



Factsheet per 31.03.2019

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
Valorenummer	41455103
ISIN	CH0414551033
Fondswährung	Schweizer Franken
Rechtsform	Vertraglicher Anlagefonds
Anlegerkreis	Beschränkt auf qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3, 3 ^{bis} und 3 ^{ter} 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	0,65% des Gesamtfondsvermögen
Lancierungsdatum	01.10.2018

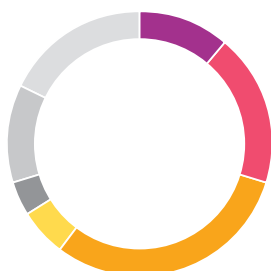
Information zum Halbjahresabschluss per 31.03.2019

Der Immobilienfonds Baloise Swiss Property Fund wurde am 1. Oktober 2018 mit einem Emissionsvolumen von CHF 275 Mio. erfolgreich lanciert. Der Erlös aus der Liberierung zuzüglich aufgenommene Fremdfinanzierungen wurden dazu verwendet, per 1. Oktober 2018 ein Portfolio von 35 Liegenschaften im Wert von CHF 352,3 Mio. von der Basler Versicherung AG und Basler Leben AG zu erwerben. Für den Erwerb dieses Immobilienportfolios fielen Transaktionskosten (Notariats- und Grundbuchgebühren sowie Handänderungssteuern) von CHF 5,5 Mio. an, welche das sechsmonatige Resultat des Immobilienfonds einmalig belasten. Im ersten Geschäftshalbjahr 2018/19 erzielte der Baloise Swiss Property Fund einen Gesamterfolg von CHF 1,2 Mio. und eine sechsmonatige Anlagerendite von 0,45%. Bereinigt um die Transaktionskosten von CHF 5,5 Mio. beträgt der Gesamterfolg CHF 6,7 Mio. und die sechsmonatige Anlagerendite 2,44%. Der Baloise Swiss Property Fund erwirtschaftete im ersten Geschäftshalbjahr CHF 8,1 Mio. Mieterträge, davon stammten 77,89% aus Wohnobjekten. Zum Halbjahresabschluss liegt die Mietausfallrate bei 5,01%. Bereinigt um den Leerstand infolge der Sanierung der Liegenschaft in Bremgarten, Im Meyerhof 8/10 beläuft sich die Mietausfallrate auf 4,65%.

Geografische Allokation per 31. März 2019

in Prozent

Genferseeregion	11,31
Mittelland	18,62
Nordwestschweiz	30,35
Ostschweiz	5,86
Tessin	4,38
Zentralschweiz	11,80
Zürich	17,68



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. Die in diesem Factsheet publizierten Zahlen, Angaben und Renditen sind vergangenheitsbezogen. Sie dürfen nicht als Garantie für die zukünftige Entwicklung verstanden werden. Für die Richtigkeit der publizierten Zahlen, Angaben und Renditen wird keine Haftung übernommen. 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 31. März 2019

Gesamtfondsvermögen	CHF 367,6 Mio.
Nettofondsvermögen	CHF 276,2 Mio.
Nettoinventarwert (Net Asset Value – NAV) pro Anteil	CHF 100,45
Agio/Disagio ausserbörslicher Kurs	5,52%
Durchschnittliche Restlaufzeit Fremdfinanzierungen ¹	0,91 Jahre
Fremdfinanzierungsquote ¹	23,93%
Fremdkapitalquote ¹	24,85%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdfinanzierungen ¹	0,19%
Anlagerendite ^{1,2}	0,45%
Performance ausserbörslicher Kurs	6,00%
Fondsbetriebsaufwandquote Gross Asset Value (TER-REF _{GAV}) ¹	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote Net Asset Value (TER-REF _{NAV}) ¹	1,02%

Portfolio-Kennzahlen per 31. März 2019

Verkehrswert	CHF 355,4 Mio.
Anzahl Liegenschaften	35
Nettorendite der fertigen Bauten ^{1,2}	1,92%
Mietertrag IST ²	CHF 8,1 Mio.
Mietausfallrate ¹	5,01%
Durchschnittliche Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT) ¹	3,01 Jahre

¹ SFAMA Kennzahl

² Für sechs Monate berechnet, d.h. für den Zeitraum vom 1.10.2018 bis 31.03.2019.

Nutzungsallokation per 31. März 2019

in Prozent

Wohnen	77,89
Büro	9,05
Gewerbe	0,64
Laden	3,22
Parkplätze, Lager und Bastelräume	9,20

