



SwissLife  
Asset Managers

# Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen  
Rechts der Art «Immobilienfonds»

*Geprüfter Jahresbericht per 30. September 2024*



*«Im Geschäftsjahr wurden sowohl die Eigenkapitalbasis als auch die Ertragsseite des Portfolios gestärkt.»*

# Inhalt

Wichtigstes im Überblick	4
Organisation	6
Tätigkeitsbericht des Portfoliomanagements	8
ESG-Bericht	16
Vermögensrechnung	20
Erfolgsrechnung	21
Anhang	23
Inventar der Liegenschaften	26
Angaben zur Geschäftstätigkeit und zur Fremdfinanzierung	38
Bewertungsbericht	46
Angaben über Angelegenheiten besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung	50
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft	53



# Wichtigstes im Überblick

<b>Eckdaten</b>		<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>
ISIN		CH0293784861	CH0293784861
Valorennummer		29378486	29378486
Anzahl Anteile im Umlauf		21 600 000	16 200 000
Ausgabe Fondsanteile		5 400 000	0
Rücknahme Fondsanteile		0	0
Nettoinventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	113.73	113.73
Börsenkurs	CHF	118.50	117.50
Agio/Disagio		4,20%	3,31%
Börsenkapitalisierung	CHF	2 559 600 000.00	1 903 500 000.00

<b>Vermögensrechnung</b>			
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	3 206 035 000.00	2 532 898 000.00
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	3 114 872 432.86	2 437 567 483.94
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	3 225 039 175.64	2 547 767 024.48
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes der Grundstücke		22,11%	26,05%
Fremdkapitalquote		23,83%	27,68%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	2,07	1,46
Verzinsung Fremdfinanzierungen		1,66%	1,69%
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	2 456 513 039.24	1 842 464 034.74

<b>Erfolgsrechnung</b>		<b>01.10.2023–30.09.2024</b>	<b>01.10.2022–30.09.2023</b>
Mietzinseinnahmen	CHF	103 317 036.75	92 720 938.88
Mietausfallrate		1,58%	1,49%
Unterhalt und Reparaturen	CHF	11 290 542.36	10 734 098.54
Nettoertrag	CHF	57 042 308.01	44 047 078.72
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	7 204 245.41	3 817 249.49
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	-4 167 948.92	-35 150 865.00
Gesamterfolg	CHF	57 633 004.50	11 876 763.21

<b>Rendite- und Performanceangaben</b>		<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>
Ausschüttung pro Anteil	CHF	2.70	2.60
Ausschüttungsrendite		2,28%	2,21%
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)		102,24%	95,62%
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)		2,35%	0,63%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		2,12%	0,78%
Anlagerendite		2,34%	0,65%
Performance		3,65%	-2,71%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		69,11%	65,56%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E Ratio)		45,78	160,27
Kurs-Cashflow-Verhältnis (P/CF Ratio)		39,96	39,77
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,70%	0,74%
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER <sub>REF</sub> NAV)		0,96%	1,02%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER <sub>REF</sub> MV)		0,92%	0,99%

Die Kennzahlen wurden gemäss «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der Asset Management Association Switzerland vom 13. September 2016 (Stand 31. Mai 2022) 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

	<b>Nettofonds- vermögen CHF</b>	<b>Anteilumlauf</b>	<b>Nettoinventarwert pro Anteil CHF</b>	<b>Börsenkurs CHF</b>	<b>Ausschüttung pro Anteil (Bruttobetrag) CHF</b>
30.09.2023	1 842 464 034.74	16 200 000	113.73	117.50	2.60
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

# 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 AG und Mitglied des  
Verwaltungsrats der Fisch Asset Management AG

*Lorenzo Kyburz*, Mitglied,  
Swiss Life Investment Management Holding AG, mit einem weiteren  
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 Verwaltungsrates der First Swiss Mobility 2022-1 AG,  
der First Swiss Mobility 2023-1 AG, der First Swiss Mobility 2023-2 AG  
und 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

---

## 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-Infrastruktur-Dienstleistungen, 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 2023/2024 auf CHF 104 480 883. Davon entfielen 1,58% auf Leerstände, Mietzinsverluste und entsprechende Rückstellungen (Mietausfallrate). Für werterhaltende Investitionen, Unterhalt und Reparaturen wurden CHF 11 290 542 respektive 10,81% der Soll-Mieterträge aufgewendet. Der Betrieb der Liegenschaften (Verwaltung, Vermietung, Liegenschaftssteuern etc.) kostete CHF 9 000 882 respektive 8,61% der Soll-Mieterträge. Der resultierende Nettoertrag des Liegenschaftsportfolios belief sich auf CHF 84 189 459 respektive 80,58% der Soll-Nettommieterträge.

Auf Ebene des Fonds fiel ein Betriebsaufwand von CHF 18 756 287 an (inkl. des oben erwähnten Liegenschaftsmanagementaufwands durch die Livit AG). Die Total Expense Ratio (TER), bezogen auf das Gesamtfondsvermögen (GAV), betrug damit 0,70%. Nach Abzug der übrigen fondsbezogenen Aufwände wie Gewinn- und Kapitalsteuern sowie Hypothekarzinsen und sonstigen Finanzierungsaufwands verbleibt ein Fonds-Nettoertrag von CHF 57 042 308.

Dies entspricht CHF 2.64 pro Fondsanteil. Aus den Vorjahren

besteht per 30.09.2024 zudem ein Gewinnvortrag aus früheren Nettoerträgen von CHF 1 972 945 respektive CHF 0.09 pro Anteil.

Zusätzlich resultierte im Geschäftsjahr aus dem Verkauf von insgesamt sieben Liegenschaften ein realisierter Kapitalgewinn von CHF 7 204 245 (nach Abzug von Grundstückgewinnsteuern) beziehungsweise CHF 0.33 pro Anteil (vgl. Abschnitt «Käufe und Verkäufe»). Aus Verkäufen in früheren Geschäftsjahren besteht per 30.09.2024 zudem ein Gewinnvortrag im Umfang von CHF 14 263 014 respektive CHF 0.66 pro Anteil. Der gesamthaft in der Geschäftsperiode 2023/2024 realisierte Erfolg beläuft sich auf CHF 64 246 553 respektive CHF 2.97 pro Anteil.

Die Ausschüttung aus dem Geschäftsjahr 2023/2024 wird auf CHF 58 320 000 respektive CHF 2.70 pro Anteil festgelegt und kann damit vollständig aus Nettoerträgen bereitgestellt werden. Die Ausschüttungsrendite auf Basis des Börsenkurses (Stand 30.09.2024) beträgt 2,28%. Bezogen auf den NAV resultiert eine Ausschüttungsrendite von 2,37%.

Die vollständige Erfolgsrechnung ist auf Seite 21 dargestellt.

Pfäffikon,  
Etzzelstrasse 21–27



### Entwicklung Fondsvermögen

Im Juli 2024 wurden im Rahmen einer Kapitalerhöhung rund CHF 610 Mio. an zusätzlichem Eigenkapital aufgenommen. Das Bezugsverhältnis betrug 3 zu 1. Die 5 400 000 neuen Anteile wurden vollständig gezeichnet. Der Ausgabepreis betrug CHF 114.80 pro Anteil (inkl. Ausgabe-kommission). Mit der Kapitalerhöhung erwarb der Fonds per 17. Juli 2024 ein Immobilienportfolio der Swiss Life AG mit einem Marktwert von CHF 701 Mio. (vgl. Abschnitt «Käufe und Verkäufe»).

Im Geschäftsjahr konnten bei den Liegenschaften leicht positive Marktwertveränderungen verzeichnet werden. Der Marktwert der Liegenschaften, welche sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, erhöhte sich um CHF 21,58 Mio. beziehungsweise +0,87%. Darin enthalten sind wertvermehrnde Investitionen in der Höhe von CHF 10,92 Mio. Netto betrachtet, das heisst nach Abzug der getätigten Investitionen, betrug die Marktwertveränderung +0,43%.

Leicht negativ wirkte sich die geringe Erhöhung der Diskontsätze um acht Basispunkte aus. Der mittlere, marktwertgewichtete Diskontsatz stieg im Like-for-like-Portfolio von 2,63% auf 2,71% (netto, real). Daneben wirkte sich die starke Nachfrage nach Mietwohnungen, insbesondere an guten Lagen, wertstabilisierend aus: Die akkreditierten,

unabhängigen Bewertungsexpertinnen und -experten schätzen die zukünftigen Mieterträge um rund 4,5% höher ein als zu Beginn des Geschäftsjahres und die zu erwartenden langfristigen Leerstände 0,1% tiefer.

Durch die Kapitalerhöhung und die oben erwähnten Liegenschaftsverkäufe sank die Fremdfinanzierungsquote im Geschäftsjahr von anfänglich 26,05% auf 22,11% per 30.09.2024.

Die Erfolgsrechnung zeigt unrealisierte Kapitalverluste von CHF 4,17 Mio. Diese stammen aus Umbuchungen unrealisierter Kapitalgewinne infolge Verkäufen sowie der teilweisen Abschreibung von Kaufnebenkosten.

### Gesamtpformance

Der Total Return betrug im Geschäftsjahr 2023/2024 3,65%. Er beinhaltet die Entwicklung des Börsenkurses sowie die Gewinnausschüttung des Vorjahres im November 2023 (CHF 2.60 pro Anteil). Über den gleichen Zeitraum betrachtet haben die kotierten Schweizer Immobilienfonds einen Total Return von 15,32% erzielt (SXI Real Estate® Funds Broad TR, SWIIT).

Die Performance seit Lancierung des Fonds im November 2015 liegt bei 5,28% pro Jahr, diejenige des kotierten Gesamtmarktes bei 5,06%.



Total Return seit Lancierung (indexierte Performance)

SIX Swiss Exchange. SXI Real Estate® Funds TR; historische Schlusskurse. Abgerufen am 7. Oktober 2024

## Aktivitäten des Portfoliomanagements

### Erträge und Vermietung

Die Vermietungsquote konnte mit 98,5% auf hohem Niveau gehalten werden (Vorjahr 98,4%). Die gute Vermietungssituation war unter anderem auf die Lagequalität der Liegenschaften und zielgerichtete Bemühungen auf Ebene Asset Management, Bewirtschaftung und Vermarktung zurückzuführen. Unterstützt wurden die tiefen Mietzinsausfälle zusätzlich durch den hohen Anteil an Wohnmieterträgen in den Städten und gut erschlossenen Agglomerationen. Eine weiterhin hohe Zuwanderung in die Schweiz und eine vergleichsweise tiefe Wohnungsproduktion führten zu tiefen Leerständen und steigenden Angebotsmieten (vgl. auch Kapitel «Wirtschaftliches Umfeld und Immobilienmärkte»).

Das Geschäftsjahr war bei den Bestandesmieten der Wohnungen geprägt von zwei Steigerungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes des Bundesamtes für Wohnungswesen (per 02.06.2023 auf 1,50%, per 02.12.2023 auf 1,75%, beide mit Wirkung im Geschäftsjahr 2023/2024). Zudem konnten 40% der Teuerung sowie eine allgemeine Kostensteigerung überwältigt werden. Durch den hohen Wohnersparungsanteil des Portfolios sowie diverse Wiedervermietungen zu höheren Marktkonditionen konnte über diejenigen Liegenschaften, die sich das ganze Geschäftsjahr im Portfolio befanden, eine Steigerung der Soll-Miete um 4,5% erzielt werden (Like-for-like-Stichtagsvergleich von 154 Wohn- und Geschäftsliegenschaften von 30.09.2024 zu 30.09.2023).

Die Konzentration der grössten Geschäftsmieter reduzierte sich im Zuge des Portfoliowachstums weiter. Der Ertragsanteil der grössten zehn Geschäftsmieter belief sich per Geschäftsjahresende am 30.09.2024 auf lediglich 6,5% (Vorjahr 8,8%), wobei der grösste Mieter 1,0% der Erträge stellte (Worblaufen, Lindenhofstrasse 1). Die WAULT der grössten zehn Mieter betrug 3,6 Jahre, diejenige sämtlicher Geschäftsmietverträge 3,3 Jahre.

Von den insgesamt CHF 1,65 Mio. an Mietausfällen (1,58% der Soll-Mieten) entfielen CHF 0,27 Mio. auf die Gotthardstrasse 1/3 in Brunnen (SZ). Der objektbezogene Leerstand betrug über die Geschäftsperiode hinweg 16,4% und betraf die Büroflächen dieser gemischt-genutzten Neubauliegenschaft. Das Entwicklungsgebiet «Hertipark», dessen Kopf die Gotthardstrasse 1/3 mit ihrem Ankermieter «Lidl» bildet, weist bei der Hauptnutzung Wohnen kaum Leerstände auf. Allerdings zeigen die Vermarktungsbemühungen, dass bei den Büroflächen, die zum Bahnhof hin über eine sehr

gute Visibilität verfügen, die Marktpositionierung noch im Gange ist. Immerhin konnte im Geschäftsjahr 2023/2024 eine weitere Büroeinheit als Arztpraxis unter Vertrag genommen werden (rund 230 m<sup>2</sup>). Zudem stehen seit Herbst 2024 ausgebaute Kleinbüros zur Verfügung, die auf Mietinteresse stossen. Per 30.09.2024 standen noch rund 80% der insgesamt 1480 m<sup>2</sup> Büroflächen leer. Die Wohn- und Verkaufsnutzungen waren bereits mit der Inbetriebnahme im Frühling 2022 vollvermietet.

### Investitionen

Im Geschäftsjahr 2023/2024 wurden insgesamt CHF 14,66 Mio. im Rahmen von Bauprojekten investiert. Davon entfielen CHF 10,92 Mio. auf wertvermehrende Investitionen, welche den Anlagewerten in der Bilanz aufgerechnet wurden (74,5%). Die restlichen CHF 3,74 Mio. (25,5%) wurden als werterhaltende Position der Erfolgsrechnung belastet. Die Investitionen verteilten sich schwergewichtig auf folgende Projekte:

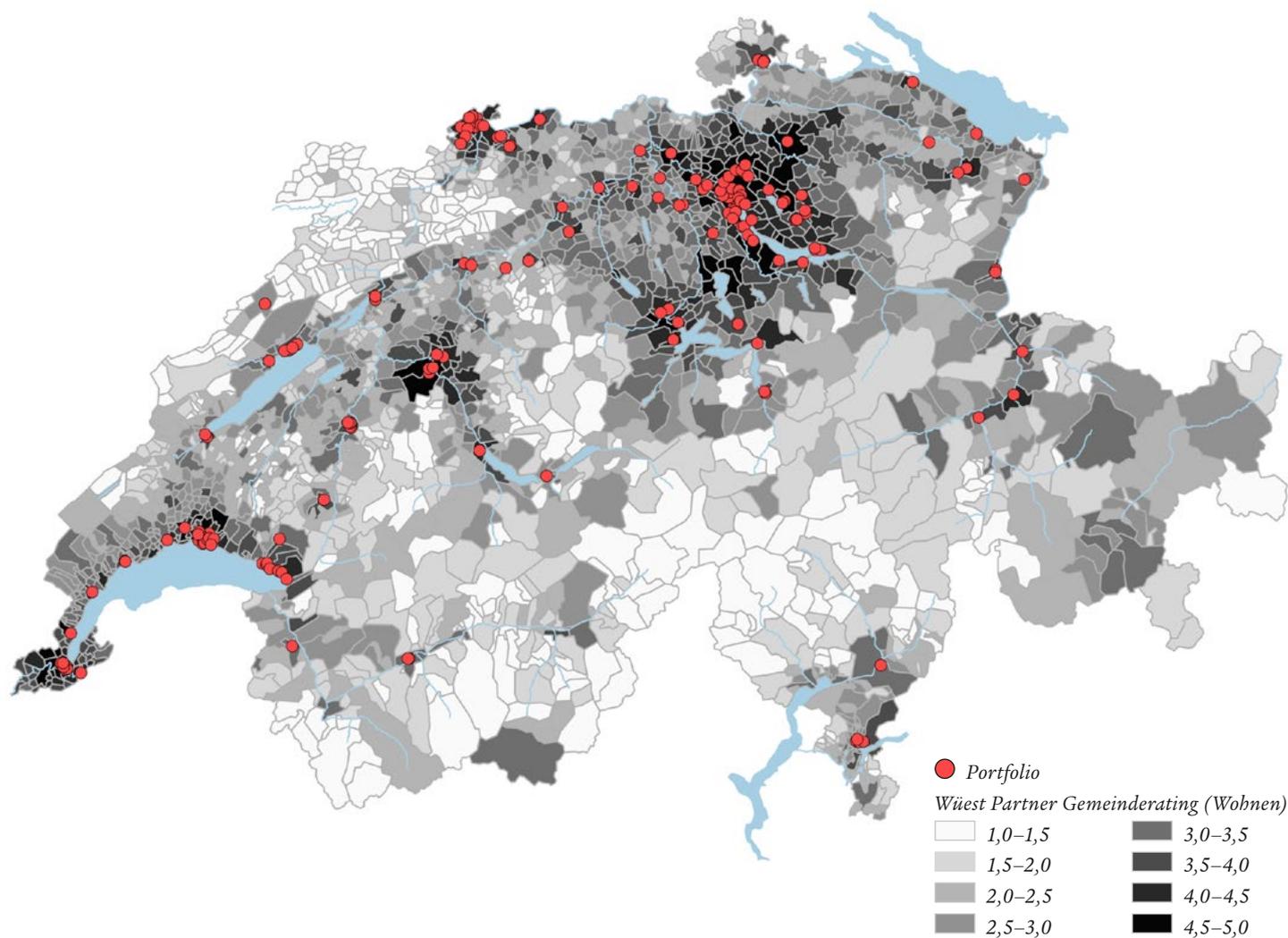
In Vevey wurde das Mehrfamilienhaus «Route de Saint Légier 10/10a» umfassend saniert. Die 16 Wohnungen erhielten neue Küchen, Bäder, Steigzonen sowie eine komplett erneuerte Gebäudehülle. Die Investitionen im Geschäftsjahr 2023/2024 beliefen sich auf CHF 2,15 Mio. (Gesamtprojekt CHF 2,79 Mio.). Rund die Hälfte der Wohnungen wurden auf die Sanierung hin leer und per Juli 2024 neu vermietet.

Am Bahnhof Worblaufen wurden CHF 1,47 Mio. in die Büroliegenschaft «Lindenhofstrasse 1» investiert. Die Büroflächen im Kopfbau des Gebäudes wurden mit Lüftung, Kühlung und neuen Nasszellen ausgestattet.

Weitere grössere Investitionen wurden getätigt an der Limmattalstrasse/Regensdorferstrasse in Zürich (CHF 1,43 Mio., Dach- und Belagssanierung Hönnggermarkt in Verbindung mit Vertragsverlängerung Coop), der Farnsburgerstrasse 1/3 in Pratteln (CHF 0,77 Mio., erster Teil Küchen- und Badsanierung) sowie der Alfred-Escher-Strasse 34/36 in Zürich (CHF 0,61 Mio., Planung Totalsanierung).

### Käufe und Verkäufe

Per 17. Juli 2024 erwarb der Fonds ein breit diversifiziertes Immobilienportfolio der Swiss Life AG. Es beinhaltete 47 Liegenschaften mit einem dannzumaligen Marktwert von CHF 701 Mio., der gleichzeitig dem Kaufpreis entsprach



(Bewertung Wüest Partner mit Marktkonformitätsprüfung Jones Lang LaSalle). Die Marktwerte verteilten sich auf die Regionen Nordwestschweiz (21%), Genfersee (20%) sowie Zürich (19%). Rund 79% der Mieterträge kamen zum Erwerbszeitpunkt aus Wohnnutzungen. Es handelte sich mehrheitlich um reine Wohnliegenschaften in Mittelzentren und gut erschlossenen Agglomerationen wie beispielsweise Freiburg, Lausanne, Schaffhausen, Pfäffikon (SZ) oder Allschwil (BL).

Im Geschäftsjahr 2023/2024 wurden insgesamt sieben Liegenschaften veräussert. Der Bruttoverkaufserlös betrug rund CHF 51,5 Mio. (rund CHF 7,4 Mio. pro Objekt). Im Oktober 2023 erfolgte der Verkauf einer Geschäftsliegenschaft in der Innenstadt von Zürich. Ende Januar 2024 wurde ein Portfolio von drei Wohn- und Geschäftsliegenschaften in Lausanne mit einem Gesamtvolumen von knapp CHF 20 Mio. veräussert. Zusätzlich wechselten im Juli 2024 eine kleine Büroliegenschaft in Zollikon und ein Wohnhaus in Genf ihren Besitzer. Zuletzt wurde im September 2024 ein kleineres Mehrfamilienhaus in Uster verkauft.

Die Verkäufe erfolgten mehrheitlich über dem aktuellen Marktwert, teilweise auf der Höhe der aktuellen Marktwerte. Der realisierte Erfolg nach Abzug von anteiligen Notariats- und Grundbuchgebühren sowie Transaktionskommissionen belief sich auf rund CHF 8,4 Mio. (ausgehend von den Gestehungskosten). Nach Abzug der Grundstückgewinnsteuern von rund CHF 1,2 Mio. konnte in der Erfolgsrechnung ein realisierter Erfolg von rund CHF 7,2 Mio. verbucht werden.

## Immobilienportfolio per 30.09.2024

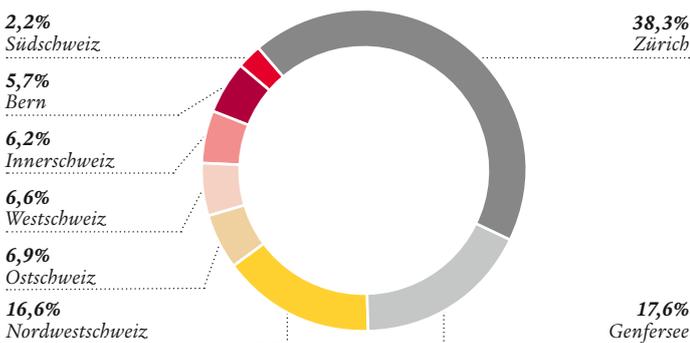
### Überblick

Der Fonds ESG Swiss Properties verfügte per Geschäftsjahresende über ein schweizweit diversifiziertes Immobilienportfolio mit insgesamt 201 Liegenschaften. Der Marktwert des Portfolios betrug per 30.09.2024 insgesamt CHF 3206,0 Mio. Der mittlere Liegenschaftswert belief sich auf CHF 16,0 Mio. pro Objekt. Den höchsten Marktwert eines einzelnen Objektes hielt mit CHF 67,6 Mio. und 2,1% Anteil unverändert die Büro- und Wohnliegenschaft «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 30.09.2024 der grösste Wertanteil der Fondsliegenschaften in den Schweizer Grossagglomerationen 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. Durch das Zugangsportfolio wurde das Bestandesportfolio gezielt um Immobilien in Mittelzentren und inneren Agglomerationslagen erweitert.

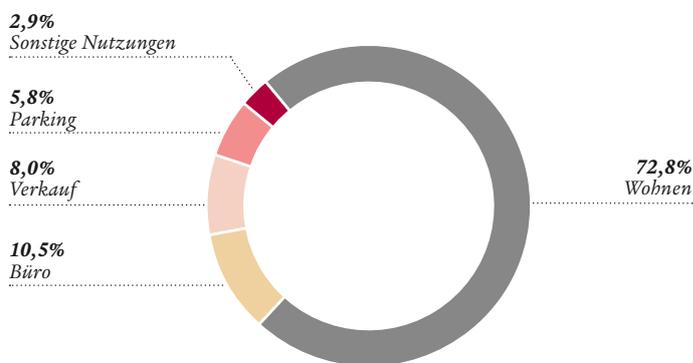
Bezogen auf die Immobilienmarktregionen von Wüest Partner vereinte der Wirtschaftsraum Zürich mit 38,3% den grössten Anteil der Liegenschaftswerte (vgl. Abbildung «Verteilung der Immobilienwerte nach Immobilienmarktregion»). Die Region «Genfersee» mit den Städten Genf, Lausanne, Vevey und Thônex umfasste 17,6%. Auf die Region «Nordwestschweiz», die Standorte von Basel über Oberwil, Therwil bis Aarau umfasst, entfielen 16,6% der Marktwerte.



Verteilung der Immobilienwerte nach Immobilienmarktregion (Wüest Partner AG)

### Nutzungen

Per Stichtag 30.09.2024 wurden 72,8% der Soll-Nettomieten aus Wohnnutzungen erwirtschaftet (vgl. Abbildung «Verteilung der Mieterträge nach Nutzung»). 10,5% stammten aus Büroflächen und 8,0% aus Verkaufsnutzungen. Der Rest entfiel auf Nebennutzungen und Parkplätze.

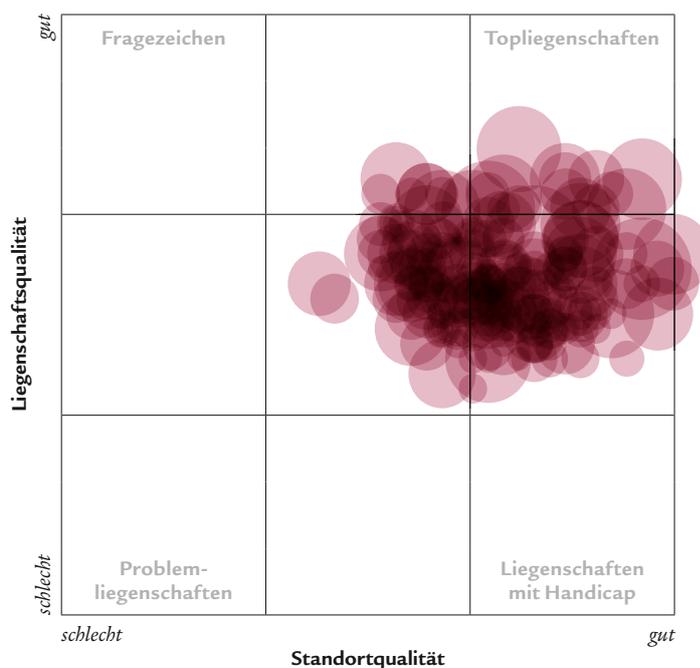


Verteilung der Mieterträge nach Nutzung (Wüest Partner AG)

**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 30.09.2024 unverändert 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 der Mikrolage, zusammengefasst als «Standortqualität», erreichten mit durchschnittlich 4,4 beziehungsweise 3,6 gute Werte. Die Durchschnittswerte für Nutzbarkeit, Standard, Zustand und Marktattraktivität der Gebäude (zusammengefasst unter «Gebäudequalität») lagen jeweils bei 3,3, 3,3 und 3,2. Aus den genannten Lage- und Gebäudequalitäten ergibt sich die Positionierung der Liegenschaften oben rechts in der Portfoliomatrix.



Portfoliomatrix: Kreisgrösse entspricht Marktwerten (Wüest Partner AG)



Wohlen,  
Dottikerstrasse 35–45,  
Hämberematt, Stutzematte

## *Wirtschaftliches Umfeld und Immobilienmärkte*

### **Wirtschaftliches Umfeld**

Das Wirtschaftswachstum in der Schweiz lag im Geschäftsjahr 2023/2024 unter dem langjährigen Durchschnitt, mit 1,5% gegenüber 0,2% jedoch deutlich über dem Vorjahreswert. Die Konsumentenpreis-inflation bewegte sich mit 0,8% während der Geschäftsperiode im Zielband der Preisstabilität, sodass die Schweizerische Nationalbank, als erste der bedeutenden Notenbanken, den Zinssenkungszyklus einläutete. Die Nationalbank reduzierte den Leitzins während der Geschäftsperiode in drei Schritten um insgesamt 75 Basispunkte auf 1,0%, wodurch die Geldpolitik per Geschäftsjahresende nicht mehr als restriktiv zu bezeichnen war.

Kurzfristig führten die Zinssenkungen zu einem zyklischen Aufschwung, und im Vergleich zum Periodenbeginn nahm der reale Aussenwert des Schweizer Frankens ab, was der Exportwirtschaft temporär Rückenwind verlieh. Die erwarteten Konjunkturimpulse infolge einer weltwirtschaftlichen Nachfrage blieben aber aus, auch aufgrund der zunehmenden geopolitischen Unordnung.

Relativ stabil blieb die Situation am Arbeitsmarkt: Die Arbeitslosenquote stieg über das Geschäftsjahr zwar von 2,1% auf 2,5% an, lag damit aber weiterhin unter dem langfristigen Durchschnitt. Die Beschäftigtenzahl stieg um 1,3%. Swiss Life Asset Managers schätzt die Veränderung des Bruttoinlandprodukts 2024 auf plus 1,4% und 2025 auf 1,2%.

### **Immobilienanlagen**

Im Geschäftsjahr 2023/2024 stieg die Nachfrage nach Anlageimmobilien aufgrund anhaltend starker Flächennachfrage wieder leicht an. Das Transaktionsvolumen fiel jedoch noch geringer aus als im Vorjahr (gemäss MSCI minus 26% per zweitem Quartal 2024). Insgesamt war die Handelsaktivität damit im zweiten Jahr in Folge verhalten. Während sich bei Wohnliegenschaften manche Marktwertkorrekturen bereits wieder erholten, kam es bei Geschäftsliegenschaften mit Defiziten weiterhin zu leichten Marktwertverlusten. Die letztverfügbaren Renditekennzahlen von Transaktionen zeigten Spitzen-Nettoanfangsrenditen von 1,70 (Wohnen Zürich) bis 3,30% (Verkaufsflächen in Basel). Damit stiegen die Spitzenrenditen seit ihrem Tiefpunkt um 30 bis 70 Basispunkte an und lagen per Ende Geschäftsjahr wieder auf einem Niveau von 2020.

### **Mietwohnungsmarkt**

Zwischen 2023 und 2024 sank die schweizweite Leerwohnungsziffer von 1,31% auf 1,15%. Damit ging die Leerwohnungsziffer im vierten Jahr in Folge zurück, was auf den Nachfrageüberhang durch den geringeren Wohnungsbau und die hohe Zuwanderung zurückzuführen war. Im Berichtsjahr lag die gleitende Jahressumme der Zuwanderung ausländischer Wohnbevölkerung rund 40% über dem Mittelwert für die gleichen Zeiträume der letzten acht Jahre. Demgegenüber lag die Anzahl bewilligter Wohnungen weiterhin auf einem tiefen Niveau, stieg aber Mitte 2024 wieder leicht an.

Der Aufwärtsdruck auf die Wohnungsmieten setzte sich im Geschäftsjahr fort, besonders in den Zentren, aber auch in den gut erschlossenen Agglomerationen. Schweizweit stiegen die Angebotsmieten um 3,9% im Vergleich zum Vorjahr. In den Grossstädten (Zürich, Genf, Basel, Lausanne, Bern) wurden Wachstumsraten zwischen 2,4% und 8,2% beobachtet. Gleichzeitig stieg am 2. Dezember 2023 der hypothekarische Referenzzins auf 1,75% an, was eine Erhöhung der Mietzinse bei bestehenden Verträgen mit Stand von unter 1,75% ermöglichte. Swiss Life Asset Managers erwartet eine erste Referenzzinssenkung bis zum Ende der nächsten Geschäftsperiode (drittes Quartal 2025).

### **Geschäftsflächenmarkt**

Die Polarisierung bei den Geschäftsflächen setzte sich im Geschäftsjahr 2023/2024 fort, teilweise akzentuierter als in den Jahren zuvor. An Toplagen präsentierte sich eine stabile Mieternachfrage, während bei anspruchsvolleren Lagen ein gewisser Druck auf die Mieten zu spüren war. Das anhaltende Beschäftigungswachstum stützte die Flächennachfrage besonders an guten Standorten.

Die Schweiz verzeichnete im Berichtsjahr bis zum Ende des zweiten Quartals 2024 bei den Geschäftsflächen eine durchschnittliche Verfügbarkeitsquote von 6,3%, was unter dem langfristigen Mittelwert von 7,7% lag. In derselben Zeitspanne wiesen die Zentren im Durchschnitt eine niedrigere Verfügbarkeitsquote auf, zuletzt lag diese bei 5,2%. Genf hebt sich mit einer Quote von 7,1% weiterhin ab von den anderen Zentren und dem landesweiten Durchschnitt.

Lausanne,  
Chemin des Aubépines 12



# ESG-Bericht

## ESG-Integrationsansatz

Der ESG-Integrationsansatz für den Immobilienfonds Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties umfasst die Integration von qualitativen ESG-Kriterien auf den drei Wertschöpfungsstufen Investition, Entwicklung und Bewirtschaftung.

### Investition

Bei der Prüfung neuer Anlagen (Ankäufe, Entwicklungen) wird eine systematische und für alle Objekte einheitliche ESG-Bewertung angewendet, mit der die wesentlichen ESG-bezogenen Risiken transparent gemacht und, falls erforderlich, spätere Verbesserungsmassnahmen bereits zum Zeitpunkt des Antritts der Investition strategisch vordefiniert werden.

### Entwicklung

Bei Bauprojekten wird flächendeckend eine Nachhaltigkeitsbaurichtlinie angewendet, welche die ökologischen und sozialen Zielsetzungen im Rahmen von Bauvorhaben definiert.

### Bewirtschaftung

Im Bestandesportfolio wird die Berücksichtigung von ESG-Aspekten durch entsprechende Bewirtschaftungsstandards, beispielsweise im Bereich Monitoring oder Umgang mit Mieterinnen und Mietern, sichergestellt.

Über die qualitativen Aspekte hinaus beinhaltet der ESG-Integrationsansatz folgende quantitativ messbare Nachhaltigkeitsindikatoren:

<b>E</b> 	<b>Umwelt: Management von Klimarisiken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jährliche Analyse des Immobilienportfolios hinsichtlich (physischer und transitorischer) Klimarisiken und bei Bedarf Ergreifen von geeigneten Massnahmen zur Minderung der Risiken</li> </ul>
<b>S</b> 	<b>Soziales: Verbesserung von Gesundheit und Wohlbefinden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proaktive und regelmässige Befragung der Mieterinnen und Mieter zu ihrer Zufriedenheit rund um das Mietverhältnis und die Mietsache</li> </ul>
<b>G</b> 	<b>Unternehmensführung: Transparenz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jährliche Teilnahme an externen Nachhaltigkeits-Assessments auf Fondsebene (z. B. GRESB, ISR, Scope)</li> <li>• Anstreben von Gebäudezertifizierungen auf Ebene der Immobilien</li> </ul>

## Klimaausrichtungsansatz

Der Klimaausrichtungsansatz bezieht sich auf die Verringerung des ökologischen Fussabdrucks über die Zeit, indem die Treibhausgasintensität des Portfolios reduziert wird. Die Treibhausgasintensität bezieht sich auf die Menge an Kohlenstoffdioxid-Äquivalenten, die pro Quadratmeter und Jahr ausgestossen werden (CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>). Die Treibhausgasintensität des Immobilienfonds kann durch CO<sub>2</sub>e-effiziente Neubauten, Sanierungen und betriebliche Optimierungsmassnahmen reduziert werden. Konkrete Massnahmen

umfassen hauptsächlich den Ersatz von fossil betriebenen Heizungsanlagen durch fossilfreie Heizungsanlagen, die energetische Verbesserung der Gebäudehüllen, die Installation von Photovoltaikanlagen oder betriebliche Energieoptimierungen.

Über die qualitativen Aspekte hinaus beinhaltet der Klimaausrichtungsansatz folgenden quantitativ messbaren Nachhaltigkeitsindikator:

<b>E</b> 	<b>Umwelt: Aktive Überwachung der Treibhausgasintensität</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Emissions-Zwischenziel im Jahr 2035: Das Zwischenziel entspricht dem 1,5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens und die Berechnung stützt sich auf die öffentlich zugängliche CRREM-Methodologie (Carbon Risk Real Estate Monitor)</li> <li>• Netto-Null-Emissionen bis 2050</li> </ul>
--	--	--

## ESG-Integration: Zielwerte und Messgrößen

	Zielwert <sup>1</sup>	Messgrösse <sup>2</sup>
<b>Umwelt: Reduzierung der Klimaauswirkungen</b>		
<i>Systematische Klimarisikobewertung</i>		
Anteil der Immobilienwerte im Portfolio, welche im Geschäftsjahr von der Klimarisikobewertung abgedeckt wurden	>75%	98,6%
<b>Soziales: Verbesserung von Gesundheit und Wohlbefinden</b>		
<i>Überwachung der Mieterzufriedenheit</i>		
Anteil der Mieterinnen und Mieter <sup>3</sup> , welche im Geschäftsjahr mittels Mieterzufriedenheitsumfrage angesprochen wurden	>25%	30%
<b>Unternehmensführung: Transparenz</b>		
<i>Externe Nachhaltigkeits-Assessments</i>		<i>Jährliche Teilnahme</i>
Teilnahme am GRESB Real Estate Assessment 2024		✓
GRESB Real Estate Assessment 2023 – Rating		☆☆☆☆
GRESB Real Estate Assessment 2023 – Score		86
GRESB Real Estate Assessment 2023 – Ranking		7/13
Teilnahme am REIDA CO <sub>2</sub> -Benchmark 2024		✓
<i>Gebäudezertifizierungen</i>		
Anteil der Geschossfläche des Portfolios, welche über eine Zertifizierung auf Gebäudestufe verfügt	>40% ab 2027	30%

<sup>1</sup> gemäss Fondsprospekt vom 30.09.2024 sowie gemäss Nachhaltigkeits-Metriken und -Methodik vom 30.09.2024

<sup>2</sup> Stand 30.09.2024 resp. Geschäftsjahr 01.10.2023–30.09.2024

<sup>3</sup> Geschäfts- und Wohnungsmieterinnen und -mieter

## Klimaausrichtung: Zielwert und Messgrösse

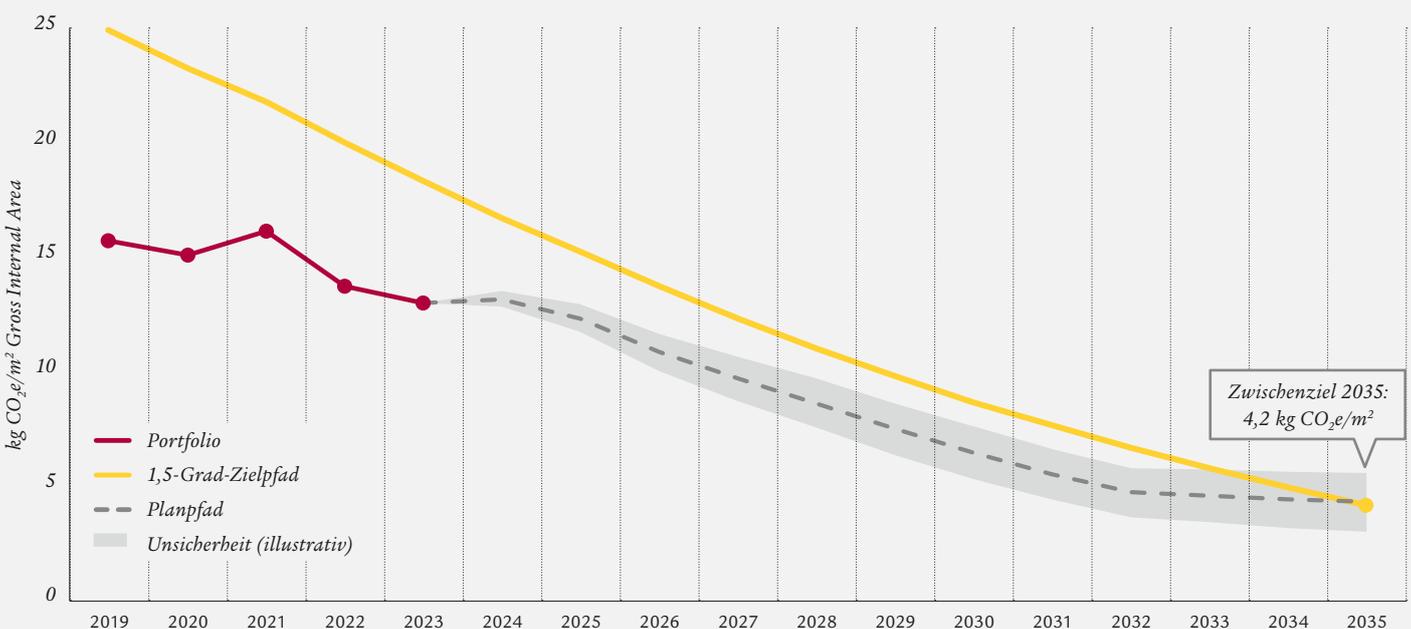
Die CO<sub>2</sub>e-Intensität des Fonds (Portfolio, rote Linie) bezieht sich auf die Betriebsenergie. Berücksichtigt werden Emissionen aus Wärme und Allgemiestrom (Scope 1 und Scope 2) sowie mieterseitige Emissionen (Scope 3,13). Bei der Berechnung der CO<sub>2</sub>e-Intensität werden nur Liegenschaften berücksichtigt, welche zwölf Monate als Bestandesliegenschaften im Portfolio waren (exkl. Transaktionen und Bauprojekte). Datenlücken in den gemessenen Energieverbräuchen werden mit konservativen Schätzungen aufgefüllt. Die Werte werden nichtklimakorrigiert ausgewiesen.

Der 1,5-Grad-Zielpfad (orange 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, welche 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 CO<sub>2</sub>e durch die Umsetzung der Investitionsplanung eingespart werden kann.

Die Investitionsplanung umfasst neben den Bestandesliegenschaften ebenfalls die Liegenschaften, welche im Berichtsjahr erworben wurden. Um diesen Planpfad zu ermitteln, hat Swiss Life Asset Managers ein Modell entwickelt, das auf bestimmten Regeln basiert. Das Modell berücksichtigt einerseits die Verbesserung der Energieeffizienz durch Massnahmen an der Gebäudehülle und andererseits Veränderungen des Energieträgermixes durch Heizträgerwechsel. 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 dieses Steuerungsinstrument, um die Dekarbonisierung des Immobilienfonds auf das Pariser Klimaabkommen auszurichten und somit den Werterhalt sowie den Schutz des Portfolios vor regulatorischen Anforderungen sicherzustellen.



Die Berechnungen der CO<sub>2</sub>e-Intensität des Portfolios und des Zielpfades basieren auf der Methodologie von CRREM. Diese unterscheidet sich von der REIDA-Methodologie, welche für die Berechnung der umweltrelevanten Kennzahlen verwendet wird. Die Methodologie von CRREM ist verfügbar unter: <https://www.crrem.eu>

## Umweltrelevante Kennzahlen

		01.01.2023–31.12.2023	01.01.2022–31.12.2022
<b>Abdeckungsgrad</b>			
Gesamtfläche der fertigen Bauten	m <sup>2</sup> EBF	458 440	410 229
Massgebliche Fläche der fertigen Bauten	m <sup>2</sup> EBF	446 940	407 279
Abdeckungsgrad	EBF-%	97,5	99,3
Gesamtfläche der fertigen Bauten	m <sup>2</sup> VMF	380 364	340 233
Massgebliche Fläche der fertigen Bauten	m <sup>2</sup> VMF	370 800	337 678
Abdeckungsgrad	VMF-%	97,5	99,2
<b>Energieverbrauch und -intensität</b>			
Energieverbrauch	MWh/a	44 378	41 992
Energieintensität	kWh/m <sup>2</sup> EBF	99,3	103,1
Energieintensität	kWh/m <sup>2</sup> VMF	119,7	124,4
<b>Energieträgermix (in % des Energieverbrauchs)</b>			
<i>Brennstoffe</i>	MWh/a (%)	32 662 (73,6%)	32 153 (76,6%)
Heizöl	MWh/a (%)	8 257 (18,6%)	8 034 (19,1%)
Heizgas	MWh/a (%)	24 139 (54,4%)	23 798 (56,7%)
Biomasse	MWh/a (%)	266 (0,6%)	321 (0,8%)
<i>Wärme</i>	MWh/a (%)	7 606 (17,1%)	5 846 (13,9%)
Nah- und Fernwärme	MWh/a (%)	6 141 (13,8%)	4 260 (10,1%)
Umweltwärme	MWh/a (%)	1 465 (3,3%)	1 586 (3,8%)
<i>Elektrizität</i>	MWh/a (%)	4 110 (9,3%)	3 992 (9,5%)
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	MWh/a (%)	586 (1,3%)	635 (1,5%)
Elektrizität allgemein	MWh/a (%)	3 524 (7,9%)	3 358 (8,0%)
<i>Anteil erneuerbare Energie</i>	MWh/a (%)	8 431 (19,0%)	7 456 (17,8%)
<i>Anteil fossile Brennstoffe</i>	MWh/a (%)	34 902 (78,6%)	33 588 (80,0%)
<i>Anteil fossile Energie</i>	MWh/a (%)	4 308 (9,7%)	3 559 (8,5%)
<b>Treibhausgasemissionen und -intensität</b>			
Treibhausgasemissionen	tCO <sub>2</sub> e/a	7 114	6 822
Treibhausgasintensität	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF	15,9	16,8
Treibhausgasintensität	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> VMF	19,2	20,2
<b>Treibhausgasemissionen nach GHG-Scopes</b>			
<i>Scope 1</i>	tCO <sub>2</sub> e/a (%)	6 480 (91,1%)	6 362 (93,3%)
Heizöl	tCO <sub>2</sub> e/a (%)	2 079 (29,2%)	2 023 (29,7%)
Heizgas	tCO <sub>2</sub> e/a (%)	4 401 (61,9%)	4 338 (63,6%)
Biomasse	tCO <sub>2</sub> e/a (%)	1 (0,0%)	1 (0,0%)
<i>Scope 2</i>	tCO <sub>2</sub> e/a (%)	634 (8,9%)	460 (6,7%)
Nah- und Fernwärme	tCO <sub>2</sub> e/a (%)	212 (3,0%)	147 (2,2%)
Anerogene Emissionen	tCO <sub>2</sub> e/a (%)	372 (5,2%)	265 (3,9%)
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	tCO <sub>2</sub> e/a (%)	7 (0,1%)	8 (0,1%)
Elektrizität allgemein	tCO <sub>2</sub> e/a (%)	43 (0,6%)	41 (0,6%)

Die umweltrelevanten Kennzahlen wurden von REIDA nach deren methodischen Grundlagen im Rahmen des CO<sub>2</sub>-Benchmarkings berechnet und durch Swiss Life Asset Managers plausibilisiert. Die methodischen Grundlagen sind verfügbar unter: <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>.

# Vermögensrechnung

<b>Vermögensrechnung</b>	<b>30.09.2024</b> CHF	<b>30.09.2023</b> CHF
<b>Aktiven</b>		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	3 910 681.76	3 752 748.88
<i>Grundstücke</i>		
Wohnbauten	2 242 934 000.00	1 685 156 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	626 292 000.00	573 336 000.00
Gemischte Bauten	336 809 000.00	274 406 000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	0.00	0.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>3 206 035 000.00</b>	<b>2 532 898 000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte	15 093 493.88	11 116 275.60
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>3 225 039 175.64</b>	<b>2 547 767 024.48</b>
<b>Passiven</b>		
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	265 340 000.00	324 950 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	37 842 336.40	26 114 789.74
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>303 182 336.40</b>	<b>351 064 789.74</b>
<i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	443 650 000.00	334 990 000.00
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>443 650 000.00</b>	<b>334 990 000.00</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>746 832 336.40</b>	<b>686 054 789.74</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>2 478 206 839.24</b>	<b>1 861 712 234.74</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	21 693 800.00	19 248 200.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>2 456 513 039.24</b>	<b>1 842 464 034.74</b>
<b>Anteile</b>		
	<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>
Anzahl Anteile zu Beginn der Rechnungsperiode	16 200 000	16 200 000
Ausgegeben	5 400 000	0
Zurückgenommen	0	0
<b>Anzahl Anteile im Umlauf bei Abschluss der Rechnungsperiode</b>	<b>21 600 000</b>	<b>16 200 000</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil in CHF bei Abschluss der Rechnungsperiode</b>	<b>113.73</b>	<b>113.73</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>		
	<b>01.10.2023–30.09.2024</b> CHF	<b>01.10.2022–30.09.2023</b> CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	1 842 464 034.74	1 872 707 271.53
Ausschüttungen	–42 120 000.00	–42 120 000.00
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe/ Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	598 536 000.00	0.00
Gesamterfolg	57 633 004.50	11 876 763.21
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	0.00
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>2 456 513 039.24</b>	<b>1 842 464 034.74</b>

# Erfolgsrechnung

<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>01.10.2023–30.09.2024</b>	<b>01.10.2022–30.09.2023</b>
	CHF	CHF
<b>Erträge</b>		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) <sup>1</sup>	103 317 036.75	92 720 938.88
Erträge der Bank- und Postguthaben	93 891.36	37 681.95
Sonstige Erträge	7 800.10	1 231.70
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	12 204 000.00	0.00
<b>Total Erträge</b>	<b>115 622 728.21</b>	<b>92 759 852.53</b>
<b>Aufwendungen</b>		
<i>Zinsen</i>		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	11 890 716.32	7 987 163.80
Sonstige Passivzinsen	0.00	21.10
Negativzinsen	18 670.94	25 161.41
Baurechtszinsen	349 999.80	349 999.80
<i>Unterhalt und Reparaturen</i>		
Instandhaltung	7 547 633.46	7 431 190.54
Instandsetzung	3 742 908.90	3 302 908.00
<i>Liegenschaftsverwaltung</i>		
Liegenschaftsaufwand	3 631 469.45	3 403 676.18
Verwaltungsaufwand	8 271.59	419 634.17
<i>Steuern und Abgaben</i>		
Liegenschaftssteuern	1 421 282.97	1 451 854.68
Gewinn- und Kapitalsteuern	10 913 062.53	5 428 302.13
<i>Schätzungs- und Revisionsaufwand</i>		
Schätzungsaufwand	364 977.34	180 725.00
Prüfaufwand	185 749.20	87 237.00
<i>Rückstellungen für künftige Reparaturen</i>		
Zuweisung	0.00	0.00
Entnahme	0.00	0.00
<i>Reglementarische Vergütungen an</i>		
die Fondsleitung	14 328 839.28	14 946 120.29
die Depotbank	40 000.00	40 000.00
die Immobilienverwalterin bzw. den Immobilienverwalter	3 939 857.90	3 531 914.65
Sonstige Aufwendungen	196 980.52	126 865.06
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>58 580 420.20</b>	<b>48 712 773.81</b>

<sup>1</sup> Die Differenz von CHF 869 007 gegenüber den Mietzinseinnahmen aus dem «Inventar der Liegenschaften» (Seite 26) resultiert aus Liegenschaftsverkäufen.

	01.10.2023–30.09.2024	01.10.2022–30.09.2023
	CHF	CHF
<b>Erfolgsrechnung</b>		
<b>Nettoertrag</b>	<b>57 042 308.01</b>	<b>44 047 078.72</b>
Realisierte Gewinne/Verluste aus Liegenschaftsverkäufen	8 430 205.41	3 817 249.49
Grundstückgewinnsteuern aus Verkäufen	-1 225 960.00	0.00
<b>Realisierte Kapitalgewinne und -verluste</b>	<b>7 204 245.41</b>	<b>3 817 249.49</b>
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>64 246 553.42</b>	<b>47 864 328.21</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-4 167 948.92	-35 150 865.00
Liquidationssteuern aus unrealisierten Kapitalgewinnen und -verlusten	-2 445 600.00	-836 700.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>57 633 004.50</b>	<b>11 876 763.21</b>

	01.10.2023-30.09.2024	01.10.2022–30.09.2023
	CHF	CHF
<b>Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag der Rechnungsperiode	57 042 308.01	44 047 078.72
Vortrag des Vorjahres	1 972 944.61	45 865.89
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>59 015 252.62</b>	<b>44 092 944.61</b>
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	58 320 000.00	42 120 000.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	0.00	0.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>695 252.62</b>	<b>1 972 944.61</b>

	01.10.2023-30.09.2024	01.10.2022–30.09.2023
	CHF	CHF
<b>Verwendung des Kapitalgewinnes</b>		
Kapitalgewinne der Rechnungsperiode	7 204 245.41	3 817 249.49
Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	14 263 014.08	10 445 764.59
<b>Zur Verteilung verfügbare Kapitalgewinne</b>	<b>21 467 259.49</b>	<b>14 263 014.08</b>
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehene Kapitalgewinne	0.00	0.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>21 467 259.49</b>	<b>14 263 014.08</b>

	01.10.2023-30.09.2024	01.10.2022–30.09.2023
	CHF	CHF
<b>Ertragsausschüttung</b>		
Ausschüttungsbetrag pro Anteilsschein an Anlegerinnen und Anleger	2.70	2.60
<b>Nettobetrag</b>	<b>2.70</b>	<b>2.60</b>

# Anhang

## Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen

		30.09.2024	30.09.2023
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 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 2024 wurde für die Kapitalerhöhung mit Liberierung per 17. Juli 2024 eine ausserordentliche Neubewertung der Immobilienanlagen 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 Schätzungsexpertinnen und -experten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode (Discounted-Cashflow-Methode, DCF) geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf zum 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 Schätzungsexpertinnen und -experten 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

	01.10.2023–30.09.2024		01.10.2022–30.09.2023	
	Maximal	Effektiv	Maximal	Effektiv
<b>Vergütungen an die Fondsleitung</b>				
Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds (in % des Gesamtfondsvermögens)	1,00%	0,53%	1,00%	0,59%
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%	3,81%	5,00%	3,80%
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%	0,65%	2,00%	1,50%
Ausgabekommission (in % des Nettoinventarwertes der neu emittierten Anteile)	5,00%	1,50%	5,00%	0,00%
Rücknahmekommission (in % des Nettoinventarwertes der zurückgenommenen Anteile)	1,50%	0,00%	1,50%	0,00%
<b>Vergütung an die Depotbank</b>				
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 Anlegerinnen und Anleger	0,50%	0,00%	0,50%	0,00%

## *Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften*

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

### *Verkaufsrestriktionen*

Für folgende Länder liegt eine Bewilligung für die Vertriebstätigkeit vor: *Schweiz*.

Anteile dieses Anlagefonds dürfen US-Personen weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. US-Person bedeutet: (i) ein/-e US-amerikanische/-r Staatsbürger/-in (inkl. doppelter oder mehrfacher Staatsbürgerschaft); (ii) eine in den USA wohnhafte Person (Resident Alien, der eine Green Card besitzt oder den «Substantial Presence Test» besteht); (iii) eine Personengesellschaft oder eine Gesellschaft in den USA oder unter US-Recht oder dem Recht eines US-Bundesstaates; (iv) einen Nachlass einer Erblasserin, eines Erblassers, die oder der US-Staatsbürger/-in oder in den USA wohnhaft ist; (v) einen Trust, wenn (x) ein US-Gericht gemäss geltendem Gesetz Anordnungen oder Urteile bezüglich wesentlicher Aspekte der Trust-Verwaltung treffen kann und (y) eine oder mehrere US-Personen die Befugnis haben, die wesentlichen Entscheidungen des Trusts zu kontrollieren; (vi) eine Person, die dem US-amerikanischen Steuerrecht aus anderen Gründen unterliegt (u. a. doppelter Wohnsitz, Ehepartner/-in mit gemeinsamer Einreichung, Verzicht auf US-Staatsbürgerschaft oder langfristige, dauerhafte Niederlassung in den USA). Dieser Absatz und die hier verwendeten Begriffe sind in Übereinstimmung mit dem US Internal Revenue Code auszulegen.

# Inventar der Liegenschaften

Ort	Adresse	Eigentumsform	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrswert CHF	Soll- Mietetrug <sup>1,2</sup> CHF	Mietzins- ausfälle <sup>1,3</sup> CHF
<b>Wohnbauten</b>						
Adliswil	Grundstrasse 11/11a/13	Alleineigentum	8 039 124	9 609 000	395 597	1 872
Affoltern am Albis	Pfruendhofstrasse 44-62	Alleineigentum	32 731 321	37 130 000	1 291 399	6 955
Allschwil	Belchenring 1-33, Herrenweg	Alleineigentum	34 360 767	33 920 000	317 051	5 740
Altdorf UR	Bahnhofstrasse 37	Alleineigentum	3 753 798	3 996 000	188 549	3 468
Altdorf UR	Wegmatte 5/7/9/11/13/15/16/18	Alleineigentum	21 428 539	21 290 000	216 220	906
Arbon	Brühlstrasse 87a-d	Alleineigentum	7 765 340	6 987 000	298 765	24 163
Basel	Münchensteinerstrasse 116	Alleineigentum	8 428 364	10 720 000	393 541	10 257
Basel	Redingstrasse 11/13/15/19/21/ 23/27/29/31	Alleineigentum	18 837 486	18 620 000	168 452	444
Basel	Rosentalstrasse 29	Alleineigentum	4 601 000	4 504 000	201 059	1 448
Basel	Vogesenstrasse 31/31a/33	Alleineigentum	21 094 025	21 270 000	785 520	8 796
Basel	Zähringerstrasse 18	Alleineigentum	4 777 859	4 910 000	189 872	1 803
Bellinzona	Via Antonio Arcioni 5/5a	Alleineigentum	4 262 178	4 054 000	199 518	1 495
Bern	Goumoënsstrasse 43	Alleineigentum	2 244 929	2 222 000	19 621	0
Binningen	Hauptstrasse 115/117/119	Alleineigentum	14 981 869	16 410 000	632 920	15 118
Birsfelden	Burenweg 17-25, Drosselstrasse 1-6	Alleineigentum	23 432 878	23 220 000	865 520	3 758
Bischofzell	Alte Hauptwilerstrasse 2/2a/2b	Alleineigentum	9 506 540	9 459 000	106 292	6 278
Bonaduz	Via Atria 61/63/65	Alleineigentum	21 535 596	21 290 000	196 549	1 217
Bremgarten AG	Sentenhübel 1/2/3/4	Alleineigentum	11 327 867	11 810 000	489 370	9 525
Bremgarten AG	Wagenrainstrasse 19/21/23	Alleineigentum	18 501 736	18 190 000	797 745	-5 801
Brugg AG	Hafnerweg 4	Alleineigentum	5 864 431	5 847 000	54 183	0
Buchs SG	Heimstrasse 1/3, Werdenbergstrasse 7/9	Alleineigentum	10 566 192	10 500 000	99 759	1 404
Bulle	Rue de la Sionge 59/61, Rue de la Léchère 8	Alleineigentum	7 698 538	7 596 000	78 095	0
Bussigny	Rue de Lausanne 52a/b/c	Alleineigentum	28 326 273	26 680 000	925 794	4 892
Ch.-St-Denis	Route de Vevey 115	Alleineigentum	6 744 891	6 680 000	379 293	1 235
Chur	Belmontstrasse 9	Alleineigentum	12 473 685	12 350 000	101 654	271
Clarens	Avenue des Brayères 1a/1b/1c	Alleineigentum	12 387 056	12 510 000	553 260	11 315
Colombier NE	Chemin de Notre-Dame 18a/18b	Alleineigentum	5 979 540	7 346 000	328 454	9 311
Derendingen	Schluchtbachstrasse 10/12/14	Alleineigentum	18 031 988	17 850 000	790 757	12 075
Dietikon	Oetwilerstrasse 31	Alleineigentum	2 814 636	2 869 000	93 305	580
Dietikon	Oetwilerstrasse 40/42	Alleineigentum	5 015 903	5 193 000	179 147	1 143
Emmen	Than 1	Alleineigentum	9 767 004	9 764 000	387 388	1 314
Emmenbrücke	Listrigstrasse 12/14	Alleineigentum	18 103 483	17 670 000	873 485	11 273
Erlenbach ZH	Lerchenhalde 2/4/6	Alleineigentum	36 702 417	35 200 000	1 195 317	4 633
Freiburg	Avenue du Midi 1	Alleineigentum	14 296 880	14 650 000	767 962	2 455
Freiburg	Chemin de Bonlieu 16-22	Alleineigentum	36 401 671	35 500 000	336 035	2 035
Freiburg	General Guisan 34	Alleineigentum	15 738 703	13 970 000	731 160	91 920
Freiburg	Route Sainte-Agnès 8/10	Alleineigentum	29 974 189	28 850 000	1 353 090	9 310

Mietzins- ausfälle <sup>1,3</sup> %	Mietzins- einnahmen <sup>1</sup> CHF	Wohnungen Anzahl	Wohnen m <sup>2</sup>	Büros/ Praxen m <sup>2</sup>	Verkäufe/ Läden m <sup>2</sup>	Übrige Mietfläche m <sup>2</sup>	Total Mietfläche m <sup>2</sup>	Parkplätze Anzahl
0,47%	393 725	27	1 863	0	0	14	1 877	6
0,54%	1 284 444	53	5 039	0	0	139	5 178	56
1,81%	311 310	50	6 168	0	0	387	6 555	106
1,84%	185 081	12	913	0	0	0	913	14
0,42%	215 313	60	5 559	0	0	47	5 606	74
8,09%	274 602	21	1 445	0	0	0	1 445	13
2,61%	379 914	17	1 381	121	0	158	1 660	0
0,26%	168 008	45	3 876	0	0	169	4 044	0
0,72%	199 611	17	997	0	0	0	997	0
1,12%	776 724	52	3 300	0	0	7	3 306	43
0,95%	188 069	15	920	0	34	32	986	1
0,75%	198 023	16	1 083	0	0	0	1 083	0
0,00%	19 621	8	530	0	0	0	530	0
2,39%	617 802	40	2 674	0	160	26	2 859	20
0,43%	861 762	61	4 260	0	0	18	4 278	27
5,91%	100 013	33	2 654	0	0	70	2 724	46
0,62%	195 036	40	3 561	0	0	128	3 689	55
1,95%	479 845	32	2 438	0	0	3	2 440	24
-0,73%	803 546	45	4 425	0	0	138	4 563	73
0,00%	54 183	16	1 337	0	0	0	1 337	10
1,41%	98 355	40	2 140	0	0	0	2 140	33
0,00%	78 095	34	2 282	0	0	0	2 282	10
0,53%	920 902	50	2 868	0	0	0	2 868	39
0,33%	378 058	24	1 510	0	0	21	1 531	38
0,27%	101 382	32	2 526	0	0	14	2 540	39
2,05%	541 944	49	3 091	0	0	30	3 121	22
2,83%	319 143	20	1 671	0	0	3	1 674	20
1,53%	778 682	39	3 467	0	0	214	3 681	74
0,62%	92 725	6	503	0	0	0	503	3
0,64%	178 004	12	868	0	0	25	893	4
0,34%	386 073	20	1 712	0	0	13	1 725	26
1,29%	862 212	60	4 599	0	0	0	4 599	59
0,39%	1 190 685	32	3 220	0	0	0	3 220	53
0,32%	765 507	55	3 349	0	367	10	3 726	3
0,61%	333 999	94	8 319	201	0	0	8 520	118
12,57%	639 240	36	2 848	0	452	714	4 014	38
0,69%	1 343 780	103	6 560	0	0	389	6 949	92

Ort	Adresse	Eigentumsform	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrswert CHF	Soll- Mieterttrag <sup>1,2</sup> CHF	Mietzins- ausfälle <sup>1,3</sup> CHF
Freiburg	Rue Jacques-Vogt 2	Alleineigentum	5 101 725	6 498 000	259 710	15 840
Genf	Chemin Surinam 4	Alleineigentum	11 011 047	11 190 000	367 323	4 808
Genf	Rue des Bains 50/52	Alleineigentum	30 457 110	32 820 000	1 196 511	17 505
Genf	Rue du Jura 24	Alleineigentum	6 983 861	6 619 000	192 432	2 832
Genf	Rue Lamartine 8/10	Alleineigentum	32 736 082	31 890 000	1 150 867	2 524
Genf	Rue Prévost-Martin 33	Alleineigentum	7 998 814	8 576 000	221 677	100
Glattbrugg	Erlenwiesenstrasse 23, Bruggackerstrasse 29	Alleineigentum	7 934 105	7 857 000	66 236	1 967
Glattbrugg	Gartenstrasse 7	Alleineigentum	8 135 961	9 246 000	309 570	1 030
Goldau	Harmettlenstrasse 7/9/11/13	Alleineigentum	35 084 040	36 020 000	1 438 397	5 591
Gossau ZH	Bölstrasse 18	Alleineigentum	5 789 481	5 750 000	51 346	4 528
Gossau ZH	Im Grünenhof 19/21/23/25	Alleineigentum	11 587 433	11 840 000	513 486	2 951
Gossau ZH	Unterhofen 1/2/3/4/5/7	Alleineigentum	16 062 942	17 400 000	700 006	12 191
Herzogenbuchsee	Kappeliweg 20	Alleineigentum	6 670 922	6 596 000	289 318	11 781
Horgen	Zugerstrasse 80/82	Alleineigentum	3 961 156	5 137 000	192 104	0
Horw	Brunnmattstrasse 10	Alleineigentum	9 271 940	9 936 000	387 882	13 975
Horw	Brunnmattstrasse 18	Alleineigentum	10 178 151	10 860 000	402 113	3 166
Interlaken	Rugenparkstrasse 15/15a	Alleineigentum	3 721 290	3 677 000	42 575	0
Ipsach	Schürlistrasse 1-14, Quellmattstrasse 11-27	Alleineigentum	23 389 249	23 160 000	256 383	6 102
Ittigen	Talgut-Zentrum 10/12/38/40	Alleineigentum	29 263 944	36 710 000	1 452 077	9 083
Jona	Meienfeldstrasse 4-82	Alleineigentum	39 104 304	47 280 000	2 129 189	38 778
Jona	St. Gallerstrasse 91/93/95	Alleineigentum	10 434 998	10 300 000	88 299	284
Kilchberg ZH	Stockenstrasse 39/41	Alleineigentum	25 123 617	33 660 000	1 141 650	15 765
Kloten	Balsbergweg 9/11/13	Alleineigentum	23 796 873	29 860 000	1 069 075	8 172
Kreuzlingen	Langhaldenstrasse 2/4	Alleineigentum	7 296 421	7 202 000	73 514	2 833
La Chaux-de-Fonds	Rue du Chalet 9/9a/11/11a	Alleineigentum	8 779 326	8 001 000	545 606	34 110
La Tour-de-Peilz	Route de St-Maurice 143	Alleineigentum	5 141 602	5 120 000	199 835	3 535
Langenthal	Melchnaustrasse 8/10	Alleineigentum	2 985 561	3 202 000	197 913	14 518
Lausanne	Avenue de Collonges 9	Alleineigentum	8 910 607	9 036 000	458 265	5 270
Lausanne	Avenue de la Harpe 28 bis	Alleineigentum	5 075 379	5 007 000	47 984	0
Lausanne	Avenue de l'Avant-Poste 1	Alleineigentum	6 553 530	6 999 000	266 269	0
Lausanne	Avenue Mon-Loisir 10	Alleineigentum	6 764 821	6 692 000	250 996	0
Lausanne	Avenue Mon-Loisir 14/16	Alleineigentum	11 105 287	10 760 000	430 569	0
Lausanne	Avenue Victor-Ruffly 16, Avenue de Béthusy 55	Alleineigentum	27 701 420	27 350 000	222 602	148
Lausanne	Chemin de Contigny 9/13	Alleineigentum	17 949 884	17 770 000	616 430	3 512
Lausanne	Chemin de Pierrefleur 70	Alleineigentum	20 521 409	24 820 000	1 019 912	1 233
Lausanne	Chemin des Aubépines 12	Alleineigentum	5 379 902	5 323 000	51 907	0
Lausanne	Route de Berne 16/18	Alleineigentum	6 557 868	6 691 000	260 850	5 993
Lausanne	Rue Mathurin-Cordier 1	Alleineigentum	7 880 652	8 426 000	355 879	0

Mietzins- ausfälle <sup>1,3</sup> %	Mietzins- einnahmen <sup>1</sup> CHF	Wohnungen Anzahl	Wohnen m <sup>2</sup>	Büros/ Praxen m <sup>2</sup>	Verkäufe/ Läden m <sup>2</sup>	Übrige Mietfläche m <sup>2</sup>	Total Mietfläche m <sup>2</sup>	Parkplätze Anzahl
6,10%	243 870	15	1 071	0	53	0	1 124	0
1,31%	362 515	11	1 001	0	0	0	1 001	6
1,46%	1 179 007	30	3 201	0	572	0	3 773	16
1,47%	189 600	11	543	0	0	0	543	0
0,22%	1 148 343	64	4 462	0	107	104	4 673	24
0,05%	221 577	21	1 338	0	0	0	1 338	0
2,97%	64 269	22	1 267	0	0	35	1 302	10
0,33%	308 540	23	1 498	0	0	0	1 498	24
0,39%	1 432 806	62	5 658	0	0	127	5 785	95
8,82%	46 818	14	1 352	0	0	80	1 432	25
0,57%	510 535	26	2 443	0	0	64	2 507	30
1,74%	687 815	40	3 167	0	0	66	3 233	66
4,07%	277 537	16	1 355	0	0	22	1 377	19
0,00%	192 104	12	745	0	0	0	745	0
3,60%	373 907	24	1 783	0	0	0	1 783	23
0,79%	398 946	22	1 829	0	0	0	1 829	17
0,00%	42 575	19	1 167	0	0	23	1 190	6
2,38%	250 281	96	7 116	0	0	133	7 249	95
0,63%	1 442 994	60	5 666	0	324	42	6 033	71
1,82%	2 090 411	105	9 514	0	0	625	10 139	129
0,32%	88 015	27	2 076	0	0	43	2 119	37
1,38%	1 125 885	56	4 398	0	0	155	4 553	72
0,76%	1 060 903	63	4 047	0	0	91	4 138	32
3,85%	70 681	22	1 737	0	0	75	1 812	38
6,25%	511 496	40	3 242	0	0	0	3 242	38
1,77%	196 300	13	1 027	0	0	0	1 027	11
7,34%	183 395	13	1 026	0	138	93	1 258	6
1,15%	452 995	42	1 949	0	0	0	1 949	5
0,00%	47 984	15	1 010	0	0	0	1 010	5
0,00%	266 269	16	993	0	0	0	993	0
0,00%	250 996	10	827	46	0	0	873	5
0,00%	430 569	22	1 475	0	84	0	1 559	7
0,07%	222 454	52	4 037	0	0	0	4 037	47
0,57%	612 919	38	2 372	0	0	0	2 372	16
0,12%	1 018 679	60	4 622	0	0	0	4 622	57
0,00%	51 907	17	1 480	0	0	97	1 577	6
2,30%	254 857	18	1 040	0	0	20	1 060	6
0,00%	355 879	18	1 167	0	369	0	1 536	2

Ort	Adresse	Eigentumsform	Gestehungs-	Verkehrswert	Soll-	Mietzins-
			kosten		Mietertrag <sup>1,2</sup>	
			CHF	CHF	CHF	CHF
Lausanne	Rue Saint-Roch 29/31	Alleineigentum	8 628 145	8 503 000	76 121	1 142
Lenzburg	Hardstrasse 1/1a	Alleineigentum	24 069 320	26 180 000	1 054 718	2 232
Liestal	Erlenstrasse 1/5	Alleineigentum	9 079 369	8 827 000	395 084	6 830
Liestal	Fraumattstrasse 39	Alleineigentum	10 945 364	10 800 000	93 997	829
Liestal	Kesselweg 30	Alleineigentum	10 808 676	10 640 000	90 590	200
Liestal	Kesselweg 38/38a	Alleineigentum	10 008 411	9 927 000	89 535	1 406
Luzern	Haldenrain 7/9	Alleineigentum	6 534 439	6 661 000	255 497	-75
Massagno	Via Povrò 9	Alleineigentum	4 463 241	4 462 000	222 623	7 780
Massagno	Via Tesserete 33	Alleineigentum	7 656 960	7 194 000	338 594	44 825
Mellingen	Im Geerig 67/69/75/77	Alleineigentum	22 841 428	22 670 000	952 969	4 995
Möhlín	Hintere Dammstrasse 17/19	Alleineigentum	4 191 762	4 155 000	38 012	1 237
Monthey	Avenue du Crochetan 43/45/47/49	Alleineigentum	7 897 658	7 780 000	85 076	450
Montreux	Avenue de Belmont 40/42-52	Alleineigentum	38 938 310	38 430 000	360 479	8 994
Mont-sur-Rolle	Chemin du Levant 7/9/11	Alleineigentum	9 694 495	9 762 000	428 022	1 528
Mont-sur-Rolle	Chemin du Rupalet 13/15	Alleineigentum	12 017 320	12 160 000	523 843	456
Morges	Chemin de la Brume 1-3	Alleineigentum	14 596 791	14 400 000	125 023	0
Neuenburg	Avenue de Clos-Brochet 2/4	Alleineigentum	15 326 208	14 720 000	668 056	5 360
Neuenburg	Rue des Poudrières 69/71	Alleineigentum	10 867 193	10 720 000	469 524	0
Neuenburg	Rue Paul-Bouvier 2/4/3/5	Alleineigentum	14 040 927	13 730 000	119 968	2 290
Nidau	Strandweg 5	Alleineigentum	5 060 200	4 871 000	236 928	-597
Nyon	Chemin de Prélaz 12/14	Alleineigentum	5 115 982	5 047 000	41 181	0
Oberrieden	Einsiedlerstrasse 1-9	Alleineigentum	27 984 949	28 070 000	873 928	5 871
Oberwil	Stallenmattstrasse 2-14	Alleineigentum	40 298 784	38 330 000	1 588 396	48 732
Olten	Gartenstrasse 17/19	Alleineigentum	3 704 880	3 659 000	36 714	0
Pfäffikon ZH	Büelstrasse 24/26/28/30/32	Alleineigentum	16 886 791	18 840 000	644 225	664
Pratteln	Farnsburgerstrasse 1/3	Alleineigentum	6 463 157	7 707 000	303 965	13 261
Pratteln	St. Jakobstrasse 29, Esterlistrasse 20	Alleineigentum	9 973 899	10 540 000	403 444	3 751
Pratteln	Unterer Rüttschetenweg 36/38/40/42	Alleineigentum	10 146 671	10 810 000	459 054	18 957
Prilly	Route de Cossonay 1/1bis	Alleineigentum	9 770 151	10 880 000	471 040	3 243
Pully	Chemin de la Fontanettaz 4/6/8	Alleineigentum	5 682 285	5 507 000	267 854	22 220
Pully	Chemin de Somaïs 38/40/42	Alleineigentum	8 445 895	8 428 000	346 331	847
Rapperswil SG	Schulstrasse 9	Alleineigentum	13 948 971	14 130 000	634 023	18 051
Rebstein	Bahnstrasse 2/4/6	Alleineigentum	11 738 740	11 650 000	115 271	3 003
Richterswil	Im Langacher 8/10	Alleineigentum	11 528 873	11 560 000	387 693	-146
Savosa	Via Cantonale 12/12a/12b/12c	Alleineigentum	14 435 254	14 430 000	668 248	14 427
Schaffhausen	Julierstrasse 3/5/7/9	Alleineigentum	7 747 303	7 471 000	351 990	4 220
Schaffhausen	Winkelriedstrasse 9-19	Alleineigentum	29 145 404	28 920 000	304 694	5 761
Schaffhausen	Zur Stahlgiesserei 1/2	Alleineigentum	41 466 925	44 700 000	1 845 775	28 714
Schlieren	Dörnliackerstrasse 1/3/5, Freiestrasse 59/61/63/71/73/75	Alleineigentum	27 318 728	27 500 000	961 102	3 385

Mietzins- ausfälle <sup>1,3</sup> %	Mietzins- einnahmen <sup>1</sup> CHF	Wohnungen Anzahl	Wohnen m <sup>2</sup>	Büros/ Praxen m <sup>2</sup>	Verkäufe/ Läden m <sup>2</sup>	Übrige Mietfläche m <sup>2</sup>	Total Mietfläche m <sup>2</sup>	Parkplätze Anzahl
1,50%	74 979	28	1 945	0	0	0	1 945	0
0,21%	1 052 486	52	4 160	0	0	180	4 340	70
1,73%	388 254	25	1 634	0	0	12	1 646	40
0,88%	93 168	32	2 120	0	0	0	2 120	64
0,22%	90 390	32	2 119	0	0	0	2 119	38
1,57%	88 129	29	1 875	0	0	15	1 890	18
-0,03%	255 572	14	1 250	0	0	0	1 250	16
3,49%	214 843	12	996	0	0	0	996	14
13,24%	290 879	14	1 476	0	0	0	1 476	23
0,52%	947 974	44	4 067	0	0	151	4 218	86
3,25%	36 775	12	897	0	0	0	897	10
0,53%	84 626	32	2 320	0	0	0	2 320	35
2,50%	351 484	80	7 576	0	0	136	7 712	122
0,36%	426 494	28	2 150	0	0	5	2 155	42
0,09%	523 387	16	1 756	0	0	0	1 756	40
0,00%	125 023	28	2 330	0	0	0	2 330	29
0,80%	662 696	42	3 762	0	0	80	3 842	51
0,00%	469 524	23	1 860	0	0	26	1 885	28
1,91%	115 853	43	2 909	0	0	25	2 934	22
-0,25%	237 525	18	1 288	0	0	0	1 288	11
0,00%	41 181	16	1 052	0	0	0	1 052	12
0,67%	868 057	54	3 861	0	0	0	3 861	45
3,07%	1 539 664	64	5 872	152	52	886	6 962	62
0,00%	36 714	14	970	0	0	0	970	0
0,10%	643 562	39	3 104	0	0	123	3 228	49
4,36%	290 704	14	1 209	73	0	60	1 341	16
0,93%	399 693	28	1 710	0	0	0	1 710	27
4,13%	440 097	20	2 250	0	0	29	2 279	25
0,69%	467 797	36	2 074	0	0	0	2 074	21
8,30%	245 634	18	1 173	0	0	0	1 173	5
0,24%	345 484	25	1 743	0	0	0	1 743	15
2,85%	615 971	37	2 950	0	0	10	2 960	49
2,61%	112 268	30	2 664	0	0	0	2 664	41
-0,04%	387 839	21	1 628	0	0	36	1 664	27
2,16%	653 581	38	2 868	40	0	200	3 108	42
1,20%	347 770	24	1 946	0	0	19	1 965	23
1,89%	298 933	116	7 930	0	0	4	7 934	96
1,56%	1 817 061	82	7 039	0	0	321	7 360	83
0,35%	957 717	66	4 199	0	0	27	4 226	26

Ort	Adresse	Eigentumsform	Gestehungs-	Verkehrswert	Soll-	Mietzins-
			kosten		Mietertrag <sup>1,2</sup>	
			CHF	CHF	CHF	CHF
Schwerzenbach	Einhardweg 2-10	Alleineigentum	21 189 302	22 430 000	863 292	6 245
Sion	Rue du Chanoine-Berchtold 12/14	Alleineigentum	7 378 932	7 460 000	371 193	16 447
St. Gallen	Ahornstrasse 29-37	Alleineigentum	18 833 551	19 310 000	897 360	764
Territet-Veytaux	Avenue de Chillon 68	Alleineigentum	7 336 662	7 860 000	375 554	13 903
Thalwil	Feldstrasse 20/22	Alleineigentum	6 562 233	7 266 000	241 041	2 350
Thalwil	In Reben 12-16	Alleineigentum	12 817 406	12 790 000	97 646	247
Therwil	Sundgauerstrasse 70-78	Alleineigentum	31 512 011	31 780 000	1 319 910	26 384
Thônex	Chemin Curé Desclouds 23/25/27	Alleineigentum	31 876 422	31 120 000	1 166 228	11 452
Thun	Dohlenweg 2/4/6/8/10/12/14/16	Alleineigentum	16 718 365	17 160 000	771 946	4 995
Urdorf	Krummackerstrasse 12-26	Alleineigentum	16 504 733	18 810 000	712 022	130
Uster	Karlstrasse 19/21	Alleineigentum	4 047 602	4 021 000	34 844	0
Uster	Wilstrasse 17/19	Alleineigentum	6 111 678	6 087 000	50 332	0
Uster	Winterthurerstrasse 32	Alleineigentum	2 437 263	3 514 000	131 864	1 247
Versoix	Route de Sauvigny 11-21	Alleineigentum	20 812 941	20 580 000	192 281	7 718
Vevey	Avenue de la Prairie 9bis	Alleineigentum	3 522 090	3 880 000	171 669	0
Vevey	Quai de l'Arabie 3/4	Alleineigentum	13 378 700	13 210 000	114 786	0
Vevey	Route de St-Légier 10/10a	Alleineigentum	7 601 704	9 410 000	208 189	2 856
Viganello	Via Luigi Taddei 9/11	Alleineigentum	11 363 574	13 010 000	532 430	21 885
Wallisellen	Friedenstrasse 5a-c	Alleineigentum	7 803 213	7 728 000	61 219	0
Wetzikon ZH	Buchgrindelstrasse 1/3/5	Alleineigentum	46 848 712	46 800 000	1 776 579	14 873
Wetzikon ZH	Guldilooeweg 15/17	Alleineigentum	5 810 775	6 310 000	248 832	16 856
Wohlen (Anglikon)	Dottikerstrasse 35-45, Hämberematt, Stutzematte	Alleineigentum	23 521 206	23 350 000	202 276	592
Yverdon-les-Bains	Rue Léon-Michaud 2/4	Alleineigentum	11 064 327	10 910 000	99 018	0
Yverdon-les-Bains	Rue St-Georges 16	Alleineigentum	7 898 028	8 013 000	368 246	2 214
Zofingen	Rotfarbstrasse 1/3, Kanalweg 30-38	Alleineigentum	25 432 646	25 170 000	254 178	2 864
Zollikon	Im Walder 27/29/31/33	Alleineigentum	22 360 336	25 400 000	889 790	1 520
Zuchwil	Dreispietz 1/3/5/7	Alleineigentum	14 061 355	14 820 000	787 404	17 761
Zürich	Badenerstrasse 361	Alleineigentum	8 267 146	8 925 000	240 132	0
Zürich	Badenerstrasse 367	Alleineigentum	8 654 804	9 299 000	251 309	1 192
Zürich	Breitingerstrasse 16	Alleineigentum	7 880 695	8 755 000	192 024	-205
Zürich	Caspar Wüst-Strasse 44/46	Alleineigentum	5 504 292	9 370 000	302 413	0
Zürich	Feldblumenweg 33/35	Alleineigentum	10 450 979	10 520 000	310 605	3 725
Zürich	Feldblumenweg 37/39	Alleineigentum	7 641 033	7 784 000	244 992	1 290
Zürich	Gladbachstrasse 59	Alleineigentum	8 220 307	9 315 000	256 147	0
Zürich	Gladbachstrasse 71	Alleineigentum	7 601 547	8 863 000	221 555	280
Zürich	Kilchbergstrasse 170/174/178	Alleineigentum	14 571 335	15 680 000	425 461	0
Zürich	Klebestrasse 15/17/19	Alleineigentum	21 343 103	21 780 000	709 971	18 032
Zürich	Pflanzschulstrasse 51	Alleineigentum	8 538 934	11 530 000	334 299	3 439
Zürich	Riedenhaldenstrasse 18/20	Alleineigentum	7 165 721	6 912 000	214 572	0

Mietzins- ausfälle <sup>1,3</sup> %	Mietzins- einnahmen <sup>1</sup> CHF	Wohnungen Anzahl	Wohnen m <sup>2</sup>	Büros/ Praxen m <sup>2</sup>	Verkäufe/ Läden m <sup>2</sup>	Übrige Mietfläche m <sup>2</sup>	Total Mietfläche m <sup>2</sup>	Parkplätze Anzahl
0,72%	857 047	41	3 810	0	0	97	3 907	64
4,43%	354 746	31	2 239	0	0	0	2 239	13
0,09%	896 595	72	4 671	0	0	9	4 680	47
3,70%	361 651	22	1 482	0	183	62	1 727	4
0,97%	238 691	14	987	0	0	10	997	11
0,25%	97 399	24	1 316	0	0	36	1 352	24
2,00%	1 293 526	58	5 255	0	0	192	5 447	69
0,98%	1 154 776	50	4 100	0	0	0	4 100	56
0,65%	766 951	60	4 173	0	0	137	4 310	61
0,02%	711 892	48	3 165	0	0	55	3 220	27
0,00%	34 844	12	694	0	0	0	694	3
0,00%	50 332	19	1 105	0	0	0	1 105	15
0,95%	130 617	11	648	0	0	0	648	3
4,01%	184 563	34	2 688	0	0	0	2 688	64
0,00%	171 669	15	985	0	0	0	985	0
0,00%	114 786	42	3 002	0	0	35	3 037	0
1,37%	205 333	16	1 456	0	0	15	1 471	20
4,11%	510 546	28	2 768	0	0	0	2 768	27
0,00%	61 219	14	960	0	0	166	1 126	12
0,84%	1 761 706	99	9 082	0	0	62	9 144	125
6,77%	231 976	18	1 207	0	0	0	1 207	8
0,29%	201 684	42	4 387	0	0	0	4 387	76
0,00%	99 018	34	2 066	0	0	0	2 066	32
0,60%	366 032	24	1 643	0	0	0	1 643	0
1,13%	251 314	88	6 332	0	0	0	6 332	89
0,17%	888 270	20	2 306	0	0	0	2 306	41
2,26%	769 643	60	3 832	0	0	0	3 832	53
0,00%	240 132	17	907	0	0	15	922	0
0,47%	250 117	17	893	0	0	15	908	9
-0,11%	192 229	11	696	0	0	0	696	8
0,00%	302 413	18	1 050	0	0	6	1 056	4
1,20%	306 880	14	1 191	0	0	71	1 262	12
0,53%	243 702	12	915	0	0	57	972	5
0,00%	256 147	7	860	0	0	0	860	4
0,13%	221 275	7	884	0	0	0	884	2
0,00%	425 461	22	1 603	0	0	0	1 603	9
2,54%	691 938	30	2 783	0	0	250	3 033	34
1,03%	330 861	11	590	0	0	11	601	4
0,00%	214 572	16	852	0	0	14	866	4

Ort	Adresse	Eigentumsform	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrswert CHF	Soll- Mieterttrag <sup>1,2</sup> CHF	Mietzins- ausfälle <sup>1,3</sup> CHF
Zürich	Röntgenstrasse 72	Alleineigentum	5 420 707	5 987 000	183 832	40
Zürich	Seestrasse 47	Alleineigentum	5 879 461	6 187 000	142 238	7 359
Zürich	Triemlistrasse 153/155	Alleineigentum	12 634 181	23 140 000	696 183	530
<b>Total Wohnbauten</b>			<b>2 154 951 277</b>	<b>2 242 934 000</b>	<b>70 893 885</b>	<b>1 006 551</b>

### Kommerziell genutzte Liegenschaften

Aarau	Kasinostrasse 30/32, Igelweid	Alleineigentum	41 281 871	39 700 000	2 246 661	4 634
Baden	Badstrasse 21	Alleineigentum	13 860 597	12 190 000	410 548	0
Baden	Bahnhofplatz 7	Alleineigentum	8 641 811	8 303 000	425 026	14 338
Basel	Freie Strasse 84	Alleineigentum	28 681 584	18 600 000	1 207 010	13 296
Basel	Theaterstrasse 10	Alleineigentum	5 068 435	5 194 000	224 262	4 300
Bern	Marktgasse 22	Alleineigentum	43 064 827	38 590 000	1 157 718	9 750
Buchs SG	Bahnhofstrasse 45-51	Alleineigentum	37 999 550	31 420 000	1 633 699	9 408
Genf	Boulevard Georges-Favon 45, Rond-Point de Plainpalais 1	Alleineigentum	32 272 450	29 470 000	1 086 888	74 813
Genf	Rue du Marché 7	Alleineigentum	18 124 680	17 490 000	681 002	1 532
Neuenburg	Rue de la Promenade Noire 1	Alleineigentum	7 895 135	8 088 000	434 849	0
Neuenburg	Rue Saint-Honoré 7/9	Alleineigentum	16 851 685	14 770 000	622 553	0
Sion	Avenue de France 12	Alleineigentum	13 713 936	11 940 000	625 992	0
Winterthur	Oberer Graben 48	Alleineigentum	10 927 619	10 440 000	347 534	8 330
Winterthur	Obergasse 32	Alleineigentum	4 555 634	5 570 000	261 407	4 200
Worblaufen	Lindenhofstrasse 1	Gebäude im Alleineigentum, Grundstück im Baurecht	32 688 055	24 830 000	1 723 913	40 469
Zürich	Fröhlichstrasse 54	Alleineigentum	2 136 706	2 239 000	97 476	0
Zürich	Gartenstrasse 23	Alleineigentum	11 250 978	15 690 000	520 516	160
Zürich	Lavaterstrasse 45	Alleineigentum	10 679 419	10 320 000	282 490	0
Zürich	Lavaterstrasse 76	Alleineigentum	6 448 697	7 968 000	347 704	0
Zürich	Limmattalstrasse 186/198/200/200a/202/204, Regensdorferstrasse 3a/5/9, Dorfbachweg 1/1a/5/7, Schärregerasse 2	Alleineigentum	62 956 535	62 720 000	2 452 653	17 084
Zürich	Lintheschergasse 13	Alleineigentum	10 222 002	11 150 000	337 004	-350
Zürich	Löwenstrasse 55/57	Alleineigentum	36 659 552	35 190 000	1 173 375	21 700
Zürich	Räffelstrasse 10	Alleineigentum	15 515 808	15 390 000	181 203	0
Zürich	Räffelstrasse 12	Alleineigentum	46 235 295	45 980 000	534 718	37 488
Zürich	Rennweg 11	Alleineigentum	21 595 818	19 880 000	449 385	22 132
Zürich	Sankt Annagasse 9	Alleineigentum	48 153 497	55 560 000	1 701 581	150
Zürich	Wiesenstrasse 8/10	Alleineigentum	55 503 893	67 610 000	2 675 499	22 816
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>			<b>642 986 070</b>	<b>626 292 000</b>	<b>23 842 665</b>	<b>306 248</b>

Mietzins- ausfälle <sup>1,3</sup> %	Mietzins- einnahmen <sup>1</sup> CHF	Wohnungen Anzahl	Wohnen m <sup>2</sup>	Büros/ Praxen m <sup>2</sup>	Verkäufe/ Läden m <sup>2</sup>	Übrige Mietfläche m <sup>2</sup>	Total Mietfläche m <sup>2</sup>	Parkplätze Anzahl
0,02%	183 792	6	411	0	0	11	422	3
5,17%	134 879	7	507	0	0	0	507	0
0,08%	695 653	22	1 386	109	0	155	1 650	20
<b>1,42%</b>	<b>69 878 712</b>	<b>5 160</b>	<b>397 267</b>	<b>742</b>	<b>2 895</b>	<b>8 487</b>	<b>409 392</b>	<b>4 770</b>
0,21%	2 242 028	10	1 131	3 023	2 531	992	7 677	63
0,00%	410 548	4	395	142	129	17	683	0
3,37%	410 688	2	259	347	240	270	1 116	0
1,10%	1 193 714	1	26	444	345	63	878	0
1,92%	219 962	1	235	189	232	128	783	0
0,84%	856 302	0	0	636	910	224	1 770	0
0,58%	1 603 454	20	2 378	115	2 678	421	5 592	66
6,88%	1 005 076	15	1 568	336	493	212	2 609	0
0,22%	679 470	0	0	735	188	35	958	0
0,00%	434 849	3	439	1 281	0	140	1 860	8
0,00%	622 553	17	793	211	806	100	1 910	0
0,00%	625 992	0	0	203	2 244	754	3 201	66
2,40%	339 204	1	170	345	304	0	819	0
1,61%	257 207	0	0	497	164	284	945	0
2,35%	1 683 444	0	0	7 128	0	157	7 285	100
0,00%	97 476	0	0	0	0	420	420	8
0,03%	520 356	4	311	833	0	95	1 239	1
0,00%	282 490	2	118	458	0	64	640	8
0,00%	347 704	0	0	662	0	45	707	12
0,70%	2 421 444	33	2 395	1 008	3 677	671	7 751	116
-0,10%	337 354	0	0	381	84	66	531	1
1,85%	1 151 675	1	98	918	449	474	1 939	0
0,00%	181 203	0	0	1 870	0	3 855	5 725	18
7,01%	497 230	0	0	6 880	64	4 272	11 216	165
4,92%	427 253	3	244	0	249	137	630	0
0,01%	1 701 431	0	0	2 205	180	170	2 555	21
0,85%	2 630 853	14	984	4 239	0	741	5 964	75
<b>1,28%</b>	<b>23 180 959</b>	<b>131</b>	<b>11 545</b>	<b>35 085</b>	<b>15 966</b>	<b>14 806</b>	<b>77 403</b>	<b>728</b>

Ort	Adresse	Eigentumsform	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrswert CHF	Soll- Mieterttrag <sup>1,2</sup> CHF	Mietzins- ausfälle <sup>1,3</sup> CHF
<b>Gemischte Bauten</b>						
Bern	Effingerstrasse 37/39	Alleineigentum	20 776 968	20 450 000	184 937	2 691
Brunnen	Gotthardstrasse 1/3 (Hertipark)	Alleineigentum	37 073 700	36 330 000	1 643 848	269 680
Genf	Place Claparède 1	Alleineigentum	13 940 268	14 330 000	511 726	-57
Genf	Place Edouard-Claparède 3	Alleineigentum	15 550 751	15 810 000	629 420	17 975
Genf	Rue Micheli-du-Crest 2	Alleineigentum	15 671 073	16 930 000	559 578	4 023
Horgen	Zugerstrasse 84	Alleineigentum	6 239 292	7 985 000	315 993	0
Landquart	Bahnhofstrasse 56	Alleineigentum	6 646 694	6 582 000	82 660	8 836
Lausanne	Rue St-Roch 4	Alleineigentum	6 773 492	7 015 000	298 346	1 104
Pfäffikon SZ	Etzelstrasse 21-27	Alleineigentum	47 552 830	47 220 000	410 536	10 779
St. Gallen	Brühlgasse 30	Alleineigentum	2 613 865	2 615 000	120 050	0
St. Gallen	Linsebühlstrasse 12/14/16	Alleineigentum	5 937 823	5 521 000	286 418	9 497
St. Gallen	Spisergasse 25/27	Alleineigentum	6 359 490	5 381 000	208 552	2 188
Zürich	Alfred Escher-Strasse 34/36	Alleineigentum	17 452 192	19 060 000	597 917	6 918
Zürich	Gartenstrasse 6, Stockerstrasse 54	Alleineigentum	37 720 213	39 460 000	1 098 350	310
Zürich	Kirchgasse 21	Alleineigentum	7 157 661	7 986 000	184 340	0
Zürich	Römerhofplatz 5	Alleineigentum	38 393 123	40 710 000	1 274 607	0
Zürich	Schlossgasse 14	Alleineigentum	7 891 080	8 724 000	248 458	210
Zürich	Seestrasse 341/345	Alleineigentum	23 184 572	34 700 000	1 088 599	6 453
<b>Total gemischte Bauten</b>			<b>316 935 086</b>	<b>336 809 000</b>	<b>9 744 334</b>	<b>340 606</b>

## Zusammenfassung

	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrswert CHF	Soll- Mieterttrag <sup>1,2</sup> CHF	Mietzins- ausfälle <sup>1,3</sup> CHF
<b>Wohnbauten</b>	<b>2 154 951 277</b>	<b>2 242 934 000</b>	<b>70 893 885</b>	<b>1 006 551</b>
Davon im Stockwerkeigentum	0	0	0	0
Davon im Baurecht	0	0	0	0
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>642 986 070</b>	<b>626 292 000</b>	<b>23 842 665</b>	<b>306 248</b>
Davon im Stockwerkeigentum	0	0	0	0
Davon im Baurecht	32 688 055	24 830 000	1 723 913	40 469
<b>Gemischte Bauten</b>	<b>316 935 086</b>	<b>336 809 000</b>	<b>9 744 334</b>	<b>340 606</b>
Davon im Stockwerkeigentum	0	0	0	0
Davon im Baurecht	0	0	0	0
<b>Total Liegenschaften</b>	<b>3 114 872 433</b>	<b>3 206 035 000</b>	<b>104 480 883</b>	<b>1 653 405</b>
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		3 910 682		
Sonstige Vermögenswerte		15 093 494		
<b>Gesamtfondsvermögen</b>		<b>3 225 039 176</b>		

Mietzinsausfälle <sup>1,3</sup> %	Mietzins-einnahmen <sup>1</sup> CHF	Wohnungen Anzahl	Wohnen m <sup>2</sup>	Büros/ Praxen m <sup>2</sup>	Verkäufe/ Läden m <sup>2</sup>	Übrige Mietfläche m <sup>2</sup>	Total Mietfläche m <sup>2</sup>	Parkplätze Anzahl
1,46%	182 246	18	2 172	304	0	1 973	4 449	16
16,41%	1 374 168	40	3 198	0	1 767	1 480	6 445	105
-0,01%	511 783	14	1 831	283	110	167	2 392	0
2,86%	610 146	9	1 504	438	0	178	2 120	3
0,72%	555 555	18	1 904	0	317	46	2 267	0
0,00%	315 993	9	970	0	0	335	1 305	23
10,69%	73 825	12	893	381	408	62	1 744	19
0,37%	297 242	16	969	0	260	0	1 229	0
2,63%	399 757	31	4 004	2 248	0	59	6 311	121
0,00%	120 050	4	259	0	144	62	465	0
3,32%	276 921	20	1 084	176	111	0	1 371	2
1,05%	192 294	10	629	0	108	359	1 096	0
1,16%	590 999	14	940	960	0	106	2 006	8
0,03%	1 098 040	17	977	1 072	0	117	2 165	2
0,00%	184 340	4	420	110	0	161	691	0
0,00%	1 274 607	9	1 234	916	409	270	2 830	5
0,08%	248 248	10	555	0	175	74	804	2
0,59%	1 082 146	30	2 330	136	545	848	3 859	69
<b>3,50%</b>	<b>9 388 358</b>	<b>285</b>	<b>25 872</b>	<b>7 025</b>	<b>4 353</b>	<b>6 297</b>	<b>43 547</b>	<b>375</b>

Mietzinsausfälle <sup>1,3</sup> %	Mietzins-einnahmen <sup>1,4</sup> CHF	Verkehrswert des GAV %
1,42%	69 878 712	69,55%
0	0	0,00
0	0	0,00
1,28%	23 180 959	19,42%
0	0	0,00
2,35%	1 683 444	0,77%
3,50%	9 388 358	10,44%
0	0	0,00
0	0	0,00
1,58%	102 448 030	99,41%
		0,12%
		0,47%
		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.

Bei den Summen können Rundungsdifferenzen auftreten.

<sup>1</sup> Periode 01.10.2023–30.09.2024

<sup>2</sup> Auf den Soll-Mietertrag wurde insgesamt eine mietzinsfreie Zeit von CHF 379 449 gewährt.

<sup>3</sup> Negative Werte können durch Delkrederbuchungen entstehen.

<sup>4</sup> Die Differenz von CHF 869 007 gegenüber den Mietzinseinnahmen aus der Erfolgsrechnung (Seite 21) resultiert aus dem Verkauf von Liegenschaften.

# Angaben zur Geschäftstätigkeit und zur Fremdfinanzierung

## Käufe<sup>1</sup> und Verkäufe von Liegenschaften in der Berichtsperiode

Ort	Adresse	Art der Liegenschaft	Datum
<b>Käufe aus Vermögensübertragung</b>			
Allschwil	Belchenring 1-33, Herrenweg	Wohnhaus	17.07.2024
Altdorf	Wegmatte 5/7/9/11/13/15/16/18	Wohnhaus	17.07.2024
Basel	Redingstrasse 11/13/15/19/21/ 23/27/29/31	Wohnhaus	17.07.2024
Bern	Effingerstrasse 37/39	Geschäftshaus mit Wohnen	17.07.2024
Bern	Goumoënsstrasse 43	Wohnhaus	17.07.2024
Bischofszell	Alte Hauptwilerstrasse 2/2a/2b	Wohnhaus	17.07.2024
Bonaduz	Via Atria 61/63/65	Wohnhaus	17.07.2024
Brugg AG	Hafnerweg 4	Wohnhaus	17.07.2024
Buchs SG	Heimstrasse 1/3, Werdenbergstrasse 7/9	Wohnhaus	17.07.2024
Bulle	Rue de la Sionge 59/61, Rue de la Léchère 8	Wohnhaus	17.07.2024
Chur	Belmontstrasse 9	Wohnhaus	17.07.2024
Freiburg	Chemin de Bonlieu 16-22	Wohnhaus	17.07.2024
Glattbrugg (Opfikon)	Erlenwiesenstrasse 23, Bruggackerstrasse 29	Wohnhaus	17.07.2024
Gossau ZH	Bölstrasse 18	Wohnhaus	17.07.2024
Interlaken	Rugenparkstrasse 15/15a	Wohnhaus	17.07.2024
Ipsach	Schürlistrasse 1-14, Quellmattstrasse 11-27	Wohnhaus	17.07.2024
Jona	St. Gallerstrasse 91/93/95	Wohnhaus	17.07.2024
Kreuzlingen	Langhaldenstrasse 2/4	Wohnhaus	17.07.2024
Landquart	Bahnhofstrasse 56	Geschäftshaus mit Wohnen	17.07.2024
Lausanne	Avenue de la Harpe 28 bis	Wohnhaus	17.07.2024
Lausanne	Avenue Victor-Ruffly 16, Avenue de Béthusy 55	Wohnhaus	17.07.2024
Lausanne	Chemin des Aubépinés 12	Wohnhaus	17.07.2024
Lausanne	Rue Saint-Roch 29/31	Wohnhaus	17.07.2024
Liestal	Fraumattstrasse 39	Wohnhaus	17.07.2024
Liestal	Kesselweg 30	Wohnhaus	17.07.2024
Liestal	Kesselweg 38/38a	Wohnhaus	17.07.2024
Möhlin	Hintere Dammstrasse 17/19	Wohnhaus	17.07.2024
Monthey	Avenue du Crochetan 43/45/47/49	Wohnhaus	17.07.2024
Montreux	Avenue de Belmont 40/42-52	Wohnhaus	17.07.2024
Morges	Chemin de la Brume 1-3	Wohnhaus	17.07.2024
Neuenburg	Rue Paul-Bouvier 2/4/3/5	Wohnhaus	17.07.2024
Nyon	Chemin de Prélaz 12/14	Wohnhaus	17.07.2024
Olten	Gartenstrasse 17/19	Wohnhaus	17.07.2024
Pfäffikon SZ	Etzelstrasse 21-27	Wohnen mit Geschäften	17.07.2024
Rebstein	Bahnstrasse 2/4/6	Wohnhaus	17.07.2024
Schaffhausen	Winkelriedstrasse 9-19	Wohnhaus	17.07.2024
Thalwil	In Reben 12-16	Wohnhaus	17.07.2024
Uster	Karlstrasse 19/21	Wohnhaus	17.07.2024

<sup>1</sup> Immobilienwerte sind im Inventar der Liegenschaften ersichtlich.

Ort	Adresse	Art der Liegenschaft	Datum
Uster	Wilstrasse 17/19	Wohnhaus	17.07.2024
Versoix	Route de Sauvigny 11-21	Wohnhaus	17.07.2024
Vevey	Quai de l'Arabie 3/4	Wohnhaus	17.07.2024
Wallisellen	Friedenstrasse 5a-c	Wohnhaus	17.07.2024
Wohlen (Anglikon)	Dottikerstrasse 35-45, Hämberematt, Stutzematte	Wohnhaus	17.07.2024
Yverdon-les-Bains	Rue Léon-Michaud 2/4	Wohnhaus	17.07.2024
Zofingen	Rotfarbstrasse 1/3, Kanalweg 30-38	Wohnhaus	17.07.2024
Zürich	Räffelstrasse 10	Geschäftshaus	17.07.2024
Zürich	Räffelstrasse 12	Geschäftshaus	17.07.2024

#### Weitere Käufe

Keine

#### Verkäufe

Zürich	Zähringerstrasse 24	Wohnen mit Geschäften	18.10.2023
Lausanne	Chemin des Mouettes 8/10	Wohnhaus	25.01.2024
Lausanne	Rue du Lac 12	Wohnen mit Geschäften	25.01.2024
Lausanne	Rue du Lac 14	Geschäftshaus mit Wohnen	25.01.2024
Zollikon	Oberdorfstrasse 37	Geschäftshaus	18.07.2024
Genf	Rue Monnier 11	Wohnhaus	19.07.2024
Uster	Gschwaderstrasse 13	Wohnhaus	12.09.2024

## Hypotheken, Festvorschüsse, Darlehen und Kredite

Laufzeit		Zinssatz %	30.09.2023 CHF	Aufnahme CHF	Rückzahlung CHF	30.09.2024 CHF
von	bis					
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>						
<i>Fälligkeit innerhalb von zwölf Monaten</i>						
02.10.20	- 01.10.23	0,34%	10 000 000		10 000 000	0
15.09.23	- 13.10.23	2,19%	4 000 000		4 000 000	0
15.09.23	- 13.10.23	2,14%	2 000 000		2 000 000	0
15.09.23	- 13.10.23	2,15%	6 000 000		6 000 000	0
15.09.23	- 13.10.23	2,14%	8 000 000		8 000 000	0
21.04.23	- 20.10.23	2,04%	6 000 000		6 000 000	0
22.09.23	- 25.10.23	2,18%	8 000 000		8 000 000	0
01.11.21	- 31.10.23	0,32%	6 000 000		6 000 000	0
02.05.23	- 10.11.23	2,11%	2 000 000		2 000 000	0
25.10.23	- 15.11.23	2,09%		5 000 000	5 000 000	0
17.11.22	- 15.11.23	1,44%	12 000 000		12 000 000	0
16.11.22	- 16.11.23	1,56%	2 000 000		2 000 000	0
16.05.23	- 17.11.23	2,01%	2 000 000		2 000 000	0
15.05.23	- 17.11.23	2,05%	15 300 000		15 300 000	0
20.10.23	- 20.11.23	2,08%		6 000 000	6 000 000	0
21.11.18	- 21.11.23	0,69%	4 000 000		4 000 000	0
25.11.22	- 24.11.23	1,51%	6 000 000		6 000 000	0
30.11.22	- 24.11.23	1,42%	10 000 000		10 000 000	0
26.11.22	- 24.11.23	1,42%	3 000 000		3 000 000	0
10.12.18	- 09.12.23	0,60%	2 000 000		2 000 000	0
10.12.18	- 11.12.23	0,55%	6 000 000		6 000 000	0
24.03.23	- 15.12.23	1,80%	10 000 000		10 000 000	0
16.12.22	- 15.12.23	1,52%	10 000 000		10 000 000	0
15.12.22	- 15.12.23	1,52%	30 000 000		30 000 000	0
13.10.23	- 12.01.24	2,11%		6 000 000	6 000 000	0
12.01.24	- 12.02.24	2,21%		5 000 000	5 000 000	0
21.11.23	- 15.02.24	2,11%		4 000 000	4 000 000	0
15.11.23	- 15.02.24	2,10%		3 000 000	3 000 000	0
15.09.23	- 15.03.24	2,26%	3 000 000		3 000 000	0
16.09.23	- 15.03.24	2,17%	9 000 000		9 000 000	0
15.09.23	- 15.03.24	2,21%	18 000 000		18 000 000	0
15.09.23	- 15.03.24	2,21%	10 000 000		10 000 000	0
02.10.23	- 21.03.24	2,07%		10 000 000	10 000 000	0
01.04.23	- 21.03.24	2,12%	3 000 000		3 000 000	0
01.04.22	- 31.03.24	0,43%	5 000 000		5 000 000	0
13.10.23	- 12.04.24	2,10%		4 000 000	4 000 000	0
02.05.16	- 02.05.24	0,70%	2 000 000		2 000 000	0
02.05.16	- 02.05.24	0,70%	3 700 000		3 700 000	0

Laufzeit		Zinssatz %	30.09.2023 CHF	Aufnahme CHF	Rückzahlung CHF	30.09.2024 CHF
von	bis					
15.11.23	- 15.05.24	2,16%		4 000 000	4 000 000	0
12.04.24	- 17.05.24	1,98%		4 000 000	4 000 000	0
17.11.23	- 17.05.24	2,08%		5 000 000	5 000 000	0
15.05.23	- 17.05.24	2,25%	1 000 000		1 000 000	0
27.05.23	- 24.05.24	2,14%	3 000 000		3 000 000	0
02.05.24	- 03.06.24	1,89%		3 700 000	3 700 000	0
16.06.23	- 14.06.24	2,34%	8 000 000		8 000 000	0
22.03.24	- 21.06.24	2,00%		13 000 000	13 000 000	0
23.06.23	- 21.06.24	2,46%	6 000 000		6 000 000	0
23.06.23	- 21.06.24	2,39%	10 000 000		10 000 000	0
24.06.23	- 21.06.24	2,39%	10 000 000		10 000 000	0
23.06.23	- 21.06.24	2,53%	15 000 000		15 000 000	0
16.06.23	- 21.06.24	2,32%	5 000 000		5 000 000	0
14.07.23	- 12.07.24	2,35%	5 000 000		5 000 000	0
12.07.24	- 12.08.24	1,84%		5 000 000	5 000 000	0
17.07.24	- 16.08.24	2,04%		10 000 000	10 000 000	0
24.11.23	- 23.08.24	2,11%		6 000 000	6 000 000	0
31.08.20	- 31.08.24	0,36%	13 950 000		13 950 000	0
14.06.24	- 13.09.24	1,87%		4 000 000	4 000 000	0
16.09.23	- 13.09.24	2,18%	5 000 000		5 000 000	0
15.12.23	- 16.09.24	2,02%		7 000 000	7 000 000	0
15.09.23	- 16.09.24	2,22%	15 000 000		15 000 000	0
15.09.23	- 16.09.24	2,23%	10 000 000		10 000 000	0
02.10.20	- 01.10.24	0,35%	6 000 000			6 000 000
13.10.23	- 11.10.24	2,10%		8 000 000		8 000 000
01.11.21	- 31.10.24	0,33%	6 000 000			6 000 000
17.11.23	- 15.11.24	2,03%		5 000 000		5 000 000
10.12.18	- 09.12.24	0,65%	5 000 000			5 000 000
10.12.18	- 10.12.24	0,60%	8 000 000			8 000 000
13.09.24	- 13.12.24	1,56%		4 000 000		4 000 000
15.03.24	- 16.12.24	1,97%		8 000 000		8 000 000
21.06.24	- 20.12.24	1,80%		10 000 000		10 000 000
15.12.22	- 20.12.24	1,53%	8 000 000			8 000 000
15.12.22	- 20.12.24	1,61%	15 000 000			15 000 000
31.12.14	- 31.12.24 <sup>1</sup>	1,30%	840 000			840 000
17.05.24	- 17.01.25	1,78%		4 000 000		4 000 000
01.04.23	- 20.03.25	2,13%	2 000 000			2 000 000
01.04.22	- 31.03.25	0,66%	5 000 000			5 000 000
02.05.16	- 02.05.25	0,80%	2 000 000			2 000 000
02.05.16	- 02.05.25	0,80%	2 000 000			2 000 000

<sup>1</sup> Die Hypothek wurde mit dem Kauf der Immobilien am 15.05.2016 übernommen.

Laufzeit		Zinssatz %	30.09.2023 CHF	Aufnahme CHF	Rückzahlung CHF	30.09.2024 CHF
von	bis					
02.05.16	- 02.05.25	0,80%	2 000 000			2 000 000
15.05.24	- 15.05.25	1,69%		4 000 000		4 000 000
25.05.24	- 23.05.25	1,65%		3 000 000		3 000 000
03.06.24	- 03.06.25	1,74%		3 000 000		3 000 000
22.06.24	- 20.06.25	1,65%		23 000 000		23 000 000
21.06.24	- 20.06.25	1,75%		15 000 000		15 000 000
23.06.23	- 20.06.25	2,46%	5 000 000			5 000 000
23.06.23	- 20.06.25	2,39%	5 000 000			5 000 000
24.06.23	- 20.06.25	2,43%	20 000 000			20 000 000
23.06.23	- 20.06.25	2,48%	40 000 000			40 000 000
16.06.23	- 20.06.25	2,29%	5 000 000			5 000 000
16.06.23	- 20.06.25	2,35%	7 000 000			7 000 000
14.07.23	- 11.07.25	2,40%	2 000 000			2 000 000
14.07.15	- 14.07.25 <sup>2</sup>	1,75%	1 550 000			1 550 000
16.08.24	- 12.08.25	1,55%		10 000 000		10 000 000
12.08.24	- 12.08.25	1,60%		5 000 000		5 000 000
31.08.24	- 29.08.25	1,46%		2 000 000		2 000 000
31.08.20	- 31.08.25	0,40%	13 950 000			13 950 000
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>						<b>265 340 000</b>

**Langfristige Verbindlichkeiten***Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren*

01.11.21	- 31.10.25	0,34%	6 000 000			6 000 000
29.11.23	- 28.11.25	1,77%		8 000 000		8 000 000
28.11.23	- 28.11.25	1,91%		9 000 000		9 000 000
10.12.18	- 10.12.25	0,73%	7 000 000			7 000 000
15.12.23	- 15.12.25	1,77%		15 000 000		15 000 000
15.12.22	- 19.12.25	1,59%	8 000 000			8 000 000
15.12.22	- 19.12.25	1,66%	10 000 000			10 000 000
01.04.22	- 31.03.26	0,80%	3 000 000			3 000 000
16.05.22	- 15.05.26	1,20%	5 000 000			5 000 000
17.05.24	- 17.05.26	1,74%		1 000 000		1 000 000
16.06.23	- 19.06.26	2,25%	5 000 000			5 000 000
16.06.23	- 19.06.26	2,35%	6 000 000			6 000 000
17.07.24	- 17.07.26	1,67%		5 000 000		5 000 000
25.08.23	- 25.08.26	2,25%	8 000 000			8 000 000
25.08.23	- 25.08.26	2,19%	13 000 000			13 000 000
31.08.20	- 31.08.26	0,45%	13 950 000			13 950 000
15.09.23	- 15.09.26	2,19%	2 000 000			2 000 000

<sup>2</sup> Die Hypothek wurde mit dem Kauf der Immobilien am 01.07.2016 übernommen.

Laufzeit		Zinssatz %	30.09.2023 CHF	Aufnahme CHF	Rückzahlung CHF	30.09.2024 CHF
von	bis					
15.09.23	- 15.09.26	2,12%	9 000 000			9 000 000
15.09.23	- 15.09.26	2,16%	3 000 000			3 000 000
16.09.24	- 16.09.26	1,41%		7 000 000		7 000 000
13.10.23	- 13.10.26	2,08%		2 000 000		2 000 000
25.11.23	- 24.11.26	1,70%		7 000 000		7 000 000
28.11.23	- 30.11.26	1,82%		8 000 000		8 000 000
10.12.18	- 10.12.26	0,89%	6 000 000			6 000 000
11.12.23	- 11.12.26	1,68%		6 000 000		6 000 000
15.12.23	- 15.12.26	1,72%		10 000 000		10 000 000
15.03.24	- 15.03.27	1,63%		8 000 000		8 000 000
16.03.24	- 15.03.27	1,60%		7 000 000		7 000 000
01.04.24	- 31.03.27	1,60%		3 000 000		3 000 000
01.04.22	- 31.03.27	0,93%	3 000 000			3 000 000
16.05.22	- 14.05.27	1,35%	5 000 000			5 000 000
15.05.23	- 17.05.27	2,35%	1 000 000			1 000 000
21.06.24	- 21.06.27	1,77%		3 000 000		3 000 000
17.07.24	- 16.07.27	1,69%		5 000 000		5 000 000
23.08.24	- 23.08.27	1,35%		6 000 000		6 000 000
31.08.20	- 31.08.27	0,53%	18 800 000			18 800 000
16.09.23	- 15.09.27	2,12%	4 500 000			4 500 000
15.09.23	- 15.09.27	2,12%	6 000 000			6 000 000
15.09.23	- 15.09.27	2,16%	3 000 000			3 000 000
16.09.24	- 16.09.27	1,43%		7 000 000		7 000 000
20.11.23	- 19.09.27	1,87%		4 000 000		4 000 000
25.10.23	- 25.10.27	1,99%		3 000 000		3 000 000
15.11.23	- 15.11.27	1,85%		5 000 000		5 000 000
17.11.23	- 17.11.27	1,85%		5 000 000		5 000 000
25.11.23	- 24.11.27	1,69%		6 000 000		6 000 000
28.11.23	- 29.11.27	1,80%		7 000 000		7 000 000
15.12.23	- 15.12.27	1,71%		10 000 000		10 000 000
01.03.19	- 31.12.27 <sup>3</sup>	1,86%	19 400 000			19 400 000
17.07.24	- 17.07.28	1,64%		13 000 000		13 000 000
17.07.24	- 17.07.28	1,76%		10 000 000		10 000 000
16.09.23	- 15.09.28	2,12%	2 000 000			2 000 000
15.09.23	- 15.09.28	2,17%	2 000 000			2 000 000
15.09.23	- 15.09.28	2,12%	2 000 000			2 000 000
15.09.23	- 15.09.28	2,17%	2 000 000			2 000 000
15.11.23	- 15.11.28	1,87%		5 000 000		5 000 000
29.11.23	- 28.11.28	1,69%		4 000 000		4 000 000

<sup>3</sup> Die Hypothek wurde mit dem Kauf der Immobilien am 01.03.2019 übernommen.

Laufzeit		Zinssatz %	30.09.2023 CHF	Aufnahme CHF	Rückzahlung CHF	30.09.2024 CHF
von	bis					
28.11.23	- 28.11.28	1,82%		6 000 000		6 000 000
15.12.23	- 15.12.28	1,71%		5 000 000		5 000 000
15.03.24	- 15.03.29	1,62%		8 000 000		8 000 000
01.04.24	- 31.03.29	1,61%		2 000 000		2 000 000
21.06.24	- 21.06.29	1,77%		3 000 000		3 000 000
21.06.24	- 21.06.29	1,78%		5 000 000		5 000 000
17.07.24	- 17.07.29	1,64%		12 000 000		12 000 000
17.07.24	- 17.07.29	1,60%		15 000 000		15 000 000
<b>Zwischentotal</b>						<b>418 650 000</b>
<i>Fälligkeit über fünf Jahre</i>						
17.07.24	- 17.07.30	1,51%		10 000 000		10 000 000
17.07.24	- 17.07.31	1,54%		10 000 000		10 000 000
14.09.24	- 13.09.32	1,46%		5 000 000		5 000 000
<b>Zwischentotal</b>						<b>25 000 000</b>
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>						<b>443 650 000</b>
<b>Total Hypotheken, Festvorschüsse, Darlehen und Kredite</b>						<b>708 990 000</b>

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

## *Mieteinnahmen pro Mieterin respektive 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) ESG Swiss Properties durch Vermögensübertragung gemäss Art. 69 ff. FusG per 17. Juli 2024 ein Liegenschaftsportfolio von 47 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 38 unter dem Titel «Käufe aus Vermögensübertragung» aufgeführt.

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

## *Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen*

Keine.

## *Immobilien Gesellschaften des Fonds*

Keine.

## *Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag*

Per 3. Oktober 2024 erfolgte der Verkauf und Eigentumsübertrag der Wohnliegenschaft an der Winterthurerstrasse 32 in 8610 Uster.

# Bewertungsbericht

## Auftrag und Ergebnis

Gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) sind die Marktwerte von Schweizer Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften für die Zwecke der Rechnungslegung durch unabhängige Schätzungsexpertinnen und -experten zu ermitteln. In Ihrem Auftrag haben wir die von Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties gehaltenen Liegenschaften per 30. September 2024 bewertet. Das Portfolio umfasst per Stichtag 201 Liegenschaften. Im Betrachtungszeitraum (seit 1. Oktober 2023) erfolgten 47 Neuzugänge (alle Liegenschaften durch Übertragung von der Swiss Life AG). Im gleichen Zeitraum wurden 7 Liegenschaften veräussert. Daraus ergibt sich untenstehende Ergebnisübersicht. Per 30. September 2024 wird der Marktwert für das Portfolio mit 201 Liegenschaften (inkl. Neuzugängen) auf CHF 3 206 035 000 geschätzt (per 30. September 2023 CHF 2 532 898 000).

Nutzungsgruppen gemäss Kollektivanlagenverordnung (KKV 86)	Anzahl	Fair Value per	Soll-Ertrag per	Brutto- rendite
		30.09.2024	30.09.2024	
		CHF	CHF	%
Wohnbauten	156	2 242 934 000	92 697 636	4,13%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	27	626 292 000	26 437 614	4,22%
Bauten mit gemischter Nutzung	18	336 809 000	12 552 189	3,73%
<b>Total Renditeliegenschaften (100%)</b>	<b>201</b>	<b>3 206 035 000</b>	<b>131 687 440</b>	<b>4,11%</b>

## 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, das heisst, dass allenfalls mögliche tiefgreifende Umnutzungen, Aufstockungen oder Verdichtungen nicht in die Beurteilung einfließen.

Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als Fair Value, das heisst unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbarer Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Von den 154 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 51 Liegenschaften abgewertet und 102 Liegenschaften aufgewertet. Bei 1 Liegenschaft fand keine Wertveränderung statt. In der Summe fand eine Aufwertung von +0,9% statt (+CHF 21 583 000 gegenüber 30. September 2023).

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

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen 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, 14. Oktober 2024



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 finanzmarktspezifischen 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 beziehungsweise das Auslaufen von Mietverhältnissen, Veränderungen in der Leerstandssituation sowie Änderungen aufseiten 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 diese auf die Mieten überwälzt werden können, wiederum zu höheren Mietzinseinnahmen.
- Entwicklungen auf dem relevanten lokalen Immobilienmarkt haben Auswirkungen bei der Ermittlung des Mietzinspotenzials.
- Veränderungen auf dem Kapital- beziehungsweise 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.<sup>1</sup>

### 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 Liegenschaften in unmittelbarer Nachbarschaft sowie auf dem umfangreichen Immobilienmarkt-Research von Wüest Partner. Die Mietzinspotenziale für Verkaufslokalitäten (Detailhandels-geschäfte) werden mithilfe 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 Mietzinse unter der ermittelten Marktmiete liegen. Unechte Optionen, die eine Anpassung der Mieten an das dannzumal 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 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

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

die von der Fondsleitung zur Verfügung gestellten Investitionspläne. Diese Angaben werden auf der Basis von spezifischen Kostenbenchmarks plausibilisiert.

Für die Ermittlung der langfristigen Instandsetzungskosten stützt sich Wüest Partner auf ein Baukosten-Tool, mit welchem 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 die eigentlichen Projektentwicklungen.

#### **Diskontierung**

Der angesetzte Diskontierungssatz reflektiert die Risikoeinschätzung der jeweiligen Liegenschaft beziehungsweise 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, welches 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, Basismarktrisiko) Zuschläge für die spezifischen Objekt Risiken (Standort, Nutzung, Vermietungssituation, Zustand, Eigentumsvorbehalte etc.).

#### **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 beziehungsweise 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 Annahme einer langfristigen Teuerung von 1,25% hinterlegt.

Vevey,  
Route de St-Légier 10/10a



# Angaben über Angelegenheiten besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

*Mitteilung an die Anlegerinnen und Anleger vom 15. August 2024:*

Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006, Art. 27 Abs. 2 KAG

*Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties*

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Swiss Life Asset Management AG, Zürich, als Fondsleitung, und UBS Switzerland AG, Zürich, als Depotbank, beabsichtigen, gemäss Art. 27 des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) die nachfolgend erwähnten Änderungen im Fondsvertrag des oben aufgeführten Immobilienfonds vorzunehmen.

Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die Umsetzung der AMAS-Selbstregulierung zur Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug sowie die Angleichung des Wortlautes an das KAG und an die Kollektivanlagenverordnung (KKV) in der Fassung vom 1. März 2024.

Die Anleger des oben erwähnten Immobilienfonds werden hiermit über die nachfolgenden Änderungen des Fondsvertrages informiert:

## **§ 8 Anlagepolitik**

In Ziff. 1 von § 8 des Fondsvertrags wird der letzte Satz gestrichen und in einer neuen Ziff. 2 zur verfolgten Nachhaltigkeitspolitik überführt. Ziff. 1 lautet neu wie folgt:

«1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz, wobei eine breite regionale Diversifikation angestrebt wird. Bevorzugt soll in Immobilienanlagen in den wirtschaftlich starken Metropolregionen der Schweiz investiert werden. Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds. Indirekte Investitionen sind möglich.».

Ziff. 6 von § 8 des Fondsvertrages wird systematisch als neue Ziff. 2 geführt und in Bezug auf das verfolgte Nachhaltigkeitsziel, die zur Anwendung gelangenden nachhaltigen Anlageansätze sowie den Umfang der Anlagen, die nach Massgabe der Nachhaltigkeitspolitik verwaltet werden, ergänzt. Ziff. 2 (ehem. Ziff. 6) lautet neu wie folgt:

«2. Das Vermögen des Immobilienfonds wird nachhaltig verwaltet. Dabei verfolgt der Immobilienfonds im Rahmen des aktiven Managements eine systematische und schrittweise Optimierung der Liegenschaften hinsichtlich ökologischen (Environmental, E) und sozialen (Social, S) Kriterien sowie Aspekten der guten Unternehmensführung (Governance, G) über die Haltedauer hinweg. Der ESG-Ansatz umfasst die Integration von qualitativen ESG-Kriterien auf den drei Wertschöpfungsstufen Investition, Entwicklung und Bewirtschaftung (ESG-Integrationsansatz). Die qualitative ESG-Integration wird durch quantitative Nachhaltigkeitsindikatoren mit festgelegten Zielwerten ergänzt. Darüber hinaus verfolgt der Immobilienfonds einen Klima Ausrichtungsansatz. Dieser bezieht sich auf die Verringerung des ökologischen Fussabdrucks über die Zeit, indem die Treibhausgasintensität des Immobilienportfolios reduziert wird.

Die Fondsleitung verwaltet 100% des Immobilienvermögens nach Massgabe der Nachhaltigkeitspolitik. Die von der Nachhaltigkeitspolitik nicht erfassten Anlagen beziehen sich auf die operativen Aktivitäten des Immobilienfonds und umfassen hauptsächlich Barmittel und Äquivalente sowie Derivate.

Weiterführende Erläuterungen zur angewendeten Nachhaltigkeitspolitik sowie den Nachhaltigkeitsrisiken finden sich im Prospekt unter Ziff. 1.9.3. sowie und Ziff. 1.14.».

Ziff. 7 von § 8 des Fondsvertrags wird dem Wortlaut von Art. 78a KAG angeglichen. Ziff. 7 lautet neu wie folgt:

«7. Die Fondsleitung stellt eine den Anlagen, der Anlagepolitik, der Risikoverteilung, dem Anlegerkreis und der Rücknahmefrequenz angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.».

### § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

Ziff. 4 und 5 von § 19 des Fondsvertrags werden dem Wortlaut des neuen Art. 37 Abs. 2 und 2bis KKV angeglichen. Ziff. 4 und 5 von § 19 des Fondsvertrags lauten neu wie folgt:

«4. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:

- a) Kosten im Zusammenhang mit dem An- und Verkauf von Anlagen, einschliesslich Absicherungsgeschäften, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Abrechnungs- und Abwicklungskosten, Bankspesen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;
- b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;
- c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
- d) Honorare der Prüfgesellschaft für die Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;
- e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
- f) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger, die nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind einschliesslich der Übersetzungskosten;
- g) Kosten für den Druck und die Übersetzung juristischer Dokumente sowie der Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
- h) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;

- i) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
  - j) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
  - k) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Verwalter von Kollektivvermögen oder die Depotbank verursacht werden.
  - l) Kosten für die Registrierung oder Verlängerung des Identifikators eines Rechtsträgers (Legal Entity Identifier) bei in- und ausländischen Registrierungsstellen;
  - m) Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Kotierung des Immobilienfonds;
  - n) Kosten und Gebühren für den Einkauf und die Nutzung von Daten und Datenlizenzen, soweit sie dem Immobilienfonds zugerechnet werden können und keine Recherchekosten darstellen;
  - o) Kosten und Gebühren für die Nutzung und Überprüfung unabhängiger Label.
5. Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
- a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
  - b) marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien;
  - c) marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
  - d) Liegenschaftsaufwand, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen;

- e) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
- f) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
- g) Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handels der Anteile des Immobilienfonds.».

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2bis i.V.m. Art. 35a Abs. 1 und 2 der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) werden die Anleger darüber informiert, dass sich die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität der Änderungen des Fondsvertrages durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) auf die Bestimmungen gemäss Art. 35a Abs. 1 Bst. a–g KKV erstreckt. Damit unterliegen die aufgeführten Änderungen der Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA, ausser § 19 zu den Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens.

Dieser Publikationstext wird am 15. August 2024 auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)) veröffentlicht.

Anleger, welche gegen die vorgesehenen Änderungen Einwendungen erheben wollen, müssen diese innert 30 Tagen seit der Publikation gegenüber der Aufsichtsbehörde (Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, Laupenstrasse 27, 3003 Bern) geltend machen (Art. 27 Abs. 3 KAG). Den bestehenden Anlegern steht zudem das Recht zu, die Auszahlung ihrer Anteile zu verlangen.

Die Vertragsänderungen im Wortlaut, der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, die Basisinformationsblätter (PRIIPs KID) sowie der Jahres- und Halbjahresbericht können bei der Fondsleitung, der Depotbank und jedem Vertriebssträger kostenlos bezogen werden.

*Zürich, 15. August 2024*

*Die Fondsleitung  
Swiss Life Asset Management AG,  
General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich*

*Die Depotbank  
UBS Switzerland AG,  
Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich*

# Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen 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 2024, 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 20-45) 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](http://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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers AG



Andreas Scheibli  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Prüfer



Pascal Zimmermann  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 19. November 2024



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