

# Baloise Swiss Property Fund Jahresbericht 2023/24

Januar 2025, Baloise Asset Management AG

Werbedokument

# Inhaltsverzeichnis

**01 Executive Summary**

**02 Jahresabschluss per 30. September 2024**

**03 Portfolio**

**04 Sanierungsprojekte**

**05 Transaktionen**

**Anhang**



# 01

# Executive Summary

# Dafür steht der Baloise Swiss Property Fund



## CORE Anlagestil

- gute Lage- und Objektqualität
- Fokus auf Einkommensrendite
- moderater Fremdfinanzierungsgrad zwischen 15% und 25%



## Geografische Diversifikation

- Klein- und Mittelzentren
- Agglomerationen von Grossstädten
- gute Erreichbarkeit



## Sektorale Diversifikation

- Wohnportfolio
- Geschäftsliegenschaften ergänzen das Portfolio



## Fonds weiterhin im Auf- und Ausbau

- Optimierung der Diversifikation
- Erhöhung der Liquidität des Titels
- Langfristige Wertsteigerung

# Executive Summary – Highlights Fonds

Wichtige Ereignisse seit dem 30. September 2023



Erhöhung der **Ausschüttung** um CHF 0.10 pro Anteil auf CHF 3.10 pro Anteil



Weitere Reduktion des **Mietausfalls** von 3.4% per 30.09.2023 auf 3.1% per 30.09.2024



**Verjüngung** und Optimierung der regionalen **Allokation** des Portfolios durch **Zukäufe**



Baubewilligung an Neudorfstrasse in Zürich für **Totalsanierung inkl. Aufstockung** erhalten

# 02

# Jahresabschluss per 30. September 2024

# Kennzahlen

Erhöhung der Ausschüttung pro Anteil bei tiefer Fremdfinanzierungsquote



**CHF 3.10**

Ausschüttung  
pro Anteil  
(+3.3%)



**CHF 105.70**

Nettoinventarwert  
pro Anteil  
(-0.8%)



**3.12 %**

Mietzinsausfallrate  
(-7.4%)



**15.76 %**

Fremdfinanzierungsquote  
(-3.49 Prozentpunkte)



**2.04 %**

Anlagerendite  
(+1.74 Prozentpunkte)



**2.67 %**

Ausschüttungsrendite  
(+0.03 Prozentpunkte)



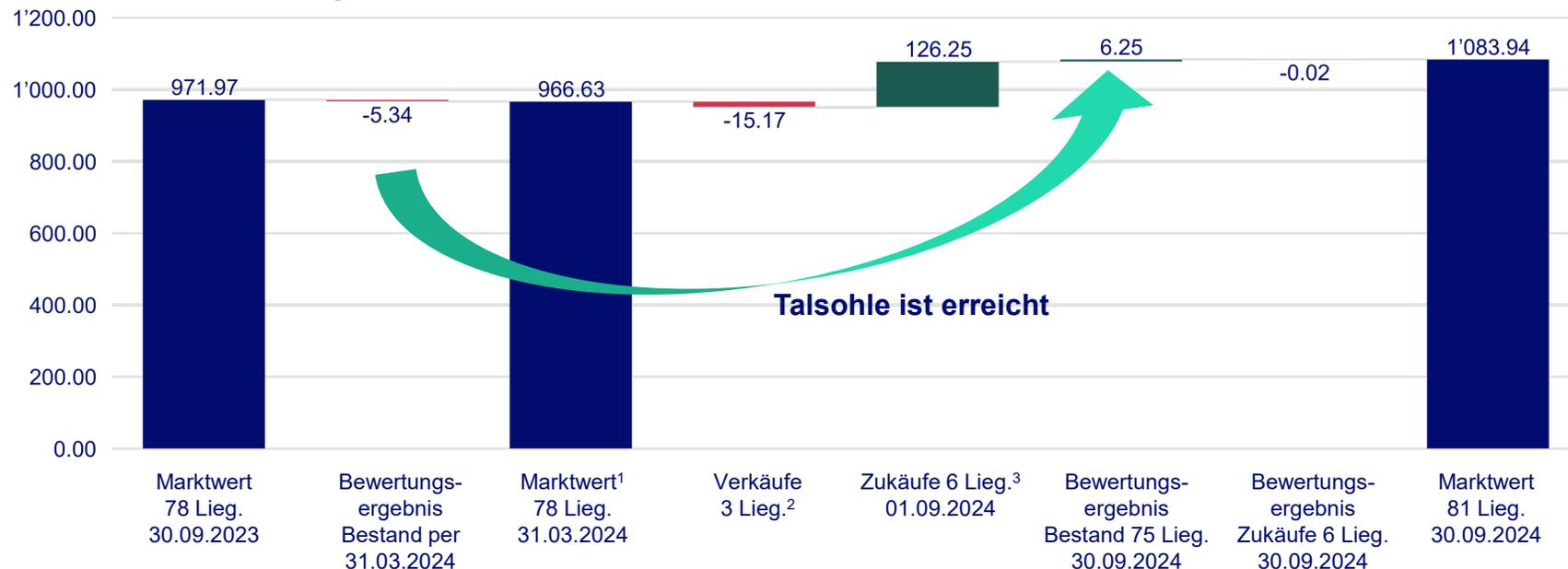
**5.9 %**

Performance  
(+8.63 Prozentpunkte)

# Marktwertentwicklung

## Trendumkehr bei Immobilienbewertungen

### Marktwert der Liegenschaften in Mio. CHF



### Bewertungen der Bauprojekte

**Zürich, Neudorfstrasse 11-17:**  
Aufwertung nach Investitionen:  
CHF 1.18 Mio. (+ 5.2%)

**La Tour-de-Peilz, Chemin de Vassin 30/32:**  
Aufwertung nach Investitionen:  
CHF 0.38 Mio. (+ 3.8%)

**Kriens, Nidfeld B8:**  
Aufwertung nach Investitionen:  
CHF 0.92 Mio. (+ 10.5%)



### Auf-/Abwertungen per 30.09.2024:

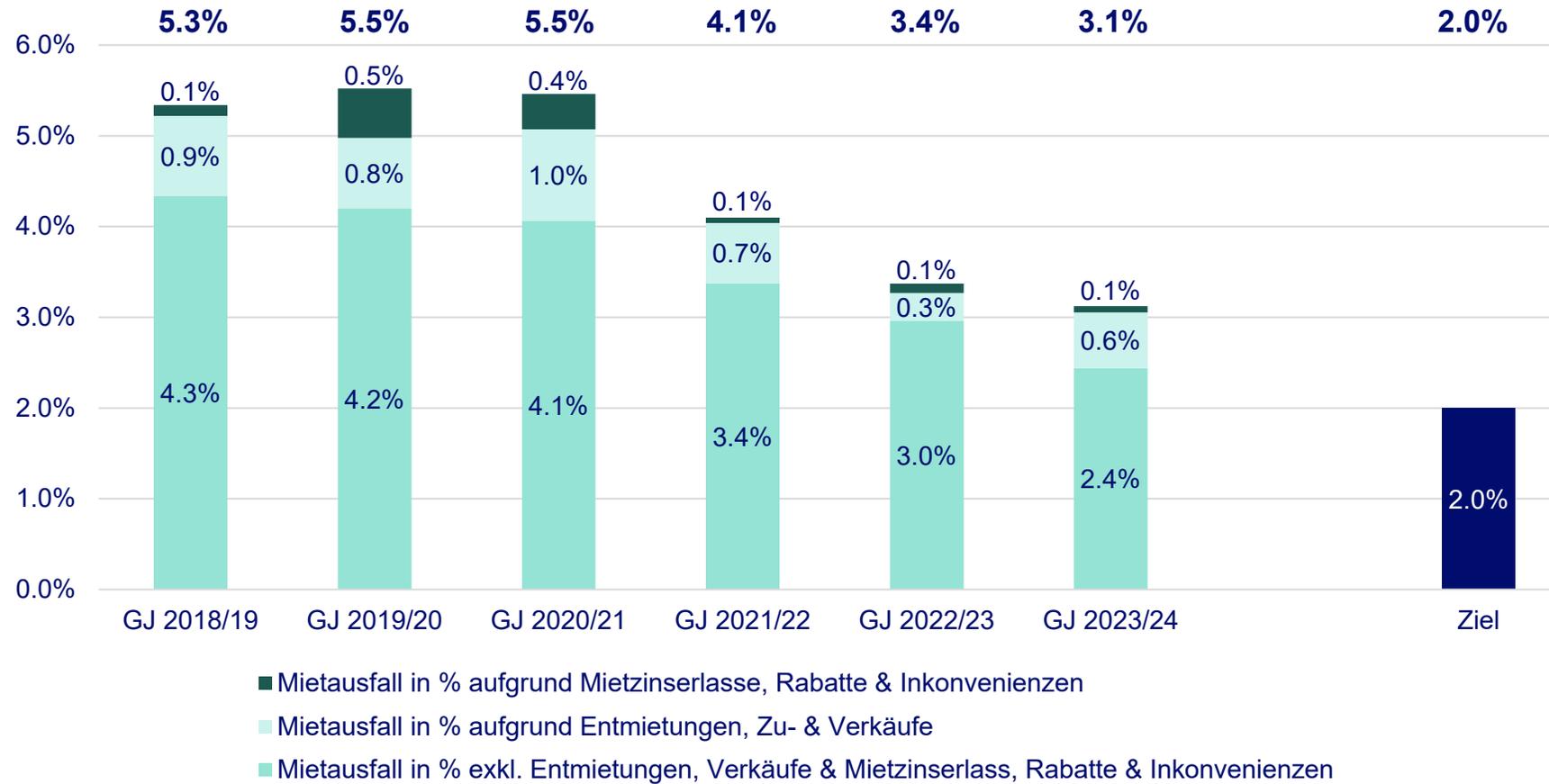
Bestand 75 Liegenschaften um 0.1%, 6 Zukäufe (Vermögensübertragung) ±0.0%  
Unter Berücksichtigung von Investitionen: Abwertung Bestand um -0.5%

<sup>1</sup> Schätzung unabhängige Schätzungsexperten per 31.03.2024 (ungeprüft); <sup>2</sup> Verkauf in Turbenthal per 31.05.2024; Savigny per 01.08.2024 und Monthey per 01.09.2024; <sup>3</sup> Vermögensübertragung eines Portfolios bestehend aus 6 Liegenschaften im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung 2024.

# Entwicklung Mietzinsausfallrate

## Weiteres Potenzial für Ertragssteigerung

### Entwicklung der Mietausfallrate



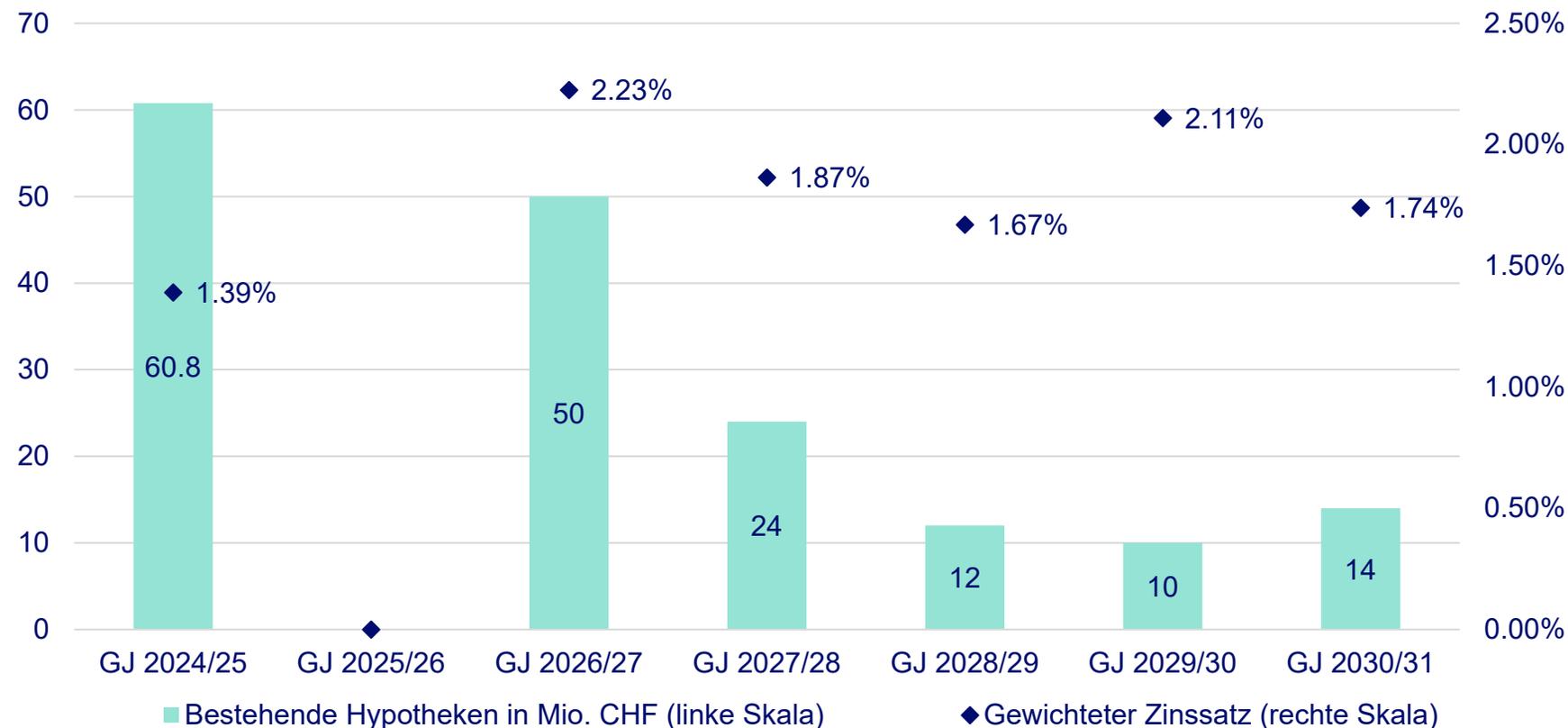
Mietzinsausfallrate exkl. geplante Total-sanierungen, Verkäufe und andere Ausfälle konnte **60 Basispunkte reduziert** werden.

Insgesamt konnte die Mietzinsausfallrate um rund 30 Basispunkte reduziert werden.

# Fremdfinanzierung

## Geringes Risiko aufgrund gestaffelter Refinanzierungsdaten

### Fälliges Hypothekarvolumen je Geschäftsjahr in Mio. CHF und gewichtete Zinssätze



#### Fremdfinanzierungsquote

- 30. September 2024: 15.8%
- 30. November 2024: 15.6%<sup>1</sup>

#### Restlaufzeit in Jahren

- 30. September 2024: 2.55
- 30. November 2024: 2.65

#### Durchschnittliche Verzinsung

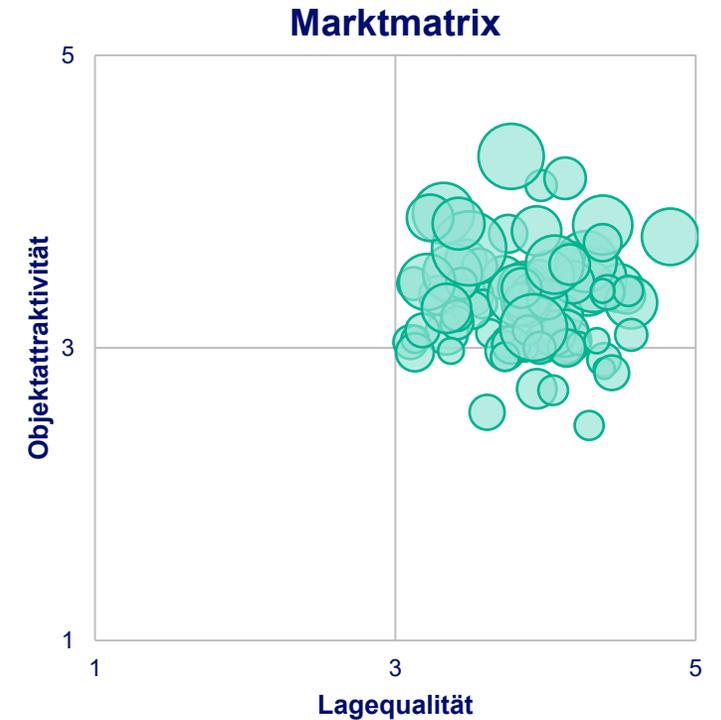
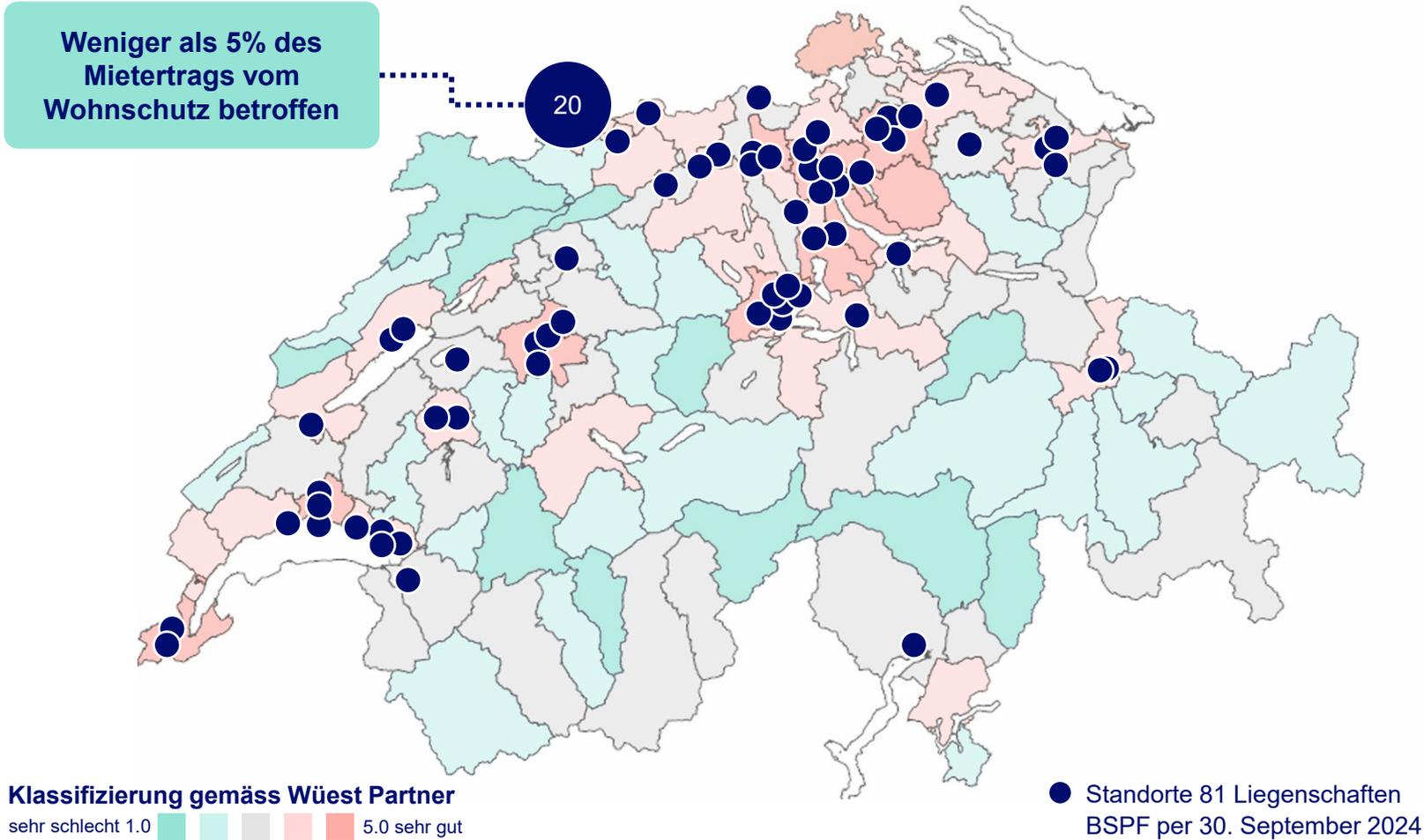
- 30. September 2024: 1.79%
- 30. November 2024: 1.73%

<sup>1</sup> Zu Marktwerten per 30. September 2024

# 03 Portfolio

# Verteilung der Liegenschaften

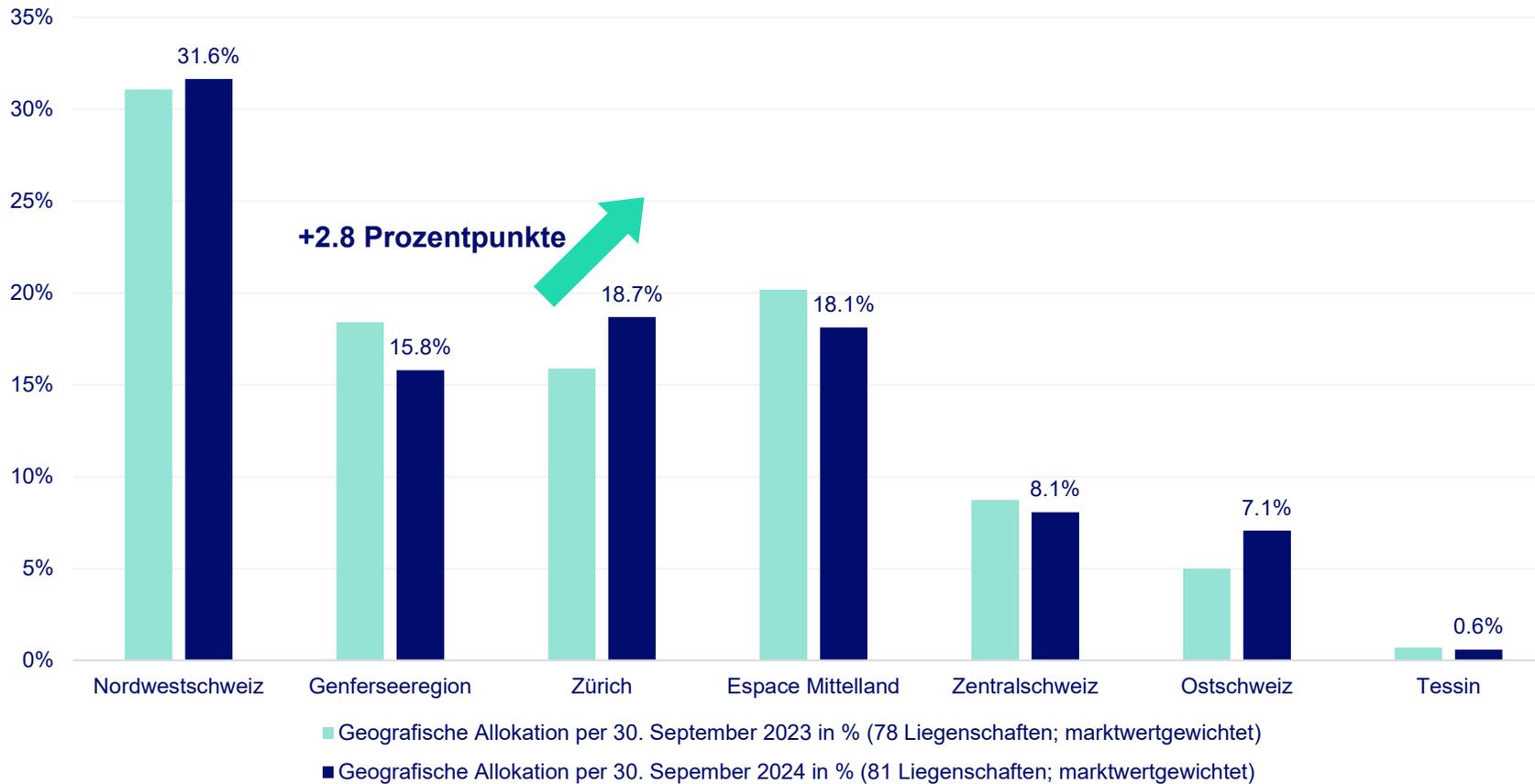
## Verteilung entlang der Wirtschafts- und Wohnzentren



# Geografische Allokation

Schwerpunkt in Nordwestschweiz, Wohnmietertrag in Basel-Stadt <5%

Allokation in % des Marktwertes nach Grossregion vom Bundesamt für Statistik



**Stärkung** der Region **Zürich** aufgrund Zukäufen (Vermögensübertragung) im Zusammenhang mit Kapitalerhöhung

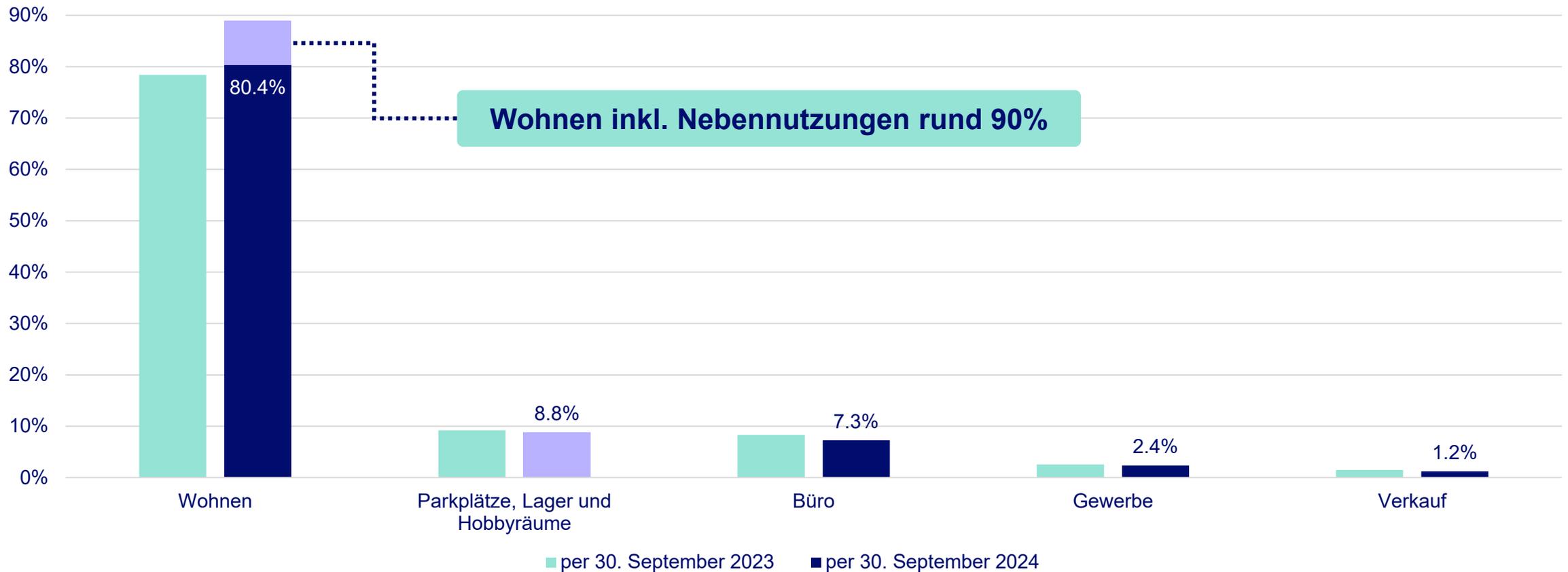
**Reduktion** in regulierter **Genferseeregion** und in der Region **Espace Mittelland**

**Weniger als 5%** des Mietertrags aus Wohnnutzungen in Basel-Stadt

# Sektorale Diversifikation

## Geringes Risiko aufgrund hohem Wohnanteil

Allokation in % der Soll-Nettomiete nach Nutzung



# 04 Sanierungsprojekte



# Abgeschlossenes Sanierungsprojekt

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

## Sanierungsumfang

- Optimierung der Grundrisse
- Bad- und Küchenersatz
- Realisierung von Einstellplätzen
- Sanierung Gebäudehülle
- Ersatz Gasheizung durch Pellet-Heizung

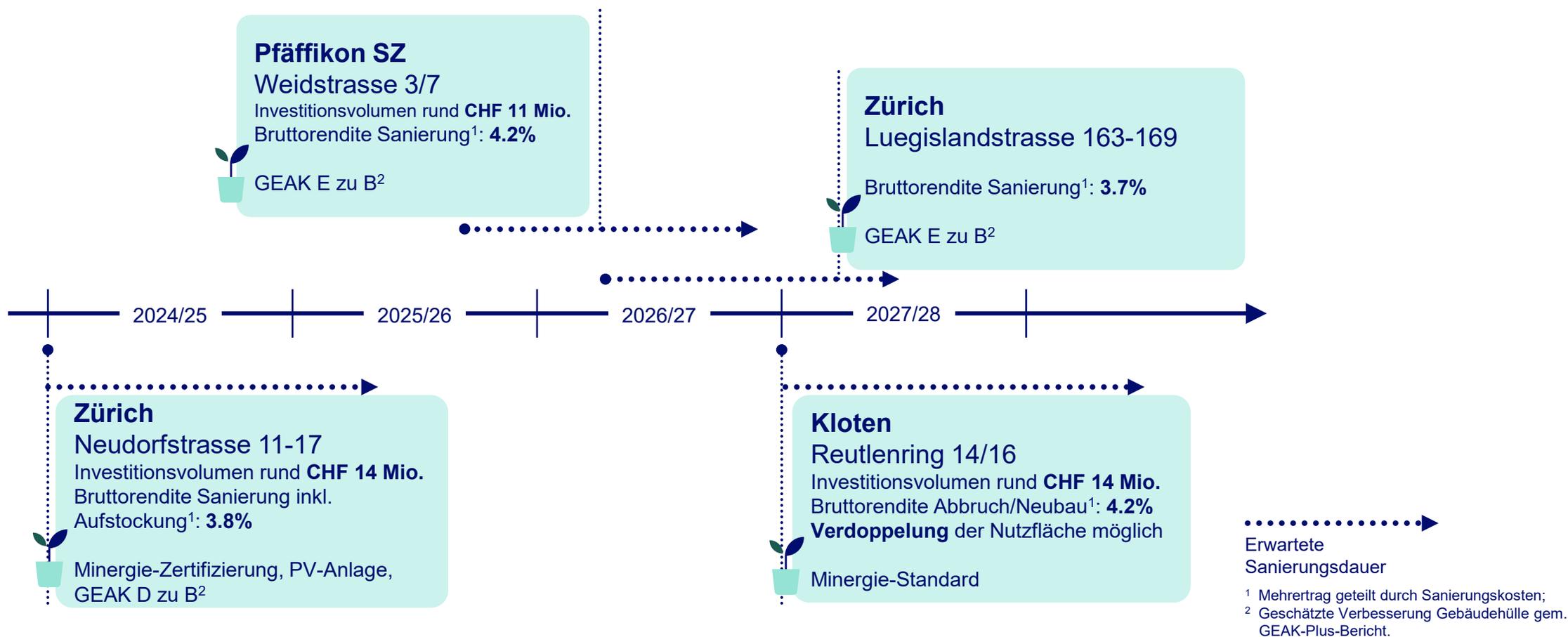
## Financials

- Investitionsvolumen: rund CHF 5.05 Mio.
- Mietertrag vor Sanierung: rund CHF 0.34 Mio.
- Mietertrag während Plafonierung<sup>1</sup>: CHF 0.52 Mio.
- Langfristige Marktmiete: CHF 0.61 Mio.

<sup>1</sup> Aufgrund lokalem Wohnschutzgesetz (LPPPL) ist der Mietzins während 5 Jahren ab dem 01.04.2025 plafoniert.

# Timeline Sanierungsprojekte

## Interessante Pipeline mit weiteren Objekten in Planung



# Sanierungsprojekt

## Zürich, Neudorfstrasse 11-17

### Totalsanierung

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

### Timeline

- Baubeginn: Oktober 2024
- Bezug: Dezember 2025

### Financials

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



# Nachhaltigkeit



- Abdeckungsgrad von 99.0%
- Gesamtenergieeffizienz 77.9%<sup>1</sup> C<sup>2</sup> oder besser
- Effizienz der Gebäudehülle 31.6%<sup>1</sup> C<sup>2</sup>

## Nachhaltigkeitsratings



Derzeit ein Stern  
Es wird ein drei-Sterne-Rating angestrebt

## PRESS scores

Gemäss Press Score des Center for Risk Management Lausanne<sup>3</sup> befindet sich der BSPF im zweiten Quartil



Im ESG-Kompass Immobilien<sup>4</sup> der ZKB schneidet der BSPF mit drei von fünf Sternen ab

<sup>1</sup> marktwertgewichtet; <sup>2</sup> A als beste Bewertung, G als schlechteste Bewertung;

<sup>3</sup> Quelle: <https://crml.ch/pressscores/> | [Zugriff Dezember 2024]

<sup>4</sup> Quelle: ESG-Kompass Immobilien | März 2024, Zürcher Kantonalbank

# Echtverbrauchsdaten



**106.7**

Energieintensität  
in kWh/m<sup>2</sup> EBF/Jahr

exkl.  
junge  
Zukäufe



**18.3**

Intensität Treibhausgasemissionen  
in kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF/Jahr



**94.8 %**

Abdeckungsgrad

# 05 Transaktionen

# Zukäufe mittels Vermögensübertragung

## Geschäftsjahr 2023/24

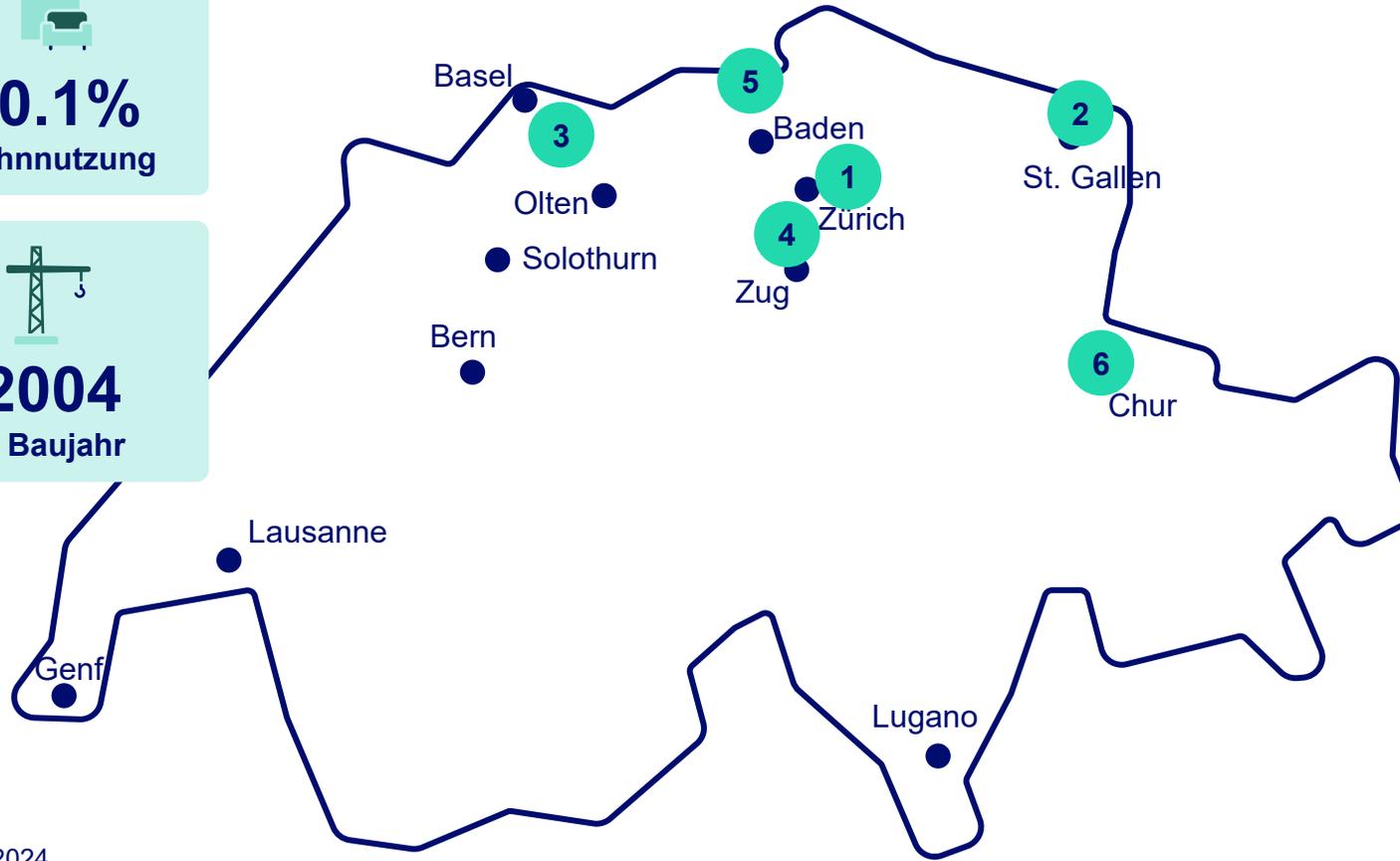
**6**  
Liegenschaften

**90.1%**  
Wohnnutzung

**126.23 Mio.**  
Marktwert<sup>1</sup>

**2004**  
Ø Baujahr

**5.38 Mio.**  
Soll-Mietertrag



- 1** Volketswil ZH, Riedstrasse 60, 62, 68, 70, 72, 74

---

- 2** Wittenbach SG, Obstgartenstrasse 11, 13, 15

---

- 3** Liestal BL, Allmendstrasse 12-16, Fliederweg 4-6

---

- 4** Knonau ZH, Bülstrasse 9, 11, 13, 15

---

- 5** Bad Zurzach AG, Weissensteinweg 4, 6

---

- 6** Chur GR, Albulastrasse 13, 15

<sup>1</sup> Schätzung PwC per 30. September 2024

# Verkäufe

## Verkauf von drei Liegenschaften im Sinne einer Portfoliooptimierung

### Turbenthal

Hohmattring 19, 21

**Verkauft per 31. Mai 2024**

### Savigny

Chemin de la Verne 1

**Verkauft per 1. August 2024**

### Monthey

Avenue du Crochetan 72a/b

**Verkauft per 1. September 2024**

### Devestitionsüberlegungen:



**Kleinobjekt  
(BSPF nicht «best owner»)**



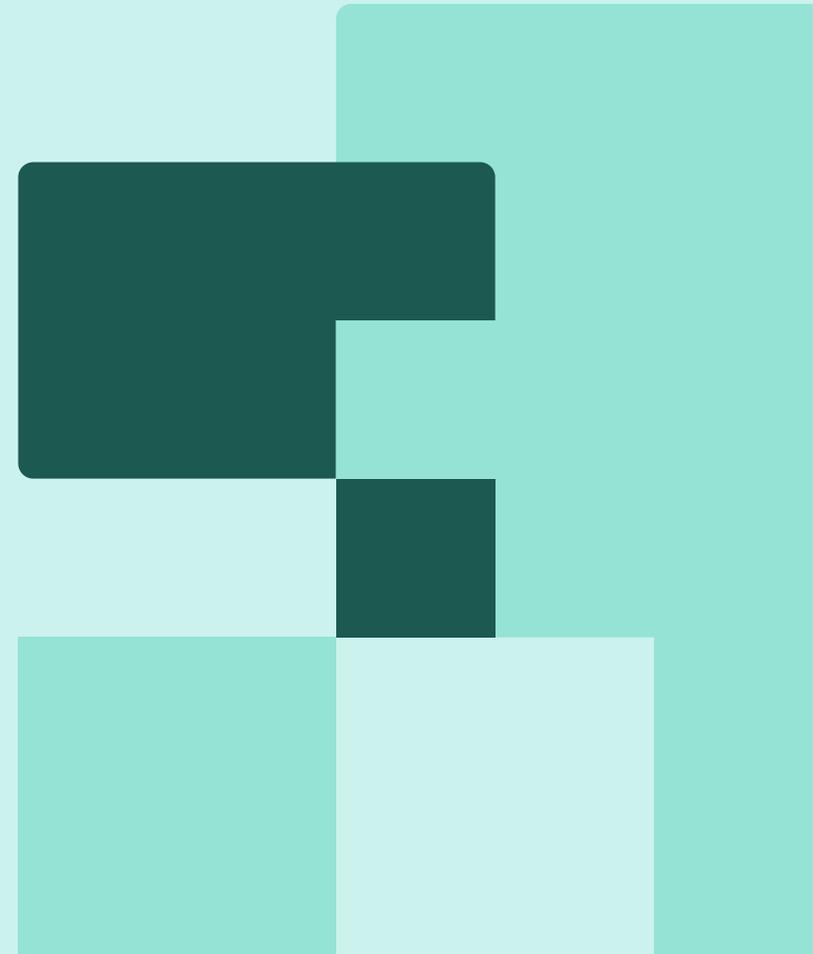
**Kaum Mietertrags-  
steigerungspotenzial**



**Langfristige Perspektive der Immobilie  
nicht im Einklang mit Fondszielen**

**Gewinn aus Verkäufen: rund CHF 1.3 Mio.**

**Vielen Dank.**



# Anhang I: Deep-Dive

# Jahresabschluss 2023/24

## Kennzahlen

<b>Kennzahlen geprüfte Jahresberichte</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
Ausschüttung in CHF pro Anteil	<b>3.10</b>	3.00	3.00	3.00
Performance in % <sup>1</sup>	<b>5.91</b>	-2.72	-12.83	26.16
Ausschüttungsrendite in % <sup>1, 2</sup>	<b>2.67</b>	2.64	2.51	2.14
Anlagerendite in % <sup>2</sup>	<b>2.04</b>	0.30	3.09	5.25
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV) in %	<b>0.73</b>	0.72	0.72	0.75
NAV in CHF pro Anteil	<b>105.70</b>	106.59	109.27	109.02
Mietausfallrate in % <sup>2</sup>	<b>3.12</b>	3.37	4.10	5.46
WAULT in Jahren <sup>2, 3</sup>	<b>6.91</b>	7.72	7.57	3.99
Fremdfinanzierungsquote in % <sup>2</sup>	<b>15.76</b>	19.25	22.01	19.92
Ø Verzinsung Fremdfinanzierungen in %	<b>1.79</b>	1.04	0.59	0.06
Ø Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren)	<b>2.55</b>	2.24	2.19	1.67

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

# Volketswil

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



### Bemerkungen

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

<b>Marktwert<sup>1</sup>:</b>	<b>CHF 33.85 Mio.</b>
<b>Bruttorendite<sup>1</sup>:</b>	<b>4.1%</b>
<b>Nettorendite<sup>1</sup>:</b>	<b>3.5%</b>
<b>Baujahr:</b>	<b>2000</b>

Gebäudetyp<sup>2</sup> Wohnbaute

Soll-Ertrag p.a. in Mio. CHF 1.38

Wohnanteil / Andere Nutzungen 90% / 10%

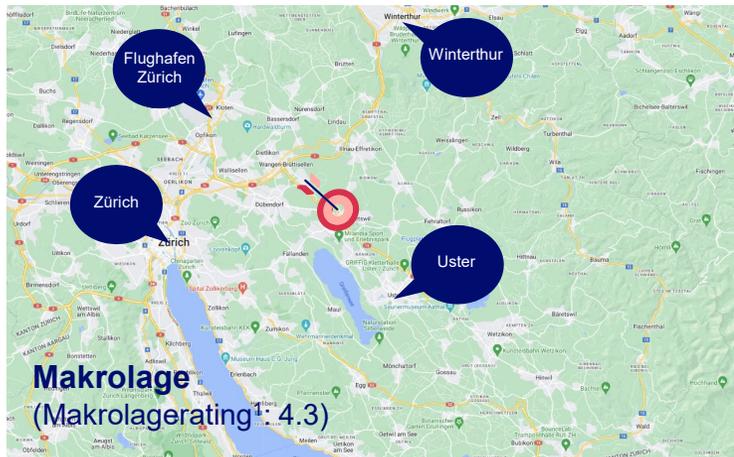
Anzahl Wohnungen 60

Leerstand per 30.09.2024 0.2%

Wärmeerzeugung Gas

GEAK Gesamtenergie 

<sup>1</sup> Schätzung PwC per 30. September 2024; <sup>2</sup> gem. Art. 86 KKV



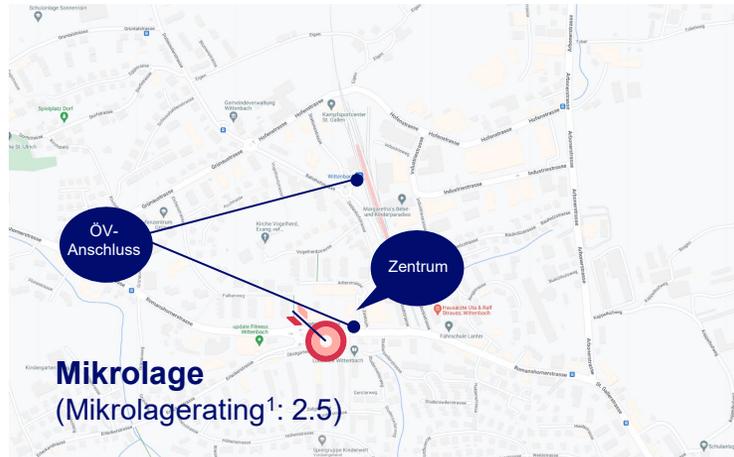
# Wittenbach

## Obstgartenstrasse 11, 13, 15



### Bemerkungen

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



<b>Marktwert¹:</b>	<b>CHF 16.20 Mio.</b>
<b>Bruttorendite¹:</b>	<b>4.7%</b>
<b>Nettorendite¹:</b>	<b>3.8%</b>
<b>Baujahr:</b>	<b>2014</b>

Gebäudetyp²	Wohnbaute
Soll-Ertrag p.a. in Mio. CHF	0.76
Wohnanteil / Andere Nutzungen	79% / 21%
Anzahl Wohnungen	30
Leerstand per 30.09.2024	2.9%
Wärmeerzeugung	Wärmepumpe
GEAK Gesamtenergie	<b>B</b>

¹ Schätzung PwC per 30. September 2024; ² gem. Art. 86 KKV

# Liestal

Allmendstrasse 12, 14, 16, Fliederweg 4, 6



## Bemerkungen

- Gute Makrolage im Einzugsgebiet von Basel
- Zentrumsnahe Lage in Liestal
- Baujahr 2005, guter Zustand
- Moderne Grundrisse mit grosszügigen Aussenflächen
- Aktuell erhöhter Leerstand aufgrund Auszug von Wohngruppe<sup>3</sup>



**Marktwert<sup>1</sup>:** CHF 25.39 Mio.

**Bruttorendite<sup>1</sup>:** 4.3%

**Nettorendite<sup>1</sup>:** 3.4%

**Baujahr:** 2005

**Gebäudetyp<sup>2</sup>** Wohnbaute

**Soll-Ertrag p.a. in Mio. CHF** 1.11

**Wohnanteil / Andere Nutzungen** 94% / 6%

**Anzahl Wohnungen** 40

**Leerstand per 30.09.2024** 12.3%<sup>3</sup>

**Wärmeerzeugung** Fernwärme

**GEAK Gesamtenergie** 

<sup>1</sup> Schätzung PwC per 30. September 2024; <sup>2</sup> gem. Art. 86 KKV, <sup>3</sup> Vier Wohnungen wurden durch ein Pflegeheim gemietet und wurden gleichzeitig gekündigt und mussten in Stand gestellt werden, daher erhöhter Leerstand

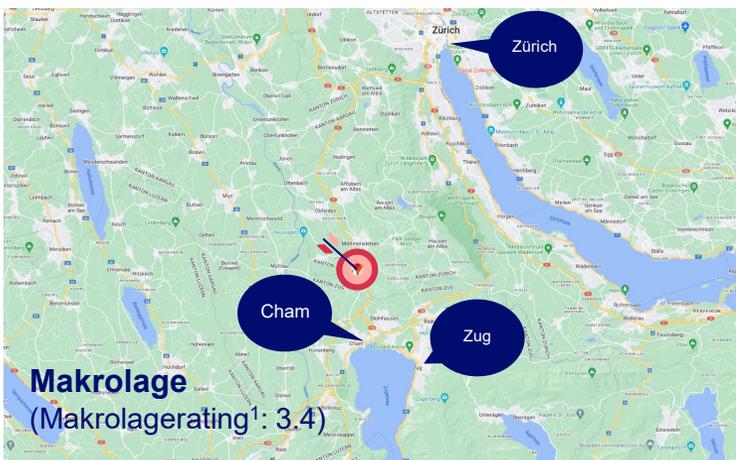
# Knonau

## Bülstrasse 9, 11, 13, 15



### Bemerkungen

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



<b>Marktwert<sup>1</sup>:</b>	<b>CHF 18.18 Mio.</b>
<b>Bruttorendite<sup>1</sup>:</b>	<b>4.2%</b>
<b>Nettorendite<sup>1</sup>:</b>	<b>3.6%</b>
<b>Baujahr:</b>	<b>2003</b>

Gebäudetyp <sup>2</sup>	Wohnbaute
Soll-Ertrag p.a. in Mio. CHF	0.76
Wohnanteil / Andere Nutzungen	92% / 8%
Anzahl Wohnungen	32
Leerstand per 30.09.2024	0.2%
Wärmeerzeugung	Fernwärme
GEAK Gesamtenergie	<b>B</b>

<sup>1</sup> Schätzung PwC per 30. September 2024; <sup>2</sup> gem. Art. 86 KKV

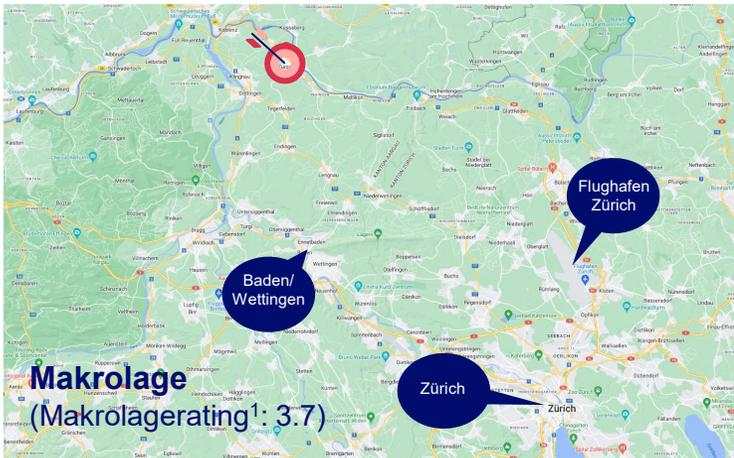
# Bad Zurzach

## Weissensteinweg 4, 6



### Bemerkungen

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



<b>Marktwert<sup>1</sup>:</b>	<b>CHF 20.33 Mio.</b>
<b>Bruttorendite<sup>1</sup>:</b>	<b>4.4%</b>
<b>Nettorendite<sup>1</sup>:</b>	<b>3.6%</b>
<b>Baujahr:</b>	<b>2016</b>

Gebäudetyp <sup>2</sup>	Wohnbaute
Soll-Ertrag p.a. in Mio. CHF	0.88
Wohnanteil / Andere Nutzungen	91% / 9%
Anzahl Wohnungen	41
Leerstand per 30.09.2024	0.2%
Wärmeerzeugung	Fernwärme
GEAK Gesamtenergie	<b>B</b>

<sup>1</sup> Schätzung PwC per 30. September 2024; <sup>2</sup> gem. Art. 86 KKV

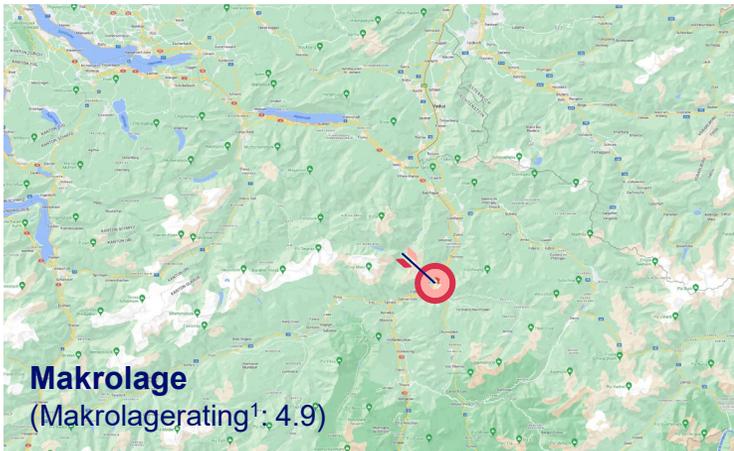
# Chur

## Albulastrasse 13, 15



### Bemerkungen

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



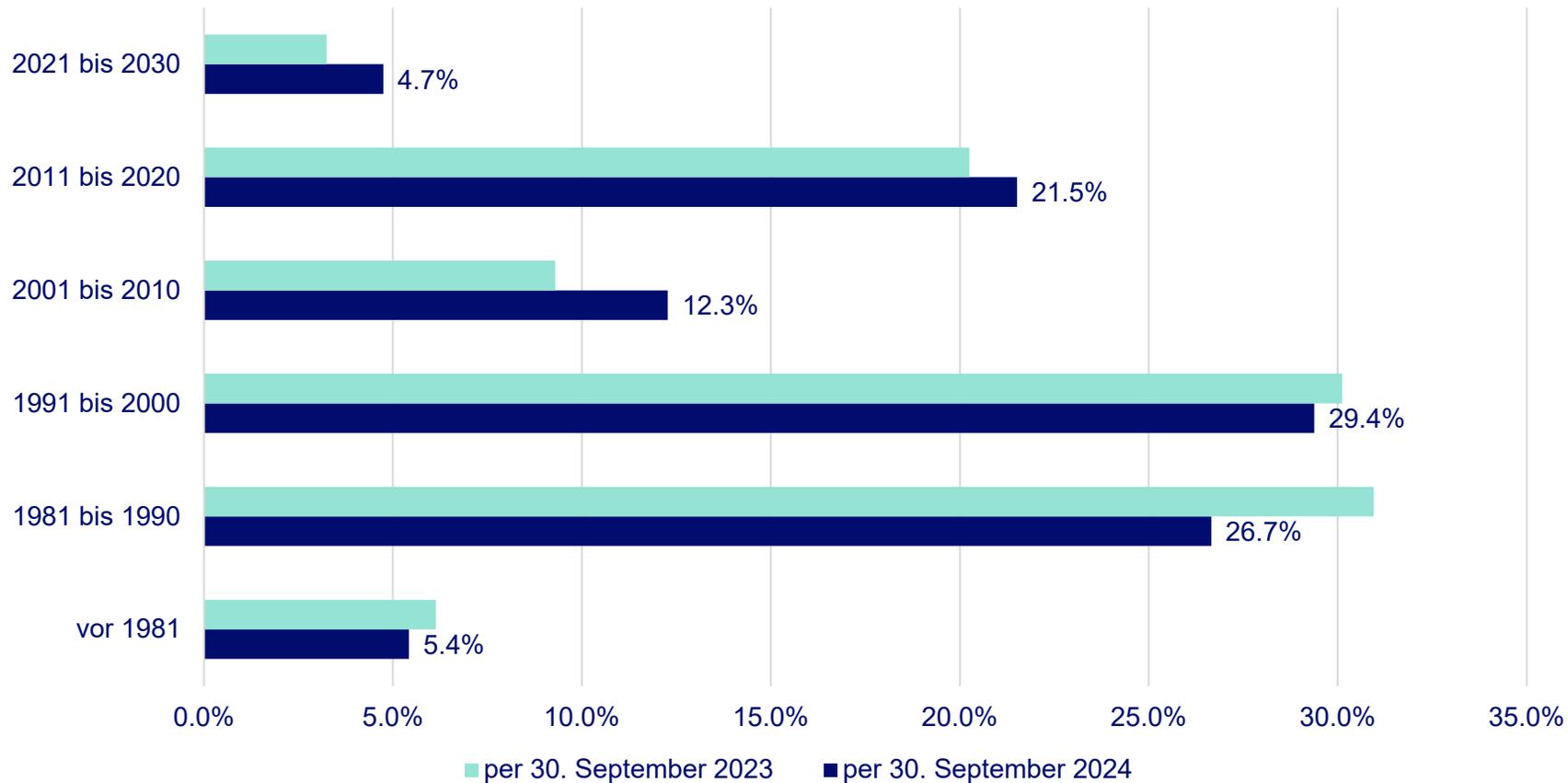
<b>Marktwert<sup>1</sup>:</b>	<b>CHF 12.28 Mio.</b>
<b>Bruttorendite<sup>1</sup>:</b>	<b>4.0%</b>
<b>Nettorendite<sup>1</sup>:</b>	<b>3.4%</b>
<b>Baujahr/Sanierungsjahr:</b>	<b>1982/2022<sup>3</sup></b>

Gebäudetyp <sup>2</sup>	Wohnbaute
Soll-Ertrag p.a. in Mio. CHF	0.49
Wohnanteil / Andere Nutzungen	94% / 6%
Anzahl Wohnungen	22
Leerstand per 30.09.2024	0.2%
Wärmeerzeugung	Gas
GEAK Gesamtenergie	

<sup>1</sup> Schätzung PwC per 30. September 2024; <sup>2</sup> gem. Art. 86 KKV, <sup>3</sup> Innensanierung im Jahr 2022, Hüllensanierung im Jahr 2009

# Diversifikation nach Bau- und Sanierungsjahren

Allokation in % des Marktwertes nach Bau- oder letztem Sanierungsjahr



## Verjüngung ist weiter fortgeschritten

- Erwerb von jungen Liegenschaften
- Sanierungstätigkeit

→ **Stabile Cashflows**

# Anhang II: Gebühren & steuerliche Aspekte

# Baloise Swiss Property Fund

## Fondsinformationen

<b>Fondsname</b>	Baloise Swiss Property Fund (BSPF)
<b>ISIN / Valor</b>	ISIN CH0414551033 / Valor Nr. 41455103
<b>Fondsdomizil</b>	Schweiz
<b>Rechtsform</b>	Vertraglicher Anlagefonds
<b>Anlegerkreis</b>	Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt
<b>Fondsleitung</b>	Baloise Asset Management AG, Basel
<b>Portfolio Manager</b>	Baloise Asset Management AG, Basel
<b>Depotbank</b>	UBS Switzerland AG, Zürich
<b>Revisionsgesellschaft</b>	Ernst & Young AG, Basel
<b>Schätzungsexperten</b>	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
<b>Liegenschaftsverwaltung</b>	Baloise Asset Management AG und externe Partner
<b>Vertrieb</b>	Baloise Asset Management AG, Basel
<b>Fondswährung</b>	CHF
<b>Gesamtfondsvermögen</b> <small>per 30. Sept. 2024</small>	CHF 1'099.9 Mio.
<b>Verwendung der Erträge</b>	Ausschüttend
<b>NAV-Frequenz</b>	Jährlich
<b>Rücknahme von Fondsanteilen</b>	Auf Ende des Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten
<b>Rechnungsjahr</b>	1.10. – 30.9.
<b>Market Maker</b>	Swiss Finance & Property, Zürich



# Gebührenstruktur

Gebühren	Maximum gemäss Fondsvertrag	Effektiv GJ 2023/24	Effektiv GJ 2022/23	
<b>Verwaltungskommission Fondsleitung</b>	1.00% Gesamtvermögen	<b>0.50%</b> Gesamtvermögen	<b>0.50%</b> Gesamtvermögen	zulasten Fondsvermögen
<b>Kauf- und Verkaufskommission</b>	2.00% Kauf- bzw. Verkaufspreis	<b>0.72%</b> Kauf- bzw. Verkaufspreis	<b>0.77%</b> Kauf- bzw. Verkaufspreis	zulasten Fondsvermögen
<b>Baukommission</b>				
Erstellung von Bauten, Renovationen und Umbauten	3.00% Baukosten	<b>2.34%</b> Baukosten	<b>2.50%</b> Baukosten	zulasten Fondsvermögen
Entwicklung von unbebauten Grundstücken	3.00% Baukosten	<b>n/a</b> Baukosten	<b>n/a</b> Baukosten	zulasten Fondsvermögen
<b>Honorar Liegenschaftsverwaltung</b>	5.00% Nettomietzinseinnahmen	<b>3.42%</b> Nettomietzinseinnahmen	<b>3.60%</b> Nettomietzinseinnahmen	zulasten Fondsvermögen
<b>Ausgabekommission</b>	5.00% Nettoinventarwert	<b>1.25%</b> Nettoinventarwert	<b>0.25%</b> Nettoinventarwert	zulasten Anleger
<b>Rücknahmekommission</b>	5.00% Nettoinventarwert	<b>n/a</b> Nettoinventarwert	<b>n/a</b> Nettoinventarwert	zulasten Anleger

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

# Einkommens- bzw. Gewinnsteuern



## Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz



## Anleger mit Steuerdomizil in der Schweiz

**Erträge aus direktem Grundbesitz**

Steuerbar beim Fonds zu einem reduzierten Satz

Keine Besteuerung auf Stufe Anleger

**Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz**

Steuerbar beim Fonds zu einem reduzierten Satz

Keine Besteuerung auf Stufe Anleger

**Übrige Erträge (z.B. Zinsertrag)**

Keine Besteuerung auf Stufe Fonds

Steuerbar beim Anleger

**Übrige Kapitalgewinne**

Keine Besteuerung auf Stufe Fonds

Privatvermögen: steuerfrei bei Auszahlung über separaten Coupon  
Geschäftsvermögen: steuerbar

# Einkommens- bzw. Gewinnsteuern

## Besteuerung auf Stufe des Immobilienfonds

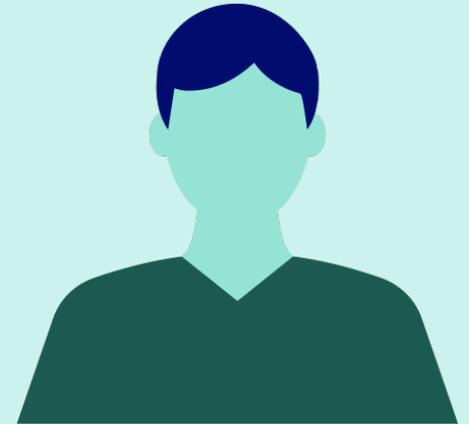
- Grundsätzlich sind vertragliche Anlagefonds keine Steuersubjekte. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Diese bilden für die Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz ein eigenes Steuersubjekt.
- Die Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz (z.B. Mieterträge,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



# Einkommens- bzw. Gewinnsteuern

## Besteuerung auf Stufe Anleger mit Steuerdomizil in der Schweiz

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



# Anhang III: Baloise Asset Management AG

# Baloise Immobilien Expertise

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

# Kontakt



**Jan Hagen**  
Fund- & Portfolio Manager

+41 58 285 89 24

[jan.hagen@baloise.com](mailto:jan.hagen@baloise.com)



**Jean-Michel Hegnauer**  
Senior Institutional Sales

+41 58 285 98 45

[jean-michel.hegnauer@baloise.com](mailto:jean-michel.hegnauer@baloise.com)



**Philipp Zollinger**  
Senior Institutional Sales

+41 58 285 78 25

[philipp.zollinger@baloise.com](mailto:philipp.zollinger@baloise.com)

# 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 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 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.