



Baloise Swiss Property Fund

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art "Immobilienfonds" für qualifizierte Anleger

Vereinfachter Prospekt

März 2019

Fondsleitung: Baloise Immobilien Management AG, Basel

Depotbank: UBS Switzerland AG, Zürich

1. Hinweis

Dieser vereinfachte Prospekt enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten Informationen über den Immobilienfonds Baloise Swiss Property Fund. Die rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte sind abschliessend im ausführlichen Fondsvertrag mit Anhang geregelt. Dieser regelt u.a. die Rechte des Anlegers, die Aufgaben und Pflichten der Fondsleitung und der Depotbank sowie die Anlagepolitik des Immobilienfonds. Dem Anleger wird empfohlen, den ausführlichen Fondsvertrag mit Anhang zu konsultieren. Zudem gibt der Jahresbericht Auskunft über die Vermögens- und Erfolgsrechnung. Diese Unterlagen sind bei der Fondsleitung, der Depotbank sowie bei allen Vertriebssträgern kostenlos erhältlich.

2. Anlageinformationen

2.1. Anlageziel

Das Anlageziel des Baloise Swiss Property Funds 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 ausweisen.

2.2. Anlagestrategie (Anlagepolitik)

Der Baloise Swiss Property Fund verfolgt 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. Zu Wohnliegenschaften zählen ausserdem Altersresidenzen, betreutes Wohnen sowie Studentenwohnheime. Bei kommerziellen Liegenschaften liegt der Fokus mittelfristig auf den Hauptkategorien Büro/Dienstleistungen, Handel, Gewerbe/Industrie, Archiv/Lager und Parkplätze. Der Baloise Swiss Property Fund hält Immobilien in direktem Grundbesitz und setzt keine Derivate ein. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist Schweizer Franken (CHF).

2.3. Risikoprofil des Immobilienfonds

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in folgenden Faktoren: Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen, Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarkts, beschränkte Liquidität, Zinsentwicklung/Inflation, Bewertung der Immobilien, Leerstand, Erstellen von Bauten, Umweltrisiken, Änderungen von Gesetzen oder Vorschriften, mögliche Interessenkonflikte, Preisbildung am Sekundärmarkt.

Überdies muss beachtet werden, dass eine Steigerung des Anteilsurses kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft ist.

Der Wert der Anlagen kann sowohl steigen als auch fallen, der Anleger kann möglicherweise sogar weniger als seinen Einsatz zurückerhalten.

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

2.4. Performance des Immobilienfonds

Da der Immobilienfonds per 1. Oktober 2018 lanciert wurde, sind noch keine Performancedaten aus der Vergangenheit verfügbar.

Die in der Vergangenheit erzielte Performance ist kein Hinweis auf die zukünftige Wertentwicklung des Immobilienfonds. Diese hängt davon ab, wie sich die Einflussfaktoren des Immobilienfonds entwickeln und wie erfolgreich die Fondsleitung die Anlagepolitik umsetzt.

2.5. Profil des typischen Anlegers

Der Immobilienfonds eignet sich für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3, 3^{bis} und 3^{ter} KAG i.V.m. Art. 6 KKV mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie einen laufenden Ertrag suchen und sich durch eine moderate Risikobereitschaft auszeichnen. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Inventarwertes resp. des Kurses der Fondsanteile in Kauf nehmen und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

2.6. Ausschüttungspolitik

Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (30. September) in Schweizer Franken (CHF) an die Anleger ausgeschüttet.

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

2.7. Anteilsklassen

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

3. Wirtschaftliche Angaben

3.1. Vergütungen und Nebenkosten

Bei der Ausgabe und der Rücknahme von Anteilen direkt beim Anleger anfallende Vergütungen und Nebenkosten (Angaben in % des Nettofondsvermögens)	2019
Ausgabekommission max.	5%
Rücknahmekommission max.	5%
Nebenkosten bei Ausgabe und Rücknahme	Gemäss § 18 des Fondsvertrags
Laufend dem Fondsvermögen belastete Vergütungen und Nebenkosten	2019
Kommissionen der Fondsleitung, max. (diese wird verwendet für die Leitung, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds, in % des Gesamtfondsvermögens)	1%
Kommission der Depotbank, max. (in % des Gesamtfondsvermögens)	0.1%
Weitere Vergütungen und Nebenkosten	Gemäss § 19 des Fondsvertrags
Fondsbetriebsaufwandquote im Verhältnis zum Gesamtfondsvermögen (TER _{REF} – GAV)	*%
Fondsbetriebsaufwandquote im Verhältnis zum Marktwert (TER _{REF} – NAV)	*%

*) Zum Zeitpunkt der Erstellung des vereinfachten Prospekts noch nicht bekannte Kennzahlen.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können gemäss den Bestimmungen im Fondsvertrag mit Anhang Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen und Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren, bezahlen.

3.2. Gebührenteilungsvereinbarungen und geldwerte Vorteile ("soft commissions")

Es bestehen keine Gebührenteilungsvereinbarungen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich sogenannten "soft commissions" abgeschlossen.

3.3. Steuerliches (Immobilienfonds)

Der Immobilienfonds besitzt keine Rechtspersönlichkeit und untersteht schweizerischer Gesetzgebung. In Übereinstimmung mit dieser unterliegt der Immobilienfonds grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilsinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus betreffend:

FATCA: Der Immobilienfonds wird bei den US-Steuerbehörden als Registered Deemed – Compliant Foreign Financial Institution im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, "FATCA") gemeldet.

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch, "AIA"): Dieser Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandards der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.

3.4. Steuerliches (Anleger)

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds an in der Schweiz domizilierte Anleger unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Soweit möglich wird der Immobilienfonds bei der Eidgenössischen Steuerverwaltung beantragen die Steuerpflicht durch Meldung der steuerbaren Ertragsausschüttung zu erfüllen. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer. In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

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 übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. 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 die Fondsleitung und/oder die Depotbank eine Verantwortung für die den Anleger treffenden individuellen Steuerfolgen übernehmen.

4. Den Handel betreffende Informationen

4.1. Preispublikation

Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise beziehungsweise den Nettoinventarwert mit dem Hinweis "exklusive Kommissionen" bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.ch.

Weitere Publikationen erfolgen ebenfalls bei der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

4.2. Art und Weise des Erwerbs und der Rücknahme von Anteilen

Die Baloise Immobilien Management AG stellt einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Fondsanteile über die Bank J. Safra Sarasin AG sicher.

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Baloise Immobilien Management AG bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an. Die Baloise Immobilien Management AG bestimmt die geplante Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Gestützt auf die Bewilligung der Aufsichtsbehörde gemäss Art. 10 Abs. 5 KAG besteht im Zusammenhang mit Sacheinlagen keine Pflicht, die neuen Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anzubieten.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten, kündigen. Die Baloise Immobilien Management AG kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen. Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf das Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

5. Weitere Informationen

Gründungsdatum des Immobilienfonds	1. Oktober 2018 nach schweizerischem Recht
Rechnungsjahr	1. Oktober bis 30. September
Valorenummer	41455103
ISIN	CH0414551033
Laufzeit (der Kollektiven Kapitalanlage)	Unbeschränkt
Anbietende Finanzgruppe (Promoter)	Baloise Immobilien Management AG, Aeschengraben 21, 4002 Basel Die Baloise Immobilien Management AG ist eine zu 100% beherrschte Tochtergesellschaft der Baloise Holding AG, Basel, welche ihrerseits an der SIX Swiss Exchange kotiert ist.
Fondsleitung	Baloise Immobilien Management AG, Aeschengraben 21, 4002 Basel
Delegation Teilaufgaben	An die Basler Versicherung AG, Basel, delegiert: Allgemeine Management-Dienstleistungen und IT Service Leistungen. An die Baloise Asset Management Schweiz AG, Basel, delegiert: Cash-Management bzw. Treasury und Vertriebsdienstleistungen ausgelagert.
Depotbank	UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich
Prüfgesellschaft	Ernst & Young AG, Aeschengraben 9, 4051 Basel
Aufsichtsbehörde	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, Bern
Vertriebsträger und Kontaktstelle in der Schweiz	Baloise Asset Management Schweiz AG, Aeschengraben 21, 4002 Basel