



50 Jahre
Swisscanto
Anlagestiftung

Swisscanto AST Immobilien Responsible Schweiz

Immobilienbericht zum Geschäftsbericht 2022/2023 der Swisscanto Anlagestiftung



Swisscanto
Anlagestiftungen

Inhaltsverzeichnis

Immobilienbericht

- 04** Das Geschäftsjahr im Überblick
«Swisscanto AST Immobilien Responsible Schweiz»
- 05** Nachhaltigkeit
- 07** Umweltkennzahlen
- 08** Vermögens- und Erfolgsrechnung
- 12** Kennzahlen
- 13** Liegenschaftenverzeichnis
- 19** Hypothekarschulden
- 20** Bericht der Schätzungsexperten

Immobilien Schweiz

Das Marktumfeld für Immobilienanlagen hat sich seit dem Frühjahr 2022 verändert. Nach Jahren geldpolitischen Rückenwinds zogen die Zinsen aufgrund des Inflationsdrucks deutlich an, Anlagealternativen taten sich auf und kotierte Immobilienfonds und Immobilienaktien mussten signifikante Preisabschläge verzeichnen. Seit dem Jahreswechsel 2022/23 klingt die Inflation zwar langsam ab, was Hoffnungen auf ein baldiges Ende des Zinserhöhungszyklus weckt. Dadurch stabilisierten sich auch die langfristigen Zinsen und die Kurse kotierter Immobilienanlagen etwas. Eine kurz- bis mittelfristige Rückkehr zu den Boomjahren vor dem Paradigmenwechsel erscheint aus heutiger Sicht aber unwahrscheinlich.

Die Zuflüsse neuer Mittel über Kapitalerhöhungen in den indirekten Immobilienmarkt kamen Ende letzten Jahres zu einem Quasi-Stillstand. In den ersten Monaten des Jahres 2023 zogen sie aber wieder leicht an, jedoch auf tiefem Niveau. Der Kapitalmarkt für kotierte Immobilienfonds bleibt mehrheitlich ausgetrocknet. Auf dem direkten Transaktionsmarkt für Renditeliegenschaften fand eine Verschiebung von einem ausgeprägten Verkäufermarkt zu einem ausbalancierteren Angebot- und Nachfrageverhältnis statt. Das Angebot an attraktiven Ankaufsmöglichkeiten nimmt zu und Käufer können wieder opportunistischer auf Objekte bieten. Die Investornachfrage fokussiert sich dabei auf das Wohnsegment sowie erstklassige kommerzielle Liegenschaften. Die Ankaufsrenditen sind seit den Tiefständen im ersten Halbjahr 2022 angestiegen.

Eine bedeutende Stütze der Anlageklasse Immobilien Schweiz bleiben die insgesamt robusten Mietermärkte. Beim Wohnen kann mittlerweile in vielen Schweizer Regionen von einer Wohnungsknappheit gesprochen werden. Dies dürfte sich angesichts der tiefen Bauvolumen bei anhaltender Zuwanderung kurz- bis mittelfristig nicht verändern. Auch die kommerzielle Flächennachfrage ist in den grossen Sektoren Büro, Industrie und Food-Retail an guten Lagen in der Schweiz solide. In den Innenstädten von Zürich und Genf sind derzeit sogar kaum grössere leerstehende Büroflächen zur Miete verfügbar und die Spitzenbüromieten steigen an. Ausserhalb der Innenstädte ist die Bürosituation kompetitiver, doch sind grössere Büroleerstände meist auf bestimmte Teilmärkte oder Liegenschaften beschränkt.

Ergebnis

Die Anlagegruppe «Swisscanto AST Immobilien Responsible Schweiz» hat im Geschäftsjahr 2022/2023 zum wiederholten Mal ein gutes Ergebnis erzielt. Der Nettoertrag konnte erneut gesteigert werden, auf CHF 242,1 Mio. (Vorjahr CHF 231,3 Mio.) – der Gesamterfolg von CHF 405,7 Mio. fiel jedoch aufgrund geringeren Kapitalgewinnen leicht tiefer aus als im Vorjahr (CHF 418,9 Mio.).

Die nicht realisierten Kapitalgewinne ergaben sich insbesondere aufgrund von attraktiven Neubauprojekten, die zum Verkehrswert eingewertet wurden, und aus verbesserten Cash-flow-Aussichten bei den Wohnliegenschaften. Insgesamt beliefen sie sich auf CHF 160,6 Mio. (Vorjahr CHF 169,0 Mio.). Zudem konnten mit selektiven Verkäufen von nicht mehr strategiekonformen Liegenschaften die Portfolioqualität gesteigert und gleichzeitig moderate Kapitalgewinne von CHF 3,0 Mio. (Vorjahr CHF 18,6 Mio.) realisiert werden.

Basierend auf diesem robusten Ergebnis konnte eine Anlagerendite (GT-Klasse) von 4,95% (Vorjahr: 5,51%) erzielt werden. Die Jahresperformance von 4,6% liegt über dem KGAST Immo Index Gemischt (4,43%).

Das Gesamtvermögen erhöhte sich von CHF 9'050,7 Mio. auf CHF 9'684,4 Mio. per 30.06.2023. Dieser Anstieg resultierte primär aus getätigten Sacheinlagen, Zukäufen, fertig erstellten Neubauten und höheren Bestandeswerten. Die Fremdfinanzierungsquote reduzierte sich leicht von 6,88% auf 6,52%. Die latenten Steuern haben sich von CHF 338,2 Mio. auf CHF 399,0 Mio. erhöht. Das Nettovermögen stieg von CHF 7'966,2 Mio. im Vorjahr auf CHF 8'535,3 Mio. an.

Portfolio

Das Portfolio zeichnet sich unverändert durch einen sehr hohen sektoralen und regionalen Diversifikationsgrad aus. Per 30.06.2023 war die Anlagegruppe in 240 Bestandesliegenschaften und 6 sich im Bau befindende Objekte mit einem Bilanzwert von insgesamt CHF 9'548,5 Mio. (Vorjahr CHF 8'882,0 Mio.) investiert. Rund die Hälfte (48,8%) des Portfolioertrages stammte aus der Nutzungsart Wohnen. Die Sektoren Büro (22,6%), Gewerbe (8,4%) und Verkauf (10,3%) generierten den restlichen Ertrag. Die Mietausfallquote konnte weiter abgebaut werden, von 6,2% im Vorjahr auf 6,0%. Bedeutende neue langfristige Geschäftsmietverträge konnten u.a. im A-One Business Park in Rolle sowie an der Rue de la Paix und an der Route de Berne in Lausanne abgeschlossen werden. Zudem konnte die Vollvermietung des erst im ver-

gangenen Sommer fertiggestellten Büro- und Gewerbekomplex MANUFAKT8048 in Zürich-Altstetten erzielt werden. Ausserdem stützten die insgesamt rückläufigen Wohnungsleerstände diese Entwicklung. Die EBIT-Marge (76,7%, Vorjahr 75,1%) und die Betriebsaufwandquote (0,37%, Vorjahr 0,39%) verbesserten sich beide leicht. Die Nettorendite reduzierte sich primär aufgrund von Aufwertungen und Zukäufen (2,98%, Vorjahr 3,04%).

Anlagentätigkeit

Die Anlagegruppe setzte im vergangenen Geschäftsjahr ihr qualitatives Wachstum fort. Insgesamt konnte das Immobilienportfolio über Sacheinlagen und Akquisitionen um 15 Bestandesliegenschaften, eine Wohnbauparzelle sowie durch Zukauf eines Miteigentumsanteils erweitert werden. Per Anfang 2023 wurden zwei Sacheinlagen durchgeführt. Bei den überführten Immobilienportfolios handelt es sich zum einen um neun, nahezu vollvermietete Liegenschaften, davon drei in der Stadt Bern und jeweils eine in Langenthal BE, Spreitenbach AG, Bad Ragaz SG, Dübendorf ZH, Kilchberg ZH und im Stadtzürcher Seefeld. Zum anderen wurden zwei Mehrfamilienhäuser in Männedorf übernommen. Über Barkäufe wurden im Geschäftsjahr drei hochwertige Liegenschaften im Kanton Zürich (Thalwil, Männedorf, Winterthur), eine innerstädtische Geschäftsliegenschaft in St. Gallen sowie eine erstklassige Wohnbauparzelle am Zürichberg akquiriert. Letztlich konnte der Miteigentumsanteil an der Liegenschaft Bahnhofstrasse 71 in Zürich von 25% auf 26% erhöht werden. Der Gesamtverkehrswert aller Portfoliozugänge beträgt knapp CHF 392,3 Mio. Aufgrund der generell sehr guten Lagen und der überdurchschnittlichen Ertragsstabilität der Liegenschaften konnte die Portfolioqualität der Anlagegruppe weiter gestärkt werden. Auf der anderen Seite wurden zwei herausfordernde Liegenschaften im Kanton Tessin (Lugano, Locarno) mit einem Gesamtverkehrswert per 30.6.2022 von CHF 19,8 Mio. verkauft. Durch die Verkäufe konnte das Portfolio weiter bereinigt und ein Kapitalgewinn von CHF 3,0 Mio. realisiert werden.

Bei der Entwicklungstätigkeit konnten drei Neubauprojekte erstmals zu Verkehrswerten bilanziert werden. Einerseits wurden die Büro- und Gewerbeüberbauung Quartet in Genf (CHF 289,6 Mio.) und die Wohnsiedlung Verdiana in Zürich-Witikon (Wohnen, CHF 140,3 Mio.) im Geschäftsjahr fertiggestellt und ins Bestandesportfolio überführt. Andererseits wird das laufende Wohnbauprojekt Am Dych in Münchenstein aufgrund rechtskräftiger Baubewilligung erstmals zum Marktwert ausgewiesen (CHF 45,5 Mio.). Auf dem früheren Lackerlihus-Industrieareal unmittelbar an der Stadtgrenze zu Basel

werden derzeit drei architektonisch ansprechende Bauten mit über 170 Wohnungen realisiert. Der Spatenstich für das Projekt fand letzten November statt und die Fertigstellung ist für das Jahr 2025 geplant. Bei einem geschätzten Gesamtverkehrswert von rund CHF 475,4 Mio. resultierte aus den drei Projekten ein Einwertungsgewinn von CHF 91,5 Mio.

Ausblick

Die Anlagegruppe hält an der bewährten, auf Core-Liegenschaften ausgerichteten Strategie fest. Das Portfolio soll dabei laufend verbessert und der laufende Ertrag in qualitativ hochwertige Bestandesliegenschaften und Neubauprojekte investiert werden. Beim Bestandesportfolio stehen ausserdem die kontinuierliche Optimierung der Vermietungssituation sowie die Realisierung der vorhandenen Mietzinspotenzialen im Vordergrund. Hinsichtlich Vermietung liegt der Fokus insbesondere auf kommerziell genutzten Büro- und Gewerbeliegenschaften in der Westschweiz. Die Kapitalgewinne als Bestandteil des Gesamterfolgs dürften sich im Geschäftsjahr 2023/24 dagegen weiter abschwächen. Es stehen keine unmittelbaren Einwertungen von bedeutenden Neubauprojekten an und das veränderte Zinsumfeld vermindert das Potenzial für Aufwertungen im Bestand. Bei der Nachhaltigkeit stehen der Erhalt des guten GRESB-Ratings und die konsequente Umsetzung des definierten Absenkpfeils im Vordergrund. Der Absenkpfeil sieht u.a. den Ersatz von acht bis zwölf fossilen Energieträgern pro Jahr im Bestandesportfolio vor.

Nachhaltigkeit

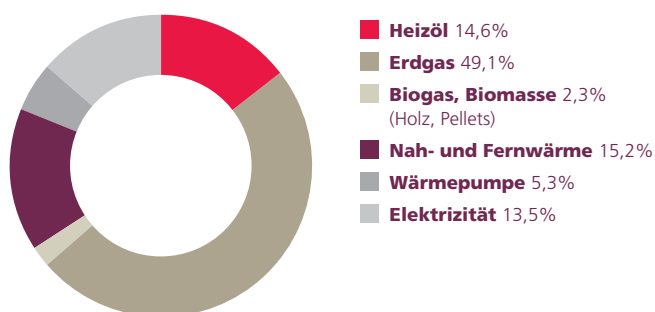
Im Jahr 2009 verpflichtete sich die Zürcher Kantonalbank zur Einhaltung der Principles for Responsible Investment für ihr ganzes Anlagegeschäft. Entsprechend ist die Nachhaltigkeit für das Real Estate Asset Management der Zürcher Kantonalbank ein wesentliches Handlungskriterium. Nebst ökonomischen wird ökologischen und sozialen Aspekten über die ganze Wertschöpfungskette ein hoher Stellenwert beigemessen (ESG-Integration-Ansatz). Weiter beinhalten die Nachhaltigkeitsstrategien Ausschlusskriterien bei Mietern und Geschäftspartnern sowie ambitionierte Treibhausgas-Reduktionsziele.

Der Anteil erneuerbarer Energien an der durch die Immobilien der Anlagegruppe verbrauchten Energie (ohne Scope 3: Strombezug durch Mieter) lag im Jahr 2021 bei rund 27,0% im Vergleich zu 20,7% im Jahr 2017. Gleichzeitig sank der Anteil von Erdöl am Energieverbrauch von 18,6% auf 14,6%.

Die durchschnittliche Energie-Intensität lag im Jahr 2021 bei 80,2 kWh/m² (Vorjahr: 80,4) und die Treibhausgas-Emissionsintensität bei 10,8 kg CO₂e/m² (Vorjahr: 11,1). Detaillierte Umweltkennzahlen sind auf Seite 7 des Immobilienberichts ersichtlich. Die konsequente Entwicklung in Richtung erneuerbarer und CO₂e-effizienterer Energie wird auch zukünftig fortgesetzt. Für das Immobilienportfolio der Anlagegruppe wird ein Netto-Null-Ziel bis 2050 der Scope-1-Emissionen beim Betrieb verfolgt, das sich am Pariser Klimaübereinkommen orientiert. Dabei fungiert ein CO₂e-Absenkepfad auf Portfolioebene als zentrales Steuerungsinstrument. Dieser basiert auf einer individuellen Beurteilung aller Bestandesobjekte und ist in den Liegenschaftsstrategien integriert.

Die Anlagegruppe nahm im Jahr 2022 beim jährlichen ESG-Assessment von GRESB teil und hat das Prädikat «Green Star» erhalten. GRESB ist ein globaler ESG Benchmark für Finanzmärkte, insbesondere zur Bewertung und Vergleichbarkeit der Nachhaltigkeitsperformance von indirekten Immobilienanlagen.¹ Die Anlagegruppe erzielte mit einem Score von 80 (von 100) ein gutes 4-Sterne-Rating (von 5) für das Bestandportfolio.²

Energieträgermix Immobilienportfolio*



Nachhaltigkeitskennzahlen*

Energieintensität	80,2 kWh/m ²
Anteil erneuerbare Energie	27,0 %
Emissionsintensität (kg CO ₂ e/m ²)	10,8

* Portfolio der Anlagegruppe «Swisscanto AST Immobilien Responsible Schweiz», letztes Messjahr: 2021; Endenergie klimakorrigiert, pro Energiebezugsfläche, Scope 1 und 2.

¹ www.gresb.com.

² <https://www.zkb.ch/de/unternehmen/asset-management/wer-wir-sind/anlegerinformationen/2022/green-star-auszeichnung-swisscanto-immobilienanlagenprodukte.html>.

Umweltkennzahlen (a)	2020	2021
Gesamtfläche fertige Bauten (m ²)	1'654'658	1'627'798
Massgebliche Fläche (m ²)	1'291'400	1'530'800
Abdeckungsgrad (Anteil an Gesamtfläche)	78,0%	94,0%
Energieintensität (kWh / m²) (a)	80,4	80,2
Energieverbrauch gemessen (MWh)	103'820	122'800
Anteil erneuerbare Energie gesamt (b)	24,1%	27,0%
Aufteilung des Energieverbrauchs in %		
Brennstoffe	67%	66%
Heizöl	16,0%	14,6%
Erdgas (1)	49,4%	49,1%
Biogas, Biomasse (Holz, Pellets)	1,3%	2,3%
Wärme	19%	20%
Bezug von Nah- und Fernwärme	14,8%	15,2%
Genutzte Umweltwärme (2)	4,2%	5,3%
Elektrizität	14%	13%
Strombezug für Wärmepumpen	1,6%	1,9%
Strombezug Allgemein	12,7%	11,6%
Von Mietern direkt eingekaufte Energie (3)		
Emissionsintensität (kg CO₂e / m²) (c)	11,1	10,8
Treibhausgas-Emissionen berechnet (t CO ₂ e)	14'320	16'460
Aufteilung der Emissionen in %		
Scope 1	95%	94%
Heizöl	29,3%	27,5%
Erdgas (1)	65,1%	66,7%
Biogas, Biomasse (Holz, Pellets)	0,2%	0,3%
Scope 2	5%	6%
Nah- und Fernwärme	4,0%	4,2%
Umweltwärme (2)	0,0%	0,0%
Elektrizität Wärmepumpen	0,2%	0,2%
Elektrizität Allgemein	1,3%	1,1%
Wasserintensität (m³ / m²) (a)	0,73	0,73
Wasserverbrauch gemessen (m ³) (4)	939'550	1'114'060

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

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

^c Die Berechnung der Treibhausgas-Emissionen erfolgt als CO₂-Äquivalente (CO₂e) basierend auf den Energieverbrauchswerten nach Methodik des Greenhousegas Protocol GHGP. Scope 1 sind direkte Emissionen aus den Feuerungen aufgrund der verwendeten Brennstoffe, Scope 2 sind indirekte Emissionen durch den Bezug von Nah- oder Fernwärme und Elektrizität für zentrale Anlagen und Allgemeinflächen, Scope 3 sind indirekte Emissionen der von Mietern direkt eingekauften Energie. Definition der Emissionsfaktoren als direkte Treibhausgasemissionen gemäss THG-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor; Intep 2022. Werte der Emissionsfaktoren als Durchschnittswerte Schweiz gemäss REIDA CO₂-Benchmark Methodische Grundlagen 2022; Anhang A2, Tabelle 11.

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

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

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

⁴ Wasserverbrauch als Frischwasserbezug ab kommunaler Wasserversorgung.

Vermögensrechnung (in 1'000 CHF)	Immobilien Responsible Schweiz	
	Berichtsjahr	Vorjahr
Übrige Aktiven		
Flüssige Mittel (Sichtguthaben)	37'764	74'797
Kurzfristige Forderungen	86'761	83'413
Anzahlungen	0	0
Aktive Rechnungsabgrenzung	11'426	10'463
<i>Total übrige Aktiven</i>	135'951	168'673
Immobilien		
Bauland (inkl. Abbruchobjekten)	376'887	358'248
Angefangene Bauten (inkl. Land)	45'470	298'020
Fertige Bauten (inkl. Land)	8'508'690	7'602'910
Miteigentumsanteile	617'424	622'828
Beteiligungen	10	10
<i>Total Immobilien</i>	9'548'481	8'882'016
<i>Gesamtvermögen</i>	9'684'432	9'050'689
Passiven		
Fremdkapital		
./i. Kurzfristige Verbindlichkeiten	-75'075	-66'975
./i. Passive Rechnungsabgrenzung	-52'130	-67'523
./i. Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	-622'450	-611'375
./i. Rückstellungen	-435	-439
./i. Latente Steuern	-398'993	-338'215
<i>Total Fremdkapital</i>	-1'149'083	-1'084'527
<i>Nettovermögen</i>	8'535'349	7'966'162

Erfolgsrechnung (in 1'000 CHF)	Immobilien Responsible Schweiz	
	Berichtsjahr	Vorjahr
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)	342'380	329'451
./. Minderertrag Leerstand	-20'028	-19'802
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-480	-719
Übrige Erträge aus Liegenschaften	2'409	2'231
<i>Total Liegenschaftenertrag</i>	324'281	311'161
Instandhaltung	-22'521	-21'510
Instandsetzung	-3'376	-3'784
<i>Total Unterhalt Immobilien</i>	-25'897	-25'294
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-7'352	-8'984
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	181	681
Versicherungen	-2'591	-2'433
Bewirtschaftungshonorare	-13'235	-12'705
Vermietungs- und Insertionskosten	-1'889	-1'772
Steuern und Abgaben	-6'537	-6'815
Übriger operativer Aufwand	-2'019	-2'409
<i>Total operativer Aufwand</i>	-33'442	-34'437
<i>Operatives Ergebnis</i>	264'942	251'430
Aktivzinsen	4	48
Negativzinsen auf Flüssigen Mitteln	-28	-247
Aktivierete Bauzinsen	2'834	885
Baurechtszinserträge	38	38
Übrige Erträge	49	12
<i>Total sonstige Erträge</i>	2'897	736
Hypothekarzinsen	-6'927	-4
Erhaltene Negativzinsen	23	379
Sonstige Passivzinsen	-65	-68
Baurechtszinsen	-776	-661
<i>Total Finanzierungsaufwand</i>	-7'745	-354
Geschäftsführungshonorar	-21'366	-21'100
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-	-
Übriger Verwaltungsaufwand	-487	-590
<i>Total Verwaltungsaufwand</i>	-21'853	-21'690
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	5'214	19'617
./. Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-1'322	-18'391
<i>Total Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche</i>	3'892	1'226
<i>Nettoertrag des Rechnungsjahres</i>	242'133	231'348
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	2'988	18'585
<i>Total realisierte Kapitalgewinne/-verluste</i>	2'988	18'585
<i>Realisierter Erfolg des Rechnungsjahres</i>	245'121	249'933
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	221'361	211'990
./. Veränderung latente Steuern	-60'778	-42'986
<i>Total nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</i>	160'583	169'004
<i>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</i>	405'704	418'937

	Immobilien Responsible Schweiz	
	Berichtsjahr	Vorjahr
Verwendung des Erfolgs (in 1'000 CHF)		
Nettoerfolg	242'133	231'348
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	242'133	231'348
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag DT	15'961	16'019
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag GT	189'842	177'700
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag NT	36'330	37'629
Veränderung des Nettovermögens (in 1'000 CHF)		
Nettovermögen Beginn Geschäftsjahr	7'966'162	7'549'630
Zeichnungen	278'109	596'764
Rücknahmen	-114'626	-599'169
Ausschüttung	-	-
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	405'704	418'937
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	8'535'349	7'966'162
Anzahl Ansprüche im Umlauf (in Stück)		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres DT	2'196'373	4'292'420
Saldo aus Zeichnungen und Rücknahmen DT	-55'040	-2'096'047
Stand am Ende des Geschäftsjahres DT	2'141'333	2'196'373
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres GT	38'120'579	37'781'006
Saldo aus Zeichnungen und Rücknahmen GT	1'607'869	339'573
Stand am Ende des Geschäftsjahres GT	39'728'448	38'120'579
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres NT	7'467'996	4'556'281
Saldo aus Zeichnungen und Rücknahmen NT	-494'724	2'911'715
Stand am Ende des Geschäftsjahres NT	6'973'272	7'467'996
Inventarwert je Anspruch (in CHF)		
Kapitalwert je Anspruch DT	257.28	244.07
Aufgelaufener Ertrag je Anspruch DT	12.49	13.21
Inventarwert je Anspruch DT	269.77	257.28
Kapitalwert je Anspruch GT	161.60	153.16
Aufgelaufener Ertrag je Anspruch GT	8.01	8.44
Inventarwert je Anspruch GT	169.61	161.60
Kapitalwert je Anspruch NT	166.13	157.01
Aufgelaufener Ertrag je Anspruch NT	8.73	9.12
Inventarwert je Anspruch NT	174.86	166.13

Bewertungsgrundsätze Liegenschaften

Die Bewertung erfolgt durch unabhängige Schätzungsexperten. Sämtliche Liegenschaften werden jährlich nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) bewertet und zu Marktwerten bilanziert. Angefangene Bauten (inkl. Land) mit bewilligter Baugenehmigung werden neu ebenfalls zu Marktwerten (DCF) bilanziert. Bauland (inkl. Abbruchobjekte) ohne bewilligte Baugenehmigung werden unverändert zu Anschaffungswerten (value at cost) bilanziert. Der durchschnittliche Diskontsatz der Bestandesliegenschaften beträgt per Bilanzstichtag 30. Juni 2023 3.01% (Vorjahr 3.02%).

Aktivierte Bauzinsen

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

Kommissionen

Basierend auf dem Geschäftsbesorgungsvertrag wurden der Anlagegruppe Immobilien insgesamt CHF 4,4 Mio. Kauf-/Verkaufskommissionen sowie CHF 2,5 Mio. Baukommissionen belastet. Die Belastung durch die Kauf-/Verkaufskommission beträgt max. 1% des Liegenschaftenerkauf-/verkaufspreises. Die Belastung durch die Baukommissionen beträgt max. 3% der Bau-/Umbaukosten.

Liquidationssteuern

Die Bilanzposition beinhaltet Rückstellungen für Grundstückgewinnsteuern, Handänderungssteuern sowie Verkaufskommissionen, welche bei einem allfälligen Verkauf voraussichtlich anfallen würden. Bei der Grundstückgewinnsteuer wird eine Mindesthaltedauer von fünf Jahren berücksichtigt. Bei Liegenschaften welche zum Verkauf stehen wird mit der effektiven Haltedauer gerechnet. Die Handänderungssteuern wurden für jede Liegenschaftsposition separat ermittelt. Eine inner-, interkommunale sowie interkantonale Verrechnung von Grundstückverlusten mit Grundstückgewinnen wurde vorgenommen.

Instandsetzungen/ Mieterausbauten

Bei den im Berichtsjahr durchgeführten Instandsetzungen wurden durchschnittlich 11% (Vorjahr 10%) 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 56,7 Mio. (Vorjahr CHF 41,7 Mio.) offen. Die Eventualverpflichtungen belaufen sich auf CHF 301,8 Mio. (Vorjahr CHF 364,7 Mio.).

Im Weiteren hat sich die Swisscanto Anlagestiftung dazu verpflichtet, zwei Immobilien im Umfang von CHF 29.21 Mio. zu verkaufen. Die Eigentumsübertragungen erfolgen bis zum 31.12.2023.

Letztlich wurden noch zwei Kaufrechte für CHF 17.2 Mio. bis zum 30.09.2023 sowie CHF 29.44 Mio. bis zum 28.02.2025 gewährt.

Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen/ Verpfändung von Aktiven

Über den gesamten Immobilienbestand sind per Bilanzstichtag CHF 1'641 Mio. verpfändet (Vorjahr CHF 1'254 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)
- Erlinsbach, Bläuenstrasse 8, 10, 12, 14

Immobilien Responsible Schweiz¹

Kennzahlen	Berichtsjahr	Vorjahr
Konsolidiert		
Mietausfallquote	5,99%	6,23%
Fremdfinanzierungsrate	6,52%	6,88%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	76,66%	75,07%
Betriebsaufwandsquote (TERisa GAV)	0,37%	0,39%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4,99%	5,55%
Ausschüttungsrendite ²	0,00%	0,00%
Ausschüttungsquote ²	0,00%	0,00%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4,37%	4,74%
Nettorendite der fertigen Bauten	2,98%	3,04%
Fremdkapitalquote	11,87%	11,98%
Klassenspezifisch		
Anlagerendite Klasse DT	4,85%	5,41%
Anlagerendite Klasse GT	4,95%	5,51%
Anlagerendite Klasse NT	5,25%	5,81%
TERisa (NAV) Klasse DT	0,57%	0,57%
TERisa (NAV) Klasse GT	0,47%	0,47%
TERisa (NAV) Klasse NT	0,17%	0,17%

Altersstruktur der Liegenschaften (in %)

	Berichtsjahr	Vorjahr
im Bau	4,42%	7,39%
ab 2010	26,61%	23,07%
2000–2009	28,63%	30,43%
1990–1999	9,25%	9,20%
1980–1989	7,88%	8,37%
1970–1979	7,33%	7,33%
1960–1969	4,78%	4,44%
< 1959	11,10%	9,76%

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

² Kein Ausweis, die Erträge werden thesauriert.

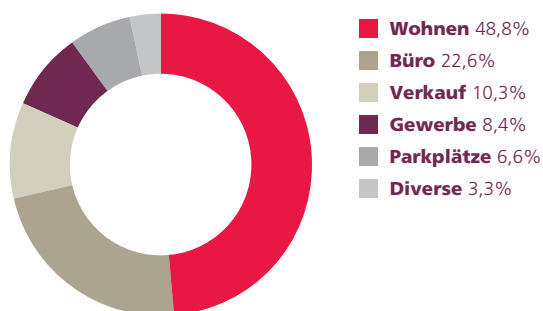
Übertragungsmöglichkeit von Ansprüchen

Die Anlagegruppe ist für Barzeichnungen temporär geschlossen. Es gibt die Möglichkeit zur Übertragung von Ansprüchen via Zession. Die Rückgabe von Ansprüchen ist mit einer Vorankündigungsfrist von drei Monaten auf jedes Monatsende möglich.

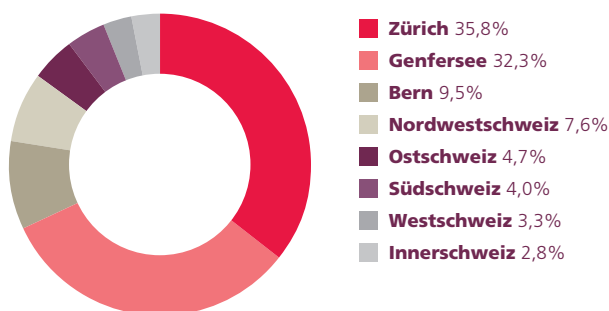
Benchmark

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

Aufteilung nach Nutzungsart (in %)



Aufteilung nach Regionen (in %)



Liegenschaften per 30.06.2023

Wohnliegenschaften		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert 30.06.2023 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2022 in 1'000 CHF
Adliswil	Bernhofstrasse 8	AEG	1972	8'660	8'560
Aesch BL	Arlesheimerstrasse 22 / St. Jakobstrasse 42, 44, 46	AEG	1982	12'220	12'180
Au ZH	Alte Landstrasse 50, 52, 54, 56	AEG	2004	19'770	19'660
Baar	Mühlegasse 12a-d	AEG	1984	15'810	15'770
Bachenbülach	Länggenstrasse 1, 3, 5	AEG	2002	13'100	12'840
Basel	Kannenfeldplatz 2	AEG	1966	7'120	7'000
Basel	Sevogelstrasse 19	AEG	1960	8'190	8'000
Basel	St. Alban-Ring 225, 227, 229	AEG	1985	8'800	8'360
Basel	St. Jakobs-Strasse 110, 112	AEG	1995	10'900	10'780
Bassersdorf	Bahnhofstrasse 41, 43 / Dietlikonerstrasse 30, 32	AEG	1982	14'870	14'710
Bellinzona	Via Pratocarasso 44-46c / Via Gerretta 15-15c (Parco Gerretta)	AEG	2019	101'650	102'120
Benglen	Bodenacherstrasse 6,8,10,49,51	AEG	1974	22'110	22'070
Bern	Schützenweg 19,21,23	AEG	1906	6'500	6'370
Bern	Spitalackerstrasse 21	AEG	1935	4'910	4'900
Bern	Tellstrasse 28,30,30a	AEG	1958	9'720	9'620
Biel/Bienne	Alexander-Schöni-Strasse 46,48,48a / Neumarktstrasse 27,29,31,33 / Salomegasse 12,14,16 (Schüsspark)	AEG	2007	59'320	57'250
Binz	Im Gassacher 2-8,10,12	AEG	1995	40'750	39'790
Boll	Rämeggässli 76-98	AEG	2018	39'390	38'960
Bronschhofen	AMP-Strasse 11,15,17,17a	AEG	1998	16'610	16'420
Buchs ZH	Meierwiesenstrasse 34,36,38,40,42,44,46	AEG	1982	22'010	21'460
Bülach	Im Rietpark 13,15,17,19	AEG	2004	22'720	22'400
Burgdorf	Amietstrasse 12,14,16,18,20,22,24,26,28,30	AEG	1996	19'580	19'590
Burgdorf	Thunstrasse 110,112,114,116	AEG	2002	8'840	8'970
Bussigny-près-Lausanne	Chemin de Rietta 4,6	AEG	1984	11'900	11'580
Bussigny-près-Lausanne	Route de Condémine 40,42	AEG	1989	9'220	9'210
Chardonne	Chemin Bosquets de Paudille 15-23,25	AEG	2003	28'510	28'410
Chur	Pulvermühlestrasse 5,11-15	AEG	1971	51'220	50'800
Chur	Sägenstrasse 22,24,28,30,32 (Rätia)	AEG	2006	44'280	43'900
Dietlikon	Aufwiesenstrasse 2,4,6,8,14,16	AEG	2002	48'100	46'640
Dottikon	Bahnhofstrasse 12 / Mitteldorfstrasse 2,4,6,8,10,12,14,16	AEG	2010	30'550	29'980
Dübendorf	Giessenstrasse 13,15,17,19,21,23,25,27,29,31	AEG	2007	66'850	66'140
Egg b. Zürich	Büelstrasse 33,35,37,39	AEG	2004	20'790	20'730
Erlinsbach	Bläuenstrasse 8,10,12,14	AEG	1979	39'680	29'190
Étoy	Route de la Plantay 67,69,71	AEG	1981	8'530	8'510
Frauenfeld	Eisenwerkstrasse 47,47a	AEG	1976	9'240	9'220
Genève	Chemin Frisco 2,3,5,7	AEG	1993	49'530	49'490
Genève	Parc du Château-Banquet 16,20,24, 26	AEG	1956	118'090	118'150
Genève	Rue Pestalozzi 23+23bis	AEG	1998	30'960	31'340
Genève	Rue du Vidollet 19,20,21	AEG	1953	82'500	83'030
Genève	Rue Viollier 5,6,7	AEG	1947	53'820	52'480
Gland	Allée du Communet / Allée Leotherius 3,5,7 / Allée Waldo 4,6,8 (Eikenott)	AEG	2013	60'120	59'920
Gland	Chemin de la Chavanne 5,7,9	AEG	1987	11'810	11'740
Gland	Rue du Midi 13,13b	AEG	1983	14'060	14'040
Gland	Rue du Riant-Coteau 120,122,124 / Chemin des Fleurs 6	AEG	2003	27'770	27'710
Grüt (Gossau ZH)	Im Zelgli 12,14,16	AEG	1984	12'200	12'040
Hombrechtikon	Mythenweg 4,6,8	AEG	1972	10'840	10'330
Jona	Hummelbergstrasse 8,10,12,14,16	STWE (90,1/100)	1980	28'453	28'369
Kilchberg	Alte Landstrasse 53	AEG	1990	10'700	0
Kirchlindach	Nüchternweg 8a,12	AEG	2007	5'480	5'360
Kreuzlingen	Burgstrasse 31,33	AEG	1973	9'550	9'350
La Tour-de-Peilz	Avenue Bel-Air 52,54	AEG	1954	9'210	9'130
La Tour-de-Peilz	Avenue de Traménaz 21	AEG	1971	12'130	12'340
La Tour-de-Peilz	Avenue des Baumes 17-19	AEG	1949	7'900	7'920

Liegenschaften per 30.06.2023

Wohnliegenschaften		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert 30.06.2023 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2022 in 1'000 CHF
La Tour-de-Peilz	Avenue des Pléiades 3	AEG	1956	4'470	4'420
La Tour-de-Peilz	Avenue Edouard-Müller 17	AEG	1950	4'700	4'840
Lachen SZ	Gweerhofstrasse 11,13,15,17 / Heerstrasse 3,5,7,9 (Rotbachpark)	AEG	2006	66'010	65'100
Langenthal	Bäreggstrasse 65a / Oberhardstrasse 16,16a,18,20,20a,22 (Bäregg)	AEG	2004	14'690	14'590
Langenthal	Weststrasse 94-96	AEG	2000	16'760	0
Lausanne	Avenue de France 39,41	AEG	1950	17'870	17'350
Lausanne	Avenue Edouard-Rod 6,8,10,12	AEG	1947	37'460	37'280
Lausanne	Chemin du Grandchamp 5,7	AEG	1997	13'020	13'000
Liebefeld	Gebhartstrasse 30	AEG	1951	4'070	4'010
Luzern	Büttenhalde 38	AEG	1983	20'360	20'350
Männedorf	Im oberen Boden 12	AEG	1997	4'720	0
Männedorf	Im Wiesli 4-10	AEG	1973	19'450	0
Massagno	Via Ceresio 2	AEG	1971	25'100	25'100
Meilen	In der Au 28,30,36,38,42,44,48,50	AEG	1973	47'630	46'640
Mels	Bahnweg 7,9 / Sarganserstrasse 73,75 / Stadtergasse 20,22,24,26 (Stadterfeld)	AEG	2009	30'640	30'500
Mendrisio	Via Flora Ruchat-Roncati 4f-h	AEG	2016	8'810	8'880
Meyrin	Rue de la Prulay 30,32,34,36,38	AEG	1967	64'040	63'610
Mollis	Rosenhofstrasse 41,43,45,47,49,51,53 (Lebensart Quartier Rosenhof)	AEG	2008	36'440	34'740
Moosseedorf	Sandstrasse 104,106,108,110,112,114,116,118,120	AEG	2014	31'960	31'730
Münsingen	Belpbergstrasse 32a-h	AEG	1996	15'740	15'480
Muri AG	Kirchenfeldstrasse 68,70,72,74,76,78	AEG	2003	19'430	18'830
Muri AG	Klosterfeldmatt 28,30,32,34	AEG	1994	13'710	12'970
Murten	Engelhardstrasse 60,62,64,66,72,74	AEG	1996	18'860	18'650
MuttENZ	Heissgländstrasse 40,42	AEG	1962	7'360	7'160
Nyon	Chemin de la Fontaine 4,6a-b	AEG	2000	34'250	33'590
Nyon	Chemin des Plantaz 40,42,44,46,48,50,52,54,56,58,60	AEG	1989	27'670	27'990
Nyon	Route de l'Etraz 64,66,68 (Le Triangle de l'Etraz)	AEG	2008	59'680	59'010
Nyon	St. Cergue 11	AEG	2006	10'630	10'680
Oetwil am See	Glärnischstrasse 62,64,66,68,70	AEG	1986	20'260	19'900
Opfikon	Wright-Strasse 37,39,41,43 (Wilhelm & Bertha, Glattpark)	AEG	2014	62'780	62'200
Penthalaz	Chemin des Cèdres 1-15,17,19 / Le Cheminet 14,16 (La Loëttaz-Barges)	AEG	2006	75'800	74'290
Petit-Lancy	Chemin des Troènes 13,15	AEG	1998	30'600	30'710
Pfäffikon ZH	Pilatusstrasse 8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28,30,32,34,36,38	AEG	2016	142'910	138'390
Pratteln	Habertürliweg 10,12 / Mühleweg 23,25	AEG	2004	18'480	18'350
Regensdorf	Roosstrasse 42a-e,44a-e (Rooswiese)	AEG	2011	95'880	94'130
Reiden	Parkweg 8a-d,10,12a-d,14 (Reiden Mitte)	AEG	2013	35'920	35'600
Renens VD	Chêne 16ab,18ab	AEG	2017	27'510	26'690
Rolle	Avenue du Jura 50,52,54,56,58,60 (Baccara)	AEG	2006	55'160	54'820
Romont FR	Route d'Arruffens 22,24 / Route de la Condémine 1,3	AEG	1972	17'970	17'700
Rothrist	Parkweg 1,3,5,7,9,11,13	AEG	2005	23'220	22'400
Rüfenacht BE	Längimoosstrasse 3,5,7,9,11,13,15,17	AEG	2003	26'150	25'780
Schindellegi	Aeschstrasse 1,3-6 / Wollerauerstrasse 49	AEG	1973	28'010	27'360
Schöftland	Luzernerstrasse 10,16,18,20 (Suhrematt)	AEG	2008	15'660	15'770
Sierre	Rue de l'Industrie 42,44,46,48,50	AEG	2006	16'890	14'320
Sion	Avenue du Bietschhorn 21a-d,23a-b (Les Aquarelles)	AEG	2006	28'230	28'210
Spreitenbach	Poststrasse 198-200	AEG	1962	4'330	0
St. Gallen	Turnerstrasse 32,34 (Vonwilpark)	AEG	2006	24'580	24'360
St. Gallen	Zweibruggenmühlestrasse 5,7,9,13,17 (Zweibruggenmühle)	AEG	2012	38'500	38'200
Steffisburg	Astrastrasse 20,20a	AEG	2002	8'610	8'660
Steffisburg	Günzenenstrasse 5,5a-c	AEG	1968	7'670	7'520
Steffisburg	Ziegeleistrasse 52,52a,54,54a,56,56a,58,58a	AEG	1996	26'370	25'840
St-Sulpice VD	Rue du Centre 42a-e	AEG	2005	35'660	35'860
Thalwil	Im Park 8-14 Parkweg 2-4	AEG	1990	52'150	0

Liegenschaften per 30.06.2023

		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert 30.06.2023 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2022 in 1'000 CHF
Wohnliegenschaften					
Thun	Frutigenstrasse 68,68a-b,68e	AEG	1969	17'630	17'450
Thun	Siedlungsstrasse 1,2,2a-b,4,4a,6,6a-b,8,8a,10,10a-b,12,12a (Lerchenpark)	AEG	2010	60'890	60'150
Thun	Von May-Strasse 18,20,22	AEG	1983	12'230	12'250
Tolochenaz	Route de la Petite-Caroline 3a-c	AEG	1983	10'970	10'710
Uetendorf	Dorfstrasse 27a,33a-b	AEG	2003	8'150	8'120
Uetligen	Grossackerweg 1,5,7	AEG	1987	7'410	7'360
Urtenen-Schönbühl	Gmeinmatt 1a-b,2a-b,3-10	AEG	2011	39'830	39'450
Uster	Seeweg 1,3 / Strandbadweg 2,4	AEG	2003	23'620	23'640
Versoix	Grand-Montfleury 18,20,22,24	AEG	1972	52'570	45'170
Vevey	Route de St-Légier 15a-d	AEG	2001	28'690	28'160
Vevey	Rue des Tilleuls 5	AEG	1959	14'200	14'420
Vevey	Rue du Centre 3	AEG	1980	5'360	5'330
Villars-sur-Glâne	Chemin des Mampes 7,9,11	AEG	2005	21'710	21'270
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	81'660	81'520
Visp	Mattaweg 1,3,5,7,9,11 (Weidlösser)	AEG	2010	38'250	37'990
Wallisellen	Zwickystrasse 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,26,28,30,32,34,36 (Zwicky-Areal)	AEG	2011	139'450	135'770
Wetzikon ZH	Elisabethenstrasse 1,3,5 / Weststrasse 62,64,66,68,70,72,74,76,78,80,82,84 (Müli-Park)	AEG	2013	123'940	120'980
Wetzikon ZH	Langfurrenstrasse 20,22,24,26,28,30,32	AEG	1983	19'700	19'570
Wil SG	St. Gallerstrasse 60,60a,62,62a-b,64,64a-b,66,66a-b,68,68a	AEG	2005	52'810	52'350
Winterthur	Gottfried Keller-Strasse 77	AEG	1964	6'650	6'520
Winterthur	Kanzleistrasse 17-21 + Büelhofstrasse 21	AEG	1966	16'680	0
Winterthur	Löwenstrasse 14	AEG	1912	4'940	4'860
Winterthur	Obere Schöntalstrasse 40,42,44,46,48 / Zürcherstrasse 52,54,56,58,60	AEG	2016	104'240	97'450
Winterthur	Rebenweg 40,42,44	AEG	1990	19'340	19'180
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	78'890	76'730
Zollikofen	Fellenbergstrasse 24,26,30,32,34 / Häberlimattweg 17,19,21,23,25 (Häberlimatte)	AEG	2003	35'630	34'910
Zürich	Bachmannweg 25,27,29,31,33,35,37,39,41 (Im Büngerten Nord)	AEG	2006	99'140	94'720
Zürich	Badenerstrasse 434	AEG	2009	149'170	142'440
Zürich	Hagenholzstrasse 66,68,70,72,74,76,78,80,82,84 (Andreaspark)	MEG (50/100)	2006	92'295	86'095
Zürich	Mutschellenstrasse 182	AEG	1895	6'850	6'630
Zürich	Pestalozzistrasse 38	AEG	1900	15'140	14'810
Zürich	Schwandenholzstrasse 226,228,230,232	AEG/BR	1982	20'050	19'970
Zürich	Trichtenhausenstrasse	AEG	2022	140'250	0
Zürich	Werdstrasse 120,122,124,126,128 / Weststrasse 40 (Winterhalder-Areal)	AEG	2017	174'660	164'310
Total Wohnliegenschaften				4'735'368	4'368'674

Liegenschaften per 30.06.2023

		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert 30.06.2023 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2022 in 1'000 CHF
Liegenschaften mit gemischter Nutzung					
Altendorf	Zürcherstrasse 66 / Mühlebachhof 1-3	AEG	2008	39'380	39'250
Bad Ragaz	Bartholoméplatz 3	AEG	1920	6'900	0
Basel	Ahornstrasse 3	AEG	1956	5'500	5'420
Basel	Eisengasse 6	AEG	1987	9'610	9'630
Basel	Parkweg 35 / Gartenstrasse 120	AEG	1964	18'180	18'480
Bellinzona	Viale Stazione 21,23	AEG	1910	16'120	16'650
Bern	Belpstrasse 41	AEG	1952	9'580	0
Bern	Gutenbergstrasse 50	AEG	1897	17'140	0
Binningen	Hauptstrasse 38,40	AEG	1934	8'090	7'990
Bottighofen	Schulstrasse 6,8	AEG	1996	8'230	8'110
Chavannes-près-Renens	Avenue du Tir-Fédéral 10,12,14,16,18	AEG	1965	52'730	53'790
Dübendorf	Überlandstrasse 198,200,202,204,206,208 (InsiderPark Beta und Gamma)	AEG	2012	50'320	49'600
Genf	Avenue Ernest-Pictet 20,22,26a	AEG	1963	33'980	33'770
Genf	Rue Chantepoulet 12	AEG	1921	20'080	19'500
Genf	Rue de Lausanne 45,47	AEG	1987	71'200	71'210
Genf	Rue de Lyon 8,10	AEG	1965	28'420	29'430
Genf	Rue Viollier 8,9,10	AEG	1991	35'370	34'800
Glattbrugg	Schaffhauserstrasse 91	AEG	2021	32'100	31'670
Grosshöchstetten	Dorfstrasse 4c / Gerbergasse 1,3,4,5,7,11,13,15 (Gerber-Areal)	AEG	2013	51'890	51'500
Illnau-Effretikon	Illnauerstrasse 12	AEG	1965	4'530	4'430
Locarno	Via Largo F. Zorzi 4	AEG	1956	23'950	24'710
Männedorf	Emil-Staub-Strasse 1-5	AEG	2000	55'520	0
Martigny	Avenue de la Gare 3 / Rue du Rhône 2 (Le Kluser)	AEG	2003	13'830	13'840
Monthey	Centre Trollietta	MEG (33.3/100)	2013	23'146	23'661
Montreux	Avenue des Alpes 29	AEG	1992	15'050	15'140
Oberwil	Bachstrasse 2,4,6 / Bottmingerstrasse 62	AEG	1965	13'440	13'230
Paradiso	Via Franco Zorzi 10	AEG	1982	11'330	11'200
Peseux	Rue du Clos 1,3,5 (Parc du Château)	AEG	2005	20'660	20'660
Pregassona	Via alla Bozzoreda 37,39 / Via Ceresio 55 (Residenza Zeta)	AEG	2012	47'090	47'080
Rolle	Rue du Temple 8	AEG	2022	95'570	94'290
Winterthur	Haldenstrasse 52	AEG	1938	3'430	3'380
Winterthur	Lindstrasse 40-42 / Rychenbergstrasse 2	AEG	1956	13'090	12'790
Winterthur	Marktgasse 45 / Metzggasse 18	AEG	1621	18'110	17'510
Wollerau	Wächlenstrasse 5,7,9 (Wächlen)	AEG	2002	19'150	19'080
Zürich	Schauenbergstrasse 8,10,12	AEG	1982	10'020	8'880
Zürich	Seestrasse 355-361	AEG	1947	32'450	31'930
Zürich	Signastrasse 10	AEG	2007	47'130	0
<i>Total Liegenschaften mit gemischter Nutzung</i>				982'316	<i>842'611</i>

Liegenschaften per 30.06.2023

		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert	Marktwert
				30.06.2023 in 1'000 CHF	30.06.2022 in 1'000 CHF
Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung					
Basel	Dufourstrasse 9,11	AEG	1958	26'750	26'150
Basel	Gerbergasse 70	AEG	1863	14'970	14'830
Basel	Peter Merian-Weg 6,8,10	AEG	2003	164'000	163'330
Basel	Schützengraben 21	AEG	1969	14'170	13'650
Basel	Steinenvorstadt 19,21	AEG	1980	12'910	12'660
Bern	Belpstrasse 43	AEG	1952	10'300	0
Bern	Nordring 4,4a / Viktoriarain 14	AEG	2002	52'180	51'350
Bern	Spitalgasse 2 / Waisenhausplatz 6	AEG/BR	1965	52'650	52'040
Biel	Collègasse 9	AEG	2001	9'260	9'010
Biel	Längfeldweg 140	AEG	2008	66'440	66'950
Bremgarten AG	Zufikerstrasse 2-4 (La Plaza / Bolero / Plaza Market)	AEG	2002	52'750	52'420
Dietikon	Silberstrasse 20	AEG	1986	32'030	31'930
Dübendorf	Wallisellenstrasse 55-57	AEG	2004	42'470	0
Genève	Route de Florissant 81	STWE (32.9/100)	1998	23'070	21'480
Genève	Route de Pré-Bois 20 (ICC-International Center Cointrin)	MEG (3/100)	1990	11'807	11'901
Genève	Rue Ami-Lullin 4	AEG	1961	14'330	14'470
Genève	Rue de Lyon 114-120 / Rue de Bourgogne 19-31 (Quartet)	AEG	2023	289'630	0
Genève	Rue Pierre-Fatio 7,9 / Rue du Roveray 9bis / Rue de la Scie 10	AEG	2000	152'520	152'420
Gümligen	Bahnhofstrasse 4,41 (Mattenhof West)	STWE (81.6/100)	2001	32'341	32'366
Lausanne	Avenue de Sévelin 44	AEG	1930	20'240	20'240
Lausanne	Route de Berne 46	AEG	2004	31'830	30'550
Lausanne	Rue Centrale 6,8,10	AEG	1957	31'230	29'420
Lausanne	Rue de Bourg 30 / Rue de la Paix 2,4	AEG	1900	43'260	43'000
Lausanne	Rue de la Paix 6	AEG	1911	31'370	30'620
Lausanne	Rue des Terreaux 15,17,19,21,23,25,27,29 (Métropole 2000 I + II)	MEG (49.1/100)	1991	152'145	152'110
Lausanne	Rue du Lion-d'Or 3, 5, 7 / Rue de Bourg 26	AEG	2001	84'310	83'880
Lenzburg	Merkurstrasse 6 (Geschäftshaus Mühle)	AEG	2008	19'630	18'820
Locarno	Via delle Monache 8 (Parking Residenza Ramogna)	STWE (15/100)	1989	1'887	1'878
Locarno	Via Largo F. Zorzi 8	AEG	1940	0	9'460
Lugano	Via Canova 6	AEG	1940	28'970	29'170
Lugano	Via Pietro Peri 21	STWE (16.7/100)	1981	0	10'340
Lupfig	Hauserstrasse 1 (Einkaufszentrum Seebli)	AEG	2007	18'970	18'930
Luzern	Winkelriedstrasse 37	AEG	1972	20'300	19'370
Meilen	Dorfstrasse 94	AEG	1995	17'910	17'840
Muri b. Bern	Thunstrasse 235 (Tannental)	AEG	2007	23'510	22'870
Neuchâtel	Rue de la Pierre-à-Mazel 10 (Stade de la Maladière)	MEG (50/100)	2006	80'685	88'880
Nyon	Avenue Reverdil 12,14	AEG	1993	25'560	25'010
Petit-Lancy	Avenue des Morgines 18	AEG	2006	108'800	116'310
Petit-Lancy	Route de Chancy 71 (Lancy Centre) Route de Chancy 77	AEG STWE (54.4/100)	1987 2009	86'320	84'000
Prilly	Route de Renens 24	AEG	2014	119'350	116'400
Pully	Avenue de Lavaux 35	AEG	1957	8'700	8'650
Pully	Chemin du Pré-de-la-Tour 7	AEG	1991	7'570	7'320
Rapperswil-Jona	Glärnischstrasse 8	AEG	1957	12'230	12'190
Renens VD	Avenue de Longemalle 1 (Longemalle Parc)	AEG	2011	142'290	144'190
Rolle	A-One Businesscenter	AEG	2008	200'660	195'770
St. Gallen	Neugasse 16,18 / Marktplatz 11	AEG	1920	14'090	13'910
St. Gallen	St. Leonhard-Strasse 3	AEG	1962	35'480	0
St. Gallen	St. Leonhard-Strasse 74,76,78,80	AEG	2004	49'830	49'560
St. Gallen	Vadianstrasse 7	AEG	1946	12'180	12'230
Thalwil	Zürcherstrasse 59,61	AEG	1988	25'740	25'810

Liegenschaften per 30.06.2023

		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert 30.06.2023 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2022 in 1'000 CHF
Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung					
Uitikon	Zürcherstrasse 2,4,6	AEG	1991	40'810	39'940
Urtenen-Schönbühl	Zentrum 30,32,34,36	AEG	2004	18'100	18'020
Volketswil	Industriestrasse 16a-c,18 (Bauarena Volketswil)	AEG	2009	65'190	66'080
Wetzikon ZH	Bahnhofstrasse 148,150,152,154,156	AEG	1988	22'480	22'970
Willisau	Ettiswilerstrasse 12,14	AEG	1997	22'540	22'440
Winterthur	Hinterdorfstrasse 40 (Einkaufszentrum Seen)	AEG	1973	45'210	42'610
Zürich	Badenerstrasse 156 / Engelstrasse 4	AEG	1961	49'180	43'600
Zürich	Badenerstrasse 565	AEG	2017	82'460	79'670
Zürich	Bahnhofstrasse 71	MEG (26/100)	1985	61'379	58'627
Zürich	Bändliweg 30 (Manufakt)	AEG	2022	92'810	88'240
Zürich	Bederstrasse 115 / Engimattstrasse 5 / Rieterstrasse 6 / Schulhausstrasse 72	AEG	1927	74'630	67'920
Zürich	Birmensdorferstrasse 318,319,320,321,322 / Burstwiesenstrasse 1,5 / Gutstrasse 7a	AEG	1977	117'430	115'160
Zürich	Brandschenkestrasse 47	AEG	1977	50'570	50'310
Zürich	Löwenstrasse 25	AEG	1978	112'120	110'060
Zürich	Othmarstrasse 2 / Seefeldstrasse 15 (Geschäftshaus im Seefeld)	MEG (80/100)	1863	23'896	23'120
<i>Total Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung</i>				3'408'430	3'014'453

Liegenschaften per 30.06.2023

		Eigentums- verhältnis	Buchwert 30.06.2023 in 1'000 CHF	Buchwert 30.06.2022 in 1'000 CHF	
Im Bau befindliche Objekte, Bauland und Bauprojekte (zu Buchwerten)					
Bussigny-près-Lausanne	Route de Buyère 2 (Veillon-Areal)	AEG	78'622	75'848	
Genf	Rue de Lyon 114-120 / Rue de Bourgogne 19-31 (Quartet)	AEG	0	227'547	
Münchenstein	Teichweg 8-14a	AEG	0	28'623	
Muttenz	Hagnau Areal	AEG	41'790	41'337	
Zürich	Bederstrasse 65,77,85 (Landolt-Areal)	AEG	55'237	54'634	
Zürich	Trichtenhausenstrasse	AEG	0	70'472	
Zürich	Bergstrasse 53-57	AEG	40'602	0	
Zürich-Witikon	Katzenschwanzstrasse, Witikonstrasse	AEG	160'636	157'807	
<i>Total im Bau befindliche Objekte, Bauland und Bauprojekte (zu Buchwerten)</i>				376'887	656'268

Liegenschaften per 30.06.2023

		Eigentums- verhältnis	Marktwert 30.06.2023 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2022 in 1'000 CHF	
Angefangene Bauten (zu DCF-Werten)					
Münchenstein	Teichweg 8-14a	AEG	45'470	0	
<i>Total angefangene Bauten (zu DCF-Werten)</i>				45'470	0
Total Liegenschaften			9'548'471	8'882'006	

Liegenschaften per 30.06.2023

Veränderungen im Liegenschaftsbestand		Art	Anteil	Datum der Eigentumsübertragung
Käufe				
Zürich	Bahnhofstrasse 71	Bestandesliegenschaft	1,00%	18.08.22
Thalwil	Im Park 8-14 Parkweg 2-4	Bestandesliegenschaft	100,00%	04.07.22
Männedorf	Emil-Staub-Strasse 1-5	Projektentwicklung	100,00%	07.07.22
Zürich	Bergstrasse 53-57	Bestandesliegenschaft	100,00%	19.07.22
Männedorf	Im Wiesli 4-10	Bestandesliegenschaft	100,00%	07.12.22
Männedorf	Im oberen Boden 12	Bestandesliegenschaft	100,00%	07.12.22
St. Gallen	St. Leonhard-Strasse 3	Bestandesliegenschaft	100,00%	13.12.22
Bad Ragaz	Bartholoméplatz 3	Bestandesliegenschaft	100,00%	12.01.23
Bern	Belpstrasse 41	Bestandesliegenschaft	100,00%	12.01.23
Bern	Belpstrasse 43	Bestandesliegenschaft	100,00%	12.01.23
Bern	Gutenbergstrasse 50	Bestandesliegenschaft	100,00%	12.01.23
Langenthal	Weststrasse 94-96	Bestandesliegenschaft	100,00%	12.01.23
Spreitenbach	Poststrasse 198-200	Bestandesliegenschaft	100,00%	12.01.23
Zürich	Signaustasse 10	Bestandesliegenschaft	100,00%	12.01.23
Dübendorf	Wallisellenstrasse 55-57	Bestandesliegenschaft	100,00%	12.01.23
Kilchberg	Alte Landstrasse 53	Bestandesliegenschaft	100,00%	12.01.23
Winterthur	Kanzleistrasse 17-21 + Büelhofstrasse 21	Bestandesliegenschaft	100,00%	15.05.23

Verkäufe

Lugano	Via Pietro Peri 21b (STOWE 16,7/100)	Bestandesliegenschaft	100,00%	01.12.22
Locarno	Via Largo F. Zorzi 8	Bestandesliegenschaft	100,00%	12.06.23

Hypothekarschulden

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz (in %)	Betrag (in 1'000 CHF)
Zurückbezahlte Hypotheken			
06.06.22	06.07.22	-0,01%	19'100
10.06.22	08.07.22	-0,03%	14'175
27.06.22	27.07.22	0,42%	10'000
27.07.22	26.08.22	0,33%	4'100
29.07.22	30.09.22	0,29%	8'000
30.09.22	28.10.22	0,86%	14'000
30.09.22	30.11.22	0,88%	10'000
28.11.22	28.02.23	1,13%	20'000
28.02.23	30.03.23	1,39%	20'000
28.02.23	31.05.23	1,61%	4'000
31.05.23	30.06.23	1,90%	15'000

Hypotheken am Ende der Rechnungsperiode

Kurzfristige Hypotheken

28.04.23	28.07.23	1,85%	66'000
28.04.23	28.07.23	1,85%	80'000
30.05.23	30.08.23	2,00%	91'000
31.05.23	31.08.23	1,97%	163'450
29.06.23	29.09.23	2,11%	124'000
30.06.23	29.09.23	2,16%	68'000
<i>Total kurzfristige Hypotheken</i>			592'450

Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)

13.12.22	13.12.27	1,82%	13'000
13.12.22	13.12.27	1,82%	17'000
<i>Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)</i>			30'000

Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)

<i>Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)</i>			-
---	--	--	---

Total			622'450
--------------	--	--	----------------



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

Swisscanto Anlagestiftung
Bahnhofstrasse 9
8001 Zürich

27. Juli 2023

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 30.06.2023

Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der Swisscanto Anlagestiftung wurden sämtliche Anlageliegenschaften der Anlagegruppe Immobilien Schweiz durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30.06.2023 bewertet.

Bewertungsstandards und -grundlagen

Die Bewertungen erfolgen entsprechend den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung gemäss Swiss GAAP FER 26 und der Verordnung über Anlagestiftungen (ASV) und stehen im Einklang mit den Best Practice-Vorgaben der International Valuation Standards (IVSC), des Swiss Valuation Standard (SVS) und den 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“.

Jedes Objekt wird individuell und nicht als Teil des Portfolios bewertet. Die Wertermittlung der Liegenschaften erfolgt auf Basis von auf dem Markt beobachtbaren Parametern. Kosten und Steuern, die dem Eigentümer anfallen können und nicht in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb der Liegenschaft stehen (Finanzierungs- und Veräusserungskosten, Mehrwertsteuer etc.), werden im Einklang mit der Bewertungspraxis in der Schweiz nicht berücksichtigt.

Grundlage für die Bewertung bilden aktuelle Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Dokumente und Daten zu den Liegenschaften wurden von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt. Die Richtigkeit dieser Dokumente wird vorausgesetzt. Die Liegenschaften werden im Rahmen der Bewertung jeweils mindestens alle drei Jahre sowie zum Zweck einer Akquisition oder nach Umbau besichtigt.

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.

Bewertungsmethodik

Die einzelnen Liegenschaftswerte werden nach der Discounted Cash Flow Methode (DCF-Methode) ermittelt. Hierfür werden die jährlich erwarteten Cash Flows, d.h. die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, über einen Betrachtungshorizont von zehn Jahren prognostiziert. Die verbleibende Restnutzungsdauer wird durch die Fortschreibung des Cash Flows eines repräsentativen Jahres (Exit-Jahr) dargestellt. Die einzelnen Cash Flows werden auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert (Barwert) und addiert. Die Summe der Barwerte entspricht dem Marktwert.

Der hierbei verwendete Diskontierungszinssatz reflektiert die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft und wird mittels Komponentenmethode festgelegt. Der Basisdiskontierungszinssatz stellt die langfristige Renditeerwartung einer risikolosen Anlage dar und wird um einen Zuschlag

zur Abbildung der allgemeinen Illiquidität von Immobilienanlagen ergänzt. Weitere, objektabhängige Zuschläge für Lage, Nutzung und übrige immobilienpezifische Risiken werden pro Liegenschaft individuell berücksichtigt. Der Kapitalisierungszinssatz wird um das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr elf adjustiert. Die langfristige Inflationsannahme wird hierbei mit 1.00% berücksichtigt.

Bewertungsergebnis

Per 30.06.2023 wird der Marktwert der 240 Bestandesliegenschaften durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG auf CHF 9'126'113'794 geschätzt. Baubewilligte, laufende Bauprojekte werden erstmals zu Marktwerten bilanziert. Per 30.06.2023 betrifft dies ein Projekt mit einem Marktwert von CHF 45'470'000. Die fünf sich im Bau befindlichen, noch nicht baubewilligten Projekte (Bauland inkl. Abbruchobjekte), werden weiterhin zu aufgelaufenen Kosten bilanziert und durch die Swisscanto Anlagestiftung mit CHF 376'887'295 ausgewiesen. Der Wert des Gesamtportfolios inklusive der sich im Bau befindlichen Objekte beträgt CHF 9'548'471'089.

In der Berichtsperiode wurden zwei Liegenschaften veräussert. Es wurden 15 neue Bestandesliegenschaften erworben sowie ein Zukauf von Eigentumsanteilen einer bereits bestehenden Liegenschaft getätigt. Zwei Entwicklungliegenschaften wurden fertiggestellt und sind in den Bestand übergegangen. Der Marktwert der 222 Bestandesliegenschaften, welche sich bereits per 30.06.2022 im Portfolio befanden beträgt per 30.06.2023 CHF 8'285'545'224. Dies entspricht einer Wertveränderung von CHF 138'234'270 respektive 1.70%.

Die Wertsteigerung beruht grösstenteils auf einer Steigerung der Nettoerträge, während der Werteffekt aus einer Veränderung der Diskontierungszinssätze lediglich minimal positiv ausfällt. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete IRR (nominal/real) beträgt 3.01% (-0.01% gegenüber 30.06.2022), wobei der Höchstwert 4.63% und der Tiefstwert 1.92% beträgt.

Unabhängigkeit

Gemäss der Geschäftspolitik der PricewaterhouseCoopers AG wurde das Immobilienportfolio unabhängig und neutral bewertet. Die Bewertung dient dem vorgängig genannten Zweck. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

PricewaterhouseCoopers AG
Real Estate Advisory


Dr. Marc Schmidli, CFA
Partner


Laura Blaufuss MRICS
Director

Impressum

Herausgeber: Swisscanto Anlagestiftung, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich,
in Zusammenarbeit mit der Zürcher Kantonalbank und der Swisscanto Fondsleitung AG.
E-Mail: anlagestiftung@swisscanto.ch

Redaktion: Sonja Spichtig, Luca Fischler

Internet: Der Geschäftsbericht wie auch der Immobilienbericht sind im PDF-Format verfügbar unter anlagestiftung.ch.

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 Swisscanto Anlagestiftungen mit geschäftsüblicher Sorgfalt erstellt. Die Swisscanto 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 Swisscanto Anlagestiftungen dürfen dieses Dokument oder Informationen daraus nicht vervielfältigt werden.

© 2023 Swisscanto Anlagestiftungen. Alle Rechte vorbehalten.