

Roundtable

anlässlich der Kapitalerhöhung des
Baloise Swiss Property Fund

27. Juni 2024, Zürich

Baloise Asset Management

Eckdaten und Ressourcen



Gründung der Baloise Gruppe **1863**

Seit 2001 eigenständiger Vermögensverwalter



In den **Top 10¹** der grössten Schweizer Vermögensverwalter mit **CHF 54,5 Mrd.** Assets under Management and Advice²



Produktpalette mit mehr als **45** Anlagefonds



Fokus auf Schweizer Kunden und kollektive Anlagefonds



Ca. **190** Mitarbeiter, davon **50** Investment Professionals (Total über 8'000 in der Baloise Group)



Hauptsitz in Basel, Schweiz
Marktpräsenz in Deutschland, Belgien und Luxemburg

¹ Agnesen, Tatiana; Döhnert, Karsten; Fausch, Jürg; Frigg, Moreno; (28.08.2023): «Swiss Asset Management Study 2023; Asset Management contributes to the Swiss economy and is the backbone of the second pillar pension system», [Asset Management Association Switzerland | Swiss Asset Management... \(am-switzerland.ch\)](https://www.am-switzerland.ch) [01.09.2023].

² Die Assets under Management and Advice beziehen sich auf sämtliche Vermögenswerte von Investoren, die im Konzernbereich Baloise Asset Management diskretionär verwaltet werden und/oder für die eine Anlageberatung durchgeführt wird.

Quelle: Baloise Asset Management; Daten per 31. März 2024

Baloise Immobilien

150 Jahre Erfahrung im Asset Management von Immobilienanlagen



Mit einem Immobilienvermögen von ca. **CHF 9 Mrd.** zählen wir zu den grössten Real Estate Investment Manager der Schweiz. Wir verwalten dieses Vermögen umfassend.



Als führender Immobiliendienstleister decken wir **sämtliche Disziplinen entlang der Wertschöpfungskette** aus einer Hand ab.



Durch über **80 Mitarbeitende an den 3 Standorten** Basel, Lausanne und Zürich verfügen wir über die lokale Expertise und ein breites Netzwerk.



Wir bieten neben **Immobilienprodukten** auch **massgeschneiderte Dienstleistungen (Mandate)** an.

Unsere Stärken

Vertrauen – Wir kümmern uns gesamtheitlich



Professionelles Immobilienmanagement

Agile Teams

Beschaffung

Risk Management

ESG

Compliance



Lokale Fachkenntnisse und Netzwerke

Vor-Ort-Präsenz

Netzwerk

Marktnähe

Aktives Engagement



Zugang zu exklusivem Transaktionsmarkt

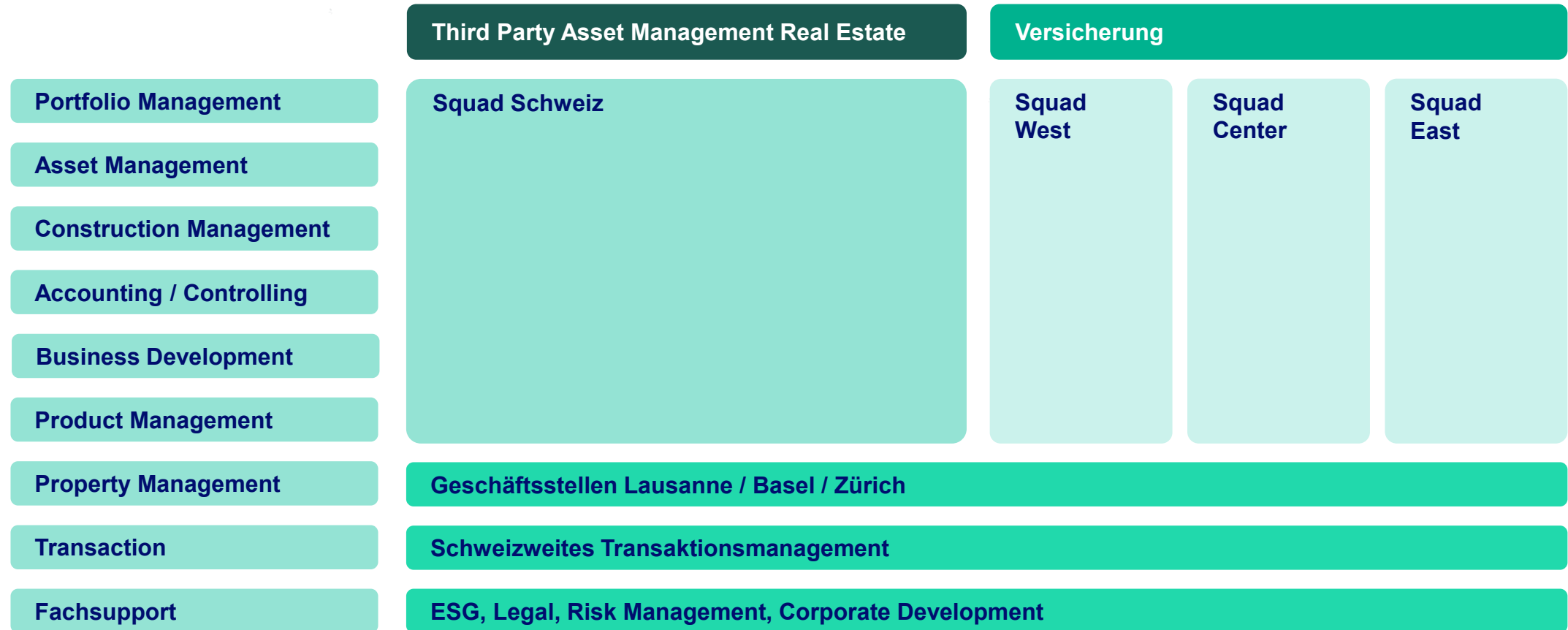
Off-Market Deals

Individuelle Lösungen

Investitionsvolumina

Privilegierter Zugang

Organisation Baloise Immobilien



Entwicklung Dübendorf «Am Ring»



4 Gebäude



476 Wohnungen
34'335 m²

17 Kommerzielle Flächen
1'831 m²



285 Parkplätze

43 Besucherparkplätze



3.8 Lage
WP Q2/2024



21 Min. Zürich Flughafen
15 Min. Zürich HB
4 Min. Bahnhof Stettbach
3 Min. Glattzentrum



Minergie
P / Eco



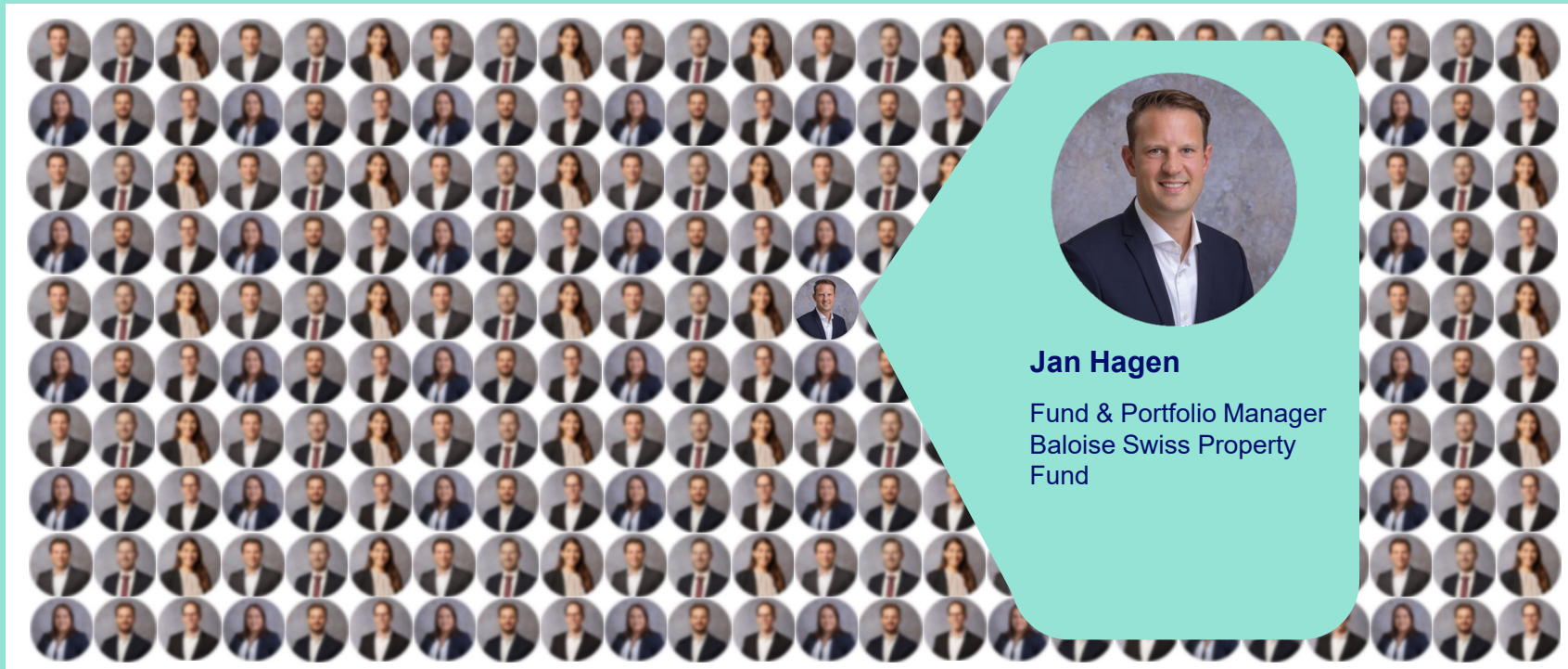
ca. 2026: Baubeginn
ca. 2030: Bezug

- Glattwasser Wärmepumpe
- PV – ZEV
- Mobilitäts- und E-Mobilitätskonzept

- Quartiergedanke
- Begegnungszonen/ Gesamtangebot Nutzungen
- Wohnen und Arbeiten an einem Ort

- Gesamtabrechnung
- Zentrales Datenmanagement
- Optimaler Nutzungsmix

Baloise Immobilien-Team



Jan Hagen

Fund & Portfolio Manager
Baloise Swiss Property
Fund

Baloise Swiss Property Fund

Geplante Kapitalerhöhung 2024

Präsentation Roundtable vom 27. Juni 2024, Zürich
Baloise Asset Management AG

Inhaltsverzeichnis

- 1. Executive Summary**
- 2. Liegenschaften der Vermögensübertragung**
- 3. Einfluss der Transaktion auf das Portfolio des BSPF**
- 4. Kapitalerhöhung**

01 Executive Summary

Dafür steht der Baloise Swiss Property Fund



CORE Anlagestil

- gute Lagen
- gute Qualität
- Fokus auf Einkommensrendite
- moderater Fremdkapitaleinsatz



Geografische Diversifikation

- ganze Schweiz



Sektorale Diversifikation

- alle Sektoren
- Übergewichtung Nutzung Wohnen



Fonds weiterhin im Auf- und Ausbau

Executive Summary – Highlights Fonds

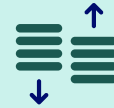
Wichtige Ereignisse seit dem 30. September 2023



Weitere Reduktion des **Mietausfalls** von 3.4% per 30.09.2023 auf 3.2% per 31.03.2024



Deutliche Steigerung der **Soll-Mieterträge** aufgrund von Zukäufen (CHF 3.06 Mio.) und Mietzinserhöhungen (CHF 0.49 Mio.)



Reduktion der **Unterhaltskosten** gegenüber dem Vorjahr bei gleichzeitig gewachsenem Portfolio



Baubewilligung an Neudorfstrasse in Zürich für **Totalsanierung inkl. Aufstockung** (vier zusätzliche Wohnungen) erhalten

Sanierung in La Tour-de-Peilz weitgehend abgeschlossen

Wieso investieren in Baloise Swiss Property Fund?

Hohe Regulierungsdichte durch FINMA

(z.B. Rückgaberecht zu NAV), insbesondere im Vergleich zu Immobilien-Aktiengesellschaften

Börsenkotierter Fonds

als liquideste Immobilienanlagemöglichkeit

Breite Diversifikation

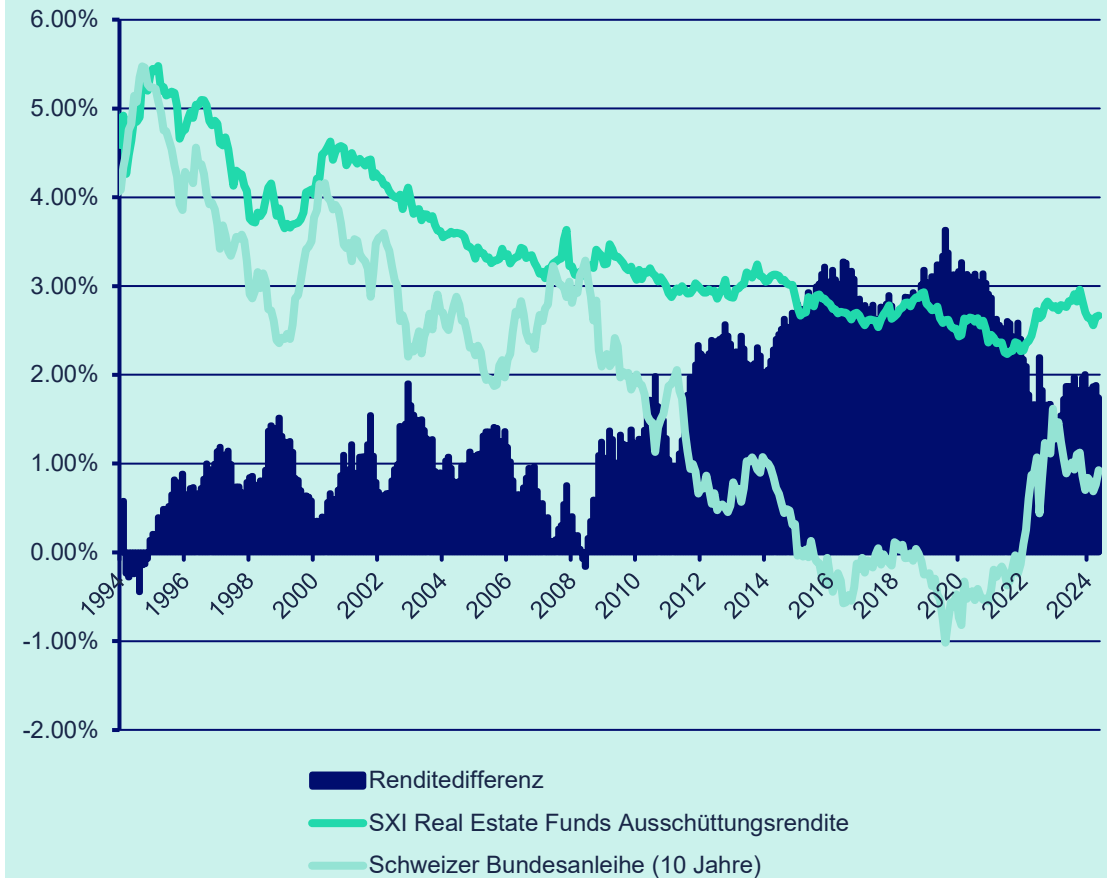
insbesondere im Vergleich mit Direktinvestments

Attraktive Ausschüttungsrendite von 2.64%

(per 30.09.2023) im Vergleich zu Obligationen in Schweizer Franken

Privilegierter Zugang zu attraktiven Immobilien

(Sektor Wohnen)



Quelle: Swiss Finance & Property, Bloomberg

Was für weiteres Wachstum spricht



Möglichkeit zum Kauf eines hochwertigen Portfolios mit attraktivem Rendite-/Risiko-Profil



Spread der Ausschüttungsrendite des BSPF zu 10-jähriger Bundesobligation mit ca. 1.5 Prozentpunkten **attraktiv**



Risikominderung durch **Diversifikation** der Erträge und **Verjüngung** des Immobilienbestandes




Übertreffen der 1 Milliardengrenze (AuM) und damit **Erhöhung** der **Liquidität** des Titels

Executive Summary – Vermögensübertragung (Kapitalerhöhung)

Kennzahlen



6
Liegenschaften



90.1%
Wohnnutzung



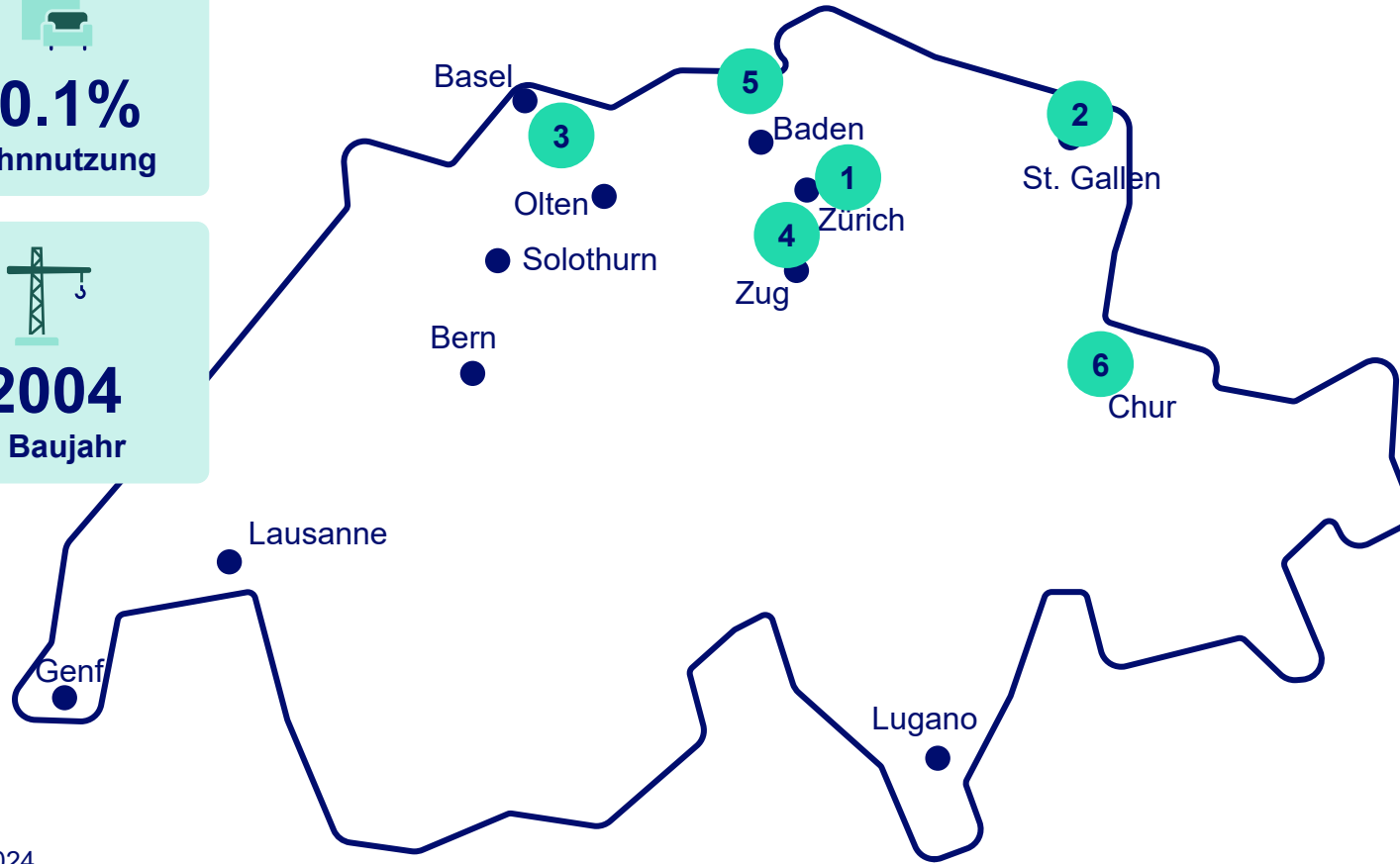
126.25 Mio.
Marktwert¹



2004
Ø Baujahr



5.38 Mio.
Soll-Mietertrag



- 1** Volketswil ZH,
Riedstrasse 60, 62, 68,
70, 72, 74

- 2** Wittenbach SG,
Obstgartenstrasse 11,
13, 15

- 3** Liestal BL,
Allmendstrasse 12-16,
Fliederweg 4-6

- 4** Knonau ZH, Bülstrasse
9, 11, 13, 15

- 5** Bad Zurzach AG,
Weissensteinweg 4, 6

- 6** Chur GR, Albulastrasse
13, 15

¹ Schätzung PwC per 1. September 2024

02 Liegenschaften der Vermögensübertragung

Übersicht Liegenschaften Vermögensübertragung

Ort	Grossregion	Baujahr (Sanierungsjahr)	Typ nach Art. 86 KKV	Marktwert PwC per 01.09.2024 in Mio. CHF	Bruttorendite gem. PwC- Bewertung	Nettorendite gem. PwC- Bewertung	Leerstand per 01.09.2024	Tranche
Volketswil ZH	Zürich	2000	W	33.85	4.12%	3.49%	0.2%	1
Wittenbach SG	Ostschweiz	2014	W	16.20	4.75%	3.81%	2.4%	2
Liestal BL	Nordwest- schweiz	2005	W	25.41	4.36%	3.44%	13.1%	3
Knonau ZH	Zürich	2003	W	18.18	4.17%	3.56%	0.0%	4
Bad Zurzach AG	Nordwest- schweiz	2016	W	20.33	4.39%	3.61%	0.0%	5
Chur GR	Ostschweiz	1982 (2022)	W	12.28	4.01%	3.40%	0.2%	6
Total		2004¹		126.25	4.29%	3.54%	3.1%	

W = Wohnbaute; ¹ Marktwertgewichtetes Durchschnittsalter ohne Sanierungsjahre

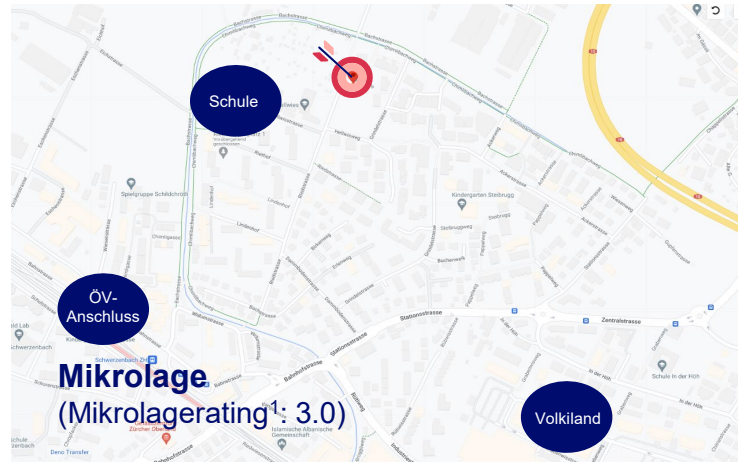
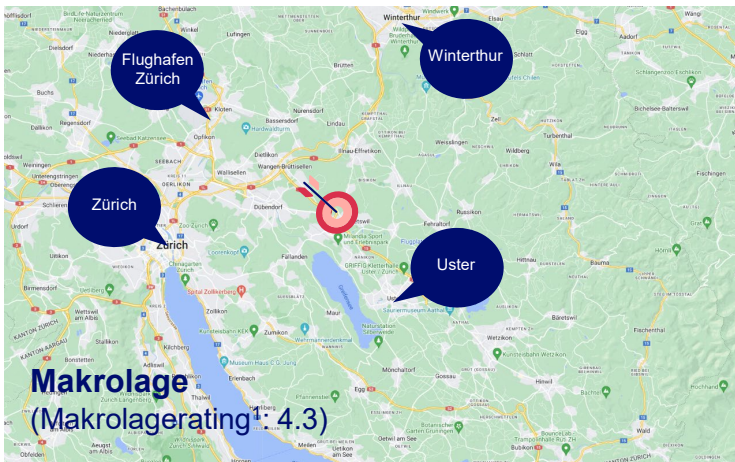
Volketswil

Riedstrasse 60, 62, 68, 70, 72, 74



Bemerkungen

- Gute Makrolage im Einzugsgebiet von Zürich
- Baujahr 2000, guter Zustand
- Moderne, familienfreundliche Grundrisse
- Lagegerechter Wohnungsmix mit 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen



Marktwert¹:	CHF 33.85 Mio.
Bruttorendite¹:	4.1%
Nettorendite¹:	3.5%
Baujahr:	2000
Tranche:	1
Gebäudetyp²	Wohnbaute
Soll-Ertrag p.a. in Mio. CHF	1.38
Wohnanteil / Andere Nutzungen	90% / 10%
Anzahl Wohnungen	60
Leerstand per 01.09.2024	0.2%
Wärmeerzeugung	Gas
GEAK Gesamtenergie	C

¹ Schätzung PwC per 1. September 2024; ² gem. Art. 86 KKV

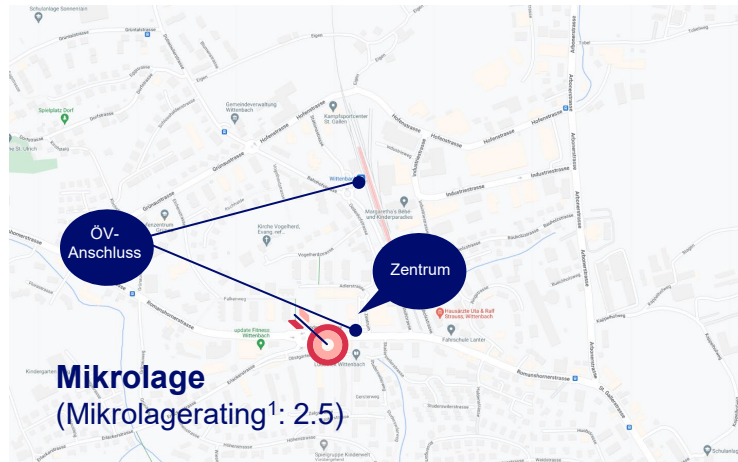
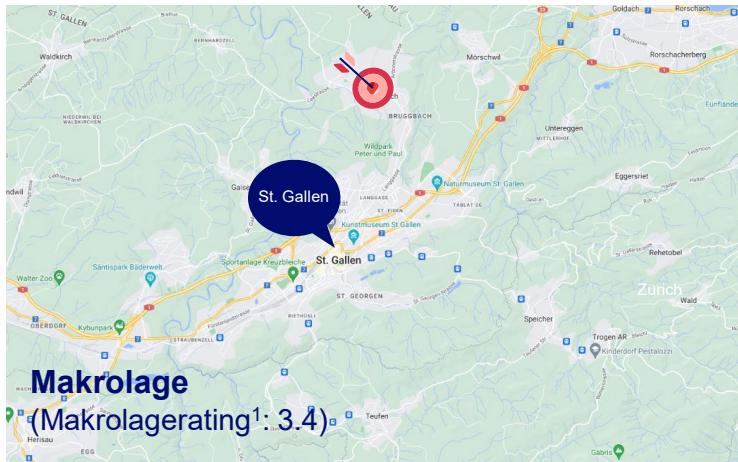
Wittenbach

Obstgartenstrasse 11, 13, 15



Bemerkungen

- Moderne Liegenschaft mit Baujahr 2014 & moderner Wärmeerzeugung
- Guter Zustand und neutrale Oberflächen
- Lagegerechter Wohnungsmix mit 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen und grosszügigen Balkonen
- Zwei Gewerbeflächen im Erdgeschoss



Marktwert¹:	CHF 16.20 Mio.
Bruttorendite¹:	4.7%
Nettorendite¹:	3.8%
Baujahr:	2014
Tranche:	2
Gebäudetyp²	Wohnbaute
Soll-Ertrag p.a. in Mio. CHF	0.76
Wohnanteil / Andere Nutzungen	79% / 21%
Anzahl Wohnungen	30
Leerstand per 01.09.2024	2.4%
Wärmeerzeugung	Wärmepumpe
GEAK Gesamtenergie	B

¹ Schätzung PwC per 1. September 2024; ² gem. Art. 86 KKV

Liestal

Allmendstrasse 12, 14, 16, Fliederweg 4, 6



Bemerkungen

- Gute Makrolage im Einzugsgebiet von Basel
- Zentrumsnahe Lage in Liestal
- Baujahr 2005, guter Zustand
- Moderne Grundrisse mit grosszügigen Aussenflächen
- Aktuell erhöhter Leerstand aufgrund Auszug von Wohngruppe³



Marktwert¹:	CHF 25.41 Mio.
Bruttorendite¹:	4.4%
Nettorendite¹:	3.4%
Baujahr:	2005
Tranche:	3
Gebäudetyp²	Wohnbaute
Soll-Ertrag p.a. in Mio. CHF	1.11
Wohnanteil / Andere Nutzungen	94% / 6%
Anzahl Wohnungen	40
Leerstand per 01.09.2024	13.1%³
Wärmeerzeugung	Fernwärme
GEAK Gesamtenergie	B

¹ Schätzung PwC per 1. September 2024; ² gem. Art. 86 KKV, ³ Vier Wohnungen wurden durch ein Pflegeheim gemietet und wurden nun gleichzeitig gekündigt, daher aktuell erhöhter Leerstand

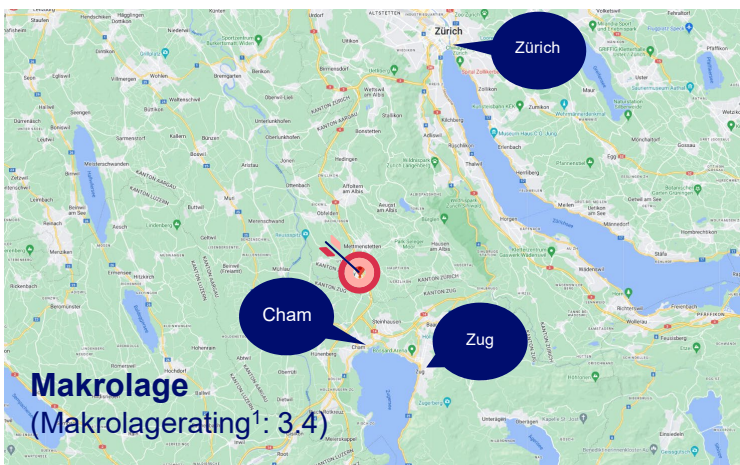
Knonau

Bülstrasse 9, 11, 13, 15



Bemerkungen

- Gute Anbindung an Zürich und Zug
- Baujahr 2003 mit Anschluss an Fernwärmenetz, guter Zustand
- Moderne Familienwohnungen in familienfreundlicher Gemeinde
- Grosszügige und gut nutzbare Aussenflächen



Marktwert¹:	CHF 18.18 Mio.
Bruttorendite¹:	4.2%
Nettorendite¹:	3.6%
Baujahr:	2003
Tranche:	4
Gebäudetyp²	Wohnbaute
Soll-Ertrag p.a. in Mio. CHF	0.76
Wohnanteil / Andere Nutzungen	92% / 8%
Anzahl Wohnungen	32
Leerstand per 01.09.2024	0.0%
Wärmeerzeugung	Fernwärme
GEAK Gesamtenergie	B

¹ Schätzung PwC per 1. September 2024; ² gem. Art. 86 KKV

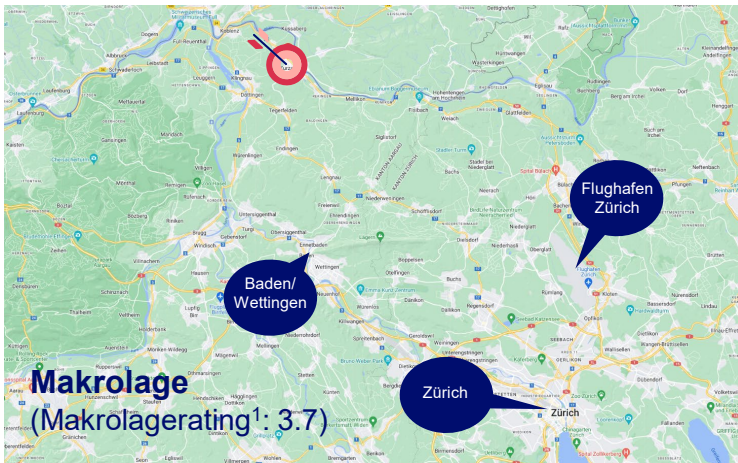
Bad Zurzach

Weissensteinweg 4, 6



Bemerkungen

- Moderne Überbauung aus dem Jahr 2016 in sehr gutem Zustand
- Zentrum, Bahnhof und Therme in Gehdistanz
- Breiter Wohnungsmix mit 2.5-, 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen
- Moderne Grundrisse, sehr grosse, einladende Balkone



Marktwert¹:	CHF 20.33 Mio.
Bruttorendite¹:	4.4%
Nettorendite¹:	3.6%
Baujahr:	2016
Tranche:	5
Gebäudetyp²	Wohnbaute
Soll-Ertrag p.a. in Mio. CHF	0.88
Wohnanteil / Andere Nutzungen	91% / 9%
Anzahl Wohnungen	41
Leerstand per 01.09.2024	0.0%
Wärmeerzeugung	Fernwärme
GEAK Gesamtenergie	B

¹ Schätzung PwC per 1. September 2024; ² gem. Art. 86 KKV

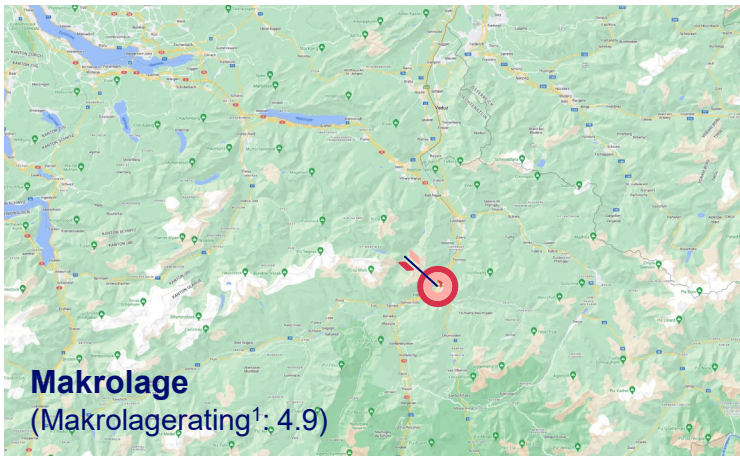
Chur

Albulastrasse 13, 15



Bemerkungen

- Sehr gute Makrolage mit Zentrumsfunktion in der Ostschweiz
- Lage in beliebtem & gut besonntem Wohnquartier
- Baujahr 1982, guter Zustand aufgrund erfolgter Sanierungsmassnahmen
- Offene Grundrisse mit Balkonen



Marktwert¹:	CHF 12.28 Mio.
Bruttorendite¹:	4.0%
Nettorendite¹:	3.4%
Baujahr/Sanierungsjahr:	1982/2022³
Tranche:	6
Gebäudetyp²	Wohnbaute
Soll-Ertrag p.a. in Mio. CHF	0.49
Wohnanteil / Andere Nutzungen	94% / 6%
Anzahl Wohnungen	22
Leerstand per 01.09.2024	0.2%
Wärmeerzeugung	Gas
GEAK Gesamtenergie	C

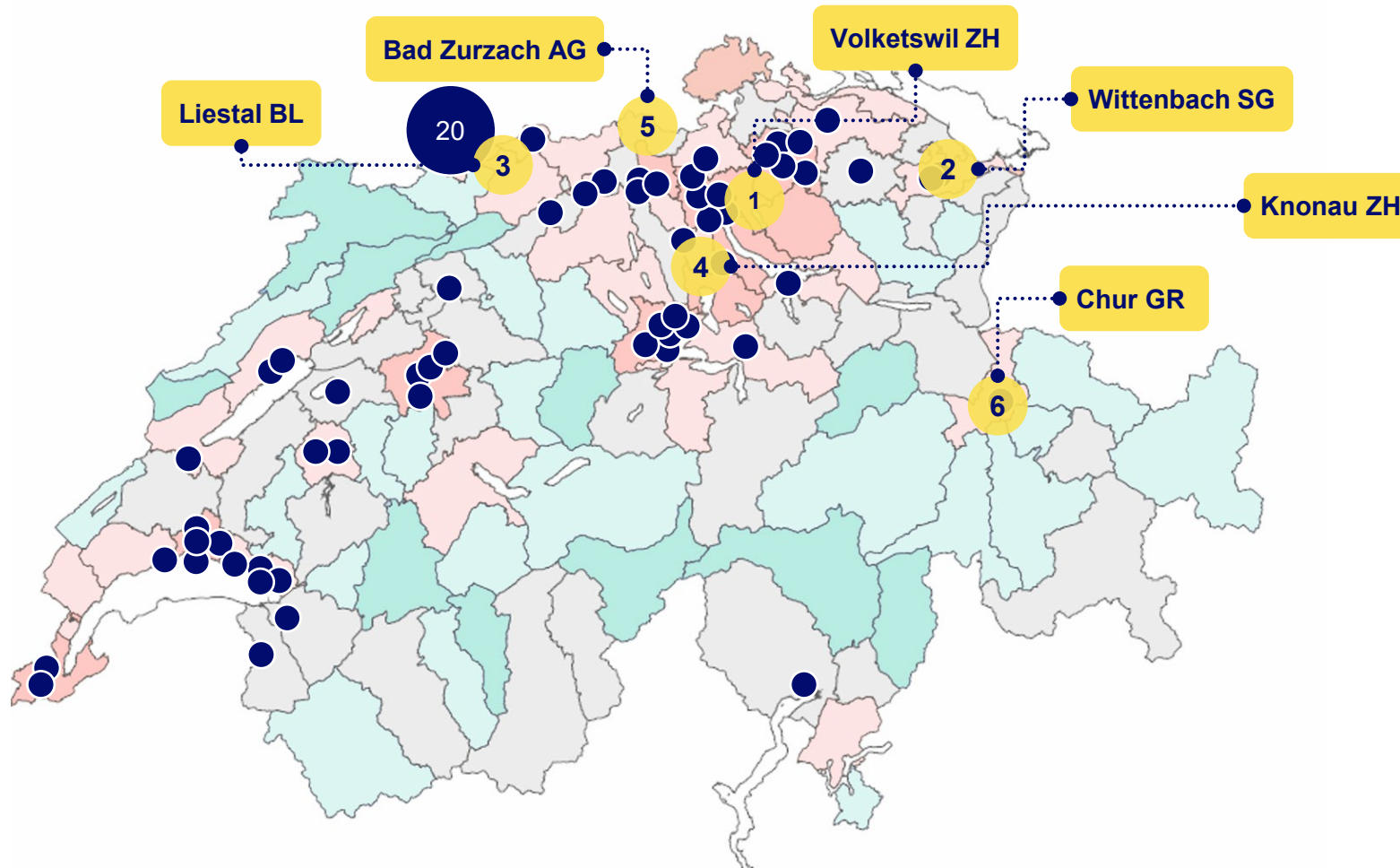
¹ Schätzung PwC per 1. September 2024; ² gem. Art. 86 KKV, ³ Innensanierung im Jahr 2022, Hüllensanierung im Jahr 2009

03

Einfluss der Transaktion auf das Portfolio des BSPF

Lage der Liegenschaften

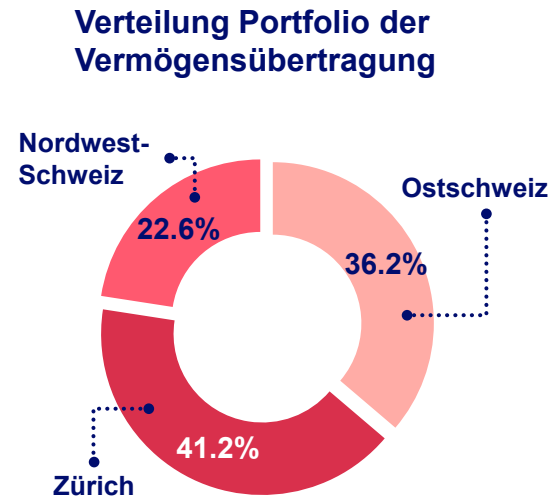
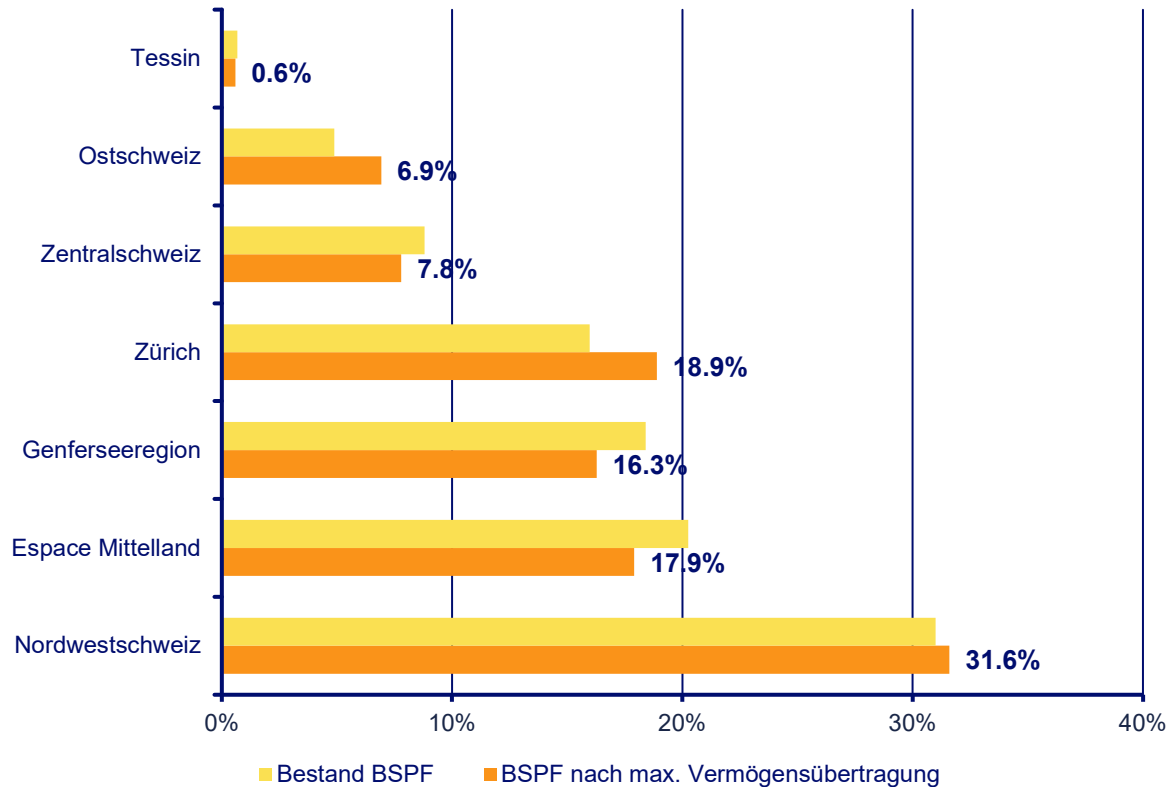
Ergänzung an überdurchschnittlichen Lagen



- Klassifizierung gemäss Wüest Partner**
- Klassifizierung 1.0-1.8 (sehr schlecht)
 - Klassifizierung 1.9-2.6
 - Klassifizierung 2.7-3.4
 - Klassifizierung 3.5-4.2
 - Klassifizierung 4.3-5.0 (sehr gut)
 - Standorte 78 Liegenschaften
BSPF per 31. März 2024

Diversifikation nach Grossregion

Wachstum im starken Wirtschaftsraum Zürich



Deutliches Wachstum in der Region Zürich

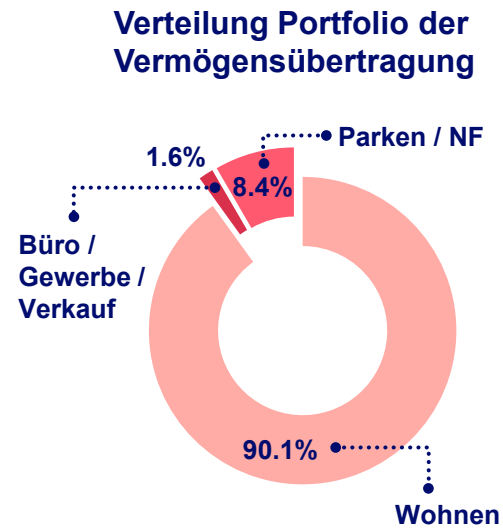
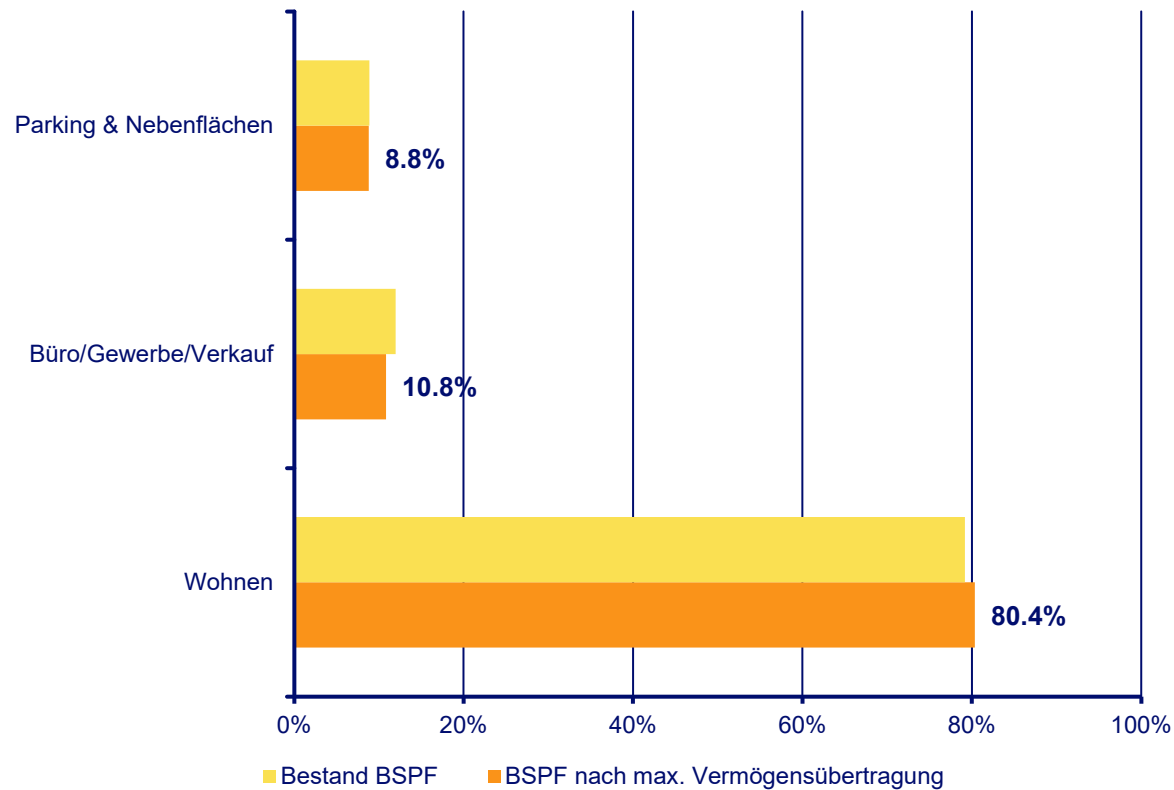
Ebenfalls starkes Wachstum in der Ostschweiz in und um Regionalzentren (Chur und St. Gallen)

Leichtes Wachstum in Nordwestschweiz

Portfoliostruktur nach Grossregion (gemäss Bundesamt für Statistik) mit Veränderung Bestand durch Übernahme der sechs Liegenschaften aus Vermögensübertragung (Basis Bestand: Verkehrswerte per 31.03.2024; Basis Zugänge: Verkehrswerte per 01.09.2024)

Sektorale Diversifikation

Fokus weiterhin auf Wohnnutzungen

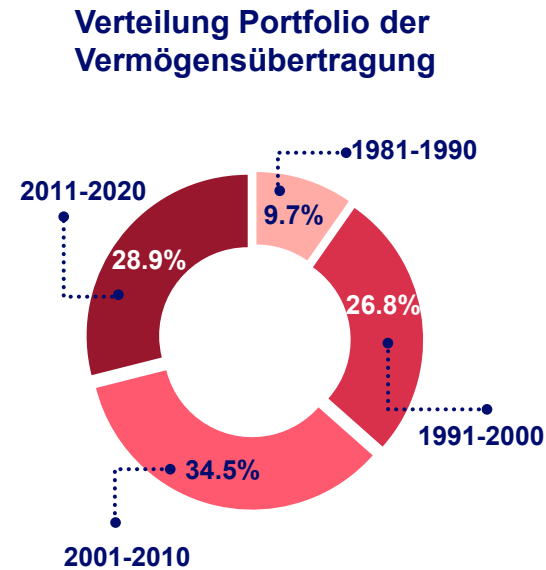
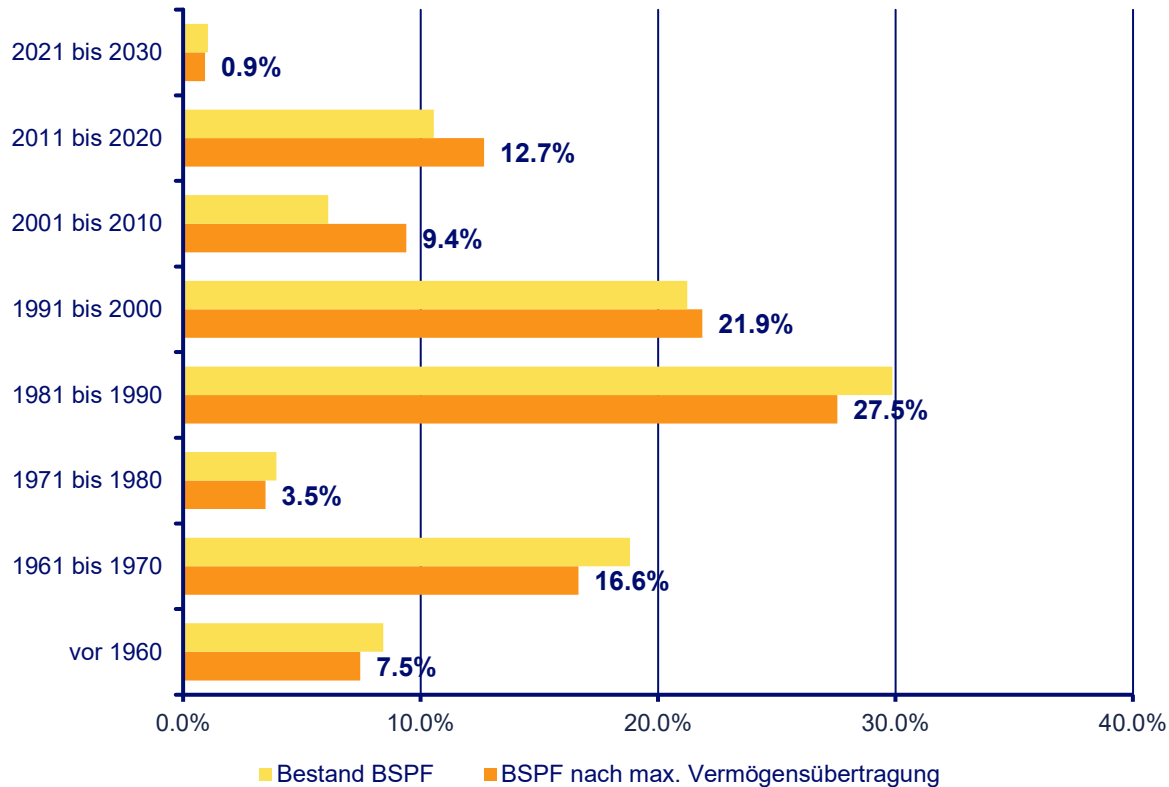


Leichtes Wachstum bei Wohnanteil

Portfoliostruktur nach Nutzung mit Veränderung Bestand durch Übernahme Liegenschaften mittels Vermögensübertragung (Basis Bestand und Zugänge: Stichtag 01.09.2024)

Diversifikation nach Baujahr

Verjüngung des Portfolios wird fortgeführt



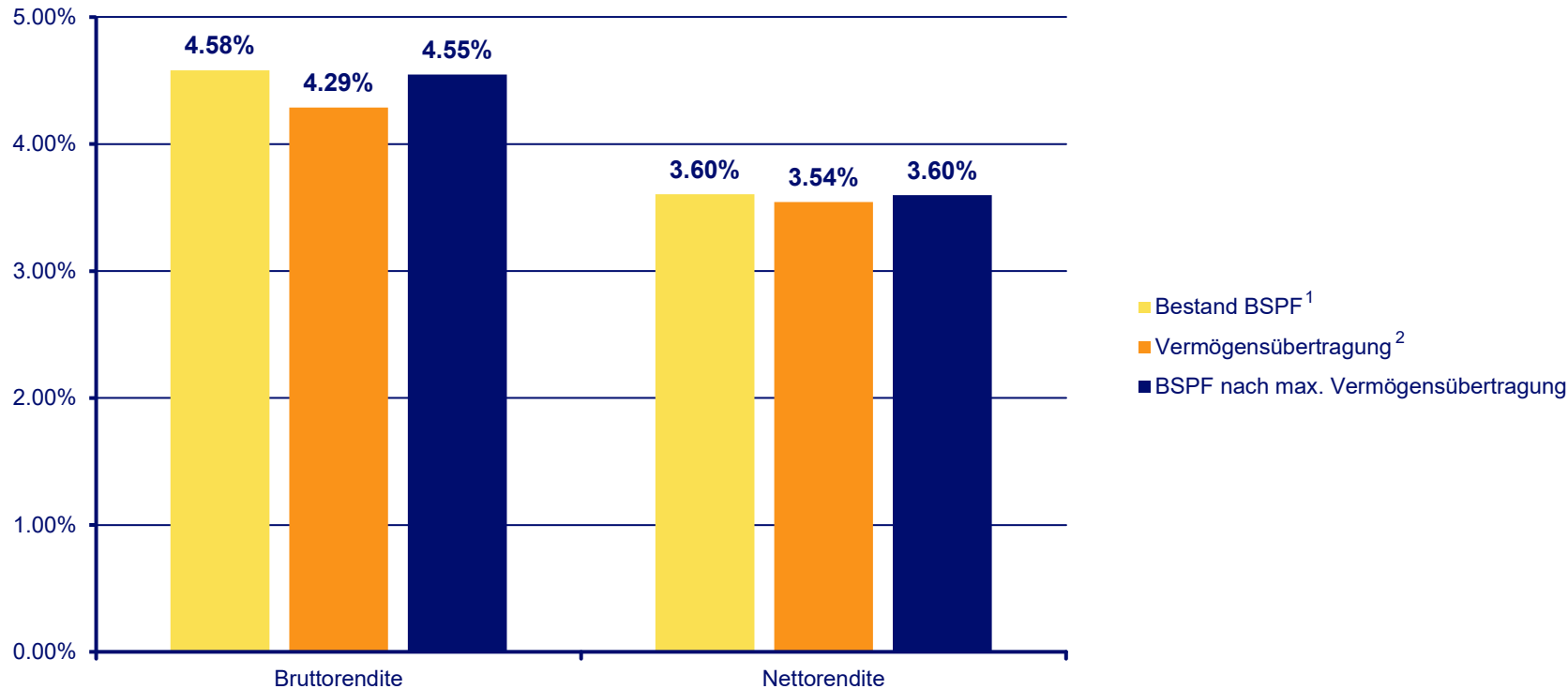
Weitere **Verjüngung** des Portfolios

Zu übertragende **Liegenschaften** sind entweder noch **jüngeren Baujahres** (durchschnittliches Baujahr 2004) **oder** wurden in den vergangenen Jahren **saniert**

Portfoliostruktur nach Baujahr mit Veränderung Bestand durch Übernahme aller sechs Liegenschaften aus Vermögensübertragung (Basis Bestand: Marktwert PwC per 31.03.2024; Basis Zugänge: Marktwerte per 01.09.2024)

Renditen im Portfoliokontext

Kaum Verwässerungseffekt bei Nettobetrachtung



Renditen gemäss Bewertungen PwC

¹ Bestand mit Stichtag 31.03.2024; ² Vermögensübertragung per 01.09.2024

Liegenschaften mit **zustandsbedingt** tieferen Brutto- und Nettorenditen.

Verwässerungseffekt bei Bruttobetrachtung rund 3 BP, bei **Nettobetrachtung < 1 BP**

04 Kapitalerhöhung

Kapitalerhöhung

Eckdaten & Auswirkungen auf Portfolio

**Kauf von Liegenschaften
mit jungem Baujahr**

**Zukäufe zu
attraktiven Renditen**

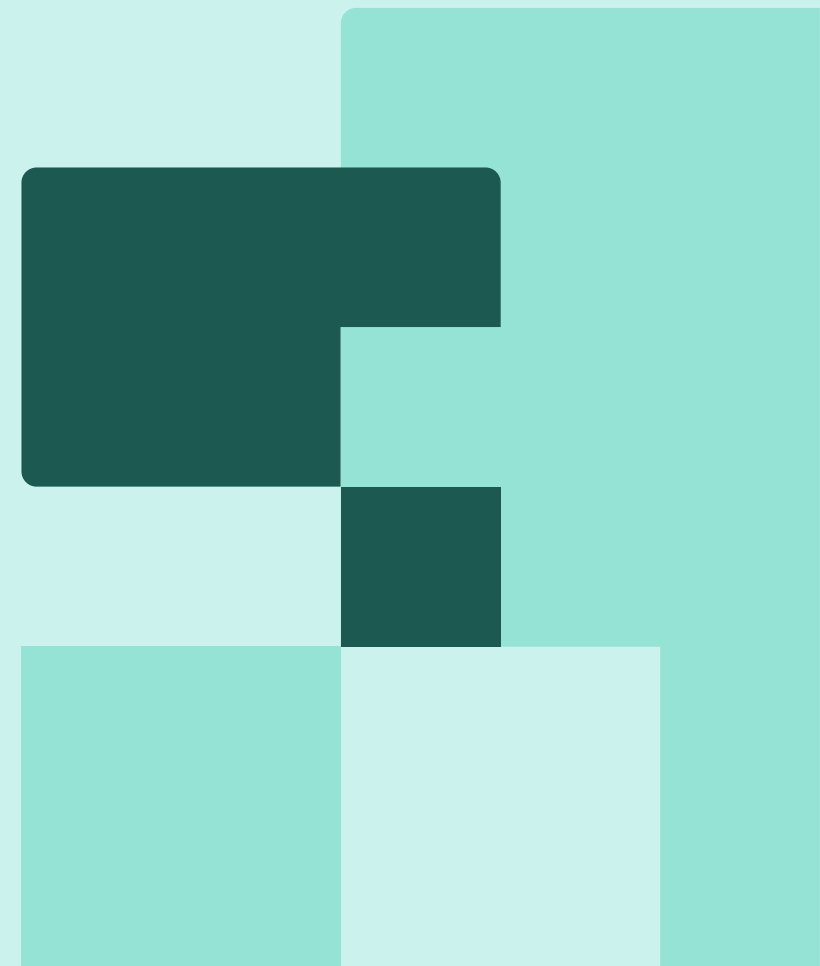
**Wachstum im starken
Wirtschaftsraum Zürich**



Ansatz	«best effort»
Marktwert Liegenschaftenportfolio	CHF 126'253'000
Maximales Emissionsvolumen	rund CHF 127'000'000
Ausgabepreis pro Anteil	106.81
Maximale Anzahl neue Anteile	1'201'424
Bezugsverhältnis	6:1
Angestrebte Fremdfinanzierungsquote	18.1% (bei Vollzeichnung)
Bezugsrechts-Ausübungsfrist	19. August bis 27. August 2024, 12:00 Uhr
Bezugsrechtshandel	19. August bis 23. August 2024
Liberierungsdatum	5. September 2024
Ausgabekommission	1.25% zu Gunsten der Fondsleitung
Valor / ISIN / Tickersymbol Bezugsrecht	135.781.412 / CH1357814123 / BALSP1
Depotbank	UBS Switzerland AG, Zürich
Market Maker	Swiss Finance & Property AG, Zürich

Vielen Dank.

Weiterführende Informationen



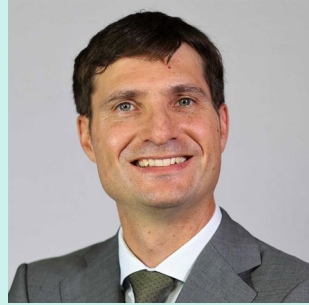
Kontakt



Jan Hagen
Fund- & Portfolio Manager

+41 58 285 89 24

jan.hagen@baloise.com



Jean-Michel Hegnauer
Senior Institutional Sales

+41 58 285 98 45

jean-michel.hegnauer@baloise.com



Philipp Zollinger
Senior Institutional Sales

+41 58 285 78 25

philipp.zollinger@baloise.com

Wichtiger Rechtshinweis

Das vorliegende Werbedokument dient ausschliesslich Informationszwecken und stellt weder eine Empfehlung noch ein Angebot oder eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Fondsanteilen dar, noch ist es als Aufforderung anzusehen, ein Angebot zum Abschluss eines Vertrages über eine Wertpapierdienstleistung oder Nebenleistung abzugeben. 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.

Der Baloise Swiss Property Fund ist ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds". 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.