

Immobilienbericht

zum Geschäftsbericht 2020/2021
der Swisscanto Anlagestiftung

Swisscanto Anlagestiftung



Vertrauen
durch
Transparenz

Inhaltsverzeichnis

Immobilienbericht

- 04** **Das Geschäftsjahr im Überblick**
«Swisscanto AST Immobilien Responsible Schweiz»
- 06** **Vermögens- und Erfolgsrechnung**
- 10** **Kennzahlen**
- 11** **Liegenschaftenverzeichnis**
- 17** **Hypothekarschulden**
- 18** **Bericht der Schätzungsexperten**

Immobilienmarkt Schweiz

Das Marktumfeld war nach wie vor geprägt von Covid-19, tiefen Zinsen sowie einer anhaltend hohen Nachfrage nach Schweizer Liegenschaften und daraus resultierenden attraktiven Renditen von indirekten Immobilienprodukten.

Die Pandemiesituation normalisierte sich zunehmend im Verlauf des Jahres. Gewisse Beschränkungen der Wirtschaft blieben zwar wirksam oder es wurden teilweise auch neue erlassen. Die Massnahmen waren allerdings weniger umfassend und gezielter als während des ersten Lockdowns. Sie betrafen vor allem einzelne Wirtschaftssektoren wie Gastronomie und Hospitality, weshalb am Immobilienmarkt auch nur diese unmittelbar die Belastung spürten. Die anderen, für den Gesamtmarkt meist viel bedeutenderen Sektoren wie Wohnen, Büro, Industrie oder auch Food-Retail waren dagegen kaum betroffen. Die Flächennachfrage in diesen Segmenten verhielt sich über das Geschäftsjahr insgesamt solide. Mit der graduellen Öffnungspolitik gegen Ende des Geschäftsjahres entspannte sich zudem die Situation für die direkt betroffenen Sektoren.

Die hohe Nachfrage nach Schweizer Immobilien belebte den Transaktionsmarkt vor allem ab dem zweiten Halbjahr 2020 deutlich. Das Geschäftsjahr 2020/2021 verzeichnete ein Höchstmass an Transaktionsvolumen, allein Swisscanto Invest prüfte in den vier Quartalen 614 Investitionsoportunitäten. Der geschätzte Marktwert aller angebotenen Liegenschaften belief sich auf rund CHF 20,6 Mrd., was volumenmässig einer Zunahme von über 40% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Insbesondere Mehrfamilienhäuser und kommerzielle Core-Liegenschaften an Zentrumsanlagen verteuerten sich nochmals und die Ankaufsrenditen sanken entsprechend.

Ergebnis

Die Anlagegruppe «Swisscanto AST Immobilien Responsible Schweiz» hat im Geschäftsjahr 2020/2021 erneut ein sehr solides und gutes Ergebnis erzielt. Der Gesamterfolg konnte deutlich, von CHF 296,6 Mio. im Vorjahr auf CHF 343,3 Mio., gesteigert werden. Aufgrund dieses guten Ergebnisses erhöhte sich auch die Anlagerendite (GT-Klasse) wesentlich, von 4,28% auf 4,75%. Die Jahresperformance von 4,6% liegt über dem KGAST Immo-Index Gemischt (4,43%). Das erfreuliche Ergebnis begründet sich mit einem höheren Nettoertrag (CHF 226,2 Mio., Vorjahr CHF 219,6 Mio.) sowie mit realisierten und nicht realisierten Kapitalgewinnen.

Der Portfoliowert entwickelte sich mit einer Nettoaufwertung von 1,4% erneut positiv. Vor allem gut gelegene Wohnlieg-

enschaften stützten diese Aufwertung, die zusammen mit Einwertigungsgewinnen aus Zukäufen zu nicht realisierten Kapitalgewinnen von CHF 102,2 Mio. (Vorjahr CHF 77,6 Mio.) führte. Zudem konnten mit selektiven Verkäufen von nicht mehr strategiekonformen Liegenschaften die Portfolioqualität gesteigert und gleichzeitig substanzielle Kapitalgewinne von CHF 14,8 Mio. (Vorjahr CHF –0,6 Mio.) realisiert werden.

Das Gesamtvermögen erhöhte sich von CHF 8'206,3 Mio. auf CHF 8'616,0 Mio. per 30.06.2021. Dieser Anstieg resultierte aus höheren Verkehrswerten, Einwertungen abgeschlossener Bauprojekte sowie Akquisitionen, die aus dem thesaurierten Nettoertrag finanziert wurden. Die Fremdfinanzierungsquote erhöhte sich leicht von 7,66% auf 7,72%. Die latenten Steuern haben sich aufgrund der Aufwertungen und der Anpassungen infolge der Transaktionen von CHF 268,4 Mio. auf CHF 295,2 Mio. erhöht. Das Nettovermögen stieg von CHF 7'210,3 Mio. im Vorjahr auf CHF 7'549,6 Mio. an.

Portfolio

Das Portfolio zeichnet sich unverändert durch einen sehr hohen sektoralen und regionalen Diversifikationsgrad aus. Per 30.06.2021 war die Anlagegruppe in 228 Bestandesliegenschaften und 9 sich im Bau befindende Objekte mit einem Bilanzwert von insgesamt CHF 8'503,0 Mio. (Vorjahr CHF 8'113,7 Mio.) investiert. Knapp die Hälfte (49,8%) des Portfolioertrages stammte aus der Nutzungsart Wohnen. Die Sektoren Büro (21,7%), Gewerbe (7,9%) und Verkauf (10,7%) generierten den restlichen Ertrag. Die Wertänderung des Portfolios war mit 1,4% ein weiteres Mal positiv. Die Mietausfallquote konnte deutlich abgebaut werden, von 7,5% im Vorjahr auf 6,6%. Die EBIT-Marge (76%, Vorjahr 74%) und die Betriebsaufwandquote (0,39%, Vorjahr 0,41%) bewegten sich seitwärts. Die Nettoertragsrendite reduzierte sich primär aufgrund von Aufwertungen und Zukäufen (3,15%, Vorjahr 3,35%).

Anlagetätigkeit

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden sechs Akquisitionen mit einem Gesamtverkehrswert von knapp CHF 219 Mio. in den Grossräumen Zürich und Genf getätigt. Zugekauft wurden ein voll vermietetes Nahversorgungszentrum angrenzend der Stadt Zürich («Zentrum Waldegg», Zürcherstrasse 2–6a, CHF 39,9 Mio.), ein schlüsselfertiger gemischter Neubau in Zürich-Nord (Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 91, CHF 29,6 Mio.), drei Wohnliegenschaften im Kanton Genf (Meyrin, Rue de la Prulay 30–38, CHF 61,4 Mio.; Genf, Rue Pestalozzi 23/23bis, CHF 30,6 Mio.; Petit-Lancy, Chemin de Troënes 13/15, CHF 28,9 Mio.) sowie in Form einer Arron-

dierung eine gemischte Wohnliegenschaft an exzellenter Mikrolage in der Nähe des Bahnhofs Cornavin (Genf, Parc du Château-Banquet 26, CHF 28,6 Mio.). Auf der anderen Seite wurden im Geschäftsjahr 2020/2021 fünf Mehrfamilienhäuser an Lagen mit wenig Potenzial (La Chaux-de-Fonds, Beringen, Lyss, Weinfelden, Bern-Bümpliz) sowie zwei herausfordernde Gewerbeliegenschaften mit schwierigen Vermietungssituationen in Bern und Steinhausen verkauft.

Auch bei den Neubauten konnten bedeutende Erfolge verbucht werden. So wurden zwei Wohnneubauten im Tessin (Bellinzona, «Parco Gerretta», CHF 98,3 Mio., und Massagno, Via Ceresio 2 / Via Lisano 6 / Via Noglio 5, CHF 25,1 Mio.) fertiggestellt und mit einem Gesamtverkehrswert von rund CHF 123,4 Mio. erstmals ins Bestandsportfolio eingewertet. Die laufenden Bauprojekte schritten ebenfalls planmässig voran. So wurden beispielsweise bei der Entwicklung Rue Du Temple in Rolle im November 2020 die Tiefbauarbeiten abgeschlossen und es wurde mit dem Hochbau gestartet. Im Mai 2021 wurde die Grundsteinlegung für die Wohnüberbauung «Im Steinacher» in Zürich Witikon gefeiert. Bis 2022 entstehen an Bestlage mit herrlicher Weitsicht in die Schweizer Alpen rund 126 neue Mietwohnungen. Am 1. Juli 2021 fand letztlich die Fertigstellung des Grundausbaus des MANUFAKT8048 in Zürich Altstetten statt.

Covid-19

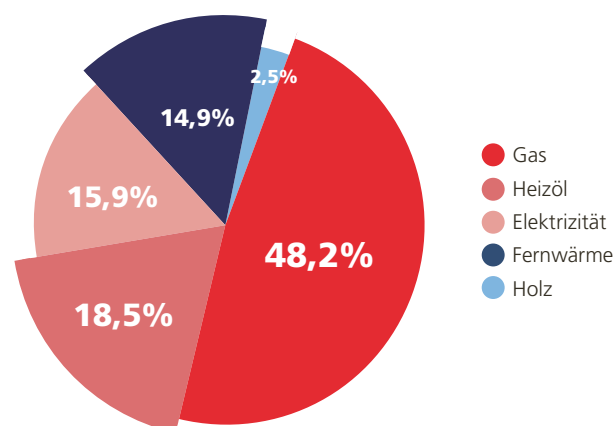
Auch im Geschäftsjahr 2020/2021 stellten betroffene Mieter Gesuche für Erlass, Reduktion oder Stundung der Miete. Bei der Anlagegruppe «Swisscanto AST Immobilien Responsible Schweiz» waren seit 01.07.2020 122 neue Gesuche über ein jährliches Mietzinsvolumen von CHF 16,6 Mio. eingegangen. Aufgrund der zweckgerichteten Beschränkungen war das Ausmass allerdings deutlich geringer als im ersten umfassenderen Lockdown vom zweiten Quartal 2020, als 329 Gesuche über ein jährliches Mietzinsvolumen von CHF 43,3 Mio. eingingen. Auch die neuen Gesuche wurden nach der Prämisse der individuellen Betrachtungsweise sowie des Opportunitätskostenprinzips pragmatisch und effizient bearbeitet. Die realisierten finanziellen Belastungen aus Mietzinsreduktionen hielten sich in Grenzen, vor allem auch weil die Anlagegruppe nur sehr marginal in den am meisten betroffenen Sektoren investiert ist. Insgesamt verbuchte die Anlagegruppe in diesem Geschäftsjahr Covid-19-bedingte Mietzinsausfälle von rund CHF 1,8 Mio. (Vorjahr: CHF 0,8) bzw. rund 0,6% des aktuellen jährlichen Mietzinsvolumens. Das heisst, ohne Covid-19 hätte die ausgewiesene Mietzinsausfallquote 6,03% anstelle von 6,6% betragen. Für ausstehende Mietergesuche wurde in der Mietausfallquote eine Rückstellung berücksichtigt.

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist ein zentrales Handlungskriterium bei Swisscanto Invest. Neben ökonomischen wird auch ökologischen und sozialen Aspekten über die ganze Wertschöpfungskette des Immobilienmanagements ein hoher Stellenwert beigemessen. Der Energie- und CO₂-Verbrauch der Bestandesimmobilien wird laufend gemessen und mittelfristige Reduktionsziele sind definiert. Der Endenergieverbrauch der Liegenschaften im «Swisscanto AST Immobilien Responsible Schweiz»-Portfolio ist «like-for-like» um insgesamt 4,4% resp. 3'660 MWh und der CO₂-Verbrauch um 11,3% resp. 1'929 t zwischen 2014 und 2019 gesunken. Bei den verschiedenen Energieträgern konnte über diese Zeitperiode der Anteil von Heizöl von 21,1% auf 18,5% gesenkt werden, während die Bedeutung von Fernwärme anstieg.

Die Entwicklung in Richtung erneuerbaren und CO₂-effizienteren Energieträgern wird durch Swisscanto Invest konsequent fortgesetzt.

Energieträger-Mix Immobilienportfolio*



Nachhaltigkeitskennzahlen*

Energieverbrauch	68,5 kWh/m ² a
CO _{2eq} -Emission	13,1 kg/m ² a
Reduktion CO _{2eq} -Emission 2014–2019**	-1'929 t

* Letztes Messjahr: 2019; Endenergie klimakorrigiert, pro Energiebezugsfläche
 ** «like-for-like»

Weitergehende Informationen finden sich im «Swisscanto AST Immobilien Responsible Schweiz Nachhaltigkeitsbericht 2021», welcher bei der Geschäftsführung unter adminast@swisscanto.ch jederzeit angefordert werden kann.

Ausblick

Die Anlagegruppe hält weiterhin an der bewährten Strategie fest. Dabei wird das Portfolio weiter optimiert. Einerseits mit dem graduellen Verkauf von Objekten an dezentralen Lagen ohne Potenzial oder mit einer schwierigen Vermietungssituation, andererseits mit der Wiederanlage des thesaurierten Nettoertrages in Bestandesliegenschaften und Neubaulprojekte mit Core-Charakter. Beim Bestandesportfolio steht ausserdem die kontinuierliche Optimierung der Vermietungssituation im Vordergrund.

Ebenso bleibt die Nachhaltigkeit ein wichtiges Ziel von Swisscanto Invest. Der Fokus liegt auf der stetigen Reduktion der CO₂-Emission der Liegenschaften in den nächsten Jahren. Zudem wird eine Teilnahme an dem Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) angestrebt.

Immobilien Responsible Schweiz		
Vermögensrechnung (in 1'000 CHF)	Berichtsjahr	Vorjahr
Übrige Aktiven		
Flüssige Mittel (Sichtguthaben)	36'385	23'954
Kurzfristige Forderungen	64'454	57'351
Anzahlungen	962	1'150
Aktive Rechnungsabgrenzung	11'245	10'211
<i>Total übrige Aktiven</i>	113'046	92'666
Immobilien		
Bauland (inkl. Abbruchobjekten)	397'362	385'726
Angefangene Bauten (inkl. Land)	320'103	361'311
Fertige Bauten (inkl. Land)	7'168'461	6'753'520
Miteigentumsanteile	617'028	613'085
Beteiligungen	10	10
<i>Total Immobilien</i>	8'502'964	8'113'652
<i>Gesamtvermögen</i>	8'616'010	8'206'318
Passiven		
Fremdkapital		
./.. Kurzfristige Verbindlichkeiten	-69'309	-60'556
./.. Passive Rechnungsabgrenzung	-44'888	-45'072
./.. Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	-656'500	-621'500
./.. Rückstellungen	-454	-513
./.. Latente Steuern	-295'229	-268'417
<i>Total Fremdkapital</i>	-1'066'380	-996'058
<i>Nettovermögen</i>	7'549'630	7'210'260

Erfolgsrechnung (in 1'000 CHF)	Berichtsjahr	Vorjahr
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)	322'102	324'099
./. Minderertrag Leerstand	-20'902	-24'104
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-371	-212
Übrige Erträge aus Liegenschaften	2'011	1'691
<i>Total Liegenschaftenertrag</i>	302'840	301'474
Instandhaltung	-21'519	-20'112
Instandsetzung	-4'247	-3'436
<i>Total Unterhalt Immobilien</i>	-25'766	-23'548
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-8'641	-7'136
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	4'067	-4'861
Versicherungen	-2'228	-2'153
Bewirtschaftungshonorare	-11'830	-11'933
Vermietungs- und Insertionskosten	-2'720	-2'902
Steuern und Abgaben	-6'798	-6'697
Übriger operativer Aufwand	-2'223	-1'862
<i>Total operativer Aufwand</i>	-30'373	-37'544
<i>Operatives Ergebnis</i>	246'701	240'382
Aktivzinsen	6	2
Negativzinsen auf Flüssigen Mitteln	-237	-252
Aktivierete Bauzinsen	1'215	989
Baurechtszinserträge	76	38
Übrige Erträge	39	41
<i>Total sonstige Erträge</i>	1'099	818
Hypothekarzinsen	-42	-41
Erhaltene Negativzinsen	292	204
Sonstige Passivzinsen	-96	-77
Baurechtszinsen	-660	-662
<i>Total Finanzierungsaufwand</i>	-506	-576
Geschäftsführungshonorar	-20'912	-20'568
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-	-
Übriger Verwaltungsaufwand	-317	-378
<i>Total Verwaltungsaufwand</i>	-21'229	-20'946
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	2'211	2'219
./. Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-2'054	-2'344
<i>Total Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche</i>	157	-125
<i>Nettoertrag des Rechnungsjahres</i>	226'222	219'553
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	14'803	-581
<i>Total realisierte Kapitalgewinne/-verluste</i>	14'803	-581
<i>Realisierter Erfolg des Rechnungsjahres</i>	241'025	218'972
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	129'047	82'178
./. Veränderung latente Steuern	-26'812	-4'541
<i>Total nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</i>	102'235	77'637
<i>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</i>	343'260	296'609

Immobilien Responsible Schweiz

Verwendung des Erfolgs (in 1'000 CHF)	Berichtsjahr	Vorjahr
Nettoerfolg	226'222	219'553
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	226'222	219'553
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag DT	30'672	34'852
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag GT	172'891	167'786
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag NT	22'659	16'915

Veränderung des Nettovermögens (in 1'000 CHF)		
Nettovermögen Beginn Geschäftsjahr	7'210'260	6'917'630
Zeichnungen	170'602	148'154
Rücknahmen	-174'492	-152'133
Ausschüttung	-	-
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	343'260	296'609
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	7'549'630	7'210'260

Anzahl Ansprüche im Umlauf (in Stück)			
DT	Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	5'025'995	5'632'676
	Zeichnungen	-	4'297
	Rücknahmen	-733'575	-610'978
	Stand am Ende des Geschäftsjahres	4'292'420	5'025'995
GT	Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	37'729'824	36'781'608
	Zeichnungen	64'442	967'346
	Rücknahmen	-13'260	-19'130
	Stand am Ende des Geschäftsjahres	37'781'006	37'729'824
NT	Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	3'487'649	3'495'466
	Zeichnungen	1'078'409	80'891
	Rücknahmen	-9'777	-88'708
	Stand am Ende des Geschäftsjahres	4'556'281	3'487'649

Inventarwert je Anspruch (in CHF)		
Kapitalwert je Anspruch DT	233.23	223.86
Aufgelaufener Ertrag je Anspruch DT	10.84	9.37
Inventarwert je Anspruch DT	244.07	233.23
Kapitalwert je Anspruch GT	146.22	140.21
Aufgelaufener Ertrag je Anspruch GT	6.94	6.01
Inventarwert je Anspruch GT	153.16	146.22
Kapitalwert je Anspruch NT	149.46	142.91
Aufgelaufener Ertrag je Anspruch NT	7.55	6.55
Inventarwert je Anspruch NT	157.01	149.46

Bewertungsgrundsätze Liegenchaften

Die Bewertung erfolgt durch unabhängige Schätzungs-
experten. Sämtliche Liegenchaften werden jährlich nach
der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) bewertet und
zu Marktwerten bilanziert. Angefangene Bauten werden zu
Anschaffungswerten (value at cost) bilanziert. Die Erst-
bewertung erfolgt grundsätzlich beim Kauf der Liegenchaft.
Neubauprojekte werden hingegen erstmalig bei der In-
betriebnahme bewertet. Der durchschnittliche Diskontsatz
der Bestandesliegenschaften beträgt per Bilanzstichtag
30. Juni 2021 3,14% (Vorjahr 3,25%).

Aktivierte Bauzinsen

Bauzinsen werden als Teil der Gestehungskosten aktiviert,
solange die Gestehungskosten unter dem voraussichtlichen
DCF-Wert liegen und sofern die Bauzinsen durch das ent-
sprechende Gremium bewilligt worden sind.

Kommissionen

Basierend auf dem Geschäftsbesorgungsvertrag wurden der
Anlagegruppe «Swisscanto AST Immobilien Responsible
Schweiz» insgesamt CHF 3,2 Mio. Kauf-/Verkaufskommissio-
nen sowie CHF 1,5 Mio. Baukommissionen belastet. Die
Belastung durch die Kauf-/Verkaufskommission beträgt max.
1% des Liegenchaftenkauf-/verkaufspreises. Die Belastung
durch die Baukommissionen beträgt max. 3% der Bau-/
Umbaukosten.

Liquidationssteuern

Die Bilanzposition beinhaltet Rückstellungen für Grundstück-
gewinnsteuern, Handänderungssteuern sowie Verkaufskom-
missionen, welche bei einem allfälligen Verkauf voraus-
sichtlich anfallen würden. Bei der Grundstückgewinnsteuer
wird eine Mindesthaltedauer von fünf Jahren berücksichtigt.
Bei Liegenchaften welche zum Verkauf stehen wird mit der
effektiven Haltedauer gerechnet. Die Handänderungssteuern
wurden für jede Liegenchaftsposition separat ermittelt.
Eine inner- oder interkommunale sowie interkantonale Ver-
rechnung von Grundstückverlusten mit Grundstückgewinnen
wurde vorgenommen.

Instandsetzungen/ Mieterausbauten

Bei den im Berichtsjahr durchgeführten Instandsetzungen
wurden durchschnittlich 10% (Vorjahr 13%) der Investitionen
über die Erfolgsrechnung abgeschrieben (werterhaltender
Anteil).

Nicht bilanzierte Verpflichtungen/ Eventualverpflichtungen

Aus laufenden Bau- oder Instandsetzungsprojekten sind nicht
bilanzierte Verpflichtungen in der Höhe von CHF 147,2 Mio.
(Vorjahr CHF 218,6 Mio.) offen. Die Eventualverpflichtungen
belaufen sich auf CHF 305,3 Mio. (Vorjahr CHF 379,7 Mio.).
Zudem wurde am 29.06.2021 ein Verkaufsvertrag für den
Verkauf der Liegenchaft St. Moritz, Via Somplaz 10 über
CHF 2,8 Mio. beurkundet. Die Eigentumsübertragung wurde
am 2. August 2021 grundbuchamtlich vollzogen.

Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen/ Verpfändung von Aktiven

Über den gesamten Immobilienbestand sind per Bilanzstich-
tag CHF 1'219 Mio. verpfändet (Vorjahr CHF 1'350 Mio.).

Offenlegung von Leerständen

Bei Umbauten und Totalsanierungen werden ab Baubeginn
bis zur Baubeendigung weder Mieten noch Leerstände
aus leerstehenden Flächen in der Erfolgsrechnung verbucht
und es werden auch keine Leerstandskosten aktiviert. Im
Berichtsraum betrifft dies folgende Objekte:

- Bussigny-près-Lausanne, Veillon Areal
- Genf, Quartet (rue de Lyon 114–120)
- Basel, Gerbergasse 70
- Lausanne, av. Edouard-Rod 6/8/10/12
- Dietikon, Silberstrasse 20
- Petit-Lancy, Av. des Morgines 18
- Jona, Hummelbergstrasse 8–16

Immobilien Responsible Schweiz¹

Kennzahlen	Berichtsjahr	Vorjahr
Konsolidiert		
Mietausfallquote	6,60%	7,50%
Fremdfinanzierungsrate	7,72%	7,66%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	76,00%	73,98%
Betriebsaufwandsquote (TERisa GAV)	0,39%	0,41%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4,76%	4,29%
Ausschüttungsrendite ²	0,00%	0,00%
Ausschüttungsquote ²	0,00%	0,00%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4,09%	3,70%
Nettorendite der fertigen Bauten	3,15%	3,35%
Fremdkapitalquote	12,38%	12,14%

Klassenspezifisch		
Anlagerendite Klasse DT	4,65%	4,18%
Anlagerendite Klasse GT	4,75%	4,28%
Anlagerendite Klasse NT	5,05%	4,58%
TERisa (NAV) Klasse DT	0,56%	0,57%
TERisa (NAV) Klasse GT	0,46%	0,47%
TERisa (NAV) Klasse NT	0,16%	0,17%

Altersstruktur der Liegenschaften (in %)		
im Bau	8,44%	9,21%
ab 2000	52,17%	52,58%
1990–1999	9,41%	8,48%
1980–1989	9,12%	9,59%
1970–1979	7,52%	7,58%
1960–1969	4,52%	3,85%
bis 1959	8,83%	8,71%

¹ Die massgeblichen Kennzahlen gemäss OAK BV Weisung W-05/2013 sind auf swisscanto.com publiziert.

² Kein Ausweis, die Erträge werden thesauriert.

Übertragungsmöglichkeit von Ansprüchen

Seit dem 18. März 2019 ist die Anlagegruppe «Swisscanto AST Immobilien Responsible Schweiz» für Barzeichnungen temporär geschlossen. Gleichzeitig besteht seit diesem Datum die Möglichkeit der Übertragung von Ansprüchen. Die Rückgabe von Ansprüchen ist weiterhin auf täglicher Basis mit einer Vorankündigung von einem Monat möglich.

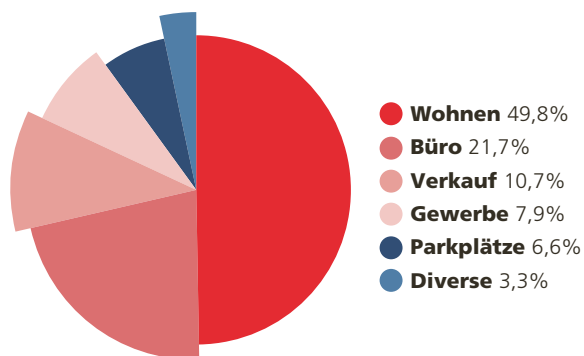
Integration Nachhaltigkeitsleitfadens in Strategie

Ein umfassender Nachhaltigkeitsleitfaden ist seit September 2020 integraler Bestandteil der Strategie der Anlagegruppe «Swisscanto AST Immobilien Responsible Schweiz».

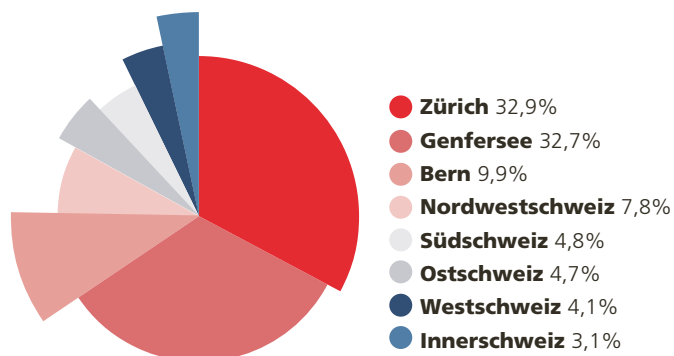
Benchmark

Als Benchmark wird seit dem 1. Januar 2021 der «KGAST-Immo-Index Gemischt» angewendet.

Aufteilung nach Nutzungsart (in %)



Aufteilung nach Regionen (in %)



Liegenschaften per 30.06.2021

Wohnliegenschaften		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert 30.06.2021 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2020 in 1'000 CHF
Adliswil	Bernhofstrasse 8	AEG	1972	8'170	7'870
Aesch BL	Arlesheimerstrasse 22 / St. Jakobstrasse 42, 44, 46	AEG	1982	11'690	11'230
Au ZH	Alte Landstrasse 50, 52, 54, 56	AEG	2004	18'610	17'970
Baar	Mühlegasse 12a-d	AEG	1984	15'030	14'470
Bachenbülach	Länggenstrasse 1, 3, 5	AEG	2002	12'070	11'830
Basel	Kannenfeldplatz 2	AEG	1966	6'710	6'180
Basel	Sevogelstrasse 19	AEG	1960	7'840	7'270
Basel	St. Alban-Ring 225, 227, 229	AEG	1985	7'970	7'540
Basel	St. Jakobs-Strasse 110, 112	AEG	1995	10'420	9'780
Bassersdorf	Bahnhofstrasse 41, 43 / Dietlikonerstrasse 30, 32	AEG	1982	13'810	13'270
Bellinzona	Via Pratocarasso 44-46c / Via Gerretta 15-15c (Parco Gerretta)	AEG	2019	98'280	
Benglen	Bodenacherstrasse 6,8,10,49,51	AEG	1974	21'010	20'520
Beringen	Bahnhofstrasse 36,38 / Zelgstrasse 35,37,39	AEG	1992	0	13'220
Bern	Schützenweg 19,21,23	AEG	1906	6'280	6'110
Bern	Spitalackerstrasse 21	AEG	1935	4'710	4'330
Bern	Tellstrasse 28,30,30a	AEG	1958	9'370	8'980
Bern	Wangenstrasse 86b-d	AEG	2000	0	16'230
Biel/Bienne	Alexander-Schöni-Strasse 46,48,48a / Neumarktstrasse 27,29,31,33 / Salomegasse 12,14,16 (Schüsspark)	AEG	2007	55'480	54'380
Binz	Im Gassacher 2-8,10,12	AEG	1995	38'510	37'070
Birr	Wydenstrasse 16,18,20	AEG	1984	6'570	6'350
Boll	Rämelnässli 76-98	AEG	2018	37'740	36'440
Bronschhofen	AMP-Strasse 11,15,17,17a	AEG	1998	16'060	15'620
Buchs ZH	Meierwiesenstrasse 34,36,38,40,42,44,46	AEG	1982	20'160	19'390
Bülach	Im Rietpark 13,15,17,19	AEG	2004	21'570	20'880
Burgdorf	Amietstrasse 12,14,16,18,20,22,24,26,28,30	AEG	1996	19'540	18'380
Burgdorf	Thunstrasse 110,112,114,116	AEG	2002	8'900	8'680
Bussigny-près-Lausanne	Chemin de Rietgaz 4,6	AEG	1984	11'330	10'840
Bussigny-près-Lausanne	Route de Condémine 40,42	AEG	1989	8'980	8'650
Chardonne	Chemin Bosquets de Paudille 15-23,25	AEG	2003	27'690	26'820
Chur	Pulvermühlestrasse 5,11-15	AEG	1971	49'670	48'830
Chur	Sägenstrasse 22,24,28,30,32 (Rätia)	AEG	2006	43'270	41'900
Dietlikon	Aufwiesenstrasse 2,4,6,8,14,16	AEG	2002	44'450	43'030
Dottikon	Bahnhofstrasse 12 / Mitteldorfstrasse 2,4,6,8,10,12,14,16	AEG	2010	29'260	28'500
Dübendorf	Giessenstrasse 13,15,17,19,21,23,25,27,29,31	AEG	2007	62'900	60'880
Egg b. Zürich	Büelstrasse 33,35,37,39	AEG	2004	19'780	19'200
Erlinsbach	Bläuenstrasse 8,10,12,14	AEG	1979	25'390	24'520
Etoy	Route de la Plantay 67,69,71	AEG	1981	8'330	7'990
Frauenfeld	Eisenwerkstrasse 47,47a	AEG	1976	9'020	8'550
Genf	Chemin Frisco 2,3,5,7	AEG	1993	46'210	44'080
Genf	Parc du Château-Banquet 16,20,24,26	AEG	1956	112'650	80'190
Genf	Rue Pestalozzi 23+23bis	AEG	1998	30'600	
Genf	Rue du Vidollet 19,20,21	AEG	1953	79'350	75'730
Genf	Rue Viollier 5,6,7	AEG	1947	49'470	49'130
Gland	Allée du Communet / Allée Leotherius 3,5,7 / Allée Waldo 4,6,8 (Eikenott)	AEG	2013	57'920	55'510
Gland	Chemin de la Chavanne 5,7,9	AEG	1987	11'170	10'660
Gland	Rue du Midi 13,13b	AEG	1983	13'680	13'010
Gland	Rue du Riant-Coteau 120,122,124 / Chemin des Fleurs 6	AEG	2003	26'780	25'790
Gossau SG	Neuchlenstrasse 7,7a	AEG	1980	12'010	11'460
Grüt (Gossau ZH)	Im Zelgli 12,14,16	AEG	1984	11'440	11'060
Hombrechtikon	Mythenweg 4,6,8	AEG	1972	9'680	9'370
Jona	Hummelbergstrasse 8,10,12,14,16	STWE (90,1/100)	1980	24'520	21'060
Kirchlindach	Nüchternweg 8a,12	AEG	2007	5'250	5'080
Kreuzlingen	Burgstrasse 31,33	AEG	1973	9'240	8'920

Liegenschaften per 30.06.2021

Wohnliegenschaften		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert 30.06.2021 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2020 in 1'000 CHF
La Chaux-de-Fonds	Rue Fritz-Courvoisier 34c-d	AEG	1988	0	5'440
La Tour-de-Peilz	Avenue Bel-Air 52,54	AEG	1954	9'110	9'080
La Tour-de-Peilz	Avenue de Traménaz 21	AEG	1971	12'250	11'990
La Tour-de-Peilz	Avenue des Baumes 17-19	AEG	1949	7'870	7'510
La Tour-de-Peilz	Avenue des Pléiades 3	AEG	1956	4'300	4'110
La Tour-de-Peilz	Avenue Edouard-Müller 17	AEG	1950	4'740	4'470
Lachen SZ	Gweerhofstrasse 11,13,15,17 / Heerstrasse 3,5,7,9 (Rotbachpark)	AEG	2006	63'600	62'740
Langenthal	Bäreggstrasse 65a / Oberhardstrasse 16,16a,18,20,20a,22 (Bäregg)	AEG	2004	14'390	14'050
Lausanne	Avenue de France 39,41	AEG	1950	17'630	16'090
Lausanne	Avenue Edouard-Rod 6,8,10,12	AEG	1947	18'910	15'980
Lausanne	Chemin du Grandchamp 5,7	AEG	1997	12'130	11'310
Liebefeld	Gebhartstrasse 30	AEG	1951	3'930	3'740
Luzern	Büttenhalde 38	AEG	1983	19'750	19'770
Lyss	Birkenweg 16,18,18a,22	AEG	1986	0	10'690
Massagno	Via Ceresio 2	AEG	1971	25'090	
Meilen	In der Au 28,30,36,38,42,44,48,50	AEG	1973	43'900	42'200
Mels	Bahnweg 7,9 / Sarganserstrasse 73,75 / Stadtergasse 20,22,24,26 (Stadterfeld)	AEG	2009	30'910	30'080
Mendrisio	Via Flora Ruchat-Roncati 4f-h	AEG	2016	8'820	8'940
Meyrin	Rue de la Prulay 30,32,34,36,38	AEG	1967	61'400	
Mollis	Rosenhofstrasse 41,43,45,47,49,51,53 (Lebensart Quartier Rosenhof)	AEG	2008	35'120	34'270
Moosseedorf	Sandstrasse 104,106,108,110,112,114,116,118,120	AEG	2014	31'080	30'200
Münsingen	Belpbergstrasse 32a-h	AEG	1996	15'200	15'190
Muri AG	Kirchenfeldstrasse 68,70,72,74,76,78	AEG	2003	18'590	18'200
Muri AG	Klosterfeldmatt 28,30,32,34	AEG	1994	12'320	11'670
Murten	Engelhardstrasse 60,62,64,66,72,74	AEG	1996	18'310	17'780
Muttenz	Heissgländstrasse 40,42	AEG	1962	7'130	6'540
Nyon	Chemin de la Fontaine 4,6a-b	AEG	2000	33'110	32'000
Nyon	Chemin des Plantaz 40,42,44,46,48,50,52,54,56,58,60	AEG	1989	27'090	25'570
Nyon	Route de l'Etraz 64,66,68 (Le Triangle de l'Etraz)	AEG	2008	57'520	54'790
Nyon	St. Cergue 11	AEG	2006	10'350	9'880
Oetwil am See	Glärnischstrasse 62,64,66,68,70	AEG	1986	18'920	18'100
Opfikon	Wright-Strasse 37,39,41,43 (Wilhelm & Bertha, Glattpark)	AEG	2014	59'880	57'580
Penthalaz	Chemin des Cèdres 1-15,17,19 / Le Cheminet 14,16 (La Loëttaz-Barges)	AEG	2006	71'720	69'520
Petit-Lancy	Chemin des Troènes 13,15	AEG	1998	28'930	
Pfäffikon ZH	Pilatusstrasse 8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28,30,32,34,36,38	AEG	2016	132'120	130'220
Pratteln	Habertürliweg 10,12 / Mühleweg 23,25	AEG	2004	17'670	17'180
Regensdorf	Roosstrasse 42a-e,44a-e (Rooswiese)	AEG	2011	90'540	86'490
Reiden	Parkweg 8a-d,10,12a-d,14 (Reiden Mitte)	AEG	2013	35'020	35'340
Renens VD	Chêne 16ab,18ab	AEG	2017	26'220	25'250
Rolle	Avenue du Jura 50,52,54,56,58,60 (Baccara)	AEG	2006	53'110	51'120
Romont FR	Route d'Arruffens 22,24 / Route de la Condémine 1,3	AEG	1972	17'530	17'580
Rothrist	Parkweg 1,3,5,7,9,11,13	AEG	2005	21'790	21'570
Rüfenacht BE	Längimoostrasse 3,5,7,9,11,13,15,17	AEG	2003	25'120	24'440
Schindellegi	Aeschstrasse 1,3-6 / Wollerauerstrasse 49	AEG	1973	26'470	25'190
Schöftland	Luzernerstrasse 10,16,18,20 (Suhrematt)	AEG	2008	15'380	14'890
Sierre	Rue de l'Industrie 42,44,46,48,50	AEG	2006	13'350	12'320
Sion	Avenue du Bietschhorn 21a-d,23a-b (Les Aquarelles)	AEG	2006	27'960	26'980
St. Gallen	Turnerstrasse 32,34 (Vonwilpark)	AEG	2006	23'760	23'010
St. Gallen	Zweibruggenmühlestrasse 5,7,9,13,17 (Zweibruggenmühle)	AEG	2012	37'390	37'070
Steffisburg	Astrastrasse 20,20a	AEG	2002	8'530	8'310
Steffisburg	Günzenenstrasse 5,5a-c	AEG	1968	7'340	7'140
Steffisburg	Ziegeleistrasse 52,52a,54,54a,56,56a,58,58a	AEG	1996	25'030	23'910
St-Sulpice VD	Rue du Centre 42a-e	AEG	2005	35'110	33'980

Liegenschaften per 30.06.2021

Wohnliegenschaften		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert 30.06.2021 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2020 in 1'000 CHF
Thun	Frutigenstrasse 68,68a-b,68e	AEG	1969	17'130	16'760
Thun	Siedlungsstrasse 1,2,2a-b,4,4a,6,6a-b,8,8a,10,10a-b,12,12a (Lerchenpark)	AEG	2010	58'420	57'390
Thun	Von May-Strasse 18,20,22	AEG	1983	12'050	11'460
Tolochenaz	Route de la Petite-Caroline 3a-c	AEG	1983	9'850	9'480
Uetendorf	Dorfstrasse 27a,33a-b	AEG	2003	7'900	7'750
Uetligen	Grossackerweg 1,5,7	AEG	1987	7'160	6'970
Urtenen-Schönbühl	Feldeggstrasse 59,61,69,71,73	AEG	1984	11'940	12'230
Urtenen-Schönbühl	Gmeinmatt 1a-b,2a-b,3-10	AEG	2011	38'520	37'510
Uster	Seeweg 1,3 / Strandbadweg 2,4	AEG	2003	22'410	21'240
Versoix	Grand-Montfleury 18,20,22,24	AEG	1972	43'590	41'050
Vevey	Route de St-Légier 15a-d	AEG	2001	27'310	26'060
Vevey	Rue des Tilleuls 5	AEG	1959	14'070	13'610
Vevey	Rue du Centre 3	AEG	1980	5'290	5'080
Villars-sur-Glâne	Chemin des Mampes 7,9,11	AEG	2005	20'810	20'870
Villars-sur-Glâne	Route du Coteau 1,3,15,17,19,21,23,25,27,29,31,33,35,37,39,41,43, 45,47,49,51,53,55,57	AEG	1997	77'600	67'990
Visp	Mattaweg 1,3,5,7,9,11 (Weidlösser)	AEG	2010	36'960	35'870
Wallisellen	Zwickystrasse 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,26,28,30,32,34,36 (Zwicky-Areal)	AEG	2011	128'960	123'590
Weinfelden	Amriswilerstrasse 72	AEG	1972	0	8'770
Wetzikon ZH	Elisabethenstrasse 1,3,5 / Weststrasse 62,64,66,68,70,72,74,76,78,80, 82,84 (Müli-Park)	AEG	2013	115'820	112'450
Wetzikon ZH	Langfurrenstrasse 20,22,24,26,28,30,32	AEG	1983	18'620	17'570
Wil SG	St. Gallerstrasse 60,60a,62,62a-b,64,64a-b,66,66a-b,68,68a	AEG	2005	51'380	49'760
Winterthur	Gottfried Keller-Strasse 77	AEG	1964	6'140	5'830
Winterthur	Löwenstrasse 14	AEG	1912	4'780	4'550
Winterthur	Obere Schöntalstrasse 40,42,44,46,48 / Zürcherstrasse 52,54,56,58,60	AEG	2016	92'300	89'280
Winterthur	Rebenweg 40,42,44	AEG	1990	18'170	17'290
Zollikofen	Alpenstrasse 7,9,13,15,17,19,21,23,25,27,29,31,55,57,59,61,81,83,85, 87,103,105,107,109,111,113,115,117,119,121,123,125,127,129,131, 133,135	AEG	1998	75'090	73'010
Zollikofen	Fellenbergstrasse 24,26,30,32,34 / Häberlimattweg 17,19,21,23,25 (Häberlimatte)	AEG	2003	34'110	33'030
Zürich	Bachmannweg 25,27,29,31,33,35,37,39,41 (Im Büngerten Nord)	AEG	2006	88'920	83'980
Zürich	Badenerstrasse 434	AEG	2009	131'330	120'930
Zürich	Hagenholzstrasse 66,68,70,72,74,76,78,80,82,84 (Andreasark)	MEG (50/100)	2006	80'310	75'950
Zürich	Mutschellenstrasse 182	AEG	1895	6'120	5'710
Zürich	Schwandenholzstrasse 226,228,230,232	AEG/BR	1982	14'500	13'660
Zürich	Werdstrasse 120,122,124,126,128 / Weststrasse 40 (Winterhalder-Areal)	AEG	2017	152'880	142'270
Total Wohnliegenschaften				4'190'420	3'815'170

Liegenschaften per 30.06.2021

		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert 30.06.2021 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2020 in 1'000 CHF
Liegenschaften mit gemischter Nutzung					
Altendorf	Zürcherstrasse 66 / Mühlebachhof 1-3	AEG	2008	39'170	39'260
Basel	Ahornstrasse 3	AEG	1956	5'220	4'980
Basel	Eisengasse 6	AEG	1987	9'280	8'900
Basel	Parkweg 35 / Gartenstrasse 120	AEG	1964	17'940	17'400
Bellinzona	Viale Stazione 21,23	AEG	1910	17'180	17'180
Binningen	Hauptstrasse 38,40	AEG	1934	7'970	8'020
Bottighofen	Schulstrasse 6,8	AEG	1996	8'020	7'970
Chavannes-près-Renens	Avenue du Tir-Fédéral 10,12,14,16,18	AEG	1965	52'560	50'460
Dübendorf	Überlandstrasse 198,200,202,204,206,208 (InsiderPark Beta und Gamma)	AEG	2012	49'570	49'310
Genf	Avenue Ernest-Pictet 20,22,26a	AEG	1963	30'790	29'390
Genf	Rue Chantepoulet 12	AEG	1921	18'750	18'140
Genf	Rue de Lausanne 45,47	AEG	1987	68'720	66'080
Genf	Rue de Lyon 8,10	AEG	1965	28'480	26'960
Genf	Rue Viollier 8,9,10	AEG	1991	33'480	32'770
Glattbrugg	Schaffhauserstrasse 91	AEG	2021	29'590	
Grosshöchstetten	Dorfstrasse 4c / Gerbergasse 1,3,4,5,7,11,13,15 (Gerber-Areal)	AEG	2013	50'410	51'330
Illnau-Effretikon	Illnauerstrasse 12	AEG	1965	4'430	4'500
Locarno	Via Largo F. Zorzi 4	AEG	1956	27'290	29'760
Martigny	Avenue de la Gare 3 / Rue du Rhône 2 (Le Kluser)	AEG	2003	13'730	14'230
Monthey	Centre Trollietta	MEG (33.3/100)	2013	23'615	23'711
Montreux	Avenue des Alpes 29	AEG	1992	15'010	14'830
Oberwil	Bachstrasse 2,4,6 / Bottmingerstrasse 62	AEG	1965	13'270	13'190
Paradiso	Via Franco Zorzi 10	AEG	1982	11'340	11'350
Peseux	Rue du Clos 1,3,5 (Parc du Château)	AEG	2005	20'590	20'710
Pregassona	Via alla Bozzoreda 37,39 / Via Ceresio 55 (Residenza Zeta)	AEG	2012	46'950	47'410
Winterthur	Haldenstrasse 52	AEG	1938	3'370	3'250
Winterthur	Lindstrasse 40-42 / Rychenbergstrasse 2	AEG	1956	12'100	11'590
Winterthur	Marktgasse 45 / Metzggasse 18	AEG	1621	16'890	18'430
Wollerau	Wächlenstrasse 5,7,9 (Wächlen)	AEG	2002	18'900	18'930
Zürich	Schauenbergstrasse 8,10,12	AEG	1982	8'600	8'330
Zürich	Seestrasse 355-361	AEG	1947	31'180	31'850
Total Liegenschaften mit gemischter Nutzung				734'395	700'221

Liegenschaften per 30.06.2021

Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert 30.06.2021 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2020 in 1'000 CHF
Basel	Dufourstrasse 9,11	AEG	1958	26'130	23'250
Basel	Gerbergasse 70	AEG	1863	11'670	11'130
Basel	Peter Merian-Weg 6,8,10	AEG	2003	162'310	161'350
Basel	Schützengraben 21	AEG	1969	13'400	12'740
Basel	Steinenvorstadt 19,21	AEG	1980	12'660	12'570
Bern	Nordring 4,4a / Viktoriarain 14	AEG	2002	51'180	51'130
Bern	Spitalgasse 2 / Waisenhausplatz 6	AEG/BR	1965	52'470	52'170
Bern	Wangenstrasse 86a	AEG	2002	0	8'690
Biel	Collègasse 9	AEG	2001	9'050	9'670
Biel	Längfeldweg 140	AEG	2008	67'470	68'600
Bremgarten AG	Zufikerstrasse 2-4 (La Plaza / Bolero / Plaza Market)	AEG	2002	51'990	52'360
Dietikon	Silberstrasse 20	AEG	1986	31'300	25'670
Genf	Route de Florissant 81	STWE (32,9/100)	1998	22'290	22'330
Genf	Route de Pré-Bois 20 (ICC-International Center Cointrin)	MEG (3/100)	1990	11'896	11'974
Genf	Rue Ami-Lullin 4	AEG	1961	13'940	13'300
Genf	Rue Pierre-Fatio 7,9 / Rue du Roveray 9bis / Rue de la Scie 10	AEG	2000	141'100	147'770
Gümligen	Bahnhofstrasse 4,41 (Mattenhof West)	STWE (81,6/100)	2001	32'690	33'960
La Chaux-de-Fonds	Allée du Quartz 1,3,5	AEG	1986	5'140	5'830
Lausanne	Avenue de Sévelin 44	AEG	1930	20'080	19'700
Lausanne	Route de Berne 46	AEG	2004	30'240	30'760
Lausanne	Rue Centrale 6,8,10	AEG	1957	28'720	28'900
Lausanne	Rue de Bourg 30 / Rue de la Paix 2,4	AEG	1900	41'980	39'180
Lausanne	Rue de la Paix 6	AEG	1911	30'560	29'950
Lausanne	Rue des Terreaux 15,17,19,21,23,25,27,29 (Métropole 2000 I + II)	MEG (49,1/100)	1991	152'085	148'074
Lenzburg	Merkurstrasse 6 (Geschäftshaus Mühle)	AEG	2008	19'160	19'770
Locarno	Via delle Monache 8 (Parking Residenza Ramogna)	STWE (15/100)	1989	1'916	1'896
Locarno	Via Largo F. Zorzi 8	AEG	1940	10'180	12'710
Lugano	Via Canova 6	AEG	1940	29'440	29'520
Lugano	Via Pietro Peri 21	STWE (16,7/100)	1981	10'950	10'890
Lupfig	Hauserstrasse 1 (Einkaufszentrum Seebli)	AEG	2007	18'720	18'740
Luzern	Winkelriedstrasse 37	AEG	1972	18'960	19'420
Marin-Epagnier	Avenue des Champs-Montants 12a-c	AEG	1989	10'060	10'820
Meilen	Dorfstrasse 94	AEG	1995	17'760	17'780
Muri b. Bern	Thunstrasse 235 (Tannental)	AEG	2007	22'940	21'080
Neuchâtel	Rue de la Pierre-à-Mazel 10 (Stade de la Maladière)	MEG (50/100)	2006	93'085	101'335
Neuchâtel	Rue du Puits-Godet 20,22,24	AEG	1988	17'690	17'600
Nyon	Avenue Reverdil 12,14	AEG	1993	25'660	25'780
Petit-Lancy	Avenue des Morgines 18	AEG	2006	116'220	111'120
Petit-Lancy	Route de Chancy 71 (Lancy Centre) Route de Chancy 77	AEG STWE (54,4/100)	1987 2009	82'930	84'520
Prilly	Route de Renens 24	AEG	2014	116'540	116'620
Pully	Avenue de Lavaux 35	AEG	1957	8'730	8'760
Pully	Chemin du Pré-de-la-Tour 7	AEG	1991	7'320	7'380
Rapperswil-Jona	Glärnischstrasse 8	AEG	1'957	12'310	12'340
Renens VD	Avenue de Longemalle 1 (Longemalle Parc)	AEG	2011	146'880	151'590
Rolle	A-One Businesscenter	AEG	2008	193'680	204'080
St. Gallen	Neugasse 16,18 / Marktplatz 11	AEG	1920	13'860	14'070
St. Gallen	St. Leonhard-Strasse 74,76,78,80	AEG	2004	50'190	50'510
St. Gallen	Vadianstrasse 7	AEG	1946	12'660	13'010
St. Moritz	Via Somplaz 10	STWE (12,1/100)	1976	2'220	2'780

Liegenschaften per 30.06.2021

		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert 30.06.2021 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2020 in 1'000 CHF
Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung					
Steinhausen	Hinterbergstrasse 32,32a,34,34a	AEG	1984	0	14'730
Thalwil	Zürcherstrasse 59,61	AEG	1988	24'750	24'990
Uitikon	Zürcherstrasse 2,4,6	AEG	1991	39'860	
Urtenen-Schönbühl	Zentrum 30,32,34,36	AEG	2004	17'980	18'460
Volketswil	Industriestrasse 16a-c,18 (Bauarena Volketswil)	AEG	2009	67'280	67'050
Wetzikon ZH	Bahnhofstrasse 148,150,152,154,156	AEG	1988	23'170	22'840
Willisau	Ettiswilerstrasse 12,14	AEG	1997	22'730	23'170
Winterthur	Hinterdorfstrasse 40 (Einkaufszentrum Seen)	AEG	1973	43'730	46'760
Zürich	Badenerstrasse 156 / Engelstrasse 4	AEG	1961	43'070	42'250
Zürich	Badenerstrasse 565	AEG	2017	78'240	75'020
Zürich	Bahnhofstrasse 71	MEG (25/100)	1985	55'545	52'477
Zürich	Bederstrasse 115 / Engimattstrasse 5 / Rieterstrasse 6 / Schulhausstrasse 72	AEG	1927	67'290	65'190
Zürich	Birmensdorferstrasse 318,319,320,321,322 / Burstwiesenstrasse 1,5 / Gutstrasse 7a	AEG	1977	116'590	117'840
Zürich	Brandschenkestrasse 47	AEG	1977	49'440	46'630
Zürich	Löwenstrasse 25	AEG	1978	107'610	106'500
Zürich	Othmarstrasse 2 / Seefeldstrasse 15 (Geschäftshaus im Seefeld)	MEG (80/100)	1863	22'976	22'128
<i>Total Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung</i>				2'860'673	2'851'215

Liegenschaften per 30.06.2021

		Eigentums- verhältnis		Marktwert 30.06.2021 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2020 in 1'000 CHF
Im Bau befindliche Objekte, Bauland und Bauprojekte (zu Buchwerten)					
Bellinzona	Via Pratocarasso 44-46c / Via Gerretta 15-15c (Parco Gerretta)	AEG			95'468
Bussigny-près-Lausanne	Route de Buyère 2 (Veillon-Areal)	AEG		70'831	68'392
Genf	Rue de Lyon 114-120 / Rue de Bourgogne 19-31 (Quartet)	AEG		196'015	157'508
Massagno	Via Ceresio 2	AEG			25'391
Münchenstein	Teichweg 8-14a	AEG		27'331	24'836
Muttenz	Hagnau Areal	AEG		35'104	34'893
Rolle	Rue du Temple 8	AEG		67'379	51'963
Zürich	Bändliweg 30 (Manufaktur)	AEG		56'709	30'981
Zürich	Bederstrasse 65,77,85 (Landolt-Areal)	AEG		54'450	54'239
Zürich	Trichtenhausenstrasse	AEG		53'165	47'781
Zürich-Witikon	Katzenschwanzstrasse, Witikonerstrasse	AEG		156'481	155'584
<i>Total im Bau befindliche Objekte, Bauland und Bauprojekte (zu Buchwerten)</i>				717'465	747'037
Total Liegenschaften				8'502'954	8'113'642

Liegenschaften per 30.06.2021

Veränderungen im Liegenschaftsbestand		Art	Anteil	Datum der Eigentumsübertragung
Käufe				
Uitikon	Zürcherstrasse 2,4,6	Bestandesliegenschaft	100,00%	01.07.20
Genf	Parc du Château-Banquet 26	Bestandesliegenschaft	100,00%	30.04.21
Genf	Rue Pestalozzi 23+23bis	Bestandesliegenschaft	100,00%	21.12.20
Glattbrugg	Schaffhauserstrasse 91	Bestandesliegenschaft	100,00%	28.01.21
Petit-Lancy	Chemin des Troënes 13,15	Bestandesliegenschaft	100,00%	21.12.20
Meyrin	Rue de la Prulay 30,32,34,36,38	Bestandesliegenschaft	100,00%	22.03.21

Verkäufe				
Bern	Wangenstrasse 86a	Bestandesliegenschaft	100,00%	23.04.21
Weinfelden	Amriswilerstrasse 72	Bestandesliegenschaft	100,00%	11.06.21
La Chaux-de-Fonds	Rue Fritz-Courvoisier 34c-d	Bestandesliegenschaft	100,00%	14.06.21
Beringen	Bahnhofstrasse 36,38 / Zelgstrasse 35,37,39	Bestandesliegenschaft	100,00%	11.06.21
Lyss	Birkenweg 16,18,18a,22	Bestandesliegenschaft	100,00%	11.06.21
Bern	Wangenstrasse 86b-d	Bestandesliegenschaft	100,00%	15.06.21
Steinhausen	Hinterbergstrasse 32, 32a, 34, 34a	Bestandesliegenschaft	100,00%	25.06.21

Hypothekarschulden

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz (in %)	Betrag (in 1'000 CHF)
Zurückbezahlte Hypotheken			
30.06.20	31.07.20	0,25%	10'000
31.07.20	31.08.20	0,25%	10'000
31.08.20	30.09.20	0,25%	5'000
30.09.20	31.10.20	0,25%	10'000
31.10.20	30.11.20	0,25%	1'000
30.11.20	30.12.20	0,25%	9'000
30.09.20	31.12.20	0,00%	76'000
31.01.21	26.02.21	-0,05%	8'000
17.05.21	17.06.21	-0,07%	50'000
31.05.21	30.06.21	-0,05%	12'000
31.05.21	30.06.21	0,05%	10'000
31.05.21	30.06.21	0,05%	12'000

Hypotheken am Ende der Rechnungsperiode

Kurzfristige Hypotheken			
03.06.21	05.07.21	-0,07%	40'000
28.06.21	28.07.21	-0,07%	159'500
30.06.21	31.07.21	-0,05%	138'000
28.05.21	30.08.21	-0,07%	91'000
30.06.21	30.09.21	-0,07%	10'000
30.04.21	29.10.21	-0,07%	218'000
<i>Total kurzfristige Hypotheken</i>			656'500

Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)

Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre) –

Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)

Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre) –

Total **656'500**

Swisscanto Anlagestiftung
Bahnhofstrasse 9
8001 Zürich

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 30.06.2021

Auftrag

Die Liegenschaften der Anlagegruppe Immobilien Schweiz der Swisscanto Anlagestiftung werden jährlich zum Zweck der Rechnungslegung durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zu Marktwerten bewertet. Als diesjähriger Bewertungsstichtag gilt der 30. Juni 2021.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die Bewertung erfolgt entsprechend den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung gemäss Swiss GAAP FER 26, der Verordnung über Anlagestiftungen (ASV), sowie der Best Practice-Vorgaben der International Valuation Standards (IVSC), des Swiss Valuation Standard (SVS) und der Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

In Übereinstimmung mit den Marktwertdefinitionen von IVSC, SVS, und RICS wird der Marktwert wie folgt definiert: *«Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt».*

Bauprojekte oder Immobilien in der Entwicklungsphase werden zu den bisher aufgelaufenen Anlagekosten bilanziert. Für diese Liegenschaften dient die Marktwertermittlung lediglich zur Überprüfung eines allfälligen Wertberichtigungspotenzials.

Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit in der Bewertung sind gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die

spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten.

Grundlage für die Bewertung bilden aktuellste Informationen zu den Liegenschaften und des Immobilienmarktes zum Zeitpunkt der Bewertung (Stichtagsbezug). Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Die verwendeten Immobilienmarktdaten stammen aus internen Datenerhebungen seitens der PricewaterhouseCoopers AG sowie öffentlich verfügbaren Immobilienmarktdaten der Fahrländer Partner AG sowie der Wüest Partner AG.

Aufgrund der weltweiten Verbreitung des Corona-Virus COVID-19 sind die nationalen und internationalen Märkte seit Januar 2020 aussergewöhnlichen Umständen ausgesetzt. Aus diesem Grund konnten im Rahmen der Bewertungen per 30.06.2020 insgesamt 48 von ursprünglich geplanten 150 Besichtigungen nicht durchgeführt werden. Diese Besichtigungen wurden in der diesjährigen Bewertungsrunde nachgeholt. Insgesamt wurden 106 Besichtigungen im Rahmen der Bewertung per 30.06.2021 durchgeführt.

Bewertungsmethode

Die Liegenschaften der Anlagegruppe Immobilien Schweiz der Swisscanto Anlagestiftung werden nach der Discounted Cashflow («DCF») Methode bewertet. Diese Bewertungsmethode entspricht nationalen sowie internationalen Standards und ist in der Schweizer Immobilienbewertung für institutionelle Kunden als «best practice» anerkannt.

Der Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu er-

wartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Nettoerträge werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. Die Bewertungen werden dabei im Sinne der Fortführung der heutigen Nutzung erstellt.

Die Diskontierungszinssätze werden pro Bewertung detailliert hergeleitet. Dabei werden der Basiszinssatz, der Illiquiditätszuschlag, das liegenschaftsspezifische Risiko, die Nutzungsart sowie mikro- und makroökonomische Standortfaktoren explizit berücksichtigt. Die langfristige Inflationsannahme wird auf Basis der historischen Daten und der Inflationsprognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) mit 1.00% angenommen.

Bewertungsergebnis

Per 30. Juni 2021 wird der Marktwert der 228 Bestandesliegenschaften durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG auf CHF 7'785'488'114 geschätzt. Die neun sich im Bau befindlichen Objekte werden zu Buchwerten bilanziert und durch die Swisscanto Anlagestiftung mit CHF 717'465'447 ausgewiesen. Der Wert des Gesamtportfolios beträgt somit CHF 8'502'953'561.

In der Berichtsperiode wurden sieben Liegenschaften veräussert. Es wurden vier neue Bestandesliegenschaften, ein Kauf Schlüsselfertig und eine Arrondierung einer bestehenden Liegenschaft erworben. Zwei Entwicklungliegenschaften wurden fertiggestellt und sind in den Bestand übergegangen. Die Arrondierung wird nicht als eigenständige Liegenschaft geführt, weshalb insgesamt sieben Neuzugänge zu dem Bestandsportfolio zu verzeichnen sind. Der Marktwert der 221 Bestandesliegenschaften, welche sich bereits per 30.06.2020 im Portfolio befanden beträgt per 30.06.2021 CHF 7'471'738'114. Dies entspricht einer Wertveränderung von CHF 182'902'970 respektive 2.51%.

Bezogen auf das Bestandsportfolio tendieren die Diskontierungszinssätze auf Grund der gesteigerten Nachfrage auf dem Investorenmarkt infolge des tiefen Zinsumfeldes erneut nach unten. Die Wertsteigerungen beruhen grösstenteils auf diesem Umstand, während der Werteffekt aus einer Veränderung der Nettoerträge leicht negativ ist. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete IRR (nominal/real) beträgt 3.14% (-0.11% gegenüber

30.06.2020), wobei der Höchstwert 4.65% und der Tiefstwert 2.29% beträgt.

Unabhängigkeit

Gemäss der Geschäftspolitik der PricewaterhouseCoopers AG wurde das Immobilienportfolio der Swisscanto Anlagestiftung unabhängig und neutral bewertet. Die Bewertung dient dem vorgängig genannten Zweck der Festlegung der Bilanzwerte im Rahmen des Jahresabschlusses 2021. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

Zürich, 18. August 2021

PricewaterhouseCoopers AG

Real Estate Advisory



Dr. Marc Schmidli, CFA

Partner



Laura Blaufuss MRICS

Manager

Impressum

Herausgeber: Swissscanto Anlagestiftung und Swissscanto Anlagestiftung Avant (genannt «Swissscanto Anlagestiftungen»), Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich, in Zusammenarbeit mit der Zürcher Kantonalbank und der Swissscanto Fondsleitung AG, Telefon +41 58 344 40 73, E-Mail: anlagestiftung@swissscanto.ch

Redaktion: Sonja Spichtig, Luca Fischler

Internet: Der Geschäftsbericht wie auch der Immobilienbericht sind im PDF-Format verfügbar unter www.swissscanto.ch/anlagestiftungen

Bestellung: Gedruckte Exemplare des Geschäftsberichts können unter anlagestiftung@swissscanto.ch bestellt werden

Zur Vereinfachung und leichten Lesbarkeit wird im Text bei Personenbezeichnungen die männliche Form verwendet, es ist jedoch immer die weibliche Form mitgemeint.

Rechtliche Hinweise

Dieses Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und wurde von den Swissscanto Anlagestiftungen mit geschäftsüblicher Sorgfalt erstellt. Die Swissscanto Anlagestiftungen bieten jedoch keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der darin enthaltenen Informationen und lehnen jede Haftung ab, die sich aus der Verwendung des Dokumentes ergibt. Dieses Dokument stellt kein Angebot von und keine Empfehlung für den Erwerb, das Halten oder den Verkauf von Finanzinstrumenten dar. Wertentwicklungen und Renditen der Vergangenheit sind keine Garantie für den zukünftigen Anlageerfolg. Informationen und Ansichten sowie die Preis- und Kursangaben können laufend ändern. Ohne schriftliche Genehmigung der Swissscanto Anlagestiftungen dürfen dieses Dokument oder Informationen daraus nicht vervielfältigt werden.

© 2021 Swissscanto Anlagestiftungen. Alle Rechte vorbehalten.