



Baloise Swiss Property Fund (BSPF): Investor Notes

Geschätzte Investorinnen, geschätzte Investoren

Vor dem Hintergrund der Ereignisse infolge des Corona-Virus und der kürzlichen Referenzzinssatzsenkung möchten wir Sie über unsere Erwartungen/Prognosen zum BSPF-Portfolio informieren:

Büro/Gewerbe/Retail: Anteil am Portfolio, Diversifikation Mietverträge & Branchen

Per 31. März 2020 besteht das Portfolio des BSPF auf Basis des Soll-Mietzins zu 79,1% aus reiner Wohnnutzung, 8,8% Büronutzung, 2,4% Retail, 1,3% Gewerbe und 8,4% sonstiger Nutzung (Parkplätze innen/aussen, Archive, Lager und Plakatflächen). Die Nutzungsgruppe «Büro/Gewerbe/Retail» stellt total nur 12,5% der Soll-Mietzinseinnahmen dar und besteht aus total 52 Mietern. Diese Nutzungsgruppe weist eine breite Diversifikation in Bezug auf Mieter- und Branchenmix sowie Soll-Mietzinshöhe pro Mietpartei aus. In der Nutzungsgruppe «Büro/Gewerbe/Retail» entfallen auf Basis der Sollmiete der Anteil des grössten Mieters auf 12,7%. Die am stärksten vertretenen Branchen sind: Mineralölhandel, beratende Ingenieure, Versicherungs- und Finanzbranche, Biopharmazie und Lebensmittelhandel. Besonders Corona sensitive Branchen, wie beispielsweise Tourismus, Luftfahrt und Bars/Restaurants sind aktuell im Mietvertragsportfolio des BSPF nicht vertreten. Die durchschnittliche Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT) in Jahren per 31. März 2020 beträgt 3,40 Jahre (3,44 Jahre zum Jahresabschluss per 30. September 2019). Selbstverständlich stehen wir mit unserer Mieterschaft laufend im engen Kontakt, werden die Entwicklung überwachen und bei Bedarf ertragssichernd eingreifen.

Fremdfinanzierung

Zum Stichtag 31. März 2020 verfügt der BSPF mit einem Hypothekarvolumen von total CHF 113,5 Mio. über einen Fremdfinanzierungsquote in Höhe von 19%. Die gewichtete Restlaufzeit ausstehender Hypotheken beträgt 1,8 Jahre. Per 30. September 2020 wird die Fondsleitung eine Hypothekartranche in Höhe von CHF 15,0 Mio. refinanzieren müssen. Der 10-jährige Swapsatz gemäss VZ VermögensZentrum beträgt aktuell -0,29% (per 17. März 2020). Wir beobachten und beurteilen die Zinsentwicklungen laufend. Zudem stehen wir mit den finanzierenden Banken in Kontakt um Entscheide rasch umsetzen zu können.

Referenzzinssatzsenkung

Am 02. März 2020 ist der hypothekarische Referenzzinssatz von 1,50% auf 1,25% gesunken. Wohnungsmieter haben dadurch die Möglichkeit gegenüber ihren Vermietern eine Mietszinsreduktion zu deklarieren. Per 31. März 2020 umfasst das BSPF-Portfolio total 1235 Wohnungsmietverträge (exkl. leerstehende Wohnungen), wovon 68% bereits heute auf einem Referenzzinssatz von 2,0% oder tiefer beruhen. 45% der Wohnungsmietverträge beruhen aktuell sogar auf einem Referenzzinssatz von nur 1,5%.

Die Fondsleitung des BSPF gibt Mietzinssenkungen nicht automatisch an die Mieterschaft weiter. Jedes Mietzinssenkungsbegehren wird fallbezogen geprüft, falls die Mieterschaft dies mietrechtlich korrekt an die Vermieterschaft stellt. Vor dem Hintergrund, dass nahezu 70% der Wohnsmietverträge bereits heute auf einem sehr niedrigen

Referenzzins beruhen, gehen wir derzeit in einem Worst-Case-Szenario von einem Rückgang des Soll-Mietzins bis maximal 4,0% aus. Unter dem Worst-Case-Szenario ist zu verstehen, dass alle senkungsberechtigten Mieter ihre Senkung einfordern. Erfahrungsgemäss fordern nicht alle senkungsberechtigten Mieter ihre Senkung ein.

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, 3 ^{bis} und 3 ^{ter} KAG
Fondsleitung	Baloise Immobilien Management AG, Basel
Depotbank	UBS Switzerland AG, Zürich
Ausserbörslicher Handel	Bank J. Safra Sarasin AG, Zürich
Lancierungsdatum	1.10.2018

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 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, 3^{bis} und 3^{ter} 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. Diese Mitteilung 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, 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.