



# Swisscanto AST Immobilien Responsible Schweiz

Immobilienbericht zum Geschäftsbericht 2023/2024 der Swisscanto Anlagestiftung



Swisscanto  
Anlagestiftungen



# Inhaltsverzeichnis

## Immobilienbericht

- 04** Das Geschäftsjahr im Überblick  
«Swisscanto AST Immobilien Responsible Schweiz»
- 06** 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 im Verlauf des letzten Geschäftsjahres verbessert. Die rückläufige Inflation erlaubte es der Schweizerischen Nationalbank, im ersten Halbjahr 2024 den Leitzins in zwei Schritten von 1,75% auf 1,25% zu senken. Die langfristige Rendite der 10-jährigen Bundesobligationen fiel übers Geschäftsjahr von ca. 1% auf 0,5%. Gleichzeitig blieb das Wirtschaftswachstum in der Schweiz robust. Das Schweizer Bruttoinlandprodukt (BIP) dürfte gemäss den Ökonomen der Zürcher Kantonalbank im Jahr 2024 mit soliden 2,0% zunehmen (Prognose per 28.06.2024).

Durch die Wende der Geldpolitik erhöhten sich auch die Zuflüsse neuer Mittel in den Immobilienanlagemarkt. Die langsame Erholung der Geldflüsse dürfte sich auch im zweiten Halbjahr 2024 fortsetzen. Auf dem direkten Transaktionsmarkt für Renditeliegenschaften fand in den letzten zwei Jahren eine Verschiebung von einem ausgeprägten Verkäufermarkt zu einem ausbalancierteren Angebot-Nachfrage-Verhältnis statt. Das Angebot an attraktiven Ankaufsmöglichkeiten hat zugenommen und Käufer können wieder opportunistischer auf Objekte bieten. Die Investorennachfrage fokussiert sich dabei auf das Wohnsegment und erstklassige kommerzielle Liegenschaften. Die Ankaufsrenditen sind seit den Tiefständen im ersten Halbjahr 2022 angestiegen, wobei sich Liegenschaften an guten Lagen und mit hohen Nachhaltigkeitsstandards deutlich wertstabiler zeigten.

Die robusten Mietermärkte sind weiterhin die bedeutende Stütze der Anlageklasse Immobilien Schweiz. Am Wohnungsmarkt herrscht angesichts der tiefen Bauvolumen bei anhaltend hoher Zuwanderung mittlerweile in vielen Schweizer Regionen eine Wohnungsknappheit, und die Wohnungsmieten nehmen auch in nicht-urbanen Gegenden zu. Die kommerzielle Flächennachfrage in den grossen Sektoren Büro, Industrie und Food-Retail verhält sich solide. In den Innenstädten von Zürich und Genf sind derzeit kaum grössere leerstehende Büroflächen zur Miete verfügbar. Ausserhalb der Innenstädte ist die Bürosituation kompetitiver, doch sind grössere Büro-leerstände meist auf bestimmte Teilmärkte oder Liegenschaften beschränkt.

## Ergebnis

Die Anlagegruppe «Swisscanto AST Immobilien Responsible Schweiz» hat im Geschäftsjahr 2023/2024 zum wiederholten Mal ein gutes Ergebnis erzielt. Der Nettoertrag konnte erneut gesteigert werden, auf CHF 243,2 Mio. (Vorjahr CHF 242,1 Mio.). Die gestiegenen Finanzierungskosten wurden u.a. über Mehrertrag aus Referenzzinssatz- und Teuerungs-Anpassungen kompensiert. Insgesamt erhöhten sich die Mietzinseinnahmen auf CHF 347,9 Mio. (Vorjahr CHF 324,3 Mio.), während der Finanzierungsaufwand auf CHF 16,6 Mio. (Vorjahr CHF 6,9 Mio.) zunahm.

Der Gesamterfolg von CHF 276,2 Mio. (Vorjahr: CHF 405,7 Mio.) war jedoch aufgrund von geringeren Kapitalgewinnen rückläufig. Insbesondere die nicht realisierten Kapitalgewinne von CHF 1,1 Mio. reduzierten sich ggü. dem Vorjahr (CHF 160,6 Mio.). Damals konnten drei attraktive Neubauprojekte erstmals zum Verkehrswert bilanziert werden. Im Geschäftsjahr 2023/2024 wurden dagegen keine Neubauprojekte fertiggestellt oder neu baubewilligt. Zudem liegt die durchschnittliche Nettoaufwertung auf dem Bestandportfolio unter dem Vorjahresniveau. Auf der anderen Seite konnten mit selektiven Verkäufen von Liegenschaften substantielle Kapitalgewinne von CHF 32,0 Mio. (Vorjahr CHF 3,0 Mio.) realisiert und gleichzeitig die Portfolioqualität gesteigert werden.

Basierend auf diesem ertragsstarken Ergebnis konnte eine Anlagerendite (GT-Klasse) von 3,19% (Vorjahr: 4,95%) erzielt werden. Die Jahresperformance von 3,27% liegt über dem KGAST Immo-Index Gemischt (2,33%).

Das Gesamtvermögen erhöhte sich von CHF 9'684,4 Mio. auf CHF 9'994,9 Mio. per 30.06.2024. Dieser Anstieg resultierte primär aus getätigten Sacheinlagen und Zukäufen. Die Fremdfinanzierungsquote reduzierte sich von 6,52% auf 6,00%. Die latenten Steuern haben sich von CHF 399,0 Mio. auf CHF 410,8 Mio. erhöht. Das Nettovermögen stieg von CHF 8'535,3 Mio. im Vorjahr auf CHF 8'848,6 Mio. an.

## Portfolio

Das Portfolio zeichnet sich durch einen sehr hohen sektoralen und regionalen Diversifikationsgrad aus. Per 30.06.2024 war die Anlagegruppe in 244 Bestandesliegenschaften und in 5 sich im Bau befindende Objekte mit einem Bilanzwert von insgesamt CHF 9'850,5 Mio. (Vorjahr CHF 9'548,5 Mio.) investiert. Rund die Hälfte (49,7%) des Portfolioertrages stammte aus der Nutzungsart Wohnen. Die Sektoren Büro (22,3%), Gewerbe (8,5%) und Verkauf (9,3%) generierten den restlichen Ertrag. Der gestiegene Referenzzinssatz (Woh-

nen) bzw. der Anstieg der Konsumentenpreise (Kommerziell) wurden, sofern möglich, auf die bestehenden Mietverhältnisse umgewälzt. Vor der ersten Erhöhung verfügten knapp 80% der Wohnungsmietverträge der Anlagegruppe über einen Referenzzinssatz von unter 1,75%, heute sind knapp 85% bei einem Referenzzinssatz von 1,75% und höher.

Die Mietausfallquote nahm von 6,0% im Vorjahr auf 6,7% zu. Der Anstieg ist grossmehrheitlich auf noch verfügbare Flächen im Neubaukomplex «Quartet» in Genf zurückzuführen. Die grosse Büro- und Gewerbeliegenschaft wurde letztes Jahr fertiggestellt und steht aktuell in Erstvermietung, wobei für einen Teil der Flächen eine Mietzinsgarantie besteht. Beim restlichen Portfolio konnte die Vermietungssituation insgesamt weiter verbessert werden. Bedeutende neue langfristige Geschäftsmietverträge konnten u.a. im Einkaufszentrum Seen in Winterthur sowie an der Avenue des Morgines 18 «Origami» in Petit-Lancy abgeschlossen werden. Ausserdem stützten ertragsseitig die flächendeckend tiefen Wohnungsleerstände.

Die EBIT-Marge (76,3%, Vorjahr 76,7%) und die Betriebsaufwandquote (0,38%, Vorjahr 0,37%) blieben stabil. Die Nettorendite der fertigen Bauten erhöhte sich leicht (3,02%, Vorjahr 2,98%).

## Anlagetätigkeit

Das Immobilienportfolio konnte dank Sacheinlagen und Akquisitionen um fünf Wohnliegenschaften und zwei Büroliegenschaften in den Städten Zürich und Bern erweitert werden.

Im August 2023 erwarb die Anlagegruppe die Wohnüberbauungen «Hardturmpark» an urbaner Lage in Zürich-West (117 Mietwohnungen) und «Am Eschenpark» an familienfreundlicher Lage in Neu-Oerlikon (94 Mietwohnungen). Beide Liegenschaften verfügen über Mietzinspotenzial und erfüllen hohe Nachhaltigkeitskriterien (Minergie, Fernwärme). Per März 2024 wurden im Rahmen einer Sacheinlage zwei vollvermietete Wohnliegenschaften mit insgesamt 34 Wohnungen in Zürich-Hirslanden bzw. Zürich-Höngg übernommen. Ebenfalls in der Stadt Zürich wurde im Mai 2024 die Wohnliegenschaft Burstwiesenstrasse 17-21 akquiriert. Die Überbauung liegt angrenzend zum bereits im Portfolio befindlichen Zentrum Wiedikon, was den Planungsparameter für eine potenzielle mittelfristige Entwicklung erhöht. Im kommerziellen Segment wurden zwei vollvermietete Büroliegenschaften an der Effingerstrasse in Bern und an der Pelikanstrasse in Zürich zugekauft. Beide Liegenschaften liegen an erstklassigen innerstädtischen Lagen. Letztlich konnte der Miteigentumsanteil an der Liegenschaft Bahnhofstrasse 71 in Zürich von 26% auf 33% erhöht werden.

Auf der anderen Seite trennte sich die Anlagegruppe im ersten Halbjahr 2024, u.a. dank der attraktiven und ertragswirksamen Portfoliozugänge im Zürcher Wohnsegment, von einer grossen Baulandparzelle in Zürich. Verkauft wurden das Areal Harsplen in Zürich-Witikon sowie die Rechte für das bestehende Projekt. Zudem reduzierte die Anlagegruppe das Exposure zum volatileren Retail-Sektor mit den Verkäufen der früheren Globus-Liegenschaft an der Via Largo F. Zorzi 4 in Locarno, der dazugehörigen Parking-Einheiten an der Via delle Monache 8 sowie des 50%-Miteigentumsanteils am Einkaufszentrum Maladière in Neuchâtel.

Der geschätzte Marktwert aller Portfoliozugänge im laufenden Geschäftsjahr beträgt rund CHF 495 Mio., was 5,2% des Immobilienvermögens per 30.06.2023 entspricht. Die erzielten Verkaufserlöse summieren sich auf rund CHF 315 Mio. Insgesamt konnte durch diese Transaktionen die Portfolioqualität der Anlagegruppe weiter gestärkt werden.

Bei der Entwicklungstätigkeit schreitet das laufende Wohnbauprojekt Am Dych in Münchenstein planmässig voran. Auf dem früheren Lackerli-Huus-Industrieareal unmittelbar an der Stadtgrenze zu Basel werden derzeit drei Bauten mit über 170 Wohnungen realisiert. Der Spatenstich für das Projekt fand im November 2022 statt und die Fertigstellung ist für das Jahr 2025 geplant.

## Ausblick

Die Anlagegruppe hält an der 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 steht ausserdem die kontinuierliche Optimierung der Vermietungen sowie die Realisierung der vorhandenen Mietzinspotenziale im Vordergrund. Hinsichtlich Vermietung liegt der Fokus insbesondere auf kommerziell genutzten Büro- und Gewerbeliegenschaften in der Westschweiz. Bei der Nachhaltigkeit stehen das erneute Erreichen eines gutes GRESB-Ratings und die konsequente Umsetzung des definierten Absenkpfeils im Vordergrund. Der Absenkpfeil sieht im Geschäftsjahr 2024/2025 u.a. bei acht bis zehn Liegenschaften Ablösungen von fossilen Energieträgern im Bestandesportfolio vor. Letztlich ist aufgrund des anhaltenden Nachfrageüberhangs nach Ansprüchen der Anlagegruppe geplant, im vierten Quartal 2024 eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrechten im Umfang von maximal CHF 200 Mio. durchzuführen.

## Nachhaltigkeit

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

### GRESB 2023: 5-Sterne-Rating

Die Anlagegruppe hat beim ESG-Assessment 2023 von GRESB erneut mit einem ausgezeichneten Ergebnis überzeugt. Die Anlagegruppe erzielte mit einem Score von 88 Punkten (von 100) das höchstmögliche 5-Sterne-Rating für das Bestandsportfolio. Die Bauprojekte wurden ebenfalls mit den maximalen 5 Sternen bewertet. Zu dem sehr guten Resultat trugen unter anderem zusätzliche Liegenschaftszertifizierungen sowie Optimierungsmassnahmen bei der Energiedatenmessung bei.

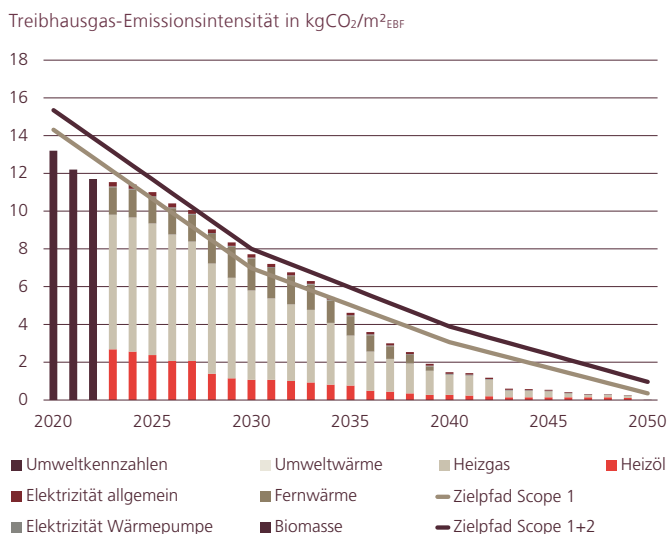
### Fortschritte bei der CO<sub>2</sub>-Reduktion erzielt

Der Anteil erneuerbarer Energien an der durch die Immobilien der Anlagegruppe verbrauchten Energie (ohne Strombezug durch Mieter) lag im Jahr 2022 bei rund 28,9% im Vergleich zu 25,4% im Jahr 2018. Gleichzeitig sank der Anteil von Heizöl von 17,1% auf 13,6%. Die durchschnittliche Energieintensität lag im Jahr 2022 bei 85,2 kWh/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 86,4) und die Treibhausgas-Emissionsintensität (Scope 1 und 2) bei 11,7 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 12,2). Das Jahr 2022 war das erste Jahr nach den Corona-Einschränkungen, aber auch das erste Jahr mit den gestiegenen Energiepreisen und Energiesparmassnahmen infolge des Ukraine-Krieges. Detaillierte Umweltkennzahlen nach REIDA-Standard sind auf Seite 7 ersichtlich.

### Absenkungspfad als Steuerungstool

Die konsequente Entwicklung in Richtung erneuerbare und CO<sub>2</sub>-effizientere Energie wird auch zukünftig fortgesetzt. Für das Immobilienportfolio der Anlagegruppe wird ein Nettonull-Ziel bis 2050 der Scope 1 Emissionen beim Betrieb mit Zwischenziel 2040 verfolgt. Das Zwischenziel erfüllt die Vorgaben der BAFU-Energieperspektiven 2050+ für den Gebäudepark Schweiz. Konkret wird bis ins Jahr 2040 eine durchschnittliche Treibhausgas-Emissionsintensität (Scope 1) des Portfolios von unter 2 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> angepeilt. Scope 2 Emissionen werden bei der Auswahl der Fernwärme- und Elektrizitätsanbieter berücksichtigt. Der aktuelle Absenkpfad inkl. Zielpfad für die Anlagegruppe ist in der nachfolgenden Grafik abgebildet.

### CO<sub>2</sub>-Absenkpfad Immobilienportfolio Anlagegruppe (Stand: Juni 2024)



\* Zielpfade gemäss BAFU-Energieperspektiven 2050+ für den Gebäudepark Schweiz. Annahmen Entwicklung Emissionsfaktoren (jeweils ausgehend von aktuellen REIDA-Vorgaben): Heizgas, Heizöl & Biomasse: konstant bis 2050; Fernwärme: konstant bis 2025, danach lineare Reduktion auf null bis 2040; Elektrizität: konstant bis 2025, danach lineare Reduktion auf null bis 2050.

Quelle: Zürcher Kantonalbank

### Mieterumfrage 2023

Alle drei Jahre werden die Mieter zu ihren Bedürfnissen und ihrer Zufriedenheit befragt. In der letzten Mieterumfrage aus dem Jahr 2023 wurden rund 6'600 Wohnungsmieter sowie die über 770 Kommerzmieter der Anlagegruppe kontaktiert, wovon 39% respektive 11% den Fragebogen vollständig abgeschlossen haben. Die durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Mietverhältnis liegt bei den Kommerzmieter bei 6,6 Punkten (Skala von 0-10, Benchmark: 6,8) und bei den Wohnungsmieter bei 7,2 (Benchmark: 7,7).

**Swisscanto AST Immobilien Responsible Schweiz:  
Standardisierte Energie- und CO<sub>2</sub>e-Bilanz<sup>1</sup>**

	Einheit	2021 <sup>2</sup>	2022 <sup>2</sup>
<b>Abdeckung</b>			
Gesamte Fläche EBFcalc <sup>3</sup>	m <sup>2</sup> EBF	1'566'377	1'537'267
Massgebliche Fläche EBFcalc <sup>3</sup>	m <sup>2</sup> EBF	1'550'803	1'537'267
Verhältnis massgebliche EBFcalc/VMF	–	1,18	1,18
Abdeckungsgrad	EBF-%	99,0%	100,0%
<b>Energie</b>			
<b>Energieverbrauch</b>	<b>MWh/a</b>	<b>134'000</b>	<b>131'000</b>
<b>Energieintensität</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup>EBF</b>	<b>86,4</b>	<b>85,2</b>
<b>Brennstoffe</b>	<b>Energie-%</b>	<b>64,2%</b>	<b>61,5%</b>
Heizöl	Energie-%	14,1%	13,6%
Heizgas <sup>4</sup>	Energie-%	48,1%	45,8%
Biomasse	Energie-%	2,0%	2,0%
<b>Wärme</b>	<b>Energie-%</b>	<b>20,8%</b>	<b>22,6%</b>
Nah- und Fernwärme	Energie-%	15,8%	17,2%
Umweltwärme	Energie-%	5,0%	5,4%
<b>Elektrizität</b>	<b>Energie-%</b>	<b>15,0%</b>	<b>15,9%</b>
Elektrizität Wärme/Wärmepumpen	Energie-%	2,0%	2,3%
Elektrizität Allgemein <sup>5</sup>	Energie-%	13,0%	13,7%
<b>Ergänzende Angaben Energie</b>			
Erneuerbare Energie	Energie-%	27,1%	28,9%
Fossile Energie	Energie-%	69,6%	67,5%
<b>Emissionen<sup>7</sup></b>			
Direkte CO <sub>2</sub> -Emissionen	tCO <sub>2</sub> /a	16'500	15'400
Direkte CO <sub>2</sub> -Emissionsintensität	kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> EBF	10,6	10,0
<b>Treibhausgas-Emissionen</b>	<b>tCO<sub>2</sub>/a</b>	<b>18'900</b>	<b>18'000</b>
<b>Treibhausgas-Emissionsintensität</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>EBF</b>	<b>12,2</b>	<b>11,7</b>
Scope 1 Emissionen	Emissionen-%	87,1%	85,6%
Scope 2 Emissionen	Emissionen-%	12,9%	14,4%
<b>Wasser</b>			
<b>Wasserverbrauch<sup>6</sup></b>	<b>m<sup>3</sup>/a</b>	<b>1'150'000</b>	<b>1'180'000</b>
<b>Wasser-Intensität</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>EBF</b>	<b>0,744</b>	<b>0,765</b>

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

<sup>2</sup> Die Umweltkennzahlen werden neu unter den REIDA-Vorgaben berechnet und ausgewiesen. Auch die Kennzahlen für das Jahr 2021 wurden unter den REIDA-Vorgaben neu berechnet und stimmen daher nicht mit den im Geschäftsbericht 2022/2023 ausgewiesenen Daten überein.

<sup>3</sup> EBFcalc ist die Bezugsgrösse für die Intensitäten; nach REIDA v1.2 aus der vermietbaren Fläche VMF berechnet.

<sup>4</sup> Der hier angegebene Anteil Erdgas umfasst auch vom Lieferanten zugemischte Anteile Biogas. Die Emissionsberechnung erfolgt als 100% Erdgas.

<sup>5</sup> Die Umweltkennzahlen basieren grundsätzlich auf gemessenen Werten des Energie- und Wasserverbrauchs; eine Ausnahme bildet zurzeit noch der Allgemiestrom, hier können fehlende Werte durch REIDA-Benchmarkwerte ergänzt werden; Menge und Anteil der ergänzten Werte sind angegeben.

<sup>6</sup> Wasserverbrauch als Frischwasserbezug ab kommunaler Wasserversorgung.

<sup>7</sup> Scope 1 (direkte Emissionen aus den Feuerungen aufgrund der verwendeten Brennstoffe) und Scope 2 (indirekte Emissionen durch den Bezug von Nah- oder Fernwärme und Elektrizität für zentrale Anlagen und Allgemeinflächen (ohne von Mietern direkt eingekaufte Energie)).

<b>Vermögensrechnung (in 1'000 CHF)</b>	<b>Immobilien Responsible Schweiz</b>	
	<b>Berichtsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
<b>Übrige Aktiven</b>		
Flüssige Mittel (Sichtguthaben)	<b>37'463</b>	37'764
Kurzfristige Forderungen	<b>96'851</b>	86'761
Anzahlungen	<b>0</b>	0
Aktive Rechnungsabgrenzung	<b>10'084</b>	11'426
<i>Total übrige Aktiven</i>	<b>144'398</b>	135'951
<b>Immobilien</b>		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	<b>228'589</b>	376'887
Angefangene Bauten (inkl. Land)	<b>79'190</b>	45'470
Fertige Bauten (inkl. Land)	<b>8'984'791</b>	8'508'690
Miteigentumsanteile	<b>557'950</b>	617'424
Beteiligungen	<b>10</b>	10
<i>Total Immobilien</i>	<b>9'850'530</b>	9'548'481
<i>Gesamtvermögen</i>	<b>9'994'928</b>	9'684'432
<b>Passiven</b>		
Fremdkapital		
./i. Kurzfristige Verbindlichkeiten	<b>-82'950</b>	-75'075
./i. Passive Rechnungsabgrenzung	<b>-61'285</b>	-52'130
./i. Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	<b>-590'935</b>	-622'450
./i. Rückstellungen	<b>-419</b>	-435
./i. Latente Steuern	<b>-410'789</b>	-398'993
<i>Total Fremdkapital</i>	<b>-1'146'378</b>	-1'149'083
<i>Nettovermögen</i>	<b>8'848'550</b>	8'535'349



<b>Erfolgsrechnung (in 1'000 CHF)</b>	<b>Immobilien Responsible Schweiz</b>	
	<b>Berichtsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)	<b>369'716</b>	342'380
./. Minderertrag Leerstand	<b>-23'769</b>	-20'028
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	<b>-863</b>	-480
Übrige Erträge aus Liegenschaften	<b>2'810</b>	2'409
<i>Total Liegenschaftenertrag</i>	<b>347'894</b>	324'281
Instandhaltung	<b>-24'711</b>	-22'521
Instandsetzung	<b>-5'898</b>	-3'376
<i>Total Unterhalt Immobilien</i>	<b>-30'609</b>	-25'897
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	<b>-7'675</b>	-7'352
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	<b>-189</b>	181
Versicherungen	<b>-2'951</b>	-2'591
Bewirtschaftungshonorare	<b>-14'142</b>	-13'235
Vermietungs- und Insertionskosten	<b>-1'741</b>	-1'889
Steuern und Abgaben	<b>-7'380</b>	-6'537
Übriger operativer Aufwand	<b>-2'626</b>	-2'019
<i>Total operativer Aufwand</i>	<b>-36'704</b>	-33'442
<i>Operatives Ergebnis</i>	<b>280'581</b>	264'942
Aktivzinsen	<b>343</b>	4
Negativzinsen auf Flüssigen Mitteln	<b>0</b>	-28
Aktiviert Bauzinsen	<b>2'009</b>	2'834
Baurechtszinserträge	<b>53</b>	38
Übrige Erträge	<b>207</b>	49
<i>Total sonstige Erträge</i>	<b>2'612</b>	2'897
Hypothekarzinsen	<b>-16'635</b>	-6'927
Erhaltene Negativzinsen	<b>0</b>	23
Sonstige Passivzinsen	<b>-83</b>	-65
Baurechtszinsen	<b>-738</b>	-776
<i>Total Finanzierungsaufwand</i>	<b>-17'456</b>	-7'745
Geschäftsführungshonorar	<b>-22'608</b>	-21'366
Schätzungs- und Revisionsaufwand	<b>0</b>	0
Übriger Verwaltungsaufwand	<b>-437</b>	-487
<i>Total Verwaltungsaufwand</i>	<b>-23'045</b>	-21'853
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	<b>1'305</b>	5'214
./. Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	<b>-824</b>	-1'322
<i>Total Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche</i>	<b>481</b>	3'892
<i>Nettoertrag des Rechnungsjahres</i>	<b>243'173</b>	242'133
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	<b>32'013</b>	2'988
<i>Total realisierte Kapitalgewinne/-verluste</i>	<b>32'013</b>	2'988
<i>Realisierter Erfolg des Rechnungsjahres</i>	<b>275'186</b>	245'121
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	<b>12'854</b>	221'361
./. Veränderung latente Steuern	<b>-11'796</b>	-60'778
<i>Total nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</i>	<b>1'058</b>	160'583
<i>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</i>	<b>276'244</b>	405'704

	<b>Immobilien Responsible Schweiz</b>	
	<b>Berichtsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
<b>Verwendung des Erfolgs (in 1'000 CHF)</b>		
Nettoerfolg	<b>243'173</b>	242'133
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	<b>243'173</b>	242'133
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag DT	<b>15'514</b>	15'961
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag GT	<b>190'806</b>	189'842
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag NT	<b>36'853</b>	36'330
<b>Veränderung des Nettovermögens (in 1'000 CHF)</b>		
Nettovermögen Beginn Geschäftsjahr	<b>8'535'349</b>	7'966'162
Zeichnungen	<b>87'091</b>	278'109
Rücknahmen	<b>-50'134</b>	-114'626
Ausschüttung	<b>-</b>	-
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	<b>276'244</b>	405'704
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	<b>8'848'550</b>	8'535'349
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf (in Stück)</b>		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres DT	<b>2'141'333</b>	2'196'373
Saldo aus Zeichnungen und Rücknahmen DT	<b>-25'149</b>	-55'040
Stand am Ende des Geschäftsjahres DT	<b>2'116'184</b>	2'141'333
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres GT	<b>39'728'448</b>	38'120'579
Saldo aus Zeichnungen und Rücknahmen GT	<b>368'797</b>	1'607'869
Stand am Ende des Geschäftsjahres GT	<b>40'097'245</b>	39'728'448
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres NT	<b>6'973'272</b>	7'467'996
Saldo aus Zeichnungen und Rücknahmen NT	<b>-107'570</b>	-494'724
Stand am Ende des Geschäftsjahres NT	<b>6'865'702</b>	6'973'272
<b>Inventarwert je Anspruch (in CHF)</b>		
Kapitalwert je Anspruch DT	<b>269.77</b>	257.28
Aufgelaufener Ertrag je Anspruch DT	<b>8.33</b>	12.49
Inventarwert je Anspruch DT	<b>278.10</b>	269.77
Kapitalwert je Anspruch GT	<b>169.61</b>	161.60
Aufgelaufener Ertrag je Anspruch GT	<b>5.41</b>	8.01
Inventarwert je Anspruch GT	<b>175.02</b>	169.61
Kapitalwert je Anspruch NT	<b>174.86</b>	166.13
Aufgelaufener Ertrag je Anspruch NT	<b>6.10</b>	8.73
Inventarwert je Anspruch NT	<b>180.96</b>	174.86

## 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 mit bewilligter Baugenehmigung werden ebenfalls zu Marktwerten (DCF) bilanziert. Bauland ohne bewilligte Baugenehmigung wird unverändert zu Anschaffungswerten (value at cost) bilanziert. Der durchschnittliche Diskontsatz der Bestandesliegenschaften beträgt per Bilanzstichtag 30. Juni 2024 2.98% (Vorjahr 3.01%).

## 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 8,6 Mio. Kauf-/Verkaufskommissionen sowie CHF 1,2 Mio. Baukommissionen belastet (inkl. MWST). 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.

Gestützt auf den Bundesgerichtsentscheid vom 10. Juni 2024 werden im Kanton Genf neu die Steuersätze der Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt.

## Instandsetzungen/ Mieterausbauten

Bei den im Berichtsjahr durchgeführten Instandsetzungen wurden durchschnittlich 18% (Vorjahr 11%) 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 38,2 Mio. (Vorjahr CHF 56,7 Mio.) offen. Die Eventualverpflichtungen belaufen sich auf CHF 347,7 Mio. (Vorjahr CHF 301,8 Mio.).

Im Weiteren wurden zwei Kaufrechte gewährt. Das erste Kaufrecht über CHF 29,44 Mio. gilt bis 28.02.2025, das zweite Kaufrecht über CHF 26,12 Mio. gilt bis 30.09.2024 mit Option auf Verlängerung bis 30.09.2025.

## Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen/ Verpfändung von Aktiven

Über den gesamten Immobilienbestand sind per Bilanzstichtag CHF 1'722 Mio. verpfändet (Vorjahr CHF 1'641 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
- Zürich, Badenerstrasse 156 / Engelstrasse 4

## Immobilien Responsible Schweiz<sup>1</sup>

Kennzahlen	Berichtsjahr	Vorjahr
<b>Konsolidiert</b>		
Mietausfallquote	<b>6,66%</b>	5,99%
Fremdfinanzierungsrate	<b>6,00%</b>	6,52%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	<b>76,26%</b>	76,66%
Betriebsaufwandsquote (TERisa GAV)	<b>0,38%</b>	0,37%
Eigenkapitalrendite (ROE)	<b>3,22%</b>	4,99%
Ausschüttungsrendite <sup>2</sup>	<b>0,00%</b>	0,00%
Ausschüttungsquote <sup>2</sup>	<b>0,00%</b>	0,00%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	<b>2,98%</b>	4,37%
Nettorendite der fertigen Bauten	<b>3,02%</b>	2,98%
Fremdkapitalquote	<b>11,47%</b>	11,87%
<b>Klassenspezifisch</b>		
Anlagerendite Klasse DT	<b>3,09%</b>	4,85%
Anlagerendite Klasse GT	<b>3,19%</b>	4,95%
Anlagerendite Klasse NT	<b>3,49%</b>	5,25%
TERisa (NAV) Klasse DT	<b>0,57%</b>	0,57%
TERisa (NAV) Klasse GT	<b>0,47%</b>	0,47%
TERisa (NAV) Klasse NT	<b>0,17%</b>	0,17%

### Altersstruktur der Liegenschaften (in %)

	Berichtsjahr	Vorjahr
im Bau	<b>3,10%</b>	4,42%
ab 2010	<b>28,20%</b>	26,61%
2000–2009	<b>28,00%</b>	28,63%
1990–1999	<b>9,00%</b>	9,25%
1980–1989	<b>7,80%</b>	7,88%
1970–1979	<b>7,20%</b>	7,33%
1960–1969	<b>4,90%</b>	4,78%
< 1959	<b>11,80%</b>	11,10%

<sup>1</sup> Die massgeblichen Kennzahlen gemäss OAK BV Weisung W-05/2013 sind auf [products.swisscanto.com](https://products.swisscanto.com) publiziert.

<sup>2</sup> Kein Ausweis, die Erträge werden thesauriert.

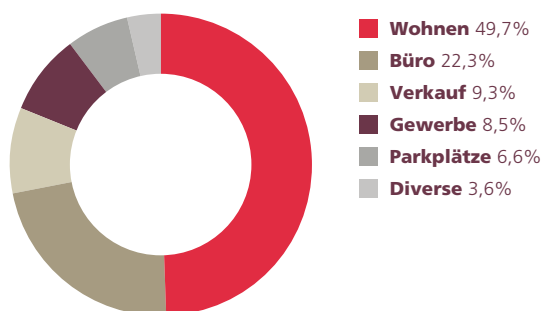
## Übertragungsmöglichkeit von Ansprüchen

Die Anlagegruppe Swisscanto AST Immobilien Responsible Schweiz ist für Barzeichnungen temporär geschlossen. Es gibt die Möglichkeit zur Übertragung von Ansprüchen via Zession. Die Rückgabe von Ansprüchen ist mit einer Vorankündigungsfrist von sechs Monaten auf jedes Quartalsende möglich.

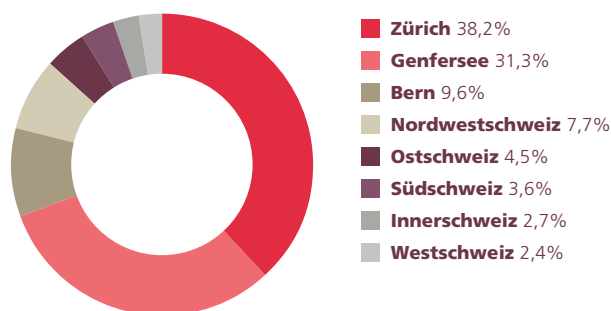
## Benchmark

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

### Aufteilung nach Nutzungsart (in %)



### Aufteilung nach Regionen (in %)



**Liegenschaften per 30.06.2024**

Wohnliegenschaften		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert 30.06.2024 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2023 in 1'000 CHF
Adliswil	Bernhofstrasse 8	AEG	1972	8'650	8'660
Aesch BL	Arlesheimerstrasse 22 / St. Jakobstrasse 42, 44, 46	AEG	1982	12'430	12'220
Au ZH	Alte Landstrasse 50, 52, 54, 56	AEG	2004	19'840	19'770
Baar	Mühlegasse 12a-d	AEG	1984	15'550	15'810
Bachenbülach	Länggenstrasse 1, 3, 5	AEG	2002	13'120	13'100
Basel	Kannenfeldplatz 2	AEG	1966	7'250	7'120
Basel	Sevogelstrasse 19	AEG	1960	8'560	8'190
Basel	St. Alban-Ring 225, 227, 229	AEG	1985	9'320	8'800
Basel	St. Jakobs-Strasse 110, 112	AEG	1995	10'900	10'900
Bassersdorf	Bahnhofstrasse 41, 43 / Dietlikonerstrasse 30, 32	AEG	1982	14'860	14'870
Bellinzona	Via Pratocarasso 44-46c / Via Gerretta 15-15c (Parco Gerretta)	AEG	2019	100'480	101'650
Benglen	Bodenacherstrasse 6, 8, 10, 49, 51	AEG	1974	22'080	22'110
Bern	Schützenweg 19, 21, 23	AEG	1906	6'490	6'500
Bern	Spitalackerstrasse 21	AEG	1935	5'270	4'910
Bern	Tellstrasse 28, 30, 30a	AEG	1958	9'690	9'720
Biel/Bienne	Alexander-Schöni-Strasse 46, 48, 48a / Neumarktstrasse 27, 29, 31, 33 / Salomegasse 12, 14, 16 (Schüsspark)	AEG	2007	59'410	59'320
Binz	Im Gassacher 2-8, 10, 12	AEG	1995	40'910	40'750
Boll	Rämelgässli 76-98	AEG	2018	38'670	39'390
Bronschhofen	AMP-Strasse 11, 15, 17, 17a	AEG	1998	16'590	16'610
Buchs ZH	Meierwiesenstrasse 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46	AEG	1982	21'950	22'010
Bülach	Im Rietpark 13, 15, 17, 19	AEG	2004	22'680	22'720
Burgdorf	Amietstrasse 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30	AEG	1996	19'610	19'580
Burgdorf	Thunstrasse 110, 112, 114, 116	AEG	2002	8'680	8'840
Bussigny-près-Lausanne	Chemin de Riettaz 4, 6	AEG	1984	11'970	11'900
Bussigny-près-Lausanne	Route de Condémine 40, 42	AEG	1989	9'250	9'220
Chardonne	Chemin Bosquets de Paudille 15-23, 25	AEG	2003	28'430	28'510
Chur	Pulvermühlestrasse 5, 11-15	AEG	1971	50'710	51'220
Chur	Sägenstrasse 22, 24, 28, 30, 32 (Rätia)	AEG	2006	44'280	44'280
Dietlikon	Aufwiesenstrasse 2, 4, 6, 8, 14, 16	AEG	2002	48'250	48'100
Dottikon	Bahnhofstrasse 12 / Mitteldorfstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	AEG	2010	31'240	30'550
Dübendorf	Giessenstrasse 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31	AEG	2007	66'970	66'850
Egg b. Zürich	Büelstrasse 33, 35, 37, 39	AEG	2004	20'780	20'790
Erlinsbach	Bläuenstrasse 8, 10, 12, 14	AEG	1979	39'740	39'680
Étoy	Route de la Plantay 67, 69, 71	AEG	1981	8'150	8'530
Frauenfeld	Eisenwerkstrasse 47, 47a	AEG	1976	9'610	9'240
Genève	Chemin Frisco 2, 3, 5, 7	AEG	1993	48'580	49'530
Genève	Parc du Château-Banquet 16, 20, 24	AEG	1956	115'351	118'090
Genève	Rue du Vidollet 19, 20, 21	AEG	1984	84'480	82'500
Genève	Rue Pestalozzi 23+23bis	AEG	1998	29'540	30'960
Genève	Rue Viollier 5, 6, 7	AEG	1947	51'760	53'820
Gland	Allée du Communet / Allée Leotherius 3, 5, 7 / Allée Waldo 4, 6, 8 (Eikenott)	AEG	2013	60'040	60'120
Gland	Chemin de la Chavanne 5, 7, 9	AEG	1987	11'740	11'810
Gland	Rue du Midi 13, 13b	AEG	1983	13'930	14'060
Gland	Rue du Riant-Coteau 120, 122, 124 / Chemin des Fleurs 6	AEG	2003	27'820	27'770
Grüt (Gossau ZH)	Im Zelgli 12, 14, 16	AEG	1984	12'490	12'200
Hombrechtikon	Mythenweg 4, 6, 8	AEG	1972	10'960	10'840
Jona	Hummelbergstrasse 8, 10, 12, 14, 16	STWE (90, 1/100)	1980	28'704	28'453
Kilchberg	Alte Landstrasse 53	AEG	1989	10'760	10'700
Kirchlindach	Nüchternweg 8a, 12	AEG	2007	5'470	5'480
Kreuzlingen	Burgstrasse 31, 33	AEG	1973	9'520	9'550
La Tour-de-Peilz	Avenue Bel-Air 52, 54	AEG	1954	9'070	9'210
La Tour-de-Peilz	Avenue de Traménaz 21	AEG	1971	11'960	12'130
La Tour-de-Peilz	Avenue des Baumes 17-19	AEG	1949	7'870	7'900

## Liegenschaften per 30.06.2024

Wohnliegenschaften		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert 30.06.2024 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2023 in 1'000 CHF
La Tour-de-Peilz	Avenue des Pléiades 3	AEG	1956	4'370	4'470
La Tour-de-Peilz	Avenue Edouard-Müller 17	AEG	1950	4'660	4'700
Lachen SZ	Gweerhofstrasse 11, 13, 15, 17 / Heerstrasse 3, 5, 7, 9 (Rotbachpark)	AEG	2006	66'520	66'010
Langenthal	Bäreggstrasse 65a / Oberhardstrasse 16, 16a, 18, 20, 20a, 22 (Bäregg)	AEG	2004	14'800	14'690
Langenthal	Weststrasse 94-96	AEG	2016	16'510	16'760
Lausanne	Avenue de France 39, 41	AEG	1908	17'830	17'870
Lausanne	Avenue Edouard-Rod 6, 8, 10, 12	AEG	1947	37'910	37'460
Lausanne	Chemin du Grandchamp 5, 7	AEG	1997	13'020	13'020
Liebefeld	Gebhartstrasse 30	AEG	1951	3'970	4'070
Luzern	Büttenhalde 38	AEG	1983	20'270	20'360
Männedorf	Im oberen Boden 12	AEG	1997	4'770	4'720
Männedorf	Im Wiesli 4-10	AEG	1973	19'220	19'450
Massagno	Via Ceresio 2	AEG	1971	24'480	25'100
Meilen	In der Au 28, 30, 36, 38, 42, 44, 48, 50	AEG	1973	47'680	47'630
Mels	Bahnweg 7, 9 / Sarganserstrasse 73, 75 / Stadtergasse 20, 22, 24, 26 (Stadterfeld)	AEG	2009	31'600	30'640
Mendrisio	Via Flora Ruchat-Roncati 4f-h	AEG	2016	8'450	8'810
Meyrin	Rue de la Prulay 30, 32, 34, 36, 38	AEG	1967	62'090	64'040
Mollis	Rosenhofstrasse 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53 (Lebensart Quartier Rosenhof)	AEG	2008	37'380	36'440
Moosseedorf	Sandstrasse 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120	AEG	2014	32'130	31'960
Münsingen	Belpbergstrasse 32a-h	AEG	1996	15'830	15'740
Muri AG	Kirchenfeldstrasse 68, 70, 72, 74, 76, 78	AEG	2003	19'920	19'430
Muri AG	Klosterfeldmatt 28, 30, 32, 34	AEG	1994	13'920	13'710
Murten	Engelhardstrasse 60, 62, 64, 66, 72, 74	AEG	1996	18'890	18'860
Muttenz	Heissgländstrasse 40, 42	AEG	1962	7'400	7'360
Nyon	Chemin de la Fontaine 4, 6a-b	AEG	2000	34'290	34'250
Nyon	Chemin des Plantaz 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60	AEG	1989	27'700	27'670
Nyon	Route de l'Etraz 64, 66, 68 (Le Triangle de l'Etraz)	AEG	2008	59'670	59'680
Nyon	St. Cergue 11	AEG	2005	10'610	10'630
Oetwil am See	Glärnischstrasse 62, 64, 66, 68, 70	AEG	1986	20'350	20'260
Opfikon	Wright-Strasse 37, 39, 41, 43 (Wilhelm & Bertha, Glattpark)	AEG	2014	64'210	62'780
Penthalaz	Chemin des Cèdres 1-15, 17, 19 / Le Cheminet 14, 16 (La Loëttaz-Barges)	AEG	2006	77'700	75'800
Petit-Lancy	Chemin des Troènes 13, 15	AEG	1998	29'820	30'600
Pfäffikon ZH	Pilatusstrasse 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38	AEG	2016	147'760	142'910
Pratteln	Habertürliweg 10, 12 / Mühleweg 23, 25	AEG	2004	18'280	18'480
Regensdorf	Roosstrasse 42a-e, 44a-e (Rooswiese)	AEG	2011	96'330	95'880
Reiden	Parkweg 8a-d, 10, 12a-d, 14 (Reiden Mitte)	AEG	2013	35'980	35'920
Renens VD	Chêne 16ab, 18ab	AEG	2017	26'560	27'510
Rolle	Avenue du Jura 50, 52, 54, 56, 58, 60 (Baccara)	AEG	2006	55'150	55'160
Romont FR	Route d'Arruffens 22,24 / Route de la Condémine 1, 3	AEG	1972	17'870	17'970
Rothrist	Parkweg 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13	AEG	2005	23'980	23'220
Rüfenacht BE	Längimoosstrasse 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17	AEG	2003	26'260	26'150
Schindellegi	Aeschstrasse 1, 3-6 / Wollerauerstrasse 49	AEG	1973	28'620	28'010
Schöftland	Luzernerstrasse 10, 16, 18, 20 (Suhrematt)	AEG	2008	15'480	15'660
Sierre	Rue de l'Industrie 42, 44, 46, 48, 50	AEG	2006	17'160	16'890
Sion	Avenue du Bietschhorn 21a-d, 23a-b (Les Aquarelles)	AEG	2006	28'080	28'230
Spreitenbach	Poststrasse 198-200	AEG	1962	4'050	4'330
St. Gallen	Turnerstrasse 32, 34 (Vonwilpark)	AEG	2006	24'910	24'580
St. Gallen	Zweibruggenmühlestrasse 5, 7, 9, 13, 17 (Zweibruggenmühle)	AEG	2012	38'430	38'500
Steffisburg	Astrastrasse 20, 20a	AEG	2002	8'570	8'610
Steffisburg	Günzenenstrasse 5, 5a-c	AEG	1968	7'660	7'670
Steffisburg	Ziegeleistrasse 52, 52a, 54, 54a, 56, 56a, 58, 58a	AEG	1996	26'280	26'370
St-Sulpice VD	Rue du Centre 42a-e	AEG	2005	36'150	35'660

**Liegenschaften per 30.06.2024**

<b>Wohnliegenschaften</b>		<b>Eigentums- verhältnis</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Marktwert 30.06.2024 in 1'000 CHF</b>	<b>Marktwert 30.06.2023 in 1'000 CHF</b>
Thalwil	Im Park 8-14 / Parkweg 2-4	AEG	1990	<b>50'330</b>	52'150
Thun	Frutigenstrasse 68, 68a-b, 68e	AEG	1969	<b>17'610</b>	17'630
Thun	Siedlungsstrasse 1, 2, 2a-b, 4, 4a, 6, 6a-b, 8, 8a, 10, 10a-b, 12, 12a (Lerchenpark)	AEG	2010	<b>60'980</b>	60'890
Thun	Von May-Strasse 18, 20, 22	AEG	1983	<b>12'330</b>	12'230
Tolochenaz	Route de la Petite-Caroline 3a-c	AEG	1983	<b>10'880</b>	10'970
Uetendorf	Dorfstrasse 27a, 33a-b	AEG	2003	<b>8'110</b>	8'150
Uetligen	Grossackerweg 1, 5, 7	AEG	1987	<b>7'490</b>	7'410
Urtenen-Schönbühl	Gmeinmatt 1a-b, 2a-b, 3-10	AEG	2011	<b>40'930</b>	39'830
Uster	Seeweg 1, 3 / Strandbadweg 2, 4	AEG	2003	<b>23'680</b>	23'620
Versoix	Grand-Montfleury 18, 20, 22, 24	AEG	1972	<b>56'090</b>	52'570
Vevey	Route de St-Légier 15a-d	AEG	2001	<b>28'440</b>	28'690
Vevey	Rue des Tilleuls 5	AEG	1959	<b>14'190</b>	14'200
Vevey	Rue du Centre 3	AEG	1980	<b>5'210</b>	5'360
Villars-sur-Glâne	Chemin des Mampes 7, 9, 11	AEG	2005	<b>21'570</b>	21'710
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	<b>79'510</b>	81'660
Visp	Mattaweg 1, 3, 5, 7, 9, 11 (Weidlösser)	AEG	2010	<b>38'950</b>	38'250
Wallisellen	Zwickystrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 26, 28, 30, 32, 34, 36 (Zwicky-Areal)	AEG	2011	<b>143'630</b>	139'450
Wetzikon ZH	Elisabethenstrasse 1, 3, 5 / Weststrasse 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84 (Müli-Park)	AEG	2013	<b>126'360</b>	123'940
Wetzikon ZH	Langfurrenstrasse 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32	AEG	1983	<b>19'720</b>	19'700
Wil SG	St. Gallerstrasse 60, 60a, 62, 62a-b, 64, 64a-b, 66, 66a-b, 68, 68a	AEG	2005	<b>52'810</b>	52'810
Winterthur	Gottfried-Keller-Strasse 77	AEG	1964	<b>6'790</b>	6'650
Winterthur	Kanzleistrasse 17-21 + Büelhofstrasse 21	AEG	1966	<b>17'040</b>	16'680
Winterthur	Löwenstrasse 14	AEG	1912	<b>4'910</b>	4'940
Winterthur	Obere Schöntalstrasse 40, 42, 44, 46, 48 / Zürcherstrasse 52, 54, 56, 58, 60	AEG	2016	<b>108'100</b>	104'240
Winterthur	Rebenweg 40, 42, 44	AEG	1990	<b>19'270</b>	19'340
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	<b>80'710</b>	78'890
Zollikofen	Fellenbergstrasse 24, 26, 30, 32, 34 / Häberlimattweg 17, 19, 21, 23, 25 (Häberlimatte)	AEG	2003	<b>35'640</b>	35'630
Zürich	Bachmannweg 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41 (Im Büngerten Nord)	AEG	2006	<b>99'090</b>	99'140
Zürich	Badenerstrasse 434	AEG	2009	<b>154'540</b>	149'170
Zürich	Balgriststrasse 37, 39	AEG	2016	<b>33'900</b>	0
Zürich	Burstwiesenstrasse 17-21	AEG	1956	<b>41'220</b>	0
Zürich	Hagenholzstrasse 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84 (Andreaspark)	MEG (50/100)	2006	<b>92'025</b>	92'295
Zürich	Margrit-Rainer-Strasse 11a-c / Birchstrasse 184 / Emil-Rütli-Weg 2&4	AEG	2005	<b>115'060</b>	0
Zürich	Mutschellenstrasse 182	AEG	1895	<b>6'880</b>	6'850
Zürich	Pestalozzistrasse 38	AEG	2001	<b>14'780</b>	15'140
Zürich	Pfingstweidstrasse 104 / 104a-e	AEG	2012	<b>178'180</b>	
Zürich	Schwandenholzstrasse 226, 228, 230, 232	AEG/BR	1982	<b>19'950</b>	20'050
Zürich	Segantinistrasse 202, 206	AEG	1953	<b>7'850</b>	0
Zürich	Trichtenhausenstrasse	AEG	2022	<b>142'560</b>	140'250
Zürich	Werdstrasse 120, 122, 124, 126, 128 / Weststrasse 40 (Winterhalder-Areal)	AEG	2017	<b>180'440</b>	174'660
<b>Total Wohnliegenschaften</b>				<b>5'141'700</b>	4'735'368

## Liegenschaften per 30.06.2024

Liegenschaften mit gemischter Nutzung		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert 30.06.2024 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2023 in 1'000 CHF
Altendorf	Zürcherstrasse 66 / Mühlebachhof 1-3	AEG	2008	39'190	39'380
Bad Ragaz	Bartholoméplatz 3	AEG	1920	6'800	6'900
Basel	Ahornstrasse 3	AEG	1956	5'560	5'500
Basel	Eisengasse 6	AEG	1987	9'470	9'610
Basel	Parkweg 35 / Gartenstrasse 120	AEG	1964	17'870	18'180
Bellinzona	Viale Stazione 21, 23	AEG	1910	15'280	16'120
Bern	Belpstrasse 41	AEG	1952	9'570	9'580
Bern	Effingerstrasse 47 / Haslerstrasse 30	AEG	1964	25'780	0
Bern	Gutenbergstrasse 50	AEG	1897	17'280	17'140
Binningen	Hauptstrasse 38, 40	AEG	1934	8'020	8'090
Bottighofen	Schulstrasse 6, 8	AEG	1996	8'090	8'230
Chavannes-près-Renens	Avenue du Tir-Fédéral 10, 12, 14, 16, 18	AEG	1965	53'070	52'730
Dübendorf	Überlandstrasse 198, 200, 202, 204, 206, 208 (InsiderPark Beta und Gamma)	AEG	2012	50'500	50'320
Genf	Avenue Ernest-Pictet 20, 22, 26a	AEG	1963	36'980	33'980
Genf	Rue Chantepoulet 12	AEG	1921	20'050	20'080
Genf	Rue de Lausanne 45, 47	AEG	1987	70'180	71'200
Genf	Rue de Lyon 8, 10	AEG	1965	29'330	28'420
Genf	Rue Viollier 8, 9, 10	AEG	1991	35'050	35'370
Glattbrugg	Schaffhauserstrasse 91	AEG	2021	33'240	32'100
Grosshöchstetten	Dorfstrasse 4c / Gerbergasse 1, 3, 4, 5, 7, 11, 13, 15 (Gerber-Areal)	AEG	2013	51'820	51'890
Illnau-Effretikon	Illnauerstrasse 12	AEG	1965	4'430	4'530
Locarno	Via Largo F. Zorzi 4	AEG	1956	0	23'950
Männedorf	Emil-Staub-Strasse 1-5	AEG	2000	54'000	55'520
Martigny	Avenue de la Gare 3 / Rue du Rhône 2 (Le Kluser)	AEG	2003	13'870	13'830
Monthey	Centre Trollietta	MEG (33/100)	2013	23'463	23'146
Montreux	Avenue des Alpes 29	AEG	1992	14'860	15'050
Oberwil	Bachstrasse 2, 4, 6 / Bottmingerstrasse 62	AEG	1965	13'300	13'440
Paradiso	Via Franco Zorzi 10	AEG	1982	10'540	11'330
Peseux	Rue du Clos 1, 3, 5 (Parc du Château)	AEG	2005	21'030	20'660
Pregassona	Via alla Bozzoreda 37, 39 / Via Ceresio 55 (Residenza Zeta)	AEG	2012	46'160	47'090
Rolle	Rue du Temple 8	AEG	2022	95'050	95'570
Winterthur	Haldenstrasse 52	AEG	1938	3'290	3'430
Winterthur	Lindstrasse 40-42 / Rychenbergstrasse 2	AEG	1956	12'880	13'090
Winterthur	Marktgasse 45 / Metzggasse 18	AEG	1621	18'180	18'110
Wollerau	Wächlenstrasse 5, 7, 9 (Wächlen)	AEG	2002	18'960	19'150
Zürich	Schauenbergstrasse 8, 10, 12	AEG	1982	9'990	10'020
Zürich	Seestrasse 355-361	AEG	1953	32'630	32'450
Zürich	Signastrasse 10	AEG	2007	48'220	47'130
<b>Total Liegenschaften mit gemischter Nutzung</b>				<b>983'983</b>	<b>982'316</b>



**Liegenschaften per 30.06.2024**

Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert	Marktwert
				30.06.2024 in 1'000 CHF	30.06.2023 in 1'000 CHF
Basel	Dufourstrasse 9, 11	AEG	1958	<b>26'860</b>	26'750
Basel	Gerbergasse 70	AEG	1863	<b>15'410</b>	14'970
Basel	Peter Merian-Weg 6, 8, 10	AEG	2003	<b>165'380</b>	164'000
Basel	Schützengraben 21	AEG	1969	<b>13'650</b>	14'170
Basel	Steinenvorstadt 19, 21	AEG	1980	<b>12'680</b>	12'910
Bern	Belpstrasse 43	AEG	1952	<b>10'200</b>	10'300
Bern	Nordring 4, 4a / Viktoriarain 14	AEG	2002	<b>52'660</b>	52'180
Bern	Spitalgasse 2 / Waisenhausplatz 6	AEG/BR	1965	<b>56'100</b>	52'650
Biel	Collègasse 9	AEG	2001	<b>8'820</b>	9'260
Biel	Längfeldweg 140	AEG	2008	<b>67'030</b>	66'440
Bremgarten AG	Zufikerstrasse 2-4 (La Plaza / Bolero / Plaza Market)	AEG	2002	<b>52'470</b>	52'750
Dietikon	Silberstrasse 20	AEG	1986	<b>32'400</b>	32'030
Dübendorf	Wallisellenstrasse 55-57	AEG	2004	<b>42'220</b>	42'470
Genève	Route de Florissant 81	STWE (32.9/100)	1998	<b>23'400</b>	23'070
Genève	Route de Pré-Bois 20 (ICC-International Center Cointrin)	MEG (3/100)	1990	<b>11'739</b>	11'807
Genève	Rue Ami-Lullin 4	AEG	1961	<b>14'180</b>	14'330
Genève	Rue de Lyon 114-120 / Rue de Bourgogne 19-31 (Quartet)	AEG	2023	<b>297'030</b>	289'630
Genève	Rue Pierre-Fatio 7, 9 / Rue du Roveray 9bis / Rue de la Scie 10	AEG	1921	<b>154'000</b>	152'520
Gümligen	Bahnhofstrasse 4, 41 (Mattenhof West)	STWE (81.6/100)	2001	<b>31'729</b>	32'341
Lausanne	Avenue de Sévelin 44	AEG	1930	<b>20'370</b>	20'240
Lausanne	Route de Berne 46	AEG	2004	<b>32'760</b>	31'830
Lausanne	Rue Centrale 6, 8, 10	AEG	1957	<b>32'750</b>	31'230
Lausanne	Rue de Bourg 30 / Rue de la Paix 2, 4	AEG	1900	<b>43'430</b>	43'260
Lausanne	Rue de la Paix 6	AEG	1911	<b>31'350</b>	31'370
Lausanne	Rue des Terreaux 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 (Métropole 2000 I + II)	MEG (49.1/100)	1991	<b>156'715</b>	152'145
Lausanne	Rue du Lion-d'Or 3-7 / Rue de Bourg 26	AEG	1911	<b>84'210</b>	84'310
Lenzburg	Merkurstrasse 6 (Geschäftshaus Mühle)	AEG	2008	<b>18'900</b>	19'630
Locarno	Via delle Monache 8 (Parking Residenza Ramogna)	STWE (15/100)	1989	<b>0</b>	1'887
Lugano	Via Canova 6	AEG	1940	<b>28'940</b>	28'970
Lupfig	Hauserstrasse 1 (Einkaufszentrum Seebli)	AEG	2007	<b>18'530</b>	18'970
Luzern	Winkelriedstrasse 37	AEG	1972	<b>20'520</b>	20'300
Meilen	Dorfstrasse 94	AEG	1995	<b>18'010</b>	17'910
Muri b. Bern	Thunstrasse 235 (Tannental)	AEG	2007	<b>22'130</b>	23'510
Neuchâtel	Rue de la Pierre-à-Mazel 10 (Stade de la Maladière)	MEG (50/100)	2006	<b>0</b>	80'685
Nyon	Avenue Reverdil 12, 14	AEG	1993	<b>25'400</b>	25'560
Petit-Lancy	Avenue des Morgines 18	AEG	2006	<b>105'180</b>	108'800
Petit-Lancy	Route de Chancy 71 (Lancy Centre) Route de Chancy 77	AEG STWE (54.4/100)	1987 2009	<b>87'840</b>	86'320
Prilly	Route de Renens 24	AEG	2014	<b>118'860</b>	119'350
Pully	Avenue de Lavaux 35	AEG	1957	<b>8'590</b>	8'700
Pully	Chemin du Pré-de-la-Tour 7	AEG	1991	<b>7'290</b>	7'570
Rapperswil-Jona	Glärnischstrasse 8	AEG	1957	<b>11'910</b>	12'230
Renens VD	Avenue de Longemalle 1 (Longemalle Parc)	AEG	2011	<b>136'710</b>	142'290
Rolle	A-One Businesscenter	AEG	2008	<b>190'540</b>	200'660
St. Gallen	Neugasse 16,18 / Marktplatz 11	AEG	1920	<b>13'800</b>	14'090
St. Gallen	St. Leonhard-Strasse 3	AEG	1962	<b>35'370</b>	35'480
St. Gallen	St. Leonhard-Strasse 74, 76, 78, 80	AEG	2004	<b>49'220</b>	49'830
St. Gallen	Vadianstrasse 7	AEG	1946	<b>12'100</b>	12'180
Thalwil	Zürcherstrasse 59, 61	AEG	1988	<b>27'030</b>	25'740
Uetikon	Zürcherstrasse 2, 4, 6	AEG	1991	<b>40'690</b>	40'810
Urtenen-Schönbühl	Zentrum 30, 32, 34, 36	AEG	2004	<b>18'730</b>	18'100

### Liegenschaften per 30.06.2024

		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert 30.06.2024 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2023 in 1'000 CHF
<b>Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung</b>					
Volketswil	Industriestrasse 16a-c, 18 (Bauarena Volketswil)	AEG	2009	61'610	65'190
Wetzikon ZH	Bahnhofstrasse 148, 150, 152, 154, 156	AEG	1988	22'660	22'480
Willisau	Ettiswilerstrasse 12, 14	AEG	1997	22'400	22'540
Winterthur	Hinterdorfstrasse 40 (Einkaufszentrum Seen)	AEG	1973	46'890	45'210
Zürich	Badenerstrasse 156 / Engelstrasse 4	AEG	1961	47'060	49'180
Zürich	Badenerstrasse 565	AEG	2017	83'200	82'460
Zürich	Bahnhofstrasse 71	MEG (33/100)	1985	78'311	61'379
Zürich	Bändliweg 30 (Manufaktur)	AEG	2021	92'230	92'810
Zürich	Bederstrasse 115 / Engimattstrasse 5 / Rieterstrasse 6 / Schulhausstrasse 72	AEG	1927	73'960	74'630
Zürich	Birmensdorferstrasse 318, 319, 320, 321, 322 / Burstwiesenstrasse 1,5 / Gutstrasse 7a	AEG	1977	118'090	117'430
Zürich	Brandschenkestrasse 47	AEG	1977	50'830	50'570
Zürich	Löwenstrasse 25	AEG	1978	113'650	112'120
Zürich	Othmarstrasse 2 / Seefeldstrasse 15 (Geschäftshaus im Seefeld)	MEG (80/100)	1863	24'024	23'896
Zürich	Pelikanstrasse 37 / Talstrasse 62a + 64	AEG	1947	76'310	0
<i>Total Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung</i>				<b>3'417'057</b>	<b>3'408'430</b>

### Liegenschaften per 30.06.2024

		Eigentums- verhältnis	Buchwert 30.06.2024 in 1'000 CHF	Buchwert 30.06.2023 in 1'000 CHF
<b>Im Bau befindliche Objekte, Bauland und Bauprojekte (zu Buchwerten)</b>				
Bussigny-près-Lausanne	Route de Buyère 2 (Veillon-Areal)	AEG	84'245	78'622
Muttenz	Hagnau Areal	AEG	42'548	41'790
Zürich	Bederstrasse 65, 77, 85 (Landolt-Areal)	AEG	60'999	55'237
Zürich	Bergstrasse 53-57	AEG	40'797	40'602
Zürich-Witikon	Katzenschwanzstrasse, Witikonerstrasse	AEG	0	160'636
<i>Total im Bau befindliche Objekte, Bauland und Bauprojekte (zu Buchwerten)</i>			<b>228'589</b>	<b>376'887</b>

### Liegenschaften per 30.06.2024

		Eigentums- verhältnis	Marktwert 30.06.2024 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2023 in 1'000 CHF
<b>Angefangene Bauten (zu DCF-Werten)</b>				
Münchenstein	Teichweg 8-14a	AEG	79'190	45'470
<i>Total angefangene Bauten (zu DCF-Werten)</i>			<b>79'190</b>	<b>45'470</b>
<b>Total Liegenschaften</b>			<b>9'850'520</b>	<b>9'548'471</b>

## Liegenschaften per 30.06.2024

Veränderungen im Liegenschaftsbestand		Art	Anteil	Datum der Eigentumsübertragung
<b>Käufe</b>				
Zürich	Bahnhofstrasse 71	Bestandesliegenschaft	5,00%	05.07.23
Zürich	Pfingstweidstrasse 104 / 104a-e	Bestandesliegenschaft	100,00%	07.08.23
Zürich	Margrit-Rainer-Strasse 11a-c / Birchstrasse 184 / Emil-Rütli-Weg 2&4	Bestandesliegenschaft	100,00%	07.08.23
Zürich	Bahnhofstrasse 71	Bestandesliegenschaft	2,00%	26.09.23
Zürich	Balgriststrasse 37, 39	Bestandesliegenschaft	100,00%	28.02.24
Zürich	Segantinistrasse 202, 206	Bestandesliegenschaft	100,00%	28.02.24
Zürich	Burstwiesenstrasse 17-21	Bestandesliegenschaft	100,00%	02.05.24
Bern	Effingerstrasse 47 / Haslerstrasse 30	Bestandesliegenschaft	100,00%	13.05.24
Zürich	Pelikanstrasse 37 / Talstrasse 62a + 64	Bestandesliegenschaft	100,00%	05.06.24

## Verkäufe

Locarno	Via Largo F. Zorzi 4	Bestandesliegenschaft	100,00%	31.01.24
Locarno	Via delle Monache 8 (STOWE 15/100)	Bestandesliegenschaft	100,00%	31.01.24
Neuchâtel	Rue de la Pierre-à-Mazel 10 (Stade de la Maladière, MEG 50 %)	MEG (50/100)	50,00%	01.04.24
Zürich-Witikon	Katzenschwanzstrasse, Witikonerstrasse	im Bau	100,00%	04.04.24

## Hypothekarschulden

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz (in %)	Betrag (in 1'000 CHF)
<b>Zurückbezahlte Hypotheken</b>			
30.05.23	30.08.23	2,00%	11'000
30.06.23	29.09.23	2,16%	10'000
29.09.23	31.10.23	2,15%	10'000
31.10.23	30.11.23	2,14%	8'000
30.11.23	29.12.23	2,13%	10'000
28.07.23	30.01.24	2,17%	23'000
30.01.24	29.02.24	2,14%	30'000
27.02.24	29.03.24	2,09%	15'000
28.03.24	05.04.24	1,89%	30'000
29.03.24	05.04.24	1,92%	36'000
29.03.24	05.04.24	1,92%	57'000
29.03.24	05.04.24	1,90%	45'000
28.12.23	28.06.24	2,04%	15'000

## Hypotheken am Ende der Rechnungsperiode

### Kurzfristige Hypotheken

28.06.24	31.07.24	1,68%	72'000
30.08.23	30.08.24	2,23%	80'000
31.08.23	31.08.24	2,18%	163'450
27.05.24	27.11.24	1,87%	64'000
<i>Total kurzfristige Hypotheken</i>			<i>379'450</i>

### Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)

04.08.23	04.08.27	2,24%	37'000
07.08.23	06.08.27	2,24%	53'385
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>			<i>120'385</i>

### Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)

04.08.23	05.08.30	2,19%	20'000
04.08.23	05.08.30	2,19%	32'000
07.08.23	07.08.30	2,30%	39'100
<i>Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)</i>			<i>91'100</i>

## Total

**590'935**



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

Swisscanto Anlagestiftung  
Bahnhofstrasse 9  
8001 Zürich

26. Juli 2024

## Marktwertermittlung der Liegenschaften per 30.06.2024

### 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 30.06.2024 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 30.06.2024 wird der Marktwert der 244 Bestandsliegenschaften durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG auf CHF 9'542'740'905 geschätzt. Baubewilligte, laufende Bauprojekte werden weiterhin zu Marktwerten bilanziert. Per 30.06.2024 betrifft dies ein Projekt mit einem Marktwert von CHF 79'190'000. Die vier sich im Bau befindlichen, noch nicht baubewilligten Projekte (Bauland inkl. Abbruchobjekte), werden weiterhin zu aufgelaufenen Kosten bilanziert und durch die Swissscanto Anlagestiftung mit CHF 228'589'274 ausgewiesen. Der Wert des Gesamtportfolios inklusive der sich im Bau befindlichen Objekte beträgt CHF 9'850'520'179. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete IRR (nominal/real) exkl. der vier sich im Bau befindlichen, noch nicht baubewilligten Projekte beträgt 2.98% (-0.03% gegenüber 30.06.2023), wobei der Höchstwert 4.64% und der Tiefstwert 2.07% beträgt.

In der Berichtsperiode wurden drei Liegenschaften und ein sich im Bau befindliches, noch nicht baubewilligtes Projekt (Bauland inkl. Abbruchobjekte) veräussert. Es wurden sieben neue Bestandsliegenschaften erworben sowie ein Zukauf von Eigentumsanteilen einer bereits bestehenden Liegenschaft getätigt.

Der Marktwert der 237 Bestandsliegenschaften, welche sich bereits per 30.06.2023 im Portfolio befanden (exkl. dem baubewilligten, laufenden Bauprojekt), beträgt per 30.06.2024 CHF 9'047'829'535. Dies entspricht einer Wertveränderung von CHF 28'237'290, respektive 0.31%. Diese Wertsteigerung beruht grösstenteils auf einer Steigerung der Nettoerträge, während der Werteffekt aus einer Veränderung der Diskontierungszinssätze minimal negativ ausfällt.

### **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

Sebastian Zollinger, 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](mailto:anlagestiftung@swisscanto.ch)

**Redaktion:** Sonja Spichtig, Luca Fischler

**Internet:** Der Geschäftsbericht wie auch der Immobilienbericht sind im PDF-Format verfügbar unter [anlagestiftung.ch](http://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 weder ein Angebot noch eine 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.

© 2024 Swisscanto Anlagestiftungen. Alle Rechte vorbehalten.