietung der Büroflächen erfolgt gemäss Bewertung sowie Mietverträgen in teilausgebautem Zustand.

Der strukturelle Leerstand wird für das Objekt auf rund 5% eingeschätzt, was im Vergleich zum historischen und aktuellen Leerstand etwas erhöht erscheint (3% Wohnen, 5% Büro, 20% Parkierung). In Anbetracht des noch jungen Baualters, des leicht überdurchschnittlichen Gemeindeleerstands sowie der überdurchschnittlichen Anzahl von Stellplätzen, erscheint ein langfristig leicht überdurchschnittliches Niveau dennoch plausibel.

Der ausgewiesene Marktwert der Liegenschaft in Höhe von **CHF 16'196'000** erscheint angemessen bzw. liegt innerhalb einer üblichen Schätzungsbandbreite. Wüest Partner bestätigt die Marktkonformität des vom Schätzer ermittelten Marktwertes.

3.6 Bad Zurzach, AG, Weissensteinweg 4-6**Kurzbeschreibung**

Die Wohnliegenschaft aus dem Jahr 2016 mit 41 Wohnungen bietet insgesamt 3'882m² vermietbare Nutzfläche. Zudem verfügt die Liegenschaft über eine unterirdische Einstellhalle mit 50 Stellplätzen (Miteigentum). Die Liegenschaft liegt im Zentrum von Wittenbach an der Romanshorerstrasse. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Wohngebäuden sowie gemischt genutzten Liegenschaften. Der Bahnhof Wittenbach sowie die vorhandenen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fussläufig erreichbar.

Zusammenfassung Bewertungsergebnisse PWC

	Bewertung PWC	Kommentar Wüest Partner
Marktwert CHF	20'333'000	
Diskontierung Real	2.95%	
Kapitalisierung Real	3.05%	
Bruttoanfangsrendite	4.39%	
Nettoanfangsrendite	3.61%	
Mietertrag Aktuell [CHF p.a.]	884'712 CHF	
Marktmiete [CHF p.a.]	901'200 CHF	
Wohnen [CHF/m ² a]	214 CHF	
Quantil Wohnen	62%	
Lager/Archiv [CHF/m ² a]	67 CHF	Nebenflächen Wohnen
PP Innen [CHF/Stk+Mt.]	125 CHF	STWE
Leerstand Aktuell	5.5%	
Struktureller Leerstand	3.2%	
Betriebskosten Annuität [CHF p.a.]	58'852 CHF	
Betriebskosten Annuität	7%	Leicht erhöht eingeschätzt (u.a. STWE Tiefgarage)
Instandhaltungskosten Annuität [CHF p.a.]	72'349 CHF	
Instandhaltungskosten [CHF/m ² a]	19 CHF	
Instandsetzungskosten P1-10 [CHF]	0 CHF	
Instandsetzungskosten Exit [CHF/m ² a]	41 CHF	

Marktwert / Fazit

Die Liegenschaft aus dem Jahr 2014 befindet sich in sehr gutem Zustand. Innerhalb der ersten 10 Jahre werden daher keine wesentlichen Instandsetzungen eingeplant. Im Vergleich zur aktuellen Vermietung wird mit einem geringfügigen Potenzial kalkuliert.

Gemäss Mieterspiegel existiert im Erdgeschoss ein Versammlungsraum, für den keine Miete ausgewiesen wird – in der Bewertung wird der Raum als Sondernutzung ohne Potenzial ausgewiesen. Es liegen keine Pläne vor. Es wird grundsätzlich empfohlen, die Flächen in die Bewertung zu integrieren, um die langfristigen Kosten abzubilden und die Aussagekraft von Kostenbenchmarks zu erhöhen.

Gemäss Grundbuch befindet sich die Einstellhalle im Miteigentum. Hierzu findet sich im Gutachten PWC keine Erwähnung. Es wird eine transparente textliche Darstellung empfohlen, auch für eine bessere Interpretation der eingeschätzten Betriebskosten.

Der ausgewiesene Marktwert der Liegenschaft in Höhe von **CHF 20'333'000** erscheint angemessen bzw. liegt innerhalb einer üblichen Schätzungsbandbreite. Wüest Partner bestätigt die Marktkonformität des vom Schätzer ermittelten Marktwertes.

3.7 Knonau, ZH, Bülstrasse 9-15**Kurzbeschreibung**

Die Wohnliegenschaft aus dem Jahr 2003 mit 32 Wohnungen bietet insgesamt 3'424m² vermietbare Nutzfläche. Zudem verfügt die Liegenschaft über eine unterirdische Einstellhalle mit 42 Stellplätzen sowie 5 Aussenstellplätze (Besucher). Die Liegenschaft liegt im Norden der Gemeinde. Die unmittelbare Umgebung ist dörflich und von Wohngebäuden geprägt. Der Bahnhof Knonau ist in kurzer Gehdistanz erreichbar. Ein besonderes Infrastrukturangebot besteht jedoch nicht. Dieses besteht in den ca. 5-10 Fahrminuten entfernten Gemeinden Mettmenstetten oder Steinhausen.

Zusammenfassung Bewertungsergebnisse PWC

	Bewertung PWC	Kommentar Wüest Partner
Marktwert CHF	18'184'000	
Diskontierung Real	2.90%	
Kapitalisierung Real	3.00%	
Bruttoanfangsrendite	4.17%	
Nettoanfangsrendite	3.56%	
Mietertrag Aktuell [CHF p.a.]	756'852 CHF	
Marktmiete [CHF p.a.]	790'080 CHF	
Wohnen [CHF/m ² a]	213 CHF	
Quantil Wohnen	25%	
PP Innen [CHF/Sik+Mt.]	120 CHF	
Leerstand Aktuell	0.2%	
Struktureller Leerstand	1.1%	Eher knapp eingeschätzt
Betriebskosten Annuität [CHF p.a.]	42'069 CHF	
Betriebskosten Annuität	5.4%	
Instandhaltungskosten Annuität [CHF p.a.]	65'240 CHF	
Instandhaltungskosten [CHF/m ² a]	19 CHF	Eher knapp im Vergleich zu Abrechnungen, aus Benchmark-Perspektive jedoch stimmig
Instandsetzungskosten P1-10 [CHF]	130'000 CHF	"Budget für Sofortmassnahmen (Behebung Wasserschäden in Lüftungsschächten in Whg. sowie an Einstellhallendecke)"
Instandsetzungskosten Exit [CHF/m ² a]	47 CHF	Eher knapp, mindestens nicht konservativ eingeschätzt

Marktwert / Fazit

Die Liegenschaft aus dem Jahr 2003 befindet sich in einem intakten bis guten Zustand. Gemäss Gutachten PWC liegen trotz des noch vergleichsweise jungen Baujahrs mehrere Mängel vor (Infiltrationen Einstellhallendecke, Wasserschäden in Lüftungsschächten der Wohnungen, Ablösungen Wandbeläge in Nasszellen). Innerhalb der ersten 10 Jahre werden daher Sofortmassnahmen i.H.v. CHF 130'000 für die Periode 1 eingeplant (textlich werden lediglich CHF 100'000 aufgeführt). Im Vergleich zur aktuellen Vermietung wird mit einem gewissen Potenzial kalkuliert.

Ertragsseitig wird mit rund 4.5% Potenzial kalkuliert, was im Vergleich zu den aktuellen Abschlüssen und der Mietzinsentwicklung in der Gemeinde vertretbar erscheint. Hingegen scheint der hinterlegte strukturelle Leerstand im Vergleich zu den Abrechnungen eher optimistisch eingeschätzt zu sein.

Auf Basis des Gebäudezustands und des zu erwartenden Sanierungsaufwands erscheinen die hinterlegten langfristigen Instandsetzungskosten in Verbindung mit dem eher geringen Budget für die ersten zehn Jahre eher knapp bemessen, insbesondere, da auch die Instandhaltungskosten im Vergleich zu den Abrechnungen eher knapp eingeschätzt wurden. Da die aktuellen Mängel jedoch gemäss PWC nicht struktureller Natur sind, können die veranschlagten Werte aus Benchmark-Perspektive als stimmig eingestuft werden.

Der ausgewiesene Marktwert der Liegenschaft in Höhe von **CHF 18'184'000** erscheint angemessen bzw. liegt innerhalb einer üblichen Schätzungsbandbreite. Wüest Partner bestätigt die Marktkonformität des vom Schätzer ermittelten Marktwertes.

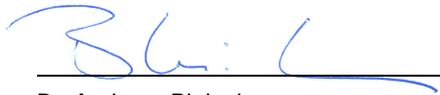
4 Gesamtfazit

Wir bestätigen mit diesem Bericht nach bestem Wissen, gestützt auf die erhaltenen Auskünfte, die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und unseren Prüfungen, die Marktkonformität aller durch den Erstschätzer ermittelten Marktwerte.

Wüest Partner AG
Zürich, 18. April 2024



Christoph Axmann MRICS
Partner



Dr. Andreas Bleisch
Partner