

Baloise Swiss Property Fund

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

Geschäftsbericht per 30. September 2019



Inhaltsverzeichnis

ORGANISATION	4
DER FONDS IM ÜBERBLICK.....	5
BERICHT DER FONDSLEITUNG	6
VERMÖGENSRECHNUNG	10
ERFOLGSRECHNUNG	12
INVENTAR DER LIEGENSCHAFTEN.....	14
ANGABEN ZUR GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND FINANZIERUNG	18
ANHANG	21
WEITERE MITTEILUNGEN AN DIE ANLEGER.....	23
BEWERTUNGSBERICHT	24
KURZBERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT	27

Organisation

Fondsleitung/Portfolio Management

Baloise Immobilien Management AG
Aeschengraben 21
4051 Basel

Verwaltungsrat

Dr. Matthias Henny
Robert Antonietti
Adrian Lehmann

Präsident des Verwaltungsrats
nicht operatives Verwaltungsratsmitglied
externes, nicht operatives Verwaltungsratsmitglied

Geschäftsleitung

Dieter Kräuchi
Thomas Hasse Biniashch
Martin Kränzlin
Philippe Fürstenberger
Paul-Henri Guinand
Claude Meyer
Michael Kessler
Barbara Leepin

CEO, Leiter Handel & Leiter Bau & Entwicklung ad interim
Leiter Portfolio Management
Leiter Handel bis 30. Juni 2019
Leiter Bau & Entwicklung bis 30. September 2019
Leiter Bewirtschaftung
Leiter Rechnungswesen/Fondbuchhaltung
Leiter Risk/Controlling
Leiterin Compliance/Legal/GwG

Depotbank und Zahlstelle

UBS Switzerland AG
Bahnhofstrasse 45
8001 Zürich

Delegation von Teilaufgaben

Vertrieb
IT-Dienstleistungen
Treasury Management
Allg. Management-Dienstleistungen
Immobilienverwaltungen

Baloise Asset Management AG, Basel
Basler Versicherung AG, Basel
Baloise Asset Management AG, Basel
Basler Versicherung AG, Basel
Sallin Immobilier SA, Gérance Charles Berset SA,
Intercity Bewirtschaftungs AG, Livit AG, Privera AG,
Naef Immobilier Genève SA, Siska Verwaltungs AG,
Gestione Immobiliare per Istituzionali SA,
Baloise Immobilien Management AG

Akkreditierte Schätzungsexperten

PricewaterhouseCoopers AG

Marie Seiler, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
Marco Böhi, Birchstrasse 160, 8050 Zürich

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG
4051 Basel

Der Fonds im Überblick

30.09.2019

Eckdaten		
Valorennummer 41455103		
Anzahl Anteile im Umlauf		4'714'285
Ausgabe Fondsanteile		4'714'285
Rücknahme Fondsanteile		–
Nettoinventarwert pro Anteil	CHF	103.86
Vermögensrechnung		
Gestehungskosten der Grundstücke	CHF	556'825'932
Verkehrswerte der Grundstücke	CHF	565'899'000
Gesamtfondsvermögen	CHF	589'399'191
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes der Grundstücke ¹		15.02 %
Fremdkapitalquote		16.72 %
Durchschnittliche Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren)		2.33
Durchschnittliche Verzinsung Fremdfinanzierungen		0.08 %
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	489'643'695
Erfolgsrechnung		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	CHF	16'815'027
Mietausfallrate ¹		5.34 %
Durchschnittliche Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT in Jahren)		3.44
Unterhalt und Reparaturen	CHF	2'877'977
Nettoertrag	CHF	14'320'015
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	–
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	CHF	4'797'612
Gesamterfolg	CHF	19'117'627
Rendite- und Performanceangaben		
Ausschüttung pro Anteil	CHF	3.03
Ausschüttungsrendite ²		n. a.
Ausschüttungsrendite ausserbörslicher Kurs		2.83 %
Ausschüttungsquote (Payout Ratio) ¹		99.75 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ¹		4.06 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ¹		3.50 %
Nettorendite der fertigen Bauten		3.86 %
Anlagerendite ¹		3.86 %
Performance ²		n. a.
Performance ausserbörslicher Kurs		7.00 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) ¹		67.55 %
Agio / Disagio ²		n. a.
Agio / Disagio ausserbörslicher Kurs		3.02 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TERREF GAV) ¹		0.82 %
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TERREF NAV) ¹		1.07 %
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TERREF MV) ²		n. a.
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TERREF MV) ausserbörslicher Kurs		1.03 %

1 Obligatorische SFAMA-Kennzahlen.

2 Obligatorische SFAMA-Kennzahlen: Diese Kennzahlen werden nicht ausgewiesen, da der Anlagefonds nur ausserbörslich am Sekundärmarkt gehandelt wird.

Die in diesem Bericht enthaltenen Zahlen und Angaben sind vergangenheitsbezogen. Sie dürfen nicht als Garantie für die zukünftige Entwicklung verstanden werden. Die publizierten Renditedaten lassen die bei der Ausgabe und / oder Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

Bericht der Fondsleitung

Der Immobilienfonds Baloise Swiss Property Fund (BSPF) wurde am 1. Oktober 2018 mit einem Emissionsvolumen von 275 Mio. CHF erfolgreich lanciert. Der Erlös aus der Liberierung zuzüglich aufgenommene Fremdkapitals wurde dazu verwendet, per 1. Oktober 2018 das Initialportfolio mit 35 Liegenschaften im Wert von 352.3 Mio. CHF von der Basler Versicherung AG und Basler Leben AG zu erwerben. Zusätzlich führte die Fondsleitung Baloise Immobilien Management AG im ersten Geschäftsjahr des Immobilienfonds eine Kapitalerhöhung von rund 200 Mio. CHF durch. Die Kapitalerhöhung stiess auf grosses Interesse, so dass mit dem Emissionserlös per 2. September 2019 ein weiteres Portfolio von 20 Liegenschaften im Wert von 193.9 Mio. CHF ohne Fremdfinanzierung erworben wurde.

Für den Erwerb dieser beiden Immobilienportfolios fielen Transaktionskosten (Notariats- und Grundbuchgebühren sowie Handänderungssteuern) von total 8.8 Mio. CHF an, davon 5.5 Mio. CHF für den Erwerb der 35 Liegenschaften und 3.3 Mio. CHF für den Kauf der 20 Liegenschaften. Die Transaktionskosten belasten einmalig das Resultat des Immobilienfonds im ersten Geschäftsjahr.

Im ersten Geschäftsjahr 2018/19 erzielte der BSPF ein Gesamterfolg von 19.1 Mio. CHF und eine Anlagerendite von 3.86%. Bereinigt um die Transaktionskosten von 8.8 Mio. CHF beträgt der Gesamterfolg 27.9 Mio. CHF und die Anlagerendite 5.72%.

Per 30. September 2019 beträgt die Ausschüttungsrendite des BSPF 2.83% im Verhältnis zum ausserbörslichen Kurs. Dies entspricht einer Ausschüttung in Höhe von 3.03 CHF pro Anteil. Verglichen mit anderen Immobilienfonds mit einem dominanten Wohnanteil (vgl. Benchmark MV Invest per 30. September 2019) weist der BSPF sehr starke Rendite-kennzahlen aus. Dies auch vor dem Hintergrund einer Fremdkapitalquote von 15.02%.

DAS WICHTIGSTE AUS VERMÖGENS- UND ERFOLGSRECHNUNG

Bewertungen der Liegenschaften

Die durch die unabhängigen Schätzungsexperten vorgenommenen Bewertungen der 55 Bestandesliegenschaften zum ersten Jahresabschluss des BSPF ergab einen Marktwert von total 565.9 Mio. CHF.

Bei der Verkehrswertänderung ist zu unterscheiden zwischen dem Initialportfolio mit 35 Liegenschaften und dem Portfolio von 20 Liegenschaften, welches im Rahmen der Kapitalerhöhung erworben wurde.

Der Verkehrswert des Initialportfolios stieg innerhalb eines Jahres um 12.6 Mio. CHF auf 366.8 Mio. CHF (+ 3.59% gegenüber 1. Oktober 2018 ohne Berücksichtigung der Transaktionskosten und Steuern) an. Die Verkehrswertsteigerung ist auf die Aufwertung der sanierten Liegenschaft in Bremgarten um 3.1 Mio. CHF, die Senkung der Diskontsätze und die Steigerung des Mietszinsniveaus bei Wiedervermietungen zurückzuführen. Der für das Portfolio der 35 Initialliegenschaften errechnete, durchschnittlich kapitalgewichtete Diskontierungssatz beträgt per 30. September 2019 nominal 4.07% respektive real 3.03% (30. September 2018: 4.20%/3.17%). Innerhalb des Zeitraums vom 1. Oktober 2018 bis 30. September 2019 sank der nominale Diskontsatz um 13 Basispunkte.

Der Kaufpreis des Portfolios von 20 Liegenschaften, welches im Rahmen der Kapitalerhöhung für den BSPF erworben wurde, basiert auf den Bewertungen der unabhängigen Schätzungsexperten per 31. März 2019. Per 30. September 2019 ergibt sich bei diesen 20 Liegenschaften total eine positive Verkehrswertänderung vor Steuern von 5.2 Mio. CHF auf 199.1 Mio. CHF (+ 2.68% ohne Berücksichtigung der Transaktionskosten). Die Verkehrswertsteigerung ist auf die Senkung der Diskontsätze und die Steigerung des Mietszinsniveaus bei Neuvermietungen zurückzuführen. Der für dieses Portfolio errechnete durchschnittlich kapitalgewichtete Diskontierungssatz beträgt per 30. September 2019 nominal 4.03% respektive real 3.00% (31. März 2019: 4.12%/3.09%). Innerhalb des Zeitraums vom 31. März 2019 bis 30. September 2019 sank der nominale Diskontsatz um neun Basispunkte.

Finanzierungen

Die Höhe der per 1. Oktober 2018 aufgenommenen Fremdfinanzierung von 85.0 Mio. CHF hat sich seit der Lancierung nicht verändert. Die erste Finanzierungsstranche von 68 Mio. CHF lief per 30. September 2019 aus und wurde mit einer Restlaufzeit von 2.4 Jahren zu 0.02 % refinanziert.

Die zweite Fremdfinanzierungsstranche umfasst per 30. September 2019 nach wie vor 17.0 Mio. CHF zu einem Zinssatz von 0.32 % und einer stichtagsbezogenen Restlaufzeit von 2.0 Jahren. Per Ende September 2019 beträgt die gewichtete Restlaufzeit über das gesamte Hypothekarvolumen 2.33 Jahre zu 0.08 % (0.19 % vor Refinanzierung).

Das Portfolio weist per Geschäftsjahresende eine Fremdfinanzierungsquote von 15.02 % aus. Per Ende März 2019 und damit vor dem Erwerb des Portfolios mit 20 Liegenschaften lag die Fremdfinanzierungsquote bei 23.93 %.

Entwicklung Nettofondsvermögen

Infolge des Erwerbs von 20 Liegenschaften, der Zunahme der flüssigen Mittel und der Aufwertung des Gesamtportfolios stieg das Nettofondsvermögen im ersten Geschäftsjahr seit Lancierung um 214.6 Mio. CHF auf 489.6 Mio. CHF an. Der Nettoinventarwert (Net Asset Value – NAV) pro Anteil liegt per 30. September 2019 bei 103.86 CHF (+ 3.86 % seit 1. Oktober 2018). Im Verhältnis zum Kurs im ausserbörslichen Handel von 107.00 CHF resultiert ein Agio von 3.02 %.

Die geschätzten Liquidationssteuern belaufen sich per Stichtag auf 4.3 Mio. CHF. Ohne die Berücksichtigung der Transaktionskosten von 8.8 Mio. CHF resultiert ein Kapitalgewinn von 17.8 Mio. CHF. Nach Abzug der Transaktionskosten von 8.8 Mio. CHF und den geschätzten Liquidationssteuern von 4.3 Mio. CHF resultiert für das erste Geschäftsjahr 2018/19 ein nicht realisierter Kapitalgewinn von 4.8 Mio. CHF.

Liegenschaftserfolg

Der BSPF erwirtschaftete in der Berichtsperiode Mieterträge in Höhe von 16.8 Mio. CHF. Zum Jahresabschluss liegt die Mietausfallrate der 55 Liegenschaften bei 5.34 %. Die grössten Leerstandstreiber sind dabei die Liegenschaften in Möhlin (Wohnen), Bremgarten (Wohnen) und Lugano (Gemischte Nutzung). Bereinigt um den Leerstand infolge der Sanierung der Liegenschaft in Bremgarten, Im Meyerhof 8/10, beläuft sich die Mietausfallrate auf 4.90 %. Bei Bremgarten, Im Meyerhof 8/10, befinden sich die leerstehenden Wohnun-

gen seit Mitte September 2019 in der Neuvermietung. Bei den Liegenschaften in Möhlin und Lugano wurden die Mietszinse leicht gesenkt und die Vermietungsmassnahmen weiter verstärkt. Die Fondsleitung strebt in den kommenden Jahren eine Mietszinsausfallquote zwischen 3 % und 4 % an, exklusive strategischen Leerstands infolge von Sanierungen. Für eine Geschäftsfläche in der Liegenschaft in Orbe konnte erfolgreich ein zehnjähriger Mietvertrag abgeschlossen werden. Weiter übten bestehende Mieter von Geschäftsflächen ihre mietvertraglichen Verlängerungsoptionen aus. Dadurch verlängerte sich die Restlaufzeit der fixierten Mietverträge (WAULT) gegenüber 31. März 2019 um 0.39 Jahre auf 3.44 Jahre per 30. September 2019.

Für den ordentlichen Unterhalt und Reparaturarbeiten, exklusive Sanierungen, wurden in der Berichtsperiode 1.6 Mio. CHF bzw. 9.78 % der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Hintergrund war der Auszug von Mietern mit langen Vertragsdauern und die damit verbundene Instandsetzung der betroffenen Wohnungen. Gleichzeitig konnten die Mietzinsen dieser Wohnungen bei Wiedervermietungen erfolgreich auf das Marktniveau angehoben werden. Für die Sanierung der Bestandesliegenschaft in Bremgarten, Im Meyerhof 8/10, wurden in der Berichtsperiode insgesamt 2.8 Mio. CHF aufgewendet. Die Fondsleitung erzielte auf dem Liegenschaftsportfolio im ersten Geschäftsjahr 2018/19 eine Bruttorendite von 4.54 % beziehungsweise eine annualisierte Nettorendite von 3.86 %.

Fondsbezogener Aufwand und Nettoertrag

Im ersten Geschäftsjahr 2018/19 fiel auf Fondsebene ein Betriebsaufwand von 3.2 Mio. CHF an. Die Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TERREF GAV) beträgt 0.82 %. Nach Abzug der übrigen fondsbezogenen Aufwände resultierten für das erste Geschäftsjahr 2018/19 ein Nettoertrag von 14.3 Mio. CHF und eine EBIT-Marge von 67.55 %.

DIVERSIFIKATION UND QUALITÄT DES BESTANDESPORTFOLIOS PER 30. SEPTEMBER 2019

Das Portfolio per 30. September 2019 umfasst 55 Liegenschaften mit einer breiten regionalen Diversifikation. 30.63% der Liegenschaften des Immobilienfonds liegen per Stichag in der Region Nordwestschweiz. Durch den Zugang der 20 Liegenschaften wurde die geografische Allokation in der Genferseeregion gestärkt und die Lagequalität des Portfolios verbessert.

GEOGRAFISCHE ALLOKATION PER 30. SEPTEMBER 2019 BASIS MARKTWERT

in Prozent

➤ Genferseeregion	15.42
➤ Mittelland	18.79
➤ Nordwestschweiz	30.63
➤ Ostschweiz	5.14
➤ Tessin	3.54
➤ Zentralschweiz	7.62
➤ Zürich	18.86



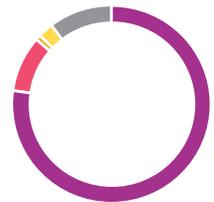
Zuweisung der Liegenschaften zu Grossregionen gemäss dem Bundesamt für Statistik (BFS).

Das Liegenschaftsportfolio besteht grösstenteils aus Wohnobjekten. Demnach fielen 78.26% der Mieterträge in der Berichtsperiode auf diese Nutzungsart. Der Mietertragsanteil aus Büro-, Laden- und Gewerbefläche stammte aus gemischt genutzten Liegenschaften mit Hauptteil Wohnen sowie der vollständig gewerblich genutzten Liegenschaft in Allschwil, Hegenheimermattweg 65. Gegenüber dem Halbjahresabschluss hat sich durch den Zugang der 20 Liegenschaften der relative Anteil von Ladenflächen zum Gesamtportfolio mit neu 55 Liegenschaften reduziert. Hingegen blieb der relative Anteil der Nutzungen Wohnen, Büro und Gewerbe unverändert.

NUTZUNGSALLOKATION PER 30. SEPTEMBER 2019 BASIS SOLLMIETEN

in Prozent

➤ Wohnen	78.26
➤ Büro	9.24
➤ Gewerbe	1.02
➤ Laden	2.57
➤ Parkplätze, Lager- und Bastelräume	8.91

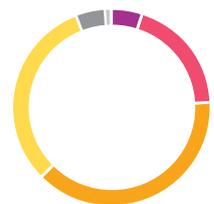


Der Grossteil der 1'281 Wohnungen des Fonds befindet sich an gesuchten Wohnlagen im günstigen bis mittleren Preissegment. Die Wohnungsgrössen liegen überwiegend im Bereich von 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen. Die Fondsleitung erwartet, dass in einem schwieriger werdenden Marktumfeld Wohnungen in Ballungszentren zu moderaten Mietpreisen auch künftig gut vermarktet werden können.

ALLOKATION WOHNUNGEN NACH ZIMMERANZAHL PER 30. SEPTEMBER 2019

in Prozent

➤ 1.0 – 1.5 Zimmer	5.15
➤ 2.0 – 2.5 Zimmer	19.36
➤ 3.0 – 3.5 Zimmer	38.41
➤ 4.0 – 4.5 Zimmer	31.46
➤ 5.0 – 5.5 Zimmer	4.76
➤ 6.0 und grösser	0.86



Beim Mehrfamilienhaus in Bremgarten, Im Meyerhof 8/10, wurde im Zeitraum von Frühling bis Herbst 2019 eine komplette Innensanierung durchgeführt, die Aussenhülle instandgesetzt und das Dach energetisch saniert. Die Attraktivität der 14 Wohnungen wurde durch offene und helle Grundrisse gesteigert. Mitte September 2019 wurden die Sanierungsarbeiten abgeschlossen und die Neuvermietung der sieben leerstehenden Wohnungen gestartet. Die wert-



Köniz, Spühlhalde 3–9, 15–21

vermehrnde Überwälzung auf das bestehende Mietzinsniveau der sieben vermieteten Wohnungen ist für Frühling 2020 vorgesehen. Die Fondsleitung geht davon aus, dass das aktuelle Mietzinsniveau beim Mehrfamilienhaus in Bremgarten aufgrund der Nachvermietung und wertvermehrenden Mietzinsüberwälzung um voraussichtlich 30 % gesteigert werden kann.

Gleichzeitig wurden im ersten Geschäftsjahr des BSPF bei der Liegenschaft Ostermundigen, Bernstrasse 7–11, Planungsarbeiten für eine umfangreiche Sanierung durchgeführt. Die Umsetzung der Sanierung wird voraussichtlich 2020/21 erfolgen. Die Liegenschaft Ostermundigen, Bernstrasse 7–11, verfügt über eine sehr gute Makro- und Mikro- lage sowie Mietzinsbeziehungsweise Aufwertungspotenzial.

AUSBLICK

Die Fondsleitung beabsichtigt, das Immobilienportfolio im zweiten Geschäftsjahr 2019/20 weiter auszubauen. Im Anlagefokus stehen unverändert Liegenschaften in den Städten der wachstumsstarken Wirtschaftsregionen und deren Einzugsgebiete, welche solide und langfristige Mieterträge ermöglichen. Aufgrund der tiefen Fremdfinanzierungsquote von 15.02 % wird der Zukauf von neuen Liegenschaften voraussichtlich mittels Fremdkapitals erfolgen. Eine Kapitalerhöhung ist im zweiten Geschäftsjahr voraussichtlich nicht vorgesehen.

Gleichzeitig setzt die Fondsleitung die Optimierung des Bestands fort, indem lokales Mietertragspotenzial bei wertvermehrenden Sanierungen und Nachvermietungen realisiert werden. Zur Optimierung des Bestands wird des Weiteren der Verkauf der Wohnliegenschaft in Wangen b. Olten geprüft.

Vermögensrechnung

	30.09.2019
In CHF	
Aktiven	
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	20'377'616
Bankguthaben auf Zeit, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	–
Kurzfristige festverzinsliche Effekten	
Sicherstellung von Bauvorhaben (Art. 90 KKV)	–
Übrige (Art. 89 KKV)	–
Total kurzfristige festverzinsliche Effekten	–
Grundstücke	
Wohnbauten	425'027'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	47'217'000
Gemischte Bauten	93'655'000
Bauland, einschliesslich Abbruch und angefangener Objekte	–
Total Grundstücke	565'899'000
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	–
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	–
Sonstige Vermögenswerte	3'122'575
Gesamtfondsvermögen	589'399'191
Passiven	
Kurzfristige Verbindlichkeiten	
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	–
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	–
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	10'480'040
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	10'480'040
Langfristige Verbindlichkeiten	
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	85'000'000
Langfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	–
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	–
Total langfristige Verbindlichkeiten	85'000'000
Total Verbindlichkeiten	95'480'040
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	493'919'151
Geschätzte Liquidationssteuern	–4'275'456
Nettofondsvermögen	489'643'695

Vermögensrechnung

	30.09.2019
Anteile	
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Rechnungsperiode	–
Ausgegeben	4'714'285
Zurückgenommen	–
Anzahl Anteile im Umlauf bei Abschluss der Rechnungsperiode	4'714'285
Nettoinventarwert pro Anteil bei Abschluss der Rechnungsperiode	
	103.86
In CHF	
Veränderung des Nettofondsvermögens	
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	–
Ausschüttungen	–
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen / Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	470'526'068
Gesamterfolg	19'117'627
Saldo Einlage / Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	–
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	489'643'695



Luzern, Hirtenhofring 24/26

Erfolgsrechnung

	01.10.18 – 30.09.19
In CHF	
Erträge	
Erträge der Bank- und Postguthaben	–
Erträge der kurzfristigen festverzinslichen Effekten	–
Negativzinsen	– 61'605
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	16'815'027
Aktiviere Bauzinsen	–
Sonstige Erträge	12'925
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	5'755'355
Total Erträge	22'521'702
Aufwendungen	
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	165'013
Sonstige Passivzinsen	–
Unterhalt und Reparaturen	2'877'977
Liegenschaftsverwaltung	
Liegenschaftsaufwand	371'977
Verwaltungsaufwand	108'137
Steuern und Abgaben	1'540'587
Schätzungs- und Prüfaufwand	177'015
Abschreibungen auf Grundstücken	–
Rückstellungen für künftige Reparaturen	
Einlage	–
Entnahme	–
Reglementarische Vergütungen an	
die Fondsleitung	2'243'705
die Depotbank	66'604
die Immobilienverwalterin bzw. den -verwalter	624'992
Sonstige Aufwendungen	25'680
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	–
Total Aufwendungen	8'201'687
Nettoertrag	14'320'015
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	–
Realisierter Erfolg	–
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	4'797'612
Gesamterfolg	19'117'627

Erfolgsrechnung

01.10.18 – 30.09.19

In CHF

Nettoertrag des Rechnungsjahres	14'320'015
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	–
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Jahre	–
Vortrag des Vorjahres	–
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	14'320'015
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	14'284'283
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	–
Vortrag auf neue Rechnung	35'732
Ertragsausschüttung	
Ausschüttungsdatum 12.12.2019, Zahlungsdatum 16.12.2019	
An alle Anteilscheininhaber	14'284'283
Nettobetrag	14'284'283



Monthey, Av. du Crochetan 72a/b

Inventar der Liegenschaften

	Kanton	Baujahr	Wohnungsgrösse				Sonstige Objekte*	Gewerbeobjekte
			<3	3-3.5	4-4.5	>4.5		
Grundstücke								
Wohnbauten								
Chur, Alpsteinweg 3 – 11, 15	GR	1963	–	20	8	16	–	–
Zürich, Neudorfstrasse 11 – 17	ZH	1986	8	26	3	–	2	–
Lausanne, Ch. de Champrilly 17/19/21	VD	1959	45	14	1	–	–	–
Basel, Erlenstrasse 50/52	BS	1981	20	12	–	–	–	2
Neuchâtel, Rue des Battieux 30 – 36	NE	1986	4	16	16	–	–	–
Luzern, Obergütschrain 4	LU	1983	–	6	14	6	1	–
Murten, Engelhardstrasse 61 – 63	FR	1991	5	5	6	–	2	–
Herisau, Gibelhalde 21, 23	AR	1991	6	6	10	2	–	–
Pfeffingen, Hauptstrasse 21/21a	BL	1993	6	6	6	2	2	–
Buchrain, Moosstrasse 29/31/33/35	LU	1995	3	3	22	5	12	–
Obernau, Feldhöfli 1 – 5	LU	1994	–	13	8	–	3	–
Möhlín, Kornfeldstrasse 12 – 20	AG	1995	5	15	10	–	30	–
Reinach BL, Maienweg 2/4	BL	1974	8	11	8	–	8	1
Zürich, Luegislandstrasse 163 – 169	ZH	1987	7	18	7	–	2	–
Münchenstein, Zollweidenstrasse 12 + 14	BL	1985	8	12	8	–	6	–
Villars-sur-Glâne, Chemin des Pins 1, 2, 3	FR	1991	10	2	8	13	2	2
Burgdorf, Tiergarten 23 – 29	BE	1990	–	6	18	4	10	–
Locarno, Via d'Alberti 11	TI	1969	1	27	–	–	1	–
Hettlingen, Im Grund 14/15, 18/19	ZH	1995	–	12	8	4	6	–
Basel, Hegenheimerstrasse 16	BS	1946	1	9	–	–	–	–
Bremgarten AG, Im Meyerhof 8/10	AG	1987	–	8	6	–	–	–
Wangen b. Olten, Am Kreuzbach 22 – 28	SO	1988	8	8	10	–	6	–
Luzern, Hirtenhofring 24/26	LU	1964	–	13	1	1	–	–
Turbenthal, Hohmattring 19, 21	ZH	1991	–	1	13	–	1	–
Ostermundigen, Bernstrasse 7 – 11	BE	1950	16	16	4	–	5	–
Neuenhof, Alte Zürcherstrasse 22	AG	1988	2	4	7	1	–	1
Basel, Bernoullistrasse 24	BS	1980	–	2	7	3	1	–
Savigny, Ch. de la Verne 1	VD	1987	5	8	2	–	–	2
Monthey, Av. du Crochetan 72a/b	VS	1986	–	10	10	–	–	–
St. Gallen, Iddastrasse 39 – 43	SG	1954	10	12	5	1	–	–
Fahrweid, Austrasse 9/11/13	ZH	1963	4	8	16	–	–	–
Binningen, Lindenstrasse 18 – 22	BL	1994	–	10	10	5	16	–
Schliern b. Köniz, Spühlhalde 3 – 9, 15 – 21	BE	1997	–	14	46	–	22	–
Winterthur, Wässerwiesenstrasse 79a – c, 81a – c	ZH	1998	20	14	12	–	16	–
Arlesheim, Brachmattstrasse 1	BL	1999	–	–	7	–	–	–
Basel, Hegenheimerstrasse 26	BS	1955	–	8	2	–	–	2
Basel, Schützengraben 51	BS	1960	3	3	2	–	–	–
La Tour-de-Peilz, Ch. de Vassin 30/32	VD	1964	9	10	8	–	1	–

Parkplätze	Gestehungs- kosten	Alleineigentum	Stockwerk- eigentum	Miteigentum	Im Baurecht	Total Verkehrswert	Ist- Mieterttrag	Leerstand- und Mietzinsverluste	Durchschnitt- licher Leerstand
	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %
19	12'739'072	13'081'000	0	0	0	13'081'000	628'560	-20'877	3.21 %
-	18'024'232	19'646'000	0	0	0	19'646'000	690'878	-14'223	2.02 %
34	15'782'730	14'757'000	0	0	0	14'757'000	743'582	-4'717	0.63 %
-	9'454'965	9'127'000	0	0	0	9'127'000	401'974	-19'778	4.69 %
48	11'273'069	11'219'000	0	0	0	11'219'000	584'673	-12'892	2.16 %
26	12'656'450	13'522'000	0	0	0	13'522'000	518'480	-22'027	4.08 %
16	5'379'169	5'384'000	0	0	0	5'384'000	289'188	-1'291	0.44 %
33	8'012'659	7'947'000	0	0	0	7'947'000	345'007	-48'980	12.43 %
25	8'962'058	8'949'000	0	0	0	8'949'000	375'145	-31'696	7.79 %
46	13'721'566	13'880'000	0	0	0	13'880'000	612'062	-19'386	3.07 %
24	9'598'613	9'829'000	0	0	0	9'829'000	393'840	-11'400	2.81 %
41	12'589'153	12'855'000	0	0	0	12'855'000	506'862	-93'966	15.64 %
32	8'526'677	8'988'000	0	0	0	8'988'000	408'265	-37'151	8.34 %
31	13'739'941	14'841'000	0	0	0	14'841'000	538'622	-24'244	4.31 %
28	9'732'344	10'312'000	0	0	0	10'312'000	444'434	-23'193	4.96 %
56	14'405'305	14'410'000	0	0	0	14'410'000	700'667	-23'531	3.25 %
28	11'472'377	11'525'000	0	0	0	11'525'000	541'577	-19'463	3.47 %
14	6'341'337	6'616'000	0	0	0	6'616'000	317'976	-11'260	3.42 %
32	11'112'109	11'343'000	0	0	0	11'343'000	463'674	-18'212	3.78 %
-	3'554'734	3'640'000	0	0	0	3'640'000	158'007	-3'284	2.04 %
21	5'989'416	7'223'000	0	0	0	7'223'000	139'699	-90'209	39.24 %
32	6'501'730	6'439'000	0	0	0	6'439'000	304'665	-68'239	18.30 %
10	5'447'244	5'863'000	0	0	0	5'863'000	231'950	-10'362	4.28 %
19	5'175'070	5'232'000	0	0	0	5'232'000	235'025	-27'823	10.59 %
21	7'272'011	7'586'000	0	0	0	7'586'000	345'023	-8'446	2.39 %
24	5'372'072	5'601'000	0	0	0	5'601'000	259'646	-5'880	2.21 %
12	7'108'109	7'568'000	0	0	0	7'568'000	322'869	-8'910	2.69 %
31	4'754'773	4'826'000	0	0	0	4'826'000	252'205	-9'965	3.80 %
27	5'412'161	5'453'000	0	0	0	5'453'000	20'800	-2'194	9.54 %
14	7'837'519	8'049'000	0	0	0	8'049'000	28'200	-1'300	4.41 %
26	10'748'055	11'118'000	0	0	0	11'118'000	34'120	-135	0.39 %
29	14'676'928	14'925'000	0	0	0	14'925'000	48'133	-140	0.29 %
63	30'279'536	30'506'000	0	0	0	30'506'000	104'183	-4'617	4.24 %
51	24'157'842	24'921'000	0	0	0	24'921'000	71'922	-8'392	10.45 %
8	5'037'592	5'116'000	0	0	0	5'116'000	16'637	0	0.00 %
3	5'161'788	5'255'000	0	0	0	5'255'000	17'384	0	0.00 %
2	3'231'198	3'293'000	0	0	0	3'293'000	9'533	0	0.00 %
4	8'250'544	8'255'000	0	0	0	8'255'000	27'531	-443	1.58 %

	Kanton	Baujahr	Wohnungsgrösse				Sonstige Objekte*	Gewerbeobjekte
			<3	3-3.5	4-4.5	>4.5		
Grundstücke								
Wohnbauten								
Corsier-sur-Vevey, Chemin Vert 31	VD	1962	10	10	5	–	–	–
Aigle, Rue du Molage 32/34	VD	1986	4	10	5	–	–	4
Basel, Hammerstrasse 132	BS	1982	1	5	4	–	–	1
Prilly, Avenue de la Rochelle 14	VD	1968	30	9	–	–	–	–
Urtenen, Solothurnstrasse 60/60a/b	BE	1982	6	9	6	–	2	–
Total			265	431	349	63	157	15
Kommerziell genutzte Liegenschaften								
Allschwil, Hegenheimermattweg 65	BL	1989	–	–	–	–	–	33
Riehen, Wettsteinstrasse 4	BL	1989	–	3	3	–	–	11
Basel, St. Jakobs-Strasse 30	BL	1988	8	1	3	–	4	9
Total			8	4	6	–	4	53
Gemischte Bauten								
Bonstetten, Dorfstrasse 13-17	ZH	1990	4	10	8	–	3	10
Basel, Wasgenring 91-95	BS	1966	4	9	13	–	1	7
Carouge GE, Rue des Caroubiers 15	GE	1994	–	–	8	8	–	7
Lugano, Via Landriani 3	TI	1994	4	2	3	1	–	5
Neuchâtel, Rue de Vauseyon 29	NE	1988	6	8	2	–	–	12
Orbe, Grand-Rue 39	VD	1991	17	13	3	–	–	9
Vezia, Via S. Gottardo 9	TI	1986	–	6	6	–	–	6
Winterthur, Wartstrasse 4	ZH	1962	6	3	1	–	–	7
Basel, Drahtzugstrasse 51	BS	1988	–	6	4	–	7	0
Total			41	57	48	9	11	63
Bauland (einschliesslich Abbruch und angefangener Objekte)								
n. a.			–	–	–	–	–	–
Total			–	–	–	–	–	–
Zusammenfassung								
Wohnbauten			265	431	349	63	157	15
Kommerziell genutzte Liegenschaften			8	4	6	–	4	53
Gemischte Bauten			41	57	48	9	11	63
Bauland (einschliesslich Abbruch und angefangener Objekte)			–	–	–	–	–	–
Gesamttotal			314	492	403	72	172	131

Parkplätze	Gestehungs- kosten	Alleineigentum	Stockwerk- eigentum	Miteigentum	Im Baurecht	Total Verkehrswert	Ist- Mietertag	Leerstand- und Mietzinsverluste	Durchschnitt- licher Leerstand
	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %
9	7'805'408	7'709'000	0	0	0	7'709'000	23'911	0	0.00%
22	6'645'984	6'476'000	0	0	0	6'476'000	25'327	-1'075	4.07%
9	4'541'967	4'608'000	0	0	0	4'608'000	16'900	0	0.00%
17	9'058'000	9'134'000	0	0	0	9'134'000	31'383	-525	1.65%
79	7'937'156	8'000'000	0	0	0	8'000'000	28'959	-640	2.16%
1'066	415'480'660	425'027'000	-	-	-	425'027'000	12'259'479	-710'860	5.48%
106	21'897'262	21'651'000	-	-	-	21'651'000	1'080'297	-14'958	1.37%
0	6'194'384	6'284'000	-	-	-	6'284'000	356'281	-35'070	8.96%
25	19'062'036	19'282'000	-	-	-	19'282'000	68'886	-2'310	3.24%
131	47'153'682	47'217'000	-	-	-	47'217'000	1'505'464	-52'338	3.36%
42	12'820'220	13'107'000	-	-	-	13'107'000	587'486	-23'418	3.83%
0	12'387'409	11'609'000	-	-	-	11'609'000	602'025	-14'034	2.28%
44	21'597'126	21'681'000	-	-	-	21'681'000	886'180	-27'216	2.98%
20	8'988'180	9'026'000	-	-	-	9'026'000	299'396	-94'456	23.98%
97	11'068'327	11'251'000	-	-	-	11'251'000	575'933	-2'415	0.42%
51	9'544'544	8'973'000	-	-	-	8'973'000	37'555	-20'286	35.07%
21	4'408'908	4'368'000	-	-	-	4'368'000	16'137	-3'588	18.19%
4	6'395'713	6'565'000	-	-	-	6'565'000	19'763	-70	0.35%
11	6'981'164	7'075'000	-	-	-	7'075'000	25'610	-350	1.35%
290	94'191'590	93'655'000	-	-	-	93'655'000	3'050'085	-185'832	5.74%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1'066	415'480'660	425'027'000	-	-	-	425'027'000	12'259'479	-710'860	5.48%
131	47'153'682	47'217'000	-	-	-	47'217'000	1'505'464	-52'338	3.36%
290	94'191'590	93'655'000	-	-	-	93'655'000	3'050'085	-185'832	5.74%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1'487	556'825'932	565'899'000	-	-	-	565'899'000	16'815'027	-949'030	5.34%

Angaben zur Geschäftstätigkeit und Finanzierung

Käufe zur Lancierung ¹		Art der Liegenschaften	Datum
Chur	Alpsteinweg 3 – 11, 15	Wohnbauten	01.10.2018
Zürich	Neudorfstrasse 11 – 17	Wohnbauten	01.10.2018
Lausanne	Ch. de Champrilly 17/19/21	Wohnbauten	01.10.2018
Bonstetten	Dorfstrasse 13 – 17	Gemischte Bauten	01.10.2018
Basel	Wasgenring 91 – 95	Gemischte Bauten	01.10.2018
Basel	Erlenstrasse 50/52	Wohnbauten	01.10.2018
Allschwil	Hegenheimerweg 65	Kommerziell genutzte Liegenschaften	01.10.2018
Carouge GE	Rue des Caroubiers 15	Gemischte Bauten	01.10.2018
Neuchâtel	Rue des Battieux 30 – 36	Wohnbauten	01.10.2018
Luzern	Obergütschrain 4	Wohnbauten	01.10.2018
Murten	Engelhardstrasse 61 – 63	Wohnbauten	01.10.2018
Herisau	Gibelhalde 21, 23	Wohnbauten	01.10.2018
Pfeffingen	Hauptstrasse 21/21a	Wohnbauten	01.10.2018
Buchrain	Moosstrasse 29/31/33/35	Wohnbauten	01.10.2018
Obernau	Feldhöfli 1 – 5	Wohnbauten	01.10.2018
Möhligen	Kornfeldstrasse 12 – 20	Wohnbauten	01.10.2018
Reinach BL	Maienweg 2/4	Wohnbauten	01.10.2018
Zürich	Luegislandstrasse 163 – 169	Wohnbauten	01.10.2018
Münchenstein	Zollweidenstrasse 12 + 14	Wohnbauten	01.10.2018
Villars-sur-Glâne	Chemin des Pins 1, 2, 3	Wohnbauten	01.10.2018
Burgdorf	Tiergarten 23 – 29	Wohnbauten	01.10.2018
Locarno	Via d'Alberti 11	Wohnbauten	01.10.2018
Hettlingen	Im Grund 14/15, 18/19	Wohnbauten	01.10.2018
Basel	Hegenheimerstrasse 16	Wohnbauten	01.10.2018
Riehen	Wettsteinstrasse 4	Kommerziell genutzte Liegenschaften	01.10.2018
Bremgarten AG	Im Meyerhof 8/10	Wohnbauten	01.10.2018
Wangen b. Olten	Am Kreuzbach 22 – 28	Wohnbauten	01.10.2018
Luzern	Hirtenhofring 24/26	Wohnbauten	01.10.2018
Turbenthal	Hohmattring 19, 21	Wohnbauten	01.10.2018
Ostermundigen	Bernstrasse 7 – 11	Wohnbauten	01.10.2018
Neuenhof	Alte Zürcherstrasse 22	Wohnbauten	01.10.2018
Basel	Bernoullistrasse 24	Wohnbauten	01.10.2018
Savigny	Ch. de la Verne 1	Wohnbauten	01.10.2018
Lugano	Via Landriani 3	Gemischte Bauten	01.10.2018
Neuchâtel	Rue de Vauseyon 29	Gemischte Bauten	01.10.2018

Käufe im Rahmen der Kapitalerhöhung ²		Art der Liegenschaften	Datum
Basel	Hammerstrasse 132	Wohnbauten	01.09.2019
Monthey	Av. du Crochetan 72a/b	Wohnbauten	01.09.2019
Aigle	Rue du Molage 32/34	Wohnbauten	01.09.2019
St. Gallen	Iddastrasse 39 – 43	Wohnbauten	01.09.2019
Fahrweid	Austrasse 9/11/13	Wohnbauten	01.09.2019
Orbe	Grand-Rue 39	Gemischte Bauten	01.09.2019

Käufe im Rahmen der Kapitalerhöhung ²		Art der Liegenschaften	Datum
Binningen	Lindenstrasse 18–22	Wohnbauten	01.09.2019
Vezia	Via S. Gottardo 9	Gemischte Bauten	01.09.2019
Schliern b. Köniz	Spühlhalde 3–9, 15–21	Wohnbauten	01.09.2019
Winterthur	Wässerwiesenstrasse 79a–c, 81a–c	Wohnbauten	01.09.2019
Arlesheim	Brachmattstrasse 1	Wohnbauten	01.09.2019
Basel	Hegenheimerstrasse 26	Wohnbauten	01.09.2019
Basel	Schützengraben 51	Wohnbauten	01.09.2019
La Tour-de-Peilz	Ch. de Vassin 30/32	Wohnbauten	01.09.2019
Corsier-sur-Vevey	Chemin Vert 31	Wohnbauten	01.09.2019
Basel	Drahtzugstrasse 51	Gemischte Bauten	01.09.2019
Winterthur	Wartstrasse 4	Gemischte Bauten	01.09.2019
Basel	St. Jakobs-Strasse 30	Kommerziell genutzte Liegenschaften	01.09.2019
Prilly	Avenue de la Rochelle 14	Wohnbauten	01.09.2019
Urtenen	Solothurnstrasse 60/60a/b	Wohnbauten	01.09.2019

1 Die einzelnen Immobilien wurden durch die akkreditierten Schätzungsexperten mit Bewertungsstichtag 30. September 2018 geschätzt und bilden zur Lancierung des Fonds am 1. Oktober 2018 ein Portfolio, welches aufgrund der Ausnahmegenehmigung gemäss Art. 63 Abs. 4 KAG der FINMA vom 2. Februar 2018 von der Baloise Immobilien Management AG erworben wurde. Der Marktwert dieses Portfolios betrug CHF 352'310'000.

2 Die einzelnen Immobilien wurden durch die akkreditierten Schätzungsexperten mit Bewertungsstichtag 1. September 2019 geschätzt und bilden zur Kapitalerhöhung des Fonds per 2. September 2019 ein Portfolio, welches aufgrund der Ausnahmegenehmigung gemäss Art. 63 Abs. 4 KAG der FINMA vom 14. Juni 2019 von der Baloise Immobilien Management AG erworben wurde. Der Marktwert dieses Portfolios betrug CHF 193'890'000.

WEITERE KÄUFE

In der Berichtsperiode erfolgten keine weiteren Käufe.

VERKÄUFE

In der Berichtsperiode wurden keine Verkäufe getätigt.

GEWÄHRTE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE DARLEHEN

Keine

HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN NACH FÄLLIGKEIT

Kredit	Betrag (CHF)	Laufzeit	Zinssatz
Kurzfristige Hypotheken mit			
Fälligkeit innerhalb von 12 Monaten			
n. a.			
Langfristige Hypotheken mit			
Fälligkeit innerhalb von 1 bis 5 Jahren			
Festhypothek	17'000'000	01.10.18–30.09.21	0.32%
Festhypothek	15'000'000	30.09.19–30.09.20	0.08%
Festhypothek	13'000'000	30.09.19–30.09.21	–0.01%
Festhypothek	40'000'000	30.09.19–30.09.22	0.00%
Total	85'000'000		

DARLEHEN UND KREDITE

Keine

KURZFRISTIGE FESTVERZINSLICHE EFFEKTEN, IMMOBILIENZERTIFIKATE UND DERIVATE

Keine

ANTEILE AN ANDEREN IMMOBILIENFONDS UND IMMOBILIENINVESTMENTGESELLSCHAFTEN

Keine

BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN

Keine

MIETZINSEINNAHMEN PRO MIETER GRÖSSER ALS 5 %

Per	Mieter	Ort der Liegenschaften	Anteil in% der Mietzinseinnahmen
30.09.2019	n. a.	n. a.	n. a.

GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN

Mit Verfügung vom 2. Februar 2018 genehmigte die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht («FINMA») die Auflage dieser kollektiven Kapitalanlage. Gestützt auf Art. 63 Abs. 2 und 4 KAG i. V. m. Art. 32a KKV wurde durch die FINMA die Ausnahme betreffend die Übernahme von Immobilienwerten von nahestehenden natürlichen und juristischen Personen für den Kauf eines Portfolios von Immobilien der Basler Versicherungen AG, Basel, und der Basler Leben AG, Basel im Rahmen, der Lancierung des Immobilienfonds sowie im Rahmen der Kapitalerhöhung genehmigt. Die Genehmigungen der Ausnahmen sind auf den Zeitraum der Lancierung sowie der Kapitalerhöhung beschränkt. Die Fondsleitung untersteht der Auflage, diese Transaktionen im Jahresbericht zu erwähnen:

Im Rahmen der Lancierung sowie der Kapitalerhöhung des Baloise Swiss Property Fund übertrugen die Basler Versicherung AG, Basel, und die Basler Leben AG, Basel, der Baloise Immobilien Management AG, Basel, zuhanden des Immobilienfonds durch Vermögensübertragung gemäss Art. 69 ff. FusG zwei Liegenschaftenportfolios von 35 Liegenschaften bei der Lancierung und 20 Liegenschaften im Rahmen der Kapitalerhöhung. Die Übertragung der Liegenschaften erfolgte durch Barzahlung und nicht als Sacheinlage gegen Ausgabe von Fondsanteilen. Die drei Gesellschaften sind nahestehende juristische Personen i. S. v. Art. 63 KAG. Die Immobilienwerte, welche Gegenstand dieser Transaktion waren, sind unter «Käufe zur Lancierung» und «Käufe im Rahmen der Kapitalerhöhung» aufgeführt.

GESCHÄFTE ZWISCHEN KOLLEKTIVEN KAPITALANLAGEN

Keine

Anhang

INFORMATIONEN ZUR BILANZ UND ZU DEN GEKÜNDIGTEN ANTEILEN

		30.09.2019
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	CHF	–
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF	–
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	CHF	35'732
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsperiode gekündigten Anteile		–

KENNZAHLEN GEMÄSS BRANCHENSTANDARDS

Diese Informationen können bei «Der Fonds im Überblick» entnommen werden.

HINWEIS AUF SOFT COMMISSION AGREEMENTS

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen oder Vereinbarungen betreffend Retrozessionen in Form von sogenannten «soft commissions» geschlossen.

GRUNDSÄTZE FÜR DIE BEWERTUNG SOWIE BERECHNUNG DES NETTOINVENTARWERTES

Gemäss § 16 des Fondsvertrages («Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten») wird der Nettoinventarwert des Immobilienfonds zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet.

Der Inventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile.

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand der dynamischen Ertragswertmethode «Discounted-Cashflow-Methode (DCF)» geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen bei den Bewertungen führen.

Weitere Ausführungen zu den Verkehrswerten können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer entnommen werden.

VERGÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN (§ 18 UND § 19 DES FONDSVERTRAGS)

	Maximal	Effektiv
Vergütungen an die Fondsleitung		
Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds (in % des Gesamtfondsvermögens)	1.00 %	0.65 %
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten (in % der Baukosten)	3.00 %	2.50 %
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften (in % der jährlichen Nettomietzinseinnahmen)	5.00 %	4.00 %
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken (in % des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird); bei der Übernahme von Grundstücken und Liegenschaften (Sacheinlagen) kann ebenfalls eine Entschädigung in gleicher Höhe belastet werden.	2.00 %	1.50 %
Ausgabekommission (in % des Nettoinventarwertes der neuemittierten Anteile):		
Ausgabekommission bei der Lancierung per 01.10.2018	5.00 %	2.50 %
Ausgabekommission bei der Kapitalerhöhung per 02.09.2019	5.00 %	1.50 %
Rücknahmekommission (in % des Nettoinventarwertes der zurückgenommenen Anteile)	1.50 %	1.50 %
Kommission für die Auszahlung des Liquidationsbetrages im Falle der Auflösung des Immobilienfonds	0.50 %	n. a.
Weitere vertragliche Vergütungen: Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen.		
Vergütung an die Depotbank		
Jährliche Kommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrags aufgeführten Aufgaben der Depotbank (in % des Gesamtfondsvermögens)	0.10 %	0.10 %
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrags an die Anleger	0.50 %	0.50 %

GESAMTBETRAG DER VERTRAGLICHEN ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN NACH DEM BILANZSTICHTAG FÜR GRUNDSTÜCKKÄUFE SOWIE BAUAUFTRÄGE UND INVESTITIONEN IN LIEGENSCHAFTEN

	in CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	1'025'732

Weitere Mitteilungen an die Anleger

ANGABEN ÜBER ANGELEGENHEITEN VON BESONDERER WIRTSCHAFTLICHER ODER RECHTLICHER BEDEUTUNG

Änderungen des Fondsreglements

In der Berichtsperiode erfolgten keine Änderungen des Fondsreglements.

Wesentliche Fragen der Auslegung von Gesetz und Fondsreglement

In der Berichtsperiode ergaben sich keine wesentlichen Fragen zur Auslegung von Gesetzen oder des Fondsreglements.

Angaben über den Wechsel von Fondsleitung und Depotbank

In der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel der Fondsleitung oder Depotbank.

Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung

Martin Kränzlin wurde per 30. Juni 2019 pensioniert. Seine Funktion übernimmt Dieter Kräuchi als Leiter Handel ad interim.

Philippe Fürstenberger ist per 30. September 2019 aus der Geschäftsleitung ausgeschieden. Bis die Nachfolge geregelt ist, übernimmt Dieter Kräuchi die Leitung Bau & Entwicklung ad interim.

Angaben zu Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.

Bewertungsbericht



PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
Postfach
CH-8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00
www.pwc.ch

Baloise Immobilien Management AG
Aeschengraben 21
4051 Basel

27. September 2019

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 30.09.2019

Ausgangslage und Auftrag

Die Baloise Immobilien Management AG reichte bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) Gesuche als Fondsleitung für Immobilienfonds gemäss Art 25 i.V.m. Art. 58 des Bundesgesetzes über die Kollektivanlagen (KAG) ein und beantragte zudem eine Ausnahmegewilligung nach Art. 63 Abs. 4 KAG (insbesondere i.V.m. Art. 32a der Kollektivanlagenverordnung), um Immobilien aus dem Portfolio der Basler Leben AG sowie der Basler Versicherung AG für den Immobilienfonds zu erwerben.

Gemäss Art. 64 KAG ist durch die Fondsleitung des Immobilienfonds ein unabhängiger Schätzungsexperte zu mandatieren, um die Marktwerte der Liegenschaften unter Berücksichtigung relevanter Standards und Grundlagen zu bestimmen. Daher hat das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG („PwC“) im Auftrag der Baloise Immobilien Management AG sämtliche zu erwerbende Liegenschaften auf Einzelobjektebene zum Zweck der Alimentierung des Fonds erstmalig per Stichtag 31.12.2017 bewertet. Darüber hinaus sieht der Auftrag eine jährliche Wiederbewertung aller Liegenschaften des Portfolios sowie Transaktionsbewertungen bis einschliesslich zum Jahr 2021 vor. In diesem Rahmen wurde eine Wiederbewertung der 55 Portfolioliegenschaften mit Stichtag per 30.09.2019 durchgeführt.

Bewertungsstandards und Grundlagen

In Übereinstimmung mit den Marktwertdefinitionen der International Valuation Standards (IVSC), der Swiss Valuation Standards (SVS) und den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) wird der Marktwert definiert als *„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt“*.

Jedes Objekt wird individuell und nicht als Teil des Portfolios bewertet. Die Wertermittlung der Liegenschaften erfolgt auf Basis von überwiegend auf dem Markt beobachtbaren Input-Parametern sowie teils beobachtbaren jedoch angepassten Input-Parametern. Kosten und Steuern, die dem Eigentümer anfallen können und nicht in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb der Liegenschaft stehen (Finanzierungs- und Veräusserungskosten, Mehrwertsteuer etc.), werden im Einklang mit der Bewertungspraxis in der Schweiz nicht berücksichtigt.

Grundlage für die Bewertung bilden aktuelle Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Dokumente und Daten zu den Liegenschaften wurden von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt. Die Richtigkeit dieser Dokumente wird vorausgesetzt. Die Liegenschaften werden im Rahmen der Bewertung jeweils mindestens alle drei Jahre, sowie nach Akquisition oder Umbau besichtigt. Im Rahmen der Einwertung bei Fondsgründung per 31.12.2017 wurde das gesamte Initialportfolio von 35 Liegenschaften besichtigt. Das im Zuge der Kapitalerhöhung akquirierte Portfolio von 20 Liegenschaften wurde im Rahmen der Transaktionsbewertung per 31.03.2019 besichtigt.

PricewaterhouseCoopers AG mit Standorten in Aarau, Basel, Bern, Chur, Genf, Lausanne, Lugano, Luzern, Neuenburg, Sitten, St. Gallen, Thun, Winterthur, Zug und Zürich bietet Wirtschaftsprüfung, Steuer-, Rechts- und Wirtschaftsberatung an. PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften, das in rund 150 Ländern weltweit vertreten ist.



Bewertungsmethode und Bewertungstechnik

Der nominale Basiszinssatz beträgt grundsätzlich 2.23%. Grundlage für die Ermittlung des nominalen Basiszinssatzes ist die langfristige Prognose der Rendite für zehnjährige Bundesanleihen inkl. eines Zuschlags für die allgemeine Illiquidität von Immobilienanlagen. Die langfristige Inflationsannahme wurde auf Basis der historischen Daten und der Inflationsprognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) bei 1.00% angenommen. Für die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes wird das inflationsbedingte Wachstum der Cashflows ab Jahr elf abgezogen. Die einzelnen Liegenschaftswerte werden nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode) ermittelt.

Bei der DCF-Methode werden im ersten Schritt die jährlich erwarteten nominalen Netto-Zahlungsströme über einen Betrachtungshorizont von zehn Jahren prognostiziert (Sollmiete abzüglich nicht realisierter Mieten, Kosten für Betrieb, Unterhalt, Instandsetzungen etc.). Für diese Prognosejahre werden einzelne Cashflows dargestellt. Die verbleibende Restnutzungsdauer wird durch die Fortschreibung des Cashflows eines repräsentativen Jahres (Exit-Jahr) dargestellt. In einem zweiten Schritt werden diese sogenannte Free Cashflows, sprich die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert (Barwert) und addiert. Der nominale Diskontierungszinssatz reflektiert hierbei die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft. Die Summe der Barwerte entspricht dem Marktwert.

Die Bewertungen stimmen mit den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Swiss Funds & Asset Management Association (SFA-MA) überein. Des Weiteren hat PwC branchenübliche Bewertungsstandards berücksichtigt.

Bewertungsergebnis

Für den Immobilienfonds wurden 55 Objekte unabhängig bewertet. Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nominale, nach den Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz per 30.09.2019 bei 4.05%. Der durchschnittliche, reale, nach den Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz per 30.09.2019 liegt bei 3.02%.

Liegenschaften	Anzahl Liegenschaften	Marktwert [CHF]	Gewichteter Diskontierungszinssatz (nominal)	Gewichteter Kapitalisierungszinssatz (real)
Gesamtes Portfolio	55	565'899'000	4.05%	3.02%

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen bewerten wir den Marktwert des Immobilienportfolios per 30.09.2019 mit CHF 565'899'000.

Unabhängigkeit

Gemäss der Geschäftspolitik der PricewaterhouseCoopers AG wurde das Immobilienportfolio unabhängig und neutral bewertet. Die Bewertung dient dem vorgängig genannten Zweck der Festlegung der Bilanzwerte zum Stichtag per 30.09.2019. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.



PricewaterhouseCoopers AG
Real Estate Advisory

A handwritten signature in blue ink that reads 'Marie Seiler'.

Marie Seiler MRICS, CFA
Partner

A handwritten signature in blue ink that reads 'Marco Böhi'.

Marco Böhi MRICS
Director

Kurzbericht der Prüfgesellschaft



Ernst & Young AG
Aeschengraben 9
Postfach
CH-4002 Basel

Telefon +41 58 286 86 86
Fax +41 58 286 86 00
www.ey.com/ch

An den Verwaltungsrat der
Baloise Immobilien Management AG, Basel

Basel, 4. Dezember 2019

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds Baloise Swiss Property Fonds, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b – h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 30. September 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörenden Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.



Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung sowie an die Unabhängigkeit gemäss Revisionsaufsichtsgesetz erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

Ernst & Young AG

Sandor Frei
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Michael Gurdan
Zugelassener Revisionsexperte

Baloise Immobilien Management AG

Aeschengraben 21

CH-4002 Basel

www.baloise-asset-management.com