

Anlegerinformation

Erfolgreiches Geschäftsjahr für den Baloise Swiss Property Fund

Basel, 15. Dezember 2020. Der Baloise Swiss Property Fund schliesst per 30. September 2020 das zweite Geschäftsjahr erfolgreich ab. Der Nettoinventarwert pro Anteil erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um 2.6% auf 106.58 CHF. Die Ausschüttung pro Anteil bleibt mit 3.00 CHF stabil. Die Ausschüttungsrendite auf Basis des ausserbörslichen Kurses beträgt 2.5%.

Der Immobilienfonds Baloise Swiss Property Fund (BSPF) generierte auch im zweiten Geschäftsjahr fast 80% seiner Mietzinseinnahmen aus Wohnnutzung. Damit stellte der Fonds seine Resilienz auch während der Corona-Pandemie unter Beweis und erzielte einen Gesamterfolg von 27.1 Mio. CHF (Vorjahr: 19.1 Mio. CHF). Die Anlagerendite konnte gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden und beläuft sich für das zweite Geschäftsjahr auf 5.7% (Vorjahr: 3.9%).

In der aktuellen Berichtsperiode erwarb der BSPF eine Wohnliegenschaft in Onex und ein Neubauprojekt mit Wohnungen und Verkaufsflächen in Kriens. Weiter wurde die Liegenschaft «Am Kreuzbach 22-28» in Wangen verkauft.

Zum Jahresabschluss per 30. September 2020 besteht das BSPF-Portfolio aus 55 Bestandesliegenschaften und 1 Wohnungsneubauprojekt. Innerhalb des zweiten Geschäftsjahres ist der Marktwert des Portfolios von 565.9 Mio. CHF auf 610.2 Mio. CHF angestiegen.

Im Geschäftsjahr 2019/20 steigerte der BSPF seine Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) gegenüber der Vorjahresperiode von 16.8 Mio. CHF auf 25.0 Mio. CHF (+8.2 Mio. CHF). Die Steigerung resultiert aus den Mietzinseinnahmen der 20 Liegenschaften, welche per 1. September 2019 durch Vermögensübertragung erworben wurden, sowie dem Zugang der Liegenschaft Onex, Chemin de la Traille 7-15 per 1. Dezember 2019. Die Mietausfallrate liegt per 30. September 2020 bei 5.5% (Vorjahr: 5.3%), inklusive der einmalig aufgrund COVID-19 gewährten Mietzinserrasse. Die Fondsleitung beschloss Mitte Mai 2020 zur langfristigen Ertragssicherung und zur Vermeidung von Leerständen während der COVID-19 Krise die Mieter von kommerziell genutzten Flächen mit einmaligen Mietzinserrassen von insgesamt 0.1 Mio. CHF in der zu unterstützen. Bereinigt um diesen Sondereffekt war die Mietzinsausfallrate rückläufig und lag bei 5.1%.

Im zweiten Geschäftsjahr 2019/20 fiel auf Fondsebene ein Betriebsaufwand von 4.5 Mio. CHF an. Die Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TERREF GAV) beträgt 0.79% (Vorjahr: 0.82%). Nach Abzug der übrigen fondsbezogenen Aufwände resultierten für das Geschäftsjahr ein Nettoertrag von 14.1 Mio. CHF (Vorjahr: 14.3 Mio. CHF) und eine EBIT-Marge von 64.4 % (Vorjahr: 67.6 %).

Ausblick

Die Fondsleitung beabsichtigt, das Immobilienportfolio weiter auszubauen. Zur Finanzierung des weiteren Ausbaus prüft die Fondsleitung die Durchführung einer Kapitalerhöhung im dritten Geschäftsjahr (2020/21). Gleichzeitig setzt die Fondsleitung die Optimierung des Bestandes fort, indem lokales Mietertragspotenzial bei wertvermehrenden Sanierungen und Nachvermietungen realisiert werden.

Im Frühling 2021 plant die Fondsleitung mit dem BSPF erstmals am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilzunehmen. Des Weiteren soll im dritten Geschäftsjahr das gesamte Bestandsportfolio mit dem Gebäudeenergieausweis der Kantone GEAK Plus analysiert werden. Dies dient zur Schärfung der Sanierungsstrategie inkl. Wirtschaftlichkeitsberechnung pro Liegenschaft und der transparenten Nachverfolgung von CO₂- und Energieeinsparungsoptionen im jährlichen Nachhaltigkeitsbericht.

Informationen zum Immobilienfonds Baloise Swiss Property Fund (BSPF)

Fondsinformationen

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 ^{ter} KAG
Fondsleitung	Baloise Asset Management AG, Basel
Depotbank	UBS Switzerland AG, Zürich
Ausserborslicher Handel	Bank J. Safra Sarasin AG, Zürich
Rechnungsjahr	1. Oktober bis 30. September

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

Wichtiger Rechtshinweis

Dieses 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 auf-grund 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 Kom-missionen 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 schweize-rischen 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 Grund-lage 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 27ff. des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange AG dar. Der Fondsvertrag mit Anhang sowie der Jahresbericht können kosten-los 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.