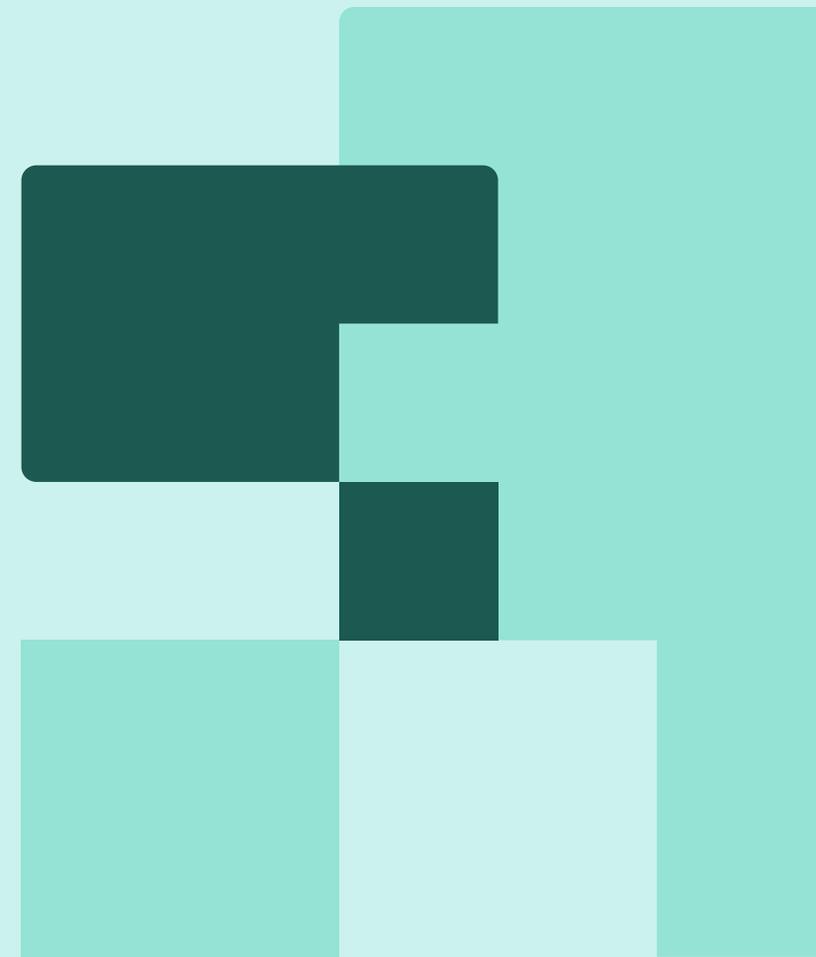


Baloise Swiss Property Fund

Jahresbericht per 30. September 2023

Januar 2024



Inhaltsverzeichnis

01 Executive Summary

02 Jahresabschluss per 30. September 2023

03 Projekte & Ausblick

04 Akquisitionen & Verkäufe

Anhang



01

Executive Summary

Wofür steht der Baloise Swiss Property Fund

“



CORE Anlagestil

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

”

“



Geografische Diversifikation

- ganze Schweiz

”

“



Sektorale Diversifikation

- alle Sektoren
- Übergewichtung Nutzung Wohnen

”

“



Fonds weiterhin im Auf- und Ausbau

”

Executive Summary – Highlights Fonds

Kapitalerhöhung CHF 135 Mio., Reduktion Leerstand & Steigerung Mieterträge



Konstante Ausschüttung

- Unveränderte Ausschüttung von CHF 3.00 /Anteil
- Ausschüttungsquote <100%



Erfolgreiche Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 135 Mio. und Zukauf von Portfolio im September 2023

- **Verbesserte Diversifikation** des Portfolios
- **Reduktion Fremdfinanzierungsquote** auf < 20%



Reduktion des Leerstandes gegenüber dem 30.09.2022 um rund 20% auf 3.4% per 30.09.2023

- Verbesserte Vermietung bei Wohnliegenschaften
- Vermietungserfolge bei Geschäftsflächen in Basel und Geroldswil



Steigerung der Soll-Mieterträge

- Anpassung der Referenzzinssätze (+ CHF 0.97 Mio. p.a.¹)
- LIK-Anpassung bei Geschäftsmietverträgen (+ CHF 0.16 Mio. p.a.)
- Abschluss Sanierung in Ostermundigen (+ CHF 0.15 Mio. p.a.)

¹ Effektiver Betrag kann aufgrund von Anfechtungen abweichen; ertragsrelevant per 01.10.2023; inkl. Zukäufe im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung.

Executive Summary – Jahresabschluss 2022/23

Kennzahlen

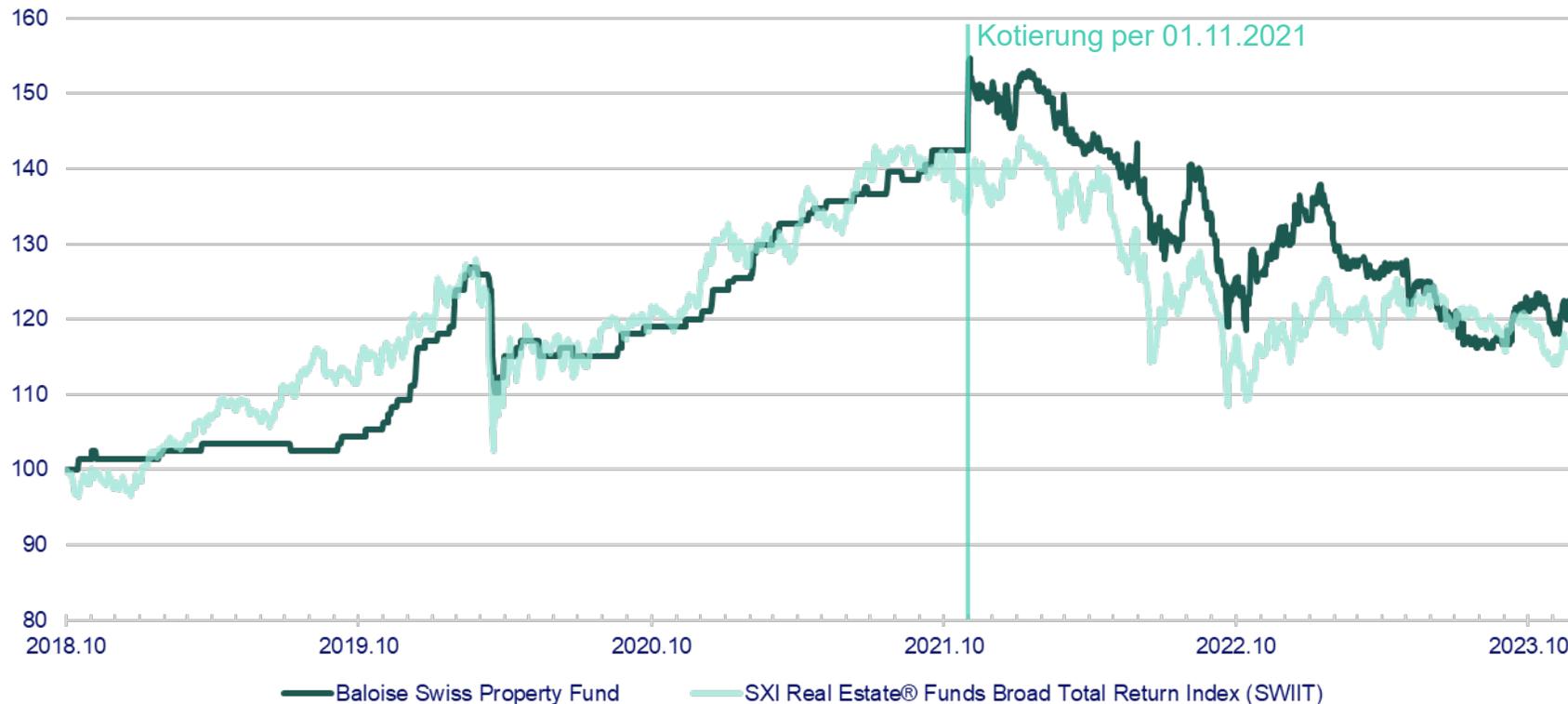
Kennzahlen geprüfte Jahresberichte	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020
Ausschüttung in CHF pro Anteil	3.00	3.00	3.00	3.00
Performance in % ^{1, 2}	-2.72	-12.83	26.16	14.15
Ausschüttungsrendite in % ^{1, 2}	2.64	2.51	2.14	2.52
Anlagerendite in % ²	0.30	3.09	5.25	5.70
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in % ²	0.72	0.72	0.75	0.79
NAV in CHF pro Anteil	106.59	109.27	109.02	106.58
Mietzinsausfallrate in % ²	3.37	4.10	5.46	5.52
WAULT in Jahren ^{2, 3}	7.72	7.57	3.99	3.51
Fremdfinanzierungsquote in % ²	19.25	22.01	19.92	18.54
Ø Verzinsung Fremdfinanzierungen in %	1.04	0.59	0.06	0.07
Ø Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren)	2.24	2.19	1.67	1.68

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

Executive Summary – Jahresabschluss 2022/23

Performance

Performance (BSPF in CHF inkl. Ausschüttung; SWIT indexiert mit Basis = 100 per 01.10.2018)¹



Ankündigung der Kapitalerhöhung in schwierigem Marktumfeld hat auf Performance gedrückt.

Stabile Entwicklung auf **Immobilien-Portfolio-level**.

Der **Gap** zum **Marktagio** ist in den letzten Monaten wieder **aufgeholt und geschlossen** worden.

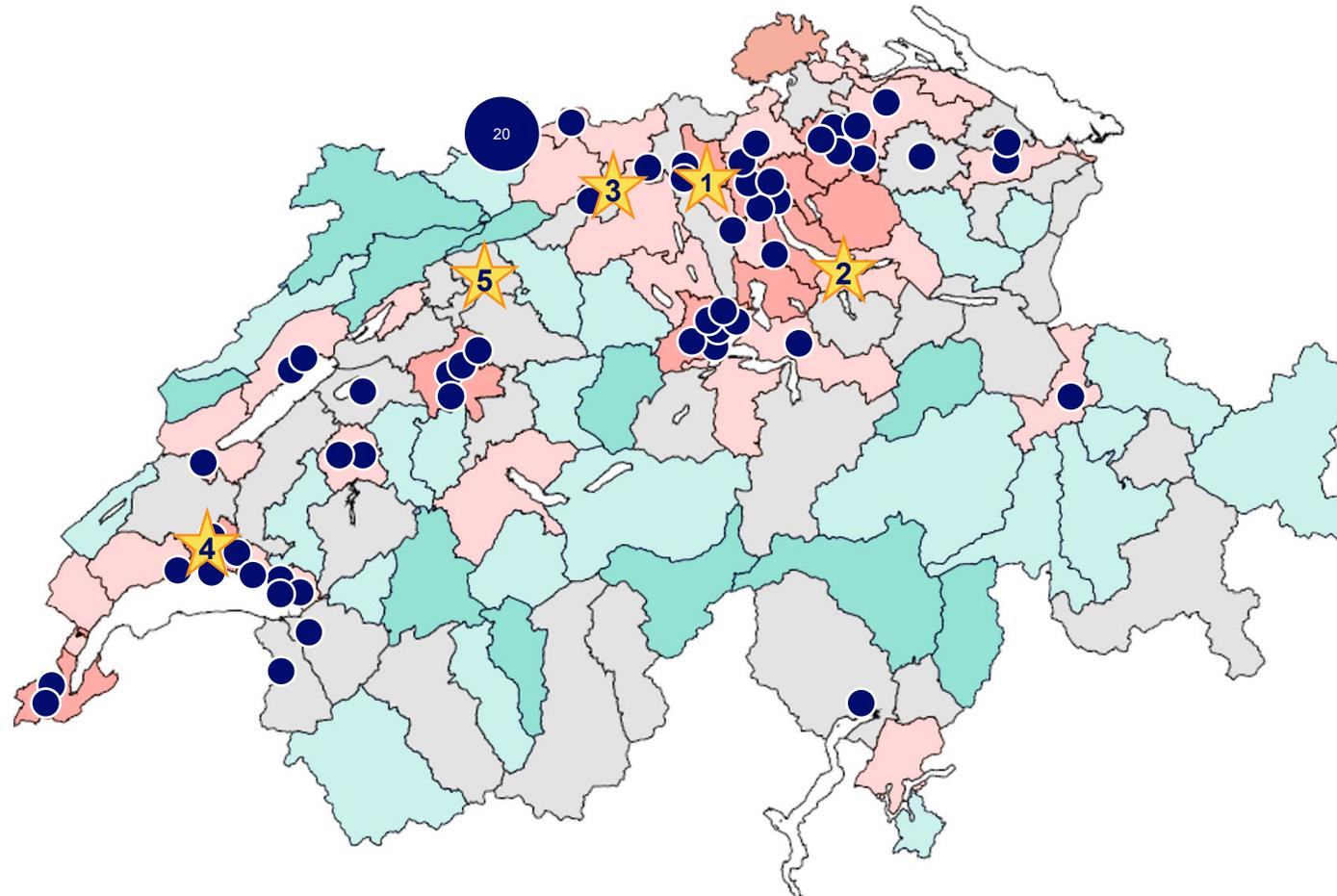
¹ Die Fondsleitung weist darauf hin, dass der SXI Real Estate Funds Total Return Index lediglich als beispielhafter Vergleichsindex aufgeführt wird und dieser für den BSPF ausdrücklich nicht als verbindliche Benchmark für die Performancemessung herangezogen werden darf. Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.
Quelle: Bloomberg

02

Jahresabschluss per 30. September 2023

Im September 2023 erworbenes Portfolio

Gesamtportfolio an überdurchschnittlichen Lagen ergänzt



Klassifizierung gemäss Wüest Partner

- Klassifizierung 1.0-1.8 (sehr schlecht)
- Klassifizierung 1.9-2.6
- Klassifizierung 2.7-3.4
- Klassifizierung 3.5-4.2
- Klassifizierung 4.3-5.0 (sehr gut)
- Standorte 73 Liegenschaften Startportfolio BSPF

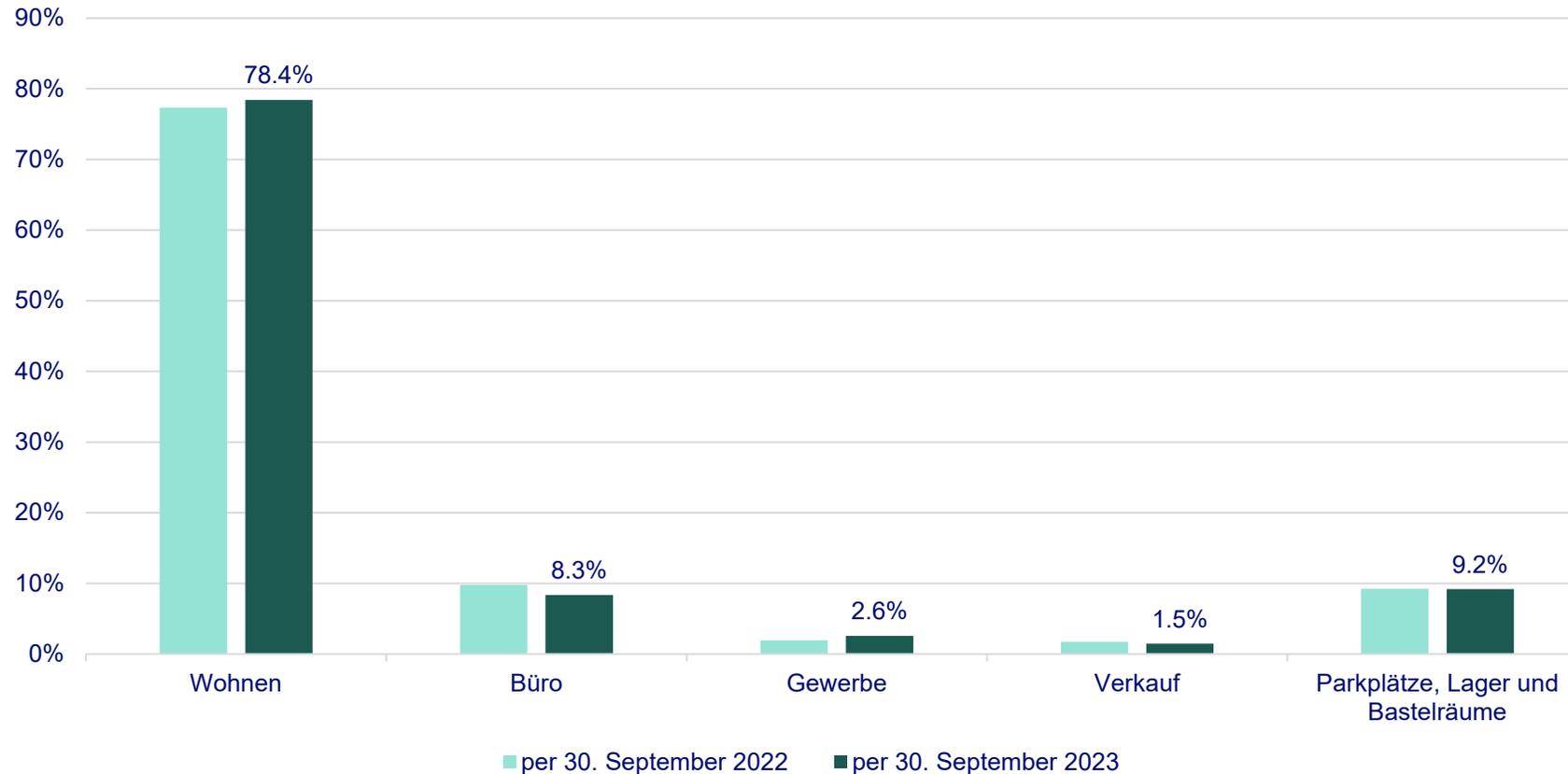
5 Liegenschaften Vermögensübertragung

- ★ 1 Niederrohrdorf AG, Hintermattweg 1, Hiltiwaldweg 4/6/8
- ★ 2 Pfäffikon SZ, Weidstrasse 3/7
- ★ 3 Schönenwerd SO, Oltnenstrasse 64a-e
- ★ 4 Prilly VD, Avenue de Floréal 1/3/5
- ★ 5 Biberist SO, Zentrumweg 2/2a/4/6/8/10

Sektorale Diversifikation¹

per 30. September 2022 und 30. September 2023²

Allokation in % pro Nutzung



Nur marginale
Veränderungen
aufgrund Vermögens-
übertragung

Fokus Wohnen

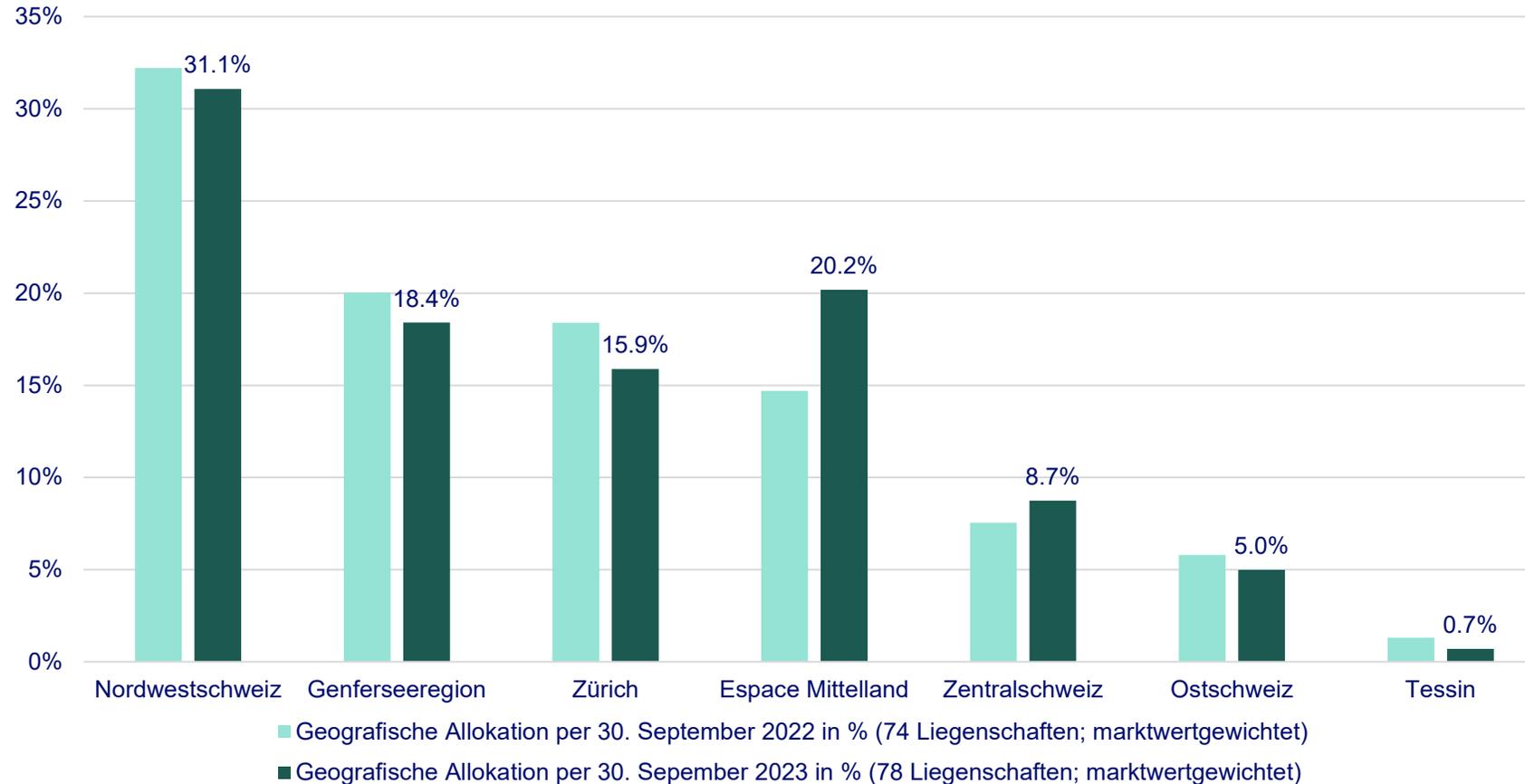
Kommerzielle
Nutzungen³ insgesamt
bei 12,4%

¹ Auf Basis Soll-Nettomieteträge exkl. Heiz- und Nebenkosten per Stichtage 30. September 2022 und 30. September 2023; ² 72 Liegenschaften per 30. September 2022 (exkl. zwei Liegenschaften im Bau), 77 Liegenschaften (exkl. eine Liegenschaft im Bau) per 30. September 2023; ³ Büro, Gewerbe und Verkauf

Geografische Allokation¹

per 30. September 2022 und per 30. September 2023

Allokation in % pro Grossregion BfS²



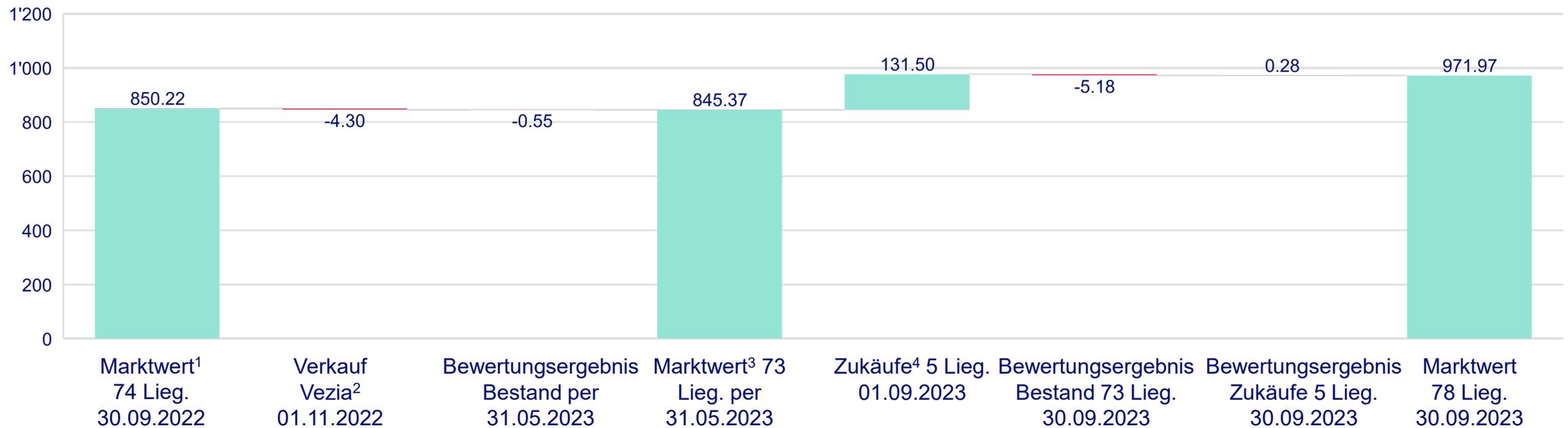
Zunahme in Espace Mittelland und Zentralschweiz aufgrund von neu erworbenem Portfolio im Rahmen der Kapitalerhöhung.

Reduktion im Tessin aufgrund Verkauf Via S. Gottardo 9 in Vezia.

¹ Auf Basis Marktwerte Schätzung unabhängige Schätzungsexperten; ² Bundesamt für Statistik

Marktwertentwicklung¹ vom 30. September 2022 zum 30. September 2023

Marktwert in Mio. CHF

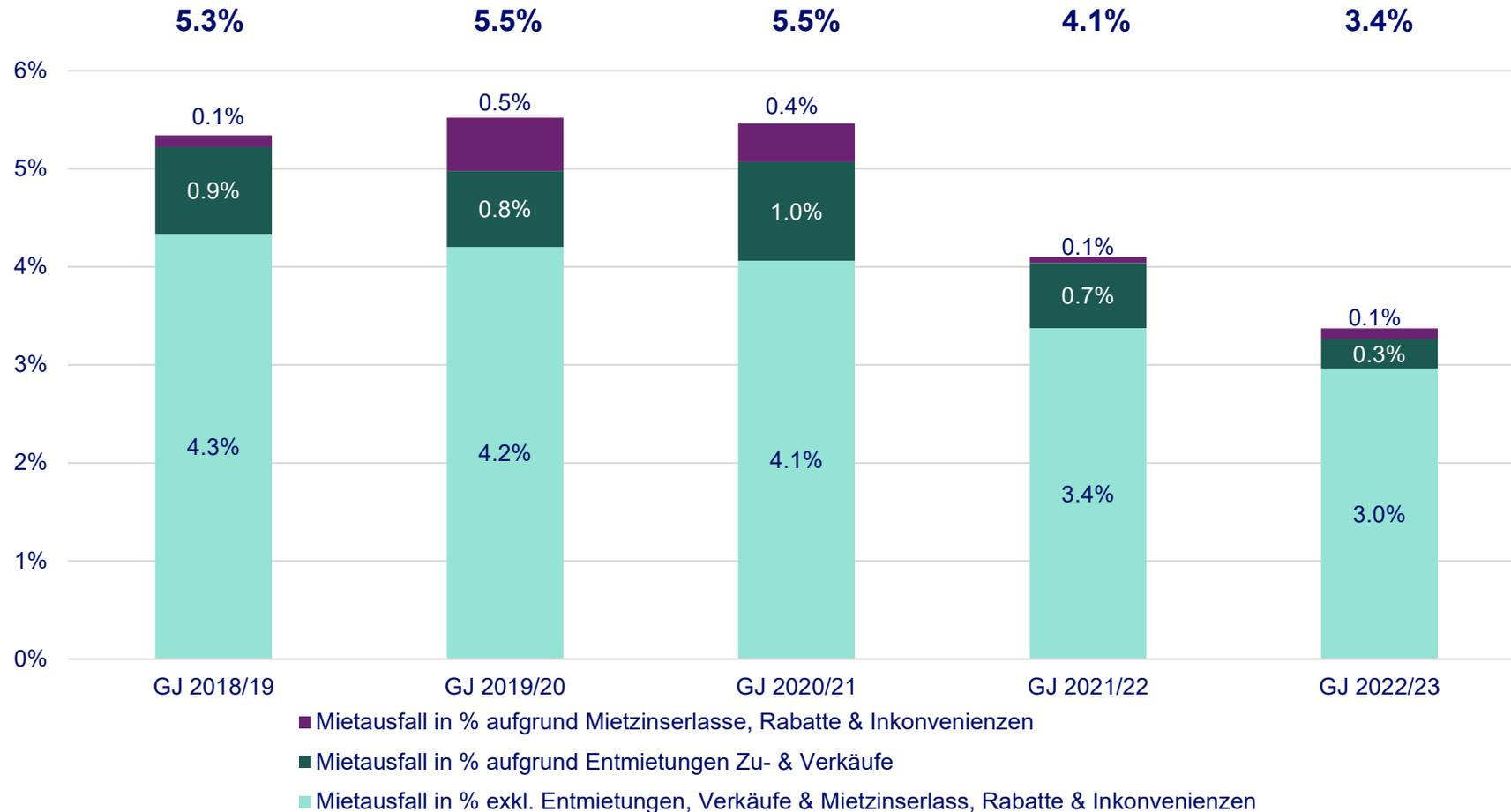


Auf-/Abwertungen per 30.09.2023:

Bestand 73 Liegenschaften um -0.7%, 5 Zukäufe (Vermögensübertragung) +0.2%

¹ Quelle: Schätzung unabhängige Schätzungsexperten des BSPF, geprüfte Jahresabschlüsse per 30.09.2022 und 30.09.2023; ² Verkauf Vezia, Via San Gottardo 9; ³ Schätzung unabhängige Schätzungsexperten des BSPF per 31.05.2023; ⁴ Vermögensübertragung eines Portfolios bestehend aus 5 Liegenschaften im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung 2023.

Entwicklung Mietzinsausfallrate¹ vom 1. bis zum 5. Geschäftsjahr



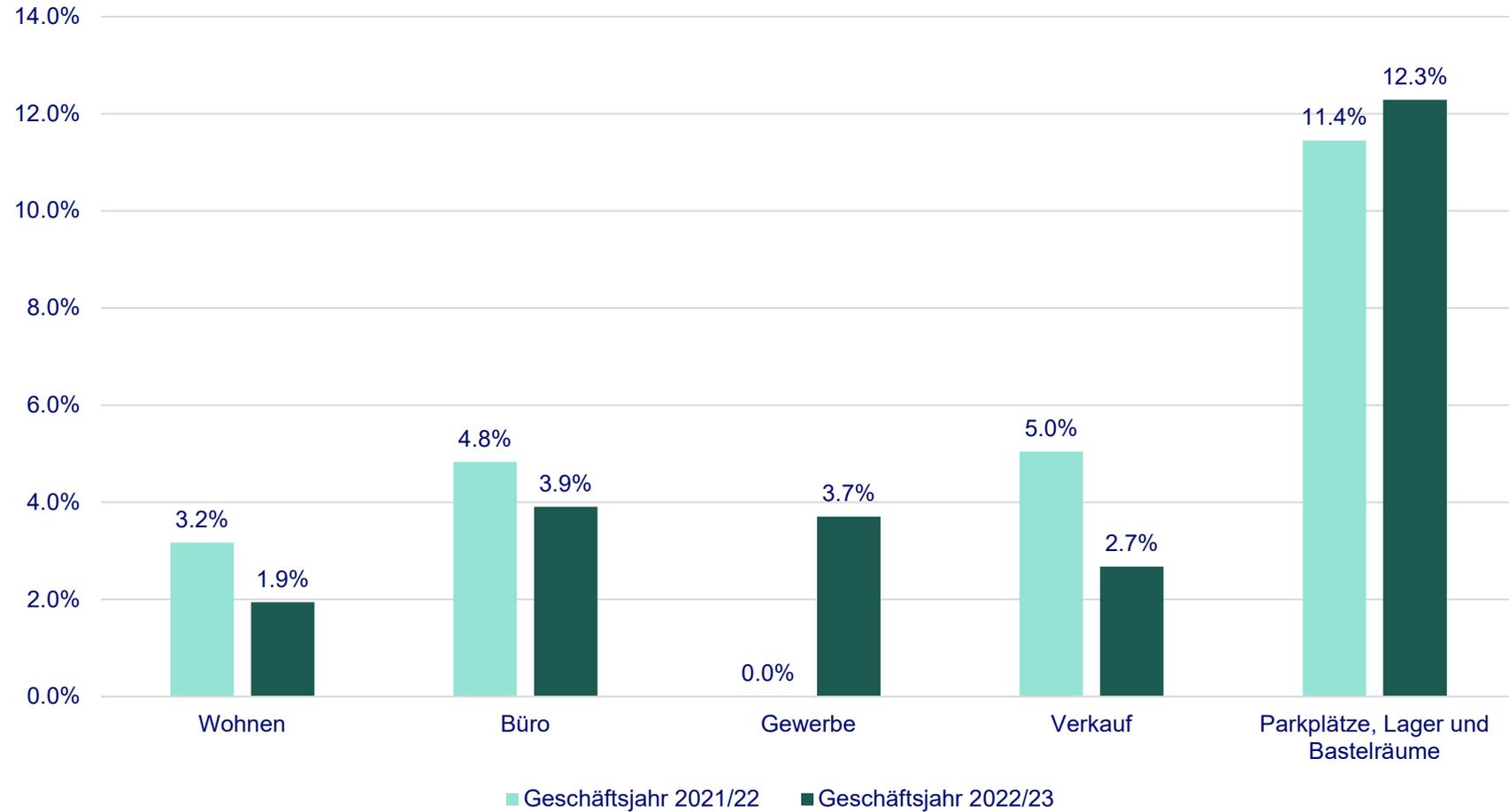
Insgesamt konnte die **Mietzinsausfallrate** gegenüber dem Vorjahr **um 73 Basispunkte reduziert** werden.

Mietzinsausfall exkl. geplante Totalsanierungen, Verkäufe und andere Ausfälle konnte **um 41 Basispunkte reduziert** werden.

¹ Mietzinsausfallrate = AMAS Kennzahl (Asset Management Association Switzerland)

Mietzinsausfallrate nach Nutzung

Deutliche Reduktion bei Wohn- und Büroflächen



Bei **Wohn- und Büroflächen**, welche in absoluten Beträgen den grössten Anteil am Portfolio ausmachen, konnte der Mietzinsausfall **deutlich reduziert** werden.

Der Mietzinsausfall bei den **Gewerbeflächen** ist auf die Liegenschaften in **Geroldswil und Biberist** zurückzuführen.

03 Projekte & Ausblick

Prioritäten Portfolio Management

“



Portfoliooptimierung

- Reduktion Mietzinsausfallrate
- Ertragssteigerung
- Zu- und Verkäufe

”

“



Fremdfinanzierungsstrategie

- Refinanzierungen
- Gestaffeltes Vorgehen

”

“



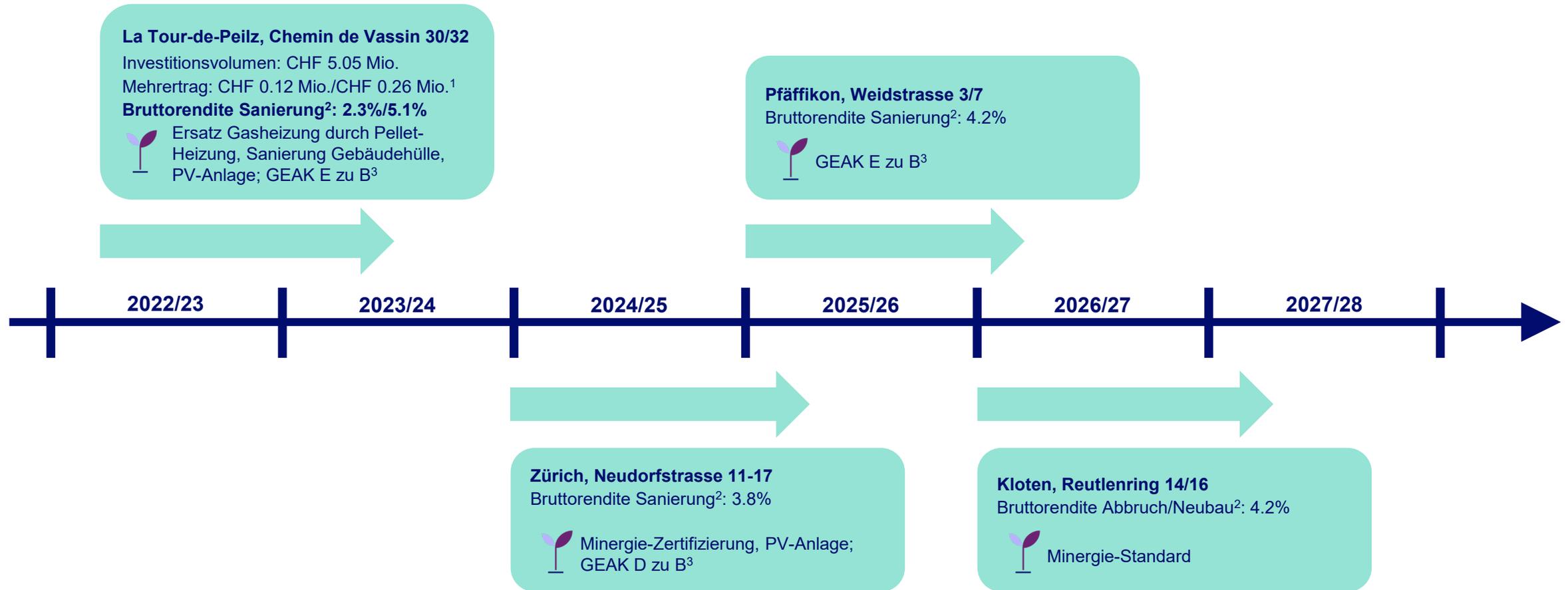
Umwelthemen

- Weiterhin GRESB-Teilnahme
- GEAK-Plus-Analysen
- Portfolio- und Objektstrategien

”

Timeline Sanierungsprojekte

Interessante Pipeline mit weiteren Objekten in Planung

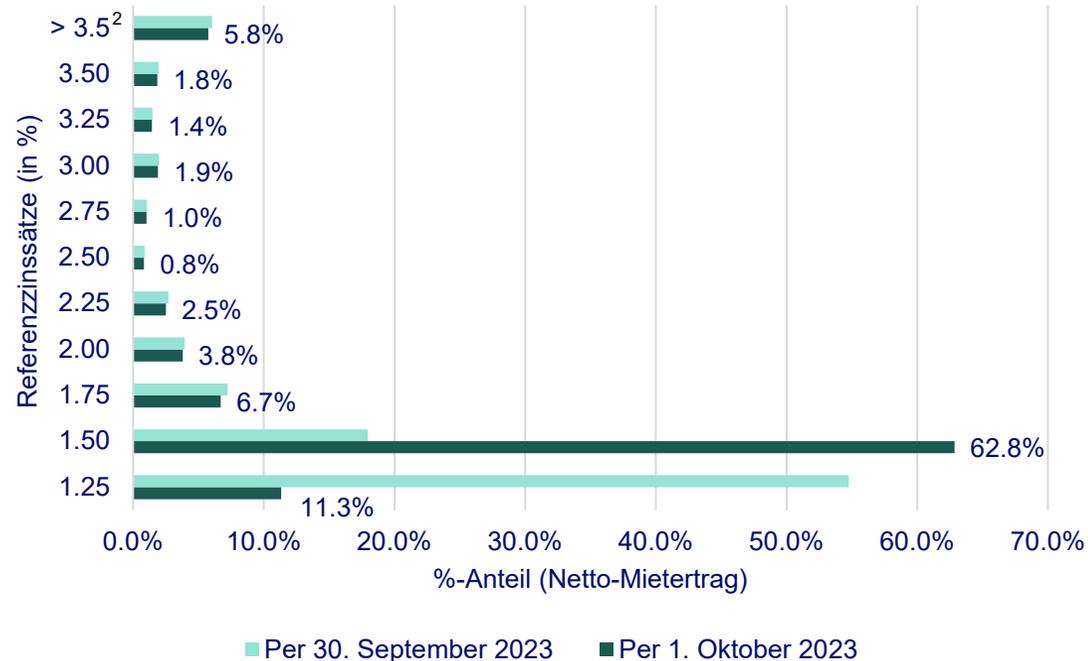


¹ Aufgrund mietrechtlicher Restriktionen wird der Mehrertrag erst in einigen Jahren erreicht werden können; ² Mehrertrag geteilt durch Sanierungskosten; ³ Geschätzte Verbesserung Gebäudehülle gem. GEAK-Plus-Bericht.

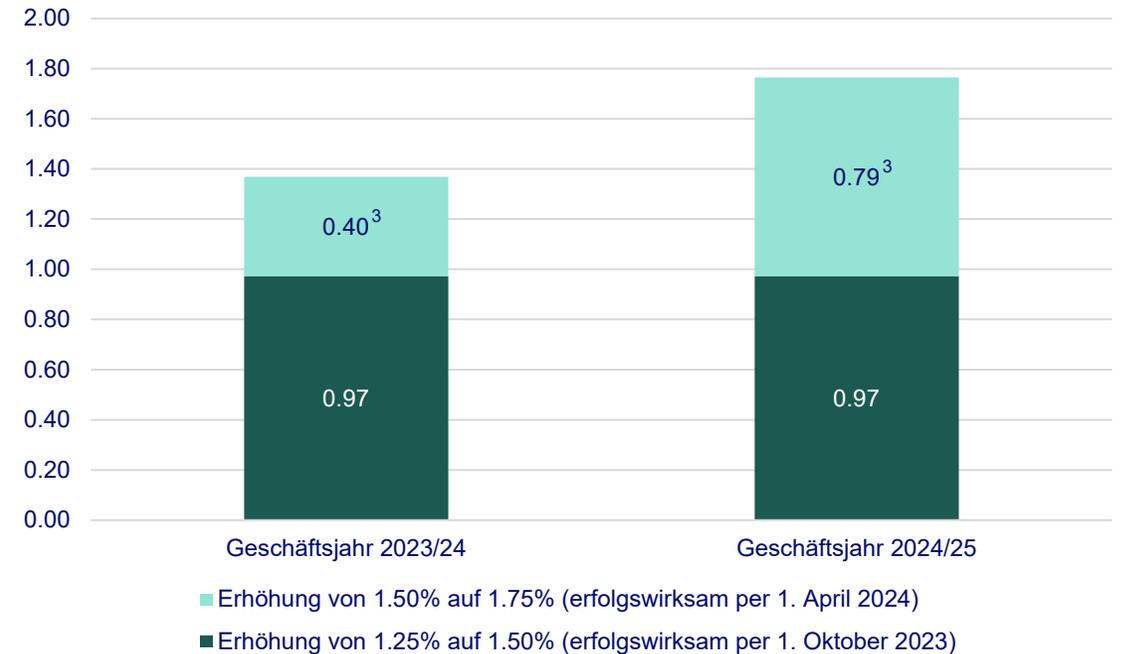
Wohnmietverträge

Struktur und Einfluss von Referenzzinssätzen

Struktur der Referenzzinssätze¹



Einfluss der Referenzzinssatzerhöhungen in Mio. CHF



Rund $\frac{3}{4}$ der Wohnmietverträge verfügen über einen Referenzzinssatz von < 1.5%

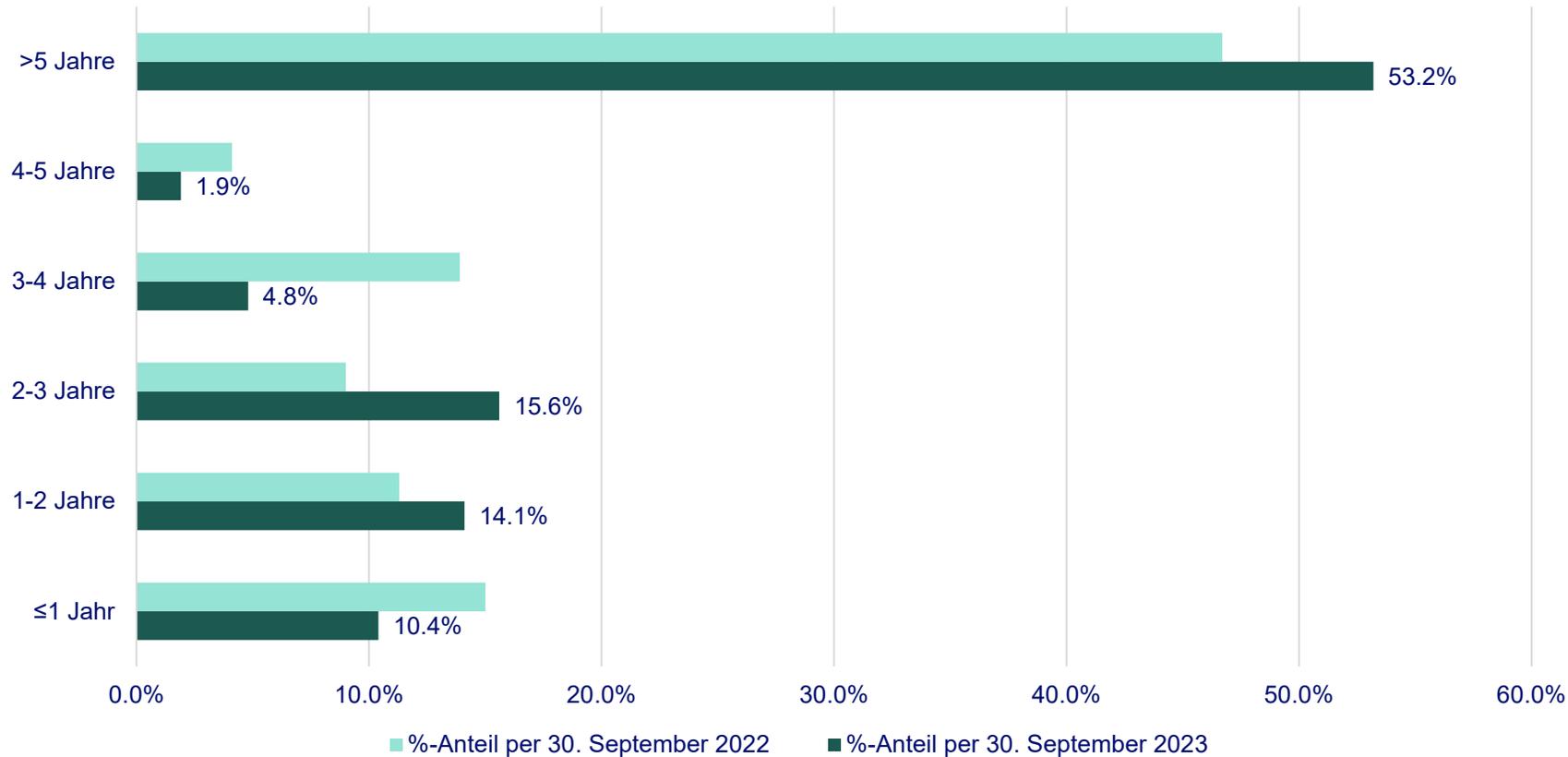
Mehrertrag von rund **CHF 1.37 Mio.**⁴ für das folgende Geschäftsjahr erwartet.

¹ Total 2'005 Wohnungen im Portfolio, davon 1'966 Wohnmietverträge & 39 leerstehende Wohnungen (Referenzzinssatz nicht relevant); ² inkl. indexierte Wohnmietverträge; ³ Schätzung; ⁴ Effektive Erhöhungen können aufgrund von Anfechtungen abweichen.

Fälligkeitsstruktur der bestehenden Geschäftsmietverträge¹

30. September 2023 im Vergleich zum 30. September 2022

Netto-Mietertrag nach Restlaufzeit



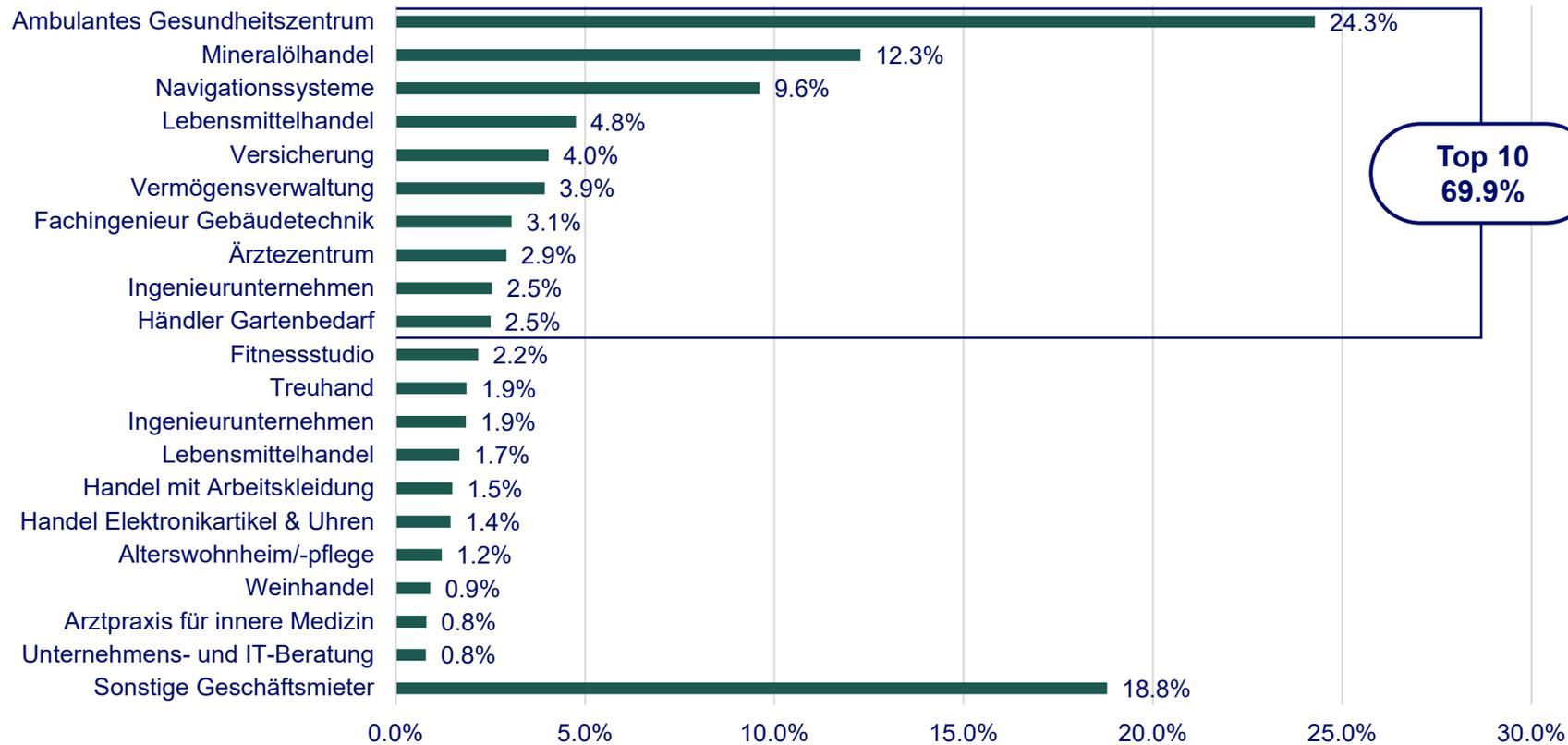
Mehr als die Hälfte der Erträge aus Geschäftsmietverträgen verfügen über **Laufzeit von > 5 Jahren**

Mit **WAULT² von 7.72** Jahren sind die Erträge aus Geschäftsmietverträgen solide gesichert

¹ Nur angemietete Haupt- und Nebennutzflächen (exkl. Parkplätze), exkl. Leerstände; ² Weighted Average Unexpired Lease Term (gewichtete Restdauer von ungekündigten Geschäftsmietverträgen)

Geschäftsmietverträge nach Branchen per 30. September 2023

Branchen der grössten 20 Geschäftsmieter



Anteil am Soll-Mietertrag aus Geschäftsnutzungen per 30. September 2023 (Stichtagsbetrachtung)

Soll-Mietertrag aus
Geschäftsnutzungen
von rund CHF 5.46 Mio.

**Hauptmieter im Bereich
Gesundheitszentrum**

**Breite Diversifikation
über Branchen**

Initiativen Nachhaltigkeit

Stand und weiteres Vorgehen

“



GEAK¹ Abdeckung von 98.9% (exkl. Liegenschaften im Bau)

Gesamtenergieeffizienz 73.7%² C³ oder besser (bisher 73.6%)

Gebäudehülle 27.3%² C³ (bisher 19.9%)

”

“



GRESB⁴-Rating 2023

57/100 Punkte⁵

1/5 Sterne⁵

”

Laufende und kommende Massnahmen

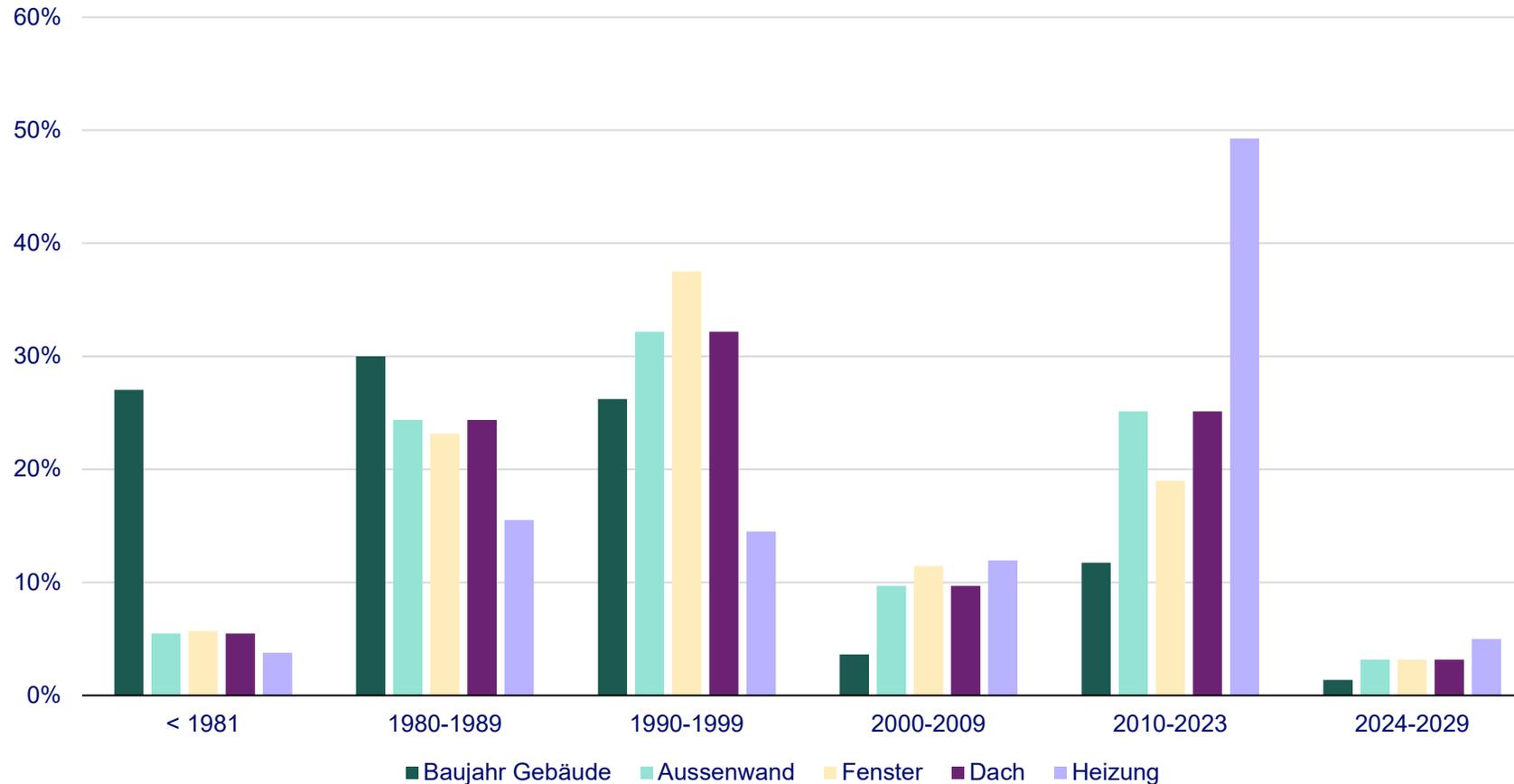
- Verfeinerung Portfolio- und Objektstrategien mithilfe GEAK Analysen
- Umsetzung Sanierungen mit punktueller Berücksichtigung umweltbezogener Aspekte
- Verbesserung der Verbrauchsdatenerfassung
- Jährliches Reporting an Investoren zu Verbesserungen bzgl. GRESB & CO₂-Absenkungspfad (im Jahresbericht), AMAS-Kennzahlen werden 2024 erstmals publiziert
- Zertifizierungsstrategie und Mieterumfrage geplant

¹ Mit dem GEAK Plus (Gebäudeenergieausweis der Kantone) werden Immobilieneigentümern – zusätzlich zur Energieetikette (GEAK) – drei auf ihr Gebäude zugeschnittene Varianten zur energetischen Modernisierung aufgezeigt. Diese werden erarbeitet, wo sinnvoll; ² marktwertgewichtet; ³ A als beste Bewertung, G als schlechteste Bewertung; ⁴ Global Real Estate Sustainability Benchmark; ⁵ 2023 GRESB Standing Investments Benchmark Report.

Bau- und Sanierungsjahre

Nach Bauteil, bezogen auf die Energiebezugsfläche

Bau-/Sanierungsperiode bezogen auf die Energiebezugsfläche



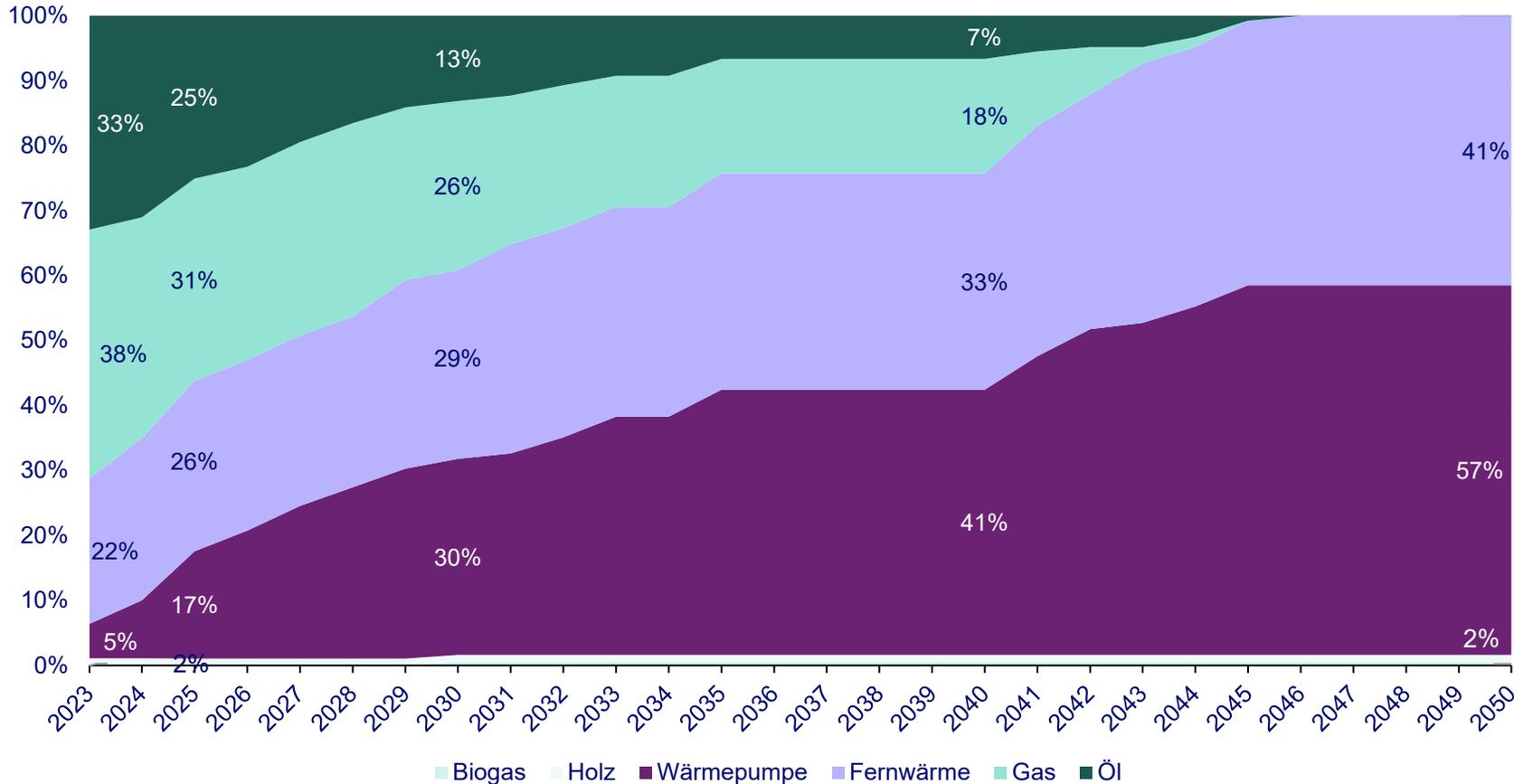
Markante **Zunahme** gegenüber dem Vorjahr von **Bauten mit Baujahr ≥ 2010**

Rund **die Hälfte** der Energiebezugsflächen werden durch Heizungen mit **Baujahr ≥ 2010** beheizt

Übersicht Heizsysteme

Anteil der Heizsysteme per 30. September 2023¹ und mögliche Entwicklung²

Heizungssysteme im Zeitverlauf (Anteil an Energiebezugsfläche)



Basis: 77 Bestandesliegenschaften & 1 Entwicklungsliegenschaft

Von den Energiebezugsflächen werden zur Zeit **38%** mit **Gas** und weitere **33%** mit **Öl** beheizt.

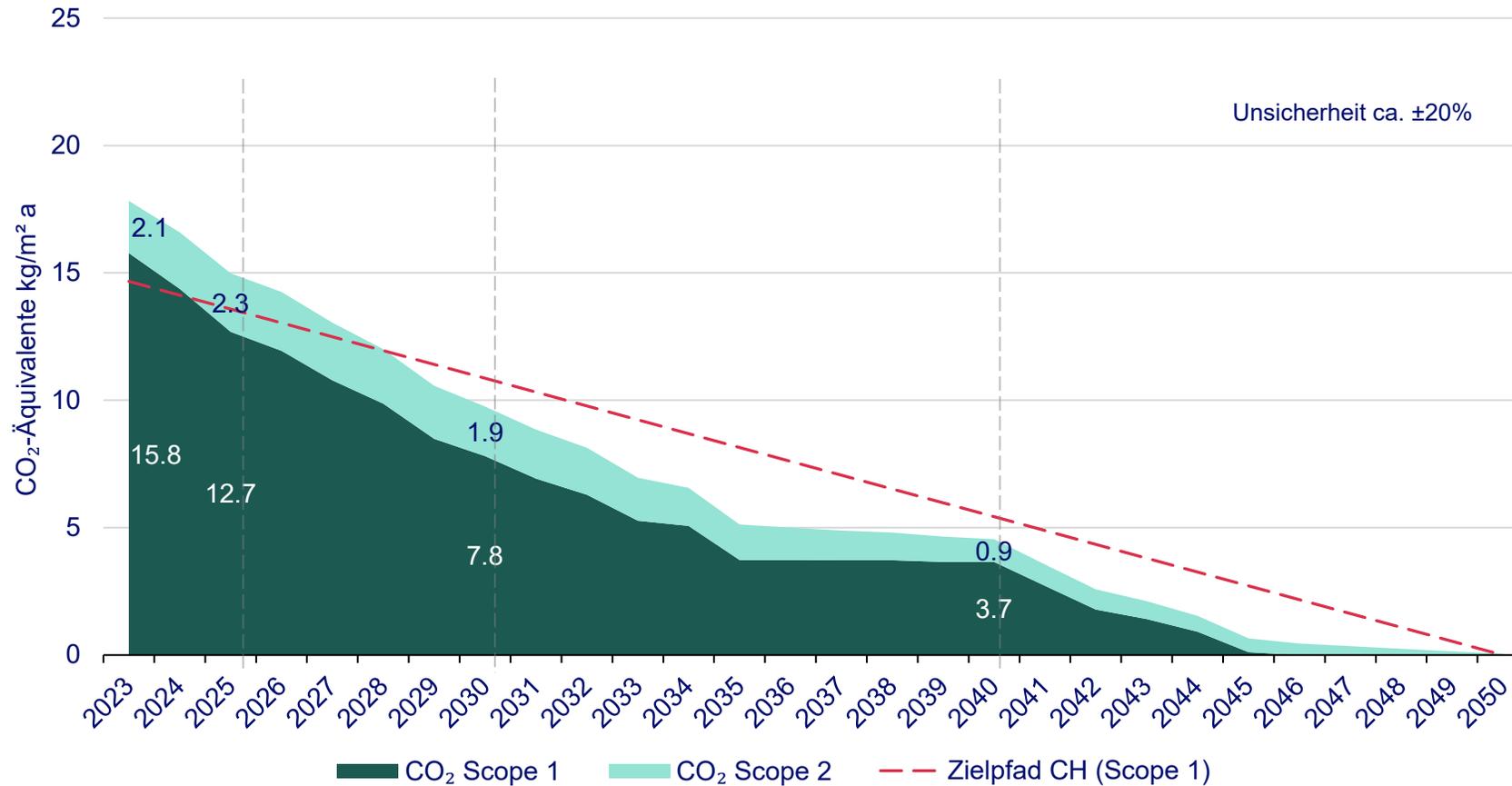
Rund **29%** der Energiebezugsflächen werden mit **fossilfreien** Wärmerezeugungen beheizt.

¹ Bezogen auf Energiebezugsfläche; ² Schätzung Wüest Partner; Quelle: Wüest Partner

CO₂-Absenkepfad per 30. September 2023¹

Mögliche Entwicklung²

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



Modellberechnung ergab Ausstoss von 17.9 kg CO₂-Äquivalente pro Jahr und m² Energiebezugsfläche (Scope 1 + 2).

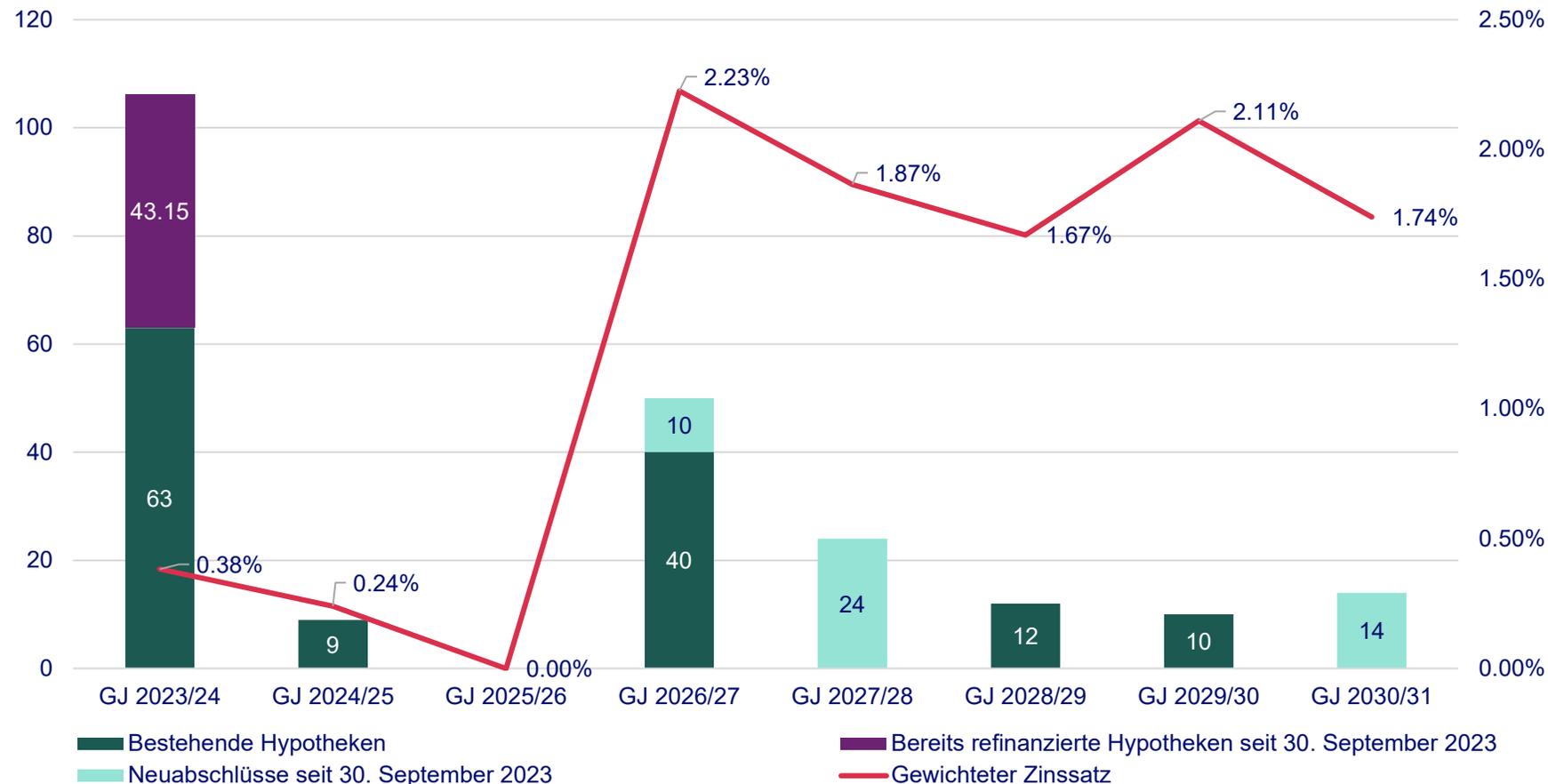
Fertigstellung von Neubauprojekt in Kriens im Jahr 2025 dürfte Einfluss auf Absenkepfad haben.

¹ 77 Bestandsliegenschaften & 1 Entwicklungliegenschaft; ² Schätzung Wüest Partner; Quelle: Wüest Partner

Fremdfinanzierung

Geringe Fremdfinanzierungsquote mit gestaffelten Refinanzierungsdaten

Fälliges Hypothekarvolumen je Geschäftsjahr in Mio. CHF und gewichtete Zinssätze



Fremdfinanzierungsquote

- 30. September 2023: 19.3%
- 30. November 2023: 18.7%¹

Restlaufzeit in Jahren

- 30. September 2023: 2.24
- 30. November 2023: 3.12

Durchschnittliche Verzinsung

- 30. September 2023: 1.04%
- 30. November 2023: 1.28%

¹ Zu Marktwerten per 30. September 2023

04 Akquisitionen & Verkäufe

Niederrohrdorf AG, Hintermattweg 1, Hiltiwaldweg 4, 6, 8

Neuwertige Liegenschaft in Agglomeration Zürich



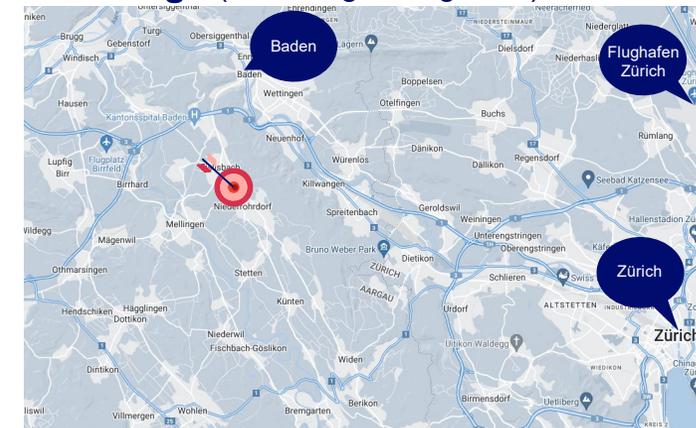
Marktwert¹: 32.05 Mio. CHF
Bruttorendite¹: 4.5% Nettorendite¹: 3.5%
Baujahr: 2016

Bemerkungen

- Gute Makrolage im Einzugsgebiet von Zürich
- Baujahr 2016, guter Zustand
- Grosszügige Grundrisse, überdurchschnittlicher Standard

Gebäudetyp ²	Wohnbaute	
Soll-Ertrag p.a. in Mio. CHF	1.43	
Wohnanteil/Andere Nutzungen	90%	10%
Leerstand per 30.09.2023	6.9%	
Anteil Wohnmietertrag mit Referenzzinssatz ≤ 1.5%	69.6%	
Wärmeerzeugung	Fernwärme	
GEAK Gesamtenergie	B	

Makrolage (Makrolagerating¹: 4.0)



Mikrolage (Mikrolagerating¹: 3.5)



¹ Schätzung PwC per 30. September 2023; ² gem. Art. 86 KKV

Pfäffikon SZ, Weidstrasse 3, 7

Altbau mit Mietertragssteigerungspotenzial



Marktwert¹: 18.31 Mio. CHF
Bruttorendite¹: 4.2% Nettorendite¹: 3.5%
Baujahr: 1985

Bemerkungen

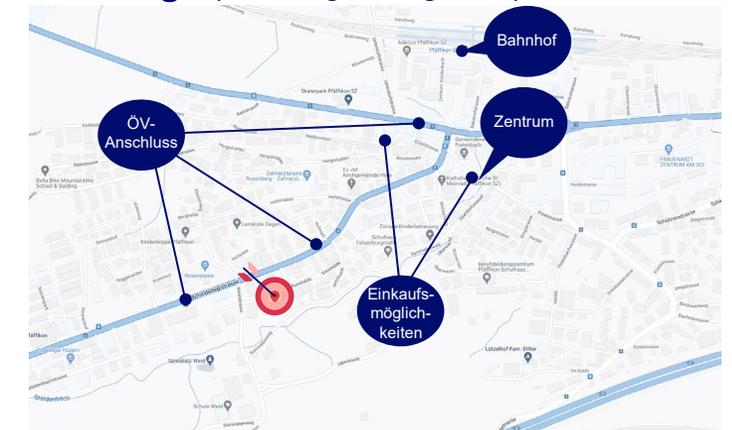
- Gute Makrolage im steuergünstigen Kanton Schwyz
- Kompakte, effiziente Bauweise
- Mietzinssteigerungspotenzial im Zusammenhang mit umfassender Sanierung

Gebäudetyp ²	Wohnbaute	
Soll-Ertrag p.a. in Mio. CHF	0.77	
Wohnanteil/Andere Nutzungen	89%	11%
Leerstand per 30.09.2023	1.4%	
Anteil Wohnmietertrag mit Referenzzinssatz ≤ 1.5%	80.3%	
Wärmeerzeugung	Gas	
GEAK Gesamtenergie	D	

Makrolage (Makrolagering¹: 4.5)



Mikrolage (Mikrolagering¹: 3.0)



¹ Schätzung PwC per 30. September 2023; ² gem. Art. 86 KKV

Schönenwerd SO, Oltnerstrasse 64

Neuwertige Liegenschaft in unmittelbarer Bahnhofsnähe



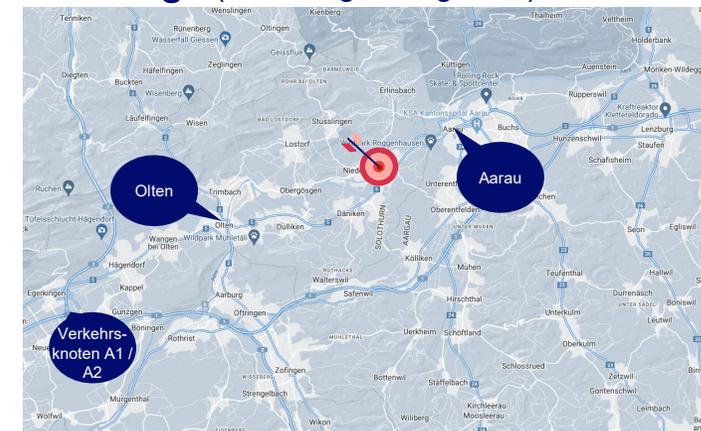
Marktwert¹: 27.68 Mio. CHF
Bruttorendite¹: 5.0% Nettorendite¹: 4.0%
Baujahr: 2015

Bemerkungen

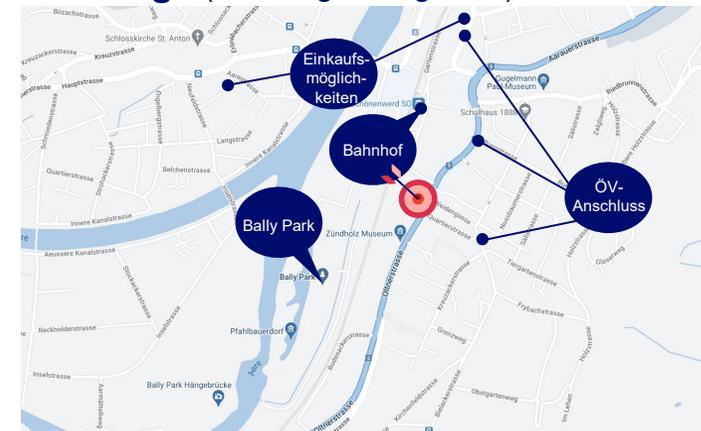
- Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof
- Baujahr 2015, guter Zustand
- Grosszügige Balkonflächen
- Weitsicht auf Bally-Park

Gebäudetyp ²	Wohnbaute	
Soll-Ertrag p.a. in Mio. CHF	1.39	
Wohnanteil/Andere Nutzungen	90%	10%
Leerstand per 30.09.2023	0.4%	
Anteil Wohnmietertrag mit Referenzzinssatz ≤ 1.5%	86.8%	
Wärmeerzeugung	Gas & thermische Solarenergie	
GEAK Gesamtenergie	B	

Makrolage (Makrolagering¹: 3.2)



Mikrolage (Mikrolagering¹: 3.5)



¹ Schätzung PwC per 30. September 2023; ² gem. Art. 86 KKV

Prilly VD, Avenue de Floréal 1, 3, 5

Mehrfamilienhaus im Siedlungsgebiet von Lausanne



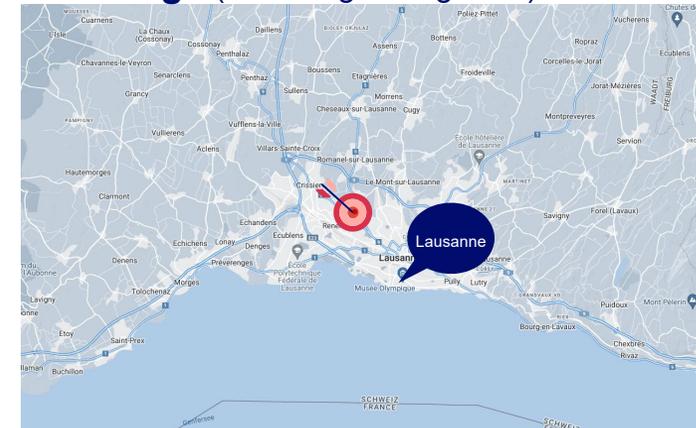
Marktwert¹: 11.88 Mio. CHF
Bruttorendite¹: 3.8% Nettorendite¹: 2.8%
Baujahr: 1999

Bemerkungen

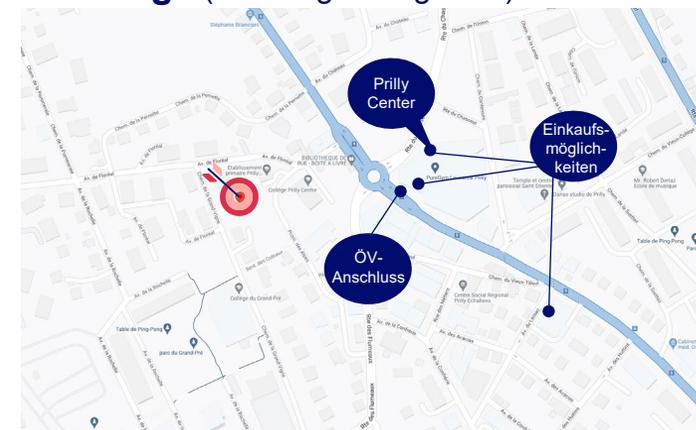
- Lage direkt beim Zentrum von Prilly mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und guten ÖV-Verbindungen nach Lausanne
- Gepflegte Wohnungen in gutem Zustand
- Mietzinssteigerungspotenzial, kaum Leerstand

Gebäudetyp ²	Wohnbaute	
Soll-Ertrag p.a. in Mio. CHF	0.44	
Wohnanteil/Andere Nutzungen	92%	8%
Leerstand per 30.09.2023	0.0%	
Anteil Wohnmietertrag mit Referenzzinssatz ≤ 1.5%	54.4%	
Wärmeerzeugung	Gas	
GEAK Gesamtenergie	D	

Makrolage (Makrolagerating¹: 4.0)



Mikrolage (Mikrolagerating¹: 3.5)



¹ Schätzung PwC per 30. September 2023; ² gem. Art. 86 KKV

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

Neuwertige Liegenschaft im Zentrum von Biberist



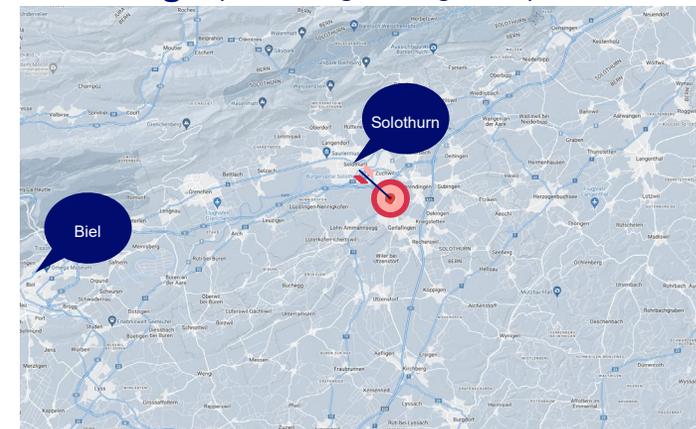
Marktwert¹: 41.82 Mio. CHF
Bruttorendite¹: 5.0% Nettorendite¹: 4.1%
Baujahr: 2020

Bemerkungen

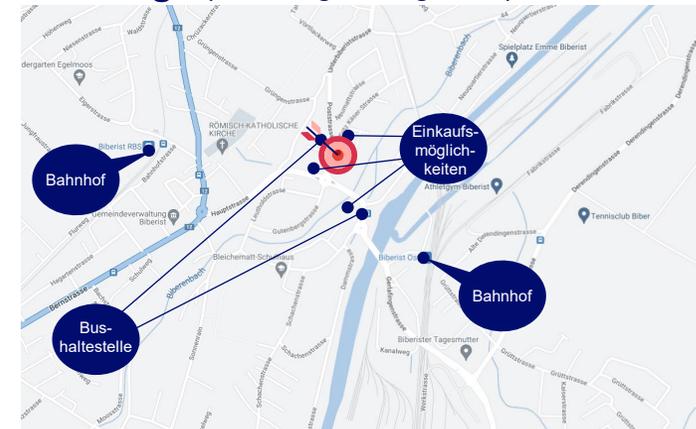
- Zentrale Lage in Biberist mit Migros, Coop und Denner in unmittelbarer Nachbarschaft
- Guter ÖV-Anschluss nach Bern und Solothurn
- Neubau (unzertifiziert)
- Gewerbeanteil von 18.7%

Gebäudetyp ²	Wohnbaute	
Soll-Ertrag p.a. in Mio. CHF	2.07	
Wohnanteil/Andere Nutzungen	76%	24%
Leerstand per 30.09.2023	7.2%	
Anteil Wohnmietertrag mit Referenzzinssatz ≤ 1.5%	100%	
WAULT in Jahren ³	14.6	
Wärmeerzeugung	Wärmepumpe	
	Erdwärmesonden	
GEAK Gesamtenergie	B	

Makrolage (Makrolagerating¹: 3.8)



Mikrolage (Mikrolagerating¹: 3.0)



¹ Schätzung PwC per 30. September 2023; ² gem. Art. 86 KKV; ³ Weighted Average Unexpired Lease Term; gewichtete Restdauer von ungekündigten Geschäftsmietverträgen

Verkauf Via San Gottardo 9 in Vezia per 1. November 2022

“



Gründe für Verkauf

Geschäftsmietverträge:
kurze Restlaufzeiten

Ertrag: Hoher Leerstand;
Mietzinssteigerungs-
möglichkeiten beschränkt

Zustand: Sanierung
anstehend

”

“



Portfolio

Reduktion
Leerstandsquote

Reduktion Geschäfts-
flächenexposure im Tessin

”

“

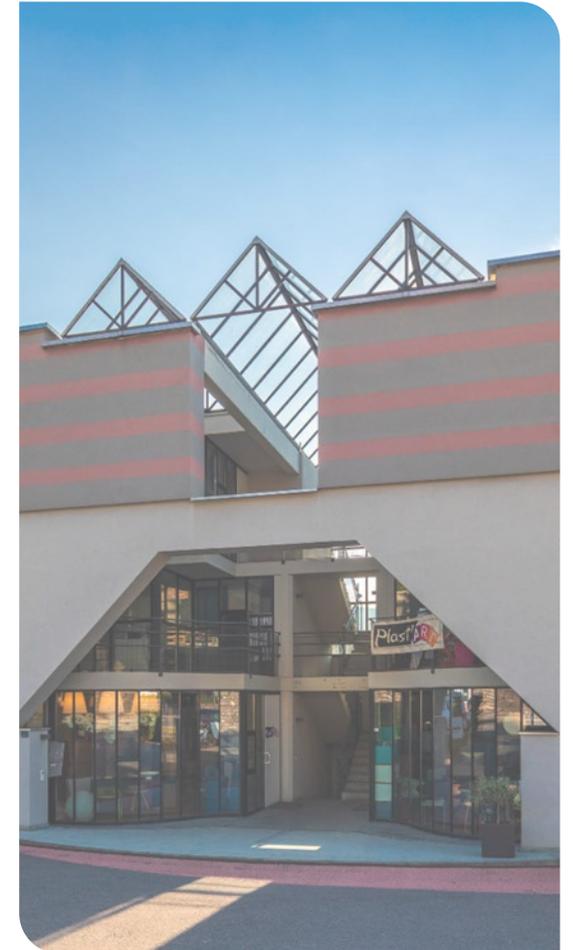


Fonds

Reingewinn von CHF 0.21
Mio.

Erhöht Ausschüttungs-
möglichkeiten in folgenden
Jahren

”



Anhang

Gebühren & steuerliche Aspekte

Baloise Swiss Property Fund

Fondsinformationen

Fondsname	Baloise Swiss Property Fund (BSPF)
ISIN / Valor	ISIN CH0414551033 / Valor Nr. 41455103
Fondsdomizil	Schweiz
Rechtsform	Vertraglicher Anlagefonds
Anlegerkreis	Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt
Fondsleitung	Baloise Asset Management AG, Basel
Portfolio Manager	Baloise Asset Management AG, Basel
Depotbank	UBS Switzerland AG, Zürich
Revisionsgesellschaft	Ernst & Young AG, Basel
Schätzungsexperten	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
Liegenschaftsverwaltung	Baloise Asset Management AG und externe Partner
Vertrieb	Baloise Asset Management AG, Basel
Fondswährung	CHF
Gesamtfondsvermögen	CHF 993.3 Mio. (per 30. Sept. 2023)
Verwendung der Erträge	Ausschüttend
NAV-Frequenz	Halbjährlich
Rücknahme von Fondsanteilen	Auf Ende des Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten
Rechnungsjahr	1.10. – 30.9.
Market Maker	Swiss Finance & Property, Zürich



Gebührenstruktur

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

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

Baloise Swiss Property Fund – Einkommens- bzw. Gewinnsteuern



Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz



Anleger mit Steuerdomizil in der Schweiz

Erträge aus direktem Grundbesitz

Steuerbar beim Fonds zu einem reduzierten Satz

keine Besteuerung auf Stufe Anleger

Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz

Steuerbar beim Fonds zu einem reduzierten Satz

keine Besteuerung auf Stufe Anleger

Übrige Erträge
(z.B. Zinsertrag)

keine Besteuerung auf Stufe Fonds

Steuerbar beim Anleger

Übrige Kapitalgewinne

keine Besteuerung auf Stufe Fonds

Privatvermögen: steuerfrei bei Auszahlung über separaten Coupon
Geschäftsvermögen: steuerbar

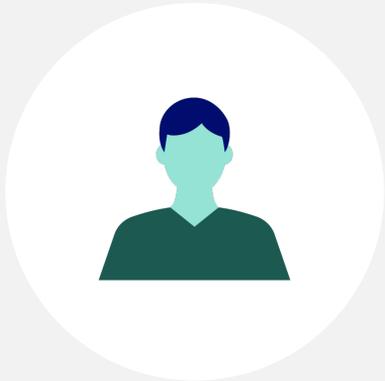
Baloise Swiss Property Fund – Einkommens- bzw. Gewinnsteuern



Besteuerung auf Stufe des Immobilienfonds

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

Baloise Swiss Property Fund – Einkommens- bzw. Gewinnsteuern



Besteuerung auf Stufe Anleger mit Steuerdomizil in der Schweiz

- Da die Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz beim Immobilienfonds selbst besteuert werden, erfolgt keine nochmalige Besteuerung auf Stufe Anleger mit Steuerdomizil in der Schweiz.
- Die übrigen Erträge, die nicht aus direktem Grundbesitz stammen, werden nicht beim Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz besteuert und sind daher vom Anleger zu deklarieren und versteuern.
- Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Besteuerung und die steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Diese Folien sind einzig pauschale Hinweise und keine steuerliche Beratung. Es ist Sache des Anlegers bzw. der an einem Erwerb der Anteile interessierten Personen, sich bei qualifizierten Beratern über die sie treffenden steuerlichen Folgen zu informieren. Keinesfalls können weder der Fonds noch die Fondsleitung eine Verantwortung für die den Anleger treffenden individuellen Steuerfolgen übernehmen.

Anhang

Baloise Asset Management AG

Baloise Immobilien Expertise

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

Anhang

Kontakte

Baloise Asset Management AG

Immobilien Team

Jan Hagen

Fund- und Portfolio Manager

T +41 58 285 89 24

Jan.Hagen@baloise.com

Dominic von Felten, FRICS

Lead Business Development Real Estate

T +41 58 285 81 28

Dominic.von_Felten@baloise.com

Baloise Asset Management

Institutional Sales Team



Jean-Michel Hegnauer

London School of Economics, CFA

Senior Institutional Sales

T +41 58 285 98 45

jean-michel.hegnauer@baloise.com

Seit April 2023 bei Baloise Asset Management

Davor:

- Swiss Rock
- Allianz Global Investors
- Swisscanto
- GAM



Olivier de Denon

Ing. IT Universität Neuchâtel, CEFA

Senior Institutional Sales

T +41 58 285 80 47

olivier.dedenon@baloise.com

Seit Juni 2017 bei Baloise Asset Management

Davor:

- E.I.M/Gottex
- Diapason Commodities Management SA
- Compagnie Benjamin de Rothschild SA
- CONINCO Groupe SA

Wichtiger Rechtshinweis

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

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

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

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

Beim Baloise Swiss Property Fund 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 AMAS und SSF vom 16. Juni 2020.