



SwissLife
Asset Managers

Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen
Rechts der Art «Immobilienfonds»

Geprüfter Jahresbericht per 30. September 2023



«Die Fonds-Liegenschaften werden durch Sanierungsprojekte systematisch dekarbonisiert und deren Ertragspotenzial realisiert.»

Inhalt

Wichtigstes im Überblick	4
Organisation	6
Tätigkeitsbericht des Portfoliomanagements	8
ESG-Bericht	16
Vermögensrechnung	20
Erfolgsrechnung	22
Anhang	24
Inventar der Liegenschaften	26
Angaben zur Geschäftstätigkeit und zur Fremdfinanzierung	36
Bewertungsbericht	43
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung von Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties	46

Genf, Boulevard Georges-Favon 45,
Rond-Point de Plainpalais 1



Wichtigstes im Überblick

Eckdaten		30.09.2023	30.09.2022
ISIN		CH293784861	CH293784861
Valorennummer		29378486	29378486
Anzahl Anteile im Umlauf		16 200 000	16 200 000
Ausgabe Fondsanteile		0	2 700 000
Rücknahme Fondsanteile		0	0
Nettoinventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	113.73	115.60
Börsenkurs	CHF	117.50	123.30
Agio/Disagio		3,31%	6,66%
Börsenkapitalisierung	CHF	1 903 500 000.00	1 997 460 000.00

Vermögensrechnung			
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	2 532 898 000.00	2 344 866 000.00
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	2 437 567 483.94	2 214 384 618.94
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	2 547 767 024.48	2 405 101 109.13
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes der Grundstücke		26,05%	20,37%
Fremdkapitalquote		27,68%	22,14%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	1,46	1,35
Verzinsung Fremdfinanzierungen		1,68%	0,57%
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	1 842 464 034.74	1 872 707 271.53

Erfolgsrechnung		01.10.2022–30.09.2023	01.10.2021–30.09.2022
Mietzinseinnahmen	CHF	92 720 938.88	83 926 379.21
Mietausfallrate		1,49%	2,50%
Unterhalt und Reparaturen	CHF	10 734 098.54	11 316 950.55
Nettoertrag	CHF	44 047 078.72	38 005 826.70
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	3 817 249.49	14 159 729.09
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	-35 150 865.00	30 784 726.23
Gesamterfolg	CHF	11 876 763.21	78 372 782.02



Rendite- und Performanceangaben		30.09.2023	30.09.2022
Ausschüttung pro Anteil	CHF	2.60	2.60
Ausschüttungsrendite		2,21%	2,11%
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)		95,62%	110,83%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)		0,63%	4,28%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		0,78%	3,42%
Anlagerendite		0,65%	4,37%
Performance		-2,71%	-9,59%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		65,56%	65,40%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E ratio)		160,27	25,20
Kurs-Cashflow-Verhältnis (P/CF ratio)		39,77	38,18
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,74%	0,78%
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER _{REF} NAV)		1,02%	1,01%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV)		0,99%	0,89%

Die Kennzahlen wurden gemäss «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der AMAS vom 13. September 2016 berechnet.

Die vergangene Performance stellt keinen Indikator für die laufende und die zukünftige Entwicklung dar.

Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und der Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

Angaben früherer Jahre

	Nettofonds- vermögen CHF	Anteilumlauf	Nettoinventarwert pro Anteil CHF	Börslicher oder ausserbörslicher Kurs CHF	Ausschüttung pro Anteil (Bruttobetrag) CHF
30.09.2022	1 872 707 271.53	16 200 000	115.60	123.30	2.60
30.09.2021	1 530 301 489.51	13 500 000	113.36	142.30	2.60
30.09.2020	998 880 729.21	9 000 000	110.99	128.50	2.60



Organisation

Fondsleitung

Swiss Life Asset Management AG
General-Guisan-Quai 40, CH-8002 Zürich

Verwaltungsrat

Stefan Mächler, Präsident
Group CIO und Mitglied der Konzernleitung der Swiss Life-Gruppe,
mit weiteren Verwaltungsratsmandaten innerhalb der Swiss Life-Gruppe,
Präsident des Verwaltungsrats der Ina Invest Holding AG und der Ina Invest AG

Hermann Inglin, Mitglied
Swiss Life Investment Management Holding AG, mit weiteren
Verwaltungsratsmandaten innerhalb der Swiss Life-Gruppe

Lorenzo Kyburz, Mitglied
Swiss Life Investment Management Holding AG, mit einem
Verwaltungsratsmandat innerhalb der Swiss Life-Gruppe

Dr. Rolf Aeberli, Mitglied
Head Corporate Mandates Swiss Life AG, mit weiteren
Verwaltungsratsmandaten innerhalb der Swiss Life-Gruppe,
Präsident des Verwaltungsrats der First Swiss Mobility 2019-1 AG,
der First Swiss Mobility 2020-1 AG, der First Swiss Mobility 2020-2 AG,
der First Swiss Mobility 2022-1 AG, der First Swiss Mobility 2023-1 AG sowie
der RWA Consulting AG

Geschäftsleitung

Robin van Berkel, CEO,
mit Verwaltungsratsmandaten innerhalb der Swiss Life-Gruppe

Daniel Berner, stellvertretender CEO,
Bereichsleiter Securities

Paolo Di Stefano, Bereichsleiter Real Estate
mit Verwaltungsratsmandaten innerhalb der Swiss Life-Gruppe

Jan Grunow, Bereichsleiter Operations,
mit einem Stiftungsratsmandat innerhalb der Swiss Life-Gruppe

Christoph Gisler, Bereichsleiter Infrastructure Equity,
mit Verwaltungsratsmandaten innerhalb der Swiss Life-Gruppe

Mark Fehlmann, Bereichsleiter Sales & Marketing,
mit einem Verwaltungsratsmandat innerhalb der Swiss Life-Gruppe

Marion Koch, Bereichsleiterin Private Clients

Depotbank und Zahlstelle

UBS Switzerland AG
Bahnhofstrasse 45, CH-8001 Zürich

Portfoliomanagement

Swiss Life Asset Management AG
 General-Guisan-Quai 40, CH-8002 Zürich
 Marcel Schmitt, Portfoliomanager

Übertragung von Teilaufgaben

Interne Revision
 Konzernrevisorat der Swiss Life-Gruppe
Teilaufgaben in den Bereichen Legal & Compliance und Risk Management
 Swiss Life Investment Management Holding AG
IT-Infrastrukturdienstleistungen, Applikationsentwicklung und -betrieb
sowie IT Risk Management und IT Security
 Swiss Life Investment Management Holding AG und Swiss Life AG
Liegenschaftsbewirtschaftung und technischer Unterhalt
 Livit AG und Ledermann Management AG

Akkreditierte Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Zürich
 Fabio Guerra, dipl. Architekt ETH,
 Chartered Surveyor MRICS, MSc Real Estate (CUREM)
 Pascal Marazzi-de Lima, dipl. Architekt ETH,
 Chartered Surveyor MRICS

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers AG
 Birchstrasse 160, CH-8050 Zürich

Handel

Börse SIX Swiss Exchange AG

Tätigkeitsbericht des Portfoliomanagements

Entwicklung des Fonds

Operatives Ergebnis und Ausschüttung

Die Soll-Mieterträge beliefen sich im Geschäftsjahr 2022/2023 auf CHF 94 337 053. Davon entfielen 1,49% auf Leerstände, Mietzinsverluste und entsprechende Rückstellungen (Mietausfallrate). Für werterhaltende Investitionen, Unterhalt und Reparaturen wurden CHF 10 734 099 respektive 11,38% der Soll-Mieterträge aufgewendet. Der Betrieb der Liegenschaften (Verwaltung, Vermietung, Liegenschaftsteuern etc.) kostete CHF 8 807 080 respektive 9,34% der Soll-Mieterträge. Der resultierende Nettoertrag des Liegenschaftsportfolios belief sich auf CHF 74 795 875 respektive 79,29% der Soll-Nettommieterträge.

Auf Ebene des Fonds fiel ein Betriebsaufwand von CHF 19 204 258 an (inkl. des oben erwähnten Liegenschafts-Verwaltungsaufwands durch die Livit AG). Die Total Expense Ratio (TER), bezogen auf das Gesamtfondsvermögen (GAV), betrug damit 0,74%. Nach Abzug der übrigen fondsbezogenen Aufwände wie Gewinn- und Kapitalsteuern sowie Hypothekarzinsen und des sonstigen Finanzierungs-

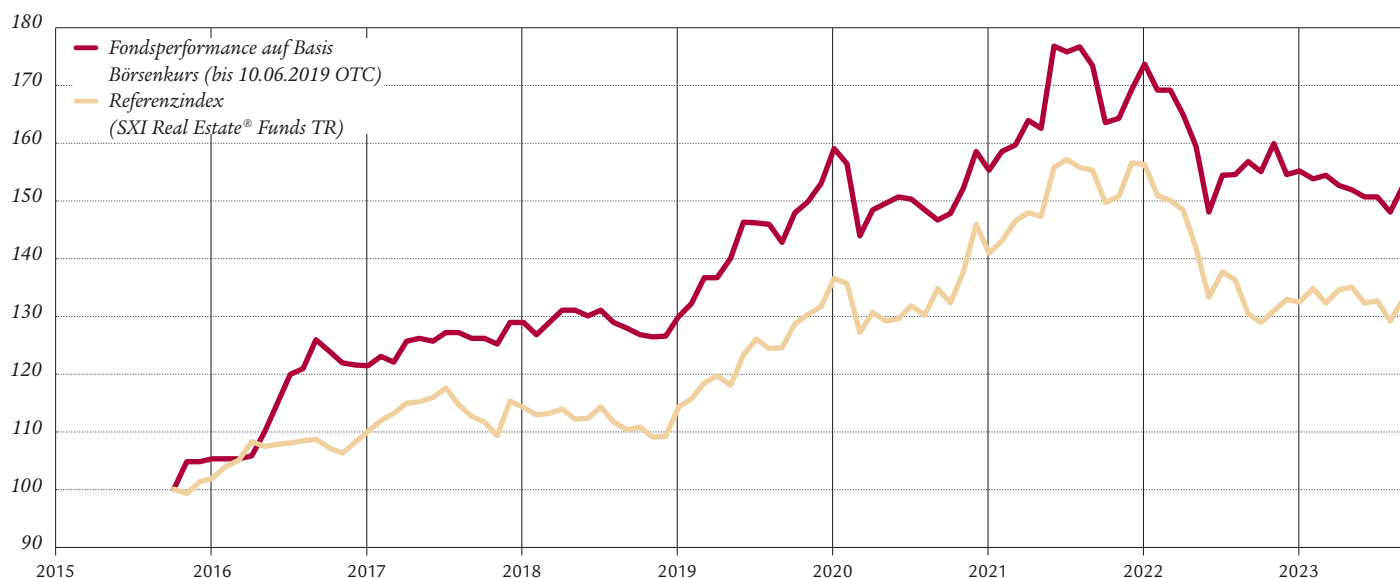
aufwands verbleibt ein Fonds-Nettoertrag von CHF 44 047 079. Dies entspricht CHF 2.72 pro Anteil.

Zusätzlich resultierte im Geschäftsjahr aus dem Verkauf von fünf Liegenschaften (vgl. Abschnitt «Käufe und Verkäufe») ein realisierter Kapitalgewinn von CHF 3 817 249 beziehungsweise CHF 0.24 pro Anteil. Der gesamthaft in der Geschäftsperiode realisierte Erfolg beläuft sich damit auf CHF 47 864 328 respektive CHF 2.95 pro Anteil. Aus Verkäufen in früheren Geschäftsjahren besteht per 30.09.2023 zudem ein Gewinnvortrag im Umfang von CHF 10 445 765 respektive CHF 0.64 pro Anteil.

Die Ausschüttung aus dem Geschäftsjahr 2022/2023 wird, analog den Vorjahren, auf CHF 42 120 000 respektive CHF 2.60 pro Anteil festgelegt. Die Ausschüttungsrendite auf Basis des Börsenkurses (Stand 30.09.2023) beträgt damit 2,21%. Bezogen auf den NAV resultiert eine Ausschüttungsrendite von 2,29%.

Die vollständige Erfolgsrechnung ist auf Seite 22 dargestellt.





Total Return seit Lancierung (indexierte Performance)

Entwicklung Fondsvermögen

Das Liegenschaftsportfolio verlor über das Geschäftsjahr hinweg im Zuge der markanten Nominalzinsanstiege leicht an Wert. Der Marktwert der Liegenschaften, welche sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden (like-for-like), sank um rund CHF 31,38 Mio. beziehungsweise 1,4% (netto, nach Abzug getätigter Investitionen). Negativ auf die Werte wirkte die leichte Anhebung der Diskontsätze um durchschnittlich 0,10%. Der mittlere, marktwertgewichtete Diskontsatz stieg im like-for-like-Portfolio von 2,54% auf 2,64% (netto, real). Im Gegenzug wirkte die starke Nachfrage nach Mietwohnungen, insbesondere an guten Lagen, wertstabilisierend: Die akkreditierten, unabhängigen Bewertungsexperten schätzten die zukünftigen Mieterträge um rund 2,7% höher und die zu erwartenden Leerstände um 0,46 Prozentpunkte tiefer ein als im September 2022.

Am 15. Dezember 2022 erwarb der Fonds ein Immobilienportfolio der Swiss Life AG mit einem Marktwert von rund CHF 241,7 Mio. (vgl. Abschnitt «Käufe und Verkäufe»). Der Kaufpreis wurde mit Fremdkapital finanziert. Im Zuge dessen stieg die Fremdfinanzierungsquote von 20,37% (01.10.2022) auf 26,05% per Ende des Geschäftsjahres (30.09.2023).

Der Marktwert aller Liegenschaften per 30.09.2023 summierte sich auf CHF 2532,9 Mio. Der mittlere Diskontsatz des Gesamtportfolios (inkl. Kaufportfolio) betrug 2,63% (netto, real) bei einer Spannweite zwischen 2,15% und 3,70%.

Gesamtperformance

Der Total Return betrug im Geschäftsjahr 2022/2023 -2,71%. Er beinhaltet die Entwicklung des Börsenkurses sowie die Gewinnausschüttung des Vorjahres (CHF 2.60 pro Anteil). Über den gleichen Zeitraum betrachtet haben die kotierten Schweizer Immobilienfonds einen Total Return von 1,95% erzielt (SXI Real Estate® Funds Broad TR, SWIIT).

Die Performance seit Lancierung des Fonds im November 2015 liegt bei 5,49% pro Jahr, diejenige des kotierten Gesamtmarktes bei 3,67% (vgl. Grafik Total Return seit Lancierung).

Aktivitäten des Portfoliomanagements

Vermietung

Die Vermietungsquote konnte gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden. Ausgehend von 97,7% konnten über das Geschäftsjahr 2022/2023 hinweg 98,4% erreicht werden. Die gute Vermietungssituation war unter anderem auf die hohe Lagequalität der Liegenschaften und die zielgerichteten Bemühungen auf Ebene Asset Management, Bewirtschaftung und Vermarktung zurückzuführen.

Unterstützt wurde die gute Vermietungssituation zusätzlich durch eine vorteilhafte Marktlage auf den Flächenmärkten, insbesondere bei Mietwohnungen. Eine rekordhohe Zuwanderung in die Schweiz und eine rückläufige Wohnungsneubautenquote führten zu tieferen Leerständen und steigenden Angebotsmieten (vgl. auch Abschnitt «Mietwohnungsmarkt»).

Im Geschäftsjahr wurde der Mietvertrag des bislang grössten Mieters, eines Modegeschäfts Marktgasse 22 in Bern, um weitere fünf Jahre fest bis 2028 verlängert. Der Abschluss erfolgte auf tieferem Mietniveau als zuvor, jedoch im Bereich der vom Bewerter geschätzten Marktmiete. Per Stichtag 30.09.2023 betrug diese Nettomiete 1,0% der gesamten Mieteinnahmen.

Bei den Wohnliegenschaften lagen die Leerstände für das Gros der Objekte sehr tief. Es waren über das Geschäftsjahr keine Mehrfamilienhäuser mit Leerständen über 10% zu verzeichnen. Lediglich drei Wohnhäuser kamen auf Leerstände zwischen 5 und 10%.

Bei den Geschäftsflächen bestehen nur zwei Liegenschaften, welche über das Geschäftsjahr hinweg nennenswerte Leerstände aufwiesen: In der neu erstellten, gemischt genutzten Kopfliegenschaft «Gotthardstrasse 1/3» am Bahnhof Brunnen konnten für die Mehrheit der Büroflächen noch keine Mieter gewonnen werden. Der Liegenschaftsleerstand betrug über das Geschäftsjahr rund 17%. Die Wohn- und Verkaufsnutzungen waren bereits mit der Inbetriebnahme im Frühling 2022 vollvermietet.

Auch in der Geschäftsliegenschaft «Lindenhofstrasse 1» am Bahnhof Worblaufen bei Bern gestaltete sich die Vermarktung der freien Büroflächen anspruchsvoll. Der Liegenschaftsleerstand belief sich im Geschäftsjahr auf durchschnittlich rund 15%. Während des Geschäftsjahres wurde in den Ausbau eines Mustergeschosses investiert.

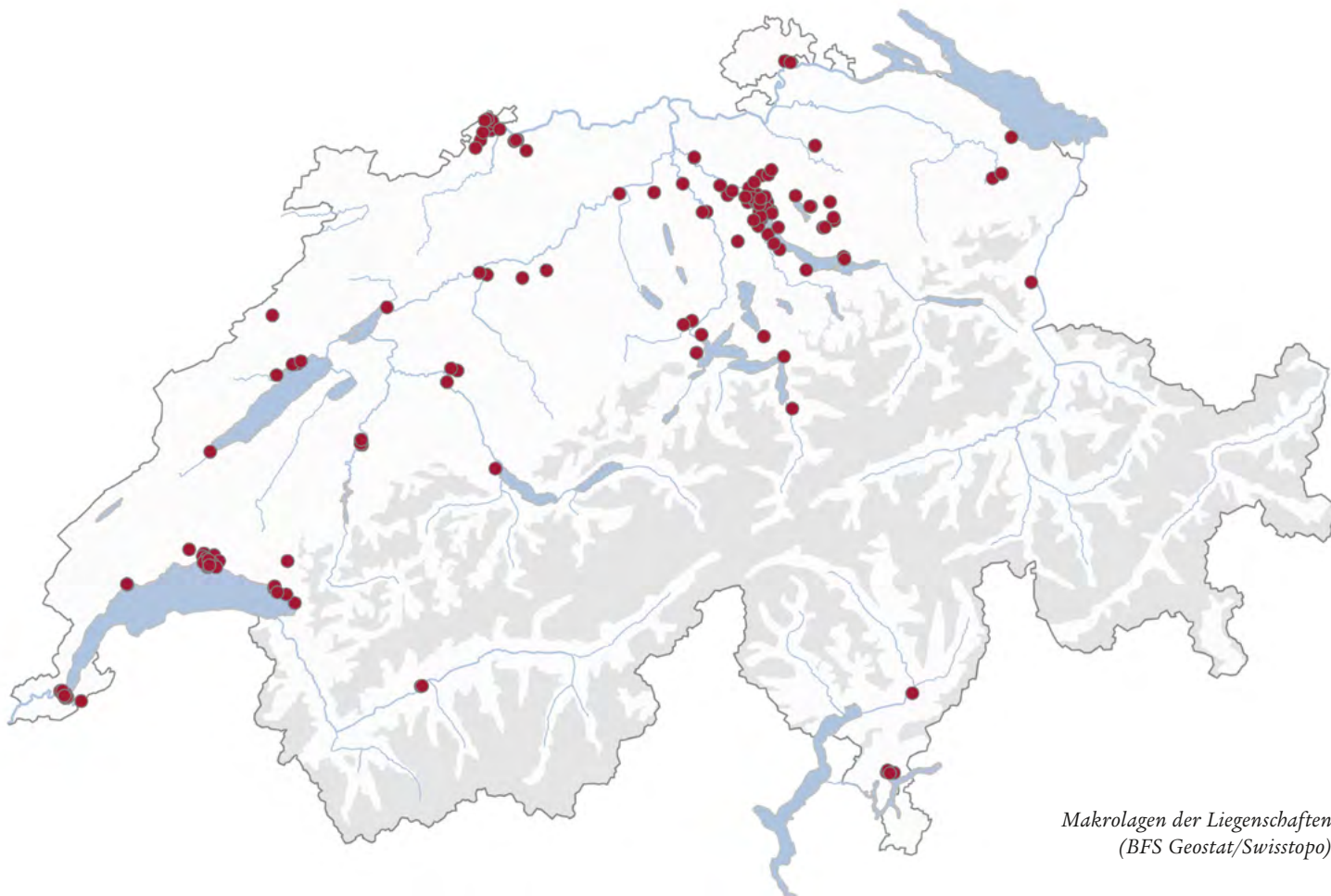
Investitionen

Im Geschäftsjahr 2022/2023 wurden insgesamt CHF 10,35 Mio. im Rahmen von Bauprojekten investiert. Davon entfielen CHF 7,05 Mio. auf wertvermehrende Investitionen (68,1%). Die restlichen CHF 3,30 Mio. (31,9%) wurden als werterhaltende Position (Instandsetzungen) der Erfolgsrechnung belastet. Die Investitionen verteilten sich schwergewichtig auf folgende Projekte:

An der Triemlistrasse 153/155 in Zürich wurden die Total-sanierung und die Aufstockung der beiden Wohngebäude im Januar 2023 vollendet (Investitionen im Geschäftsjahr rund CHF 2,53 Mio., Gesamtprojekt CHF 6,48 Mio.). Die 22 Wohnungen mit einem bis drei Zimmern sowie drei Gewerbeateliers wurden kurz nach Projektvollendung neu vermietet. Die Mieterträge konnten durch die Komplettsanierung und die zusätzliche Schaffung von vier Zweizimmerwohnungen mehr als verdoppelt werden.

An der Wiesenstrasse 8/10 in Zürich wurden Büroeinheiten neu ausgebaut und mit Kühldecken versehen (CHF 1,39 Mio. im Geschäftsjahr). Die Einheiten konnten dank der neuen Flächenqualitäten zu höheren Konditionen als zuvor vermietet werden.

An der Wohnliegenschaft «Hardstrasse 1/1a» in Lenzburg mussten die Balkone statisch ertüchtigt werden (CHF 0,55 Mio.). Weiter wurde gegen Ende des Geschäftsjahres mit der Gesamtsanierung des Mehrfamilienhauses «Route de Saint-Légier 10/10a» in Vevey begonnen (CHF 0,52 Mio.), wo 16 Wohnungen mit Sicht auf den Genfersee rundum erneuert werden. Weitere relevante Investitionen flossen in folgende Wohnliegenschaften: Châtel-Saint-Denis, Route de Vevey 115 (CHF 0,44 Mio.; Anschluss an Fernwärme, Fensterersatz, Fassadenauffrischung); Lugano-Viganello, Via Luigi Taddei 9/11 (CHF 0,39 Mio.; Anschluss an Fernwärme, Fensterersatz); Freiburg, Rue Jacques-Vogt 2 (CHF 0,34 Mio.; Abschluss der Innensanierung).



Käufe und Verkäufe

Per Ende November 2022 wurde ein Portfolio mit fünf kleineren Wohnliegenschaften an einen institutionellen Investor veräussert. Der dannzumalige Marktwert dieser Liegenschaften betrug insgesamt CHF 31,6 Mio., der Nettoverkaufspreis konnte auf CHF 34,2 Mio. festgesetzt werden. Nach Abzug von Handänderungskosten, Steuern und Gebühren konnte in der Erfolgsrechnung ein realisierter Erfolg von rund CHF 3,8 Mio. verbucht werden (ausgehend von den historischen Gestehungskosten). Die fünf Wohnliegenschaften umfassten 106 Wohnungen auf 7845 m² Mietfläche und befanden sich in St. Gallen, Emmenbrücke, Glarus, Oftringen und Martigny. Sie wiesen beschränktes Marktmietpotenzial auf und wären mittelfristig in einen Sanierungszyklus gekommen.

Per 15. Dezember 2022 erwarb der Fonds ein hochwertiges Immobilienportfolio der Swiss Life AG. Es beinhaltet 15 Liegenschaften mit einem dannzumaligen Marktwert von rund CHF 241,7 Mio., der gleichzeitig dem Kaufpreis entsprach (Bewertung Wüest Partner AG mit Marktkonformitätsprüfung durch Jones Lang LaSalle AG). Die Marktwerte verteilten sich auf die wirtschaftsstarken Regionen Zürich (44%), Genfersee (20%) sowie West- (22%) und Nordwestschweiz (13%). Zwei Drittel der Mieterträge stammten zum Erwerbszeitpunkt aus Wohnnutzungen. Das Portfolio verfügt langfristig über Mietzinspotenzial und fügt sich mit den guten Lagen und dem hohen Wohnanteil optimal in das Gesamtportfolio ein. Der Kauf wurde über Hypotheken und feste Vorschüsse finanziert.

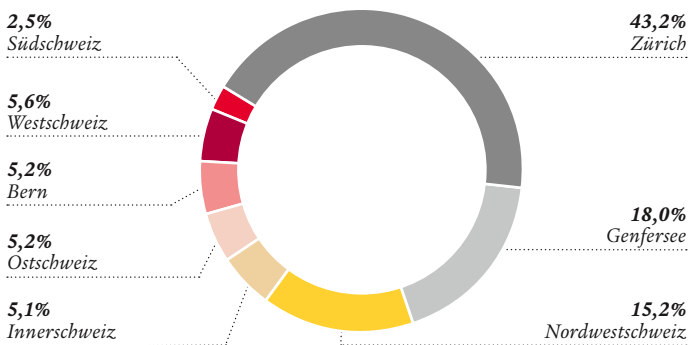
Immobilienportfolio per 30.09.2023

Überblick

Der Fonds ESG Swiss Properties verfügt per Geschäftsjahresende über ein schweizweit diversifiziertes Immobilienportfolio von insgesamt 161 Liegenschaften. Der Marktwert des Portfolios betrug per 30.09.2023 insgesamt CHF 2 532 898 000. Der mittlere Liegenschaftswert belief sich auf CHF 15 732 286 pro Objekt. Den höchsten Marktwert eines einzelnen Objektes hält mit CHF 65 600 000 und 2,6% Anteil unverändert die Büro- und Wohnliegenschaft an der Wiesenstrasse 8/10 in Zürich.

Lagen

Die räumliche Portfoliostrategie des Fonds ESG Swiss Properties orientiert sich an der Stärke der Schweizer Wirtschaftsräume. So befand sich per 30.09.2023 der grösste Wertanteil der Fondsliegenschaften in den Schweizer Grossstädten Zürich, Basel, Bern, Lausanne und Genf (vgl. Karte). Weitere wesentliche Immobilienwerte waren in Mittelzentren wie Freiburg, Aarau, Schaffhausen, Rapperswil und Wetzikon investiert. Die restlichen Objekte lagen in städtischen Agglomerationen und Kleinzentren.

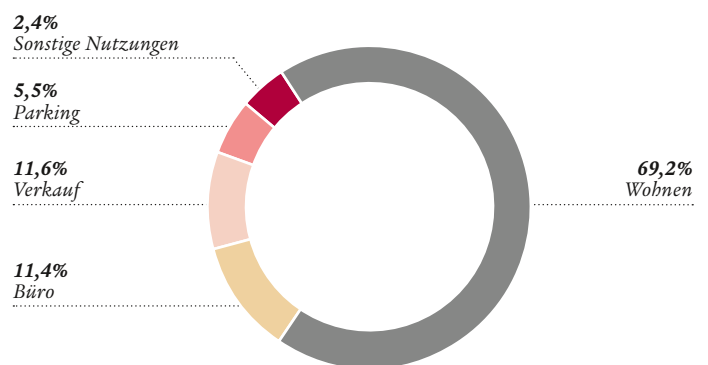


Verteilung der Immobilienwerte nach Immobilienmarktregion (Wüest Partner AG)

Bezogen auf die Immobilienmarktregionen von Wüest Partner vereinte der Wirtschaftsraum Zürich mit 43,2% den grössten Anteil der Liegenschaftswerte (vgl. Abbildung Verteilung der Immobilienwerte nach Immobilienmarktregion). Die Region «Genfersee» mit den Städten Genf, Lausanne, Vevey und Thônex umfasste 18,0%. Auf die Region «Nordwestschweiz», die Standorte von Basel über Oberwil, Therwil bis Aarau umfasst, entfielen 15,2% der Marktwerte.

Nutzungen

Der Fonds ESG Swiss Properties wies zum Ende des Geschäftsjahrs eine breite Diversifikation hinsichtlich Flächennutzungen auf. Per Stichtag 30.09.2023 wurden 69,2% der Soll-Nettomieten aus Wohnnutzungen erwirtschaftet (vgl. Abbildung Verteilung der Mieterträge nach Nutzungen). 11,4% stammten aus Büroflächen und 11,6% aus Verkaufsnutzungen. Der Rest entfiel auf Nebennutzungen und Parkplätze.

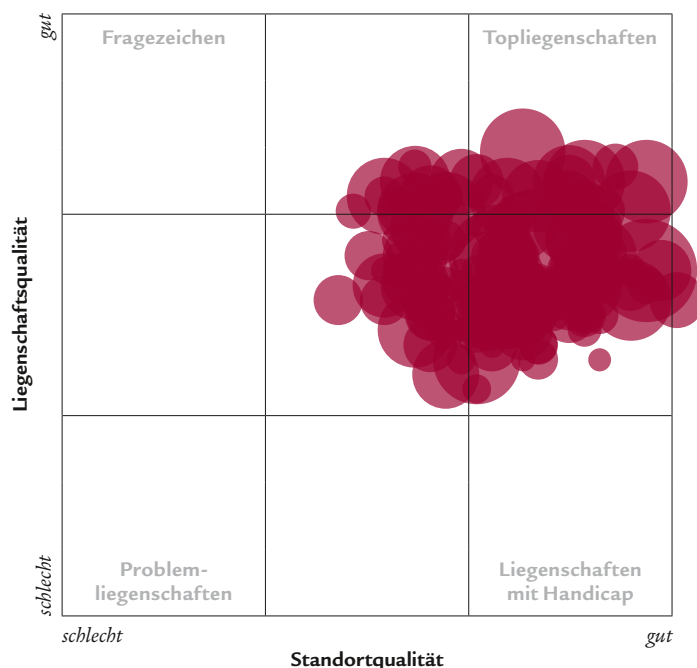


Verteilung der Mieterträge nach Nutzung (Wüest Partner AG)

Portfoliomatrix: Lage- und Gebäudequalitäten

Die Lage- und Gebäudequalitäten des Immobilienportfolios sind in der beiliegenden Portfoliomatrix zusammengefasst. Der von der Wüest Partner AG ermittelte Qualitätskoeffizient lag für das Fondsportfolio per 30.09.2023 bei 3,7, auf einer Skala von 1 bis 5 (1 = sehr schlecht, 5 = sehr gut). Schweizweit gesehen wies das Portfolio damit gute bis sehr gute Qualitäten auf.

Vor allem die Koeffizienten der Makro- und Mikrolage, zusammengefasst als «Standortqualität», erreichten mit durchschnittlich 4,5 beziehungsweise 3,6 gute Werte. Die Durchschnittswerte für Nutzbarkeit, Standard, Zustand und Marktattraktivität der Gebäude (zusammengefasst unter «Gebäudequalität») lagen alle bei 3,4. Aus den genannten Lage- und Gebäudequalitäten ergibt sich die Positionierung der Liegenschaften oben rechts in der Portfoliomatrix.



Portfoliomatrix: Kreisgrösse entspricht Marktwerten (Wüest Partner AG)

Wirtschaftliches Umfeld und Immobilienmärkte

Wirtschaftliches Umfeld

Zu Beginn des Geschäftsjahres, beginnend am 01.10.2022, befand sich die Schweizer Wirtschaft in einer guten konjunkturellen Verfassung. Im Laufe des Jahres 2023 und im Zuge der globalen Entwicklung kam es zu einer leichten Abschwächung. Allerdings blieb die befürchtete (Energie-) Mangellage ebenso aus wie eine eigentliche Rezession. Stattdessen herrschten eine vorteilhafte Arbeitsmarktsituation, ein hoher positiver Wanderungssaldo und eine anhaltende Konsumfreude vor – allesamt positive Impulse für die Mietmärkte. Für die Schweiz bestand im deutlichen Unterschied zu den meisten übrigen entwickelten Volkswirtschaften zum Ende des Geschäftsjahres eine deutlich kleinere Rezessionsgefahr. Swiss Life Asset Managers schätzt die Entwicklung des Bruttoinlandprodukts für 2023 auf 0,7%.

Die Schweizerische Nationalbank erhöhte die Leitzinsen im Geschäftsjahr 2022/2023 dreimal um insgesamt 1,25 Prozentpunkte auf 1,75%. Das veränderte Zinsumfeld entfaltete im Geschäftsjahr seine Wirkung, unter anderem in der Bauwirtschaft, aber auch bei den Konsumentenpreisen. In der Geschäftsperiode betrug die Inflation noch 1,7% (Vorjahr 3,2%; September bis September) und lag damit im Zielband zur Erhaltung der Preisstabilität. Der Rückgang der Inflation ging auf den erstarkten Franken und die teils administrierten Preise in der Schweiz zurück. Auch wenn die Inflationsrate für Schweizer Verhältnisse damit weiterhin hoch lag, war der Kaufkraftverlust für den durchschnittlichen Haushalt deutlich weniger ausgeprägt als im übrigen Europa. Die gestiegenen Hypothekarzinssätze liessen den durchschnittlichen Hypothekarzinssatz ansteigen, so dass

am 1. Juni 2023 auch der für Mietverhältnisse relevante Referenzzinssatz zum ersten Mal seit dessen Einführung, 2008, anstieg. Zu Anfang und Ende des Geschäftsjahres lagen die Renditen der 10-jährigen Eidgenössischen Bundesobligation bei rund einem Prozent. In der Mitte des Geschäftsjahres wurden zwischenzeitlich Höchstsätze um 1,5% erreicht.

Immobilienanlagen

Die Nachfrage nach Anlageimmobilien ging infolge der höheren Zinsen und der allgemeinen Unsicherheit bei Investoren im Geschäftsjahr 2022/2023 zurück. Das Transaktionsvolumen reduzierte sich (gemäss Real Capital Analytics) bis zum Ende des zweiten Quartals in der Schweiz um 14% im Vergleich zum Vorjahr. Die Nachfrage nach Anlageimmobilien fiel also verhaltener aus und es kam zu leichten Marktwertkorrekturen. Die zuletzt verfügbaren Renditekennzahlen von Transaktionen zeigten Spitzen-Nettoanfangsrenditen von 1,35% (Wohnen Zürich) bis 2,95% (Verkaufsflächen in Basel). Damit stiegen die Spitzenrenditen seit ihrem Tiefpunkt im Jahr 2022 um 20 bis 30 Basispunkte (Wüest Partner AG).

Mietwohnungsmarkt

Zwischen 2022 und 2023 sank die durchschnittliche Leerwohnungsziffer über die gesamte Schweiz von 1,31% auf 1,15%. Damit ging die Leerwohnungsziffer im dritten Jahr in Folge zurück, was auf den Nachfrageüberhang durch den tieferen Wohnungsbau und die hohe Zuwanderung zurückzuführen war. Im Berichtsjahr stieg die gleitende Jahressumme der zugewanderten (ausländischen) Wohnbevölkerung auf über 100 000 Personen und lag damit Ende August 2023 um rund 50% über dem Mittelwert der letzten acht Jahre. Demgegenüber war die Anzahl bewilligter Wohnungen so tief wie zuletzt vor rund 20 Jahren.

Der Aufwärtsdruck auf Wohnungsmieten setzte sich damit besonders in den Zentren fort. Der Homegate-Mietpreisindex verzeichnete per August 2023 eine schweizweite Steigerung von 3,9% im Vergleich zum Vorjahr. In den Grossstädten Zürich, Genf, Basel, Lausanne und Bern wurden Steigerungen zwischen 2,4% und 10,2% registriert. Gleichzeitig stieg am 1. Juni 2023 der hypothekarische Referenzzins auf 1,50% an, was eine Erhöhung der Mietzinsen bei bestehenden Verträgen mit Stand 1,25% ermöglicht. Swiss



Life Asset Managers erwartet zwei weitere Schritte bis zum Ende der nächsten Geschäftsperiode, d. h. bis Ende September 2024.

Geschäftsflächenmarkt

Auch das Geschäftsjahr 2022/2023 war von einer Polarisierung der Geschäftsflächen geprägt. Während Toplagen stabile Flächennachfrage zeigten, war bei anspruchsvolleren Lagen ein gewisser Druck auf die Mieten zu verzeichnen. Die Schweiz verzeichnete im Berichtsjahr bis zum Ende des zweiten Quartals 2023 eine durchschnittliche Verfügbarkeitsquote von 6,9%, die unter dem langfristigen Mittelwert von 7,7% lag. In derselben Zeitspanne wiesen die Zentren im Durchschnitt eine niedrigere Verfügbarkeitsquote von 5,9% auf, während Genf mit einer Quote von 9,7% deutlich über dem landesweiten Durchschnitt und den anderen Zentren lag. Die Flächennachfrage wurde durch die anhaltend dynamische Beschäftigungssituation gestützt. Im tertiären Sektor (Dienstleistungen) stieg die Beschäftigung um 2,2% respektive rund 93 000 Stellen per zweites Quartal 2023 an. Insgesamt reduzierten sich die Büroflächenumsätze leicht und lagen zum Ende des Geschäftsjahres auf dem Niveau von vor der Pandemie.

ESG-Bericht




Im vorliegenden Bericht werden die zentralen Elemente des ESG-Management-Ansatzes sowie die wichtigsten ESG-Performance-Ergebnisse für den Immobilienfonds Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties präsentiert.

ESG-Management-Ansatz

Der ESG-Management-Ansatz für den Immobilienfonds Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties umfasst die Integration einer thematisch breiten und stetig weiterentwickelten Liste von qualitativen ESG-Kriterien auf den drei Wertschöpfungsstufen Investition, Entwicklung und Bewirtschaftung (*ESG-Integrationsansatz*). Als integraler Bestandteil der Due Diligence erfolgt bei Investitionen eine systematische und für alle Objekte einheitliche ESG-Bewertung. Bei Bau- und Entwicklungsprojekten kommen eigens entwickelte Nachhaltigkeitsbaustandards zum Einsatz, die

unter anderem energetische Mindestanforderungen und Richtlinien für den gezielten Einsatz von Gebäudelabels wie DGNB, SNBS und Minergie enthalten. Im Bestandsportfolio werden ESG-Aspekte durch entsprechende Bewirtschaftungsstandards sichergestellt.

Über diesen qualitativen ESG-Integrationsansatz hinaus verfolgt der Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties konkret messbare Ziele und Anforderungen für die als besonders wesentlich identifizierten *ESG-Fokusaspekte*:

E 	Umwelt: Reduzierung der Klimaauswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Überwachung und Verbesserung der Energie- und CO₂-Effizienz des Immobilienportfolios • Systematische, CO₂-bezogene Optimierung im Bestandsportfolio (Priorisierung von Optimierungsmassnahmen, energetische Betriebsoptimierungen) • CO₂-effiziente Sanierungs- und Neubauprojekte
S 	Soziales: Gesundheit und Wohlbefinden	<ul style="list-style-type: none"> • Aktive Übernahme von Verantwortung durch die systematische Erfassung und Analyse der Mieterbedürfnisse
G 	Governance: Transparenz und Compliance	<ul style="list-style-type: none"> • Transparenz gegenüber Stakeholdern in Form einer periodischen Berichterstattung rund um die Anlageentscheidungen und die Erfüllung der Nachhaltigkeitsziele • Mitgliedschaft und jährliche Teilnahme am GRESB

Modellierung CO₂-Absenkpfad

Für das Immobilienportfolio des Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties wird die Einhaltung eines CO₂-Absenkpades (gemessen in kg CO₂e/m²) angestrebt, der dem 1,5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens entspricht. Für die Planung und die Überprüfung dieses Prozesses entwickelte Swiss Life Asset Managers ein Steuerungsinstrument. Dieses Instrument stellt die CO₂-Intensität des Fonds sowie einen auf der Investitionsplanung basierenden Planpfad einem wissenschaftsbasierten 1,5-Grad-Zielpfad gegenüber.

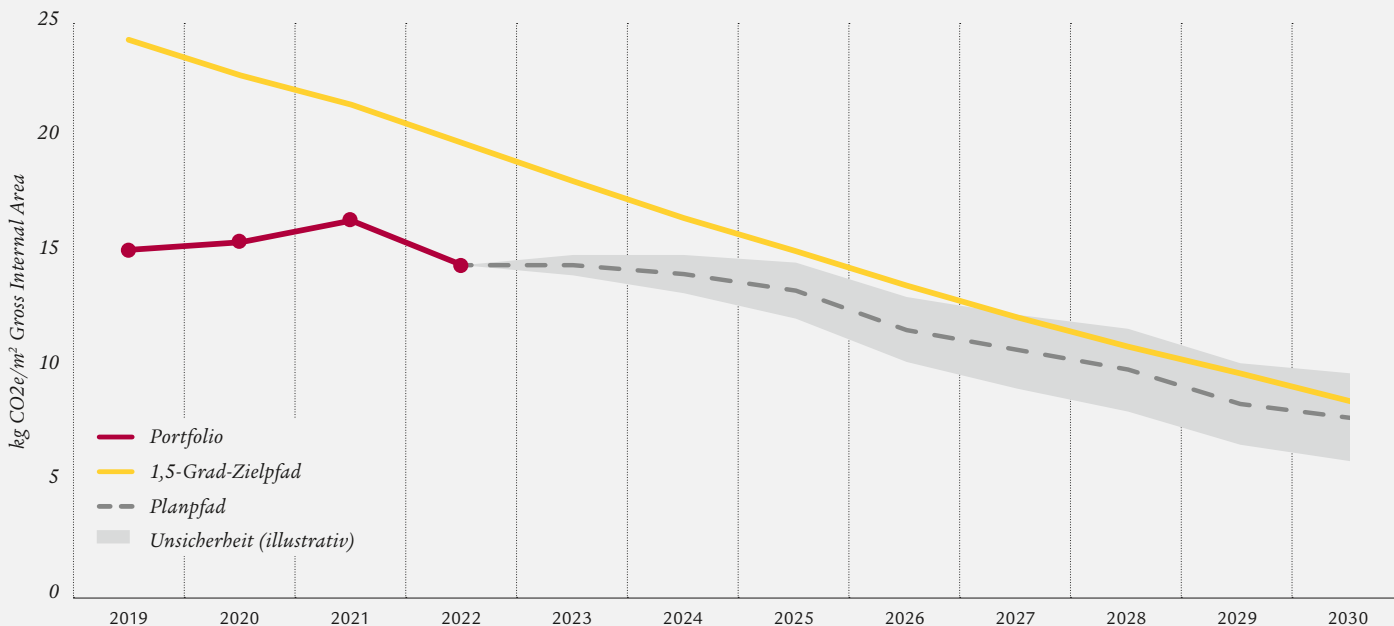
Die CO₂-Intensität des Fonds (Portfolio, rote Linie) bezieht sich auf die Betriebsenergie. Berücksichtigt werden Emissionen aus Wärme und Allgemestrom (Scope 1 und Scope 2) sowie mieterseitige Emissionen (Scope 3.13). Bei der Berechnung der CO₂-Intensität werden nur Liegenschaften berücksichtigt, die 12 Monate als Bestandsliegenschaften im Portfolio waren (exkl. Transaktionen und Bauprojekten). Datenlücken in den gemessenen Energieverbräuchen werden mit konservativen Schätzungen aufgefüllt. Die Werte werden nicht klimakorrigiert ausgewiesen.

Der 1,5-Grad-Zielpfad (gelbe Linie) basiert auf dem international anerkannten Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). CRREM bricht die globalen Emissionsbudgets auf Länderebene und auf Nutzungsarten von Immobilien herunter und ermittelt so portfoliospezifische Treibhausgas-effizienzziele, die mit den neusten wissenschaftlichen Erkenntnissen im Einklang stehen. Der 1,5-Grad-Zielpfad ist abhängig vom Nutzungsmix des Portfolios und kann sich über die Zeit verschieben. Darüber hinaus kann der 1,5-Grad-Zielpfad bei einer Überschreitung des globalen Emissionsbudgets ändern respektive verschärft werden.

Der Planpfad (graue Linie) zeigt, wie viel CO₂ durch die Umsetzung der Investitionsplanung eingespart werden kann. Um diesen Planpfad zu ermitteln, hat Swiss Life Asset Managers ein regelbasiertes Modell entwickelt. Das Modell berücksichtigt einerseits die Verbesserung der Energieeffizienz durch Massnahmen an der Gebäudehülle und ander-

erseits Veränderungen des Energieträgermixes durch Heiztr gerwechsel. Nicht modelliert wird dagegen der Einfluss durch die Dekarbonisierung des Strom- und Fernwärmenetzes. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist darauf zu achten, dass der Planpfad auf einer Modellrechnung basiert. Die aus der Umsetzung der geplanten Massnahmen resultierenden effektiven Einsparungen können von den prognostizierten Einsparungen abweichen. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass Massnahmen aufgrund von technischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht wie geplant umgesetzt werden können.

Swiss Life Asset Managers nutzt das Steuerungsinstrument, um die Dekarbonisierung des Immobilienfonds auf das Pariser Klimaabkommen auszurichten und somit den Wertehalt sowie den Schutz des Portfolios vor regulatorischen Anforderungen sicherzustellen.



CO₂-Absenkpfad (Scope 1, Scope 2, Scope 3.13)^a

^a Die Berechnungen der CO₂-Intensität des Portfolios und des Zielpfades basieren auf der Methodologie von CRREM. Diese unterscheidet sich von der REIDA-Methodologie, die für die Berechnung der umweltrelevanten Kennzahlen verwendet wird. Die Methodologie von CRREM ist verfügbar unter: <https://www.crrem.eu>

ESG-Fokusaspekte: Messgrössen und Ziele

30.09.2023

Umwelt: Reduzierung der Klimaauswirkungen

Systematische CO₂-bezogene Optimierung im Bestandsportfolio

Portfolioabdeckung hinsichtlich des CO ₂ -bezogenen Priorisierungswerts ^a	70,4%
Anzahl energetische Betriebsoptimierungen (z. B. Optimierung bestehender Gebäudetechnikanlagen im Zuge der laufenden Instandhaltung) lanciert seit 2019 ^b	17
<i>CO₂-effiziente Sanierungs- und Neubauprojekte</i>	
Durchschnittliche Reduktion der CO ₂ -Intensität der Gebäude im Zuge von umfassenden Sanierungen (mind. -50% gemäss Fondsprospekt) ^c	-51,6% ^d
Verwendung von erneuerbaren Energieträgern bei Ersatz- und Neubauten (d. h. keine Öl- oder Gasheizungen)	- ^e

Soziales: Verbesserung von Gesundheit und Wohlbefinden

Überwachung der Mieterzufriedenheit

Anteil der Wohnungsmieter im Geschäftsjahr zur Zufriedenheit befragt (mind. 30% gemäss Fondsprospekt)	34%
Anteil der Geschäftsmieter im Geschäftsjahr zur Zufriedenheit befragt (mind. 15% gemäss Fondsprospekt)	25%

Governance: Transparenz und Compliance

Benchmarking

Teilnahme am GRESB Real Estate Assessment 2023	✓
GRESB Real Estate Assessment 2022 - Rating	☆☆☆☆
GRESB Real Estate Assessment 2022 - Score	83
Teilnahme am REIDA CO ₂ -Benchmark 2023	✓
<i>Gebäudezertifizierungen</i>	
Anteil Objekte mit Gebäudezertifizierungen in Prozent der Geschossfläche	16,0%

^a Der CO₂-bezogene Priorisierungswert errechnet sich aus den Inputfaktoren Energieintensität, CO₂-Intensität des Energieträger-Mix und Grösse der Liegenschaft. Der Indikator dient der Beurteilung des CO₂-bezogenen Einsparpotenzials pro Liegenschaft sowie der Ableitung einer systematischen Priorisierung für Optimierungsmassnahmen. Der Portfolioabdeckungsgrad bezieht sich auf die Geschossfläche des Portfolios und ist abhängig von der Energiedatenverfügbarkeit (Data Coverage).

^b Die energetischen Betriebsoptimierungen erfolgen in Zusammenarbeit mit einem externen Partner und haben zum Ziel, den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen pro optimierter Liegenschaft um durchschnittlich 10% zu reduzieren.

^c Bei umfassenden Sanierungen werden mindestens drei Bauteile saniert, wovon mindestens ein Gebäudeteil die Gebäudehülle oder die Gebäudetechnik betrifft. Die durchschnittliche Reduktion der CO₂-Intensität basiert auf Prognosen von externen Fachplanern oder internen Bauprojekt- und Gebäudetechnikspezialisten und bezieht sich auf den Gesamtenergiebedarf pro m² Energiebezugsfläche. Berichtet wird über die durchschnittliche Reduktion der CO₂-Intensität der umfassenden Sanierungen, die im Geschäftsjahr initiiert wurden.

^d Gesamtsanierung und Installation PV-Anlage bei der Liegenschaft Route de Saint-Légier 10, 1800 Vevey.

^e Im Geschäftsjahr wurde kein Neubauprojekt initiiert.

Umweltrelevante Kennzahlen

		01.01.2022–31.12.2022	01.01.2021–31.12.2021
Abdeckungsgrad			
Gesamtfläche der fertigen Bauten	m ² EBF	411 094	364 890
Massgebliche Fläche der fertigen Bauten	m ² EBF	357 904	347 578
Abdeckungsgrad	EBF-%	87,1	95,3
Gesamtfläche der fertigen Bauten	m ² EBF	340 923	302 922
Massgebliche Fläche der fertigen Bauten	m ² EBF	296 434	288 282
Abdeckungsgrad	VMF-%	87,0	95,2
Energieverbrauch und -intensität			
Energieverbrauch	MWh/a	37 059	37 660
Energieintensität	kWh/m ² EBF	103,5	108,3
Energieintensität	kWh/m ² VMF	125,0	130,6
Energieträgermix (in % des Energieverbrauchs)			
Brennstoffe		28 391 (76,6%)	28 481 (75,6%)
Heizöl	MWh/a (%)	6 821 (18,4%)	7 008 (18,6%)
Heizgas	MWh/a (%)	21 249 (57,3%)	21 164 (56,2%)
Biomasse	MWh/a (%)	321 (0,9%)	310 (0,8%)
Wärme		5 445 (14,7%)	5 994 (15,9%)
Nah- und Fernwärme	MWh/a (%)	4 094 (11,0%)	5 265 (14,0%)
Umweltwärme	MWh/a (%)	1 350 (3,6%)	730 (1,9%)
Elektrizität		3 224 (8,7%)	3 185 (8,5%)
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	MWh/a (%)	540 (1,5%)	292 (0,8%)
Elektrizität Allgemein	MWh/a (%)	2 684 (7,2%)	2 893 (7,7%)
Anteil erneuerbare Energie	MWh/a (%)	6 335 (17,1%)	6 269 (16,6%)
Anteil fossile Brennstoffe	MWh/a (%)	29 989 (80,9%)	30 623 (81,3%)
Anteil fossile Energie	MWh/a (%)	3 168 (8,5%)	3 067 (8,1%)
Treibhausgasemissionen und -intensität			
Treibhausgasemissionen	tCO ₂ e/a	6 054	6 201
Treibhausgasemissionen	kgCO ₂ e/m ² EBF	16,9	17,8
Treibhausgasintensität	kgCO ₂ e/m ² VMF	20,4	21,5
Treibhausgasemissionen nach GHG-Scopes			
Scope 1		5 592 (92,4%)	5 623 (90,7%)
Heizöl	tCO ₂ e/a (%)	1 717 (28,4%)	1 764 (28,5%)
Heizgas	tCO ₂ e/a (%)	3 874 (64,0%)	3 858 (62,2%)
Biomasse	tCO ₂ e/a (%)	1 (0,0%)	1 (0,0%)
Scope 2		462 (7,6%)	577 (9,3%)
Nah- und Fernwärme	tCO ₂ e/a (%)	177 (2,9%)	228 (3,7%)
Anerogene Emissionen	tCO ₂ e/a (%)	243 (4,0%)	308 (5,0%)
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	tCO ₂ e/a (%)	7 (0,1%)	4 (0,1%)
Elektrizität Allgemein	tCO ₂ e/a (%)	35 (0,6%)	38 (0,6%)

Die Energieverbrauchsdaten werden von Swiss Life Asset Managers primär über die Nebenkostenabrechnungen der Liegenschaftsverwaltungen erhoben und nach einem standardisierten Verfahren aufbereitet. Die Umweltrelevanten Kennzahlen werden von REIDA nach deren methodischen Grundlagen im Rahmen des CO₂-Benchmarkings berechnet und durch Swiss Life Asset Managers plausibilisiert. Die methodischen Grundlagen sind verfügbar unter: <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>.

Vermögensrechnung

Vermögensrechnung	30.09.2023 CHF	30.09.2022 CHF
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	3 752 748.88	49 222 856.52
<i>Grundstücke</i>		
Wohnbauten	1 685 156 000.00	1 587 883 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	573 336 000.00	502 423 000.00
Gemischte Bauten	274 406 000.00	254 560 000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	0.00	0.00
Total Grundstücke	2 532 898 000.00	2 344 866 000.00
Sonstige Vermögenswerte	11 116 275.60	11 012 252.61
Gesamtfondsvermögen	2 547 767 024.48	2 405 101 109.13
Passiven		
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	324 950 000.00	285 593 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	26 114 789.74	36 249 337.60
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	351 064 789.74	321 842 337.60
<i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	334 990 000.00	192 140 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	334 990 000.00	192 140 000.00
Total Verbindlichkeiten	686 054 789.74	513 982 337.60
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 861 712 234.74	1 891 118 771.53
Geschätzte Liquidationssteuern	19 248 200.00	18 411 500.00
Nettofondsvermögen	1 842 464 034.74	1 872 707 271.53
Anteile		
	30.09.2023	30.09.2022
Anzahl Anteile zu Beginn der Rechnungsperiode	16 200 000.00	13 500 000.00
Ausgegeben	0.00	2 700 000.00
Zurückgenommen	0.00	0
Anzahl Anteile im Umlauf bei Abschluss der Rechnungsperiode	16 200 000.00	16 200 000.00
Nettoinventarwert pro Anteil in CHF bei Abschluss der Rechnungsperiode	113.73	115.60
Veränderung des Nettofondsvermögens		
	01.10.2022–30.09.2023 CHF	01.10.2021–30.09.2022 CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	1 872 707 271.53	1 530 301 489.51
Ausschüttungen	-42 120 000.00	-35 100 000.00
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe/ Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	299 133 000.00
Gesamterfolg	11 876 763.21	78 372 782.02
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	1 842 464 034.74	1 872 707 271.53

Pully,
Chemin de Somais 38/40/42



Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung	01.10.2022–30.09.2023	01.10.2021–30.09.2022
	CHF	CHF
Erträge		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) ¹	92 720 938.88	83 926 379.21
Erträge der Bank- und Postguthaben	37 681.95	0.00
Sonstige Erträge	1 231.70	1 051.55
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	1 296 000.00
Total Erträge	92 759 852.53	85 223 430.76
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	7 987 163.80	1 939 616.56
Sonstige Passivzinsen	21.10	0.00
Negativzinsen	25 161.41	13 881.90
Baurechtszinsen	349 999.80	349 999.80
<i>Unterhalt und Reparaturen</i>		
Instandhaltung	7 431 190.54	6 450 880.13
Instandsetzung	3 302 908.00	4 866 070.42
<i>Liegenschaftsverwaltung</i>		
Liegenschaftsaufwand	3 403 676.18	3 036 792.03
Verwaltungsaufwand	419 634.17	76 240.68
<i>Steuern und Abgaben</i>		
Liegenschaftssteuern	1 451 854.68	1 074 962.72
Gewinn- und Kapitalsteuern	5 428 302.13	11 356 779.33
Schätzungs- und Prüfaufwand	267 962.00	278 241.43
<i>Rückstellungen für künftige Reparaturen</i>		
Zuweisung	0.00	0.00
Entnahme	0.00	0.00
<i>Reglementarische Vergütungen an</i>		
die Fondsleitung	14 946 120.29	14 321 348.02
die Depotbank	40 000.00	40 000.00
die Immobilienverwalterin bzw. den Immobilienverwalter	3 531 914.65	3 202 220.25
Sonstige Aufwendungen	126 865.06	210 570.79
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
Total Aufwendungen	48 712 773.81	47 217 604.06
Nettoertrag	44 047 078.72	38 005 826.70
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	3 817 249.49	14 159 729.09
Realisierter Erfolg	47 864 328.21	52 165 555.79
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-35 150 865.00	30 784 726.23
Liquidationssteuern	-836 700.00	-4 577 500.00
Gesamterfolg	11 876 763.21	78 372 782.02

¹ Die Differenz von CHF 235 814 gegenüber den Mietzinseinnahmen aus dem «Inventar der Liegenschaften» (Seite 26) resultiert aus Liegenschaftsverkäufen.

	01.10.2022–30.09.2023	01.10.2021–30.09.2022
	CHF	CHF
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag der Rechnungsperiode	44 047 078.72	38 005 826.70
Vortrag des Vorjahres	45 865.89	110 039.19
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	44 092 944.61	38 115 865.89
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	42 120 000.00	38 070 000.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	1 972 944.61	45 865.89

	01.10.2022–30.09.2023	01.10.2021–30.09.2022
	CHF	CHF
Verwendung des Kapitalgewinnes		
Kapitalgewinne der Rechnungsperiode	3 817 249.49	14 159 729.09
Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	10 445 764.59	336 035.50
Zur Verteilung verfügbare Kapitalgewinne	14 263 014.08	14 495 764.59
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehene Kapitalgewinne	0.00	4 050 000.00
Vortrag auf neue Rechnung	14 263 014.08	10 445 764.59

	01.10.2022–30.09.2023	01.10.2021–30.09.2022
	CHF	CHF
Ertragsausschüttung		
<i>Ausschüttungsdatum 27.11.2023, Zahlungsdatum 29.11.2023</i>	2.60	2.60
An alle Anteilsscheininhaberinnen und -inhaber		
Nettobetrag	2.60	2.60

Anhang

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen

		30.09.2023	30.09.2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	CHF	0.00	0.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF	0.00	0.00
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	CHF	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		0	0

Angaben über Derivate

Keine.

Hinweis auf Soft Commission Agreements

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

Grundsätze für die Bewertung sowie die Berechnung des Nettoinventarwertes

Gemäss § 16 des Fondsvertrages («Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten») wird der Nettoinventarwert des Immobilienfonds zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet. Per Bilanzstichtag 31. März 2023 wurde keine Neubewertung der Immobilienanlagen oder Marktindikation durchgeführt.

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

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den AMAS-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode («Discounted Cashflow»-Methode bzw. «DCF») geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden.

Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und beim Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen von den Bewertungen führen.

Vergütungen und Nebenkosten

	01.10.2022–30.09.2023		01.10.2021–30.09.2022	
	Maximal	Effektiv	Maximal	Effektiv
Vergütungen an die Fondsleitung				
Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds (in % des Gesamtfondsvermögens)	1,00%	0,59%	1,00%	0,62%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten (in % der Baukosten)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften (in % der jährlichen Nettomietzinseinnahmen)	5,00%	3,80%	5,00%	3,81%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf und dem Verkauf von Grundstücken (in % des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird)	2,00%	1,50%	2,00%	1,50%
Ausgabekommission (in % des Nettoinventarwertes der neu emittierten Anteile)	5,00%	–	5,00%	2,00%
Rücknahmekommission (in % des Nettoinventarwertes der zurückgenommenen Anteile)	1,50%	–	1,50%	0,00%
Vergütung an die Depotbank				
Jährliche Kommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben der Depotbank (in % des Gesamtfondsvermögens)	0,10%	0,01%	0,10%	0,01%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0,50%	0,00%	0,50%	0,00%

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

Aktuell liegen keine vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Grundstückskäufe, Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften vor.

Verkaufsrestriktionen USA

Anteile dieses Anlagefonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Anlagefonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Ertrag, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommensteuer unterliegt, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US Commodity Ex-

change Act in der jeweils aktuellen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden.

Weitere Informationen können «Wichtigstes im Überblick», «Inventar der Liegenschaften» und «Hypotheken, Festvorschüsse, Darlehen und Kredite» entnommen werden.

Inventar der Liegenschaften

Ort	Adresse	Eigentumsform	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrswert CHF	Soll- Mietetrug ^{1,2} CHF	Mietzins- ausfälle ^{1,3} CHF
Wohnbauten						
Adliswil	Grundstrasse 11/11a/13	Alleineigentum	8 039 124	9 660 000	374 036	-150
Affoltern am Albis	Pfruendhofstrasse 44-62	Alleineigentum	32 645 789	35 430 000	1 218 586	1 008
Altdorf UR	Bahnhofstrasse 37	Alleineigentum	3 753 798	3 996 000	182 880	1 560
Arbon	Brühlstrasse 87a-d	Alleineigentum	7 765 340	7 129 000	288 960	9 750
Basel	Münchensteinerstrasse 116	Alleineigentum	8 447 993	10 660 000	363 182	27 688
Basel	Rosentalstrasse 29	Alleineigentum	4 601 000	4 440 000	190 928	6 500
Basel	Vogesenstrasse 31/31a/33	Alleineigentum	21 053 686	21 120 000	754 300	4 607
Basel	Zähringerstrasse 18	Alleineigentum	4 736 113	4 860 000	185 235	-150
Bellinzona	Via Antonio Arcioni 5/5a	Alleineigentum	4 262 178	4 108 000	191 832	15 585
Binningen	Hauptstrasse 115/117/119	Alleineigentum	14 827 048	15 400 000	601 852	13 593
Birsfelden	Burenweg 17-25, Drosselstrasse 1-6	Alleineigentum	23 415 350	22 970 000	830 539	5 871
Bremgarten AG	Sentenhübel 1/2/3/4	Alleineigentum	10 869 980	10 960 000	465 292	1 385
Bremgarten AG	Wagenrainstrasse 19/21/23	Alleineigentum	18 379 063	18 240 000	761 948	15 080
Bussigny	Rue de Lausanne 52a/b/c	Alleineigentum	27 815 671	26 630 000	914 640	8 535
Châtel-Saint-Denis	Route de Vevey 115	Alleineigentum	6 748 596	6 615 000	365 107	70
Clarens	Avenue des Brayères 1a/1b/1c	Alleineigentum	12 370 813	12 460 000	532 779	565
Colombier NE	Chemin de Notre-Dame 18a/18b	Alleineigentum	5 979 540	7 281 000	311 563	2 933
Derendingen	Schluchtbachstrasse 10/12/14	Alleineigentum	18 031 988	17 660 000	755 078	3 323
Dietikon	Oetwilerstrasse 31	Alleineigentum	2 814 636	2 709 000	69 094	0
Dietikon	Oetwilerstrasse 40/42	Alleineigentum	5 015 903	5 006 000	133 741	140
Emmen	Than 1	Alleineigentum	9 732 121	9 610 000	371 148	990
Emmenbrücke	Listrigstrasse 12/14	Alleineigentum	18 089 371	17 490 000	809 399	9 185
Erlenbach ZH	Lerchenhalde 2/4/6	Alleineigentum	36 689 180	35 350 000	1 153 813	14 552
Freiburg	Avenue du Midi 1	Alleineigentum	14 296 880	14 280 000	743 916	1 227
Freiburg	General Guisan 34	Alleineigentum	15 409 763	13 520 000	705 975	79 291
Freiburg	Route Sainte-Agnès 8 10	Alleineigentum	29 935 007	28 790 000	1 034 879	3 852
Freiburg	Rue Jacques-Vogt 2	Alleineigentum	5 108 328	6 398 000	200 141	3 329
Genf	Chemin Surinam 4	Alleineigentum	11 011 047	11 280 000	355 605	12 453
Genf	Rue des Bains 50/52	Alleineigentum	30 433 251	33 190 000	1 168 709	-62 367
Genf	Rue du Jura 24	Alleineigentum	6 983 861	6 823 000	182 892	-1 710
Genf	Rue Lamartine 8/10	Alleineigentum	32 497 131	31 630 000	1 101 057	9 682
Genf	Rue Monnier 11	Alleineigentum	8 911 045	12 060 000	376 344	63
Genf	Rue Prévost-Martin 33	Alleineigentum	7 998 814	8 669 000	221 677	-340
Glattbrugg	Gartenstrasse 7	Alleineigentum	8 135 961	9 420 000	299 946	-1 850
Goldau	Harmettlenstrasse 7/9/11/13	Alleineigentum	35 009 548	34 600 000	1 380 803	4 851
Gossau ZH	Im Grünenhof 19/21/23/25	Alleineigentum	11 587 433	11 980 000	480 450	16 721
Gossau ZH	Unterhofen 1/2/3/4/5/7	Alleineigentum	16 039 902	17 210 000	662 923	11 636
Herzogenbuchsee	Kappeliweg 20	Alleineigentum	6 670 922	6 661 000	278 056	13 181
Horgen	Zugerstrasse 80/82	Alleineigentum	3 961 156	5 107 000	184 017	-600

Mietzins- ausfälle ^{1,3} %	Mietzins- einnahmen ¹ CHF	Wohnungen Anzahl	Wohnen m ²	Büros/ Praxis m ²	Verkäufe/ Läden m ²	Übrige Mietfläche m ²	Total Mietfläche m ²	Parkplätze Anzahl
-0,04%	374 186	28	1 877	0	0	0	1 877	6
0,08%	1 217 578	62	5 178	0	0	0	5 178	56
0,85%	181 320	12	913	0	0	0	913	14
3,37%	278 120	21	1 445	0	0	0	1 445	13
7,62%	335 494	17	1 381	121	0	158	1 660	0
3,40%	184 428	17	997	0	0	0	997	0
0,61%	749 693	53	3 306	0	0	0	3 306	43
-0,08%	185 385	15	920	0	34	32	986	1
8,12%	170 057	16	1 083	0	0	0	1 083	0
2,26%	588 259	42	2 674	0	160	26	2 859	20
0,71%	824 669	62	4 278	0	0	0	4 278	27
0,30%	463 907	32	2 438	0	0	3	2 440	24
1,98%	746 868	53	4 563	0	0	0	4 563	73
0,93%	906 105	50	2 868	0	0	0	2 868	39
0,02%	365 037	24	1 510	0	0	0	1 510	38
0,11%	532 214	50	3 121	0	0	0	3 121	22
0,94%	308 630	20	1 671	0	0	3	1 674	20
0,44%	751 754	53	3 681	0	0	0	3 681	74
0,00%	69 094	6	503	0	0	0	503	3
0,10%	133 601	13	893	0	0	0	893	4
0,27%	370 158	21	1 725	0	0	0	1 725	26
1,13%	800 214	60	4 599	0	0	0	4 599	59
1,26%	1 139 261	32	3 220	0	0	0	3 220	53
0,16%	742 689	56	3 359	0	367	0	3 726	3
11,23%	624 245	37	2 852	0	452	710	4 014	38
0,37%	1 031 027	103	6 560	0	0	389	6 949	92
1,66%	192 302	15	1 071	0	53	0	1 124	0
3,50%	343 152	11	1 001	0	0	0	1 001	6
-5,34%	1 231 076	30	3 201	0	572	0	3 773	16
-0,93%	184 602	11	543	0	0	0	543	0
0,88%	1 091 375	64	4 462	0	107	104	4 673	24
0,02%	376 281	18	1 367	0	0	0	1 367	0
-0,15%	222 017	21	1 338	0	0	0	1 338	0
-0,62%	301 796	23	1 498	0	0	0	1 498	24
0,35%	1 375 952	74	5 785	0	0	0	5 785	95
3,48%	462 208	33	2 507	0	0	0	2 507	30
1,76%	651 287	51	3 233	0	0	0	3 233	67
4,74%	264 875	18	1 377	0	0	0	1 377	19
-0,33%	184 617	12	745	0	0	0	745	0

Ort	Adresse	Eigentumsform	Gestehungs-	Verkehrswert	Soll-	Mietzins-
			kosten		Mietertrag ^{1,2}	
			CHF	CHF	CHF	CHF
Horw	Brunnmattstrasse 10	Alleineigentum	9 271 940	9 693 000	363 737	3 309
Horw	Brunnmattstrasse 18	Alleineigentum	10 178 151	10 600 000	382 696	2 860
Ittigen	Talgut-Zentrum 10/12/38/40	Alleineigentum	29 263 944	35 250 000	1 387 854	10 143
Jona	Meienfeldstrasse 4-82	Alleineigentum	39 007 229	47 020 000	1 993 071	35 332
Kilchberg ZH	Stockenstrasse 39/41	Alleineigentum	25 123 617	33 750 000	1 083 285	6 838
Kloten	Balsbergweg 9/11/13	Alleineigentum	23 793 031	30 190 000	1 016 416	449
La Chaux-de-Fonds	Rue du Chalet 9/9a/11/11a	Alleineigentum	8 779 326	8 309 000	417 609	4 408
La Tour-de-Peilz	Route de St-Maurice 143	Alleineigentum	5 139 196	5 027 000	193 356	0
Langenthal	Melchnaustasse 8/10	Alleineigentum	2 985 561	3 187 000	189 836	8 697
Lausanne	Avenue de Collonges 9	Alleineigentum	8 889 199	9 070 000	437 693	1 415
Lausanne	Avenue de l'Avant-Poste 1	Alleineigentum	6 546 850	6 964 000	257 667	0
Lausanne	Avenue de Mon-Loisir 10	Alleineigentum	6 758 470	6 577 000	191 578	0
Lausanne	Avenue de Mon-Loisir 14/16	Alleineigentum	11 084 670	10 710 000	330 523	2 493
Lausanne	Chemin de Contigny 9/13	Alleineigentum	17 949 884	17 760 000	588 746	1 905
Lausanne	Chemin de Pierrefleur 70	Alleineigentum	20 521 409	24 280 000	986 457	2 428
Lausanne	Chemin des Mouettes 8/10	Alleineigentum	7 595 252	8 076 000	279 895	1 244
Lausanne	Route de Berne 16/18	Alleineigentum	6 556 265	6 536 000	254 676	1 039
Lausanne	Rue Mathurin-Cordier 1	Alleineigentum	7 880 652	8 546 000	348 004	1 733
Lausanne	Rue St-Roch 4	Alleineigentum	6 773 492	6 875 000	281 623	-330
Lenzburg	Hardstrasse 1/1a	Alleineigentum	24 086 002	25 330 000	1 002 099	11 426
Liestal	Erlenstrasse 1/5	Alleineigentum	9 074 370	8 879 000	377 618	14 514
Luzern	Haldenrain 7/9	Alleineigentum	6 482 711	6 757 000	245 425	4 345
Massagno	Via Povrò 9	Alleineigentum	4 463 241	4 559 000	217 065	3 294
Massagno	Via Tesserete 33	Alleineigentum	7 656 960	7 375 000	327 388	9 105
Mellingen	Im Geerig 67/69/75/77	Alleineigentum	22 762 770	22 370 000	913 290	3 268
Mont-sur-Rolle	Chemin du Levant 7/9/11	Alleineigentum	9 686 354	9 730 000	414 113	1 106
Mont-sur-Rolle	Chemin du Rupalet 13/15	Alleineigentum	12 012 641	11 880 000	506 816	-96 012
Neuenburg	Avenue de Clos-Brochet 2/4	Alleineigentum	15 326 208	14 620 000	510 329	6 316
Neuenburg	Rue des Poudrières 69/71	Alleineigentum	10 867 193	10 520 000	440 940	7
Nidau	Strandweg 5	Alleineigentum	4 942 236	4 986 000	226 912	982
Oberrieden	Einsiedlerstrasse 1-9	Alleineigentum	27 984 949	27 290 000	661 917	11 807
Oberwil	Stallenmattstrasse 2-14	Alleineigentum	40 296 392	39 440 000	1 533 107	57 845
Pfäffikon ZH	Büelstrasse 24/26/28/30/32	Alleineigentum	16 879 891	18 420 000	617 382	2 320
Pratteln	Farnsburgerstrasse 1/3	Alleineigentum	5 921 503	7 075 000	292 346	2 175
Pratteln	St. Jakobstrasse 29, Esterlistrasse 20	Alleineigentum	9 866 871	9 864 000	383 840	1 490
Pratteln	Unterer Rüttschetenweg 36/38/40/42	Alleineigentum	10 146 671	10 620 000	432 963	3 296
Prilly	Route de Cossonay 1/1bis	Alleineigentum	9 759 836	10 630 000	448 950	8 286
Pully	Chemin de la Fontanettaz 4/6/8	Alleineigentum	5 662 932	5 642 000	256 980	5 280
Pully	Chemin de Somaïs 38/40/42	Alleineigentum	8 445 895	8 403 000	333 399	40

Mietzins- ausfälle ^{1,3} %	Mietzins- einnahmen ¹ CHF	Wohnungen Anzahl	Wohnen m ²	Büros/ Praxis m ²	Verkäufe/ Läden m ²	Übrige Mietfläche m ²	Total Mietfläche m ²	Parkplätze Anzahl
0,91%	360 428	24	1 783	0	0	0	1 783	23
0,75%	379 836	22	1 829	0	0	0	1 829	17
0,73%	1 377 711	63	5 708	0	324	0	6 033	71
1,77%	1 957 739	129	10 038	0	0	50	10 088	129
0,63%	1 076 448	64	4 553	0	0	0	4 553	72
0,04%	1 015 967	64	4 057	0	0	81	4 138	32
1,06%	413 202	40	3 242	0	0	0	3 242	38
0,00%	193 356	13	1 027	0	0	0	1 027	11
4,58%	180 207	14	1 036	0	138	84	1 258	6
0,32%	436 278	42	1 949	0	0	0	1 949	5
0,00%	257 667	16	993	0	0	0	993	0
0,00%	191 578	10	827	46	0	0	873	5
0,75%	328 030	22	1 475	0	84	0	1 559	7
0,32%	586 842	38	2 372	0	0	0	2 372	16
0,25%	984 029	60	4 622	0	0	0	4 622	57
0,44%	278 651	22	1 164	0	0	0	1 164	0
0,41%	253 637	18	1 040	0	0	20	1 060	6
0,50%	346 271	18	1 167	0	369	0	1 536	2
-0,12%	281 954	16	969	0	260	0	1 229	0
1,14%	990 673	62	4 340	0	0	0	4 340	70
3,84%	363 104	27	1 646	0	0	0	1 646	40
1,77%	241 080	14	1 250	0	0	0	1 250	16
1,52%	209 811	12	996	0	0	540	1 536	14
2,78%	318 283	14	1 476	0	0	0	1 476	23
0,36%	910 023	52	4 218	0	0	0	4 218	86
0,27%	413 007	28	2 150	0	0	5	2 155	42
-18,94%	602 828	16	1 756	0	0	0	1 756	40
1,24%	504 014	42	3 762	0	0	80	3 842	51
0,00%	440 933	23	1 860	0	0	26	1 885	28
0,43%	225 930	18	1 288	0	0	0	1 288	11
1,78%	650 110	54	3 861	0	0	0	3 861	45
3,77%	1 475 262	99	6 511	152	52	247	6 962	62
0,38%	615 062	51	3 228	0	0	0	3 228	49
0,74%	290 171	18	1 269	73	0	0	1 341	16
0,39%	382 350	28	1 710	0	0	0	1 710	27
0,76%	429 667	21	2 279	0	0	0	2 279	25
1,85%	440 663	36	2 074	0	0	0	2 074	21
2,05%	251 700	18	1 173	0	0	0	1 173	5
0,01%	333 359	25	1 743	0	0	0	1 743	15

Ort	Adresse	Eigentumsform	Gestehungs-	Verkehrswert	Soll-	Mietzins-
			kosten		Mietertrag ^{1,2}	
			CHF	CHF	CHF	CHF
Rapperswil SG	Schulstrasse 9	Alleineigentum	13 928 054	14 350 000	604 150	3 048
Richterswil	Im Langacher 8/10	Alleineigentum	11 409 884	11 390 000	366 934	565
Savosa	Via Cantonale 12/12a/12b/12c	Alleineigentum	14 309 647	14 520 000	649 950	24 514
Schaffhausen	Julierstrasse 3/5/7/9	Alleineigentum	7 696 286	7 414 000	333 716	7 902
Schaffhausen	Zur Stahlgiesserei 1/2	Alleineigentum	41 466 925	44 330 000	1 772 788	11 387
Schlieren	Dörnliackerstrasse 1/3/5, Freiestrasse 59/61/63/71/73/75	Alleineigentum	27 318 728	27 410 000	897 922	2 284
Schwerzenbach	Einhardweg 2-10	Alleineigentum	21 192 781	22 020 000	816 786	9 850
Sitten	Rue du Chanoine-Berchtold 12/14	Alleineigentum	7 378 932	7 428 000	360 243	1 683
St. Gallen	Ahornstrasse 29-37	Alleineigentum	18 822 517	18 690 000	861 308	6 867
Territet-Veytaux	Avenue de Chillon 68	Alleineigentum	7 322 234	7 830 000	358 374	3 220
Thalwil	Feldstrasse 20/22	Alleineigentum	6 562 233	7 247 000	228 412	30
Therwil	Sundgauerstrasse 70-78	Alleineigentum	31 462 286	30 220 000	982 758	17 143
Thônex	Chemin Curé Desclouds 23/25/27	Alleineigentum	31 789 292	31 100 000	1 143 701	9 746
Thun	Dohlenweg 2/4/6/8/10/12/14/16	Alleineigentum	16 718 365	16 990 000	733 445	8 817
Urdorf	Krummackerstrasse 12-26	Alleineigentum	16 504 590	18 020 000	679 487	1 502
Uster	Gschwaderstrasse 13	Alleineigentum	2 956 036	4 069 000	158 928	132
Uster	Winterthurerstrasse 32	Alleineigentum	2 437 263	3 468 000	123 312	0
Vevey	Avenue de la Prairie 9bis	Alleineigentum	3 349 793	3 704 000	167 280	0
Vevey	Rte de St-Légier 10/10a	Alleineigentum	5 880 615	7 383 000	212 335	1 683
Viganello	Via Luigi Taddei 9/11	Alleineigentum	11 357 953	13 310 000	520 118	4 597
Wetzikon ZH	Buchgrindelstrasse 1/3/5	Alleineigentum	46 818 845	46 780 000	1 662 631	15 016
Wetzikon ZH	Guldislooweg 15/17	Alleineigentum	5 800 267	6 174 000	234 824	3 286
Yverdon-les-Bains	Rue St-Georges 16	Alleineigentum	7 885 679	7 963 000	354 742	0
Zollikon	Im Walder 27/29/31/33	Alleineigentum	22 258 389	25 440 000	843 921	6 866
Zuchwil	Dreispietz 1/3/5/7	Alleineigentum	14 055 600	14 620 000	751 930	15 571
Zürich	Badenerstrasse 361	Alleineigentum	8 165 599	8 680 000	238 701	371
Zürich	Badenerstrasse 367	Alleineigentum	8 619 574	9 162 000	240 080	-1 126
Zürich	Breitingerstrasse 16	Alleineigentum	7 869 178	8 132 000	186 816	2 160
Zürich	Caspar Wüst-Strasse 44/46	Alleineigentum	5 504 945	9 089 000	289 788	4 500
Zürich	Feldblumenweg 33/35	Alleineigentum	10 450 979	10 440 000	294 384	2 235
Zürich	Feldblumenweg 37/39	Alleineigentum	7 641 033	7 710 000	224 457	4 871
Zürich	Gladbachstrasse 59	Alleineigentum	8 221 075	8 891 000	214 504	9
Zürich	Gladbachstrasse 71	Alleineigentum	7 601 547	8 505 000	215 568	1 304
Zürich	Kilchbergstrasse 170/174/178	Alleineigentum	14 551 011	15 280 000	407 700	0
Zürich	Klebestrasse 15/17/19	Alleineigentum	21 325 557	21 950 000	672 266	6 853
Zürich	Pflanzschulstrasse 51	Alleineigentum	8 496 055	11 090 000	315 658	120
Zürich	Riedenhaldenstrasse 18/20	Alleineigentum	7 165 721	6 788 000	157 292	1 236
Zürich	Röntgenstrasse 72	Alleineigentum	5 397 781	6 034 000	170 670	-410
Zürich	Seestrasse 47	Alleineigentum	5 707 949	5 883 000	140 400	0
Zürich	Triemlistrasse 153/155	Alleineigentum	12 624 363	21 440 000	442 211	7 929
Total Wohnbauten			1 602 523 650	1 685 156 000	62 361 399	552 644

Mietzins- ausfälle ^{1,3} %	Mietzins- einnahmen ¹ CHF	Wohnungen Anzahl	Wohnen m ²	Büros/ Praxis m ²	Verkäufe/ Läden m ²	Übrige Mietfläche m ²	Total Mietfläche m ²	Parkplätze Anzahl
0,50%	601 103	37	2 950	0	0	10	2 960	49
0,15%	366 369	21	1 628	0	0	36	1 664	27
3,77%	615 996	39	2 893	40	0	175	3 108	42
2,37%	325 814	25	1 965	0	0	0	1 965	23
0,64%	1 759 139	82	7 039	0	0	321	7 360	83
0,25%	895 638	67	4 226	0	0	0	4 226	26
1,21%	806 936	49	3 907	0	0	0	3 907	64
0,47%	358 560	31	2 239	0	0	0	2 239	13
0,80%	854 441	73	4 680	0	0	0	4 680	47
0,90%	355 154	22	1 482	0	183	62	1 727	4
0,01%	228 382	15	997	0	0	0	997	11
1,74%	965 615	71	5 447	0	0	0	5 447	69
0,85%	1 133 955	50	4 100	0	0	0	4 100	56
1,20%	724 628	68	4 310	0	0	0	4 310	61
0,22%	677 985	50	3 220	0	0	0	3 220	27
0,08%	158 796	12	700	0	0	0	700	7
0,00%	123 312	11	648	0	0	0	648	3
0,00%	167 280	15	985	0	0	0	985	0
0,79%	210 652	20	1 471	0	0	0	1 471	20
0,88%	515 521	28	2 768	0	0	0	2 768	27
0,90%	1 647 615	106	9 144	0	0	0	9 144	125
1,40%	231 538	18	1 207	0	0	0	1 207	8
0,00%	354 742	24	1 643	0	0	0	1 643	0
0,81%	837 055	20	2 306	0	0	0	2 306	40
2,07%	736 359	60	3 832	0	0	0	3 832	53
0,16%	238 331	18	922	0	0	0	922	0
-0,47%	241 206	18	908	0	0	0	908	9
1,16%	184 656	11	696	0	0	0	696	7
1,55%	285 288	19	1 056	0	0	0	1 056	4
0,76%	292 149	18	1 262	0	0	0	1 262	12
2,17%	219 586	13	926	0	0	46	972	5
0,00%	214 496	7	860	0	0	0	860	4
0,60%	214 264	7	884	0	0	0	884	2
0,00%	407 700	22	1 603	0	0	0	1 603	9
1,02%	665 413	42	3 013	0	0	20	3 033	34
0,04%	315 538	12	601	0	0	0	601	4
0,79%	156 056	17	866	0	0	0	866	4
-0,24%	171 080	7	422	0	0	0	422	3
0,00%	140 400	7	507	0	0	0	507	0
1,79%	434 282	25	1 424	109	0	117	1 650	20
0,89%	61 776 413	3 946	285 915	541	3 155	3 344	292 955	3 214

Ort	Adresse	Eigentumsform	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrswert CHF	Soll- Mieterttrag ^{1,2} CHF	Mietzins- ausfälle ^{1,3} CHF
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Aarau	Kasinostrasse 30/32, Igelweid	Alleineigentum	41 198 066	40 920 000	2 187 037	5 738
Baden	Badstrasse 21	Alleineigentum	13 860 539	12 370 000	414 859	0
Baden	Bahnhofplatz 7	Alleineigentum	8 567 611	8 516 000	412 698	6 250
Basel	Freie Strasse 84	Alleineigentum	28 699 463	21 690 000	1 299 937	12
Basel	Theaterstrasse 10	Alleineigentum	5 068 344	5 621 000	220 287	0
Bern	Marktgasse 22	Alleineigentum	42 989 756	39 390 000	1 496 576	6 932
Buchs SG	Bahnhofstrasse 45–51	Alleineigentum	37 960 989	30 900 000	1 568 304	115 361
Genf	Boulevard Georges-Favon 45, Rond-Point de Plainpalais 1	Alleineigentum	32 265 850	30 220 000	813 568	5
Genf	Rue du Marché 7	Alleineigentum	18 124 680	18 510 000	669 675	6 258
Neuenburg	Rue de la Promenade Noire 1	Alleineigentum	8 008 118	8 062 000	417 710	4 138
Neuenburg	Rue Saint-Honoré 7/9	Alleineigentum	16 851 685	15 140 000	652 130	1 880
Sitten	Avenue de France 12	Alleineigentum	13 706 436	12 200 000	600 000	0
Winterthur	Oberer Graben 48	Alleineigentum	10 905 454	10 600 000	269 090	11 900
Winterthur	Obergasse 32	Alleineigentum	4 555 634	5 587 000	254 437	4 200
		Gebäude im Alleineigentum, Grundstück im Baurecht				
Worblaufen	Lindenhofstrasse 1		31 190 625	24 960 000	1 848 532	186 982
Zollikon	Oberdorfstrasse 37	Alleineigentum	3 066 848	3 146 000	145 077	2 550
Zürich	Fröhlichstrasse 54	Alleineigentum	2 136 706	2 179 000	96 636	0
Zürich	Gartenstrasse 23	Alleineigentum	11 260 598	15 680 000	504 688	-30
Zürich	Lavaterstrasse 45	Alleineigentum	10 672 933	10 540 000	258 838	0
Zürich	Lavaterstrasse 76	Alleineigentum	6 448 697	7 955 000	338 367	0
	Limmattalstr. 186/198/200/200a/ 202/204, Regensdorferstr. 3a/5/9, Dorfbachweg 1/1a 5/7,					
Zürich	Schärregergasse 2	Alleineigentum	61 792 206	62 240 000	2 381 258	61 948
Zürich	Lintheschergasse 13	Alleineigentum	10 222 002	11 070 000	326 693	460
Zürich	Löwenstrasse 55/57	Alleineigentum	36 659 552	35 630 000	903 530	13 293
Zürich	Rennweg 11	Alleineigentum	21 582 894	19 990 000	448 555	-68 480
Zürich	Sankt Annagasse 9	Alleineigentum	48 153 497	54 620 000	1 654 733	1 830
Zürich	Wiesenstrasse 8/10	Alleineigentum	54 998 595	65 600 000	2 570 858	202 716
Total kommerziell genutzte Liegenschaften			580 947 779	573 336 000	22 754 070	563 941
Gemischte Bauten						
Brunnen	Gotthardstrasse 1/3 (Hertipark)	Alleineigentum	36 899 092	36 810 000	1 610 085	270 130
Genf	Place Claparède 1	Alleineigentum	13 940 268	14 350 000	500 854	0
Genf	Place Edouard-Claparède 3	Alleineigentum	15 550 751	15 690 000	613 843	6 192
Genf	Rue Micheli-du-Crest 2	Alleineigentum	15 671 073	16 620 000	531 736	-1 430
Horgen	Zugerstrasse 84	Alleineigentum	6 239 292	8 164 000	305 027	407

Mietzins- ausfälle ^{1,3} %	Mietzins- einnahmen ¹ CHF	Wohnungen Anzahl	Wohnen m ²	Büros/ Praxis m ²	Verkäufe/ Läden m ²	Übrige Mietfläche m ²	Total Mietfläche m ²	Parkplätze Anzahl
0,26%	2 170 263	10	1 131	3 023	2 531	992	7 677	63
0,00%	414 859	4	395	142	129	17	683	0
1,51%	406 448	2	259	347	240	270	1 116	0
0,00%	1 299 925	1	26	444	345	63	878	0
0,00%	220 287	1	235	189	232	128	783	0
0,46%	1 239 645	0	0	636	910	224	1 770	0
7,36%	1 420 443	20	2 378	115	2 678	421	5 592	66
0,00%	813 564	15	1 568	336	493	212	2 609	0
0,93%	663 417	0	0	735	188	35	958	0
0,99%	413 572	3	439	1 281	0	96	1 816	8
0,29%	650 250	17	793	211	806	100	1 910	0
0,00%	600 000	0	0	203	2 244	754	3 201	66
4,42%	257 190	1	170	345	304	0	819	0
1,65%	250 237	0	0	497	164	284	945	0
10,12%	1 661 550	0	0	7 128	0	157	7 285	100
1,76%	142 527	0	0	259	124	69	452	6
0,00%	96 636	0	0	0	0	420	420	8
-0,01%	504 718	4	311	833	0	95	1 239	1
0,00%	258 838	2	118	456	0	64	638	8
0,00%	338 367	0	0	662	0	45	707	12
2,60%	2 319 310	33	2 395	1 008	3 679	579	7 661	118
0,14%	326 233	0	0	381	84	66	531	1
1,47%	890 238	1	98	918	449	474	1 939	0
-15,27%	517 035	3	244	0	249	137	630	0
0,11%	1 652 903	0	0	2 205	180	170	2 555	21
7,89%	2 297 930	15	999	4 039	0	741	5 779	75
2,48%	21 826 382	132	11 560	26 392	16 028	6 613	60 593	553
16,78%	1 339 955	40	3 198	781	1 767	771	6 517	105
0,00%	500 854	14	1 831	283	110	167	2 392	0
1,01%	607 651	15	1 615	438	0	67	2 120	3
-0,27%	533 166	18	1 904	0	317	46	2 267	0
0,13%	304 620	9	970	0	0	335	1 305	23

Ort	Adresse	Eigentumsform	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrswert CHF	Soll- Mieterttrag ^{1,2} CHF	Mietzins- ausfälle ^{1,3} CHF
Lausanne	Rue du Lac 12	Alleineigentum	6 736 615	8 568 000	379 417	240
Lausanne	Rue du Lac 14	Alleineigentum	2 924 449	3 156 000	156 103	1 000
St. Gallen	Brühlgasse 30	Alleineigentum	2 613 865	2 542 000	91 715	0
St. Gallen	Linsebühlstrasse 12/14/16	Alleineigentum	5 913 238	5 731 000	278 481	-1 475
St. Gallen	Spisergasse 25/27	Alleineigentum	6 354 336	5 505 000	212 830	260
Zürich	Alfred-Escher-Strasse 34/36	Alleineigentum	17 029 053	17 510 000	474 338	8 505
Zürich	Gartenstrasse 6, Stockerstrasse 54	Alleineigentum	37 720 213	39 250 000	1 062 427	2 940
Zürich	Kirchgasse 21	Alleineigentum	7 157 661	7 338 000	177 564	-310
Zürich	Römerhofplatz 5	Alleineigentum	38 367 807	40 240 000	1 240 818	0
Zürich	Schlossgasse 14	Alleineigentum	7 891 080	8 472 000	235 303	0
Zürich	Seestrasse 341/345	Alleineigentum	23 184 572	33 760 000	1 044 189	4 108
Zürich	Zähringerstrasse 24	Alleineigentum	9 902 691	10 700 000	306 855	0
Total gemischte Bauten			254 096 055	274 406 000	9 221 584	290 567

Zusammenfassung

	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrswert CHF	Soll- Mieterttrag ^{1,2} CHF	Mietzins- ausfälle ^{1,3} CHF
Wohnbauten	1 602 523 650	1 685 156 000	62 361 399	552 644
Davon im Stockwerkeigentum	0	0	0	0
Davon im Baurecht	0	0	0	0
Kommerziell genutzte Liegenschaften	580 947 779	573 336 000	22 754 070	563 941
Davon im Stockwerkeigentum	0	0	0	0
Davon im Baurecht	31 190 625	24 960 000	1 848 532	186 982
Gemischte Bauten	254 096 055	274 406 000	9 221 584	290 567
Davon im Stockwerkeigentum	0	0	0	0
Davon im Baurecht	0	0	0	0
Total Liegenschaften	2 437 567 484	2 532 898 000	94 337 053	1 407 151
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		3 752 749		
Sonstige Vermögenswerte		11 116 276		
Gesamtfondsvermögen		2 547 767 024		

Bei den Summen können Rundungsdifferenzen auftreten.

¹ Periode 01.10.2022–30.09.2023

² Auf den Soll-Mieterttrag wurde insgesamt eine mietzinsfreie Zeit von CHF 444 777 gewährt.

³ Negative Werte können durch Delkrederebuchungen entstehen.

⁴ Die Differenz von CHF 235 814 gegenüber den Mietzinseinnahmen aus der Erfolgsrechnung (Seite 22) resultiert aus dem Verkauf von Liegenschaften.

Mietzins- ausfälle ^{1,3} %	Mietzins- einnahmen ¹ CHF	Wohnungen Anzahl	Wohnen m ²	Büros/ Praxis m ²	Verkäufe/ Läden m ²	Übrige Mietfläche m ²	Total Mietfläche m ²	Parkplätze Anzahl
0,06%	379 177	8	720	522	0	0	1 242	3
0,64%	155 103	5	226	0	174	0	400	0
0,00%	91 715	4	259	0	144	62	465	0
-0,53%	279 956	20	1 084	176	111	0	1 371	2
0,12%	212 570	10	629	0	108	360	1 096	0
1,79%	459 163	14	940	960	0	106	2 006	8
0,28%	1 059 487	17	977	1 072	0	117	2 165	2
-0,17%	177 874	4	420	110	0	161	691	0
0,00%	1 198 802	9	1 234	916	409	270	2 830	5
0,00%	235 303	10	555	0	175	74	804	2
0,39%	1 040 081	30	2 330	136	545	848	3 859	69
0,00%	306 855	5	364	230	89	84	767	0
3,15%	8 882 331	232	19 255	5 624	3 948	3 468	32 295	222

Mietzins- ausfälle ^{1,3} %	Mietzins- einnahmen ^{1,4} CHF	Verkehrswert des GAV %
0,89%	61 776 413	66,14%
0	0	0
0	0	0
2,48%	21 826 382	22,50%
0	0	0
10,12%	1 661 550	0,98%
3,15%	8 882 331	10,77%
0	0	0
0	0	0
1,49%	92 485 125	99,42%
		0,15%
		0,44%
		100,00%

Bewertungskategorie

Sämtliche Immobilien sind mit der DCF-Methode per Bilanzstichtag bewertet und entsprechen der Kategorie «Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden» nach Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-FINMA.

Angaben zur Geschäftstätigkeit und zur Fremdfinanzierung

Käufe und Verkäufe von Liegenschaften in der Berichtsperiode¹

Ort	Adresse	Art der Liegenschaft	Datum
Käufe aus Vermögensübertragung			
Dietikon	Oetwilerstrasse 40/42	Wohnhaus	15.12.2022
Dietikon	Oetwilerstrasse 31	Wohnhaus	15.12.2022
Freiburg	Route Sainte-Agnès 8/10	Wohnen mit Geschäften	15.12.2022
Genf	Boulevard Georges-Favon 45, Rond-Point de Plainpalais 1	Wohnen mit Geschäften	15.12.2022
La Chaux-de-Fonds	Rue du Chalet 9/9a/11/11a	Wohnhaus	15.12.2022
Lausanne	Avenue de Mon-Loisir 14/16	Wohnhaus	15.12.2022
Lausanne	Avenue de Mon-Loisir 10	Wohnhaus	15.12.2022
Neuenburg	Avenue de Clos-Brochet 2/4	Wohnhaus	15.12.2022
Oberrieden	Einsiedlerstrasse 1/2/3/4/5	Wohnhaus	15.12.2022
St. Gallen	Brühlgasse 30	Wohnen mit Geschäften	15.12.2022
Therwil	Sundgauerstrasse 70/71/72/73	Wohnhaus	15.12.2022
Winterthur	Oberer Graben 48	Geschäftshaus mit Wohnen	15.12.2022
Zürich	Löwenstrasse 55/57	Geschäftshaus	15.12.2022
Zürich	Alfred-Escher-Strasse 34/36	Wohnen mit Geschäften	15.12.2022
Zürich	Riedenhaldenstrasse 18/20	Wohnhaus	15.12.2022
Weitere Käufe			
Keine.			
Verkäufe			
Glarus	Adlergut 5/7	Wohnhaus	29.11.2022
St. Gallen	Langgasse 2	Wohnen mit Geschäften	29.11.2022
Emmenbrücke	Haldenstrasse 21/23/25	Wohnhaus	30.11.2022
Martigny	Rue de la Prairie 5/14/16	Wohnhaus	30.11.2022
Oftringen	Irisweg 9/11	Wohnhaus	30.11.2022

¹ Immobilienwerte sind im Inventar der Liegenschaften ersichtlich.

Hypotheken, Festvorschüsse, Darlehen und Kredite

Kreditart CHF	Laufzeit von bis	Zinssatz %	30.09.2022 CHF	Aufnahme CHF	Rückzahlung CHF	30.09.2023 CHF
Kurzfristige Verbindlichkeiten						
<i>Fälligkeit innerhalb von zwölf Monaten</i>						
Fester Vorschuss	30.08.22 – 30.09.22	0,26%	17000000		17000000	0
Festhypothek	02.10.20 – 01.10.22	0,33%	10000000		10000000	0
Fester Vorschuss	23.09.22 – 21.10.22	0,99%	13000000		13000000	0
Fester Vorschuss	23.09.22 – 24.10.22	0,92%	11000000		11000000	0
Fester Vorschuss	22.07.22 – 24.10.22	0,43%	40000000		40000000	0
Fester Vorschuss	29.11.21 – 27.10.22	0,10%	24000000		24000000	0
Fester Vorschuss	29.08.22 – 28.10.22	0,41%	13000000		13000000	0
Fester Vorschuss	26.08.22 – 28.10.22	0,46%	11000000		11000000	0
Fester Vorschuss	30.09.22 – 31.10.22	0,73%	10000000		10000000	0
Fester Vorschuss	01.09.22 – 31.10.22	0,45%	12000000		12000000	0
Fester Vorschuss	01.05.22 – 31.10.22	0,04%	22500000		22500000	0
Fester Vorschuss	26.11.21 – 16.11.22	-0,05%	14000000		14000000	0
Fester Vorschuss	16.11.21 – 16.11.22	0,06%	16000000		16000000	0
Fester Vorschuss	16.08.22 – 17.11.22	0,36%	12000000		12000000	0
Fester Vorschuss	23.09.22 – 23.11.22	0,96%	10000000		10000000	0
Fester Vorschuss	27.10.22 – 25.11.22	0,77%		24000000	24000000	0
Fester Vorschuss	22.10.22 – 25.11.22	0,79%		15000000	15000000	0
Fester Vorschuss	01.11.22 – 25.11.22	0,80%		12000000	12000000	0
Festhypothek	10.12.18 – 09.12.22	0,60%	4000000		4000000	0
Festhypothek	10.12.18 – 12.12.22	0,55%	8000000		8000000	0
Fester Vorschuss	16.11.22 – 16.12.22	0,94%		10000000	10000000	0
Fester Vorschuss	25.11.22 – 23.12.22	0,85%		6000000	6000000	0
Fester Vorschuss	26.11.22 – 23.12.22	0,93%		18000000	18000000	0
Fester Vorschuss	23.11.22 – 23.12.22	0,87%		10000000	10000000	0
Fester Vorschuss	31.10.22 – 23.12.22	0,88%		10000000	10000000	0
Fester Vorschuss	24.10.22 – 23.12.22	0,84%		11000000	11000000	0
Fester Vorschuss	24.10.22 – 23.12.22	0,84%		13000000	13000000	0
Fester Vorschuss	01.11.22 – 23.12.22	0,92%		12500000	12500000	0
Fester Vorschuss	28.10.22 – 28.12.22	0,95%		11000000	11000000	0
Fester Vorschuss	30.09.22 – 30.12.22	0,90%	7000000		7000000	0
Festhypothek	11.12.18 – 31.12.22	0,53%	1853000		1853000	0
Fester Vorschuss	14.12.22 – 13.01.23	1,18%		20000000	20000000	0
Fester Vorschuss	01.11.22 – 27.01.23	1,07%		10000000	10000000	0
Fester Vorschuss	14.12.22 – 14.02.23	1,23%		20000000	20000000	0
Fester Vorschuss	25.11.22 – 24.02.23	1,08%		6000000	6000000	0
Fester Vorschuss	29.11.22 – 24.02.23	1,14%		11000000	11000000	0
Fester Vorschuss	26.11.22 – 24.02.23	1,10%		3000000	3000000	0
Fester Vorschuss	14.12.22 – 14.03.23	1,23%		17000000	17000000	0
Fester Vorschuss	14.12.22 – 15.03.23	1,23%		10000000	10000000	0
Fester Vorschuss	23.02.23 – 24.03.23	1,29%		12000000	12000000	0

Kreditart CHF	Laufzeit		Zinssatz %	30.09.2022 CHF	Aufnahme CHF	Rückzahlung CHF	30.09.2023 CHF
	von	bis					
Fester Vorschuss	13.01.23	– 24.03.23	1,29%		20 000 000	20 000 000	0
Fester Vorschuss	28.01.23	– 24.03.23	1,29%		10 000 000	10 000 000	0
Fester Vorschuss	28.12.22	– 24.03.23	1,34%		11 000 000	11 000 000	0
Fester Vorschuss	23.12.22	– 24.03.23	1,31%		34 000 000	34 000 000	0
Fester Vorschuss	24.12.22	– 24.03.23	1,45%		18 000 000	18 000 000	0
Fester Vorschuss	01.04.22	– 31.03.23	0,07%	9 000 000		9 000 000	0
Fester Vorschuss	14.03.23	– 14.04.23	1,61%		7 000 000	7 000 000	0
Fester Vorschuss	24.03.23	– 21.04.23	1,55%		24 000 000	24 000 000	0
Fester Vorschuss	14.12.22	– 21.04.23	1,38%		20 000 000	20 000 000	0
Fester Vorschuss	23.12.22	– 21.04.23	1,46%		10 000 000	10 000 000	0
Fester Vorschuss	02.05.22	– 02.05.23	0,10%	4 000 000		4 000 000	0
Fester Vorschuss	14.03.23	– 15.05.23	1,72%		5 000 000	5 000 000	0
Festhypothek	15.05.13	– 15.05.23 ²	2,25%	12 500 000		12 500 000	0
Festhypothek	14.08.13	– 15.05.23 ²	2,25%	690 000		690 000	0
Festhypothek	07.03.14	– 15.05.23 ^{2,4}	1,95%	2 150 000		2 150 000	0
Festhypothek	31.08.19	– 15.05.23	0,47%	2 000 000		2 000 000	0
Fester Vorschuss	16.11.22	– 16.05.23	1,25%		16 000 000	16 000 000	0
Fester Vorschuss	16.11.22	– 16.05.23	1,35%		2 000 000	2 000 000	0
Fester Vorschuss	23.02.23	– 26.05.23	1,60%		5 000 000	5 000 000	0
Fester Vorschuss	30.12.22	– 26.05.23	1,50%		7 000 000	7 000 000	0
Fester Vorschuss	25.11.22	– 26.05.23	1,32%		6 000 000	6 000 000	0
Fester Vorschuss	29.11.22	– 26.05.23	1,27%		10 000 000	10 000 000	0
Fester Vorschuss	30.11.22	– 26.05.23	1,24%		10 000 000	10 000 000	0
Fester Vorschuss	26.11.22	– 26.05.23	1,23%		3 000 000	3 000 000	0
Fester Vorschuss	27.05.22	– 26.05.23	0,06%	15 900 000		15 900 000	0
Fester Vorschuss	14.04.23	– 14.06.23	1,75%		7 000 000	7 000 000	0
Fester Vorschuss	15.03.23	– 16.06.23	1,77%		10 000 000	10 000 000	0
Fester Vorschuss	14.03.23	– 16.06.23	1,77%		3 000 000	3 000 000	0
Fester Vorschuss	14.12.22	– 16.06.23	1,33%		11 000 000	11 000 000	0
Fester Vorschuss	15.12.22	– 16.06.23	1,39%		30 000 000	30 000 000	0
Fester Vorschuss	26.05.23	– 23.06.23	1,81%		5 000 000	5 000 000	0
Fester Vorschuss	26.05.23	– 23.06.23	1,82%		10 000 000	10 000 000	0
Fester Vorschuss	24.06.23	– 23.06.23	1,80%		10 000 000	10 000 000	0
Fester Vorschuss	26.05.23	– 23.06.23	1,79%		15 900 000	15 900 000	0
Fester Vorschuss	16.05.23	– 23.06.23	1,78%		12 000 000	12 000 000	0
Fester Vorschuss	21.04.23	– 23.06.23	1,79%		30 000 000	30 000 000	0
Fester Vorschuss	21.04.23	– 23.06.23	1,79%		10 000 000	10 000 000	0
Fester Vorschuss	25.03.23	– 23.06.23	1,68%		18 000 000	18 000 000	0
Fester Vorschuss	24.03.23	– 23.06.23	1,69%		6 000 000	6 000 000	0
Fester Vorschuss	24.12.22	– 23.06.23	1,47%		12 500 000	12 500 000	0
Fester Vorschuss	23.12.22	– 23.06.23	1,54%		6 000 000	6 000 000	0
Fester Vorschuss	15.05.23	– 14.07.23	1,77%		5 000 000	5 000 000	0
Fester Vorschuss	14.03.23	– 14.07.23	1,85%		2 000 000	2 000 000	0

Kreditart CHF	Laufzeit		Zinssatz %	30.09.2022 CHF	Aufnahme CHF	Rückzahlung CHF	30.09.2023 CHF
	von	bis					
Fester Vorschuss	23.06.23	– 21.07.23	2,08%		5 000 000	5 000 000	0
Fester Vorschuss	24.06.23	– 21.07.23	2,15%		10 500 000	10 500 000	0
Fester Vorschuss	23.06.23	– 21.07.23	2,22%		2 000 000	2 000 000	0
Fester Vorschuss	21.04.23	– 21.07.23	1,88%		8 000 000	8 000 000	0
Fester Vorschuss	21.07.23	– 25.08.23	2,09%		2 000 000	2 000 000	0
Fester Vorschuss	21.07.23	– 25.08.23	2,05%		8 000 000	8 000 000	0
Fester Vorschuss	26.05.23	– 25.08.23	1,97%		13 000 000	13 000 000	0
Fester Vorschuss	21.07.23	– 15.09.23	2,07%		5 000 000	5 000 000	0
Fester Vorschuss	21.07.23	– 15.09.23	2,03%		10 500 000	10 500 000	0
Fester Vorschuss	16.06.23	– 15.09.23	2,13%		15 000 000	15 000 000	0
Fester Vorschuss	14.06.23	– 15.09.23	2,18%		7 000 000	7 000 000	0
Fester Vorschuss	25.03.23	– 15.09.23	1,84%		10 000 000	10 000 000	0
Fester Vorschuss	24.03.23	– 15.09.23	1,63%		11 000 000	11 000 000	0
Fester Vorschuss	24.03.23	– 15.09.23	1,70%		20 000 000	20 000 000	0
Fester Vorschuss	24.03.23	– 15.09.23	1,86%		6 000 000	6 000 000	0
Fester Vorschuss	14.12.22	– 15.09.23	1,44%		11 000 000	11 000 000	0
Fester Vorschuss	15.12.22	– 15.09.23	1,47%		30 000 000	30 000 000	0
Fester Vorschuss	23.06.23	– 22.09.23	2,25%		8 000 000	8 000 000	0
Fester Vorschuss	01.04.23	– 22.09.23	1,91%		4 000 000	4 000 000	0
Festhypothek	02.10.20	– 01.10.23	0,34%	10 000 000			10 000 000
Fester Vorschuss	15.09.23	– 13.10.23	2,19%		4 000 000		4 000 000
Fester Vorschuss	15.09.23	– 13.10.23	2,14%		2 000 000		2 000 000
Fester Vorschuss	15.09.23	– 13.10.23	2,15%		6 000 000		6 000 000
Fester Vorschuss	15.09.23	– 13.10.23	2,14%		8 000 000		8 000 000
Fester Vorschuss	21.04.23	– 20.10.23	2,04%		6 000 000		6 000 000
Fester Vorschuss	22.09.23	– 25.10.23	2,18%		8 000 000		8 000 000
Festhypothek	01.11.21	– 31.10.23	0,32%	6 000 000			6 000 000
Fester Vorschuss	02.05.23	– 10.11.23	2,11%		2 000 000		2 000 000
Fester Vorschuss	17.11.22	– 15.11.23	1,44%		12 000 000		12 000 000
Fester Vorschuss	16.11.22	– 16.11.23	1,56%		2 000 000		2 000 000
Fester Vorschuss	16.05.23	– 17.11.23	2,01%		2 000 000		2 000 000
Festhypothek	15.05.23	– 17.11.23	2,05%		15 300 000		15 300 000
Festhypothek	21.11.18	– 21.11.23	0,69%	4 000 000			4 000 000
Fester Vorschuss	25.11.22	– 24.11.23	1,51%		6 000 000		6 000 000
Fester Vorschuss	30.11.22	– 24.11.23	1,42%		10 000 000		10 000 000
Fester Vorschuss	26.11.22	– 24.11.23	1,42%		3 000 000		3 000 000
Festhypothek	10.12.18	– 09.12.23	0,60%	2 000 000			2 000 000
Festhypothek	10.12.18	– 11.12.23	0,55%	6 000 000			6 000 000
Fester Vorschuss	24.03.23	– 15.12.23	1,80%		10 000 000		10 000 000
Fester Vorschuss	16.12.22	– 15.12.23	1,52%		10 000 000		10 000 000
Fester Vorschuss	15.12.22	– 15.12.23	1,52%		30 000 000		30 000 000
Fester Vorschuss	15.09.23	– 15.03.24	2,26%		3 000 000		3 000 000
Fester Vorschuss	16.09.23	– 15.03.24	2,17%		9 000 000		9 000 000

Kreditart CHF	Laufzeit		Zinssatz %	30.09.2022 CHF	Aufnahme CHF	Rückzahlung CHF	30.09.2023 CHF
	von	bis					
Fester Vorschuss	15.09.23	15.03.24	2,21%		18 000 000		18 000 000
Fester Vorschuss	15.09.23	15.03.24	2,21%		10 000 000		10 000 000
Festhypothek	01.04.23	21.03.24	2,12%		3 000 000		3 000 000
Festhypothek	01.04.22	31.03.24	0,43%	5 000 000			5 000 000
Festhypothek	02.05.16	02.05.24	0,70%	2 000 000			2 000 000
Festhypothek	02.05.16	02.05.24	0,70%	3 700 000			3 700 000
Festhypothek	15.05.23	17.05.24	2,25%		1 000 000		1 000 000
Fester Vorschuss	27.05.23	24.05.24	2,14%		3 000 000		3 000 000
Fester Vorschuss	16.06.23	14.06.24	2,34%		8 000 000		8 000 000
Fester Vorschuss	23.06.23	21.06.24	2,46%		6 000 000		6 000 000
Festhypothek	23.06.23	21.06.24	2,39%		10 000 000		10 000 000
Fester Vorschuss	24.06.23	21.06.24	2,39%		10 000 000		10 000 000
Festhypothek	23.06.23	21.06.24	2,53%		15 000 000		15 000 000
Fester Vorschuss	16.06.23	21.06.24	2,32%		5 000 000		5 000 000
Fester Vorschuss	14.07.23	12.07.24	2,35%		5 000 000		5 000 000
Festhypothek	31.08.20	31.08.24	0,36%	13 950 000			13 950 000
Fester Vorschuss	16.09.23	13.09.24	2,18%		5 000 000		5 000 000
Fester Vorschuss	15.09.23	16.09.24	2,22%		15 000 000		15 000 000
Fester Vorschuss	15.09.23	16.09.24	2,23%		10 000 000		10 000 000
Total kurzfristige Verbindlichkeiten							324 950 000

Langfristige Verbindlichkeiten*Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren*

Festhypothek	02.10.20	01.10.24	0,35%	6 000 000			6 000 000
Festhypothek	01.11.21	31.10.24	0,33%	6 000 000			6 000 000
Festhypothek	10.12.18	09.12.24	0,65%	5 000 000			5 000 000
Festhypothek	10.12.18	10.12.24	0,60%	8 000 000			8 000 000
Festhypothek	15.12.22	20.12.24	1,53%		8 000 000		8 000 000
Fester Vorschuss	15.12.22	20.12.24	1,61%		15 000 000		15 000 000
Festhypothek	31.12.14	31.12.24 ²	1,30%	840 000			840 000
Festhypothek	01.04.23	20.03.25	2,13%		2 000 000		2 000 000
Festhypothek	01.04.22	31.03.25	0,66%	5 000 000			5 000 000
Festhypothek	02.05.16	02.05.25	0,80%	2 000 000			2 000 000
Festhypothek	02.05.16	02.05.25	0,80%	2 000 000			2 000 000
Festhypothek	02.05.16	02.05.25	0,80%	2 000 000			2 000 000
Fester Vorschuss	23.06.23	20.06.25	2,46%		5 000 000		5 000 000
Festhypothek	23.06.23	20.06.25	2,39%		5 000 000		5 000 000
Festhypothek	27.05.23	20.06.25	2,43%		20 000 000		20 000 000
Festhypothek	23.06.23	20.06.25	2,48%		40 000 000		40 000 000
Fester Vorschuss	16.06.23	20.06.25	2,29%		5 000 000		5 000 000
Festhypothek	16.06.23	20.06.25	2,35%		7 000 000		7 000 000
Festhypothek	14.07.23	11.07.25	2,40%		2 000 000		2 000 000
Festhypothek	14.07.15	14.07.25 ¹	1,75%	1 550 000			1 550 000

Kreditart CHF	Laufzeit		Zinssatz %	30.09.2022	Aufnahme	Rückzahlung	30.09.2023
	von	bis		CHF	CHF	CHF	CHF
Festhypothek	31.08.20	– 31.08.25	0,40%	13 950 000			13 950 000
Festhypothek	01.11.21	– 31.10.25	0,34%	6 000 000			6 000 000
Festhypothek	10.12.18	– 10.12.25	0,73%	7 000 000			7 000 000
Festhypothek	15.12.22	– 19.12.25	1,59%		8 000 000		8 000 000
Fester Vorschuss	15.12.22	– 19.12.25	1,66%		10 000 000		10 000 000
Festhypothek	01.04.22	– 31.03.26	0,80%	3 000 000			3 000 000
Festhypothek	16.05.22	– 15.05.26	1,20%	5 000 000			5 000 000
Fester Vorschuss	16.06.23	– 19.06.26	2,25%		5 000 000		5 000 000
Festhypothek	16.06.23	– 19.06.26	2,35%		6 000 000		6 000 000
Fester Vorschuss	25.08.23	– 25.08.26	2,25%		8 000 000		8 000 000
Fester Vorschuss	25.08.23	– 25.08.26	2,19%		13 000 000		13 000 000
Festhypothek	31.08.20	– 31.08.26	0,45%	13 950 000			13 950 000
Fester Vorschuss	15.09.23	– 15.09.26	2,19%		2 000 000		2 000 000
Fester Vorschuss	15.09.23	– 15.09.26	2,12%		9 000 000		9 000 000
Festhypothek	15.09.23	– 15.09.26	2,16%		3 000 000		3 000 000
Festhypothek	10.12.18	– 10.12.26	0,89%	6 000 000			6 000 000
Festhypothek	01.04.22	– 31.03.27	0,93%	3 000 000			3 000 000
Festhypothek	16.05.22	– 14.05.27	1,35%	5 000 000			5 000 000
Festhypothek	15.05.23	– 17.05.27	2,35%		1 000 000		1 000 000
Festhypothek	31.08.20	– 31.08.27	0,53%	18 800 000			18 800 000
Festhypothek	16.09.23	– 15.09.27	2,12%		4 500 000		4 500 000
Fester Vorschuss	15.09.23	– 15.09.27	2,12%		6 000 000		6 000 000
Festhypothek	15.09.23	– 15.09.27	2,16%		3 000 000		3 000 000
Festhypothek	01.03.19	– 31.12.27 ³	1,86%	19 400 000			19 400 000
Festhypothek	16.09.23	– 15.09.28	2,12%		2 000 000		2 000 000
Fester Vorschuss	15.09.23	– 15.09.28	2,17%		2 000 000		2 000 000
Fester Vorschuss	15.09.23	– 15.09.28	2,12%		2 000 000		2 000 000
Festhypothek	15.09.23	– 15.09.28	2,17%		2 000 000		2 000 000
Zwischentotal							334 990 000
<i>Fälligkeit über fünf Jahre</i>							
Keine							0
Zwischentotal							0
Total langfristige Verbindlichkeiten							334 990 000
Total Hypotheken, Festvorschüsse, Darlehen und Kredite							659 940 000

Die Zinssätze bei den Festhypotheken und den Festvorschüssen waren jeweils während der ganzen Laufzeit fix.

¹ Die Hypotheken wurden mit dem Kauf der Immobilien am 01.07.2016 übernommen.

² Die Hypotheken wurden mit dem Kauf der Immobilien am 15.05.2016 übernommen.

³ Die Hypotheken wurden mit dem Kauf der Immobilien am 01.03.2019 übernommen.

⁴ Amortisation pro Quartal von CHF 10 000 bis zum 31.12.2022.

Mieteinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Keine.

Geschäfte mit Nahestehenden

Die Swiss Life AG hat der Swiss Life Asset Management AG zuhanden des Immobilienfonds Swiss Life REF (CH) Swiss Properties durch Vermögensübertragung gemäss Art. 69 ff. FusG per 15. Dezember 2022 ein Liegenschaftsportfolio von 15 Liegenschaften übertragen. Die Übertragung der Liegenschaften erfolgte durch Barzahlung und nicht als Sacheinlage gegen Ausgabe von Fondsanteilen. Die beiden Gesellschaften sind nahestehende juristische Personen i. S. v. Art. 63 KAG. Die Immobilienwerte, die Gegenstand dieser Transaktion waren, sind auf Seite 36 unter dem Titel «Käufe aus Vermögensübertragung» aufgeführt.

Gestützt auf Art. 63 Abs. 2 und 4 KAG i. V. m. Art. 32a KKV genehmigte die FINMA eine Ausnahme betreffend die Übernahme von Immobilienwerten von nahestehenden natürlichen und juristischen Personen für den Kauf eines Liegenschaftsportfolios der Swiss Life AG, Zürich.

Nachtrag zum geprüften Jahresbericht per 30. September 2022

Die Liegenschaft an der Luzernerstrasse 14–18, Rossweid 1, in CH-5643 Sins (AG) wurde am 22. September 2022 an die Anlagestiftung Swiss Life (Immobilien-Anlagegruppe Immobilien Schweiz ESG) verkauft. Die Swiss Life Asset Management AG und die Anlagestiftung Swiss Life sind nahestehende Personen i. S. v. Art. 63 Abs. 2 und 4 KAG, Art. 32a KKV und Art. 91a KKV. Die FINMA bewilligte am 14. September 2022 eine Ausnahme zur Abtretung von Immobilienwerten an nahestehende Personen.

Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen

Keine.

Immobilien-gesellschaften des Fonds

Keine.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 23. August 2023 wurde der Kaufvertrag für den Verkauf der Liegenschaft an der Zähringerstrasse 24 in 8001 Zürich unterzeichnet und beglaubigt. Die Abwicklung der Transaktion und der Eigentumsübergang erfolgten am 18. Oktober 2023.

Bewertungsbericht

Auftrag und Ergebnis

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 Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties gehaltenen Liegenschaften per 30. September 2023 bewertet. Das Portfolio umfasst per Stichtag 161 Liegenschaften. Im Betrachtungszeitraum (seit 1. Oktober 2022) erfolgten 15 Neuzugänge (alle Liegenschaften durch Übertragung von der Swiss Life AG). Im gleichen Zeitraum wurden 5 Liegenschaften veräussert. Daraus ergibt sich folgende Ergebnisübersicht:

Per 30. September 2023 wird der Marktwert für das Portfolio mit 161 Liegenschaften (inkl. Neuzugängen) auf CHF 2 532 898 000 geschätzt (per 30. September 2022 CHF 2 344 866 000). Von den 146 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 116 Liegenschaften abgewertet und 27 Liegenschaften aufgewertet. Bei 3 Liegenschaften fand keine Wertveränderung statt. In der Summe fand eine Abwertung von 0,8% statt (-CHF 17 885 000 gegenüber 30. September 2022).

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und der Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässen Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und der spezifischen Marktsituation je Liegenschaft.

Nutzungsgruppen gemäss Kollektivanlagenverordnung (KKV 86)	Anzahl	Fair Value per 30.09.2023 CHF	Soll-Ertrag per 30.09.2023 CHF	Brutto- rendite %
Wohnbauten	118	1 685 156 000	64 055 332	3,80%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	26	573 336 000	23 368 580	4,08%
Bauten mit gemischter Nutzung	17	274 406 000	9 399 286	3,43%
Total Renditeliegenschaften (100%)	161	2 532 898 000	96 823 198	3,82%

Bewertungsmethode und Bewertungsstandard

Sämtliche Liegenschaften wurden einheitlich mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) bewertet. Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen 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.

Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value», d. h., als unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbarer Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten. Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzli-

chen Vorschriften des KAG und der KKV sowie den Richtlinien der AMAS entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Wir bestätigen, dass wir die Bewertungen der Liegenschaften des Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties in Einklang mit unserer Geschäftspolitik, ohne Einflussnahme von Dritten und allein dem oben beschriebenen Auftrag verpflichtet durchgeführt haben.

Wüest Partner AG
Zürich, 17. Oktober 2023



Pascal Marazzi-de Lima
MRICS, Dipl. Arch. ETH,
Partner



Fabio Guerra
MRICS, Dipl. Arch. ETH,
CUREM, Partner

Weitergehende Erläuterungen zur DCF-Bewertung

Wertentwicklung

Die Wertentwicklung von Immobilien wird von verschiedenen fundamentalen Einflussgrössen bestimmt. Es ist zwischen den immobilien-spezifischen Faktoren (Bewirtschaftung) und exogenen Faktoren aus dem immobilien- und finanzmarkt-spezifischen Umfeld zu unterscheiden:

- Veränderungen in der Bewirtschaftungssituation sowohl auf der Einnahmenseite als auch auf der Kostenseite führen unmittelbar zu einer Anpassung des ausgewiesenen Marktwertes. Dabei sind insbesondere der Einfluss von Neuvermietungen bzw. das Auslaufen von Mietverhältnissen, Veränderungen in der Leerstandssituation sowie Änderungen auf Seiten der Betriebs- und Unterhaltskosten zu beachten.
- Im Berichtsjahr durchgeführte, ausserordentliche Investitionen sind aufgrund deren Wegfallens in der Perspektive der Mittelabflüsse unmittelbar wertrelevant. Investitionen führen, wenn sie wertvermehrenden Charakter haben und auf die Mieten überwälzt werden können, wiederum zu höheren Mietzinseinnahmen.
- Entwicklungen auf dem relevanten, lokalen Immobilienmarkt haben Auswirkungen auf die Ermittlung des Mietzinspotenzials.
- Veränderungen auf dem Kapital- bzw. dem Transaktionsmarkt beeinflussen die Festlegung der Diskontierungssätze. Im Weiteren ist die Alterung der Liegenschaften als wesentlicher Einflussfaktor zu beachten. Bei absolut unveränderten Rahmenbedingungen bewirkt allein die Alterung innerhalb einer Jahresfrist eine Wertminderung in der Grössenordnung von rund 1% des Gebäudewertes.¹

Mieteinnahmen

Ausgangspunkt der Bewertungen bilden die effektiven Mietzinseinnahmen, wie sie im Mieterspiegel per Bewertungsstichtag ausgewiesen werden. Diese Mietzinseinnahmen werden unter Würdigung der in den Mietverträgen vereinbarten Konditionen in den Bewertungen berücksichtigt.

Für Verträge mit befristeter Laufzeit werden nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Mietdauer die aus heutiger Sicht nachhaltig erzielbaren, potenziellen Mieterträge eingesetzt.

Die Ermittlung der marktgerechten Mietzinspotenziale basiert auf jüngsten Vertragsabschlüssen in der betreffenden Liegenschaft oder in bekannten vergleichbaren Liegen-

schaften in unmittelbarer Nachbarschaft sowie auf dem umfangreichen Immobilienmarkt-Research von Wüest Partner. Die Mietzinspotenziale für Verkaufslokalitäten (Detailhandelsgeschäfte) werden mit Hilfe von Berechnungen von realistischen Umsatzzahlen plausibilisiert.

Für bestehende Mietverträge, die verschiedene Nutzungen zusammenfassen, wird das Mietzinspotenzial auf der Basis der separierten, einzelnen Nutzungen ermittelt. Echte mieterseitige Verlängerungsoptionen werden dann berücksichtigt, wenn die effektiven Mietzinsen unter der ermittelten Marktmiete liegen. Unechte Optionen, die eine Anpassung der Mieten an das dann zumal marktübliche Mietzinsniveau vorsehen, werden wie oben dargestellt als Verträge mit befristeter Laufzeit beurteilt.

Für Verträge mit unbefristeter Dauer, wie sie beispielsweise für Wohnnutzungen üblich sind, erfolgt die Anpassung an die ermittelten Mietpotenziale unter Würdigung der mietrechtlichen Rahmenbedingungen sowie der liegenschaftsspezifischen Fluktuation.

Heute leerstehende Mietobjekte werden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer in der Bewertung berücksichtigt. Für sämtliche Nutzungsarten werden standort- und marktübliche Sockelleerstände eingerechnet.

Betriebs- und Unterhaltskosten

Die in den Bewertungen berücksichtigten Betriebs- und Unterhaltskosten orientieren sich primär an den Erfahrungswerten der Liegenschaftsrechnungen der letzten Jahre sowie den durch die verantwortlichen Organe der Fondsleitung verabschiedeten Budgets. Diese Angaben werden einerseits mit den bestehenden vertraglichen Vereinbarungen aus der Bewirtschaftung plausibilisiert und mit Benchmarks aus dem Datenbank-Pool von Wüest Partner verglichen. Auf der Basis dieser Analysen werden die zukünftig zu erwartenden Aufwendungen für den Betrieb und den laufenden Unterhalt der Liegenschaften modelliert.

Instandsetzungskosten

Die Berücksichtigung der kurz-, mittel- und langfristigen Instandsetzungskosten spielt in der DCF-Bewertung eine zentrale Rolle. Die Bewertungen reflektieren grundsätzlich die von der Fondsleitung zur Verfügung gestellten Investitionspläne. Diese Angaben werden auf der Basis von spezifischen Kostenbenchmarks plausibilisiert.

¹ Die effektive Altersentwertung steht insbesondere in Abhängigkeit von der Konstruktionsart, dem Alter und dem Standort der spezifischen Liegenschaft.

Für die Ermittlung der langfristigen Instandsetzungskosten stützt sich Wüest Partner auf ein Baukosten-Tool, mit dem in Abhängigkeit vom Alter von ausgewählten charakteristischen Bauteilen sowie von den Kosten für deren Erstellung und vom aktuellen baulichen Zustand der langfristige Investitionsbedarf für die Werterhaltung der Liegenschaften berechnet wird.

Im Sinne der Fortführungsbewertung werden, wie eingangs erläutert, Umnutzungspotenziale und Nutzungsreserven nicht berücksichtigt. Dies umfasst insbesondere die potenziellen, höherwertigen Umnutzungen von Mietobjekten, die Realisierung bestehender Ausbau- oder Nutzungsreserven sowie eigentliche Projektentwicklungen.

Diskontierung

Der angesetzte Diskontierungssatz reflektiert die Risikoeinschätzung der jeweiligen Liegenschaft bzw. deren Cashflow-Plan. Bei der Bestimmung dieses Wertes berücksichtigt Wüest Partner sowohl liegenschaftsspezifische Charakteristika als auch standort- und marktbezogene Einflussfaktoren. Die Herleitung der marktgerechten, risikoadjustierten Diskontierungssätze basiert auf einem Zuschlagsmodell, das laufend anhand beobachteter Freihandtransaktionen an die aktuellen Marktgegebenheiten adjustiert wird.

Im Grundsatz addiert das Modell zur Summe aus risikolosem Zinssatz und Immobilitätsprämie (Illiquidität des Gutes, Basis-Marktrisiko) Zuschläge für die spezifischen Objektrisiken (Standort, Nutzung, Vermietungssituation, Zustand, Eigentumsvorbehalte usw.).

Berücksichtigung der Teuerung

In den Bewertungen wird die Teuerung über die Entwicklung der Cashflows implizit berücksichtigt. Bei den Mieterträgen wird auf Stufe der einzelnen Mietverhältnisse der vertraglich vereinbarte Modus zur Anpassung an die Teuerung bzw. der Überwälzungsgrad (bspw. Anpassung zu 80% an die Entwicklung des Konsumentenpreisindex) unterlegt. Bei den Betriebs- und Unterhaltskosten wird in der Regel die volle Teuerung angenommen. Der gewählte Diskontierungssatz wird auf realer Basis dargestellt. Es wird eine langfristige Teuerungsannahme von 1,25% hinterlegt.

Kurzbericht der kollektivanlagen- gesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Swiss Life Asset Management AG,
Zürich

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. September 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 4-7 und 20-42) 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 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 Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

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

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

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

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 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 des Anlagefonds 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 bedeutender Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers AG



Andreas Scheibli
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer



Michael Zobrist
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 21. November 2023

*Wir unterstützen Menschen dabei,
ein selbstbestimmtes Leben zu führen.*