



Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA Jahresbericht per 31. Dezember 2024

Immobilienfonds schweizerischen Rechts

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Organisation und Vertrieb | 3 |
| Finanzielle Kennzahlen | 5 |
| Bericht des Portfoliomanagers | 6 |
| Nachhaltigkeitsbericht | 11 |
| Umweltkennzahlen | 12 |
| Vermögensrechnung | 15 |
| Erfolgsrechnung | 16 |
| Kommentar zur Jahresrechnung | 17 |
| Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte | 18 |
| Erfolgte Mitteilung an die Anlegerinnen und Anleger | 19 |
| Vergütungen und Ausschüttung | 20 |
| Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes | 21 |
| Inventar der Liegenschaften am Ende der Rechnungsperiode | 23 |
| Verzeichnis der Immobiliengesellschaften | 27 |
| Hypothekenverzeichnis | 28 |
| Bewertungsbericht | 30 |
| Bericht der Revisionsstelle | 32 |

Der Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA wird an der Börse SIX Swiss Exchange gehandelt.
Die Valorenummer lautet 3 743 094. Weitere Informationen stehen im Internet unter www.swisscanto.com zur Verfügung.

Swisscanto Fondsleitung AG

Zürich, 3. April 2025

Verkaufsrestriktion

Anteile dieses Fonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Organisation und Vertrieb

| | |
|--|---|
| Fondsleitung | Swisscanto Fondsleitung AG Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich |
| Verwaltungsrat | Daniel Previdoli , Präsident Mitglied der Generaldirektion und Leiter Products, Services & Directbanking, Zürcher Kantonalbank Christoph Schenk , Vizepräsident Mitglied der Direktion und Leiter Investment Solutions, Zürcher Kantonalbank Regina Kleeb , Mitglied Unabhängige Verwaltungsrätin, Master of Advanced Studies in Bankmanagement (IFZ) Thomas Fischer , Mitglied Mitglied der Direktion und General Counsel, Zürcher Kantonalbank |
| Geschäftsführung | Hans Frey Geschäftsführer Andreas Hogg Leiter Risk, Finance & Services Silvia Karrer Leiterin Administration & Operations |
| Asset Management | Zürcher Kantonalbank Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich |
| Anlagekommission | Dr. Stephan Kloess , Präsident Kloess Real Estate, Altendorf Gian Reto Lazzarini , Vizepräsident CMI Partner AG, Altendorf David Michaud , Mitglied Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne Bruno Brühlhart , Mitglied Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg |
| Fondsbuchhaltung | Buchführung und Abschlussarbeiten werden durch die Fondsleitung erstellt. |
| Liegenschafts- verwaltungen | Apleona Schweiz AG, Wallisellen Bernard Nicod SA, Lausanne PRIVERA AG, Gümligen Wincasa AG, Winterthur |
| Schätzungsexperten | Andreas Bleisch , Partner bei Wüest Partner AG Dr. rer. pol., dipl. Kulturingenieur ETH, eidg. pat. Ing.-Geometer Christoph Axmann , Partner bei Wüest Partner AG Chartered Surveyor MRICS, Certified Real Estate Investment Analyst |
| Depotbank und Zahlstelle | Zürcher Kantonalbank Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich |
| Prüfgesellschaft | Ernst & Young AG Maagplatz 1, 8010 Zürich |
| Vertrieb Schweiz | Mit dem Vertrieb des Immobilienfonds ist die Zürcher Kantonalbank, mit sämtlichen Geschäftsstellen, beauftragt worden. Die Fondsleitung ist berechtigt, weitere Vertriebsträger einzusetzen. |

Wichtigste Kennzahlen im Überblick



Finanzielle Kennzahlen

| Übersicht / Kennzahlen | | 01.01.24 31.12.24 | 01.01.23 31.12.23 | 01.01.22 31.12.22 |
|---|----------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Eckdaten | | | | |
| Inventarwert pro Anteil | CHF | 130.55 | 126.90 | 127.04 |
| Abzüglich 2.8% Nebenkosten | CHF | -3.66 | -3.55 | -3.56 |
| Abzüglich 2.0% Kommission | CHF | -2.61 | -2.54 | -2.54 |
| Rücknahmepreis pro Anteil | CHF | 124.28 | 120.81 | 120.94 |
| Letzter Börsenkurs per Stichtag | CHF | 189.00 | 158.00 | 148.50 |
| Höchster Börsenkurs | CHF | 198.50 | 164.00 | 181.00 |
| Tiefster Börsenkurs | CHF | 160.00 | 142.50 | 126.00 |
| Agio/Disagio | | 44.77% | 24.51% | 16.89% |
| Durchschnittlicher Diskontierungssatz | | 2.82% | 2.84% | 2.82% |
| Steuerwert (per 31.12.) | CHF | 189.00 | 158.00 | 148.50 |
| Rendite und Performance | | | | |
| Performance | | 22.26% | 8.87% | -13.37% |
| SXI Real Estate Funds TR (Benchmark) | | 17.59% | 5.03% | -15.17% |
| Kurs/Gewinn-Verhältnis (P/E ratio) | | 25.32 | 44.35 | 19.70 |
| Kurs/Cashflow-Verhältnis (P/CF ratio) | | 48.76 | 41.89 | 38.88 |
| Anlagerendite | | 6.06% | 2.88% | 6.30% |
| Eigenkapitalrendite (ROE) | | 5.88% | 2.80% | 6.12% |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC) | | 4.39% | 2.33% | 4.48% |
| Nettorendite der fertigen Bauten | | 3.47% | 3.34% | 3.35% |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) | | 66.74% | 65.92% | 66.17% |
| Mietzinsausfallrate | | 1.65% | 1.92% | 2.18% |
| Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) | | 0.77% | 0.76% | 0.77% |
| Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV) | | 0.82% | 0.90% | 0.84% |
| Vermögensrechnung | | | | |
| Liegenschaften zu Verkehrswerten | Mio. CHF | 1'948.35 | 1'879.57 | 1'870.90 |
| Nettofondsvermögen | Mio. CHF | 1'375.14 | 1'336.63 | 1'338.13 |
| Fremdfinanzierungsquote | | 22.56% | 22.16% | 21.59% |
| Anteile / Ausschüttung | | | | |
| Anteile im Umlauf | | 10'533'229 | 10'533'229 | 10'533'229 |
| Gekündigte Anteile | | 0 | 0 | 0 |
| Ausschüttung je Anteil | CHF | 3.90 | 3.80 | 3.70 |
| Ausschüttungsrendite | | 2.06% | 2.41% | 2.49% |
| Ausschüttungsquote (Payout ratio) | | 100.48% | 100.52% | 96.53% |
| Gründungsjahr | | 1961 | | |

Kennzahlen gemäss AMAS-Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13. September 2016 (Stand 31. Mai 2022). Die in diesem Bericht enthaltenen Zahlen und Angaben sind vergangenheitsbezogen. Diese dürfen nicht als Garantie für die zukünftige Entwicklung verstanden werden.

Bericht des Portfoliomanagers

Marktumfeld

Das Zinsumfeld verbesserte sich für Immobilienanlagen im Jahr 2024 spürbar. Die rückläufige Inflation erlaubte es der Schweizerischen Nationalbank, den Leitzins in Schritten zu senken, und die langfristige Rendite der 10-jährigen Bundesobligationen fiel wieder unter 0.5%. Für das Jahr 2025 erwarten die Ökonomen der Zürcher Kantonalbank eine weitere geldpolitische Lockerung in der Schweiz (Prognose per Ende Dezember 2024).

Durch die Wende in der Geldpolitik flossen wieder mehr Mittel in den Schweizer Immobilienanlagemarkt und die Kurse kotierter Immobilienanlagen zogen an. Der Gesamtrenditen-Index SWIIT für Schweizer Immobilienfonds zeigte im Jahr 2024 eine starke Performance von 17.6% (2023: 5.0%) und handelte per Jahresende mit einem durchschnittlichen Agio von rund 30.6% gegenüber dem inneren Wert. Auf dem direkten Transaktionsmarkt erhöhte sich die Nachfrage nach Renditeliegenschaften. Die Investorennachfrage fokussierte sich insbesondere auf das Wohnsegment und erstklassige kommerzielle Liegenschaften. Das Angebot-Nachfrage-Verhältnis hat sich dadurch wieder zugunsten der Verkäuferseite bewegt. Die Ankaufsrenditen, die seit den Tiefständen im ersten Halbjahr 2022 spürbar angestiegen sind, begannen im 4. Quartal 2024 wieder zu sinken.

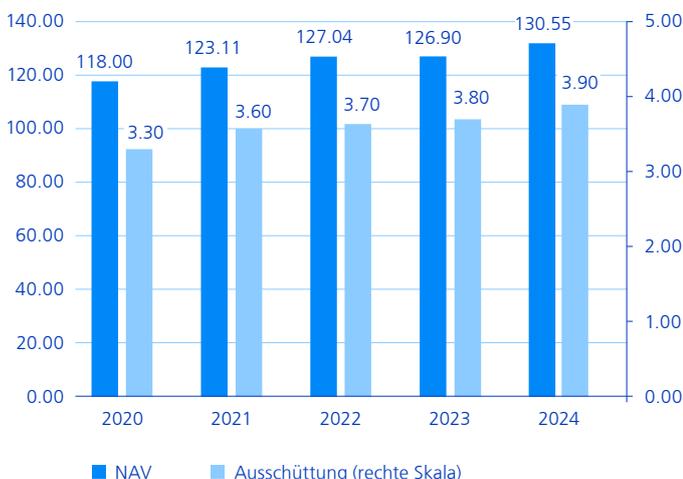
Die Mietermärkte blieben robust. Die Leerwohnungsziffer in der Schweiz ist im Jahr 2024 zum vierten Mal in Folge gesunken. Die durchschnittlichen Wohnungsmieten stiegen entsprechend an, im Bestand auch aufgrund Erhöhungen des Referenzzinssatzes. Die kommerzielle Flächennachfrage in den grossen Sektoren Büro, Industrie und Food-Retail verhielt 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 Büroerstände meist auf bestimmte Teilmärkte oder Liegenschaften beschränkt.

Produkt und Strategie

Der Swisssanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA investiert vorwiegend in Wohnliegenschaften in der Schweiz. Über 90% des Ertrages stammen aus klassischer Wohnnutzung. Das Portfolio ist geografisch sehr breit diversifiziert und setzt sich vornehmlich aus liquiden Objekten im mittleren Mietpreissegment zusammen. Der Fonds wurde in den vergangenen rund 60 Jahren über verschiedene Zyklen hinweg aufgebaut und kann eine hohe Stabilität hinsichtlich Portfolioqualität und Ausschüttung gewährleisten. Der Fonds fokussiert sich strategisch primär auf seine Bestandesliegenschaften und die Realisierung von Mietzins- und Verdichtungspotenzial. Für den Fonds gelten zusätzlich die definierten Bestimmungen zur Nachhaltigkeitspolitik.

Entwicklung Nettoinventarwert (NAV) und Ausschüttung

CHF



Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2024

Performancevergleich 2024

Indexiert



Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2024

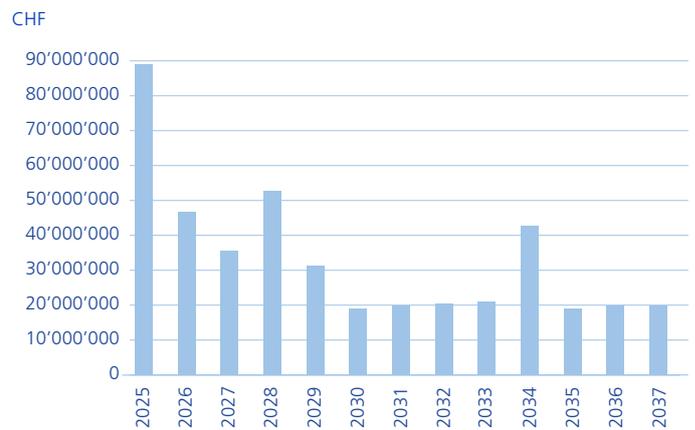
Operatives Ergebnis und Entwicklung Fondsvermögen

Der Fonds erzielte im Geschäftsjahr 2024 wiederholt ein gutes Ergebnis. Am Finanzmarkt zeigte der Fonds eine Gesamtp performance von starken +22.3% (Vorjahr: +8.9%). Das Agio erhöhte sich auf 44.8% (Vorjahr: 24.5%). Die Ausschüttungsrendite reduzierte sich aufgrund des Kursanstieges und trotz einer wiederholt gesteigerten Ausschüttung auf 2.1% (Vorjahr: 2.4%) per Jahresende.

Der Gesamterfolg des Fonds konnte gegenüber dem Vorjahr von CHF 37.5 Mio. auf CHF 78.6 Mio. erhöht werden. Die Anlage rendite verbesserte sich auf 6.1% (Vorjahr: 2.9%) und die Eigen kapitalrendite auf 5.9% (Vorjahr: 2.8%). Sowohl die Ertragsseite als auch die Wertentwicklung der Liegenschaften trugen zum erfreulichen Gesamtergebnis bei. Der Nettoertrag erhöhte sich dank Mehrerträgen aus Bestandesinvestitionen und Referenz zinssatz-Anpassungen auf CHF 41.0 Mio. (Vorjahr: CHF 39.9 Mio.), während der nicht realisierte Kapitalerfolg dank Aufwertung des Portfolios auf CHF 37.7 Mio. (Vorjahr: CHF -3.0 Mio.) anstieg. Die Mietzinsausfallrate reduzierte sich auf tiefem Niveau weiter auf 1.65% (Vorjahr: 1.92%) und die EBIT-Marge verbesserte sich auf 66.7% (Vorjahr: 65.9%).

Das Gesamtfondsvermögen erhöhte sich von CHF 1'916.6 Mio. auf CHF 1'988.2 Mio. per 31.12.2024, es war zu 22.6% (Vorjahr: 22.2%) resp. mit CHF 439.6 Mio. (Vorjahr: CHF 416.5 Mio.) fremdfinanziert. Die durchschnittliche Laufzeit der Fremdfinanzierung entsprach 5.1 Jahre (Vorjahr: 5.5 Jahre) und der Zinssatz betrug 1.4% (Vorjahr: 1.5%). Die Liquidationssteuern erhöhten sich aufgrund der Aufwertung des Portfolios um CHF 8.3 Mio. auf CHF 132.7 Mio. (Vorjahr: 124.4 Mio.). Das Nettovermögen erhöhte sich auf CHF 1'375.1 Mio. (Vorjahr: CHF 1'336.6 Mio.) resp. auf CHF 130.55 pro Anteil (Vorjahr: CHF 126.90).

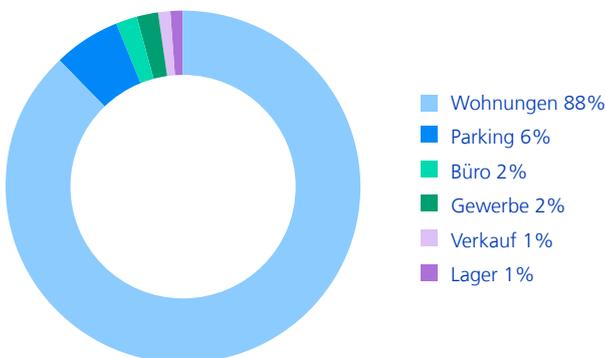
Fälligkeitsstruktur der Hypotheken



Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2024

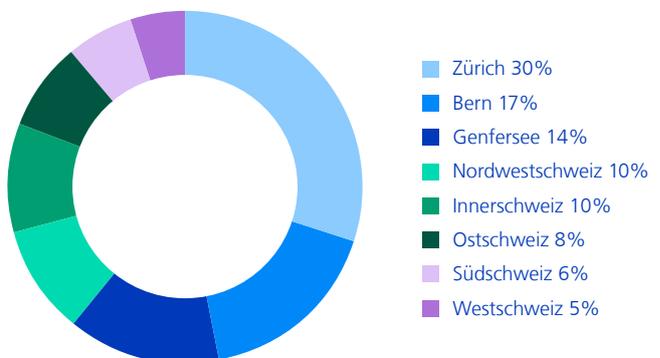
Der Fonds wird für das Geschäftsjahr 2024 CHF 3.90 pro Anteil (Vorjahr: CHF 3.80) ausschütten. Diese Ausschüttung setzt sich aus der vollständigen Weitergabe des Nettoertrages und einem Beitrag aus dem Gewinnvortrag zusammen. Die Ausschüttungsquote liegt bei 100.5% (Vorjahr: 100.5%).

Nutzungsallokation in % der Mietzinseinnahmen



Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2024

Geografische Allokation in % der Verkehrswerte



Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2024

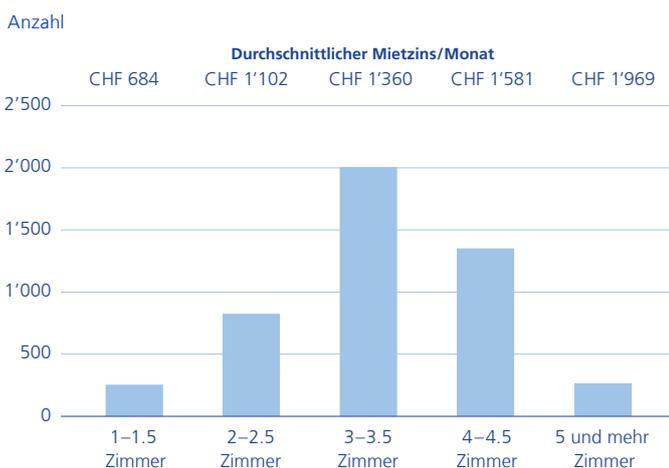
Portfolio

Der Portfoliobestand veränderte sich nur marginal im Geschäftsjahr 2024. Es erfolgte ein Arrondierungskauf in Buchs, der im Liegenschaftsinventar der Bestandesliegenschaft zugewiesen wurde. Verkäufe wurden keine durchgeführt.

Per 31. Dezember 2024 war der Fonds in 125 Liegenschaften (Vorjahr: 125) mit einem Marktwert von CHF 1'948.4 Mio. (Vorjahr: CHF 1'879.6 Mio.) investiert. Der Anstieg des Portfoliowertes begründet sich primär durch höhere Mieterträge, tiefere Leerstände und die getätigten Bestandesinvestitionen. Der Diskontierungssatz reduzierte sich leicht auf 2.82% (Vorjahr: 2.84%). Die Nettoaufwertung war mit 2.5% positiv (Vorjahr: -0.1%).

Das Wohnportfolio ist sehr breit diversifiziert. Das grösste Objekt war die im Jahr 2020 erstellte Liegenschaft in Lachen (Hintere Bahnhofstrasse 4, 6, 8, 10) mit einem Verkehrswert von CHF 58.91 Mio. (Vorjahr: CHF 55.38 Mio.) und einem wertmässigen Portfolioanteil von 3.0% (Vorjahr: 3.0%). Der durchschnittliche Wert einer Liegenschaft im Fonds betrug per Stichtag CHF 15.58 Mio. (Vorjahr: CHF 15.04 Mio.). Im Fonds dominiert die Wohnnutzung mit einem Anteil von 88% (Vorjahr: 88%), gefolgt von der dazugehörigen Parkplatznutzung mit 6% (Vorjahr: 6%). Der Fonds ist in allen Sprachregionen der Schweiz investiert. Die grösste Allokation besteht in der Marktregion Zürich mit 30% (Vorjahr: 29%), gefolgt von der Westschweiz inkl. Genfersee mit 19% (Vorjahr: 19%) und Bern mit 17% (Vorjahr: 17%). Die kleinste geografische Allokation besteht in der Südschweiz mit 6% (Vorjahr: 7%).

Wohnungsmix – durchschnittliche Nettomietzinsen/Monat



Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2024



Uster, Gschwaderstrasse 40

Investitionstätigkeit und Bestandesmanagement

Der Fonds fokussierte sich im Geschäftsjahr 2024 strategiekonform auf Bestandesinvestitionen, um Mietzins- und Verdichtungspotenziale zu realisieren sowie einen positiven Beitrag zur CO₂-Reduktion zu leisten. Die im Geschäftsjahr 2024 getätigten Bauinvestitionen betrugen insgesamt CHF 28.8 Mio. Davon entfielen CHF 19.1 Mio. auf wertvermehrnde Investitionen, die aktiviert werden konnten. Die restlichen CHF 9.7 Mio. wurden als werterhaltende Massnahmen der Erfolgsrechnung belastet.

Das grösste laufende Bauprojekt des Fonds ist der Ersatzneubau AMBRA in Uster (Gschwaderstrasse 40). Mittels Aktivierung von Ausnutzungspotenzial und verdichteter Bauweise kann die Anzahl Wohnungen von vormals 68 auf künftig 94 Einheiten erhöht werden. Die neue Wohnsiedlung wird nach dem Standard «Nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS) auf Stufe «Gold» zertifiziert. Die Liegenschaft verfügt über Photovoltaikanlagen, Elektroladestationen, Luftwärmepumpen und wird möglichst CO₂-neutral betrieben. Die Bauarbeiten des Ersatzneubaus schreiten planmässig voran. Anfang 2024 wurde mit dem Abbruch der alten Liegenschaften begonnen und im Frühling 2026 ist mit der Fertigstellung zu rechnen. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 45 Mio., bei einem erwarteten mittelfristigen Mehrertrag von CHF 1.5 Mio.

Ein zweites bedeutendes Ersatzneubauprojekt wird derzeit im Stadtzentrum von Basel an der Allschwilerstrasse 38/Birkenstrasse 43 realisiert. Durch den Neubau kann die Anzahl Wohneinheiten von vormals neun auf neu 20 Einheiten erhöht und der Angebotsmix von 1.5 bis 4.5 Zimmerwohnungen verbreitert werden. Die neue Liegenschaft erfüllt hohe Nachhaltigkeitsanforderungen und wird nach Minergie zertifiziert. Die Grundsteinlegung für das Neubauprojekt fand im Herbst 2024 statt und die Fertigstellung ist für die erste Jahreshälfte 2026 vorgesehen.



Basel, Allschwilerstrasse 38



Bassersdorf, Auenring 15



Dübendorf, Grünenstrasse 23, 27

Anlagetätigkeit und Bestandesmanagement

| | Mio. CHF |
|---|-----------------|
| Total Grundstücke per 31.12.2023 | 1'879.57 |
| Käufe | 3.70 |
| Verkäufe | – |
| Neubauinvestitionen | 8.77 |
| Aktivierte Instandsetzungen | 10.32 |
| Bewertungseffekte | 45.99 |
| Total Grundstücke per 31.12.2024 | 1'948.35 |

Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2024

Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 10 Mio. bei einem erwartenden mittelfristigen Mehrertrag von CHF 0.3 Mio.

In fortgeschrittener Planungsphase ist die Kompletterneuerung der Überbauung Auenring 15–22 In Bassersdorf. Neben klassischen Sanierungsmaßnahmen beinhaltet das Projekt Teilersatzneubauten und Erweiterungen, um zusätzliches Flächenpotenzial zu realisieren. Der Baustart ist für Frühjahr 2026 geplant. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 26 Mio. bei einem erwarteten mittelfristigen Mehrertrag von CHF 0.9 Mio.

Weitere substantielle Erneuerungs- und Ausbauprojekte in vertiefter Prüfung bzw. früher Planungsphase betreffen Liegenschaften in Dübendorf (Grünenstrasse 23, 27), Vevey (Route de St-Légier 8 und 12) und Zürich (Caspar-Wüest-Strasse 64/66, Rümplangstrasse 86/88).

Das gesamte Investitionsvolumen der vorgesehenen Massnahmen wird rund CHF 135 Mio. betragen. Der Anlagewert von gegenwärtig rund CHF 85 Mio. wird substantiell erhöht und zusätzlicher Mietertrag im Umfang von rund CHF 4.5 Mio. dürfte erzielbar sein.

Ausblick

Der Fonds hält auch im Geschäftsjahr 2025 an seiner bewährten Strategie fest. Der Fokus liegt auf der Steigerung des Nettoertrages im Bestandesportfolio.

Dies beinhaltet aktives Vermietungsmanagement, konsequente Kostenoptimierung sowie die Realisierung von Ertragspotenzial durch Bestandesinvestitionen. Dafür sollen zuerst primär die beiden laufenden Grossprojekte in Uster (Gschwaderstrasse 40/Ifangweg 2–8) und Basel (Allschwilerstrasse 28/Birkenstrasse 43) fertiggestellt werden. Der Fonds verfügt zudem über eine mittelfristige Pipeline von Ersatzneubauten und Gesamtsanierungen mit Aufstockungen im Umfang von CHF 100 bis 150 Mio., die in den nächsten 5–10 Jahren gestaffelt umgesetzt werden.

Bei der Nachhaltigkeit stehen das erneute Erreichen eines guten GRESB-Ratings und die konsequente Umsetzung des definierten Absenkpades im Vordergrund. Der Absenkpfad sieht im Geschäftsjahr 2025 u.a. bei diversen Liegenschaften Ablösungen von fossilen Energieträgern im Bestandsportfolio vor.

Der Fonds strebt eine stabile Ausschüttung an und plant, den Nettoertrag vollumfänglich an die Anleger auszuschütten. Der angehäuften Gewinnvortrag von CHF 16.1 Mio. kann zudem für die zukünftigen Ausschüttungen verwendet werden und wird mittelfristig reduziert.

Nachhaltigkeit



Nachhaltigkeitsbericht

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 2024: 5-Sterne-Rating

Der Fonds hat beim ESG-Assessment 2024 von GRESB* erneut mit einem ausgezeichneten Ergebnis überzeugt. Der Fonds erzielte mit einem Score von 90 Punkten (von 100) ein 5-Sterne-Rating für das Bestandportfolio. Zu dem sehr guten Resultat trug unter anderem zusätzliche Liegenschaftszertifizierungen sowie Optimierungsmassnahmen bei der Energiedatenmessung bei.

Fortschritte bei der CO₂-Reduktion erzielt

Die durchschnittliche Energie-Intensität lag im Jahr 2023 bei 104.1 kWh/m² (Vorjahr: 107.5) und die Treibhausgas-Emissionsintensität (Scope 1 und 2) bei 16.2 kg CO₂e/m² (Vorjahr: 17.0). Der Anteil erneuerbarer Energien an der durch die Immobilien des Fonds verbrauchten Energie (ohne Strombezug durch Mieter) lag im Jahr 2023 bei rund 20.8%. Die konsequente Entwicklung in Richtung erneuerbare und CO₂-effizientere Energie wird auch zukünftig fortgesetzt. Detaillierte Umweltkennzahlen nach REIDA-Standard sind auf Seite 12 und 13 ersichtlich. Die umwelt-relevanten Kennzahlen (ohne Wasserverbrauch) wurden für das Jahr 2023 erstmals durch einen unabhängigen Prüfer geprüft.

Absenkpfad als Steuerungstool

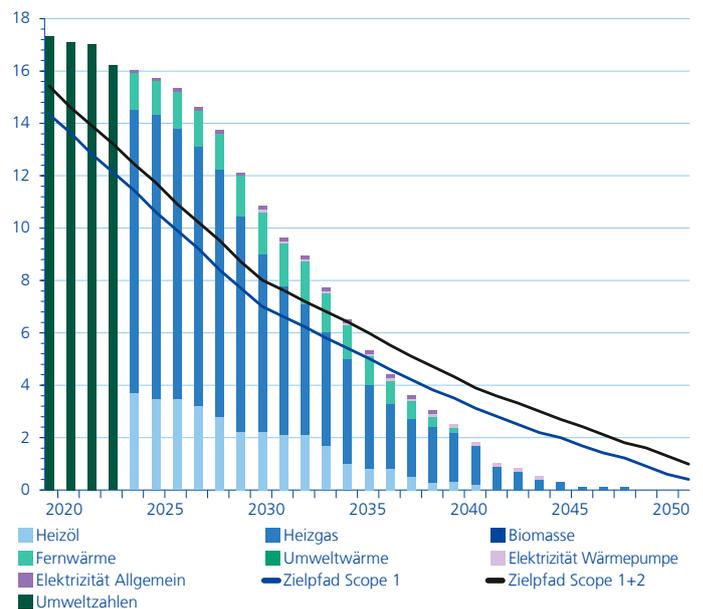
Für das Immobilienportfolio des Fonds wird ein Nettonull-Ziel bis 2050 der Scope-1-Emissionen beim Betrieb mit Zwischenziel 2040 verfolgt. Das Zwischenziel erfüllt die Vorgaben der BAFU-Energieperspektiven 2050+ für den Gebäudepark Schweiz. Konkret wird bis ins Jahr 2040 eine durchschnittliche Treibhausgas-Emissionsintensität (Scope 1) des Portfolios von unter 2 kg CO₂e/m² angepeilt. Scope 2-Emissionen werden bei der Auswahl der Fernwärme- und Elektrizität-Anbieter berücksichtigt. Der aktuelle Absenkpfad inkl. Zielpfad für den Fonds ist in der rechten Grafik abgebildet.

Mieterumfrage

Alle drei Jahre werden die Mieter zu ihren Bedürfnissen und Zufriedenheit befragt. In der letzten Mieterumfrage aus dem Jahr 2023 wurden über 3'200 Wohnungsmieter sowie knapp 90 kommerzielle Mieter des Fonds kontaktiert, wovon 37% respektive 18% den Fragebogen vollständig abgeschlossen haben. Die durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Mietverhältnis liegt bei den Wohnungsmietern bei 7.3 Punkten (Skala von 0–10, Benchmark: 7.7) und bei den Kommerzmietern bei 8.1 (Benchmark: 6.8).

Absenkpfad

Emissionsintensität in kg CO₂e pro m² Energiebezugsfläche



Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2024

* All intellectual property rights to this data belong exclusively to GRESB B.V. All rights reserved. GRESB B.V. has no liability to any person (including a natural person, corporate or unincorporated body) for any losses, damages, costs, expenses or other liabilities suffered as a result of any use of or reliance on any of the information which may be attributed to it.

Umweltkennzahlen

| Standardisierte Energie- und CO ₂ e-Bilanz ¹⁾ | Einheit | 2023 | 2022* (ungeprüft) |
|---|-----------------------------|---------------|----------------------|
| Abdeckung | | | |
| Fertige Bauten gesamte Fläche | Liegenschaft | 122 | 127 |
| Fertige Bauten massgebliche Fläche | Liegenschaft | 121 | 123 |
| Gesamte Fläche EBFcalc ²⁾ | m ² EBF | 471'997 | 488'904 |
| Massgebliche Fläche EBFcalc ²⁾ | m ² EBF | 465'465 | 472'196 |
| Verhältnis massgebliche EBFcalc/VMF | – | 1.21 | 1.21 |
| Abdeckungsgrad | EBF-% | 98.6% | 96.6% |
| Energie | | | |
| Energieverbrauch | MWh/a | 48'453 | 50'766 |
| Energieintensität | kWh/m²EBF | 104.10 | 107.51 |
| Unsicherheitsbereich | kWh/m ² EBF | ±15.3 | |
| Brennstoffe | Energie-% | 75.3% | 74.6% |
| Heizöl | Energie-% | 15.6% | 15.7% |
| Heizgas ³⁾ | Energie-% | 55.9% | 56.6% |
| Biomasse | Energie-% | 3.8% | 2.3% |
| Wärme | Energie-% | 17.2% | 18.3% |
| Nah- und Fernwärme | Energie-% | 13.9% | 14.5% |
| Umweltwärme | Energie-% | 3.3% | 3.8% |
| Elektrizität | Energie-% | 7.5% | 7.1% |
| Elektrizität Wärme/Wärmepumpen | Energie-% | 1.3% | 1.5% |
| Elektrizität allgemein ⁴⁾ | Energie-% | 6.2% | 5.6% |
| Ergänzende Angaben Energie | | | |
| Erneuerbare Energie | Energie-% | 20.8% | 19.2% |
| Fossile Energie | Energie-% | 77.1% | 79.0% |
| Abwärme, Anergie | Energie-% | 9.7% | 10.2% |

¹⁾ Standardisierte Energie- und CO₂e-Bilanz für die eigentümerkontrollierten Liegenschaften. Definition gemäss AMAS-Zirkular 04/2022 «Umweltkennzahlen für Immobilienfonds». Die Berechnung der Kennzahlen erfolgte nach REIDA-CO₂e-Report Methodische Grundlagen 2023 v1.2. Die Emissionen sind nach dem location-based Ansatz berechnet.

²⁾ EBFcalc ist die Bezugsgrösse für die Intensitäten; nach REIDA v1.2 aus der vermietbaren Fläche VMF berechnet.

³⁾ Der hier angegebene Anteil Erdgas umfasst auch vom Lieferanten zugemischte Anteile Biogas. Die Emissionsberechnung erfolgt als 100% Erdgas.

⁴⁾ Die Umweltkennzahlen basieren grundsätzlich auf gemessenen Werten des Energie- und Wasserverbrauchs; eine Ausnahme bildet zurzeit noch der Allgemeinstrom, hier können fehlende Werte durch REIDA-Benchmarkwerte ergänzt werden; Menge und Anteil der ergänzten Werte sind angegeben.

* Die Vorjahreszahlen können sich von der letztjährigen Publikation aufgrund Umstellung auf REIDA-Standard unterscheiden.

| Standardisierte Energie- und CO ₂ e-Bilanz ¹⁾ | Einheit | 2023 | 2022* (ungeprüft) |
|---|---------------------------------------|--------------|----------------------|
| Emissionen | | | |
| Direkte CO₂-Emissionen | tCO ₂ /a | 6'846 | 7'219 |
| Direkte CO₂-Emissionsintensität | kgCO ₂ /m ² EBF | 14.7 | 15.3 |
| Unsicherheitsbereich | kgCO ₂ /m ² EBF | ±1.9 | |
| Treibhausgas-Emissionen | tCO ₂ /a | 7'524 | 8'041 |
| Treibhausgas-Emissionsintensität | kgCO ₂ /m ² EBF | 16.2 | 17.0 |
| Unsicherheitsbereich | kgCO ₂ /m ² EBF | ±2.0 | |
| Scope 1 Emissionen | Emissionen-% | 91.0% | 89.0% |
| Heizöl | Emissionen-% | 25.3% | 25.0% |
| Heizgas ³⁾ | Emissionen-% | 65.7% | 65.1% |
| Biomasse | Emissionen-% | 0.1% | 0.0% |
| Scope 2 Emissionen | Emissionen-% | 9.0% | 11.0% |
| Nah- und Fernwärme | Energie-% | 3.1% | 4.0% |
| Anergene Emissionen | Energie-% | 5.1% | 6.4% |
| Elektrizität Wärme/Wärmepumpen | Energie-% | 0.2% | 0.1% |
| Elektrizität allgemein ⁴⁾ | Energie-% | 0.7% | 0.5% |
| Ergänzende Angaben | | | |
| Scope 3.3 Upstream Emissionen ⁵⁾ | tCO ₂ e/a | n.a. | n.a. |
| Out-of-scope biogene Emissionen ⁵⁾ | tCO ₂ e/a | n.a. | n.a. |
| Wasser (ungeprüft) | | | |
| Wasserverbrauch ⁶⁾ | m ³ /a | 464'781 | 489'126 |
| Wasserintensität | m ³ /m ² EBF | 0.999 | 1.036 |

¹⁾ Standardisierte Energie- und CO₂e-Bilanz für die eigentümerkontrollierten Liegenschaften. Definition gemäss AMAS-Zirkular 04/2022 «Umweltkennzahlen für Immobilienfonds». Die Berechnung der Kennzahlen erfolgte nach REIDA-CO₂e-Report Methodische Grundlagen 2023 v1.2. Die Emissionen sind nach dem location-based Ansatz berechnet.

²⁾ EBFcalc ist die Bezugsgrösse für die Intensitäten; nach REIDA v1.2 aus der vermietbaren Fläche VMF berechnet.

³⁾ Der hier angegebene Anteil Erdgas umfasst auch vom Lieferanten zugemischte Anteile Biogas. Die Emissionsberechnung erfolgt als 100% Erdgas.

⁴⁾ Die Umweltkennzahlen basieren grundsätzlich auf gemessenen Werten des Energie- und Wasserverbrauchs; eine Ausnahme bildet zurzeit noch der Allgemeinstrom, hier können fehlende Werte durch REIDA-Benchmarkwerte ergänzt werden; Menge und Anteil der ergänzten Werte sind angegeben.

⁵⁾ Trotz kontinuierlicher Datenverbesserungen ermöglicht die Datenlage derzeit keine ausreichende Abdeckung, und daher werden die Scope 3-Emissionen nicht ausgewiesen.

⁶⁾ Wasserverbrauch als Frischwasserbezug ab kommunaler Wasserversorgung.

* Die Vorjahreszahlen können sich von der letztjährigen Publikation aufgrund Umstellung auf REIDA-Standard unterscheiden.

Jahresrechnung

+

-

×

=

Vermögensrechnung

| | 31.12.24 | 31.12.23 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Aktiven | | |
| Kasse, Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken) | 15'761'045.02 | 12'765'291.30 |
| Grundstücke | | |
| Wohnbauten | 1'743'020'000.00 | 1'709'690'000.00 |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften | 54'810'000.00 | 54'160'000.00 |
| Gemischte Bauten | 112'870'000.00 | 115'720'000.00 |
| Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten | 37'650'000.00 | 0.00 |
| Total Grundstücke | 1'948'350'000.00 | 1'879'570'000.00 |
| Sonstige Vermögenswerte [1] | 24'104'960.79 | 24'299'947.78 |
| Gesamtfondsvermögen | 1'988'216'005.81 | 1'916'635'239.08 |
| Passiven | | |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in: | | |
| – verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten [2] | –89'525'000.00 | –83'500'000.00 |
| – sonstige Verbindlichkeiten [3] | –40'836'190.59 | –39'151'478.72 |
| Total kurzfristige Verbindlichkeiten | –130'361'190.59 | –122'651'478.72 |
| Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in: | | |
| – verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten [2] | –350'025'000.00 | –333'000'000.00 |
| Total langfristige Verbindlichkeiten | –350'025'000.00 | –333'000'000.00 |
| Total Verbindlichkeiten | –480'386'190.59 | –455'651'478.72 |
| Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern | 1'507'829'815.22 | 1'460'983'760.36 |
| Geschätzte Liquidationssteuern [4] | –132'688'000.00 | –124'352'000.00 |
| Nettofondsvermögen | 1'375'141'815.22 | 1'336'631'760.36 |
| Entwicklung der Anzahl Anteile | | |
| Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode | 10'533'229 | 10'533'229 |
| Ausgegebene Anteile | 0 | 0 |
| Zurückgenommene Anteile | 0 | 0 |
| Bestand am Ende der Rechnungsperiode | 10'533'229 | 10'533'229 |
| Anzahl gekündigte Anteile | 0 | 0 |
| Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode | 130.55 | 126.90 |
| Veränderung des Nettofondsvermögens | | |
| Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres | 1'336'631'760.36 | 1'338'130'568.35 |
| Ausschüttung | –40'026'270.18 | –38'972'947.30 |
| Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf in laufenden Ertrag | 0.00 | 0.00 |
| Gesamterfolg | 78'613'325.04 | 37'523'839.31 |
| Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungskonti | –77'000.00 | –49'700.00 |
| Pro Saldo Einlage/Entnahme Amortisationsfonds Immobilien | 0.00 | 0.00 |
| Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsperiode | 1'375'141'815.22 | 1'336'631'760.36 |
| Informationen zur Bilanz | | |
| Abschreibungskonti | 27'976'679.67 | 27'976'679.67 |
| Rückstellungskonti | 14'166'488.23 | 14'243'488.23 |
| Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge | 0.00 | 0.00 |

Erklärungen der Fussnoten/Kommentare auf Seite 17

Erfolgsrechnung

| | 01.01.24 31.12.24 | 01.01.23 31.12.23 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Ertrag | | |
| Erträge der Bank- und Postguthaben | 68'253.11 | 26'746.79 |
| Mietzinseinnahmen | 84'541'625.37 | 81'281'172.26 |
| Aktivierete Bauzinsen | 56'596.55 | 91'338.25 |
| Sonstige Erträge | 44'966.14 | 29'867.08 |
| Total Ertrag | 84'711'441.17 | 81'429'124.38 |
| Aufwand | | |
| Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten | -6'474'253.97 | -6'296'264.45 |
| Sonstige Passivzinsen [5] | -640'786.57 | -650'272.79 |
| Unterhalt und Reparaturen | -9'675'149.62 | -9'090'135.44 |
| Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in: | | |
| – Liegenschaftsaufwand | -3'338'203.69 | -3'224'360.37 |
| – Verwaltungsaufwand [6] | 0.00 | 0.00 |
| Steuern und Abgaben | -8'658'272.61 | -7'864'683.46 |
| Schätzungsaufwand [6] | 0.00 | 0.00 |
| Prüfaufwand [6] | 0.00 | 0.00 |
| Abschreibungen auf Grundstücken | 0.00 | 0.00 |
| Rückstellungen für künftige Reparaturen | 77'000.00 | 49'700.00 |
| Reglementarische Vergütungen an: | | |
| – die Fondsleitung [7] | -15'013'577.50 | -14'460'046.50 |
| – die Depotbank [6] | 0.00 | 0.00 |
| – die Immobilienverwaltungen [6] | 0.00 | 0.00 |
| Sonstige Aufwendungen | -28'123.65 | -24'136.60 |
| Total Aufwand | -43'751'367.61 | -41'560'199.61 |
| Nettoertrag | 40'960'073.56 | 39'868'924.77 |
| Realisierte Kapitalgewinne und -verluste | 0.00 | 658'665.21 |
| Realisierter Erfolg | 40'960'073.56 | 40'527'589.98 |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern [8] | 37'653'251.48 | -3'003'750.67 |
| Gesamterfolg | 78'613'325.04 | 37'523'839.31 |
| Verwendung des Erfolgs | | |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres | 40'960'073.56 | 39'868'924.77 |
| Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres | 0.00 | 0.00 |
| Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre | 0.00 | 0.00 |
| Vortrag des Vorjahres | 16'221'636.73 | 16'378'982.16 |
| Zur Verteilung verfügbarer Erfolg | 57'181'710.29 | 56'247'906.93 |
| Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg | -41'079'593.10 | -40'026'270.20 |
| Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag | 0.00 | 0.00 |
| Pro Saldo Einlage/Entnahme gesetzlicher Reserven Immobiliengesellschaften | 0.00 | 0.00 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 16'102'117.19 | 16'221'636.73 |

Erklärungen der Fussnoten/Kommentare auf Seite 17

Kommentar zur Jahresrechnung

Vermögensrechnung

- [1] Die sonstigen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen (CHF 18.37 Mio.), Forderungen gegenüber Mietern sowie sonstigen Dritten (CHF 3.93 Mio.) sowie aktive Rechnungsabgrenzungen (CHF 1.80 Mio.).
- [2] Siehe Hypothekenverzeichnis auf Seite 28.
- [3] Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten zur Hauptsache Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Nebenkostenabrechnungen (CHF 18.45 Mio.), passive Rechnungsabgrenzungen (CHF 12.43 Mio.) sowie Verbindlichkeiten inklusive Mietzinsvorauszahlungen (CHF 9.96 Mio.).
- [4] Die geschätzten Liquidationssteuern sind, insbesondere bedingt durch die Wertentwicklung der Liegenschaften, um CHF 8.34 Mio. angestiegen.

Erfolgsrechnung

- [5] Die sonstigen Passivzinsen entsprechen vorwiegend den Baurechtszinsen.
- [6] Die Entschädigungen für die Immobilienverwaltung, Verwaltung, Schätzung, Revision sowie Depotbank sind in der reglementarischen Vergütung zugunsten der Fondsleitung enthalten.
- [7] Die reglementarische Vergütung an die Fondsleitung umfasst zum einen die pauschale Verwaltungskommission von effektiv 0.5% des Gesamtfondsvermögens und zum anderen eine Kommission von 6% der Mietzinseinnahmen für die Verwaltung der Immobilien.
- [8] Der nicht realisierte Kapitalgewinn von CHF 37.65 Mio. ist das Ergebnis eines positiven Bewertungseffekts sowie der Veränderung der Liquidationssteuern.

Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte

Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass alle Verträge mit nahestehenden Personen zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen und alle Richtlinien des Gesetzgebers eingehalten wurden.

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Kein Mieter des Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA hat diese Grenze im Berichtsjahr überschritten.

Nichtbilanzierte Verpflichtungen / Eventualverpflichtungen

Bei der Arctus Immobilien AG bestehen aus Bauprojekten nichtbilanzierte Verpflichtungen über CHF 36.0 Mio. Eventualverpflichtungen bestehen keine.

Bei der Berval Immobilien AG bestehen aus Bauprojekten nichtbilanzierte Verpflichtungen über CHF 0.27 Mio. Eventualverpflichtungen bestehen keine.

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 keine Leerstandskosten aktiviert.

Im Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 betrifft dies die Liegenschaften in Uster (Gschwaderstrasse 40/Ifangweg 2, 4, 6, 8) sowie in Basel (Allschwilerstrasse 38/Birkenstrasse 43).

Rechtliches

Die zum Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA gehörenden Immobiliengesellschaften Arctus Immobilien AG und Berval Immobilien AG sind in keinem wesentlichen Rechtsfall involviert.

Bildnachweis

Das Titelbild zeigt die Liegenschaft Hummelbergstrasse 42, 44 in Jona.

Erfolgte Mitteilung an die Anlegerinnen und Anleger

Die Swisscanto Fondsleitung AG, Zürich, als Fondsleitung, und die Zürcher Kantonalbank, Zürich, als Depotbank, beabsichtigen, den Fondsvertrag des Immobilienfonds, unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, zu ändern.

Gegenstand der geplanten Anpassungen des Fondsvertrages ist eine Änderung in den Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (siehe hierzu die Ausführungen unter Ziff. 1 dieser Veröffentlichung).

Überdies wird die Nachhaltigkeitspolitik angepasst (siehe hierzu die Ausführungen unter Ziff. 2 dieser Veröffentlichung).

Neben den in dieser Mitteilung beschriebenen Änderungen des Fondsvertrages werden zusätzlich einzelne Anpassungen formeller Natur vorgenommen.

1 Änderung der Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

Die Bestimmungen betreffend Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens wurden überarbeitet. In § 19 Ziff. 1 des Fondsvertrages war bisher festgelegt, dass die Pauschal-kommission zulasten des Immobilienfonds in Rechnung gestellt und pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils jährlich ausbezahlt wird. Im überarbeiteten Fondsvertrag wurde der Abschnitt betreffend pro-rata-temporis-Belastung und Auszahlung ersatzlos gestrichen.

2 Anpassung der Nachhaltigkeitspolitik

Neu sieht die Nachhaltigkeitspolitik des Immobilienfonds keine Ausschlusskriterien mehr vor. Die Angaben zur Anwendung von Ausschlusskriterien im Fondsvertrag werden entsprechend entfernt (vgl. § 8 Ziff. 6 des Fondsvertrages).

Zusätzlich wird ein Hinweis auf das auf Institutsebene nach Massgabe interner Konzepte zur Anwendung gelangende Stewardship (Engagement; ohne Voting) aufgenommen und die beispielhafte Aufzählung der Kriterien für eine nachhaltige Wirtschaftsweise, welche bei der Auswahl und Verwaltung von Anlagen berücksichtigt werden, wird aktualisiert (vgl. § 8 Ziff. 6 des Fondsvertrages).

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2bis i.V.m. Art. 35a Abs. 1 der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) werden die Anlegerinnen und Anleger darüber informiert, dass sich die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA auf die in der vorliegenden Publikation unter Ziff. 2 umschriebenen Änderungen des Fondsvertrages erstreckt.

Die Anlegerinnen und Anleger werden darauf hingewiesen, dass sie innert 30 Tagen ab dem Zeitpunkt dieser Veröffentlichung bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA, Laupenstrasse 27, 3003 Bern, gegen die in dieser Veröffentlichung erwähnten Änderungen des Fondsvertrages Einwendungen erheben können, und dass sie unter Beachtung der Rücknahmebestimmungen des Fondsvertrages die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen können.

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der Jahres- und Halbjahresbericht des Immobilienfonds, das Basisinformationsblatt der Anteilsklassen sowie die Änderungen im Wortlaut können kostenlos bei der Fondsleitung und der Depotbank bezogen werden.

Zürich, 27. September 2024

Die Fondsleitung:

Swisscanto Fondsleitung AG
Zürich

Die Depotbank:

Zürcher Kantonalbank
Zürich

Vergütungen und Ausschüttung

Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

| Art der Vergütung / Zweck | Maximaler Satz (p. a.) | Basis gemäss Fondsvertrag | Effektiver Satz (p. a.) | Effektive Basis |
|--|------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Verwaltungskommission Leitung und Vertrieb des Fonds | 0.60% | Gesamtfondsvermögen | 0.50% | Gesamtfondsvermögen |
| Liegenschaftsverwaltungskommission Verwaltung der einzelnen Liegenschaften | 6.00% | Bruttomietzinseinnahmen | 6.00% | Nettomietzinseinnahmen |
| Baukommission Erstellung von Bauten | 3.00% | Baukosten | 3.00% | Baukosten |
| Kauf-/Verkaufskommission Kauf und Verkauf von Grundstücken | 1.00% | Kauf- bzw. Verkaufspreis | 1.00% | Kauf- bzw. Verkaufspreis |
| Depotbankkommission* Unter anderem Aufbewahrung des Fondsvermögens, Besorgung des Zahlungsverkehrs, Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger | 0.00% | Gesamtfondsvermögen | 0.00% | Gesamtfondsvermögen |

Dem Fonds wurden im Geschäftsjahr 2024 CHF 37'000 Kauf-/Verkaufskommissionen sowie CHF 238'606 Baukommissionen belastet.

Ausschüttung für das Geschäftsjahr

Ordentliche Rechnung

| | | |
|----------------------------------|------------|-------------|
| Ex-Datum | | 23.04.25 |
| Zahlbar | | 25.04.25 |
| Brutto je Anteil | CHF | 3.90 |
| ./. 35% Eidg. Verrechnungssteuer | CHF | 1.37 |
| Netto je Anteil | CHF | 2.53 |

* Die Entschädigung für die Depotbank ist in der reglementarischen Vergütung zugunsten der Fondsleitung (Verwaltungskommission) enthalten.

Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes

- 1 Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizerfranken berechnet.
- 2 Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche Personen als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als drei Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
- 3 Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite sukzessive dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
- 4 Die Bewertungen der Liegenschaften für den Immobilienfonds erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in der Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, das heisst unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken. Die Bewertungen der Grundstücke entsprechen der Bewertungskategorie gemäss Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-FINMA.
- 5 Die Bewertung unbebauter Grundstücke oder angefangener Bauten erfolgt nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF).
- 6 Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufener Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
- 7 Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird mathematisch auf CHF 0.0001 gerundet.

Immobilien- bestand



Inventar der Liegenschaften am Ende der Rechnungsperiode

| Adresse | PLZ | Ort | Gestehungs- kosten | Verkehrs- wert | Mietzins- einnahmen | Eigentums- form* | Leer- stands- quote |
|---|------|-----------------------|-----------------------|-------------------|------------------------|---------------------|---------------------------|
| Wohnbauten | | | | | | | |
| Grossmatt 2 | 8910 | Affoltern a.A. | 1'404'716.42 | 3'140'000.00 | 134'900.68 | AEG | 0.00% |
| Wiesenstrasse 2, 4, 6, 8 | 8910 | Affoltern a.A. | 4'240'119.53 | 11'800'000.00 | 517'466.25 | AEG | 0.31% |
| Binningerstrasse 11, 13/ Spitzgartenweg 2 | 4123 | Allschwil | 8'113'352.46 | 8'620'000.00 | 411'897.70 | AEG | 5.40% |
| Kleine Zeltg 1, 3, 7 | 9320 | Arbon | 3'119'477.91 | 5'540'000.00 | 300'995.50 | AEG | 1.93% |
| Via al Pascolo 3, 3a-b, 5, 5a-b | 6612 | Ascona | 16'421'631.85 | 18'330'000.00 | 864'227.80 | AEG | 2.48% |
| Pizolstrasse 13, 13a, b | 7310 | Bad Ragaz | 2'307'617.86 | 5'430'000.00 | 252'334.00 | AEG | 0.00% |
| Christoph Merian-Platz 2, 4, 6, 8 | 4052 | Basel | 4'580'606.80 | 9'040'000.00 | 594'020.00 | BR + AEG | 0.21% |
| Solothurnerstrasse 44 | 4053 | Basel | 7'697'729.46 | 11'800'000.00 | 399'805.00 | AEG | 0.00% |
| Auenring 15, 17, 19, 21 | 8303 | Bassersdorf | 11'820'252.81 | 19'450'000.00 | 936'973.32 | AEG | 0.99% |
| Holligenstrasse 107, 109, 121 | 3008 | Bern | 19'651'269.06 | 37'070'000.00 | 1'736'695.48 | AEG | 1.45% |
| Wabernstrasse 92 | 3007 | Bern | 1'839'738.73 | 3'060'000.00 | 127'181.28 | AEG | 0.00% |
| Kastanienweg 18, 18a, 20, 22 | 4562 | Biberist | 8'572'662.42 | 10'660'000.00 | 527'700.75 | AEG | 1.17% |
| Baumackerstrasse 6, 8, 10/ Krähstelstrasse 17, 19 | 8107 | Buchs | 11'808'061.55 | 16'200'000.00 | 689'660.57 | AEG | 0.19% |
| Kaffeestrasse 15-17 | 8180 | Bülach | 28'267'789.67 | 32'540'000.00 | 1'136'523.68 | AEG | 0.44% |
| Tiergarten 39, 41 | 3400 | Burgdorf | 6'472'701.08 | 5'450'000.00 | 306'701.95 | AEG | 3.65% |
| Chemin de Champ-Pamont 123 | 1033 | Cheseaux-sur-Lausanne | 2'988'543.19 | 4'200'000.00 | 219'785.00 | AEG | 1.26% |
| Hofackerstrasse 15, 17, 19, 26, 28, 30, 32, 34, 36 | 8953 | Dietikon | 17'607'807.56 | 28'870'000.00 | 1'173'385.00 | AEG | 0.34% |
| Luberzenstrasse 10, 12 | 8953 | Dietikon | 3'606'120.10 | 8'500'000.00 | 363'859.48 | AEG | 0.53% |
| Grünenstrasse 23, 25, 27 | 8600 | Dübendorf | 7'453'112.72 | 10'870'000.00 | 456'034.14 | AEG | 0.83% |
| Brugerastrasse 40a, 42, 44, 46 | 3186 | Düdingen | 11'325'403.87 | 13'360'000.00 | 682'891.30 | AEG | 2.71% |
| Einschlagstrasse 31, 33, 35, 39, 41 | 4622 | Egerkingen | 19'888'636.64 | 22'720'000.00 | 1'011'695.86 | AEG | 0.56% |
| Bächelacherstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11 | 8132 | Egg | 6'872'916.27 | 15'310'000.00 | 630'656.20 | AEG | 1.98% |
| Landskronweg 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 | 4107 | Ettingen | 19'752'601.24 | 20'710'000.00 | 872'771.00 | AEG | 5.50% |
| Le Frêne 1, 3, 5, 7 | 1072 | Forel (Lavaux) | 6'867'062.89 | 8'660'000.00 | 524'390.50 | AEG | 3.85% |
| Rückimattweg 3 | 3312 | Fraubrunnen | 3'486'546.11 | 3'750'000.00 | 206'258.00 | AEG | 0.00% |
| Oststrasse 1, 3, 5, 7 | 8500 | Frauenfeld | 11'638'522.90 | 16'440'000.00 | 747'355.20 | AEG | 0.21% |
| Route de Beaumont 5 | 1700 | Fribourg | 9'021'627.27 | 15'900'000.00 | 804'683.85 | AEG | 4.23% |
| Route de Bertigny 16, 18, 20/ Sentier Jules-Daler 2, 4 | 1700 | Fribourg | 6'217'795.31 | 16'960'000.00 | 908'644.70 | AEG | 0.59% |
| Route Joseph-Chaley 27, 29, 31, 33, 35 | 1700 | Fribourg | 12'004'933.13 | 17'050'000.00 | 830'923.45 | AEG | 0.78% |
| St. Gallerstrasse 91, 91a, 93 | 9403 | Goldach | 4'625'489.54 | 7'570'000.00 | 377'722.00 | AEG | 1.61% |
| Hinwilerstrasse 202, 204, 206, 208 | 8626 | Gossau | 9'065'382.32 | 11'670'000.00 | 558'619.60 | AEG | 0.00% |
| Rougemontweg 1, 3, 5 | 3626 | Hilterfingen | 3'152'885.14 | 7'730'000.00 | 378'104.60 | AEG | 1.57% |
| Zedtwitzweg 2, 4, 6 | 3626 | Hilterfingen | 3'514'185.14 | 7'530'000.00 | 382'895.95 | AEG | 0.00% |
| Drusbergstrasse 24-30 | 8810 | Horgen | 7'882'871.84 | 21'470'000.00 | 899'749.82 | AEG | 0.00% |
| Am Dorfbach 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27 | 8308 | Illnau- Effretikon | 35'046'095.57 | 50'920'000.00 | 1'915'510.90 | AEG | 1.58% |
| Blinzernfeldweg 10, 10a-b, 12, 14, 14a, 16, 18 | 3098 | Köniz | 4'631'307.93 | 9'670'000.00 | 444'476.01 | AEG | 5.37% |
| Bondelistrasse 62a, 66 | 3084 | Köniz | 24'501'812.54 | 32'520'000.00 | 1'335'318.58 | AEG | 1.75% |
| Wichelackerstrasse 27, 29, 31, 31a, 33, 35 | 3144 | Köniz | 10'177'066.23 | 12'020'000.00 | 556'481.51 | AEG | 3.65% |
| Romanshornerstrasse 24, 26 | 8280 | Kreuzlingen | 5'405'024.26 | 7'410'000.00 | 345'000.50 | AEG | 3.61% |
| Wichlernweg 7, 9, 11 | 6010 | Kriens | 8'429'574.55 | 18'910'000.00 | 782'228.00 | AEG | 0.39% |

| Adresse | PLZ | Ort | Gestehungs- kosten | Verkehrs- wert | Mietzins- einnahmen | Eigentums- form* | Leer- stands- quote |
|--|------|--------------------------|-----------------------|-------------------|------------------------|---------------------|---------------------------|
| Rue du Rafour 3 | 2024 | La Grande Béroche | 1'807'476.38 | 3'700'000.00 | 203'302.70 | AEG | 0.13% |
| Hintere Bahnhofstrasse 4, 6, 8, 10 | 8853 | Lachen | 42'249'488.41 | 58'910'000.00 | 2'044'354.00 | AEG | 0.26% |
| Aufhabenweg 9, 9a, 11 | 4900 | Langenthal | 2'314'307.21 | 4'150'000.00 | 167'265.57 | AEG | 9.66% |
| Napfstrasse 2, 2a, 4, 6 | 3550 | Langnau | 2'384'268.40 | 4'250'000.00 | 238'687.60 | AEG | 4.19% |
| Avenue de la Chablère 21b-c | 1004 | Lausanne | 6'378'191.48 | 13'590'000.00 | 642'012.75 | AEG | 1.08% |
| Avenue Druey 12 | 1018 | Lausanne | 3'051'478.06 | 6'720'000.00 | 313'549.80 | AEG | 0.14% |
| Avenue Eugène Rambert 3 | 1005 | Lausanne | 5'968'960.57 | 8'070'000.00 | 314'584.50 | AEG | 0.92% |
| Avenue Virgile Rossel 12 | 1012 | Lausanne | 4'928'438.12 | 10'010'000.00 | 385'650.10 | AEG | 1.43% |
| Chemin des Clochetons 4/ Avenue d'Echallens 35 | 1004 | Lausanne | 8'539'829.70 | 17'640'000.00 | 963'674.00 | AEG | 0.08% |
| Chemin des Diablerets 16 | 1012 | Lausanne | 19'618'761.76 | 17'430'000.00 | 575'947.56 | AEG | 0.89% |
| Chemin des Sauges 10 | 1018 | Lausanne | 3'573'117.92 | 5'030'000.00 | 212'180.40 | AEG | 0.00% |
| Chemin Isabelle de Montolieu 131 | 1010 | Lausanne | 11'223'767.29 | 22'980'000.00 | 1'142'065.20 | AEG | 1.87% |
| Via Varena 34, 36 | 6600 | Locarno | 9'400'994.53 | 11'850'000.00 | 542'989.97 | AEG | 2.45% |
| Chemin du Grand-Clos 35a-b | 1869 | Massongex | 4'114'745.25 | 4'650'000.00 | 275'280.50 | AEG | 1.22% |
| Breitfeldstrasse 15, 17, 19/ Sandgrubenstrasse 4 | 5634 | Merenschwand | 19'908'922.15 | 22'400'000.00 | 1'008'004.00 | AEG | 0.32% |
| Avenue Ste-Cécile 1, 3 | 1217 | Meyrin | 5'204'860.12 | 11'080'000.00 | 626'051.05 | AEG | 1.99% |
| Avenue de l'Europe 4a-d | 1870 | Monthey | 9'082'422.49 | 11'350'000.00 | 662'592.95 | AEG | 0.67% |
| Avenue de l'Industrie 27a | 1870 | Monthey | 4'476'858.29 | 5'360'000.00 | 343'981.48 | AEG | 0.95% |
| Avenue de l'Industrie 45, 45a-b, 47, 47a-b | 1870 | Monthey | 4'837'476.95 | 7'550'000.00 | 435'478.99 | AEG | 0.18% |
| Avenue Mayor-Vautier 32 | 1815 | Montreux | 2'967'105.54 | 5'640'000.00 | 264'996.95 | AEG | 2.17% |
| Stägmat 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 | 3302 | Moosseedorf | 46'309'175.28 | 57'640'000.00 | 2'395'532.68 | AEG | 1.89% |
| Rives de la Morges 4-5 | 1110 | Morges | 6'755'401.05 | 12'680'000.00 | 639'815.20 | AEG | 0.66% |
| Furkastrasse 71, 73a-b, 75 | 3904 | Naters | 22'494'890.35 | 24'040'000.00 | 1'254'159.62 | AEG | 0.80% |
| Austrasse 91, 93, 95, 97, 99, 101 | 3176 | Neuenegg | 13'560'733.43 | 14'690'000.00 | 713'635.15 | AEG | 1.90% |
| Weyerstattstrasse 38, 40 | 2560 | Nidau | 2'740'123.07 | 3'840'000.00 | 194'575.51 | AEG | 3.94% |
| Zürcherstrasse 9, 11 | 8102 | Ober- engstringen | 3'637'100.81 | 6'780'000.00 | 263'877.98 | AEG | 0.26% |
| Buchenwies 1 | 9242 | Oberuzwil | 2'779'368.35 | 3'400'000.00 | 163'784.50 | AEG | 11.03% |
| Schärackerstrasse 7 | 8330 | Pfäffikon | 3'021'325.44 | 8'050'000.00 | 329'321.60 | AEG | 0.53% |
| Avenue de la Rapille 5 | 1008 | Prilly | 5'395'668.28 | 11'160'000.00 | 605'036.00 | AEG | 0.03% |
| Avenue de la Rapille 7 | 1008 | Prilly | 5'043'011.33 | 10'080'000.00 | 523'773.00 | AEG | 0.00% |
| Avenue de Lavaux 4 | 1009 | Pully | 5'578'613.56 | 10'410'000.00 | 511'377.60 | AEG | 1.22% |
| Hummelbergstrasse 42, 44 | 8645 | Rapperswil-Jona | 14'254'438.27 | 21'810'000.00 | 867'172.50 | AEG | 0.72% |
| Kantonsstrasse 60a, b | 8864 | Reichenburg | 18'396'119.40 | 21'830'000.00 | 856'651.55 | AEG | 2.86% |
| Buchenstrasse 1, 3, 3a, 5, 7, 7a, 9, 11/Tannenstrasse 2, 4, 6 | 4533 | Riedholz | 13'969'321.21 | 14'460'000.00 | 842'241.88 | AEG | 4.94% |
| Gotenstrasse 5-25/ Helvetierstrasse 10-28 | 4125 | Riehen | 12'150'994.45 | 24'990'000.00 | 1'611'080.70 | BR + AEG | 0.44% |
| Sonnenring 1, 3, 3a, 5, 7, 9, 9a, 11, 13, 13a | 8590 | Romanshorn | 32'698'394.09 | 40'960'000.00 | 1'893'883.00 | AEG | 2.82% |
| Jurastrasse 7, 7a, 9, 11, 13, 15 | 3422 | Rüdtligen- Alchenflüh | 6'879'704.71 | 9'130'000.00 | 394'438.65 | AEG | 10.15% |
| Chilestieg 7, 9, 11, 13, 15 | 8153 | Rümlang | 6'434'517.06 | 14'840'000.00 | 664'808.77 | AEG | 0.04% |
| Postmatte 1, 3, 5 | 6214 | Schenkon | 11'024'726.48 | 14'600'000.00 | 645'798.00 | AEG | 0.32% |
| Zellburg 2-4 | 6214 | Schenkon | 12'911'627.34 | 16'050'000.00 | 703'391.10 | AEG | 1.69% |
| Badenerstrasse 99-101 | 8952 | Schlieren | 14'711'628.23 | 14'700'000.00 | 509'039.86 | AEG | 0.33% |
| Schönenwerdstrasse 3, 5 | 8952 | Schlieren | 6'935'284.87 | 11'390'000.00 | 490'763.68 | AEG | 0.85% |

| Adresse | PLZ | Ort | Gestehungs- kosten | Verkehrs- wert | Mietzins- einnahmen | Eigentums- form* | Leer- stands- quote |
|---|------|-------------------|-----------------------|-------------------|------------------------|---------------------|---------------------------|
| Adlerstrasse 1 | 8854 | Schübelbach | 5'094'988.53 | 10'800'000.00 | 492'640.00 | AEG | 0.47% |
| Avenue des Platanes 15 | 3960 | Sierre | 20'806'693.45 | 20'780'000.00 | 1'022'943.09 | AEG | 2.86% |
| Avenue de Tourbillon 68, 70 | 1950 | Sion | 3'827'707.12 | 5'730'000.00 | 302'434.59 | AEG | 0.21% |
| Untere Sternengasse 15, 15a-b, 17, 17a-b | 4500 | Solothurn | 22'341'540.58 | 28'490'000.00 | 1'265'327.49 | AEG | 0.47% |
| Rotzenbühlstrasse 20 | 8957 | Spreitenbach | 4'876'849.00 | 13'970'000.00 | 600'897.41 | AEG | 0.05% |
| Burenbüchelstrasse 18, 18a-b | 9016 | St. Gallen | 1'843'971.10 | 4'110'000.00 | 193'923.00 | AEG | 1.69% |
| Haggenhaldenstrasse 9, 11, 13, 15 | 9014 | St. Gallen | 10'383'929.84 | 14'080'000.00 | 577'517.00 | AEG | 2.63% |
| Lehnstrasse 89, 91 | 9014 | St. Gallen | 10'447'825.32 | 10'110'000.00 | 403'835.45 | AEG | 4.30% |
| Mittelstrasse 10, 12/ Merkurstrasse 4, 6, 8/ Schwäbisstrasse 19, 21 | 3613 | Steffisburg | 11'473'937.05 | 28'820'000.00 | 1'293'529.55 | AEG | 1.11% |
| Mittelstrasse 6, 8/ Merkurstrasse 10, 12, 22 | 3613 | Steffisburg | 9'297'029.45 | 21'040'000.00 | 968'103.45 | AEG | 1.96% |
| Streumattweg 14, 16, 18 | 4802 | Strengelbach | 3'120'185.31 | 4'380'000.00 | 254'864.69 | AEG | 0.00% |
| Mattenweg 1, 3 | 2557 | Studen | 5'696'792.31 | 7'410'000.00 | 339'277.44 | AEG | 3.00% |
| Im Lingg 3, 5 | 8800 | Thalwil | 2'956'478.69 | 8'510'000.00 | 292'842.05 | AEG | 0.65% |
| Länggasse 90, 92 | 3600 | Thun | 5'775'114.69 | 8'850'000.00 | 398'140.00 | AEG | 3.15% |
| Neufeldstrasse 8, 8a-b, 10, 10a-e | 3604 | Thun | 9'541'530.23 | 13'690'000.00 | 712'561.80 | AEG | 2.02% |
| Pestalozzistrasse 85a-b | 3600 | Thun | 3'902'760.84 | 7'510'000.00 | 307'843.00 | AEG | 4.38% |
| Siedlungsstrasse 3, 5, 5a-b, 7, 7a | 3603 | Thun | 18'098'183.23 | 25'090'000.00 | 1'076'602.50 | AEG | 1.86% |
| Von May-Strasse 15, 15a, 17, 19, 21 | 3604 | Thun | 14'097'341.73 | 19'840'000.00 | 868'646.50 | AEG | 0.66% |
| Solothurnstrasse 9, 11 | 3322 | Urtenen-Schönbühl | 4'647'267.91 | 4'550'000.00 | 232'055.95 | AEG | 0.54% |
| Chemin de Pont-Céard 1, 3 | 1290 | Versoix | 10'868'753.68 | 20'370'000.00 | 1'027'439.16 | AEG | 1.33% |
| Route de St-Légier 12, 12a | 1800 | Vevey | 4'124'749.53 | 6'310'000.00 | 298'043.00 | AEG | 1.87% |
| Route de St-Légier 8, 8a | 1800 | Vevey | 4'021'665.81 | 6'360'000.00 | 300'763.50 | AEG | 0.76% |
| Chemin de Beaulieu 4-7 | 1752 | Villars-sur-Glâne | 10'362'476.40 | 12'430'000.00 | 677'367.10 | AEG | 2.21% |
| Melchrütistrasse 31, 33, 35, 37, 39 | 8304 | Wallisellen | 20'278'802.64 | 31'140'000.00 | 1'236'504.48 | AEG | 1.01% |
| Sonnenriedstrasse 3 | 8855 | Wangen | 1'994'795.50 | 3'660'000.00 | 158'876.00 | AEG | 3.67% |
| Neugrubenstrasse 21, 21a, 23, 23a, 27, 27a, 29, 29a | 9500 | Wil | 21'528'459.79 | 26'530'000.00 | 1'230'059.00 | AEG | 1.06% |
| Strahleggstrasse 64, 66, 68 | 8400 | Winterthur | 6'183'071.51 | 14'310'000.00 | 559'301.10 | AEG | 4.49% |
| Unterwiesenstrasse 2, 4, 6, 8 | 8408 | Winterthur | 5'324'154.59 | 13'570'000.00 | 522'564.36 | AEG | 0.27% |
| Chemin de Sous Bois 3 | 1400 | Yverdon-les-Bains | 4'419'747.06 | 5'950'000.00 | 283'436.60 | AEG | 0.00% |
| Caspar-Wüst-Strasse 64, 66/ Rümlangstrasse 86, 88 | 8052 | Zürich | 4'791'165.20 | 14'930'000.00 | 590'105.88 | AEG | 0.29% |
| Engweg 1, 3 | 8006 | Zürich | 21'673'162.95 | 48'820'000.00 | 1'122'798.13 | AEG | 0.64% |
| Herrligstrasse 26, 28, 30 | 8048 | Zürich | 21'670'916.62 | 40'210'000.00 | 1'046'928.47 | AEG | 1.25% |
| Schwandenholzstrasse 234, 236, 238, 240 | 8046 | Zürich | 13'458'357.81 | 17'100'000.00 | 797'142.99 | BR + AEG | 0.94% |
| Stiglenstrasse 59 | 8052 | Zürich | 6'549'678.61 | 14'830'000.00 | 523'118.34 | AEG | 0.57% |

Kommerziell genutzte Liegenschaften

| | | | | | | | |
|------------------|------|--------|---------------|---------------|--------------|-----|-------|
| Josefstrasse 92 | 8005 | Zürich | 8'879'438.88 | 23'640'000.00 | 1'066'864.83 | AEG | 0.10% |
| Räffelstrasse 25 | 8045 | Zürich | 14'454'903.80 | 31'170'000.00 | 1'985'696.45 | AEG | 0.02% |

| Adresse | PLZ | Ort | Gestehungskosten | Verkehrswert | Mietzinseinnahmen | Eigentumsform* | Leerstandquote |
|--|------|----------|------------------|---------------|-------------------|----------------|----------------|
| Gemischte Bauten | | | | | | | |
| Viktoriastrasse 15 | 3900 | Brig | 13'077'540.98 | 16'640'000.00 | 843'458.20 | AEG | 3.71% |
| Rte de Florissant 86, 86a | 1206 | Genf | 8'599'533.41 | 22'470'000.00 | 965'256.00 | AEG | 0.58% |
| Avenue de la Sallaz 29, 31 | 1010 | Lausanne | 8'255'869.65 | 14'190'000.00 | 638'219.25 | AEG | 0.73% |
| Avenue de Morges 161 / Rue de Genève 98 | 1004 | Lausanne | 8'306'864.97 | 17'750'000.00 | 875'799.25 | AEG | 0.33% |
| Winkelriedstrasse 56 | 6003 | Luzern | 42'452'711.16 | 41'820'000.00 | 1'381'529.60 | AEG | 0.35% |

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten

| | | | | | | | |
|--|------|-------|---------------|---------------|-----------|-----|---------|
| Allschwilerstrasse 38 / Birkenstrasse 43 | 4055 | Basel | 7'637'205.30 | 6'140'000.00 | 32'966.05 | AEG | 83.91% |
| Gschwaderstrasse 40 / lfangweg 2, 4, 6, 8 | 8610 | Uster | 18'188'746.89 | 31'510'000.00 | -1'924.97 | AEG | 100.00% |

Verkaufte Liegenschaften

-8'006.07

Total **1'286'527'588.67** **1'948'350'000.00** **84'541'625.37**

* AEG: Alleineigentum; BR: Baurecht

Veränderung im Liegenschaftsbestand

| Liegenschaftsbezeichnung | Art | Datum der Eigentumsübertragung |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------|
| Käufe | | |
| Baumackerstrasse 4, Buchs ZH | Arrondierungskauf | 02.09.24 |
| Verkäufe | | |
| Keine | | |

Zusammenfassung Liegenschaftsinventar

| | Gestehungskosten | | Verkehrswert | | Mietzinseinnahmen | |
|--|-------------------------|---------------|-------------------------|---------------|----------------------|---------------|
| | CHF | % | CHF | % | CHF | % |
| Wohnbauten | 1'156'674'773.63 | 89.91 | 1'743'020'000.00 | 89.46 | 76'761'766.78 | 90.80 |
| – davon im Baurecht | 30'189'959.06 | 2.35 | 51'130'000.00 | 2.62 | 3'002'243.69 | 3.55 |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften | 23'334'342.68 | 1.81 | 54'810'000.00 | 2.81 | 3'052'561.28 | 3.61 |
| Gemischte Bauten | 80'692'520.17 | 6.27 | 112'870'000.00 | 5.80 | 4'704'262.30 | 5.56 |
| Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten | 25'825'952.19 | 2.01 | 37'650'000.00 | 1.93 | 31'041.08 | 0.04 |
| Verkaufte Liegenschaften | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -8'006.07 | -0.01 |
| Total | 1'286'527'588.67 | 100.00 | 1'948'350'000.00 | 100.00 | 84'541'625.37 | 100.00 |

Verzeichnis der Immobiliengesellschaften

| Immobiliengesellschaft | Domizil |
|-------------------------------|----------------|
| Arctus Immobilien AG | Zürich |
| Berval Immobilien AG | Zürich |

Das Aktienkapital der beiden Immobiliengesellschaften gehört ausnahmslos zu 100% dem Immobilienfonds.

Hypothekenverzeichnis

| Laufzeit von | Laufzeit bis | Zinssatz | Betrag in CHF |
|--|--------------|----------|----------------------|
| Zurückbezahlte Hypotheken | | | |
| 28.12.23 | 28.02.24 | 2.020% | 5'000'000.00 |
| 16.04.14 | 16.04.24 | 1.840% | 3'000'000.00 |
| 24.04.14 | 24.04.24 | 1.840% | 3'000'000.00 |
| 24.04.14 | 24.04.24 | 1.900% | 3'000'000.00 |
| 30.08.24 | 29.11.24 | 1.630% | 10'000'000.00 |
| Total zurückbezahlte Hypotheken | | | 24'000'000.00 |

Hypotheken am Ende der Rechnungsperiode

| | | | |
|--------------------------------------|----------|--------|----------------------|
| Kurzfristige Hypotheken | | | |
| 01.12.16 | 28.02.25 | 1.030% | 6'950'000.00 |
| 16.04.13 | 16.04.25 | 1.850% | 12'000'000.00 |
| 24.05.24 | 23.05.25 | 1.650% | 13'000'000.00 |
| 28.05.15 | 28.05.25 | 0.950% | 7'575'000.00 |
| 29.11.24 | 28.11.25 | 1.140% | 50'000'000.00 |
| Total kurzfristige Hypotheken | | | 89'525'000.00 |

| | | | |
|--|----------|--------|-----------------------|
| Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre) | | | |
| 18.04.23 | 17.04.26 | 2.190% | 7'000'000.00 |
| 24.04.14 | 30.04.26 | 2.000% | 350'000.00 |
| 24.04.14 | 30.04.26 | 2.000% | 780'000.00 |
| 24.04.14 | 30.04.26 | 2.000% | 870'000.00 |
| 23.04.15 | 30.04.26 | 1.100% | 4'500'000.00 |
| 31.12.21 | 31.12.26 | 0.200% | 8'550'000.00 |
| 30.09.15 | 30.09.26 | 0.520% | 5'000'000.00 |
| 28.12.23 | 28.12.26 | 1.490% | 20'000'000.00 |
| 26.04.24 | 26.04.27 | 1.570% | 2'800'000.00 |
| 26.04.24 | 26.04.27 | 1.570% | 7'200'000.00 |
| 31.12.21 | 31.12.27 | 0.248% | 10'000'000.00 |
| 07.11.12 | 08.11.27 | 1.910% | 3'000'000.00 |
| 27.11.12 | 29.11.27 | 1.950% | 6'685'000.00 |
| 29.11.24 | 29.11.27 | 1.020% | 6'000'000.00 |
| 18.04.13 | 18.04.28 | 1.990% | 15'000'000.00 |
| 22.04.22 | 30.04.28 | 1.130% | 5'000'000.00 |
| 27.06.13 | 27.06.28 | 2.120% | 2'000'000.00 |
| 31.07.23 | 31.07.28 | 2.210% | 31'200'000.00 |
| 24.04.14 | 30.04.29 | 2.200% | 500'000.00 |
| 24.04.14 | 30.04.29 | 2.200% | 1'000'000.00 |
| 25.04.16 | 30.04.29 | 0.840% | 5'000'000.00 |
| 31.05.16 | 31.05.29 | 0.900% | 1'650'000.00 |
| 29.06.16 | 29.06.29 | 0.920% | 4'000'000.00 |
| 04.07.16 | 04.07.29 | 0.920% | 440'000.00 |
| 30.08.24 | 31.08.29 | 1.390% | 2'500'000.00 |
| 30.09.19 | 30.09.29 | 0.450% | 14'000'000.00 |
| 01.11.24 | 31.10.29 | 1.290% | 2'500'000.00 |
| Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre) | | | 167'525'000.00 |

| Laufzeit von | Laufzeit bis | Zinssatz | Betrag in CHF |
|---|--------------|----------|-----------------------|
| Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre) | | | |
| 20.05.22 | 20.05.30 | 1.550% | 8'000'000.00 |
| 31.12.15 | 31.12.30 | 1.190% | 11'000'000.00 |
| 23.04.15 | 30.04.31 | 1.390% | 6'000'000.00 |
| 31.12.21 | 31.12.31 | 0.640% | 14'000'000.00 |
| 30.09.21 | 31.10.32 | 0.720% | 15'000'000.00 |
| 31.12.12 | 31.12.32 | 1.950% | 5'500'000.00 |
| 09.02.13 | 08.02.33 | 2.040% | 5'000'000.00 |
| 18.04.13 | 19.04.33 | 2.080% | 6'000'000.00 |
| 28.05.13 | 27.05.33 | 2.040% | 10'000'000.00 |
| 24.04.14 | 24.04.34 | 2.390% | 4'000'000.00 |
| 22.04.22 | 30.04.34 | 1.520% | 5'000'000.00 |
| 15.08.24 | 30.08.34 | 1.470% | 7'000'000.00 |
| 25.10.24 | 25.10.34 | 1.600% | 16'000'000.00 |
| 30.09.21 | 31.10.34 | 0.800% | 11'000'000.00 |
| 23.04.15 | 30.04.35 | 1.490% | 6'000'000.00 |
| 30.09.15 | 30.09.35 | 1.460% | 13'000'000.00 |
| 25.04.16 | 25.04.36 | 1.100% | 10'000'000.00 |
| 31.10.21 | 31.10.36 | 0.920% | 10'000'000.00 |
| 22.04.22 | 30.04.37 | 1.620% | 7'000'000.00 |
| 22.04.22 | 30.04.37 | 1.620% | 8'000'000.00 |
| 01.12.22 | 30.11.37 | 2.040% | 5'000'000.00 |
| Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre) | | | 182'500'000.00 |
| Total | | | 439'550'000.00 |

Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen gemäss Art. 101 Abs. 3 KKV-FINMA

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen der Swisscanto Fondsleitung AG getätigt.

Bewertungsbericht

Auftrag

Gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) sind die Marktwerte von Schweizer Immobilienfonds gehaltener Liegenschaften für die Zwecke der Rechnungslegung durch unabhängige Schätzungsexperten zu ermitteln.

In Ihrem Auftrag haben wir die von Swisscanto (CH) REAL ESTATE FUND RESPONSIBLE IFCA (SWC REF RESPONSIBLE IFCA) gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2024 bewertet. Das Portfolio umfasst per Stichtag 125 Liegenschaften, davon werden 2 Liegenschaften als angefangene Bauten ausgewiesen. Im Betrachtungszeitraum (seit 1. Januar 2024) erfolgte ein Arrondierungskauf. Im gleichen Zeitraum wurden keine Liegenschaften veräussert.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA für den SWC REF RESPONSIBLE IFCA akkreditierten Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Mandat in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware, über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse, neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandard

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagegesetzes (KAG) und der Kollektivanlageverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value», das heisst dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen werden einheitlich mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlage die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden zukünftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest. Die Bewertungen werden dabei im Sinne der Fortführung der heutigen Nutzung erstellt, d. h. dass allenfalls mögliche tiefgreifende Umnutzungen, Aufstockungen oder Verdichtungen nicht in die Beurteilung einfließen.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die akkreditierten Bewertungsexperten von Wüest Partner bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Ergebnis

Per 31.12.2024 wird der Marktwert der 123 Bestandesliegenschaften durch die Experten auf CHF 1'910'700'000 geschätzt. Der getätigte Arrondierungskauf der Liegenschaft «Baumackerstrasse 4 in Buchs» in Höhe von CHF 3'700'000 ist darin enthalten. Der Marktwert der zwei angefangenen Bauten wird auf CHF 37'650'000 geschätzt. Der Wert des Gesamtportfolios beträgt somit CHF 1'948'350'000.

Der Marktwert der 123 Bestandesliegenschaften, welche sich bereits im Vorjahr per 31.12.2023 im SWC REF RESPONSIBLE IFCA Portfolio befanden, veränderte sich um CHF 59'400'000 respektive +3.21%.

Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft. In der Folge wurde sowohl die Terminierung als auch der Investitionsumfang bei einzelnen Liegenschaften neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche, marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz aller Bestandesliegenschaften per 31.12.2024 wird mit 2.82% (Vorjahr: 2.84%) ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.35% (Vorjahr: 2.40%) bis 3.30% (Vorjahr: 3.30%) reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Bestandesliegenschaften liegt bei 4.46%.

Wüest Partner AG

Zürich, 31. Dezember 2024

Christoph Axmann MRICS
Mandatsleiter

Dr. Andreas Bleisch
stv. Mandatsleiter

Bericht der Revisionsstelle



An den Verwaltungsrat der
Swisscanto Fondsleitung AG, Zürich

Zürich, 3. April 2025

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA, bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 3, 5, 15 - 29) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.



Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.



Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die in einem Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

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



Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- ▶ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Ernst & Young AG

Patrick Schwaller
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Yves Lauber
Zugelassener Revisionsexperte

An den Verwaltungsrat der
Swisscanto Fondsleitung AG, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich

Zürich, 3. April 2025

Bericht des unabhängigen Prüfers über die umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds

Wir wurden beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit ausgewählter Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) im Jahresbericht des Immobilienfonds «Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA» (Seite 12-13) von der Swisscanto Fondsleitung AG (die Gesellschaft) für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 (der Bericht) durchzuführen.

Unsere betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit bezog sich auf ausgewählte Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen), die im Jahresbericht des Immobilienfonds «Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA» (Seite 12-13) aufgeführt sind.

Wir haben keine Prüfungshandlungen für andere im Bericht enthaltene Informationen als für die im vorangegangenen Absatz beschriebenen durchgeführt und geben dementsprechend auch keine Schlussfolgerung zu anderen Informationen ab.

Anwendbare Kriterien

Die Gesellschaft hat folgende Kriterien als anwendbar definiert (die anwendbaren Kriterien):

- ▶ Randziffern 93 bis 110 der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» von AMAS
- ▶ Zirkular Nr. 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» von AMAS.

Die «Fachinformation Kennzahlen für Immobilienfonds» und das Zirkular Nr. 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» können der AMAS-Homepage entnommen werden.

Inhärente Grenzen

Die Genauigkeit und Vollständigkeit ausgewählter Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) sind aufgrund ihrer Beschaffenheit und der Methoden zur Bestimmung, Berechnung und Schätzung dieser Daten mit inhärenten Grenzen verbunden. Ausserdem ist die Quantifizierung der Indikatoren für nichtfinanzielle Belange mit inhärenter Unsicherheit verbunden, da die wissenschaftlichen Kenntnisse zur Bestimmung der Faktoren für die Emissionsfaktoren und der Werte, die beispielsweise für die Kombination der Emissionen verschiedener Gase erforderlich sind, unvollständig sind. Unser Prüfungsbericht sollte daher im Zusammenhang mit der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» und dem Zirkular Nr. 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds», welche die Grundlage für die Erstellung der Definitionen und Verfahren zur Berichterstattung über nichtfinanzielle Belange bilden, gelesen werden.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Auswahl der anwendbaren Kriterien sowie für die Aufstellung und Darstellung der ausgewählten Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) in allen wesentlichen Belangen entsprechend den anwendbaren Kriterien. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen, soweit dies für die Erstellung der Indikatoren von Bedeutung ist, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen und Irrtümern sind.

Unabhängigkeit und Qualitätssicherung

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen beruflichen Verhaltensanforderungen des *International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards)* des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Kodex) eingehalten. Der IESBA Kodex legt fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, beruflicher Kompetenz und erforderlicher Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdigen Verhaltens fest.

Unser Unternehmen wendet *International Standard on Quality Management 1* an, der verlangt, dass wir ein Qualitätsmanagementsystem entwerfen, einführen und betreiben, das Regelungen oder Massnahmen zur Einhaltung der beruflichen Verhaltensanforderungen, beruflichen Standards und anwendbaren rechtlichen und regulatorischen Anforderungen umfasst.

Unsere Verantwortung

Unsere Verantwortung ist es, auf der Grundlage der von uns erlangten Nachweise eine Schlussfolgerung zu den ausgewählten Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) abzugeben.

Wir haben unsere betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 *Betriebswirtschaftliche Prüfungen ausser Prüfungen oder prüferische Durchsichten von vergangenheitsorientierten Finanzinformationen* durchgeführt. Nach diesem Standard haben wir Prüfungshandlungen zu planen und durchzuführen, um begrenzte Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ausgewählten Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind.

Erläuterung der durchgeführten Prüfungshandlungen

Die im Rahmen einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit durchgeführten Prüfungshandlungen weichen in ihrer Art und ihrem zeitlichen Ablauf von jenen zur Erlangung hinreichender Sicherheit ab und sind in ihrem Umfang weniger umfangreich, sodass dementsprechend eine geringere Sicherheit gewonnen wird, als wenn eine Prüfung zur Erlangung hinreichender Sicherheit durchgeführt worden wäre. Unsere Prüfungshandlungen sind darauf ausgerichtet, mit einem Zusicherungsgrad mit begrenzter Sicherheit als Basis für unsere Schlussfolgerung zu dienen, und erfüllen nicht alle Nachweise, die erforderlich wären, wenn ein Prüfungsauftrag mit hinreichender Sicherheit durchgeführt würde.

Obwohl wir bei der Festlegung der Art und des Umfangs unserer Verfahren die internen Kontrollen des Managements berücksichtigt haben, war unser Prüfungsauftrag nicht darauf ausgerichtet interne Kontrollen zu prüfen. Unsere Prüfungshandlungen umfassten keine Tests der Kontrollen oder die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Überprüfung der Aggregation oder Berechnung von Daten innerhalb von IT-Systemen.

Der Prozess der Quantifizierung von Treibhausgasemissionen unterliegt wissenschaftlichen Unsicherheiten, die sich aus unvollständigen wissenschaftlichen Erkenntnissen über die Messung von Treibhausgasen ergeben. Darüber hinaus unterliegen Treibhausgasemissionsberechnungen Schätzungs- (oder Mess-)unsicherheiten, die sich aus den Mess- und Berechnungsprozessen zur Quantifizierung von Emissionen im Rahmen der vorhandenen wissenschaftlichen Erkenntnisse ergeben.

Im Rahmen unserer Prüfung zur Erlangung beschränkter Sicherheit haben wir, unter anderem, folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- ▶ Beurteilung der Eignung der anwendbaren Kriterien und ihrer einheitlichen Anwendung Befragung wichtiger Mitarbeitenden zum Erlangen eines Verständnisses des Geschäfts- und Berichterstattungsprozesses, einschliesslich der Nachhaltigkeitsstrategie, der Grundsätze und des Managements
- ▶ Befragung der Schlüsselpersonen der Gesellschaft, um ein Verständnis des Systems für die Nachhaltigkeitsberichterstattung während des Berichtszeitraums, einschliesslich des Prozesses zur Erhebung, Zusammenstellung und Berichterstattung der Angaben und Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen), zu erlangen
- ▶ Überprüfung der korrekten Anwendung der Berechnungskriterien im Einklang mit den in den anwendbaren Kriterien dargelegten Methoden
- ▶ Analytische Prüfverfahren zur Unterstützung der Plausibilität der Daten
- ▶ Identifizierung und Prüfung der den Berechnungen zugrunde liegenden Annahmen
- ▶ Prüfung der zugrunde liegenden Ausgangsinformationen auf Stichprobenbasis, um die Richtigkeit der Daten zu überprüfen

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unsere Schlussfolgerung zu dienen.

Schlussfolgerung

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der dadurch erlangten Prüfungsnachweise sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die ausgewählten Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) von der Swisscanto Fondsleitung AG nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien erstellt worden sind.

Ernst & Young AG

Patrick Schwaller
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Yves Lauber
Zugelassener Revisionsexperte