



# Factsheet per 30. September 2019

## Baloise Swiss Property Fund

### Baloise Immobilienanlage mit Schwergewicht auf Schweizer Wohnliegenschaften

#### Fondsportrait

Der Baloise Swiss Property Fund ist ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art Immobilienfonds für qualifizierte Anleger. Er bietet Investoren die Gelegenheit, an der Entwicklung eines wachsenden Immobilienportfolios mit Schwergewicht Wohnen zu partizipieren.

Das Anlageziel des Baloise Swiss Property Fund besteht in erster Linie in der Erwirtschaftung eines stabilen laufenden Ertrages durch direkte Investitionen in schweizerische «Core/Core plus»-Immobilien, welche sich an guter Lage befinden und eine hohe Ertrags- und Wertstabilität aufweisen. Dabei verfolgt der Immobilienfonds die Strategie, schweizweit Immobilien zu erwerben, um diese längerfristig zu halten und deren Ertragspotential zu optimieren. Dabei wird eine breite regionale Diversifikation sowie mittel- bis langfristig eine sektorielle Diversifikation mit mindestens 50% Wohnen sowie höchstens 50% kommerziell genutzte Liegenschaften angestrebt.

#### Fondsinformationen

Fondsname	Baloise Swiss Property Fund
Valorennummer	41455103
ISIN	CH0414551033
Fondswährung	Schweizer Franken
Rechtsform	Vertraglicher Anlagefonds
Anlegerkreis	Beschränkt auf qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3, 3 <sup>bis</sup> und 3 <sup>ter</sup> KAG
Fondsleitung	Baloise Immobilien Management AG, Basel
Portfoliomanager	Baloise Immobilien Management AG, Philipp Karstens
Depotbank	UBS Switzerland AG, Zürich
Prüfgesellschaft	Ernst & Young AG, Basel
Vertrieb	Baloise Asset Management Schweiz AG, Basel
Ausserbörslicher Handel	Bank J. Safra Sarasin, Bloomberg Ticker BALSWPR
Rechnungsjahr	01.10.–30.09.
NAV-Frequenz	Jährlich oder bei Ausgabe neuer Anteile
Ertragsverwendung	Ausschüttend
Rücknahmefrist	Auf Ende des Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten
Verwaltungskommission	0,55% des Gesamtfondsvermögen
Lancierungsdatum	01. Oktober 2018

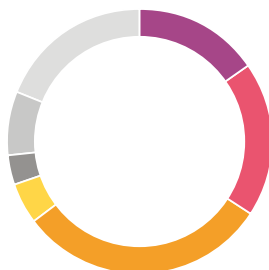
**Information zum Jahresabschluss per 30. September 2019**  
 Der Baloise Swiss Property Fund wurde am 1. Oktober 2018 mit einem Emissionsvolumen von CHF 275 Mio. und einem Initialportfolio von 35 Liegenschaften im Wert von CHF 352,3 Mio. lanciert. Zusätzlich führte die Fondsleitung im ersten Geschäftsjahr des Immobilienfonds eine Kapitalerhöhung von rund CHF 200 Mio. durch. Die Kapitalerhöhung stiess auf grosses Interesse, so dass mit dem Emissionserlös per 2. September 2019 ein weiteres Portfolio von 20 Liegenschaften im Wert von CHF 193,9 Mio. ohne Fremdfinanzierung erworben wurde. Für den Erwerb dieser beiden Immobilienportfolios fielen Transaktionskosten (Notariats- und Grundbuchgebühren sowie Handänderungssteuern) von total CHF 8,8 Mio. an. Die Transaktionskosten belasten einmalig das Resultat des Immobilienfonds im ersten Geschäftsjahr.

Im ersten Geschäftsjahr 2018/19 erzielte der Baloise Swiss Property Fund einen Gesamterfolg von CHF 19,1 Mio. und eine Anlagerendite von 3,86%. Bereinigt um die Transaktionskosten von CHF 8,8 Mio. betrug der Gesamterfolg CHF 27,9 Mio. und die Anlagerendite 5,72%. Bei einer Ausschüttung von CHF 3.03 pro Anteil resultiert gemessen am Kurs im ausserbörslichen Handel eine Ausschüttungsrendite von 2,83%.

## Geografische Allokation per 30. September 2019 Basis Marktwert

in Prozent

Genferseeregion	15,42
Mittelland	18,79
Nordwestschweiz	30,63
Ostschweiz	5,14
Tessin	3,54
Zentralschweiz	7,62
Zürich	18,86



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

Baloise Asset Management Schweiz AG  
 Aeschengraben 21  
 CH-4002 Basel  
 T +41 58 285 97 37  
 assetmanagement@baloise.com

### Wichtiger Rechtshinweis

Das vorliegende Dokument dient ausschliesslich zu Informationszwecken und stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zur Zeichnung oder zur Rückgabe von Fondsanteilen resp. zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Bankdienstleistungen dar. 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. Baloise Swiss Property Fund ist ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» ausschliesslich für qualifizierte Anleger i.S.v. Art. 10 Abs. 3, 3bis und 3ter des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen. 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 652a bzw. 1156 des schweizerischen Obligationenrechts oder Artikel 27 ff. des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange AG dar. Der Fondsvertrag mit Anhang sowie der Jahresbericht können kostenlos bei der Fondsleitung, der Baloise Immobilien Management AG, Aeschengraben 21, 4051 Basel, bei der Vertriebsstelle, der Baloise Asset Management Schweiz AG, Aeschengraben 21, 4002 Basel, oder bei der Depotbank, der UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich, angefordert werden.

## Fonds-Kennzahlen per 30. September 2019

Gesamtfondsvermögen	CHF 589,4 Mio.
Nettofondsvermögen	CHF 489,6 Mio.
Nettoinventarwert (Net Asset Value – NAV) pro Anteil	CHF 103.86
Ausserbörslicher Kurs	CHF 107.00
Agio/Disagio ausserbörslicher Kurs	3,02%
Durchschnittliche Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	2,33
Fremdfinanzierungsquote <sup>1</sup>	15,02%
Fremdkapitalquote	16,72%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdfinanzierungen	0,08%
Anlagerendite <sup>1</sup>	3,86%
Performance ausserbörslicher Kurs	7,00%
Fondsbetriebsaufwandquote Gross Asset Value (TER-REF <sub>GAV</sub> ) <sup>1</sup>	0,82%
Fondsbetriebsaufwandquote Net Asset Value (TER-REF <sub>NAV</sub> ) <sup>1</sup>	1,07%

## Portfolio-Kennzahlen per 30. September 2019

Verkehrswert	CHF 565,9 Mio.
Anzahl Liegenschaften	55
Nettorendite der fertigen Bauten	3,86%
Mietertrag IST	CHF 16,8 Mio.
Mietausfallrate <sup>1</sup>	5,34%
Durchschnittliche Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT) in Jahren	3,44

<sup>1</sup> SFAMA Kennzahl

## Nutzungsallokation per 30. September 2019 Basis Sollmieten

in Prozent

Wohnen	78,26
Büro	9,24
Gewerbe	1,02
Laden	2,57
Parkplätze, Lager und Bastelräume	8,91

