



# Quartalsreport Baloise Swiss Property Fund (BSPF)

Ungeprüftes Quartalsreporting per 31. März 2020

## Portfolioreport per 31. März 2020

### Mietzinsausfälle und erfolgreiche Neuvermietungen

Per 31. März 2020 beträgt die Mietzinsausfallquote 5,29%. Bereinigt um die Neuvermietung «Bremgarten, Im Meyerhof 8/10» infolge Sanierung liegt diese bei 4,85%.

Die Wohnliegenschaft «**Bremgarten, Im Meyerhof 8/10**» umfasst total 14 Wohnungen und wurde von April bis September 2019 umfassend saniert. Seit dem Neuvermietungsbeginn per Mitte September 2019 konnten von sieben sanierungsbedingt leerstehenden Wohnungen bereits sechs Wohnungen vermietet werden. Der Mietvertragsbeginn dieser vermieteten Wohnungen ist mehrheitlich im Oktober 2019, Januar und April 2020. Bei den übrigen sieben Wohnungen erfolgte die wertvermehrnde Überwälzung durch Erhöhung der Mietzinse per 01. April 2020. Die sieben Mieter machten keine Mietzinsanfechtungen geltend. Insgesamt konnte durch die Sanierung das jährliche Soll-Mietzinsniveau der Liegenschaft um CHF 37 000 (+15,1%) gesteigert werden und liegt neu bei CHF 275 200 pro Jahr.

Innerhalb des Zeitraums 30. September 2019 bis 31. März 2020 wurden folgende weitere **Vermietungserfolge** erzielt:

Bei der Liegenschaft «**Basel, Wasgenring 95/97**» wurde mit einem Lebensmittelgrosshändler der bestehende Mietvertrag für rund 1670 m<sup>2</sup> bis 30. Juni 2026 verlängert.

Der bestehende Mietvertrag mit einem Finanzdienstleister über 610 m<sup>2</sup> in der «**St. Jakobs-Strasse 30, Basel**» konnte bis 31. März 2026 verlängert werden.

In «**Orbe, Grand-Rue 39**» wurden Gewerbeflächen von rund 960 m<sup>2</sup> an ein Fitnesscenter mit einer Mietvertragsdauer bis 30. November 2029 neuvermietet.

Bei der Liegenschaft «**Möhlin, Kornfeldstrasse 12-20**» stehen nach der Vermietung von fünf Wohnungen nur noch zwei Wohnungen von total 30 Wohnungen leer.

### Kennzahlen Fonds

Innerhalb des Zeitraums vom 01. Oktober 2018 (Lancierung BSPF) bis zum 31. März 2020 betrug die Performance des BSPF 12,2%, gegenüber 10,0% des SXI Real Estate Funds Price Return Index. Der aufgrund der Krise rund um die Coronavirus-Pandemie gesunkene ausserbörsliche Kurs des BSPF hat sich zwischenzeitlich teilweise erholt: Ende Februar 2020 erreichte dieser seinen Höchststand mit CHF 127.00, dessen Tiefststand betrug CHF 110.00 in der dritten Märzwoche 2020, per 31. März 2020 liegt der ausserbörsliche Kurs des BSPF wieder bei CHF 115.00.

### Nachhaltigkeits-Policy

Die Baloise ist einer der grössten Immobilienbesitzer in der Schweiz. Nachhaltige Immobilienanlagen und langfristige Renditen sind für die Baloise als verantwortungsbewusster Investor eng miteinander verbunden. Die Fondsleitung setzt die Nachhaltigkeits-Policy der Baloise auch für den BSPF um.

Die komplette Nachhaltigkeits-Policy für Immobilienanlagen ist abrufbar unter:

[www.baloise-asset-management.com/de/ch/immobilien.html](http://www.baloise-asset-management.com/de/ch/immobilien.html)

Im Frühling 2021 plant die Fondsleitung mit dem BSPF erstmals am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilzunehmen. Der GRESB ist das aktuell weltweit

führende Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienfonds und vereint die ESG-Kriterien (Environmental, Social and Governance).

## Fondsinformation

Name	Baloise Swiss Property Fund
Valor/ISIN	41455103/CH0414551033
Fondswährung	Schweizer Franken
Ertragsverwendung	ausschüttend
Rechtsform	Vertraglicher Anlagefonds
Anlegerkreis	Beschränkt auf qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 und 3 <sup>ter</sup> KAG
Fondsleitung	Baloise Asset Management AG, Basel
Depotbank	UBS Switzerland AG, Zürich
Ausserbörslicher Handel	Bank J. Safra Sarasin AG, Zürich
Lancierungsdatum	1.10.2018

### IST-Kennzahlen Portfolio & Fonds per 31. März 2020

Anzahl Liegenschaften <sup>1</sup>	57
Vermietbare Fläche in qm <sup>2</sup>	127 982
Mietertrag SOLL, vor Abzug Mietzinsausfall <sup>3</sup>	CHF 13,2 Mio
Mietertrag SOLL pro qm vermietbare Fläche <sup>2</sup>	191
Mietausfallrate <sup>4</sup>	5,29%
Mietausfallrate exkl. strategischem Leerstand <sup>5</sup>	4,88%
Durchschnittliche Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT) in Jahren	3,4
Durchschnittliche Verzinsung Fremdfinanzierungen	0,07%
Durchschnittliche Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	1,76
Ausserbörslicher Kurs per 31. März 2020 <sup>6</sup>	115,00
Performance ausserbörslicher Kurs <sup>7</sup>	12,20%

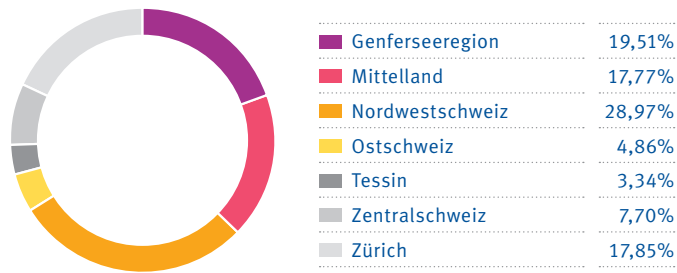
### Indikative Kennzahlen Portfolio & Fonds<sup>9</sup>

Verkehrswert	CHF 598,4 Mio.
Gesamtfondsvermögen	CHF 609,7 Mio.
Nettofondsvermögen	CHF 482,1 Mio.
Nettoinventarwert (Net Asset Value – NAV) pro Anteil	CHF 102,26
Agio/Disagio ausserbörslicher Kurs	12,46%
Fremdfinanzierungsquote <sup>4</sup>	18,91%
Fremdkapitalquote	20,94%
Nettorenditen der fertigen Bauten (annualisiert)	3,63%
Anlagerendite <sup>4</sup>	1,38%
Fondsbetriebsaufwandquote Gross Asset Value (TER-REF GAV) <sup>4</sup> (annualisiert)	0,69%
Fondsbetriebsaufwandquote Net Asset Value (TER-REF NAV) <sup>4</sup> (annualisiert)	0,86%

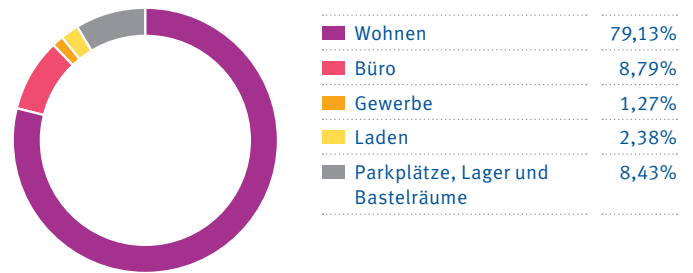
#### Legende

- <sup>1</sup> 56 Bestandsliegenschaften zzgl. Neubau Kriens
- <sup>2</sup> Nur Hauptnutzungen (Wohnen, Büro, Gewerbe & Laden), exkl. sämtliche Nebenflächen Lager, Archive, etc.
- <sup>3</sup> Alle Nutzungen
- <sup>4</sup> SFAMA Kennzahl
- <sup>5</sup> Bereinigt um Sanierungsliegenschaft Bremgarten
- <sup>6</sup> Bloomberg
- <sup>7</sup> Seit Lancierung des Fonds per 01.10.2018 bis 31.03.2020 (Quelle: BID Price Bloomberg)
- <sup>8</sup> Zuweisung der Liegenschaften zu Grossregionen gemäss dem Bundesamt für Statistik (BFS)
- <sup>9</sup> CHF 565,9 Mio. (Verkehrswertschätzung 55 Bestandsliegenschaften durch den unabhängigen Schätzungsexperten per 30.09.2019) zzgl. CHF 29,5 Mio. (Kaufpreis inkl. Transaktionskosten «Chemin de la Traille 7-15, Onex» per 01.12.2019) und CHF 3,0 Mio. (Neubauprojekt «Nidfeldstrasse 2, Kriens»: Aktivierung Landpreis inkl. Transaktionskosten & Erstellungskosten). Liegenschaftsverkäufe haben vom 01.10.2019 bis 31.03.2020 keine stattgefunden.

**Geographische Allokation<sup>8</sup>**  
**Basis Marktwert der letzten Verkehrswertschätzung<sup>9</sup>**



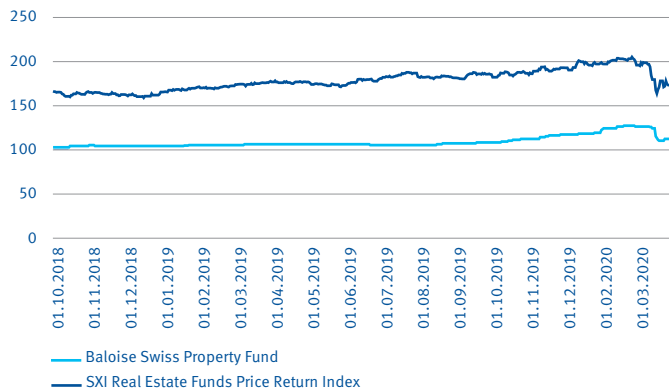
**Nutzungsallokation per 31. März 2020**  
**Basis Sollmieten**



**Legende**

<sup>8</sup> Zuweisung der Liegenschaften zu Grossregionen gemäss dem Bundesamt für Statistik (BFS)  
<sup>9</sup> CHF 565,9 Mio. (Verkehrswertschätzung 55 Bestandsliegenschaften durch den unabhängigen Schätzungsexperten per 30.09.2019) zzgl. CHF 29,5 Mio. (Kaufpreis inkl. Transaktionskosten «Chemin de la Traille 7-15, Onex» per 01.12.2019) und CHF 3,0 Mio. (Neubauprojekt «Nidfeldstrasse 2, Kriens»: Aktivierung Landpreis inkl. Transaktionskosten & Erstellungskosten). Liegenschaftsverkäufe haben vom 01.10.2019 bis 31.03.2020 keine stattgefunden.

**Entwicklung ausserbörsliche Kurs per 31. März 2020**



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

**Wichtiger Rechtshinweis**

Das vorliegende Quartalsreporting 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 Zahlen in diesem Dokument sind ungeprüft. Die Kennzahlen dieses Quartalsreportings berücksichtigen sämtliche Liegenschaften, die bis zum Stichtag dieses Reportings per 31. März 2020 Bestandteil des Fondsvermögens sind. Per 31. März 2020 hat keine Verkehrswertschätzung des Immobilienbestands des BSPF durch den unabhängigen Bewertungsexperten stattgefunden. Die in diesem Quartalsreporting angegebenen Informationen und Graphiken beruhen auf dem Verkehrswert der letzten Schätzung durch den unabhängigen Schätzungsexperten per 30.09.2019 zuzüglich Akquisitionen und Aktivierung von Neubaukosten sowie abzgl. von getätigten Liegenschaftsverkäufen. 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 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 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.