



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

Prüfungsgesellschaft

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 teuerungbedingte 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.

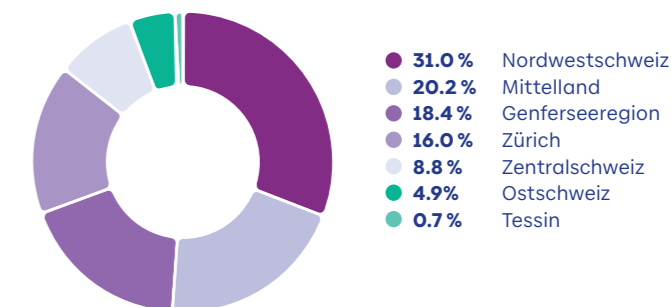
Der Nettoertrag konnte trotz erhöhter Fremdfinanzierungsaufwände um CHF 2.49 Mio. oder rund 28.4% auf CHF 11.25 Mio. gesteigert werden. Der Gesamterfolg beträgt CHF 3.01 Mio. und fällt damit deutlich tiefer aus als im Vorjahr mit CHF 8.93 Mio. Dies ist auf die tiefer ausgefallenen Marktwerte aus der 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



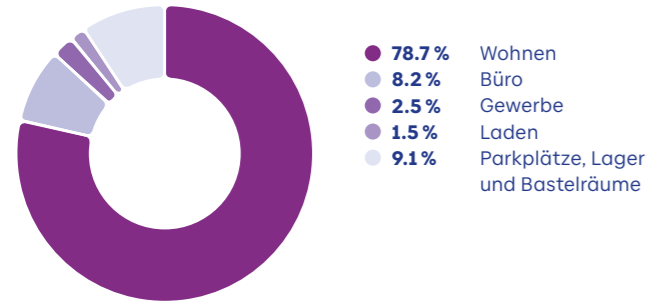
Zuweisung der Liegenschaften zu Grossregionen gemäss dem Bundesamt für Statistik (BFS).

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

	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	7'156'000	-	-	-	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
Möhlly, 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, Hegenheimermattweg 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10'136'000	-	-	-
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