



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

Jahresbericht per 31. Dezember 2023

Swisscanto  
Fondsleitung AG



Swisscanto

# Inhaltsverzeichnis

<b>Organisation und Vertrieb</b>	<b>3</b>
<b>Finanzielle Kennzahlen</b>	<b>5</b>
<b>Bericht des Portfoliomanagers</b>	<b>6</b>
<b>Nachhaltigkeitsbericht</b>	<b>11</b>
<b>Umweltkennzahlen</b>	<b>12</b>
<b>Vermögensrechnung</b>	<b>14</b>
<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>15</b>
<b>Kommentar zur Jahresrechnung</b>	<b>16</b>
<b>Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte</b>	<b>17</b>
<b>Vergütungen und Ausschüttung</b>	<b>18</b>
<b>Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes</b>	<b>19</b>
<b>Inventar der Liegenschaften am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>21</b>
<b>Verzeichnis der Immobiliengesellschaften</b>	<b>25</b>
<b>Hypothekenverzeichnis</b>	<b>26</b>
<b>Bewertungsbericht</b>	<b>28</b>
<b>Bericht der Prüfgesellschaft</b>	<b>29</b>

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

Weitere Informationen stehen im Internet unter [www.swisscanto.com](http://www.swisscanto.com) zur Verfügung.

**Swisscanto Fondsleitung AG**

Zürich, 4. April 2024

## **Verkaufsrestriktion**

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

# Organisation und Vertrieb

<b>Fondsleitung</b>	<b>Swisscanto Fondsleitung AG</b> Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
<b>Verwaltungsrat</b>	<b>Daniel Previdoli</b> , Präsident Mitglied der Generaldirektion und Leiter Products, Services & Directbanking, Zürcher Kantonalbank <b>Christoph Schenk</b> , Vizepräsident Mitglied der Direktion und Leiter Investment Solutions, Zürcher Kantonalbank <b>Regina Kleeb</b> , Mitglied Unabhängige Verwaltungsrätin, Master of Advanced Studies in Bankmanagement (IFZ) <b>Thomas Fischer</b> , Mitglied (seit 3.1.2023) Mitglied der Direktion und General Counsel, Zürcher Kantonalbank
<b>Geschäftsführung</b>	<b>Hans Frey</b> Geschäftsführer <b>Andreas Hogg</b> Leiter Risk, Finance & Services <b>Silvia Karrer</b> Leiterin Administration & Operations
<b>Asset Management</b>	<b>Zürcher Kantonalbank</b> Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
<b>Anlagekommission</b>	<b>Dr. Stephan Kloess</b> , Präsident Kloess Real Estate, Altendorf <b>Gian Reto Lazzarini</b> , Vizepräsident CMI Partner AG, Altendorf <b>David Michaud</b> , Mitglied Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne <b>Bruno Brühlhart</b> , Mitglied Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg
<b>Fondsbuchhaltung</b>	Buchführung und Abschlussarbeiten werden durch die Fondsleitung erstellt.
<b>Liegenschafts- verwaltungen</b>	Bernard Nicod SA, Lausanne Apleona Schweiz AG, Wallisellen PRIVERA AG, Gümligen Wincasa AG, Winterthur
<b>Schätzungsexperten</b>	<b>Andreas Bleisch</b> , Partner bei Wüest Partner AG Dr. rer. pol., dipl. Kulturingenieur ETH, eidg. pat. Ing.-Geometer <b>Christoph Axmann</b> , Partner bei Wüest Partner AG Chartered Surveyor MRICS, Certified Real Estate Investment Analyst
<b>Depotbank und Zahlstelle</b>	<b>Zürcher Kantonalbank</b> Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
<b>Prüfgesellschaft</b>	<b>Ernst &amp; Young AG</b> Maagplatz 1, 8010 Zürich
<b>Vertrieb Schweiz</b>	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		01.01.23 31.12.23	01.01.22 31.12.22	01.01.21 31.12.21
<b>Eckdaten</b>				
Inventarwert pro Anteil	CHF	126.90	127.04	123.11
Abzüglich 2.8% Nebenkosten	CHF	-3.55	-3.56	-3.45
Abzüglich 2.0% Kommission	CHF	-2.54	-2.54	-2.46
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	120.81	120.94	117.20
Letzter Börsenkurs per Stichtag	CHF	158.00	148.50	175.00
Höchster Börsenkurs	CHF	164.00	181.00	177.40
Tiefster Börsenkurs	CHF	142.50	126.00	159.70
Agio/Disagio		24.51%	16.89%	42.14%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz*		2.84%	2.82%	3.47%
Steuerwert (per 31.12.)	CHF	158.00	148.50	175.00
<b>Rendite und Performance</b>				
Performance		8.87%	-13.37%	4.26%
SXI Real Estate Funds TR (Benchmark)		5.03%	-15.17%	7.32%
Kurs/Gewinn-Verhältnis (P/E ratio)		44.35	19.70	20.66
Kurs/Cashflow-Verhältnis (P/CF ratio)		41.89	38.88	46.54
Anlagerendite		2.88%	6.30%	7.34%
Eigenkapitalrendite (ROE)		2.80%	6.12%	7.18%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		2.33%	4.48%	5.16%
Nettorendite der fertigen Bauten		3.34%	3.35%	3.37%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		65.92%	66.17%	66.82%
Mietzinsausfallrate		1.92%	2.18%	2.77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV)		0.76%	0.77%	0.78%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> MV)		0.90%	0.84%	0.77%
<b>Vermögensrechnung</b>				
Liegenschaften zu Verkehrswerten	Mio. CHF	1'879.57	1'870.90	1'819.17
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	1'336.63	1'338.13	1'296.80
Fremdfinanzierungsquote		22.16%	21.59%	21.96%
<b>Anteile / Ausschüttung</b>				
Anteile im Umlauf		10'533'229	10'533'229	10'533'229
Gekündigte Anteile		0	0	0
Ausschüttung je Anteil	CHF	3.80	3.70	3.60
Ausschüttungsrendite		2.41%	2.49%	2.06%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)		100.52%	96.53%	94.23%
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 geldpolitische Marktumfeld für Immobilienanlagen blieb im Jahr 2023 herausfordernd. Mit der Zinswende rückten insbesondere Anleihen als Alternative zu Immobilien wieder in den Fokus der Anleger. Die Zuflüsse neuer Mittel in den Immobilienanlagemarkt verblieben auf tiefem Niveau.

Auf dem direkten Transaktionsmarkt für Renditeliegenschaften fand eine Verschiebung von einem ausgeprägten Verkäufermarkt zu einem ausbalancierteren Angebot-Nachfrage-Verhältnis statt. Das Angebot an attraktiven Ankaufsmöglichkeiten hat zugenommen und Käufer können wieder opportunistischer für Objekte bieten. Die Investorennachfrage fokussiert sich dabei auf das Wohnsegment und erstklassige kommerzielle Liegenschaften. Die Ankaufsrenditen sind seit den Tiefständen im ersten Halbjahr 2022 angestiegen, wobei sich Liegenschaften an guten Lagen und mit hohen Nachhaltigkeitsstandards deutlich wertstabiler zeigten. Kotierte Immobilienfonds und Immobilienaktien erholten sich leicht nach der starken Korrektur im Vorjahr. Der Gesamtrenditen-Index SWIIT für Schweizer Immobilienfonds entwickelte sich im Jahr 2023 positiv mit 5.0% (Vorjahr: -15.2%). Dabei entwickelten sich die Wohnfonds mit einer durchschnittlichen Performance von 5.2% (Vorjahr: -15.3%) leicht besser als Kommerzfonds mit einer Performance von 4.1% (Vorjahr: -17.9%). Das durchschnittliche Agio von Wohnfonds hat sich durch den Kursanstieg auf knapp 20% erhöht. Viele Kommerzfonds handelten nach wie vor im Disagio per Jahresende.

Die bedeutende Stütze der Anlageklasse Immobilien Schweiz waren die robusten Mietermärkte. Die Leerwohnungsziffer in der Schweiz ist im Jahr 2023 zum dritten Mal in Folge gesunken.

Es kann mittlerweile in vielen Schweizer Regionen von einer Wohnungsknappheit gesprochen werden. Dies dürfte sich angesichts der tiefen Bauvolumen bei anhaltend hoher Zuwanderung im Jahr 2024 nicht verändern, und die Angebotsmieten dürften weiter ansteigen. Der Referenzzinssatz für die Bestandsmieten sollte nach dem Anstieg auf 1.75% im Dezember 2023 vorerst stabil bleiben. Die kommerzielle Flächennachfrage in den grossen Sektoren Büro, Industrie und Food-Retail ist an gut erschlossenen Lagen nach wie vor solide. In den Innenstädten von Zürich und Genf sind derzeit sogar kaum grössere leerstehende Büroflächen zur Miete verfügbar und die Spitzenbüromieten steigen an. Ausserhalb der Innenstädte ist die Bürosituation kompetitiver, doch sind grössere Büroleerstände meist auf bestimmte Teilmärkte oder Liegenschaften beschränkt.

## Produkt und Strategie

Der Swisscanto (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 und kann eine hohe Stabilität hinsichtlich Portfolioqualität und Ausschüttung gewährleisten.

Der Fonds fokussiert sich strategisch primär auf seine Bestandesliegenschaften und die Realisierung von Mietzins- und Verdichtungspotenzial. Für den Fonds gelten zusätzlich die definierten Bestimmungen zur Nachhaltigkeitspolitik.

## Entwicklung Nettoinventarwert (NAV) und Ausschüttung

CHF



Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2023

## Performancevergleich 2023

Indexiert



Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2023

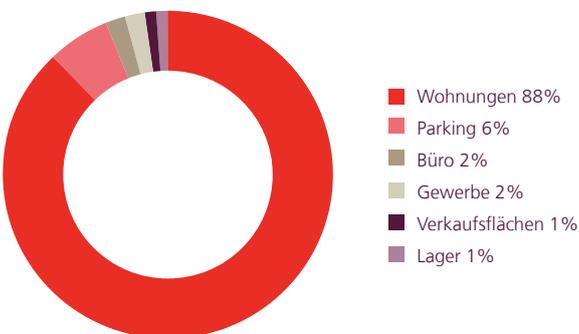
## Ergebnis

Der Fonds erzielte im Geschäftsjahr 2023 eine Gesamtperformance von starken +8.9% (Vorjahr: -13.4%). Das Agio erhöhte sich entsprechend auf 24.5% (Vorjahr: 16.9%). Die Ausschüttungsrendite reduzierte sich aufgrund dieses Kursanstieges und trotz einer erhöhten Ausschüttung von CHF 3.80 pro Anteil (Vorjahr: CHF 3.70 pro Anteil) auf 2.4% (Vorjahr: 2.5%) per Jahresende.

Der Gesamterfolg des Fonds reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund wegfallender Kapitalgewinne von CHF 79.4 Mio. auf CHF 37.5 Mio. Die Anlagerendite reduzierte sich entsprechend auf 2.9% (Vorjahr: 6.3%) und die Eigenkapitalrendite auf 2.8% (Vorjahr: 6.1%). Insbesondere der nicht realisierte Kapitalerfolg war aufgrund rückläufiger Marktwerte der Liegenschaften mit CHF -3.0 Mio. (Vorjahr: CHF 37.5 Mio.) deutlich tiefer als im Vorjahr. Der Nettoertrag hingegen bewegte sich mit CHF 39.9 Mio. (Vorjahr: CHF 40.4 Mio.) trotz gestiegener Zinsen seitwärts, da Mehrerträge aus Leerstandsabbau, Bestandesinvestitionen und Referenzzinssatz-Anpassungen realisiert werden konnten. Die Mietzinsausfallrate lag bei tiefen 1.92% (Vorjahr: 2.18%), die Nettorendite der fertigen Bauten bei 3.34% (Vorjahr: 3.35%) und die EBIT-Marge bei 65.9% (Vorjahr: 66.2%).

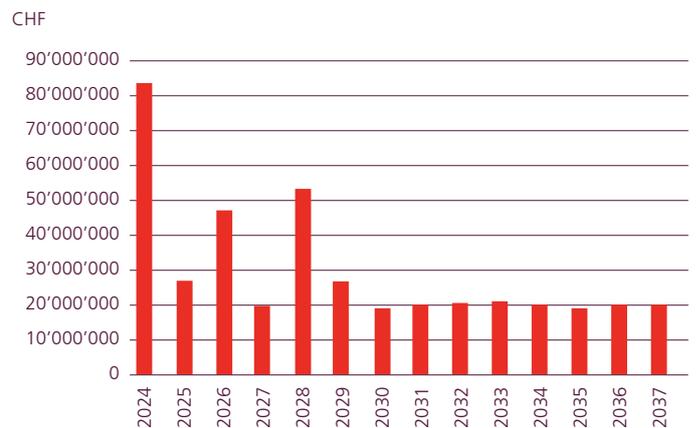
Das Gesamtfondsvermögen erhöht sich von CHF 1'902.4 Mio. auf CHF 1'916.6 Mio. per 31.12.2023, es war zu 22.2% (Vorjahr: 21.6%) respektive mit CHF 416.5 Mio. (Vorjahr: CHF 404 Mio.) fremdfinanziert. Die durchschnittliche Laufzeit der Fremdfinanzierung entsprach 5.5 Jahren (Vorjahr: 5.8 Jahre), bei einem Zinssatz von 1.5% (Vorjahr: 1.3%). Die Liquidationssteuern blieben beinahe unverändert bei CHF 124.4 Mio. (Vorjahr: CHF 124.3 Mio.). Das Nettofondsvermögen reduzierte sich leicht von CHF 1'338.1 Mio. im Vorjahr auf CHF 1'336.6 Mio.

## Nutzungsallokation in % der Mietzinseinnahmen



Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2023

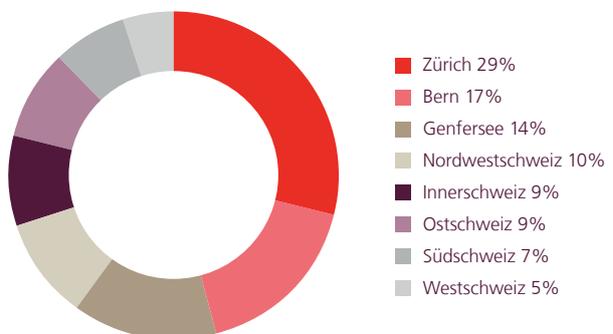
## Fälligkeitsstruktur der Hypotheken



Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2023

Der Fonds wird für das Geschäftsjahr 2023 CHF 3.80 pro Anteil (Vorjahr: CHF 3.70) ausschütten. Diese Ausschüttung setzt sich aus der vollständigen Weitergabe des Nettoertrages und einem Beitrag aus dem Gewinnvortrag zusammen. Die Ausschüttungsquote liegt bei 100.5% (Vorjahr: 96.5%).

## Geografische Allokation in % der Verkehrswerte



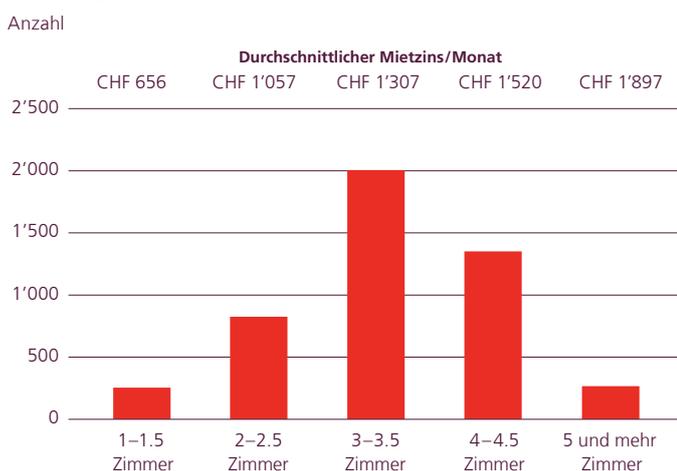
Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2023

## Portfolio

Per 31.12.2023 war der Fonds in 125 Liegenschaften (Vorjahr: 127) mit einem Marktwert von CHF 1'879.6 Mio. (Vorjahr: CHF 1'870.9 Mio.) investiert. Das Portfolio wurde mit einem Arrondierungskauf in Dietikon (Hofackerstrasse 34–36) erweitert und mit zwei Verkäufen in La Chaux-de-Fonds (Avenue Charles-Naine 1–5 sowie Avenue Charles-Naine 7) optimiert. Der Portfoliowert entwickelte sich mit einer leichten Nettoabwertung von –0.1% (Vorjahr: 2.5%) seitwärts. Der Diskontierungssatz stieg, auf 2.84% (Vorjahr: 2.82%) an, höhere Mieterträge kompensierten diesen Anstieg fast vollumfänglich.

Das Wohnportfolio ist sehr breit diversifiziert. Das grösste Objekt war die im Jahr 2020 erstellte Liegenschaft in Lachen (Hintere Bahnhofstrasse 4, 6, 8, 10) mit einem Verkehrswert von CHF 55.38 Mio. (Vorjahr: CHF 55.94 Mio.) und einem wertmässigen Portfolioanteil von 3.0% (Vorjahr: 3.0%). Der durchschnittliche Wert einer Liegenschaft im Fonds betrug per Stichtag CHF 15.04 Mio. (Vorjahr: CHF 14.73 Mio.). Im Fonds dominiert die Wohnnutzung mit einem Anteil von 88% (Vorjahr: 88%) gefolgt von der dazugehörigen Parkplatznutzung mit 6% (Vorjahr: 6%). Der Fonds ist in allen Sprachregionen der Schweiz investiert. Die grösste Allokation besteht in der Marktregion Zürich mit 29% (Vorjahr: 27%) gefolgt von Bern mit 17% (Vorjahr: 17%) und Genfersee mit 14% (Vorjahr: 14%). Die kleinste geografische Allokation besteht in der Westschweiz mit 5% (Vorjahr: 6%).

## Wohnungsmix – durchschnittliche Nettomietzinsen/Monat



Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2023



Uster, Gschwaderstrasse 40

## Investitionstätigkeit und Bestandesmanagement

Auch im Jahr 2023 hat der Fonds an seiner bewährten Strategie festgehalten. Mit dem Fokus auf Bestandesinvestitionen wurden gezielt Mietzins- und Verdichtungspotenziale realisiert sowie ein positiver Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduktion geleistet.

Im vergangenen Geschäftsjahr konnte insbesondere das Sanierungsprojekt mit Aufstockung der Liegenschaft Zürich (Herrligstrasse 26/28) abgeschlossen werden. Die Liegenschaft wurde umfassend saniert, mit einem Geschoss aufgestockt und mit sechs zusätzlichen hochwertigen Wohneinheiten erweitert. Die Liegenschaft ist vollvermietet. Neben dem zusätzlichen Ertragspotenzial wurde die Nachhaltigkeit des Gebäudes durch eine Photovoltaik-Anlage sowie diverse energetische Massnahmen verbessert. Insgesamt wurden CHF 11.1 Mio. in das Projekt investiert, bei einem erwarteten mittelfristigen Mehrertrag von CHF 0.4 Mio. Der Marktwert der Liegenschaft stieg von CHF 20.4 Mio. auf CHF 36.0 Mio., womit ein entsprechender Kapitalgewinn resultierte.

Weitere substanzielle Erneuerungs- und Ausbauprojekte wurden in Uster (Gschwaderstrasse 40), in Basel (Allschwilerstrasse 38) sowie in Dübendorf (Grünenstrasse 23, 27) initiiert. Das gesamte Investitionsvolumen der vorgesehenen Massnahmen wird rund CHF 65 Mio. betragen. Der Anlagewert von gegenwärtig CHF 39 Mio. wird substanziell erhöht und zusätzlicher Mietertrag im Umfang von rund CHF 2.2 Mio. dürfte erzielbar sein.



Basel, Allschwilerstrasse 38



Zürich, Herrligstrasse 26, 28, 30



La Chaux-de-Fonds, Avenue Charles-Naine 1-7

Letztlich stärkte der Fonds auch die Qualität des Portfolios mittels laufender Instandhaltungsmassnahmen. Hierzu wurden CHF 9.1 Mio. in den Substanzerhalt (Vorjahr: CHF 8.7 Mio.) investiert.

Am Transaktionsmarkt war der Fonds nur sehr selektiv tätig. Per Mitte 2023 wurde ein Arrondierungskauf in Dietikon (Hofackerstrasse 34-36) im Umfang von CHF 6.1 Mio. getätigt, zur Portfoliobereinigung wurden zum Beginn des 3. Quartals zwei ältere Bestandesliegenschaften in La Chaux-de-Fonds (Avenue Charles-Naine 1, 3, 5 und Avenue Charles-Naine 7) veräussert. Die Liegenschaften entsprachen aufgrund der Lage und des geringen Mietzinspotenzials nicht mehr den Portfolio-bedürfnissen. Der Verkaufspreis lag mit CHF 11.3 Mio. über dem Verkehrswert von CHF 10.1 Mio. Es resultierte ein Kapitalgewinn nach Steuern von rund CHF 0.6 Mio.

### Ausblick

Auch für das Geschäftsjahr 2024 wird der Fonds an seiner bewährten Strategie festhalten und strebt an, den Nettoertrag weiter zu optimieren.

Entsprechend liegt der Fokus auf der bestmöglichen Vermietung, der stetigen Kostenoptimierung sowie auf der Realisierung von weiterem Ertragspotenzial des Bestandesportfolios. Dazu verfügt der Fonds über eine umfassende Projektpipeline im Umfang von CHF 100 bis 150 Mio. Die Projekte umfassen Ersatzneubauten sowie Gesamtanierungen mit Aufstockungen und sollen in den nächsten 5 bis 10 Jahren gestaffelt umgesetzt werden. Die Projekte in Uster (Gschwaderstrasse 40 / Ifangweg 2-8) und Basel (Allschwilerstrasse 38 / Birkenstrasse 43) sind bereits in Umsetzung und werden im Verlaufe des Jahres 2025 fertiggestellt.

Wie in den letzten Jahren strebt der Fonds eine stabile Ausschüttung an und plant, den Nettoertrag vollumfänglich an die Anleger auszuschütten. Zudem verfolgt der Fonds weiterhin und konsequent die Verbesserung der Nachhaltigkeit. Hierzu soll nebst der weiteren Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen über den Absenkpfad und mittels Betriebsoptimierungen das sehr gute GRESB-Ergebnis 2023 bestätigt werden.

## Anlagetätigkeit und Bestandesmanagement

	Mio. CHF
<b>Total Grundstücke per 31.12.2022</b>	<b>1'870.90</b>
Käufe	6.13
Verkäufe	-10.07
Neubauinvestitionen	-
Aktivierte Instandsetzungen	15.38
Bewertungseffekte	-2.77
<b>Total Grundstücke per 31.12.2023</b>	<b>1'879.57</b>

Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2023

# Nachhaltigkeit



# Nachhaltigkeitsbericht

Im Jahr 2009 verpflichtete sich die Zürcher Kantonalbank zur Einhaltung der Principles for Responsible Investment für ihr ganzes Anlagegeschäft. Nachhaltigkeit ist für das Asset Management Real Estate der Zürcher Kantonalbank ein wesentliches Handlungskriterium. Neben ökonomischen wird ökologischen und sozialen Aspekten über die ganze Wertschöpfungskette ein hoher Stellenwert beigemessen (ES-Integration). Weiter beinhaltet die Nachhaltigkeitsstrategie ambitionierte Treibhausgas-Reduktionsziele.

## GRESB 2023: 5-Sterne-Rating

Der Fonds hat im Jahr 2023 am jährlichen Assessment des internationalen ESG-Benchmarks GRESB\* teilgenommen und mit einem Score von 88 Punkten das höchstmögliche 5-Sterne-Rating für das Bestandsportfolio erzielt. Zu dem sehr guten Resultat trugen unter anderem zusätzliche Liegenschaftszertifizierungen sowie Optimierungsmassnahmen bei der Energiedatenmessung bei.

## Fortschritte bei der CO<sub>2</sub>-Reduktion

Der Anteil erneuerbarer Energien (ohne Strombezug durch Mieter) lag im Jahr 2022 bei rund 19.2% im Vergleich zu 18.7% im Jahr 2017. Gleichzeitig sank der Anteil von Heizöl am Energieverbrauch von 21.5% auf 15.7%. Die durchschnittliche Energieintensität lag im Jahr 2022 bei 107.5 kWh/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 107.3) und die Treibhausgas-Emissionsintensität bei 17.0 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 17.1). Detaillierte Umweltkennzahlen für den Fonds sind auf der Seite 12 ersichtlich.

## Absenkpfad als Steuerungstool

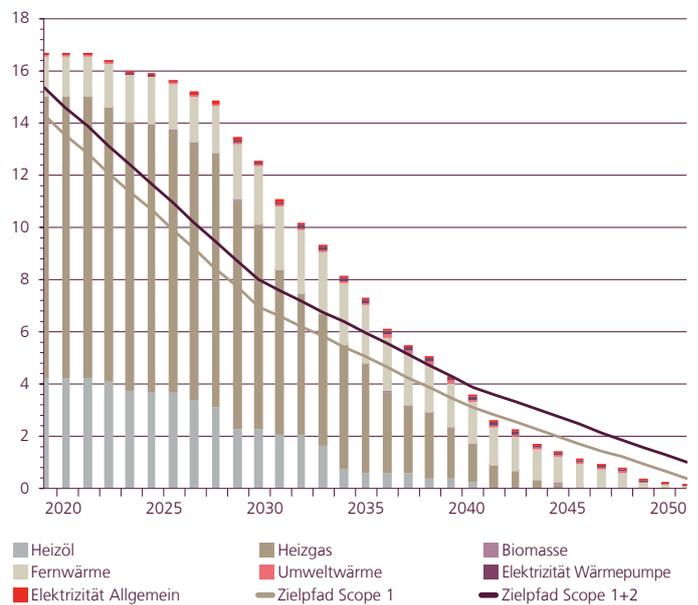
Die konsequente Entwicklung in Richtung erneuerbarer und CO<sub>2</sub>-effizienterer Energie wird auch zukünftig fortgesetzt. Für das Immobilienportfolio wird ein Netto-null-Ziel bis 2050 der Scope-1-Emissionen beim Betrieb verfolgt, das sich am Pariser Klimaübereinkommen orientiert. Als Zwischenziel wird bis im Jahr 2040 gemäss BAFU-Energieperspektiven 2050+ für den Gebäudepark Schweiz eine durchschnittliche Treibhausgas-Emissionsintensität des Portfolios von unter 4 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (Scope 1 und 2) angepeilt. Der fondsspezifische CO<sub>2</sub>-Absenkpfad fungiert dabei als zentrales Steuerungsinstrument. Er basiert auf einer individuellen Beurteilung aller Bestandesobjekte und ist in den Liegenschaftsstrategien integriert. Der aktuelle Absenkpfad für den Fonds ist in der Grafik auf der rechten Seite abgebildet.

## Mieterumfrage 2023

Alle drei Jahre werden die Mieter zu ihren Bedürfnissen und ihrer Zufriedenheit befragt. In der letzten Mieterumfrage aus dem Jahr 2023 wurden über 3'200 Wohnungsmieter sowie knapp 90 kommerzielle Mieter des Fonds kontaktiert, wovon 37% respektive 18% den Fragebogen vollständig abgeschlossen haben. Die durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Mietverhältnis liegt bei den Wohnungsmietern bei 7.3 Punkten (Skala von 0 bis 10, Benchmark: 7.7) und bei den Kommerzmietern bei 8.1 (Benchmark: 6.8).

## Absenkpfad

Emissionsintensität in kg CO<sub>2</sub>e pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche



Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2023

\* 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

Standardisierte Energie- und CO <sub>2</sub> e-Bilanz <sup>1)</sup>	Einheit	2021*	2022
<b>Abdeckung</b>			
Gesamte Fläche EBFcalc <sup>2)</sup>	m <sup>2</sup> EBF	488'910	488'904
Massgebliche Fläche EBFcalc <sup>2)</sup>	m <sup>2</sup> EBF	486'959	472'196
Verhältnis massgebliche EBFcalc/VMF	–	1.21	1.21
Abdeckungsgrad	EBF-%	99.6%	96.6%
<b>Energie</b>			
<b>Energieverbrauch</b>	<b>MWh/a</b>	<b>52'250</b>	<b>50'766</b>
<b>Energieintensität</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup>EBF</b>	<b>107.30</b>	<b>107.50</b>
<b>Brennstoffe</b>	<b>Energie-%</b>	<b>75.4%</b>	<b>74.6%</b>
Heizöl	Energie-%	17.4%	15.7%
Heizgas <sup>3)</sup>	Energie-%	55.2%	56.6%
Biomasse	Energie-%	2.7%	2.3%
<b>Wärme</b>	<b>Energie-%</b>	<b>17.2%</b>	<b>18.3%</b>
Nah- und Fernwärme	Energie-%	13.5%	14.5%
Umweltwärme	Energie-%	3.7%	3.8%
<b>Elektrizität</b>	<b>Energie-%</b>	<b>7.5%</b>	<b>7.1%</b>
Elektrizität Wärme/Wärmepumpen	Energie-%	1.5%	1.5%
Elektrizität allgemein <sup>4)</sup>	Energie-%	6.0%	5.6%
<b>Ergänzende Angaben Energie</b>			
Erneuerbare Energie	Energie-%	19.2%	19.2%
Fossile Energie	Energie-%	78.9%	79.0%
<b>Emissionen</b>			
Direkte CO <sub>2</sub> -Emissionen	tCO <sub>2</sub> /a	7'529	7'219
Direkte CO <sub>2</sub> -Emissionsintensität	kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> EBF	15.5	15.3
<b>Treibhausgas-Emissionen</b>	<b>tCO<sub>2</sub>/a</b>	<b>8'324</b>	<b>8'041</b>
<b>Treibhausgas-Emissionsintensität</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>EBF</b>	<b>17.1</b>	<b>17.0</b>
Scope 1 Emissionen	Emissionen-%	89.7%	89.0%
Scope 2 Emissionen	Emissionen-%	10.3%	11.0%
<b>Wasser</b>			
<b>Wasserverbrauch<sup>5)</sup></b>	<b>m<sup>3</sup>/a</b>	<b>513'552</b>	<b>489'126</b>
<b>Wasserintensität</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>EBF</b>	<b>1.055</b>	<b>1.036</b>

<sup>1)</sup> Standardisierte Energie- und CO<sub>2</sub>e-Bilanz für die eigentümerkontrollierten Liegenschaften. Definition der Umweltkennzahlen gemäss AMAS-Zirkular 06/2023 und KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen» 2023. Die Berechnung der Kennzahlen erfolgte nach REIDA-CO<sub>2</sub>e-Report Methodische Grundlagen 2023 v1.2. Die Emissionen sind nach dem location-based Ansatz berechnet.

<sup>2)</sup> EBFcalc ist die Bezugsgrösse für die Intensitäten; nach REIDA v1.2 aus der vermietbaren Fläche VMF berechnet.

<sup>3)</sup> Der hier angegebene Anteil Erdgas umfasst auch vom Lieferanten zugemischte Anteile Biogas. Die Emissionsberechnung erfolgt als 100% Erdgas.

<sup>4)</sup> Die Umweltkennzahlen basieren grundsätzlich auf gemessenen Werten des Energie- und Wasserverbrauchs; eine Ausnahme bildet zurzeit noch der Allgemeinstrom, hier können fehlende Werte durch REIDA-Benchmarkwerte ergänzt werden; Menge und Anteil der ergänzten Werte sind angegeben.

<sup>5)</sup> Wasserverbrauch als Frischwasserbezug ab kommunaler Wasserversorgung.

\* Die Vorjahreszahlen können sich von der letztjährigen Publikation unterscheiden. Neu wird zur Berechnung der REIDA-Standard angewendet.

# Jahresrechnung

+

-

×

=

# Vermögensrechnung

	31.12.23	31.12.22
<b>Aktiven</b>		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	12'765'291.30	9'276'548.97
Grundstücke, aufgeteilt in:		
Wohnbauten	1'709'690'000.00	1'689'660'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	54'160'000.00	55'870'000.00
Gemischte Bauten	115'720'000.00	125'370'000.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>1'879'570'000.00</b>	<b>1'870'900'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte [1]	24'299'947.78	22'237'826.03
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>1'916'635'239.08</b>	<b>1'902'414'375.00</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten [2]	-83'500'000.00	-117'200'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten [3]	-39'151'478.72	-35'996'806.65
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>-122'651'478.72</b>	<b>-153'196'806.65</b>
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten [2]	-333'000'000.00	-286'750'000.00
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>-333'000'000.00</b>	<b>-286'750'000.00</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>-455'651'478.72</b>	<b>-439'946'806.65</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>1'460'983'760.36</b>	<b>1'462'467'568.35</b>
Geschätzte Liquidationssteuern [4]	-124'352'000.00	-124'337'000.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>1'336'631'760.36</b>	<b>1'338'130'568.35</b>
<b>Entwicklung der Anzahl Anteile</b>		
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	10'533'229	10'533'229
Ausgegebene Anteile	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0
<b>Bestand am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>10'533'229</b>	<b>10'533'229</b>
Anzahl gekündigte Anteile	0	0
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode	126.90	127.04
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	1'338'130'568.35	1'296'796'743.12
Ausschüttung	-38'972'947.30	-37'919'624.41
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf in laufenden Ertrag	0.00	0.00
Gesamterfolg	37'523'839.31	79'382'108.64
Pro Saldo Einlage / Entnahme Rückstellungskonti	-49'700.00	-56'000.00
Pro Saldo Einlage / Entnahme Amortisationsfonds Immobilien	0.00	-72'659.00
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsperiode</b>	<b>1'336'631'760.36</b>	<b>1'338'130'568.35</b>
<b>Informationen zur Bilanz</b>		
Abschreibungskonti	27'976'679.67	27'976'679.67
Rückstellungskonti	14'243'488.23	14'293'188.23
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0.00	0.00

Erklärungen der Fussnoten/Kommentare auf Seite 16

# Erfolgsrechnung

		01.01.23 31.12.23	01.01.22 31.12.22
<b>Ertrag</b>			
Erträge der Bank- und Postguthaben		26'746.79	39'268.60
Negativzinsen	[5]	0.00	-41'664.85
Mietzinseinnahmen		81'281'172.26	80'706'941.89
Aktivierte Bauzinsen		91'338.25	70'410.60
Sonstige Erträge		29'867.08	10'334.47
<b>Total Ertrag</b>		<b>81'429'124.38</b>	<b>80'785'290.71</b>
<b>Aufwand</b>			
Erhaltene Negativzinsen	[5]	0.00	40'131.48
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		-6'296'264.45	-3'904'674.76
Sonstige Passivzinsen	[6]	-650'272.79	-654'459.72
Unterhalt und Reparaturen		-9'090'135.44	-8'722'292.63
Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in:			
Liegenschaftsaufwand		-3'224'360.37	-3'199'686.33
Verwaltungsaufwand	[7]	0.00	0.00
Steuern und Abgaben		-7'864'683.46	-9'671'209.15
Schätzungsaufwand	[7]	0.00	0.00
Prüfaufwand	[7]	0.00	0.00
Abschreibungen auf Grundstücken		0.00	72'659.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen		49'700.00	56'000.00
Reglementarische Vergütungen an:			
die Fondsleitung	[8]	-14'460'046.50	-14'354'488.35
die Depotbank	[7]	0.00	0.00
die Immobilienverwaltungen	[7]	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen		-24'136.60	-16'408.90
<b>Total Aufwand</b>		<b>-41'560'199.61</b>	<b>-40'354'429.36</b>
<b>Nettoertrag</b>		<b>39'868'924.77</b>	<b>40'430'861.35</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	[9]	658'665.21	1'482'826.23
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>40'527'589.98</b>	<b>41'913'687.58</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	[10]	-3'003'750.67	37'468'421.06
<b>Gesamterfolg</b>		<b>37'523'839.31</b>	<b>79'382'108.64</b>
<b>Verwendung des Erfolgs</b>			
Nettoertrag des Rechnungsjahres		39'868'924.77	40'430'861.35
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres		0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre		0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres		16'378'982.16	14'921'068.11
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>		<b>56'247'906.93</b>	<b>55'351'929.46</b>
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg		-40'026'270.20	-38'972'947.30
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag		0.00	0.00
Pro Saldo Einlage/Entnahme gesetzlicher Reserven Immobiliengesellschaften		0.00	0.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>		<b>16'221'636.73</b>	<b>16'378'982.16</b>

Erklärungen der Fussnoten/Kommentare auf Seite 16

# Kommentar zur Jahresrechnung

## Vermögensrechnung

- [1] Die sonstigen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen (CHF 17.73 Mio.), Forderungen gegenüber Mietern sowie sonstigen Dritten (CHF 4.69 Mio.) sowie aktive Rechnungsabgrenzungen (CHF 1.88 Mio.).
- [2] Siehe Hypothekenverzeichnis auf Seite 26.
- [3] Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten zur Hauptsache Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Nebenkostenabrechnungen (CHF 17.31 Mio.), passive Rechnungsabgrenzungen (CHF 13.63 Mio.), Mietzinsvorauszahlungen (CHF 6.68 Mio.) sowie weitere kurzfristige Verbindlichkeiten (CHF 1.53 Mio.).
- [4] Die geschätzten Liquidationssteuern sind um CHF 0.02 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 0.66 Mio. resultiert aus dem Verkauf von zwei Liegenschaften in La Chaux-de-Fonds NE.
- [10] Der nicht realisierte Kapitalverlust von CHF 3.00 Mio. ist das Ergebnis eines negativen Bewertungseffekts sowie der Veränderung der 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 38.4 Mio. Eventualverpflichtungen bestehen keine.

Bei der Berval Immobilien AG bestehen aus Bauprojekten nichtbilanzierte Verpflichtungen über CHF 1.95 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 2023 bis 31. Dezember 2023 betrifft dies die Liegenschaften Zürich (Engweg 1, 3 und Herrligstrasse 26, 28, 30) sowie Uster (Gschwaderstrasse 40 / Ifangweg 2, 4, 6, 8)

## **Rechtliches**

Die zum Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA gehörenden Immobiliengesellschaften Arctus Immobilien AG und Berval Immobilien AG sind in keinem wesentlichen Rechtsfall involviert.

## **Vertriebsentschädigung**

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

## **Bildnachweis**

Das Titelbild zeigt die Liegenschaft Am Dorfbach in Illnau-Effretikon.

# 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%	Gesamtfondsvermögen	0.00%	Gesamtfondsvermögen

Dem Fonds wurden im Geschäftsjahr 2023 CHF 176'250 Kauf-/Verkaufskommissionen sowie CHF 356'011 Baukommissionen belastet.

## Ausschüttung für das Geschäftsjahr

### Ordentliche Rechnung

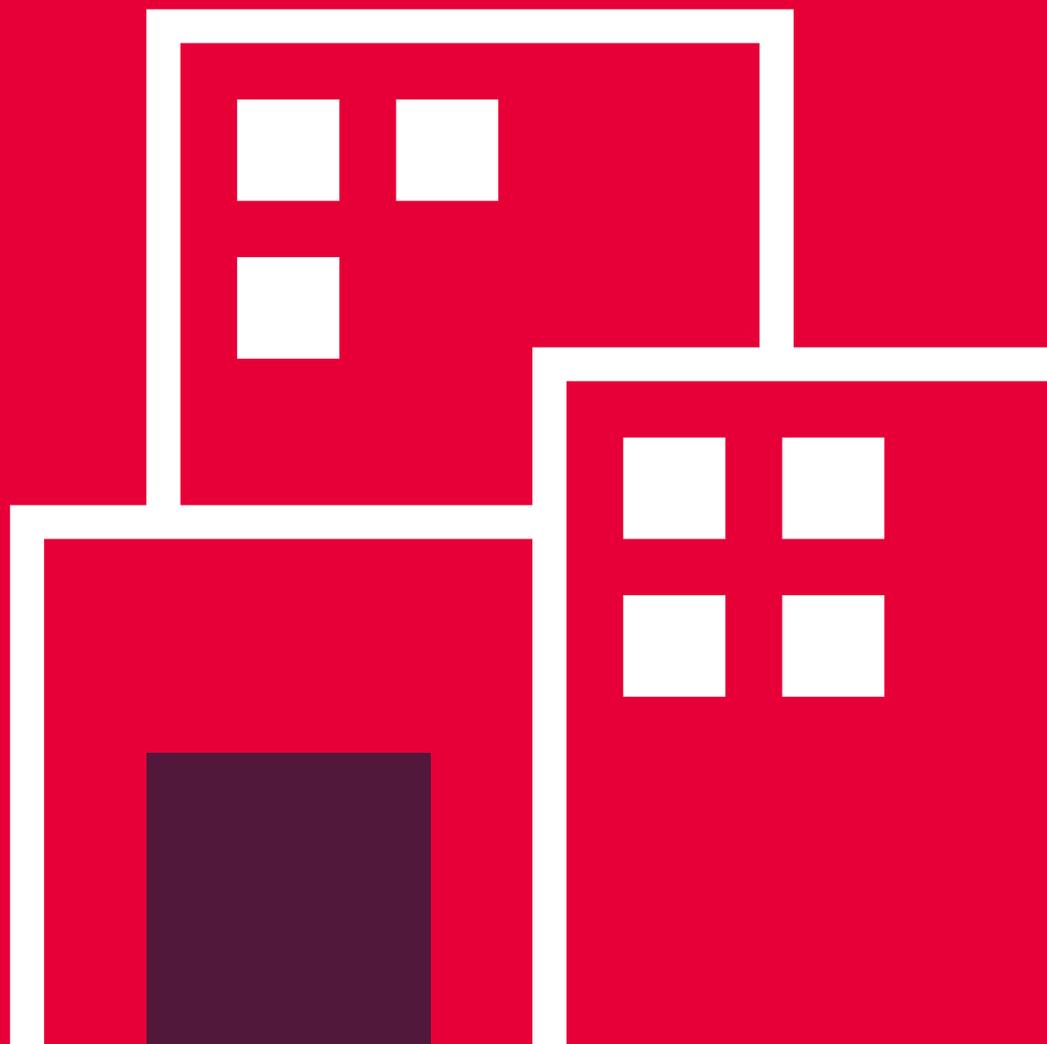
Ex-Datum		24.04.24
Zahlbar		26.04.24
Brutto je Anteil	CHF	3.80
./. 35% Eidg. Verrechnungssteuer	CHF	1.33
<b>Netto je Anteil</b>	<b>CHF</b>	<b>2.47</b>

\* Die Entschädigung für die Depotbank ist in der reglementarischen Vergütung zugunsten der Fondsleitung (Verwaltungskommission) enthalten.

# 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 sukzessive 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
<b>Wohnbauten</b>								
Grossmatt 2	8'910	Affoltern a.A.	1'404'028.99	1'880'706.00	3'050'000.00	126'995.24	AEG	0.00%
Wiesenstrasse 2, 4, 6, 8	8'910	Affoltern a.A.	4'239'420.34	8'450'151.00	11'400'000.00	486'941.09	AEG	0.38%
Binningerstrasse 11, 13 / Spitzgartenweg 2	4123	Allschwil	8'112'657.28	6'086'000.00	8'320'000.00	371'334.00	AEG	10.17%
Kleine Zeltg 1, 3, 7	9320	Arbon	3'118'790.48	6'285'000.00	5'370'000.00	275'169.00	AEG	4.76%
Via al Pascolo 3, 3a-b, 5, 5a-b	6612	Ascona	16'041'254.49	14'817'535.26	18'180'000.00	854'962.55	AEG	0.57%
Pizolstrasse 13, 13a, b	7310	Bad Ragaz	2'294'660.88	4'653'100.00	5'240'000.00	237'790.00	AEG	1.20%
Christoph Merian-Platz 2, 4, 6, 8	4052	Basel	4'579'907.61	10'195'000.00	8'910'000.00	544'963.80	BR + AEG	1.85%
Solothurnerstrasse 44	4053	Basel	7'697'030.26	5'154'000.00	11'190'000.00	373'760.00	AEG	0.56%
Auenring 15, 17, 19, 21	8303	Bassersdorf	10'254'997.23	21'354'195.00	18'530'000.00	903'451.31	AEG	3.24%
Holligenstrasse 107, 109, 121	3008	Bern	19'620'361.56	29'842'400.00	36'780'000.00	1'644'011.47	AEG	2.61%
Wabernstrasse 92	3007	Bern	1'839'035.09	1'917'500.00	2'900'000.00	119'014.55	AEG	0.00%
Kastanienweg 18, 18a, 20, 22	4562	Biberist	8'571'974.99	10'165'864.00	10'460'000.00	498'332.50	AEG	1.46%
Baumackerstrasse 6, 8, 10 / Krähstelstrasse 17, 19	8107	Buchs	8'021'557.58	10'549'228.00	12'360'000.00	610'136.14	AEG	0.14%
Kaffeestrasse 15-17	8180	Bülach	28'265'711.88	17'771'360.00	31'220'000.00	1'118'340.72	AEG	0.25%
Tiergarten 39, 41	3400	Burgdorf	6'472'013.65	5'880'972.00	5'440'000.00	295'837.00	AEG	2.17%
Chemin de Champ-Pamont 123	1033	Cheseaux-sur- Lausanne	2'897'162.53	3'463'728.75	4'220'000.00	213'538.00	AEG	0.00%
Hofackerstrasse 15, 17, 19, 26, 28, 30, 32	8953	Dietikon	17'569'198.76	19'055'704.00	28'510'000.00	1'017'561.86	AEG	0.35%
Luberzenstrasse 10, 12	8953	Dietikon	3'605'420.90	6'041'360.00	8'060'000.00	340'078.47	AEG	0.79%
Grünenstrasse 23, 25, 27	8600	Dübendorf	7'408'897.11	9'073'407.00	10'660'000.00	439'193.28	AEG	0.54%
Brugerastrasse 40a, 42, 44, 46	3186	Düdingen	11'323'947.55	12'585'600.00	13'290'000.00	644'505.20	AEG	2.58%
Einschlagstrasse 31, 33, 35, 39, 41	4622	Egerkingen	19'867'712.55	14'632'733.00	22'180'000.00	963'998.42	AEG	1.05%
Bächelacherstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11	8132	Egg	6'828'791.12	11'240'468.00	14'630'000.00	624'839.23	AEG	0.17%
Landskronweg 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29	4107	Ettingen	19'751'898.32	14'481'000.00	20'080'000.00	811'513.50	AEG	7.90%
Le Frêne 1, 3, 5, 7	1072	Forel (Lavaux)	6'866'314.05	8'668'553.10	8'630'000.00	493'765.00	AEG	5.98%
Rückimattweg 3	3312	Fraubrunnen	3'484'027.79	4'901'174.00	3'680'000.00	200'381.00	AEG	0.20%
Oststrasse 1, 3, 5, 7	8500	Frauenfeld	11'631'945.08	12'311'000.00	15'940'000.00	704'838.70	AEG	0.95%
Route de Beaumont 5	1700	Fribourg	8'932'197.18	16'294'529.00	15'570'000.00	804'032.90	AEG	2.20%
Route de Bertigny 16, 18, 20 / Sentier Jules-Daler 2, 4	1700	Fribourg	6'149'667.64	13'354'100.00	16'830'000.00	846'599.50	AEG	2.25%
Route Joseph-Chaley 27, 29, 31, 33, 35	1700	Fribourg	11'921'876.36	15'858'100.00	16'780'000.00	769'884.05	AEG	4.93%
St. Gallerstrasse 91, 91a, 93	9403	Goldach	4'624'790.21	7'453'900.00	7'550'000.00	345'778.00	AEG	4.22%
Hinwilerstrasse 202, 204, 206, 208	8626	Gossau	9'061'970.94	9'664'975.00	11'330'000.00	536'608.36	AEG	0.12%
Rougemontweg 1, 3, 5	3626	Hilterfingen	3'150'661.43	5'805'800.00	7'590'000.00	358'415.10	AEG	1.96%
Zedtwitzweg 2, 4, 6	3626	Hilterfingen	3'511'961.43	5'886'800.00	7'520'000.00	360'734.95	AEG	0.73%
Drusbergstrasse 24-30	8810	Horgen	7'881'796.85	15'263'212.00	20'620'000.00	835'566.30	AEG	0.50%
Am Dorfbach 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27	8308	Illnau- Effretikon	35'022'518.86	26'298'617.00	48'010'000.00	1'880'771.06	AEG	0.45%
Blinzernfeldweg 10, 10a-b, 12, 14, 14a, 16, 18	3098	Köniz	4'595'765.29	7'854'700.00	9'680'000.00	438'787.50	AEG	1.90%
Bondelistrasse 62a, 66	3084	Köniz	24'438'224.47	19'501'952.00	31'730'000.00	1'259'572.54	AEG	1.40%
Wichelackerstrasse 27, 29, 31, 31a, 33, 35	3144	Köniz	10'176'317.75	9'772'300.00	12'010'000.00	542'166.18	AEG	1.78%
Romanshornerstrasse 24, 26	8280	Kreuzlingen	5'412'927.33	5'546'000.00	7'190'000.00	320'243.00	AEG	5.96%

Adresse	PLZ	Ort	Gestehungskosten	Versicherungswert	Verkehrswert	Mietzeinnahmen	Eigentumsform*	Leistungsquote
Wichlernweg 7, 9, 11	6010	Kriens	8'424'655.43	12'793'818.00	18'010'000.00	738'623.50	AEG	0.37%
Rue du Rafour 3	2024	La Grande Béroche	1'795'437.73	4'418'225.00	3'490'000.00	195'757.05	AEG	0.00%
Hintere Bahnhofstrasse 4, 6, 8, 10	8853	Lachen	42'209'235.23	35'676'223.00	55'380'000.00	1'916'808.50	AEG	0.98%
Aufhabenweg 9, 9a, 11	4900	Langenthal	2'313'587.90	4'288'400.00	4'050'000.00	189'806.38	AEG	2.44%
Napfstrasse 2, 2a, 4, 6	3550	Langnau	2'383'558.08	5'113'200.00	4'180'000.00	217'970.00	AEG	7.62%
Avenue de la Chablière 21b-c	1004	Lausanne	6'297'569.58	8'564'464.80	13'580'000.00	554'715.15	AEG	2.60%
Avenue Druey 12	1018	Lausanne	3'050'778.86	4'598'167.50	6'400'000.00	298'160.65	AEG	1.39%
Avenue Eugène Rambert 3	1005	Lausanne	5'968'261.37	4'499'212.50	7'890'000.00	303'588.00	AEG	1.56%
Avenue Virgile Rossel 12	1012	Lausanne	4'927'738.93	4'905'522.00	9'680'000.00	381'290.60	AEG	0.00%
Chemin des Clochetons 4 / Avenue d'Echallens 35	1004	Lausanne	8'527'623.24	11'195'409.60	17'450'000.00	923'961.30	AEG	0.94%
Chemin des Diablerets 16	1012	Lausanne	19'617'895.01	5'898'225.60	17'260'000.00	559'519.25	AEG	1.31%
Chemin des Sauges 10	1018	Lausanne	3'572'418.73	3'222'504.00	4'920'000.00	207'787.40	AEG	0.00%
Chemin Isabelle de Montolieu 131	1010	Lausanne	10'922'486.54	23'854'586.40	22'380'000.00	1'119'595.15	AEG	1.82%
Via Varenna 34, 36	6600	Locarno	9'324'795.34	8'182'857.91	11'960'000.00	531'296.77	AEG	0.45%
Chemin du Grand-Clos 35a-b	1869	Massongex	4'114'046.06	6'236'282.73	4'590'000.00	263'181.60	AEG	2.16%
Breitfeldstrasse 15, 17, 19 / Sandgrubenstrasse 4	5634	Meren- schwand	19'908'234.73	14'681'260.00	21'300'000.00	952'244.80	AEG	0.85%
Avenue Ste-Cécile 1, 3	1217	Meyrin	5'167'943.57	14'791'392.00	10'570'000.00	595'957.00	AEG	1.33%
Avenue de l'Europe 4a-d	1870	Monthey	9'081'723.29	11'931'895.96	11'150'000.00	641'201.27	AEG	0.65%
Avenue de l'Industrie 27a	1870	Monthey	4'476'159.09	7'604'572.93	5'290'000.00	332'606.35	AEG	0.93%
Avenue de l'Industrie 45, 45a-b, 47, 47a-b	1870	Monthey	4'836'789.53	7'768'870.74	7'560'000.00	427'782.96	AEG	0.00%
Avenue Mayor-Vautier 32	1815	Montreux	2'849'386.93	5'503'590.00	5'580'000.00	258'211.60	AEG	0.00%
Stägmatt 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28	3302	Moosseedorf	46'191'192.82	42'733'113.00	54'310'000.00	2'299'814.00	AEG	0.86%
Rives de la Morges 4-5	1110	Morges	6'707'071.67	9'485'066.25	12'250'000.00	623'852.20	AEG	0.00%
Furkastrasse 71, 73a-b, 75	3904	Naters	22'445'679.73	21'170'777.53	23'560'000.00	1'200'543.20	AEG	0.31%
Austrasse 91, 93, 95, 97, 99, 101	3176	Neuenegg	13'524'613.48	13'104'800.00	14'540'000.00	692'665.80	AEG	0.13%
Weyerermattstrasse 38, 40	2560	Nidau	2'739'435.65	4'688'100.00	3'790'000.00	184'018.25	AEG	3.08%
Zürcherstrasse 9, 11	8102	Ober- engstringen	3'636'413.38	3'329'367.00	6'450'000.00	235'760.01	AEG	0.17%
Buchenwies 1	9242	Oberuzwil	2'733'366.18	3'132'900.00	3'380'000.00	162'368.00	AEG	7.31%
Schärackerstrasse 7	8330	Pfäffikon	3'020'614.53	5'213'180.00	7'520'000.00	313'566.35	AEG	1.58%
Avenue de la Rapille 5	1008	Prilly	5'364'494.53	7'684'027.20	10'890'000.00	586'542.00	AEG	0.34%
Avenue de la Rapille 7	1008	Prilly	5'006'695.88	7'585'974.00	9'730'000.00	499'420.00	AEG	1.38%
Avenue de Lavaux 4	1009	Pully	5'321'683.90	8'951'940.00	10'060'000.00	502'175.60	AEG	0.00%
Hummelbergstrasse 42, 44	8645	Rapperswil- Jona	14'253'739.08	12'376'100.00	21'460'000.00	821'716.55	AEG	0.87%
Kantonsstrasse 60a, b	8864	Reichenburg	16'135'010.16	17'694'616.97	18'810'000.00	837'222.40	AEG	0.32%
Buchenstrasse 1, 3, 3a, 5, 7, 7a, 9, 11 / Tannenstrasse 2, 4, 6	4533	Riedholz	13'968'549.83	18'825'501.00	14'150'000.00	829'878.86	AEG	5.64%
Gotenstrasse 5-25 / Helvetierstrasse 10-28	4125	Riehen	11'982'770.62	28'378'000.00	24'960'000.00	1'510'080.90	BR + AEG	0.65%
Sonnenring 1, 3, 3a, 5, 7, 9, 9a, 11, 13, 13a	8590	Romanshorn	32'309'680.88	34'210'000.00	39'760'000.00	1'818'776.65	AEG	2.33%
Jurastrasse 7, 7a, 9, 11, 13, 15	3422	Rüdtligen- Alchenflüh	6'879'017.29	7'029'100.00	9'160'000.00	379'755.00	AEG	10.46%
Chilestieg 7, 9, 11, 13, 15	8153	Rümlang	6'423'637.86	9'739'215.00	14'700'000.00	627'786.03	AEG	0.13%
Postmatte 1, 3, 5	6214	Schenkon	11'023'995.03	10'504'219.00	14'090'000.00	612'122.55	AEG	0.13%
Zellburg 2-4	6214	Schenkon	12'910'895.89	11'042'431.00	15'570'000.00	674'466.20	AEG	0.35%

Adresse	PLZ	Ort	Gestehungs- kosten	Versicherungs- wert	Verkehrs- wert	Mietzins- einnahmen	Eigen- tums- form*	Leer- stands- quote
Badenerstrasse 99–101	8952	Schlieren	14'740'620.82	8'726'895.00	14'720'000.00	480'963.64	AEG	1.01%
Schönenwerdstrasse 3, 5	8952	Schlieren	6'815'597.44	8'079'760.00	10'860'000.00	470'665.00	AEG	0.08%
Adlerstrasse 1	8854	Schübelbach	5'094'301.11	8'169'444.25	10'600'000.00	463'570.70	AEG	1.19%
Avenue des Platanes 15	3960	Sierre	20'805'975.39	19'226'515.68	20'640'000.00	999'934.74	AEG	3.43%
Avenue de Tourbillon 68, 70	1950	Sion	3'826'958.42	9'149'801.46	5'660'000.00	292'674.43	AEG	0.14%
Untere Sternengasse 15, 15a–b, 17, 17a–b	4500	Solothurn	22'295'246.91	21'276'288.00	27'870'000.00	1'165'367.14	AEG	1.09%
Rotzenbühlstrasse 20	8957	Spreitenbach	4'868'648.83	9'568'000.00	13'080'000.00	563'094.54	AEG	0.06%
Burenbüchelstrasse 18, 18a–b	9016	St. Gallen	1'843'283.68	3'552'500.00	3'850'000.00	181'684.00	AEG	3.32%
Haggenhaldenstrasse 9, 11, 13, 15	9014	St. Gallen	10'318'464.68	10'707'890.00	13'920'000.00	544'395.00	AEG	2.39%
Lehnstrasse 89, 91	9014	St. Gallen	10'428'711.13	9'165'100.00	10'050'000.00	393'657.00	AEG	1.40%
Mittelstrasse 10, 12 / Merkurstrasse 4, 6, 8 / Schwäbisstrasse 19, 21	3613	Steffisburg	11'433'197.94	23'182'100.00	27'390'000.00	1'229'155.45	AEG	1.39%
Mittelstrasse 6, 8 / Merkurstrasse 10, 12, 22	3613	Steffisburg	9'250'524.08	17'291'000.00	20'350'000.00	923'034.45	AEG	1.56%
Streumattweg 14, 16, 18	4802	Strengelbach	3'119'484.90	4'905'000.00	4'270'000.00	239'647.32	AEG	0.83%
Mattenweg 1, 3	2557	Studen	5'696'089.63	5'515'400.00	7'310'000.00	313'712.31	AEG	4.99%
Im Lingg 3, 5	8800	Thalwil	2'955'779.49	5'451'561.00	8'080'000.00	277'748.89	AEG	0.47%
Länggasse 90, 92	3600	Thun	5'769'344.78	6'675'848.00	8'640'000.00	393'865.00	AEG	1.08%
Neufeldstrasse 8, 8a–b, 10, 10a–e	3604	Thun	9'514'298.82	14'218'000.00	13'310'000.00	672'632.20	AEG	2.87%
Pestalozzistrasse 85a–b	3600	Thun	3'902'057.34	4'473'100.00	7'470'000.00	276'915.00	AEG	10.72%
Siedlungsstrasse 3, 5, 5a–b, 7, 7a	3603	Thun	18'074'657.02	15'653'000.00	23'830'000.00	1'024'939.55	AEG	2.05%
Von May-Strasse 15, 15a, 17, 19, 21	3604	Thun	14'093'365.33	12'530'400.00	19'380'000.00	823'933.00	AEG	0.59%
Solothurnstrasse 9, 11	3322	Urtenen- Schönbühl	4'646'580.48	4'520'622.00	4'550'000.00	222'922.78	AEG	1.33%
Gschwaderstrasse 40 / lfangweg 2, 4, 6, 8	8610	Uster	10'980'949.94	16'039'231.00	23'790'000.00	512'663.75	AEG	44.97%
Chemin de Pont-Céard 1, 3	1290	Versoix	10'856'468.53	15'940'682.36	19'900'000.00	995'026.46	AEG	1.10%
Route de St-Légier 12, 12a	1800	Vevey	4'109'025.50	5'086'080.00	6'230'000.00	296'209.00	AEG	0.00%
Route de St-Légier 8, 8a	1800	Vevey	4'003'281.58	5'257'147.50	6'230'000.00	283'718.00	AEG	2.40%
Chemin de Beaulieu 4–7	1752	Villars-sur- Glâne	10'361'788.98	16'167'900.00	12'870'000.00	651'445.00	AEG	2.58%
Melchrütistrasse 31, 33, 35, 37, 39	8304	Wallisellen	20'208'736.41	16'539'028.00	30'370'000.00	1'172'982.76	AEG	1.12%
Sonnenriedstrasse 3	8855	Wangen	1'994'108.08	2'957'293.72	3'520'000.00	155'466.00	AEG	0.32%
Neugrubenstrasse 21, 21a, 23, 23a, 27, 27a, 29, 29a	9500	Wil	21'493'058.32	18'453'711.00	26'750'000.00	1'158'345.00	AEG	2.13%
Strahleggstrasse 64, 66, 68	8400	Winterthur	6'133'708.12	8'984'900.00	14'210'000.00	560'019.64	AEG	0.08%
Unterwiesenstrasse 2, 4, 6, 8	8408	Winterthur	4'832'443.89	10'693'659.00	12'670'000.00	498'964.40	AEG	0.29%
Chemin de Sous Bois 3	1400	Yverdon-les- Bains	4'419'047.87	3'453'706.24	5'900'000.00	275'952.60	AEG	0.11%
Caspar-Wüst-Strasse 64, 66 / Rümlangstrasse 86, 88	8052	Zürich	4'749'928.49	10'671'588.00	14'140'000.00	554'671.70	AEG	0.31%
Engweg 1, 3	8006	Zürich	21'550'410.62	10'326'546.00	46'690'000.00	877'062.32	AEG	10.85%
Herrligstrasse 26, 28, 30	8048	Zürich	19'874'983.39	10'423'517.00	35'950'000.00	536'951.19	AEG	27.41%
Schwandenholzstrasse 234, 236, 238, 240	8046	Zürich	13'457'643.33	13'903'411.00	17'030'000.00	763'596.60	BR + AEG	1.62%
Stiglenstrasse 59	8052	Zürich	6'559'542.31	9'050'847.00	14'160'000.00	511'737.37	AEG	0.63%

Adresse	PLZ	Ort	Gestehungskosten	Versicherungswert	Verkehrswert	Mietzinseinnahmen	Eigentumsform*	Leerstandquote
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>								
Josefstrasse 92	8005	Zürich	8'859'472.87	14'375'805.00	23'530'000.00	1'031'367.33	AEG	1.56%
Räffelstrasse 25	8045	Zürich	14'302'341.93	40'845'365.00	30'630'000.00	1'895'824.31	AEG	0.04%
<b>Gemischte Bauten</b>								
Allschwilerstrasse 38 / Birkenstrasse 43	4055	Basel	6'070'566.80	3'952'000.00	4'480'000.00	192'385.70	AEG	6.58%
Viktoriastrasse 15	3900	Brig	13'059'943.92	12'996'147.95	16'100'000.00	811'051.15	AEG	4.29%
Rte de Florissant 86, 86a	1206	Genf	8'598'799.46	23'622'955.22	22'370'000.00	945'317.00	AEG	0.45%
Avenue de la Sallaz 29, 31	1010	Lausanne	8'218'434.70	9'861'242.30	13'640'000.00	661'375.55	AEG	1.11%
Avenue de Morges 161 / Rue de Genève 98	1004	Lausanne	8'306'165.77	15'192'163.61	17'720'000.00	936'421.45	AEG	0.54%
Winkelriedstrasse 56	6003	Luzern	42'244'523.75	20'759'600.00	41'410'000.00	1'337'691.75	AEG	0.00%
<b>Bauland einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten</b>			0.00	0.00	0.00	0.00		0.00%
<b>Verkaufte Liegenschaften</b>								
Neuchlenstrasse 11	9202	Gossau	0.00	0.00	0.00	5'732.00		0.00%
Avenue Charles-Naine 1, 3, 5	2300	La Chaux-de-Fonds	0.00	0.00	0.00	355'264.42		10.70%
Avenue Charles-Naine 7	2300	La Chaux-de-Fonds	0.00	0.00	0.00	112'410.37		13.76%
<b>Total</b>			<b>1'263'736'840</b>	<b>1'450'212'585</b>	<b>1'879'570'000</b>	<b>81'281'172</b>		

\* AEG: Alleineigentum; BR: Baurecht

## Veränderung im Liegenschaftsbestand

Liegenschaftsbezeichnung	Art	Datum der Eigentumsübertragung
<b>Käufe</b>		
Hofackerstrasse 34–36, Dietikon		03.05.23
<b>Verkäufe</b>		
Avenue Charles-Naine 1, 3, 5, La Chaux-de-Fonds	Bestandesliegenschaft	27.09.23
Avenue Charles-Naine 7, La Chaux-de-Fonds	Bestandesliegenschaft	27.09.23

## Zusammenfassung Liegenschaftsinventar

	Gestehungskosten CHF	%	Verkehrswert CHF	%	Mietzinseinnahmen CHF	%
Wohnbauten	1'154'076'590.95	91.32	1'709'690'000.00	90.96	72'996'331.23	89.81
<i>davon im Baurecht</i>	<i>30'020'321.56</i>	<i>2.38</i>	<i>50'900'000.00</i>	<i>2.71</i>	<i>2'818'641.30</i>	<i>3.47</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	23'161'814.80	1.83	54'160'000.00	2.88	2'927'191.64	3.6
Gemischte Bauten	86'498'434.40	6.85	115'720'000.00	6.16	4'884'242.60	6.01
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Verkaufte Liegenschaften	0.00	0.00	0.00	0.00	473'406.79	0.58
<b>Total</b>	<b>1'263'736'840</b>	<b>100.00</b>	<b>1'879'570'000</b>	<b>100.00</b>	<b>81'281'172</b>	<b>100.00</b>

## Verzeichnis der Immobiliengesellschaften

<b>Immobiliengesellschaft</b>	<b>Domizil</b>
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
<b>Zurückbezahlte Hypotheken</b>			
23.02.13	28.02.23	1.600%	2'000'000.00
28.11.22	28.02.23	1.130%	1'500'000.00
30.12.22	30.03.23	1.330%	5'000'000.00
31.05.23	31.07.23	1.950%	2'000'000.00
30.05.23	30.08.23	2.000%	1'500'000.00
30.08.23	29.09.23	2.100%	7'000'000.00
28.09.23	28.12.23	2.040%	9'000'000.00
<b>Total zurückbezahlte Hypotheken</b>			<b>28'000'000.00</b>

## Hypotheken am Ende der Rechnungsperiode

<b>Kurzfristige Hypotheken</b>			
28.12.23	28.02.24	2.020%	5'000'000.00
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
15.08.23	15.08.24	2.200%	7'000'000.00
30.08.23	30.08.24	2.230%	60'000'000.00
01.11.12	31.10.24	1.550%	2'500'000.00
<b>Total kurzfristige Hypotheken</b>			<b>83'500'000.00</b>

<b>Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)</b>			
01.12.16	28.02.25	1.030%	7'150'000.00
16.04.13	16.04.25	1.850%	12'000'000.00
28.05.15	28.05.25	0.950%	7'725'000.00
18.04.23	17.04.26	2.190%	7'000'000.00
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
28.12.23	28.12.26	1.490%	20'000'000.00
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
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
31.07.23	31.07.28	2.210%	31'200'000.00
<b>Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)</b>			<b>146'810'000.00</b>

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag in CHF
<b>Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)</b>			
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%	1'750'000.00
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
<b>Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)</b>			<b>186'190'000.00</b>
<b>Total</b>			<b>416'500'000.00</b>

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

Im Geschäftsjahr 2023 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 2023 bewertet. Das Portfolio umfasst per Stichtag 125 Liegenschaften. Aktuell befindet sich keine Liegenschaft in der Bauphase. Im Betrachtungszeitraum (seit 1. Januar 2023) erfolgte ein Arrondierungskauf. Im gleichen Zeitraum wurden zwei Liegenschaften 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 Bewertungsexperten 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 31.12.2023 wird der Marktwert der 125 Bestandesliegenschaften durch die Experten auf CHF 1'879'570'000 geschätzt. Der getätigte Arrondierungskauf der Liegenschaft «Hofackerstrasse 34/36 in Dietikon» in Höhe von CHF 6'343'045 ist darin enthalten. Der Wert des Gesamtportfolios beträgt somit ebenfalls CHF 1'879'570'000.

Der Marktwert der 125 Bestandesliegenschaften, welche sich bereits im Vorjahr per 31.12.2022 im SWC REF RESPONSIBLE IFCA Portfolio befanden, veränderte sich um CHF 18'740'000 respektive +1.01%.

Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft. In der Folge wurde 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 31.12.2023 wird mit 2.84% (Vorjahr: 2.82%) ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.40% (Vorjahr: 2.40%) bis 3.30% (Vorjahr: 3.30%) reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Bestandesliegenschaften liegt bei 4.46%.

## Wüest Partner AG

Zürich, 31. Dezember 2023

Christoph Axmann MRICS  
Mandatsleiter

Dr. Andreas Bleisch  
stv. Mandatsleiter

Zürich, 4. April 2024

## Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

An den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

### Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA, Zürich

#### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



##### Prüfungsurteil

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

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 3, 5, 14 + 15, 17 - 27) 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 Prüfgesellschaft 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 in einem 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, 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 Prüfgesellschaft 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 Unvollständigkeits, 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 bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Ernst & Young AG

Patrick Schwaller  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Yves Lauber  
Zugelassener Revisionsexperte