



Swisscanto (CH) Real Estate Fund
Responsible IFCA
Immobilienfonds schweizerischen Rechts

Jahresbericht per 31. Dezember 2022

Swisscanto
Fondsleitung AG



Swisscanto

Inhaltsverzeichnis

Organisation und Vertrieb	3
Finanzielle Kennzahlen	5
Bericht des Portfoliomanagers	6
Nachhaltigkeitsbericht	11
Umweltkennzahlen	12
Vermögensrechnung	14
Erfolgsrechnung	15
Kommentar zur Jahresrechnung	16
Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte	17
Mitteilung an die Anleger	18
Vergütungen und Ausschüttung	19
Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes	20
Inventar der Liegenschaften am Ende der Rechnungsperiode	22
Verzeichnis der Immobiliengesellschaften	26
Hypothekenverzeichnis	27
Bewertungsbericht	29
Bericht der Prüfgesellschaft	30

Der Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA wird an der Börse SIX Swiss Exchange gehandelt.
Die Valorennummer lautet 3 743 094.

Weitere Informationen stehen im Internet unter www.swisscanto.com zur Verfügung.

Swisscanto Fondsleitung AG

Zürich, 4. April 2023

Verkaufsrestriktion:

Anteile dieses Fonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Organisation und Vertrieb

Fondsleitung	Swisscanto Fondsleitung AG Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
Verwaltungsrat	Daniel Previdoli , Präsident Mitglied der Generaldirektion und Leiter Products, Services & Directbanking, Zürcher Kantonalbank Christoph Schenk , Vizepräsident Mitglied der Direktion und Leiter Investment Solutions, Zürcher Kantonalbank Regina Kleeb , Mitglied Mitglied der Direktion und Leiterin Produktmanagement Anlage- & Vorsorgegeschäft, Zürcher Kantonalbank (bis 31.10.2022)
Geschäftsführung	Hans Frey Geschäftsführer Andreas Hogg Leiter Risk, Finance & Services Silvia Karrer Leiterin Administration & Operations
Asset Management	Zürcher Kantonalbank Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
Anlagekommission	Dr. Stephan Kloess , Präsident Kloess Real Estate, Altendorf Gian Reto Lazzarini , Vizepräsident CMI Partner AG, Altendorf David Michaud , Mitglied Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne Bruno Brühlhart , Mitglied Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg
Fondsbuchhaltung	Buchführung und Abschlussarbeiten werden durch die Fondsleitung erstellt.
Liegenschafts- verwaltungen	Bernard Nicod SA, Lausanne Apleona Schweiz AG, Wallisellen PRIVERA AG, Gümligen Wincasa AG, Winterthur
Schätzungsexperten	Andreas Bleisch , Partner bei Wüest Partner AG Dr. rer. pol., Dipl. Kulturingenieur ETH, eidg. pat. Ing. Geometer Christoph Axmann , Partner bei Wüest Partner AG Chartered Surveyor MRICS, Certified Real Estate Investment Analyst
Depotbank und Zahlstelle	Zürcher Kantonalbank Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
Prüfgesellschaft	Ernst & Young AG Maagplatz 1, 8010 Zürich
Vertrieb Schweiz	Mit dem Vertrieb des Immobilienfonds ist die Zürcher Kantonalbank, mit sämtlichen Geschäftsstellen, beauftragt worden. Die Fondsleitung ist berechtigt, weitere Vertriebsträger einzusetzen.

Wichtigste Kennzahlen im Überblick



Finanzielle Kennzahlen

Übersicht / Kennzahlen		01.01.22 31.12.22	01.01.21 31.12.21	01.01.20 31.12.20
Eckdaten				
Inventarwert pro Anteil	CHF	127.04	123.11	118.00
Abzüglich 2.8% Nebenkosten	CHF	-3.56	-3.45	-3.30
Abzüglich 2.0% Kommission	CHF	-2.54	-2.46	-2.36
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	120.94	117.20	112.34
Letzter Börsenkurs per Stichtag	CHF	148.50	175.00	171.00
Höchster Börsenkurs	CHF	181.00	177.40	176.00
Tiefster Börsenkurs	CHF	126.00	159.70	130.60
Agio / Disagio		16.89%	42.14%	44.91%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz*		2.82%	3.06%	3.21%
Steuerwert (per 31.12.)	CHF	148.50	175.00	171.00
Rendite und Performance				
Performance		-13.37%	4.26%	21.07%
SXI Real Estate Funds TR (Benchmark)		-15.17%	7.32%	10.81%
Kurs/Gewinn-Verhältnis (P/E ratio)		19.70	20.66	22.89
Kurs/Cashflow-Verhältnis (P/CF ratio)		38.88	46.54	48.37
Anlagerendite		6.30%	7.34%	6.75%
Eigenkapitalrendite (ROE)		6.12%	7.18%	6.56%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		4.48%	5.16%	4.79%
Nettorendite der fertigen Bauten		3.35%	3.37%	3.47%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		66.17%	66.82%	65.78%
Mietzinsausfallrate		2.18%	2.77%	3.66%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)		0.77%	0.78%	0.78%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)		0.84%	0.77%	0.81%
Vermögensrechnung				
Liegenschaften zu Verkehrswerten	Mio. CHF	1'870.90	1'819.17	1'734.33
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	1'338.13	1'296.80	1'242.94
Fremdfinanzierungsquote		21.59%	21.96%	21.68%
Anteile / Ausschüttung				
Anteile im Umlauf		10'533'229	10'533'229	10'533'229
Gekündigte Anteile		0	0	0
Ausschüttung je Anteil	CHF	3.70	3.60	3.30
Ausschüttungsrendite		2.49%	2.06%	1.93%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)		96.53%	94.23%	92.94%
Gründungsjahr		1961		

* Anpassung auf reale Diskontsätze per Geschäftsjahr 2022 (Nominale Diskontsätze 2021; 3.47% bzw. 2020: 3.62%).

Kennzahlen gemäss AMAS-Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13. September 2016 (Stand 31. Mai 2022). Die in diesem Bericht enthaltenen Zahlen und Angaben sind vergangenheitsbezogen. Diese dürfen nicht als Garantie für die zukünftige Entwicklung verstanden werden.

Bericht des Portfoliomanagers

Marktumfeld

Das Marktumfeld hat sich im Jahr 2022 für Immobilienanlagen spürbar verändert. Die langfristigen Zinsen zogen aufgrund des Inflationsdrucks deutlich an und die wirtschaftlichen Unsicherheiten haben zugenommen.

Die Reaktion der Immobilienanlagemärkte auf den Zinsanstieg war uneinheitlich. Kотиerte Immobilienfonds und Immobilienaktien mussten im Jahr 2022 signifikante Preisabschläge verzeichnen. Der Gesamtrenditen-Index SWIIT für Schweizer Immobilienfonds entwickelte sich im Jahr 2022 negativ mit -15.2% (2021: 7.3%). Dabei korrigierten die Kommerzfonds mit einer Performance von -17.9% (2021: 4.3%) mehr als Wohnfonds mit einer durchschnittlichen Performance von -15.3% (2021: 8.2%). Das durchschnittliche Agio von Wohnfonds hat sich durch die Korrektur von rund 50% auf knapp unter 20% reduziert. Viele Kommerzfonds handelten sogar im Disagio per Jahresende. Die Zuflüsse neuer Mittel in Immobilienfonds über Kapitalerhöhungen und Neulancierungen reduzierten sich im Jahresverlauf ebenfalls. Auf dem direkten Transaktionsmarkt für Renditeliegenschaften ist die neue Situation spürbar, wenn auch bislang moderater. Käufer können wieder opportunistischer auf Objekte bieten und die Ankaufsrenditen sind tendenziell angestiegen.

Eine bedeutende Stütze der Anlageklasse Immobilien Schweiz bleiben die robusten Mietermärkte. Die Anzahl Leerwohnungen in der Schweiz ist gemäss Bundesamt für Statistik im Jahr 2022 zum zweiten Mal in Folge gesunken. Das Bevölkerungswachstum, getrieben durch die Migration, und damit die Nachfrage nach Wohnungen sind anhaltend hoch. Gleichzeitig ist die Woh-

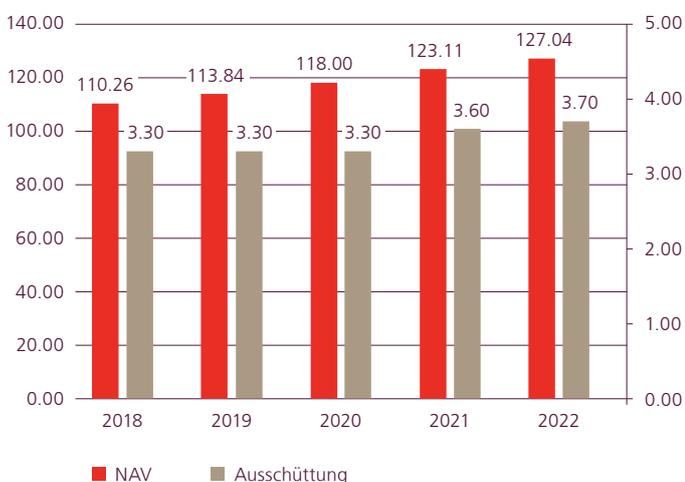
nungsproduktion rückläufig. Während bis vor Kurzem landesweit noch rund 50'000 Wohneinheiten pro Jahr gebaut wurden, sind es aktuell noch rund 40'000 Einheiten. Die Schweiz wird in eine Wohnungsknappheit laufen, mit tiefen Leerständen auch in nichturbanen Gegenden. Die Mieternachfrage nach kommerziellen Flächen ist in den grossen Sektoren Büro, Industrie und Food-Retail insgesamt ebenfalls solide. Insbesondere wenn die Lage und Erreichbarkeit einer Liegenschaft stimmen, bleibt die Nachfrage hoch. An dezentralen Lagen gibt es allerdings nach wie vor ein leichtes Überangebot an Büro- und Gewerbeflächen. Der Non-Food-Retail ist zudem weiterhin beeinträchtigt vom strukturellen Trend in Richtung Onlinehandel.

Produkt und Strategie

Der Swisssanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA investiert vorwiegend in Wohnliegenschaften in der Schweiz. Über 90% des Ertrags stammen aus klassischer Wohnnutzung. Das Portfolio ist geografisch sehr breit diversifiziert und setzt sich vornehmlich aus liquiden Objekten im mittleren Mietpreissegment zusammen. Der Fonds wurde in den vergangenen rund 60 Jahren über verschiedene Zyklen hinweg aufgebaut. Durch diese Positionierung und hohe Diversifikation kann eine hohe Stabilität hinsichtlich Portfolioqualität und Ausschüttung gewährleistet werden. Der Fonds fokussiert sich strategisch primär auf seine Bestandesliegenschaften und realisiert dort Mietzins- und Verdichtungspotenziale. Für den Fonds gelten zusätzlich die definierten Bestimmungen zur Nachhaltigkeitspolitik.

Entwicklung Nettoinventarwert und Ausschüttung

CHF



Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2022

Performancevergleich 2022



Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2022

Ergebnis

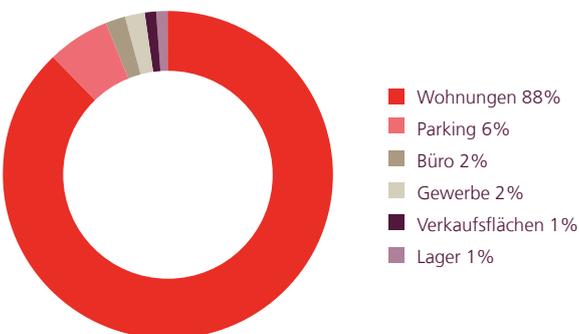
Der Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA (Fonds) erzielte im Geschäftsjahr 2022 wiederholt ein starkes Ergebnis. Insbesondere konnte das operative Ergebnis durch eine weitere Reduktion der Mietzinsausfälle und durch Mehrerträge aus den Bestandesinvestitionen erneut verbessert werden.

Der Gesamterfolg des Fonds reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr von CHF 89.2 Mio. auf CHF 79.4 Mio. Die Anlagerendite lag bei attraktiven 6.3% (Vorjahr: 7.3%) und die Eigenkapitalrendite bei 6.1% (Vorjahr: 7.2%). Das erfreuliche Ergebnis begründet sich bei einem stabilen Nettoertrag von CHF 40.4 Mio. (Vorjahr: CHF 40.4 Mio.), realisiertem Kapitalerfolg von CHF 1.5 Mio. (Vorjahr: CHF 5.7 Mio.) und nicht realisierten Kapitalerfolgen von CHF 37.5 Mio. (Vorjahr: CHF 43.1 Mio.). Der Fonds reduzierte die Mietzinsausfallrate im letzten Geschäftsjahr von bereits tiefen 2.8% auf 2.2%. Die EBIT-Marge verharrte stabil bei 66.2% (Vorjahr: 66.8%). Die Nettorendite der fertigen Bauten war aufgrund der Neubewertungen von 3.37% auf 3.35% leicht rückläufig.

Das Gesamtfondsvermögen erhöhte sich von CHF 1'844.3 Mio. auf CHF 1'902.4 Mio. per 31.12.2022. Das Vermögen des Fonds war zu CHF 404.0 Mio. (Vorjahr: CHF 399.4 Mio.) hypothekarisch finanziert. Das entsprach einer Fremdfinanzierungsquote von 21.6% (Vorjahr: 22.0%). Die durchschnittliche Laufzeit der Fremdfinanzierung entsprach dabei 5.8 Jahren (Vorjahr: 5.4 Jahre) bei einem durchschnittlichen Zinssatz von 1.3% (Vorjahr: 0.8%). Die Schätzung für die Liquidationssteuern erhöhte sich infolge der Aufwertungen von CHF 117.5 Mio. auf CHF 124.3 Mio.

Das Nettovermögen stieg von CHF 1'296.8 Mio. im Vorjahr auf CHF 1'338.1 Mio. an und betrug pro Anteil CHF 127.04 (Vorjahr: CHF 123.11).

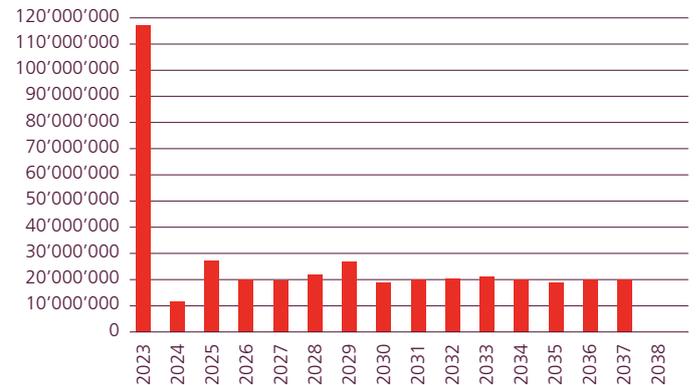
Nutzungsallokation in % der Mietzinseinnahmen



Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2022

Fälligkeitsstruktur der Hypotheken

CHF

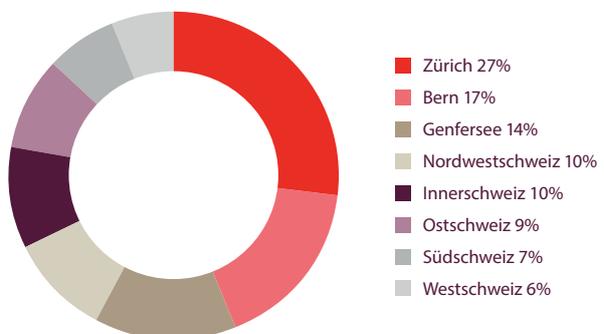


Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2022

Auf Basis des wiederholt starken operativen Ergebnisses wird der Fonds die Ausschüttung von CHF 3.60 auf CHF 3.70 erhöhen, bei einer nachhaltigen Ausschüttungsquote von 96.5% (Vorjahr: 94.2%).

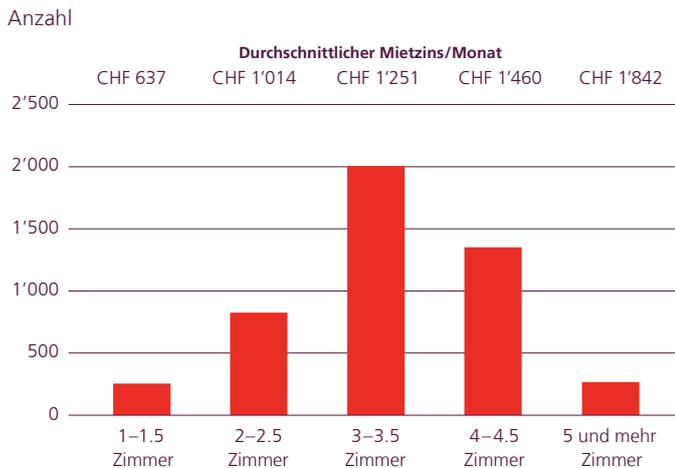
Der Fonds konnte sich der Entwicklung am Finanzmarkt nicht entziehen und beendete das Geschäftsjahr 2022 mit einem Schlusskurs von CHF 148.50. Die Gesamtpformance, unter Berücksichtigung der Ausschüttung, lag im Jahr 2022 bei -13.4% (Vorjahr: 4.3%). Das Agio reduzierte sich entsprechend auf 16.9% (Vorjahr: 42.1%). Die Ausschüttungsrendite stieg im Gegenzug auf 2.5% (Vorjahr: 2.1%) per Jahresende.

Geografische Allokation in % der Verkehrswerte



Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2022

Wohnungsmix – durchschnittliche Nettomietzinsen/Monat



Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2022



Uster, Gschwaderstrasse 40

Portfolio

Das Portfolio des Fonds umfasste per Stichtag 31.12.2022 127 Liegenschaften (Vorjahr: 128) mit einem Marktwert von CHF 1'870.9 Mio. (Vorjahr: CHF 1'819.2 Mio.). Der Anstieg resultierte aus Investitionen und höheren Verkehrswerten auf dem Bestandesportfolio. Der Portfoliowert entwickelte sich mit einer Nettoaufwertung von 2.5% (Vorjahr: 3.1%) erneut positiv.

Das Portfolio ist über alle Marktregionen der Schweiz breit diversifiziert mit Schwerpunkt auf der Wirtschaftsachse der Schweiz Zürich–Bern–Lausanne–Genf. Über 90% der Erträge stammen aus den stabilen Sektoren Wohnen und Parking.

Das grösste Objekt war die im Jahr 2020 erstellte Liegenschaft Hintere Bahnhofstrasse 4, 6, 8, 10 in Lachen SZ mit einem Verkehrswert von CHF 55.94 Mio. (Vorjahr ebenfalls Lachen mit CHF 55.47 Mio.) und einem wertmässigen Portfolioanteil von tiefen 3.0% (Vorjahr: 3.1%). Der durchschnittliche Wert einer Liegenschaft im Fonds betrug per Stichtag CHF 14.73 Mio. (Vorjahr: CHF 14.21 Mio.).

Der Fokus liegt dabei auf dem stabilen mittleren Mietpreissegment. Über drei Viertel der insgesamt 4'705 Wohnungen sind 3- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnungsmiete betrug im Jahr 2022 CHF 1'270 pro Monat bzw. CHF 196 pro m² und Jahr (Vorjahr: CHF 1'262 pro Monat respektive CHF 194 pro m² und Jahr).

Investitionstätigkeit und Bestandesmanagement

Auch im Jahr 2022 hat der Fonds an seiner bewährten Strategie festgehalten. Mit dem Fokus auf Bestandesinvestitionen werden gezielt Mietzins- und Verdichtungspotenziale realisiert sowie ein positiver Beitrag zur CO₂-Reduktion geleistet.

Im vergangenen Geschäftsjahr konnte insbesondere das umfassende Sanierungsprojekt mit Aufstockung am Engweg 1–3 in Zürich grösstenteils abgeschlossen werden. Bei der Liegenschaft am Engweg 1–3 in Zürich handelt es sich um eine Gesamtanierung im bewohnten Zustand mit gleichzeitiger Aufstockung des Gebäudes um ein weiteres Geschoss. Durch die Aufstockung können sechs zusätzliche hochwertige Wohneinheiten erstellt werden. Die Vermarktung der Wohnungen verläuft sehr erfolgreich. Neben dem zusätzlichen Ertragspotenzial wurde die Nachhaltigkeit des Gebäudes durch eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach sowie diverse energetische Massnahmen verbessert.

Weitere substanzielle Erneuerungs- und Ausbauprojekte wurden im letzten Geschäftsjahr bei den Liegenschaften Herrligstrasse 26/28/30 in Zürich, Gschwaderstrasse 40 in Uster sowie in Basel an der Allschwilerstrasse 38 initiiert. Das gesamte Investitionsvolumen dieser Massnahmen beläuft sich auf rund CHF 65 Mio. bei einem erwarteten mittelfristigen Mehrertrag von über CHF 2 Mio.



Basel, Allschwilerstrasse 38



Zürich, Herrligstrasse 26, 28, 30



Gossau, Neuchlenstrasse 11

Anlagetätigkeit und Bestandesmanagement

	Mio. CHF
Total Grundstücke per 31.12.2021	1'819.17
Käufe	–
Verkäufe	–5.03
Neubauinvestitionen	–
Aktivierte Instandsetzungen	+12.26
Bewertungseffekte	+44.50
Total Grundstücke per 31.12.2022	1'870.90

Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2022

Letztlich stärkte der Fonds auch die Qualität des Portfolios mittels laufender Instandhaltungsmassnahmen. Hierzu wurden im Jahr 2022 rund CHF 8.7 Mio. für den Substanzerhalt (Vorjahr: CHF 9.0 Mio.) aufgewendet.

Wesentliche energetische Massnahmen zur Optimierung der Nachhaltigkeit des Portfolios umfassten unter anderem den Ersatz von fossilen Energieträgern bei den Wärmeerzeugungen sowie die Installation von Elektroparkplätzen.

Am Transaktionsmarkt war der Fonds im Geschäftsjahr 2022 weiterhin nur selektiv tätig. Per Mitte Jahr wurde eine ältere Bestandesliegenschaft in Gossau SG an der Neuchlenstrasse 11 veräussert. Die Liegenschaft entsprach aufgrund ihrer Lage mit geringem Mietzinspotenzial nicht mehr den Portfolioanforderungen. Durch den Verkauf der Liegenschaft, die per Ende 2021 einen Verkehrswert von rund CHF 5.03 Mio. auswies, konnte ein Kapitalgewinn nach Steuern von rund CHF 1.48 Mio. erzielt werden. Akquisitionen wurden keine getätigt.

Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2023 zielt der Fonds weiterhin auf den Erhalt der attraktiven Ausschüttung ab. Dafür wird an der bisherigen bewährten Strategie festgehalten.

Der Fokus liegt primär auf der optimalen Bewirtschaftung sowie der Potenzialabschöpfung im Bestandesportfolio. Der Fonds zielt zudem auf eine weiterhin stabile Vermietungssituation, tiefe Leerstände sowie eine objektspezifisch optimale Betriebs- und Unterhaltskostenstruktur.

Zur Realisierung von Mietzinspotenzialen folgt der Fonds seiner mittelfristigen Projektpipeline im Umfang von CHF 150 bis 200 Mio. Diese Projekte umfassen Ersatzneubauten sowie Gesamtanierungen mit Aufstockungen und sollen in den nächsten 5 bis 10 Jahren gestaffelt umgesetzt werden. Einige der Projekte sind bereits in Umsetzung oder weit fortgeschritten in der Planung. Die bestehende Projektpipeline wird laufend mit weiteren Sanierungen und Ersatzneubauprojekten ergänzt.

Allfällige Akquisitionsmöglichkeiten primär an zentralen Lagen werden weiterhin selektiv geprüft. Die Marktlage kann zudem für Devestitionen von nicht strategiekonformen Objekten an peripheren Lagen genutzt werden.

Nachhaltigkeit



Nachhaltigkeitsbericht

Nachhaltigkeit ist für das Asset Management Real Estate der Zürcher Kantonalbank ein wesentliches Handlungskriterium. Ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten wird über die ganze Wertschöpfungskette ein hoher Stellenwert beigegeben. Die Nachhaltigkeitsstrategien beinhalten Ausschlusskriterien bei Geschäftspartnern, einen ES-Integrations-Ansatz sowie ambitionierte Treibhausgas-Reduktionsziele, die sich am Pariser Klimaübereinkommen orientieren.

GRESB 2022: Prädikat «Green Star»

Der Fonds hat im Jahr 2022 am jährlichen ESG-Assessment von GRESB* teilgenommen und das Prädikat «Green Star» erhalten. GRESB ist ein globaler ESG-Benchmark für Finanzmärkte, insbesondere zur Bewertung und Vergleichbarkeit der Nachhaltigkeitsperformance von indirekten Immobilienanlagen. Der Fonds erhielt mit einem Score von 80 (von 100) ein 4-Sterne-Rating (von 5) für das Bestandesportfolio. Die Bauprojekte wurden mit 3 Sternen bewertet.

Keine Konflikte mit Ausschlusskriterien

Im Zusammenhang mit Geschäftsaktivitäten und -praktiken, welche aus Nachhaltigkeitssicht in Bezug auf die Umwelt, die Gesellschaft und/oder auf die gute Führung als kritisch beurteilt werden, wurden Ausschlusskriterien in Bezug auf die Mieter festgelegt. Die Ausschlussliste orientiert sich an den Empfehlungen des Schweizer Vereins für verantwortungsbewusste Kapitalanlagen (SVVK-ASIR). Für den Fonds wurden im Geschäftsjahr 2022 keine Konflikte mit der Ausschlussliste festgestellt.

ES-Integration

Zudem verfolgt der Fonds im Anlageprozess einen «ES-Integrations-Ansatz» mit den Teilaspekten Umwelt («E» für Environment) und Gesellschaft («S» für Social) anhand von 13 Nachhaltigkeitskriterien, die durch den externen Schätzungsexperten für jede Liegenschaft beurteilt werden. Der Bereich Umwelt umfasst zum Beispiel den Energie- und Treibhausgasverbrauch von Liegenschaften. Im Bereich Gesellschaft geht es zum Beispiel um die Erreichbarkeit und die Sicherheit.

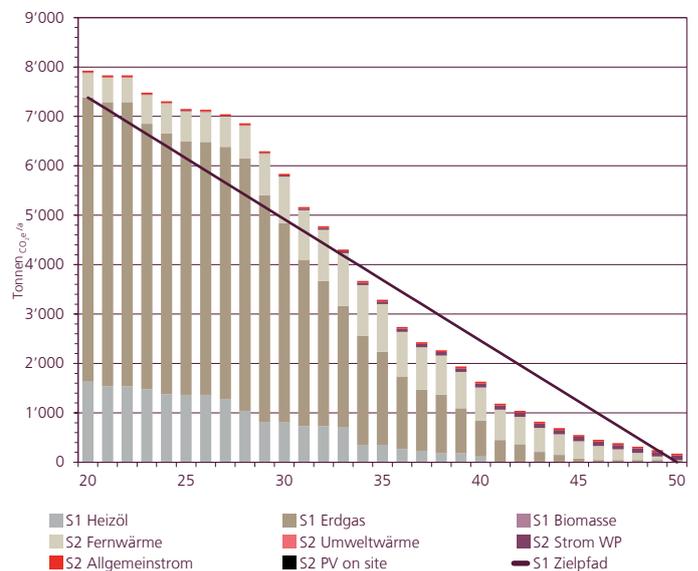
Deutliche Fortschritte bei der CO₂-Reduktion erzielt

Der Anteil erneuerbarer Energien an der durch die Immobilien des Fonds verbrauchten Energie (ohne Strombezug durch Mieter) lag im letzten, zum Zeitpunkt dieses Berichts verfügbaren Messjahre 2021 bei rund 20.2% im Vergleich zu 16.5% im Jahr 2016. Gleichzeitig sank der Anteil von Erdöl am Energieverbrauch von 23.6% auf 17.8%. Die konsequente Entwicklung in Richtung erneuerbare und CO₂-effizientere Energie wird auch zukünftig fortgesetzt. Die Energie-Intensität lag im Jahr 2021 bei 92.5 kWh / m² (Vorjahr; 91.8) und die Treibhausgas-Emissionsintensität bei 14.1 kg CO₂e / m² (Vorjahr: 14.1). Detaillierte Umweltkennzahlen für den Fonds sind auf der Seite 12 ersichtlich.

Absenckpfad als Steuerungstool

Der Fonds verfolgt ein Netto-Null-Ziel bis 2050 der Scope-1-Emissionen beim Betrieb, das sich am Pariser Klimaübereinkommen orientiert. Das zentrale Steuerungs- und Reportingtool bildet dafür ein neu entwickelter CO₂-Absenckpfad für das Immobilienportfolio des Fonds. Der Absenckpfad basiert in einem ersten Schritt auf einer ökonomischen und ökologischen Beurteilung aller Bestandesobjekte. In einem zweiten Schritt werden die einzelnen Massnahmen auf Portfolioebene aggregiert und zeitlich optimiert. Das Ziel der Optimierung ist eine portfolioweite Glättung der jährlich erforderlichen finanziellen und personellen Ressourcen. Der aktuelle Absenckpfad für den Fonds ist unten in der Grafik abgebildet.

Absenckpfad



Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2022

*All intellectual property rights to this data belong exclusively to GRESB B.V. All rights reserved. GRESB B.V. has no liability to any person (including a natural person, corporate or unincorporated body) for any losses, damages, costs, expenses or other liabilities suffered as a result of any use of or reliance on any of the information which may be attributed to it.

Umweltkennzahlen

Umweltkennzahlen ^{a)}	2021	2020*	Veränderung
Gesamtfläche fertige Bauten (m ²)	521'888	532'323	
Massgebliche Fläche (m ²)	496'200	512'000	
Abdeckungsgrad (m ²)	95.1%	96.2%	
Energieverbrauch gemessen (MWh)	45'890	46'990	
Energie-Intensität (kWh/m²)^{a)}	92.5	91.8	0.8%
Anteil Messwerte am Resultat	100%	100%	
Anteil erneuerbare Energie gesamt ^{b)}	20.2%	18.6%	
Brennstoffe	77%	77%	
Heizöl	17.8%	18.3%	
Erdgas ¹⁾	55.7%	56.0%	
Biogas, Biomasse (Holz, Pellets)	3.1%	2.8%	
Wärme	15%	15%	
Bezug von Nah- und Fernwärme	10.7%	11.1%	
Genutzte Umweltwärme ²⁾	4.4%	3.8%	
Elektrizität	8%	8%	
Strombezug für Wärmepumpen	1.5%	1.4%	
Strombezug allgemein	6.7%	6.6%	
Von Mietern direkt eingekaufte Energie³⁾			
Treibhausgas-Emissionen berechnet (t CO₂e)	6'970	7'230	
Emissions-Intensität (kg CO₂e/m²)^{c)}	14.1	14.1	-0.5%
Aufteilung der Emissionen in %			
Scope 1	97%	97%	
Heizöl	29.6%	30.0%	
Erdgas ¹⁾	66.7%	66.3%	
Biogas, Biomasse (Holz, Pellets)	0.4%	0.4%	
Scope 2	3%	3%	
Nah- und Fernwärme	2.6%	2.6%	
Umweltwärme ²⁾	0.0%	0.0%	
Elektrizität Wärmepumpen	0.1%	0.1%	
Elektrizität allgemein	0.6%	0.6%	
Scope 3			
Von Mietern eingekaufte Energie ³⁾			
Wasser-Intensität (m³/m²)^{a)}	0.96	1.00	-4.1%
Wasserverbrauch gemessen (m ³) ⁴⁾	476'370	512'490	

^{a)} Definition der Umweltkennzahlen gemäss AMAS-Zirkular 04/2022 und KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen» für Immobilien-Anlagegruppen 2022. Alle Flächenwerte sind als Energiebezugsflächen EBF ausgewiesen. Die Energiebezugsflächen sind auf Basis der einzelnen Gebäude ermittelt. Brennstoffe sind mit ihrem Brennwert berechnet. Die Verbrauchswerte von Brennstoffen und Wärme sind klimakorrigiert auf das Basisjahr 2014 nach Methode der Heizgradtage HGT angegeben. Der Unsicherheitsbereich der hier angegebenen Umweltkennzahlen liegt bei ±10%.

^{b)} Anteil erneuerbarer Energie berechnet mit Anteilen gemäss REIDA CO₂-Benchmark Methodische Grundlagen 2022; Anhang A2, Tabelle 11.

^{c)} Die Berechnung der Treibhausgas-Emissionen erfolgt als CO₂-Äquivalente (CO₂e) basierend auf den Energieverbrauchswerten nach Methodik des Greenhouse Gas Protocol GHGP. Scope 1 sind direkte Emissionen aus den Feuerungen aufgrund der verwendeten Brennstoffe, Scope 2 sind indirekte Emissionen durch den Bezug von Nah- oder Fernwärme und Elektrizität für zentrale Anlagen und Allgemeinflächen, Scope 3 sind indirekte Emissionen der von Mietern direkt eingekauften Energie. Definition der Emissionsfaktoren als direkte Treibhausgas-Emissionen

gemäss THG-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor; Intep 2022. Werte der Emissionsfaktoren als Durchschnittswerte Schweiz gemäss REIDA CO₂-Benchmark Methodische Grundlagen 2022; Anhang A2, Tabelle 11.

¹⁾ Der hier angegebene Anteil Erdgas umfasst für 2020 und 2021 auch vom Lieferanten zugemischte Anteile Biogas. Die bilanzielle Aufteilung der Gaslieferungen nach Erdgas und Biogas ist zukünftig vorgesehen. Die Emissionsberechnung erfolgt als 100% Erdgas.

²⁾ Die mit Wärmepumpen genutzte Umweltwärme ist aus dem gemessenen Stromverbrauch der Wärmepumpen berechnet. Für die Berechnung wurden eine durchschnittliche Jahres-Arbeitszahl JAZ von 3.5 verwendet.

³⁾ Die Erhebung und Auswertung der von Mietern direkt eingekauften Energie ist zukünftig vorgesehen.

⁴⁾ Wasserverbrauch als Frischwasserbezug ab kommunaler Wasserversorgung.

*Die Vorjahreszahlen können sich von der letztjährigen Publikation unterscheiden. Insbesondere wurde der Umrechnungsfaktor für Fernwärme aktualisiert.

Jahresrechnung

+

-

×

=

Vermögensrechnung

	31.12.22	31.12.21
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	9'276'548.97	8'493'665.07
Grundstücke		
Wohnbauten	1'689'660'000.00	1'641'710'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	55'870'000.00	54'130'000.00
Gemischte Bauten	125'370'000.00	123'330'000.00
Total Grundstücke	1'870'900'000.00	1'819'170'000.00
Sonstige Vermögenswerte [1]	22'237'826.03	16'589'565.62
Gesamtfondsvermögen	1'902'414'375.00	1'844'253'230.69
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten [2]	-117'200'000.00	-141'220'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten [3]	-35'996'806.65	-30'532'487.57
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-153'196'806.65	-171'752'487.57
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten [2]	-286'750'000.00	-258'200'000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-286'750'000.00	-258'200'000.00
Total Verbindlichkeiten	-439'946'806.65	-429'952'487.57
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'462'467'568.35	1'414'300'743.12
Geschätzte Liquidationssteuern [4]	-124'337'000.00	-117'504'000.00
Nettofondsvermögen	1'338'130'568.35	1'296'796'743.12
Entwicklung der Anzahl Anteile		
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	10'533'229	10'533'229
Ausgegebene Anteile	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	10'533'229	10'533'229
Anzahl gekündigte Anteile	0	0
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode	127.04	123.11
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	1'296'796'743.12	1'242'936'467.21
Ausschüttung	-37'919'624.41	-34'759'655.70
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf in laufenden Ertrag	0.00	0.00
Gesamterfolg	79'382'108.64	89'238'524.61
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungskonten	-56'000.00	-125'000.00
Pro Saldo Einlage/Entnahme Amortisationsfonds Immobilien	-72'659.00	-493'593.00
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres	1'338'130'568.35	1'296'796'743.12
Informationen zur Bilanz		
Abschreibungskonten	27'976'679.67	28'049'338.67
Rückstellungskonten	14'293'188.23	14'349'188.23
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0.00	0.00

Erklärungen der Fussnoten/Kommentare auf Seite 16

Erfolgsrechnung

		01.01.22 31.12.22	01.01.21 31.12.21
Ertrag			
Erträge der Bank- und Postguthaben		39'268.60	12'468.38
Negativzinsen	[5]	-41'664.85	-55'522.85
Mietzinseinnahmen		80'706'941.89	78'720'782.34
Aktivierte Bauzinsen		70'410.60	143'923.90
Sonstige Erträge		10'334.47	155'940.74
Total Ertrag		80'785'290.71	78'977'592.51
Aufwand			
Erhaltene Negativzinsen	[5]	40'131.48	96'271.52
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		-3'904'674.76	-3'155'099.85
Sonstige Passivzinsen	[6]	-654'459.72	-586'470.45
Unterhalt und Reparaturen		-8'722'292.63	-8'990'431.18
Liegenschaftsaufwand		-3'199'686.33	-2'973'018.87
Verwaltungsaufwand	[7]	0.00	0.00
Steuern und Abgaben		-9'671'209.15	-9'650'325.41
Schätzungs- und Prüfaufwand	[7]	0.00	0.00
Abschreibungen auf Grundstücken		72'659.00	493'593.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen		56'000.00	125'000.00
Reglementarische Vergütungen an:			
die Fondsleitung	[8]	-14'354'488.35	-13'944'513.05
die Depotbank	[7]	0.00	0.00
die Immobilienverwaltungen	[7]	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen		-16'408.90	-26'644.51
Total Aufwand		-40'354'429.36	-38'611'638.80
Nettoertrag		40'430'861.35	40'365'953.71
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	[9]	1'482'826.23	5'738'898.40
Realisierter Erfolg		41'913'687.58	46'104'852.11
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	[10]	37'468'421.06	43'133'672.50
Gesamterfolg		79'382'108.64	89'238'524.61
Verwendung des Erfolges			
Nettoertrag des Rechnungsjahres		40'430'861.35	40'365'953.71
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres		0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre		0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres		14'921'068.11	12'474'738.80
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		55'351'929.46	52'840'692.51
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg		-38'972'947.30	-37'919'624.40
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag		0.00	0.00
Pro Saldo Einlage/Entnahme gesetzlicher Reserven Immobiliengesellschaften		0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung		16'378'982.16	14'921'068.11

Erklärungen der Fussnoten/Kommentare auf Seite 16

Kommentar zur Jahresrechnung

Vermögensrechnung

- [1] Die sonstigen Vermögenswerte umfassen Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen (CHF 16.34 Mio.), Forderungen gegenüber Mietern sowie sonstigen Dritten (CHF 4.10 Mio.) sowie aktive Rechnungsabgrenzungen (CHF 1.80 Mio.).
- [2] Siehe Hypothekenverzeichnis auf Seite 27.
- [3] Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten zur Hauptsache passive Rechnungsabgrenzungen (CHF 10.25 Mio.), Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Nebenkostenabrechnungen (CHF 16.85 Mio.), Mietzinsvorauszahlungen (CHF 7.18 Mio.) sowie weitere kurzfristige Verbindlichkeiten (CHF 1.72 Mio.).
- [4] Die geschätzten Liquidationssteuern sind, insbesondere bedingt durch die Wertentwicklung der Liegenschaften, um CHF 6.83 Mio. angestiegen.

Erfolgsrechnung

- [5] Die Position «Negativzinsen» beinhaltet negative Zinserträge auf den liquiden Mitteln des Fonds. Die Position «Erhaltene Negativzinsen» beinhaltet negative Zinsaufwände auf hypothekarischen Verpflichtungen.
- [6] Die sonstigen Passivzinsen entsprechen vorwiegend den Baurechtszinsen.
- [7] Die Entschädigungen für die Immobilienverwaltung, Verwaltung, Schätzung, Revision sowie Depotbank sind in der reglementarischen Vergütung zugunsten der Fondsleitung enthalten.
- [8] Die reglementarische Vergütung an die Fondsleitung umfasst zum einen die pauschale Verwaltungskommission von effektiv 0.5% des Gesamtfondsvermögens und zum anderen eine Kommission von 6% der Mietzinseinnahmen für die Verwaltung der Immobilien.
- [9] Der realisierte Kapitalgewinn von CHF 1.48 Mio. resultiert aus dem Verkauf einer Liegenschaft in Gossau SG.
- [10] Der nicht realisierte Kapitalgewinn von CHF 37.47 Mio. ist hauptsächlich das Ergebnis eines positiven Bewertungseffekts von CHF 44.50 Mio., abzüglich der Veränderung der latenten Liquidationssteuern.

Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte

Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass alle Verträge mit nahestehenden Personen zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen und alle Richtlinien des Gesetzgebers eingehalten wurden.

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Kein Mieter des Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA hat diese Grenze im Berichtsjahr überschritten.

Nichtbilanzierte Verpflichtungen / Eventualverpflichtungen

Bei der Arctus Immobilien AG bestehen aus Bauprojekten nichtbilanzierte Verpflichtungen über CHF 5.3 Mio. Eventualverpflichtungen bestehen keine.

Bei der Berval Immobilien AG bestehen aus Bauprojekten nichtbilanzierte Verpflichtungen über CHF 8.5 Mio. Eventualverpflichtungen bestehen keine.

Offenlegung von Leerständen

Bei Umbauten und Totalsanierungen werden ab Baubeginn bis zur Baubeendigung weder Mieten noch Leerstände aus leerstehenden Flächen in der Erfolgsrechnung verbucht und es werden keine Leerstandskosten aktiviert.

Im Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 betrifft dies die Liegenschaft Zürich (Engweg 1, 3).

Rechtliches

Die zum Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA gehörenden Immobiliengesellschaften Arctus Immobilien AG und Berval Immobilien AG sind Klägerinnen in drei respektive in zwei Prozessen. Es handelt sich in beiden Fällen um Forderungen von nicht bezahlten Mietzinsen.

Vertriebsentschädigung

Seit 1. April 2014 wird keine Vertriebsentschädigung mehr an die Vertriebspartner ausbezahlt.

Bildnachweis

Das Titelbild zeigt die Liegenschaft Kaffeestrasse 15/17 in Bülach.

Mitteilung an die Anleger des Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA

Die Swisscanto Fondsleitung AG, Zürich, als Fondsleitung, und die Zürcher Kantonalbank, Zürich, als Depotbank, beabsichtigen, den Fondsvertrag des Umbrella-Fonds, unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, zu ändern.

Im Fondsvertrag wird die Umwandlung neu nicht mehr geregelt.

Neben den nachfolgend umschriebenen Änderungen des Fondsvertrags werden einzelne Anpassungen des Fondsvertrags formeller Natur (insbesondere Anpassungen in Zusammenhang mit dem Finanzdienstleistungsgesetz (FIDLEG) bzw. dem Finanzinstitutsgesetz (FINIG) vorgenommen.

Keine Regelung der Umwandlung mehr

Bisher wurde in § 24 des Fondsvertrages nebst der Vereinigung und Spaltung auch die Umwandlung geregelt. Die betreffenden Angaben betreffend die Umwandlung werden nun entfernt (vgl. die Streichung in der Überschrift von § 24 des Fondsvertrages und in § 24 Ziff. 9 des Fondsvertrages).

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2 bis i. V. m. Art. 35a Abs. 1 der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) werden die Anleger darüber informiert, dass sich die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA auf keine in der vorliegenden Publikation umschriebenen Änderungen des Fondsvertrags erstreckt.

Die Anleger werden darauf hingewiesen, dass sie innert 30 Tagen ab dem Zeitpunkt dieser Veröffentlichung bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA, Laupenstrasse 27, 3003 Bern, gegen die in dieser Veröffentlichung erwähnten Änderungen des Fondsvertrags Einwendungen erheben oder die Auszahlung ihrer Anteile gemäss den Rücknahmebestimmungen des Fondsvertrags in bar verlangen können.

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der Jahres- und Halbjahresbericht des Immobilienfonds sowie die Änderungen im Wortlaut können kostenlos bei der Fondsleitung und der Depotbank bezogen werden.

Zürich, 29. Juni 2022

Die Fondsleitung:

Swisscanto Fondsleitung AG
Zürich

Die Depotbank:

Zürcher Kantonalbank
Zürich

Vergütungen und Ausschüttung

Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

Art der Vergütung / Zweck	Maximaler Satz (p. a.)	Basis gemäss Fondsvertrag	Effektiver Satz (p. a.)	Effektive Basis
Verwaltungskommission Leitung und Vertrieb des Fonds	0.60%	Gesamtfondsvermögen	0.50%	Gesamtfondsvermögen
Liegenschaftsverwaltungskommission Verwaltung der einzelnen Liegenschaften	6.00%	Bruttomietzinseinnahmen	6.00%	Nettomietzinseinnahmen
Baukommission Erstellung von Bauten	3.00%	Baukosten	3.00%	Baukosten
Kauf-/Verkaufskommission Kauf und Verkauf von Grundstücken	1.00%	Kauf- bzw. Verkaufspreis	1.00%	Kauf- bzw. Verkaufspreis
Depotbankkommission Unter anderem Aufbewahrung des Fondsvermögens, Besorgung des Zahlungs- verkehrs, Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.00%	Nettoinventarwert	0.00%	Nettoinventarwert

Insgesamt wurden dem Fonds im Geschäftsjahr 2022 CHF 69'000 Kauf-/Verkaufskommissionen sowie CHF 311'320 Baukommissionen belastet.

Ausschüttung für das Geschäftsjahr

Ordentliche Rechnung

Ex-Datum		19.04.23
Zahlbar		21.04.23
Brutto je Anteil	CHF	3.70
./. 35% Eidg. Verrechnungssteuer	CHF	1.30
Netto je Anteil	CHF	2.40

Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes

- 1 Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizerfranken berechnet.
- 2 Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche Personen als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als drei Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
- 3 Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
- 4 Die Bewertungen der Liegenschaften für den Immobilienfonds erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in der Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, das heisst unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.
- 5 Die Bewertung unbebauter Grundstücke oder angefangener Bauten erfolgt nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF).
- 6 Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufener Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
- 7 Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds und die bei der Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird mathematisch auf CHF 0.0001 gerundet.

Immobilienbestand



Inventar der Liegenschaften am Ende der Rechnungsperiode

Adresse	PLZ	Ort	Gestehungs- kosten	Versicherungs- wert	Verkehrs- wert	Mietzins- einnahmen	Eigen- tums- form*	Leer- stands- quote
Wohnbauten								
Grossmatt 2	8910	Affoltern a. A.	1'402'233.87	1'705'950.00	3'070'000.00	124'769.20	AEG	0.00%
Wiesenstrasse 2/4/6/8	8910	Affoltern a. A.	4'237'701.72	7'664'960.00	11'560'000.00	472'992.49	AEG	0.72%
Jurastrasse 7/7a/9/11/13/15	3422	Rüdtligen- Alchenflüh	6'878'306.96	6'372'200.00	9'570'000.00	394'256.65	AEG	8.12%
Binneringerstrasse 11/13 / Spitzgartenweg 2	4123	Allschwil	8'111'946.95	5'711'000.00	8'530'000.00	392'112.45	AEG	4.90%
Kleine Zelig 1/3/7	9320	Arbon	3'118'080.15	5'870'000.00	5'340'000.00	262'390.00	AEG	8.08%
Via al Pascolo 3/3a-b/5/5a-b	6612	Ascona	16'040'282.00	13'886'680.00	18'840'000.00	840'225.50	AEG	1.23%
Pizolstrasse 13/13a/b	7310	Bad Ragaz	2'293'950.55	4'321'300.00	5'310'000.00	234'462.00	AEG	0.38%
Christoph Merian-Platz 2/4/6/8	4052	Basel	4'579'188.20	9'553'000.00	8'860'000.00	548'152.00	BR + AEG	0.64%
Solothurnerstrasse 44	4053	Basel	7'743'456.20	4'221'000.00	10'980'000.00	368'528.00	AEG	0.72%
Auenring 15/17/19/21	8303	Bassersdorf	9'819'447.52	19'369'957.00	18'370'000.00	922'619.35	AEG	1.37%
Holligenstrasse 107/109/121	3008	Bern	19'572'387.02	29'842'400.00	37'550'000.00	1'610'012.75	AEG	3.17%
Wabernstrasse 92	3007	Bern	1'837'154.37	1'917'500.00	2'960'000.00	117'464.40	AEG	0.00%
Kastanienweg 18/18a/20/22	4562	Biberist	8'570'094.22	9'413'355.00	10'740'000.00	491'683.50	AEG	1.83%
Krähstelstrasse 17/19								
Baumackerstrasse 6/8/10 /	8107	Buchs	8'014'710.97	9'568'989.00	12'610'000.00	597'573.99	AEG	1.46%
Kaffeestrasse 15-17	8180	Bülach	28'263'918.47	16'101'896.00	30'960'000.00	1'105'088.70	AEG	0.28%
Tiergarten 39/41	3400	Burgdorf	6'471'303.32	5'386'172.00	5'570'000.00	292'248.00	AEG	2.33%
		Cheseaux- sur-Lausanne						
Chemin de Champ-Pamont 123	1033	Cheseaux- sur-Lausanne	2'895'431.60	3'207'156.25	4'360'000.00	206'797.00	AEG	0.81%
Avenue Mayor-Vautier 32	1815	Montreux	2'848'667.50	5'095'916.67	5'490'000.00	242'100.60	AEG	3.36%
Hofackerstrasse 15/17/19/26/28/30/32	8953	Dietikon	11'226'154.23	13'903'040.00	22'150'000.00	861'754.80	AEG	0.00%
Luberzenstrasse 10/12	8953	Dietikon	3'603'702.29	5'479'995.00	7'930'000.00	336'878.26	AEG	0.00%
Grüzenstrasse 23/25/27	8600	Dübendorf	7'329'911.46	8'230'303.00	10'450'000.00	420'341.15	AEG	3.78%
Brugerastrasse 40a/42/44/46	3186	Düdingen	11'265'237.22	10'355'700.00	13'590'000.00	654'190.00	AEG	1.96%
Einschlagstrasse 31/33/35/39/41	4622	Egerkingen	19'865'831.82	15'112'781.00	22'560'000.00	944'794.65	AEG	2.23%
Landskronweg 17/19/21/23/25/27/29	4107	Ettingen	19'747'607.84	13'588'000.00	20'360'000.00	822'966.10	AEG	5.92%
Le Frêne 1/3/5/7	1072	Forel (Lavaux)	6'865'594.67	8'026'438.06	8'810'000.00	465'530.20	AEG	9.76%
Rückimattweg 3	3312	Fraubrunnen	3'482'147.05	5'177'948.00	3'780'000.00	198'940.00	AEG	0.70%
Oststrasse 1/3/5/7	8500	Frauenfeld	11'381'443.25	11'499'000.00	16'200'000.00	686'613.20	AEG	2.17%
Route de Beaumont 5	1700	Fribourg	8'936'776.40	14'494'929.00	16'070'000.00	781'739.20	AEG	4.52%
Route de Bertigny 16/18/20 / Sentier Jules-Daler 2/4	1700	Fribourg	6'000'182.30	11'781'000.00	17'000'000.00	813'806.15	AEG	5.31%
Route Joseph-Chaley 27/29/31/33/35	1700	Fribourg	11'872'474.56	13'990'000.00	17'440'000.00	758'369.90	AEG	7.50%
Wichelackerstrasse 27/29/31/31a/33/35	3144	Köniz	10'174'437.03	9'772'300.00	12'280'000.00	544'397.40	AEG	0.39%
St. Gallerstrasse 91/91a/93	9403	Goldach	4'621'355.95	6'922'200.00	7'700'000.00	340'282.00	AEG	4.19%
Bächelacherstrasse 1/3/5/7/9/11	8132	Egg	6'825'489.87	10'268'912.00	14'770'000.00	565'890.15	AEG	4.67%
Drusbergstrasse 24-30	8810	Horgen	7'814'071.72	13'844'950.00	20'210'000.00	829'721.10	AEG	0.01%
Rougemontweg 1/3/5	3626	Hilterfingen	3'149'951.10	5'242'200.00	7'610'000.00	355'636.00	AEG	1.38%
Zedtwitzweg 2/4/6	3626	Hilterfingen	3'511'251.10	5'336'600.00	7'550'000.00	355'230.30	AEG	1.15%
Am Dorfbach 15/17/19/21/23/25/27	8308	Illnau- Effretikon	34'983'043.91	23'854'940.00	47'530'000.00	1'860'757.00	AEG	0.74%
Hummelbergstrasse 42/44	8645	Jona	14'265'583.70	11'284'100.00	21'500'000.00	810'533.00	AEG	0.79%
Blinzernfeldweg 10/10a-b/12/14/14a/16/18	3098	Köniz	4'593'884.57	7'854'700.00	9'600'000.00	436'818.65	AEG	1.65%
Romanshonerstrasse 24/26	8280	Kreuzlingen	5'377'349.29	5'179'000.00	7'380'000.00	307'078.15	AEG	8.62%

Adresse	PLZ	Ort	Gestehungs- kosten	Versicherungs- wert	Verkehrs- wert	Mietzins- einnahmen	Eigen- tums- form*	Leer- stands- quote
Wichlernweg 7/9/11	6010	Kriens	8'423'945.10	11'331'868.00	18'480'000.00	721'824.65	AEG	1.02%
Avenue Charles-Naine 7	2300	La Chaux- de-Fonds	2'017'830.95	3'090'000.00	2'050'000.00	160'177.00	AEG	7.58%
Hintere Bahnhofstrasse 4/6/8/10	8853	Lachen	42'449'607.00	33'435'000.00	55'940'000.00	1'885'748.20	AEG	1.44%
Aufhabenweg 9/9a/11	4900	Langenthal	2'311'707.18	3'955'200.00	4'120'000.00	190'505.95	AEG	0.52%
Napfstrasse 2/2a/4/6	3550	Langnau	2'382'847.75	4'635'400.00	4'510'000.00	236'008.00	AEG	0.00%
Avenue de la Chablère 21b-c	1004	Lausanne	6'225'728.20	7'930'060.00	13'720'000.00	593'436.30	AEG	0.94%
Avenue Druey 12	1018	Lausanne	3'047'217.05	4'257'562.50	6'120'000.00	277'977.30	AEG	3.57%
Avenue Eugène Rambert 3	1005	Lausanne	5'967'541.95	4'165'937.50	7'810'000.00	305'045.00	AEG	0.45%
Avenue Virgile Rossel 12	1012	Lausanne	4'925'222.30	4'542'150.00	9'320'000.00	378'256.05	AEG	0.04%
Chemin des Clochetons 4 / Avenue d'Echallens 35	1004	Lausanne	8'525'396.05	10'366'120.00	17'190'000.00	902'287.70	AEG	1.08%
Chemin des Diablerets 16	1012	Lausanne	19'616'447.60	6'250'000.00	18'030'000.00	552'607.47	AEG	1.07%
Chemin des Sauges 10/10bis	1018	Lausanne	3'571'699.35	2'983'800.00	4'980'000.00	207'818.40	AEG	0.00%
Chemin Isabelle de Montolieu 131	1010	Lausanne	10'858'008.99	22'087'580.00	22'540'000.00	1'121'317.60	AEG	0.47%
Via Varenna 34/36	6600	Locarno	9'218'806.05	7'668'801.00	12'540'000.00	526'378.72	AEG	1.27%
Chemin du Grand-Clos 35a-b	1869	Massongex	4'057'916.55	5'844'512.00	4'680'000.00	257'386.00	AEG	4.77%
Breitfeldstrasse 15/17/19 / Sandgrubenstrasse 4	5634	Meren- schwand	19'900'200.80	13'531'120.00	21'320'000.00	919'519.00	AEG	3.64%
Avenue Ste-Cécile 1/3	1217	Meyrin	5'131'153.80	15'399'471.00	10'530'000.00	591'000.00	AEG	1.70%
Avenue de l'Europe 4a-d	1870	Monthey	8'823'193.31	11'182'320.00	11'320'000.00	597'861.55	AEG	6.40%
Avenue de l'Industrie 27a	1870	Monthey	4'486'983.63	7'639'693.00	5'450'000.00	321'173.70	AEG	2.59%
Avenue de l'Industrie 45a-b/47/47a-b	1870	Monthey	4'834'908.77	7'280'821.00	7'830'000.00	419'692.35	AEG	3.83%
Stägmatt 4/6/8/10/12/14/16/ 18/20/22/24/26/28	3302	Moosseedorf	46'200'684.57	26'706'088.00	54'550'000.00	2'273'770.48	AEG	0.95%
Rives de la Morges 4-5	1110	Morges	6'668'719.29	8'782'468.74	12'380'000.00	622'105.75	AEG	0.14%
Furkastrasse 71/73a-b/75	3904	Naters	22'253'658.56	19'840'804.00	23'310'000.00	1'192'316.55	AEG	0.53%
Austrasse 91/93/95/97/99/101	3176	Neuenegg	13'523'903.15	11'880'000.00	15'000'000.00	698'321.45	AEG	0.58%
Weyerermattstrasse 38/40	2560	Nidau	2'737'554.89	4'250'000.00	3'870'000.00	185'802.80	AEG	1.62%
Zürcherstrasse 9/11	8102	Ober- engstringen	3'634'618.22	3'020'000.00	6'340'000.00	244'817.85	AEG	1.12%
Buchenwies 1	9242	Oberuzwil	2'711'385.90	2'909'400.00	3'390'000.00	173'849.90	AEG	0.19%
Hinwilerstrasse 202/204/206/208	8626	Gossau	9'060'090.17	8'765'665.00	11'530'000.00	528'288.50	AEG	0.46%
Schärackerstrasse 7	8330	Pfäffikon	3'018'821.08	4'728'769.00	7'450'000.00	312'740.80	AEG	0.00%
Avenue de la Rapille 5	1008	Prilly	5'362'146.75	7'114'840.00	10'810'000.00	580'943.45	AEG	0.00%
Avenue de la Rapille 7	1008	Prilly	4'959'796.05	7'024'050.00	9'580'000.00	499'238.00	AEG	0.34%
Avenue de Lavaux 4	1009	Pully	5'306'633.62	8'288'833.33	9'740'000.00	492'477.60	AEG	0.65%
Kantonsstrasse 60a/b	8864	Reichenburg	16'123'300.04	16'583'020.00	19'050'000.00	831'225.04	AEG	0.50%
Buchenstrasse 1/3/3a/5/7/7a/ 9/11 / Tannenstrasse 2/4/6	4533	Riedholz	13'970'450.79	17'437'556.00	15'070'000.00	821'589.65	AEG	6.29%
Gotenstrasse 5-25 / Helvetierstrasse 10-28	4125	Riehen	11'938'064.40	26'588'000.00	25'890'000.00	1'479'486.25	BR + AEG	0.61%
Sonnenring 1/3/3a/5/7/9/9a/11/13/13a	8590	Romanshorn	32'307'462.75	31'950'000.00	39'520'000.00	1'799'829.45	AEG	1.98%
Chilestieg 7/9/11/13/15	8153	Rümlang	6'421'919.25	8'834'244.00	14'620'000.00	618'713.90	AEG	0.18%
Postmatte 1/3/5	6214	Schenkon	10'984'230.98	9'303'900.00	13'990'000.00	601'358.65	AEG	0.20%
Zellburg 2-4	6214	Schenkon	12'906'605.42	9'780'610.00	15'360'000.00	660'580.20	AEG	0.75%
Badenerstrasse 99-101	8952	Schlieren	14'593'825.71	7'915'990.00	15'060'000.00	480'875.58	AEG	0.82%
Schönenwerdstrasse 3/5	8952	Schlieren	6'813'802.31	7'328'985.00	10'780'000.00	467'817.86	AEG	0.19%
Adlerstrasse 1	8854	Schübelbach	5'071'537.74	7'656'230.00	10'630'000.00	462'087.50	AEG	0.00%
Avenue des Platanes 15	3960	Sierre	20'804'094.67	18'018'683.00	20'870'000.00	950'073.70	AEG	4.11%

Adresse	PLZ	Ort	Gestehungs- kosten	Versicherungs- wert	Verkehrs- wert	Mietzins- einnahmen	Eigen- tums- form*	Leer- stands- quote
Avenue de Tourbillon 68/70	1950	Sion	3'834'441.57	8'575'000.00	5'690'000.00	289'585.00	AEG	0.60%
Untere Sternengasse 15/15a-b/17/17a-b	4500	Solothurn	22'287'382.72	21'854'982.00	27'710'000.00	1'119'098.20	AEG	1.94%
Rotzenbühlstrasse 20	8957	Spreitenbach	4'720'417.62	8'774'000.00	12'890'000.00	554'506.27	AEG	0.28%
Burenbüchelstrasse 18/18a-b	9016	St. Gallen	1'840'705.65	3'299'100.00	3'940'000.00	159'971.00	AEG	14.49%
Haggenhaldenstrasse 9/11/13/15	9014	St. Gallen	10'255'777.15	9'375'280.00	14'090'000.00	527'815.82	AEG	3.07%
Lehnstrasse 89/91	9014	St. Gallen	10'396'124.80	5'762'500.00	10'120'000.00	373'780.00	AEG	5.12%
Rue du Rafour 3	2024	St-Aubin	1'692'850.60	4'204'440.00	3'510'000.00	192'572.80	AEG	1.26%
Mittelstrasse 10/12, Merkurstrasse 4/6/8, Schwäbisstrasse 19/21	3613	Steffisburg	11'430'979.82	21'015'700.00	27'140'000.00	1'198'737.50	AEG	1.84%
Mittelstrasse 6/8, Merkurstrasse 10/12/22	3613	Steffisburg	9'085'805.96	15'675'100.00	20'100'000.00	921'620.00	AEG	0.34%
Streumattweg 14/16/18	4802	Strengelbach	3'116'518.97	4'600'000.00	4'480'000.00	239'161.07	AEG	0.17%
Mattenweg 1/3	2557	Studen	5'694'209.01	5'000'000.00	7'460'000.00	303'940.90	AEG	6.99%
Im Lingg 3/5	8800	Thalwil	2'953'888.52	4'945'000.00	8'000'000.00	273'801.91	AEG	0.87%
Länggasse 90/92	3600	Thun	5'768'634.45	6'067'648.00	8'740'000.00	395'930.00	AEG	1.47%
Neufeldstrasse 8/8a-b/10/10a-e	3604	Thun	9'508'500.55	12'889'100.00	13'210'000.00	680'570.90	AEG	0.80%
Pestalozzistrasse 85a-b	3600	Thun	3'901'347.01	4'055'000.00	7'450'000.00	254'130.15	AEG	16.85%
Siedlungsstrasse 3/5/5a-b/7/7a	3603	Thun	18'041'266.35	14'190'000.00	23'840'000.00	1'029'779.50	AEG	0.39%
Von May-Strasse 15/15a/17/19/21	3604	Thun	14'086'234.40	11'450'000.00	19'580'000.00	816'619.00	AEG	0.70%
Solothurnstrasse 9/11	3322	Urtenen- Schönbühl	4'644'699.71	4'918'844.00	4'610'000.00	221'300.10	AEG	0.28%
Gschwaderstrasse 40 / Ifangweg 2/4/6/8	8610	Uster	9'772'627.96	14'548'859.00	22'020'000.00	880'718.40	AEG	3.12%
Chemin de Pont-Céard 1/3	1290	Versoix	10'852'612.95	17'367'604.00	20'190'000.00	987'213.06	AEG	1.26%
Route de St-Légier 12/12a	1800	Vevey	4'108'306.07	4'709'333.34	6'420'000.00	312'551.35	AEG	0.61%
Route de St-Légier 8/8a	1800	Vevey	4'002'562.15	4'867'729.16	6'450'000.00	286'857.15	AEG	0.00%
Chemin de Beaulieu 4-7	1752	Villars-sur- Glâne	10'361'078.65	14'266'000.00	13'030'000.00	640'601.00	AEG	3.50%
Bondelistrasse 62a/66	3084	Köniz	24'434'835.93	21'746'904.00	31'370'000.00	1'240'446.95	AEG	1.13%
Melchrütistrasse 31/33/35/37/39	8304	Wallisellen	20'144'125.81	16'636'413.00	30'070'000.00	1'164'426.75	AEG	0.54%
Sonnenriedstrasse 3	8855	Wangen	2'424'225.26	2'771'513.00	3'480'000.00	154'584.00	AEG	0.16%
Neugrubenstrasse 21/21a/23/23a/27/27a/29/29a	9500	Wil	21'431'336.09	17'227'711.00	27'480'000.00	1'141'276.00	AEG	2.48%
Strahleggstrasse 64/66/68	8400	Winterthur	6'130'319.57	8'150'020.00	14'180'000.00	550'102.50	AEG	0.55%
Unterwiesenstrasse 2/4/6/8	8408	Winterthur	4'830'650.46	9'700'000.00	12'520'000.00	504'740.90	AEG	0.19%
Chemin de Sous Bois 3	1400	Yverdon- les-Bains	4'418'328.49	3'197'876.14	5'960'000.00	273'888.60	AEG	0.54%
Herrligstrasse 26/28/30	8048	Zürich	12'547'971.02	9'454'960.00	20'410'000.00	676'007.58	AEG	0.61%
Schwandenholzstrasse 234/236/238/240	8046	Zürich	13'823'213.94	12'879'378.00	17'020'000.00	647'908.40	BR + AEG	2.77%
Caspar-Wüst-Strasse 64/66 / Rümlangstrasse 86/88	8052	Zürich	4'740'121.26	9'679'980.00	14'240'000.00	542'927.00	AEG	0.41%
Stiglenstrasse 59	8052	Zürich	6'522'917.92	8'237'890.00	14'020'000.00	502'154.45	AEG	0.53%
Engweg 1/3	8006	Zürich	19'214'031.88	9'367'000.00	37'830'000.00	636'960.49	AEG	16.29%
Kommerziell genutzte Liegenschaften								
Josefstrasse 92	8005	Zürich	8'857'754.27	13'040'000.00	24'110'000.00	1'044'052.10	AEG	0.00%
Räffelstrasse 25	8045	Zürich	14'295'616.99	37'050'000.00	31'760'000.00	1'924'154.35	AEG	0.24%

Adresse	PLZ	Ort	Gestehungskosten	Versicherungswert	Verkehrswert	Mietzinseinnahmen	Eigentumsform*	Leerstandquote
Gemischte Bauten								
Allschwilerstrasse 38 / Birkenstrasse 43	4055	Basel	5'658'105.02	3'995'000.00	4'400'000.00	221'949.10	AEG	2.29%
Viktoriastrasse 15	3900	Brig	13'056'642.63	13'099'905.00	16'240'000.00	849'511.75	AEG	0.01%
Rte de Florissant 86/86a	1206	Genf	8'591'483.75	22'180'332.00	22'580'000.00	928'416.50	AEG	1.12%
Av. Charles-Naine 1/3/5	2300	La Chaux-de-Fonds	8'091'723.03	11'325'000.00	8'020'000.00	527'520.70	AEG	9.91%
Av. de la Sallaz 29/31	1010	Lausanne	8'146'628.15	9'130'779.91	13'990'000.00	690'297.90	AEG	0.13%
Av. de Morges 161 / Rue de Genève 98	1004	Lausanne	8'346'240.70	14'066'818.16	17'500'000.00	879'793.85	AEG	1.07%
Winkelriedstrasse 56	6003	Luzern	42'242'728.64	18'382'000.00	42'640'000.00	1'315'238.55	AEG	0.84%

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten			0.00	0.00	0.00	0.00		0.00%
---	--	--	------	------	------	------	--	-------

Verkaufte Liegenschaften								
Neuchlenstrasse 11	9202	Gossau	0.00	0.00	0.00	103'476.50		4.38%
Lyss-Strasse 51/53/55/57/59	2560	Nidau	0.00	0.00	0.00	6'170.10		0.00%

Total			1'254'047'385.06	1'346'424'719.76	1'870'900'000.00	80'706'941.89		
--------------	--	--	-------------------------	-------------------------	-------------------------	----------------------	--	--

* AEG: Alleineigentum; BR: Baurecht

Veränderung im Liegenschaftsbestand

Liegenschaftsbezeichnung	Art	Datum der Eigentumsübertragung
--------------------------	-----	--------------------------------

Käufe

keine		
-------	--	--

Verkäufe

Neuchlenstrasse 11, Gossau	Bestandesliegenschaft	28.06.2022
----------------------------	-----------------------	------------

Zusammenfassung Liegenschaftsinventar

	Gestehungskosten		Verkehrswert		Mietzinseinnahmen	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Wohnbauten	1'136'760'461.88	90.65	1'689'660'000.00	90.31	72'216'360.49	89.47
<i>davon im Baurecht</i>	<i>30'340'466.54</i>	<i>2.42</i>	<i>51'770'000.00</i>	<i>2.77</i>	<i>2'675'546.65</i>	<i>3.32</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	23'153'371.26	1.85	55'870'000.00	2.99	2'968'206.45	3.68
Gemischte Bauten	94'133'551.92	7.50	125'370'000.00	6.70	5'412'728.35	6.71
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Verkaufte Liegenschaften	0.00	0.00	0.00	0.00	109'646.60	0.14
Total	1'254'047'385.06	100.00	1'870'900'000.00	100.00	80'706'941.89	100.00

Verzeichnis der Immobiliengesellschaften

Immobiliengesellschaft	Domizil
Arctus Immobilien AG	Zürich
Berval Immobilien AG	Zürich

Das Aktienkapital der beiden Immobiliengesellschaften gehört ausnahmslos zu 100% dem Immobilienfonds.

Hypothekenverzeichnis

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag in CHF
Zurückbezahlte Hypotheken			
31.01.22	28.02.22	-0.050%	5'000'000.00
31.03.22	30.06.22	-0.050%	8'700'000.00
30.06.22	29.07.22	0.300%	2'500'000.00
25.05.22	25.08.22	0.030%	4'220'000.00
09.11.12	31.10.22	1.350%	7'000'000.00
30.09.22	30.11.22	0.850%	2'800'000.00
Total zurückbezahlte Hypotheken			30'220'000.00

Hypotheken am Ende der Rechnungsperiode

Kurzfristige Hypotheken			
23.02.13	28.02.23	1.600%	2'000'000.00
28.11.22	28.02.23	1.130%	70'000'000.00
30.12.22	30.03.23	1.330%	38'200'000.00
03.04.13	03.04.23	1.610%	2'000'000.00
18.04.13	18.04.23	1.610%	1'000'000.00
18.04.13	18.04.23	1.660%	4'000'000.00
Total kurzfristige Hypotheken			117'200'000.00

Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)			
16.04.14	16.04.24	1.840%	3'000'000.00
24.04.14	24.04.24	1.840%	3'000'000.00
24.04.14	24.04.24	1.900%	3'000'000.00
01.11.12	31.10.24	1.550%	2'500'000.00
01.12.16	28.02.25	1.030%	7'350'000.00
16.04.13	16.04.25	1.850%	12'000'000.00
28.05.15	28.05.25	0.950%	7'875'000.00
24.04.14	30.04.26	2.000%	350'000.00
24.04.14	30.04.26	2.000%	780'000.00
24.04.14	30.04.26	2.000%	870'000.00
23.04.15	30.04.26	1.100%	4'500'000.00
30.06.21	30.06.26	0.200%	8'550'000.00
30.09.15	30.09.26	0.520%	5'000'000.00
30.06.21	30.06.27	0.248%	10'000'000.00
07.11.12	08.11.27	1.910%	3'000'000.00
27.11.12	29.11.27	1.950%	6'685'000.00
Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)			78'460'000.00

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag in CHF
Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)			
18.04.13	18.04.28	1.990%	15'000'000.00
22.04.22	30.04.28	1.130%	5'000'000.00
27.06.13	27.06.28	2.120%	2'000'000.00
24.04.14	30.04.29	2.200%	500'000.00
24.04.14	30.04.29	2.200%	1'000'000.00
25.04.16	30.04.29	0.840%	5'000'000.00
31.05.16	31.05.29	0.900%	1'850'000.00
29.06.16	29.06.29	0.920%	4'000'000.00
04.07.16	04.07.29	0.920%	440'000.00
30.09.19	30.09.29	0.450%	14'000'000.00
20.05.22	20.05.30	1.550%	8'000'000.00
31.12.15	31.12.30	1.190%	11'000'000.00
23.04.15	30.04.31	1.390%	6'000'000.00
30.06.21	30.06.31	0.640%	14'000'000.00
30.09.21	31.10.32	0.720%	15'000'000.00
31.12.12	31.12.32	1.950%	5'500'000.00
09.02.13	08.02.33	2.040%	5'000'000.00
18.04.13	19.04.33	2.080%	6'000'000.00
28.05.13	27.05.33	2.040%	10'000'000.00
24.04.14	24.04.34	2.390%	4'000'000.00
22.04.22	30.04.34	1.520%	5'000'000.00
30.09.21	31.10.34	0.800%	11'000'000.00
23.04.15	30.04.35	1.490%	6'000'000.00
30.09.15	30.09.35	1.460%	13'000'000.00
25.04.16	25.04.36	1.100%	10'000'000.00
31.10.21	31.10.36	0.920%	10'000'000.00
22.04.22	30.04.37	1.620%	7'000'000.00
22.04.22	30.04.37	1.620%	8'000'000.00
01.12.22	30.11.37	2.040%	5'000'000.00
Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)			208'290'000.00
Total			403'950'000.00

Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen gemäss Art. 101 Abs. 3 KKV-FINMA

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen der Swisscanto Fondsleitung AG getätigt.

Bewertungsbericht

Auftrag

Gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) sind die Marktwerte von Schweizer Immobilienfonds gehaltener Liegenschaften für die Zwecke der Rechnungslegung durch unabhängige Schätzungsexperten zu ermitteln.

In Ihrem Auftrag haben wir die von Swisscanto (CH) REAL ESTATE FUND RESPONSIBLE IFCA (SWC REF RESPONSIBLE IFCA) gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2022 bewertet. Das Portfolio umfasst per Stichtag 127 Liegenschaften. Aktuell befindet sich keine Liegenschaft in der Bauphase. Im Betrachtungszeitraum (seit 1. Januar 2022) erfolgten keine Neuzugänge. Im gleichen Zeitraum wurde eine Liegenschaft veräussert.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA für den SWC REF RESPONSIBLE IFCA akkreditierten Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Mandat in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware, über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse, neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandard

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value», das heisst dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen werden einheitlich mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungs-

experten stehen als Grundlage die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden zukünftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest. Die Bewertungen werden dabei im Sinne der Fortführung der heutigen Nutzung erstellt, d. h. dass allenfalls mögliche tiefgreifende Umnutzungen, Aufstockungen oder Verdichtungen nicht in die Beurteilung einfließen.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die akkreditierten Bewertungsexperten von Wüest Partner bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Ergebnis

Per 31.12.2022 wird der Marktwert der 127 Bestandesliegenschaften durch die Experten auf CHF 1'870'900'000 geschätzt. Da keine Neuzugänge getätigt wurden, beträgt der Wert des Gesamtportfolios ebenfalls CHF 1'870'900'000.

Der Marktwert der 127 Bestandesliegenschaften, welche sich bereits im Vorjahr per 31.12.2021 im SWC REF RESPONSIBLE IFCA Portfolio befanden, veränderte sich um CHF 56'760'000 respektive +3.13%.

Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft. In der Folge wurden sowohl die Terminierung als auch der Investitionsumfang bei einzelnen Liegenschaften neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche, marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz aller Bestandesliegenschaften per 31.12.2022 wird mit 2.82% (Vorjahr: 3.06%) ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.40% (Vorjahr: 2.40%) bis 3.30% (Vorjahr: 3.60%) reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Bestandesliegenschaften liegt bei 4.41%.

Wüest Partner AG

Zürich, 31. Dezember 2022

Christoph Axmann MRICS
Mandatsleiter

Dr. Andreas Bleisch
stv. Mandatsleiter

Bericht der Prüfungsgesellschaft

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfungsgesellschaft zur Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA, bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2022, 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 und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 3, 5, 14 + 15, 17 - 28) 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 der 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 der 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.

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

Zürich, 4. April 2023

Ernst & Young AG

Patrick Schwaller

Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Yves Lauber

Zugelassener Revisionsexperte