

# INST SCHWEIZER WOHNBAUHYPOTHEKEN

Jahresbericht 2023  
per 31. August 2023 (geprüft)

**Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts**  
der Art «Übrige Fonds für traditionelle Anlagen» für qualifizierte Anleger  
aufgelegt durch die Fondsleitung **GAM Investment Management (Switzerland) AG**, Zürich

# Inhaltsverzeichnis

1	Organisation und Management	3
1.1	Fondsleitung	3
1.2	Depotbank / Hauptzahlstelle	3
1.3	Prüfgesellschaft	3
1.4	Delegation der Anlageentscheide	3
1.5	Delegation weiterer Teilaufgaben	3
2	Bericht der Prüfgesellschaft	4
3	Erläuterungen zum Jahresbericht	6
3.1	Grundsätze für die Bewertung sowie für die Berechnung des Nettoinventarwertes	6
3.1.1	Berechnung der Nettoinventarwerte	6
3.1.2	Bewertung von Hypotheken	7
3.1.3	Rating für Hypotheken	7
3.1.4	Wechselkurse	7
3.2	Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung	7
3.2.1	Änderungen des Fondsvertrages	7
3.2.2	Kündigung und Auflösung von Teilvermögen	7
3.2.3	Wesentliche Fragen der Auslegung von Gesetz und Fondsvertrag	7
3.2.4	Wechsel von Fondsleitung und Depotbank	7
3.2.5	Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung	8
3.2.6	Rechtsstreitigkeiten	8
3.3	Übrige Angaben	8
3.3.1	Sacheinlagen SE / Sachauslagen SA	8
3.3.2	Identität der Vertragspartner bei OTC – Geschäften	8
4	Inst Schweizer Wohnbauhypotheken	9
4.1	Vermögensrechnung	9
4.2	Erfolgsrechnung	9
4.3	Veränderung des Nettofondsvermögens	9
4.4	Anteilsscheinverkehr	10
4.5	Ausserbilanzgeschäfte	10
4.6	Kennzahlen und technische Daten	10
4.6.1	Informationen über Kosten und Tracking Error	10
4.6.2	Performancezahlen	10
4.7	Verwendung des Erfolgs	11
4.7.1	Ausschüttungen aus Ertrag	11
4.7.2	Thesaurierungen aus Ertrag	11
4.8	Wertpapierbestand	11
4.8.1	Inventar und Bestandesveränderungen	11
4.8.2	Bewertungskategorien KKV-FINMA Art. 84 Absatz 2	12
4.9	Bestand der ausstehenden Hypothekendarlehen	12
4.9.1	Aufteilung der Hypotheken nach Laufzeiten	12
4.9.2	Aufteilung der Hypotheken nach Rating	12
4.9.3	Aufteilung der Hypotheken nach Regionen	13
4.9.4	Aufteilung der Hypotheken nach Zinssätzen	13
4.9.5	Aufteilung der Hypotheken nach Volumen	13

# 1 Organisation und Management

## 1.1 Fondsleitung

GAM Investment Management (Switzerland) AG  
Hardstrasse 201  
Postfach  
8037 Zürich

## 1.2 Depotbank / Hauptzahlstelle

Bank Julius Bär & Co. AG  
Bahnhofstrasse 36  
8001 Zürich

## 1.3 Prüfgesellschaft

KPMG AG  
Badenerstrasse 172  
8036 Zürich

## 1.4 Delegation der Anlageentscheide

---

Anlagefonds	Delegation Anlageentscheide	Bemerkungen
Inst Schweizer Wohnbauhypotheken	VZ Depotbank AG, Zug Innere Güterstrasse 2 6300 Zug	

---

## 1.5 Delegation weiterer Teilaufgaben

Der State Street Bank International GmbH, München, Zweigniederlassung Zürich, wurden Teilaufgaben im Bereich der Fondsadministration delegiert.

## 2 Bericht der Prüfungsgesellschaft

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfungsgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

### INST SCHWEIZER WOHNBAUHYPOTHEKEN

---

#### *Prüfungsurteil*

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds INST SCHWEIZER WOHNBAUHYPOTHEKEN bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31 August 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

#### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfungsgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### *Sonstige Informationen*

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### *Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung*

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

#### *Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfungsgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung*

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

# Bericht der Prüfgesellschaft

---

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

KPMG AG

Markus Schunk  
*Zugelassener Revisionsexperte*  
*Leitender Revisor*

Simon Frei  
*Zugelassener Revisionsexperte*

Zürich, 14. Dezember 2023

## 3 Erläuterungen zum Jahresbericht

### 3.1 Grundsätze für die Bewertung sowie für die Berechnung des Nettoinventarwertes

#### 3.1.1 Berechnung der Nettoinventarwerte

Auszug aus dem Fondsvertrag (§ 16):

1. Der Nettoinventarwert und der Anteil am Vermögen der einzelnen Klassen (Quoten) wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres und für jeden anderen im Prospekt angegebenen Zeitpunkt, sowie für jeden Tag, an dem Anteile ausgegeben oder zurückgenommen werden, in der Rechnungseinheit des Fonds berechnet. An Tagen, an welchen die Börsen bzw. Märkte der Hauptanlageländer des Fonds geschlossen sind (z.B. Banken- und Börsenfeiertage), findet keine Bewertung des Fondsvermögens statt.
2. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
3. Der Wert der Hypothekarkreditforderungen berechnet sich nach dem sog. „Zero Coupon Pricing“ Konzept. Dabei werden für jeden Hypothekarkredit die zukünftigen Zahlungsströme des Hypothekarkreditnehmers sowie die Zahlungsströme einer entsprechenden Wiederanlage zum aktuellen Marktsatz mit gleicher Restlaufzeit im Zeitpunkt der monatlichen Nettoinventarwertberechnung, berechnet. Die Differenzen aus diesen beiden Zahlungsströmen werden mittels den aktuellen Marktsätzen (Zero Coupon Prinzip) diskontiert und zum Nominalwert des Hypothekarkredites addiert oder subtrahiert.

Falls Hypothekarkreditnehmer mit Zins- oder Kreditrückzahlungen bezüglich der sich im Fonds befindlichen Hypothekarkreditforderungen in Verzug (d.h. 90 Tage nach Fälligkeit) sind oder sich eine Verschlechterung der Bonität des Hypothekarkreditnehmers abzeichnet, kann die Fondsleitung marktgerechte Bewertungskorrekturen vornehmen.

4. Der Wert von Geldmarktinstrumenten wird wie folgt bestimmt: Geldmarktinstrumente können zum Nettopreis zuzüglich aufgelaufener Zinsen oder basierend auf einer amortisierten Bewertungsgrundlage („accrual method“) bewertet werden. Wenn die Berechnung auf der amortisierten Bewertungsgrundlage erfolgt, werden die Portfoliobestände jeweils monatlich überprüft, um festzustellen, ob eine Abweichung besteht zwischen dem auf der Grundlage von Marktkursen bestimmten Nettovermögenswert und dem auf der amortisierten Bewertungsgrundlage bestimmten Nettovermögenswert. Wenn eine wesentliche Abweichung besteht, werden angemessene Korrekturmaßnahmen ergriffen, einschliesslich unter anderem (falls erforderlich) der Berechnung des Nettovermögens auf der Grundlage der verfügbaren Marktkurse.
5. Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
6. Kollektive Kapitalanlagen, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Nicht kotierte kollektive Kapitalanlagen sind mit den auf dem Nettoinventarwert basierenden Rücknahmepreis zu bewerten. Sind für diese kollektiven Kapitalanlagen keine aktuellen Kurse oder Preise verfügbar, so sind sie mit dem Preis zu bewerten, der bei einem sorgfältigen Verkauf oder einer Rücknahme wahrscheinlich erzielt würde („fair value“). Die Fondsleitung wendet in diesem Fall angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle- und Grundsätze an.
7. Der Nettoinventarwert des Anteils einer Klasse ergibt sich aus der der betreffenden Anteilsklasse am Verkehrswert des Fondsvermögens zukommenden Quote, vermindert um allfällige Verpflichtungen des Anlagefonds, die der betreffenden Anteilsklasse zugeteilt sind, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile der entsprechenden Klasse. Er wird auf 1/100 der Rechnungseinheit gerundet.
8. Die Quoten am Verkehrswert des Nettovermögens des Fonds, welche den jeweiligen Anteilsklassen zuzurechnen sind, werden erstmals bei der Erstaussgabe mehrerer Anteilsklassen (wenn diese gleichzeitig erfolgt) bzw. der Erstaussgabe einer weiteren Anteilsklasse auf der Basis der dem Anlagefonds für jede Anteilsklasse zufließenden Beträge bestimmt. Die Quote wird bei folgenden Ereignissen jeweils neu berechnet:
  - a) bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen;
  - b) auf den Stichtag von Ausschüttungen, sofern (i) solche Ausschüttungen nur auf einzelnen Anteilsklassen (Ausschüttungsklassen) anfallen oder sofern (ii) die Ausschüttungen der verschiedenen Anteilsklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen oder sofern (iii) auf den Ausschüttungen der verschiedenen Anteilsklassen in Prozenten der Ausschüttung unterschiedliche Kommissions- oder Kostenbelastungen anfallen;
  - c) bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Verbindlichkeiten (einschliesslich der fälligen oder aufgelaufenen Kosten und Kommissionen) an die verschiedenen Anteilsklassen, sofern die Verbindlichkeiten der verschiedenen Anteilsklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen, namentlich, wenn (i) für die verschiedenen Anteilsklassen unterschiedliche Kommissionsätze zur Anwendung gelangen oder wenn (ii) klassenspezifische Kostenbelastungen erfolgen;

- d) bei der Inventarberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Erträgen oder Kapitalerträgen an die verschiedenen Anteilsklassen, sofern die Erträge oder Kapitalerträge aus Transaktionen anfallen, die nur im Interesse einer Anteilsklasse oder im Interesse mehrerer Anteilsklassen, nicht jedoch proportional zu deren Quote am Fondsvermögen, getätigt wurden.

## 3.1.2 Bewertung von Hypotheken

Der Wert der Hypothekenkreditforderungen wird beim Fonds nach dem sog. "Zero Coupon Pricing" Konzept berechnet. Dabei werden für jeden Hypothekarkredit die zukünftigen Zahlungsströme des Hypothekarkreditnehmers sowie die Zahlungsströme einer entsprechenden Wiederanlage zu aktuellen Marktsätzen mit gleicher Restlaufzeit im Zeitpunkt der monatlichen Nettoinventarwertberechnung, berechnet. Die Differenzen aus diesen beiden Zahlungsströmen werden mittels aktuellen Marktsätzen (Zero Coupon Prinzip) diskontiert und zum Nominalwert des jeweiligen Hypothekarkredits addiert oder subtrahiert.

## 3.1.3 Rating für Hypotheken

Für selbstgenutztes Wohneigentum

Das Rating ist eine wichtige Voraussetzung für die erfolgreiche Verbriefung von Hypotheken. Es stellt das Ausfallrisiko des Schuldners der Hypothek dar und ist von Bedeutung für das Pricing, d. h. bei der Festlegung des Zinssatzes der Hypothek. Je besser das Rating, desto kleiner ist die im Zinssatz enthaltene Risikoprämie.

Das Rating wird basierend auf den zwei nachfolgend genannten Kenngrößen berechnet:

- Der Belehnungsgrad definiert das Verhältnis des Wertes der Hypothek(en) zum Liegenschaftswert, der mit dem hedonischen Bewertungsmodell von Wüest Partner AG ermittelt wird.
- Der Belastungsgrad definiert die kalkulatorischen Finanzierungskosten der Liegenschaft (Zinsen, Amortisationen, Nebenkosten) im Verhältnis zum regelmässigen Einkommen des Hypothekarschuldners.

Je tiefer der Belehnungs- und Belastungsgrad ist, desto besser ist das Rating.

Für Mehrfamilienhäuser

Bei Mehrfamilienhäusern resultiert das Rating aus dem Verhältnis Hypothek zum Belehnungswert. Der Belehnungswert wird dabei anhand eines an die DCF Methode angenäherten Kapitalisierungsmodells von Wüest Partner AG ermittelt, wobei der Cash Flow des Mehrfamilienhauses positiv sein muss. Ebenfalls fließt in die Beurteilung ein, ob das Objekt angemessen unterhalten ist.

## 3.1.4 Wechselkurse

Für die Umrechnung von Fremdwährungen gelten die folgenden Wechselkurse (in Schweizer Franken):

Einheit	Lokalwährung		Rechnungswährung
1	CHF	=	1.000000

## 3.2 Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

### 3.2.1 Änderungen des Fondsvertrages

Im Berichtszeitraum gab es keine Änderungen des Fondsvertrages.

### 3.2.2 Kündigung und Auflösung von Teilvermögen

Im Berichtszeitraum gab es keine Kündigung oder Auflösung von Teilvermögen.

### 3.2.3 Wesentliche Fragen der Auslegung von Gesetz und Fondsvertrag

Im Berichtszeitraum waren keine wesentlichen Fragen der Auslegung von Gesetz und Fondsvertrag zu behandeln.

### 3.2.4 Wechsel von Fondsleitung und Depotbank

Im Berichtszeitraum waren keine Wechsel von Fondsleitung oder Depotbank zu verzeichnen.

Der Fondsleitungswechsel zu **Came Global Fund Managers (Schweiz) AG** ist im ersten Quartal 2024 geplant und steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA, der Bewilligung der Came Global Fund Managers (Schweiz) AG als Fondsleitung und der Zustimmung der Depotbank Bank Julius Bär & CO. AG, Zürich.

## **3.2.5 Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung**

Per 06.12.2022 ist Frau Andrea Quapp in die Geschäftsleitung eingetreten.  
Per 06.12.2022 ist Herr Christian Zeitler in die Geschäftsleitung eingetreten.  
Per 06.12.2022 ist Herr Kaspar Böhni aus der Geschäftsleitung ausgetreten.

## **3.2.6 Rechtsstreitigkeiten**

Im Berichtszeitraum waren bezüglich des Anlagefonds keine Rechtsstreitigkeiten zu verzeichnen.

## **3.3 Übrige Angaben**

### **3.3.1 Sacheinlagen SE / Sachauslagen SA**

Im Berichtszeitraum waren keine Sacheinlagen beziehungsweise Sachauslagen zu verzeichnen.

### **3.3.2 Identität der Vertragspartner bei OTC – Geschäften**

Während der Berichtsperiode wurden keine OTC Geschäfte vorgenommen.

## 4 Inst Schweizer Wohnbauhypotheken

### 4.1 Vermögensrechnung

	31.08.2023	31.08.2022
	CHF	CHF
<b>Vermögen</b>		
Bankguthaben, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken, aufgeteilt in:		
- Sichtguthaben	3'434'539.90	31'614'409.33
Andere Anlagen		
- Wohnbauhypotheken Fix	47'278'463.61	53'790'786.36
- Wohnbauhypotheken Variabel	475'062'125.29	489'458'213.68
Sonstige Vermögenswerte	1'679'032.20	341'063.35
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>527'454'161.00</b>	<b>575'204'472.72</b>
Andere Verbindlichkeiten	610'488.31	1'363'187.97
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>526'843'672.69</b>	<b>573'841'284.75</b>

### 4.2 Erfolgsrechnung

	01.09.2022 - 31.08.2023	01.09.2021 - 31.08.2022
	CHF	CHF
<b>Ertrag</b>		
Erträge der Bankguthaben	71'344.34	-
Erträge der anderen Anlagen	6'263'066.59	2'074'478.24
Sonstige Erträge	18'135.45	190'898.32
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	18'174.45	12'395.83
<b>Total Erträge</b>	<b>6'370'720.83</b>	<b>2'277'772.39</b>
<b>Aufwand</b>		
Negativzinsen	-	243'111.51
Prüfaufwand	68'982.10	65'697.00
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung	1'123'275.52	1'138'777.51
Sonstige Aufwendungen	37'939.95	78'674.98
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	298'915.75	2'294.52
<b>Total Aufwand</b>	<b>1'529'113.32</b>	<b>1'528'555.52</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>4'841'607.51</b>	<b>749'216.87</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	894'319.10	77'115.61
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>5'735'926.61</b>	<b>826'332.48</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-1'169'411.14	-2'467'416.56
<b>Gesamterfolg</b>	<b>4'566'515.47</b>	<b>-1'641'084.08</b>

### 4.3 Veränderung des Nettofondsvermögens

	01.09.2022 - 31.08.2023	01.09.2021 - 31.08.2022
	CHF	CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	573'841'284.75	579'837'803.07
Ausbezahlte Ausschüttungen	-570'634.81	-780'126.55
Abgeführte Verrechnungssteuer bei Wiederanlagen	-62'367.18	-85'123.81
Saldo aus Anteilsverkehr	-50'931'125.54	-3'490'183.88
Gesamterfolg	4'566'515.47	-1'641'084.08
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>526'843'672.69</b>	<b>573'841'284.75</b>

## 4.4 Anteilsscheinverkehr

	ISIN	01.09.2022 - 31.08.2023	01.09.2021 - 31.08.2022	01.09.2020 - 31.08.2021
<b>Anteile I</b>	<b>CH0022682048</b>			
Anteile zu Beginn der Berichtsperiode		4'443'978.7500	4'488'447.9990	4'765'658.4890
Ausgegebene Anteile		-	111'860.9650	115'357.5100
Zurückgenommene Anteile		-490'863.5490	-156'330.2140	-392'568.0000
Anteile am Ende der Berichtsperiode		3'953'115.2010	4'443'978.7500	4'488'447.9990
Inventarwert pro Anteil		98.94	98.34	98.82
Nettofondsvermögen		391'127'082.86	437'009'522.66	443'541'690.74
<b>Anteile T</b>	<b>CH0328901761</b>			
Anteile zu Beginn der Berichtsperiode		1'373'486.469	1'363'078.8200	603'250.3530
Ausgegebene Anteile		79'389.006	10'407.6490	759'828.4670
Zurückgenommene Anteile		-100'057.109	-	-
Anteile am Ende der Berichtsperiode		1'352'818.366	1'373'486.4690	1'363'078.8200
Inventarwert pro Anteil		100.32	99.62	99.99
Nettofondsvermögen		135'716'589.83	136'831'762.09	136'296'112.33

## 4.5 Ausserbilanzgeschäfte

Zur Auszahlung anstehende Terminhypothecken	31.08.2023	31.08.2022	31.08.2021
	CHF	CHF	CHF
Zur Auszahlung anstehende Terminhypothecken	427'000.00	1'175'000.00	6'350'000.00

## 4.6 Kennzahlen und technische Daten

### 4.6.1 Informationen über Kosten und Tracking Error

	ISIN	31.08.2023	31.08.2022	31.08.2021
<b>Anteile I</b>	<b>CH0022682048</b>			
Effektive Vergütungssätze an die Fondsleitung <sup>1</sup>		0.20%	0.20%	0.20%
Total Expense Ratio (TER) <sup>2</sup>		0.22%	0.23%	0.23%
Tracking Error Minimum <sup>3</sup>		0.83%	0.35%	0.25%
Tracking Error <sup>3</sup>		1.03%	1.07%	0.83%
Tracking Error Maximum <sup>3</sup>		1.21%	1.07%	0.84%
<b>Anteile T</b>	<b>CH0328901761</b>			
Effektive Vergütungssätze an die Fondsleitung <sup>1</sup>		0.20%	0.20%	0.20%
Total Expense Ratio (TER) <sup>2</sup>		0.22%	0.22%	0.23%
Tracking Error Minimum <sup>3</sup>		0.83%	0.35%	0.26%
Tracking Error <sup>3</sup>		1.04%	1.06%	0.83%
Tracking Error Maximum <sup>3</sup>		1.21%	1.06%	0.84%

<sup>1</sup> Aus der Verwaltungskommission werden Vergütungen für den Vertrieb des Anlagefonds an Vertriebssträger (Vertriebskommissionen) und Vermögensverwalter ausgerichtet.

<sup>2</sup> Die TER wird gemäss der jeweils gültigen „AMAS Richtlinie zur Berechnung und Offenlegung der TER“ berechnet.

<sup>3</sup> Ex-Post Berechnung über 3 Jahre.

### 4.6.2 Performancezahlen <sup>1</sup>

Klassen	Währung	YTD	1 Monat	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	seit Start
Anteile I	CHF	0.99%	0.21%	-0.49%	-0.41%	0.03%	18.32%
Anteile T	CHF	1.00%	0.21%	-0.50%	-0.41%	0.03%	0.93%

<sup>1</sup> Die vergangene Performance ist kein Indikator für die laufende oder künftige Wertentwicklung. Die Performancewerte beziehen sich auf den Nettoinventarwert und sind ohne die bei Ausgabe, Rücknahme oder Tausch anfallenden Kommissionen und Kosten (z.B. Transaktions- und Verwahrungskosten des Anlegers) gerechnet.

## 4.7 Verwendung des Erfolgs

	31.08.2023	31.08.2022
	CHF	CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	4'841'607.51	749'216.87
Vortrag des Vorjahres	-	-
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>4'841'607.51</b>	<b>749'216.87</b>
Ausschüttungen Anteile I	-3'594'496.84	-571'024.93
Wiederanlage Anteile T	-1'247'110.67	-178'191.94
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 4.7.1 Ausschüttungen aus Ertrag

Anteile I		CH0022682048	
Zahlbar am		08.12.2023	
Coupons Nr.		18	
<b>Bruttobetrag pro Anteil</b>	CHF	0.90928208	
Abzüglich 35% schweizerische Verrechnungssteuer <sup>1</sup>	CHF	0.31824873	
<b>Nettobetrag pro Anteil</b>	<b>CHF</b>	<b>0.59103335</b>	

<sup>1</sup> Findet das Meldeverfahren gemäss Kreisschreiben Nr. 24 Ziffer 2.1.6.1 ESTV in Verbindung mit Art. 38a VStV Anwendung, erfolgt die Ausschüttung brutto.

### 4.7.2 Thesaurierungen aus Ertrag

Anteile T		CH0328901761	
Thesaurierung am		06.12.2023	
Coupons Nr.		-	
<b>Bruttobetrag pro Anteil</b>	CHF	0.92186113	
Abzüglich 35% schweizerische Verrechnungssteuer <sup>1</sup>	CHF	0.32265140	
<b>Nettobetrag pro Anteil</b>	<b>CHF</b>	<b>0.59920973</b>	

<sup>1</sup> Findet das Meldeverfahren gemäss Kreisschreiben Nr. 24 Ziffer 2.1.6.1 ESTV in Verbindung mit Art. 38a VStV Anwendung, erfolgt die Ausschüttung brutto.

## 4.8 Wertpapierbestand

### 4.8.1 Inventar und Bestandesveränderungen

Titel	Art. 84 951.312	Währung	% <sup>1</sup>	Maturität Commitment <sup>5</sup>	Nominal per 31.08.2022	Käufe <sup>2</sup>	Verkäufe <sup>3</sup>	Nominal per 31.08.2023	Marktwert CHF	% des Gesamtfonds- vermögens <sup>4</sup>
Total Effekten									-	-
Sichtguthaben									3'434'539.90	0.65%
Sonstige Vermögenswerte									1'679'032.20	0.32%
Wohnbauhypotheken Fix		L3							47'278'463.61	8.96%
Wohnbauhypotheken Variabel		L3							475'062'125.29	90.07%
Gesamtfondsvermögen									527'454'161.00	100.00%
./ Andere Verbindlichkeiten									-610'488.31	
<b>Total Nettofondsvermögen</b>									<b>526'843'672.69</b>	

<sup>1</sup> Bei Investmentfonds die maximale oder applizierte Gebühr.

<sup>2</sup> Käufe umfassen unter anderem die Transaktionen: Gratsitel / Käufe / Konversionen / Namensänderungen / Splits / Stock- und Wahldividenden / Titelaufteilungen / Überträge / Umtausch zwischen Gesellschaften / Zuteilungen aus Bezugs- und Optionsrechten / Zuteilung von Bezugsrechten aus Basisiteln / Sacheinlagen.

<sup>3</sup> Verkäufe umfassen unter anderem die Transaktionen: Auslosungen / Ausbuchungen infolge Verfall / Ausübungen von Bezugs- und Optionsrechten / Konversionen / Reverse Splits / Rückzahlungen / Überträge / Umtausch zwischen Gesellschaften / Sachauslagen.

<sup>4</sup> Allfällige Abweichungen der Prozentzahlen des Gesamtfondsvermögens sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

<sup>5</sup> Private Equity eingegangene Verpflichtung in Millionen.

## 4.8.2 Bewertungskategorien KKV-FINMA Art. 84 Absatz 2

Titel	Art. 84 951.312	Marktwert CHF	% des Gesamtfonds- vermögens
a) Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregellen, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden	L1	-	-
b) Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern	L2	-	-
c) Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.	L3	522'340'588.90	99.03%

## 4.9 Bestand der ausstehenden Hypothekendarlehen

	Marktwert CHF 31.08.2023	% des Gesamtfonds- vermögens <sup>1</sup>
<b>Gesamttotal</b>	<b>522'340'588.90</b>	<b>99.03%</b>

### 4.9.1 Aufteilung der Hypotheken nach Laufzeiten

<b>Festhypotheken</b>		<b>47'278'463.61</b>	<b>8.96%</b>
22'907'000.00	Restlaufzeiten bis drei Jahre	22'335'848.17	4.23%
12'211'000.00	Restlaufzeiten zwischen drei und fünf Jahre	11'779'893.57	2.23%
5'604'000.00	Restlaufzeiten zwischen fünf und sieben Jahre	5'155'236.81	0.98%
8'820'000.00	Restlaufzeiten über sieben Jahre	8'007'485.06	1.52%
	Durchschnittliche Restlaufzeit der Fest-Hypotheken (in Jahren)	3.51	
<b>Geldmarkt-Hypotheken</b>		<b>475'062'125.29</b>	<b>90.07%</b>
476'288'000.00	Restlaufzeiten bis ein Monat*	475'062'125.29	90.07%
-	Restlaufzeiten zwischen ein und drei Monaten	-	-
-	Restlaufzeiten zwischen drei und sechs Monaten	-	-
-	Restlaufzeiten zwischen sechs und zwölf Monaten	-	-
-	Restlaufzeiten über zwölf Monaten	-	-
	Durchschnittliche Restlaufzeit der Libor-Hypotheken (in Jahren)	2.61	
	Durchschnittliche Restlaufzeit der Hypotheken (in Jahren)	2.69	

### 4.9.2 Aufteilung der Hypotheken nach Rating

<b>Selbstbenutztes Wohneigentum</b>		<b>404'010'461.35</b>	<b>76.60%</b>	
155'208'000.00	A1	A1J	154'427'763.70	29.29%
129'628'000.00	B1	B1J	128'774'276.76	24.41%
104'020'000.00	C1	C1J	103'289'113.39	19.58%
1'693'000.00	D1	D1J	1'689'999.92	0.32%
4'184'000.00	E1	E1J	4'175'295.86	0.79%
11'761'000.00	F1	F1J	11'654'011.72	2.21%
<b>Mehrfamilienhäuser</b>		<b>118'330'127.55</b>	<b>22.43%</b>	
37'118'000.00	11	11J	36'980'564.08	7.01%
34'085'000.00	21	21J	33'421'055.98	6.34%
44'099'000.00	31	31J	43'904'710.02	8.32%
3'120'000.00	41	41J	3'112'361.75	0.59%
380'000.00	51	51J	379'133.22	0.07%
534'000.00	61	61J	532'302.50	0.10%

## 4.9.3 Aufteilung der Hypotheken nach Regionen

		Marktwert CHF 31.08.2023	% des Gesamtfonds- vermögens <sup>1</sup>
<b>Aufteilung der Hypotheken nach Regionen</b>		<b>522'340'588.90</b>	<b>99.03%</b>
61'222'000.00	AG	60'928'483.16	11.56%
61'796'000.00	BE	61'481'823.85	11.66%
31'377'000.00	BL	31'219'812.03	5.92%
17'047'000.00	BS	16'993'475.20	3.22%
7'939'000.00	FR	7'916'395.15	1.50%
12'854'000.00	GE	12'652'845.92	2.40%
5'061'000.00	GR	5'046'568.09	0.96%
757'000.00	JU	755'701.20	0.14%
27'412'000.00	LU	27'246'037.64	5.17%
4'653'000.00	NE	4'643'944.74	0.88%
2'617'000.00	NW	2'610'663.14	0.49%
1'469'000.00	OW	1'465'715.27	0.28%
15'339'000.00	SG	15'252'973.75	2.89%
4'035'000.00	SH	4'022'670.47	0.76%
22'289'000.00	SO	22'168'672.10	4.20%
5'509'000.00	SZ	5'489'568.48	1.04%
6'785'000.00	TG	6'760'284.93	1.28%
718'000.00	TI	696'527.22	0.13%
1'410'000.00	UR	1'405'381.97	0.27%
13'655'000.00	VD	13'516'334.30	2.56%
805'000.00	VS	764'061.20	0.14%
7'510'000.00	ZG	7'466'092.41	1.42%
213'571'000.00	ZH	211'836'556.70	40.16%

## 4.9.4 Aufteilung der Hypotheken nach Zinssätzen

<b>Aufteilung der Hypotheken nach Zinssätzen</b>		<b>522'340'588.90</b>	<b>99.03%</b>
42'148'000.00	0.00-0.99 %	39'989'181.77	7.58%
483'682'000.00	1.00-1.99 %	482'351'407.13	91.45%
-	2.00-2.99 %	-	-
-	3.00-3.99 %	-	-
-	4.00% und höher	-	-

## 4.9.5 Aufteilung der Hypotheken nach Volumen

<b>Aufteilung der Hypotheken nach Volumen</b>		<b>522'340'588.90</b>	<b>99.03%</b>
393'541'000.00	0 - 500'000	391'139'689.18	74.15%
74'999'000.00	500'001 - 1'000'000	74'742'349.33	14.17%
22'539'000.00	1'000'001 - 1'500'000	22'445'971.23	4.26%
3'903'000.00	1'500'001 - 2'000'000	3'855'124.27	0.73%
30'848'000.00	2'000'001 und höher	30'157'454.89	5.72%

<sup>1</sup> Allfällige Abweichungen der Prozentzahlen des Gesamtfondsvermögens sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

\* Restlaufzeit bezieht sich für diese Klassifikation auf die Zeit bis Refix.