



Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA Jahresbericht per 31. Dezember 2025

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
Vergütungen und Ausschüttung	19
Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie für die Berechnung des Nettoinventarwertes	20
Inventar der Liegenschaften am Ende der Rechnungsperiode	22
Verzeichnis der Immobiliengesellschaften	26
Hypothekenverzeichnis	27
Bewertungsbericht	29
Bericht der Revisionsstelle	31

Der Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA wird an der Börse SIX Swiss Exchange gehandelt.
Die Valorenummer lautet 3743 094. Weitere Informationen stehen im Internet unter www.swisscanto.com zur Verfügung.

Swisscanto Fondsleitung AG

Zürich, 30. März 2026

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 Schaeppli Grundstücke AG, Zürich Wincasa AG, Winterthur
Schätzungsexperten	Andreas Bleisch , Partner bei Wüest Partner AG, Zürich Dr. rer. pol., dipl. Kulturingenieur ETH, eidg. pat. Ing.-Geometer Christoph Axmann , Partner bei Wüest Partner AG, Zürich 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		01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Eckdaten				
Inventarwert pro Anteil	CHF	136.35	130.55	126.90
Abzüglich 2.8% Nebenkosten	CHF	-3.82	-3.66	-3.55
Abzüglich 2.0% Kommission	CHF	-2.73	-2.61	-2.54
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	129.80	124.28	120.81
Letzter Börsenkurs per Stichtag	CHF	211.00	189.00	158.00
Höchster Börsenkurs	CHF	215.00	198.50	164.00
Tiefster Börsenkurs	CHF	187.40	160.00	142.50
Agio/Disagio		54.75%	44.77%	24.51%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz		2.75%	2.82%	2.84%
Steuerwert (per 31.12.)	CHF	211.00	189.00	158.00
Rendite und Performance				
Performance		13.96%	22.26%	8.87%
SXI Real Estate Funds TR (Benchmark)		10.62%	17.59%	5.03%
Kurs/Gewinn-Verhältnis (P/E ratio)		21.75	25.32	44.35
Kurs/Cashflow-Verhältnis (P/CF ratio)		54.09	48.76	41.89
Anlagerendite		7.65%	6.06%	2.88%
Eigenkapitalrendite (ROE)		7.43%	5.88%	2.80%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		5.32%	4.39%	2.33%
Nettorendite der fertigen Bauten		3.40%	3.47%	3.34%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		66.48%	66.74%	65.92%
Mietzinsausfallrate		1.53%	1.65%	1.92%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)		0.77%	0.77%	0.76%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)		0.75%	0.82%	0.90%
Vermögensrechnung				
Liegenschaften zu Verkehrswerten	Mio. CHF	2'065.17	1'948.35	1'879.57
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	1'436.16	1'375.14	1'336.63
Fremdfinanzierungsquote		23.83%	22.56%	22.16%
Anteile / Ausschüttung				
Anteile im Umlauf		10'533'229	10'533'229	10'533'229
Gekündigte Anteile		0	0	0
Ausschüttung je Anteil	CHF	4.00	3.90	3.80
Ausschüttungsrendite		1.90%	2.06%	2.41%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)		102.09%	100.48%	100.52%
Gründungsjahr		1961		

Kennzahlen gemäss AMAS-Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13. September 2016 (Stand 18. Dezember 2025). 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 für Schweizer Immobilienanlagen hat sich im Jahr 2025 weiter verbessert. Der rückläufige Inflationstrend ermöglichte es der Schweizerischen Nationalbank, den Leitzins im Juni auf 0% zu senken. Die 10-jährigen Bundesobligationen bewegten sich überwiegend in einer Bandbreite von 0.0% bis 0.5%. Das geldpolitische Umfeld dürfte vorerst weiterhin vorteilhaft für Immobilienanlagen bleiben. Für 2026 erwarten die Ökonomen der Zürcher Kantonalbank keine Veränderung des Leitzinses (Prognose per Ende Dezember 2025).

Schweizer Immobilienanlagen zeigten im Jahr 2025, auch dank der niedrigen Zinsen, eine solide Performance. Der Gesamtrenditen-Index SWIIT für Schweizer Immobilienfonds erhöhte sich um 10.6% (2024: 17.6%). Das Volumen der Kapitalsammlungen für Immobilienprodukte erreichte neue Rekordstände. Am Transaktionsmarkt stieg die Nachfrage nach Renditeliegenschaften spürbar, wodurch sich das Verhältnis von Angebot und Nachfrage zugunsten der Verkäufer verschob. Die Ankaufsrenditen sanken seit Sommer 2024 je nach Segment und Lage um 20 bis 60 Basispunkte, während die Transaktionspreise merklich anstiegen. Besonders gefragt waren Wohnimmobilien sowie erstklassige kommerzielle Liegenschaften.

Die stabilen Mietermärkte bleiben eine wichtige Stütze der Anlageklasse «Immobilien Schweiz». Die Nettozuwanderung dürfte 2025 leicht rückläufig, aber weiterhin hoch gewesen sein. Die Wohnbautätigkeit konnte seit Jahren nicht mit dem Bevölkerungswachstum Schritt halten. Daher sank die Leerwohnungsziffer 2025 zum fünften Mal in Folge. In vielen Regionen herrscht Wohnungsknappheit. Die Nachfrage nach kommerziellen Flächen in den Bereichen Büro, Industrie und Lebensmittel-Einzelhandel bleibt solide. In den Innenstädten von Zürich und Genf

sind grössere Büroflächen kaum verfügbar. Ausserhalb der Innenstädte ist der Markt wettbewerbsintensiver. Grössere Leerstände betreffen meist spezifische Teilmärkte oder einzelne Liegenschaften.

Produkt und Strategie

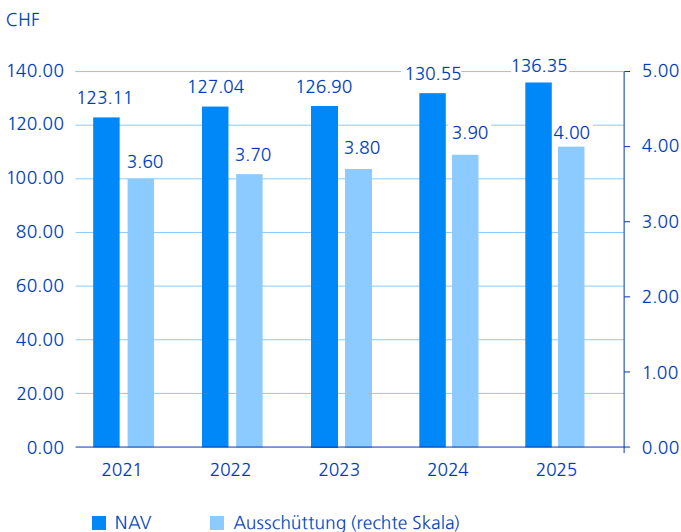
Der Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA investiert vorwiegend in Wohnliegenschaften in der Schweiz. Über 90% des Ertrages stammen aus klassischer Wohnnutzung. Das Portfolio ist geografisch breit diversifiziert und besteht überwiegend aus liquiden Objekten im mittleren Mietpreissegment. Der Fonds wurde über die vergangenen rund 60 Jahre hinweg durch verschiedene Zyklen aufgebaut und zeichnet sich durch eine hohe Stabilität in Bezug auf Portfolioqualität und Ausschüttungen aus. Strategisch konzentriert sich der Fonds primär auf das Management seiner Bestandesliegenschaften sowie auf die Realisierung von Mietzins- und Verdichtungspotenzialen. Darüber hinaus unterliegt der Fonds den definierten Bestimmungen der Nachhaltigkeitspolitik.

Operatives Ergebnis und Entwicklung Fondsvermögen

Der Fonds erzielte im Geschäftsjahr 2025 erneut ein starkes Ergebnis. Am Finanzmarkt verzeichnete der Fonds eine Gesamtpformance von +14.0% (Vorjahr: +22.3%). Das Agio stieg auf 54.8% (Vorjahr: 44.8%). Gleichzeitig konnte der Fonds seine Ausschüttung von CHF 3.90 auf CHF 4.00 pro Anteil erhöhen.

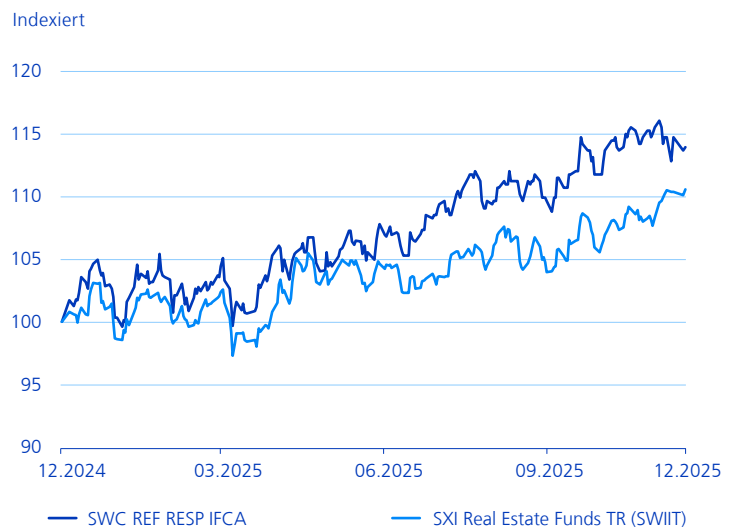
Der Gesamterfolg des Fonds konnte gegenüber dem Vorjahr von CHF 78.6 Mio. auf CHF 102.2 Mio. gesteigert werden. Die Anlagerendite verbesserte sich auf 7.7% (Vorjahr: 6.1%) und die Eigenkapitalrendite stieg auf 7.4% (Vorjahr: 5.9%). Sowohl die Ertragsentwicklung als auch die Wertsteigerung der Liegenschaften trugen massgeblich zum erfreulichen Gesamtergebnis bei.

Entwicklung Nettoinventarwert (NAV) und Ausschüttung



Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2025

Performancevergleich 2025



Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2025

Der Nettoertrag erhöhte sich dank zusätzlicher Einnahmen aus Abbau von Leerständen und Investitionen in den Bestand auf CHF 41.3 Mio. (Vorjahr: CHF 41.0 Mio.). Gleichzeitig stieg der nicht realisierte Kapitalerfolg aufgrund von Portfolioaufwertungen auf CHF 55.3 Mio. (Vorjahr: CHF 37.7 Mio.). Darüber hinaus resultierte aus zwei Verkäufen ein realisierter Kapitalerfolg von CHF 5.6 Mio. Die Mietzinsausfallquote konnte auf dem bereits niedrigen Niveau weiter auf 1.53% (Vorjahr: 1.65%) gesenkt werden, bei einer stabilen EBIT-Marge von 66.5% (Vorjahr: 66.7%).

Das Gesamtfondsvermögen erhöhte sich von CHF 1'988.2 Mio. auf CHF 2'113.1 Mio. per 31.12.2025. Es war zu 23.8% (Vorjahr: 22.6%) bzw. mit CHF 492.2 Mio. (Vorjahr: CHF 439.6 Mio.) fremdfinanziert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Fremdfinanzierung betrug 5.4 Jahre (Vorjahr: 5.1 Jahre) und der durchschnittliche Zinssatz lag bei 1.3% (Vorjahr: 1.4%). Die Liquidationssteuern stiegen aufgrund der Aufwertung des Portfolios auf CHF 145.5 Mio. (Vorjahr: 132.7 Mio.). Das Nettofondsvermögen erhöhte sich auf CHF 1'436.2 Mio. (Vorjahr: CHF 1'375.1 Mio.) bzw. auf CHF 136.35 pro Anteil (Vorjahr: 130.55).

Der Fonds erhöht zum wiederholten Mal die Ausschüttung pro Anteil für das Geschäftsjahr 2025 auf CHF 4.00 pro Anteil (Vorjahr: CHF 3.90). Diese Ausschüttung setzt sich aus der vollständigen Weitergabe des Nettoertrages und einem Beitrag aus dem Gewinnvortrag zusammen. Die Ausschüttungsquote beträgt 102.1% (Vorjahr: 100.5%).

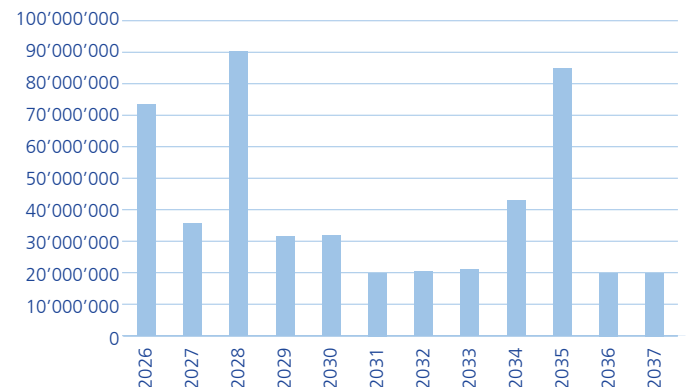
Portfolio

Per 31.12.2025 war der Fonds in 124 Liegenschaften (Vorjahr: 125) mit einem Marktwert von CHF 2'065.2 Mio. (Vorjahr: CHF 1'948.4 Mio.) investiert.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden zwei Liegenschaften gekauft und zwei verkauft. Mitte 2025 erwarb der Fonds in Illnau ZH (Kemptalstrasse 8–10) für CHF 19.0 Mio. eine vollvermietete, neuwertige

Fälligkeitsstruktur der Hypotheken

CHF

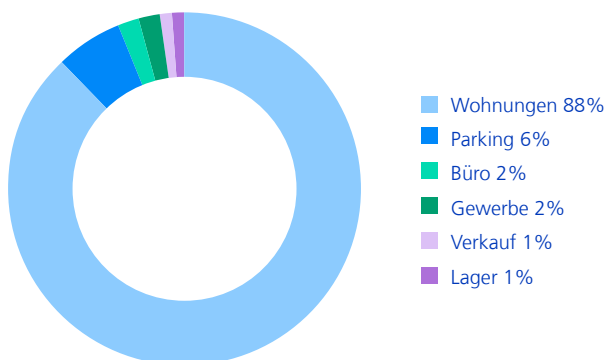


Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2025

Wohnliegenschaft. Das Mehrfamilienhaus, das im Jahr 2024 fertiggestellt wurde, umfasst 23 Wohneinheiten und erzielt eine Bruttorendite auf dem Kaufpreis von 3.2%. Die Wärmeenergieerzeugung erfolgt über Erdsonden-Wärmepumpen und auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage. Ebenfalls wurde ein Arrondierungskauf in Schlieren ZH (Schönenwerdstrasse 1) getätigt. Diese Liegenschaft wurde im Inventar der benachbarten Bestandesliegenschaft (Schönenwerdstrasse 2 und 3) zugewiesen. Dieser Zukauf erfolgte im Hinblick auf eine mittelfristige bauliche Entwicklung.

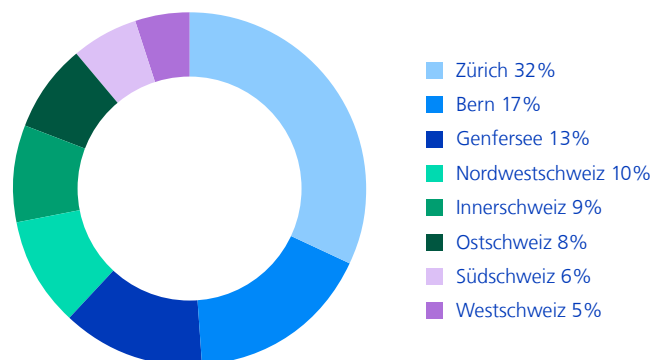
Zum Jahresende 2025 wurden zwei Liegenschaften in Monthey VS (Avenue de l'Europe 4a–d und Avenue de l'Industrie 27a) veräussert. Aufgrund ihrer Lage und des begrenzten Mietzinspotenzials entsprachen diese Liegenschaften nicht mehr den Anforderungen des Portfolios. Die Liegenschaften hatten per Ende 2024 einen Verkehrswert von rund CHF 16.7 Mio. Durch den Verkauf konnte der Fonds einen Kapitalgewinn nach Steuern von rund CHF 5.6 Mio. erzielen.

Nutzungsallokation in % der Mietzinseinnahmen



Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2025

Geografische Allokation in % der Verkehrswerte



Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2025

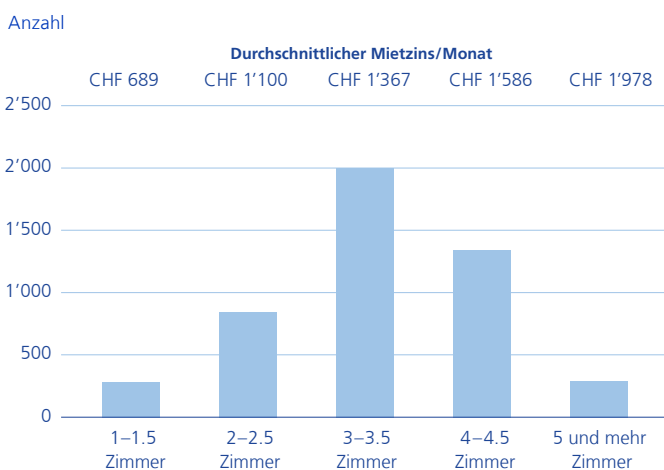
Der Anstieg des Portfoliowertes basiert primär auf den getätigten Bestandesinvestitionen sowie auf höheren Verkehrswerten der Bestandesliegenschaften. Auf dem Bestandesportfolio resultierte dank gestiegener Mieterträge sowie eines reduzierten Diskontierungssatzes von 2.75% (Vorjahr: 2.82%) eine Nettoaufwertung von 3.5% (Vorjahr: 2.5%).

Das Wohnportfolio des Fonds ist sehr breit diversifiziert. Das grösste Objekt ist die im Jahr 2020 erstellte Liegenschaft in Lachen SZ (Hintere Bahnhofstrasse 4, 6, 8, 10) mit einem Verkehrswert von CHF 62.95 Mio. (Vorjahr: CHF 58.91 Mio.) und einem wertmässigen Portfolioanteil von 3.0% (Vorjahr: 3.0%). Der durchschnittliche Wert einer Liegenschaft im Fonds betrug per Stichtag CHF 16.65 Mio. (Vorjahr: CHF 15.58 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 32% (Vorjahr: 30%) gefolgt von der Westschweiz inkl. Genfersee mit 18% (Vorjahr: 19%) und Bern mit 17% (Vorjahr: 17%).

Investitionstätigkeit und Bestandesmanagement

Der Fonds konzentrierte sich im Geschäftsjahr 2025 strategiekonform auf Bestandesinvestitionen, um Mietzins- und Verdichtungspotenziale zu realisieren und gleichzeitig einen positiven Beitrag zur CO₂-Reduktion zu leisten. Die im Geschäftsjahr 2025 getätigten Bauinvestitionen beliefen sich insgesamt auf CHF 41.6 Mio. Davon entfielen CHF 32.2 Mio. auf wertvermehrende Investitionen, die aktiviert werden konnten. Die verbleibenden CHF 9.4 Mio. wurden als werterhaltende Massnahmen der Erfolgsrechnung belastet.

Wohnungsmix – durchschnittliche Nettomietzinsen/Monat



Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2025



Illnau-Effretikon, Kempptalstrasse 8, 10

Das grösste laufende Bauprojekt des Fonds ist der Ersatzneubau AMBRA in Uster ZH (Gschwaderstrasse 40 / Ifangweg 2, 4, 6, 8). Durch die Nutzung von Ausnutzungspotenzialen und verdichteter Bauweise kann die Anzahl der Wohnungen von vormals 68 auf künftig 94 Einheiten erhöht werden. Die neue Wohnsiedlung wird nach dem Standard «Nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS) auf der Stufe «Gold» zertifiziert. Die Liegenschaft wird mit Photovoltaikanlagen, Elektroladestationen und Luftwärmepumpen ausgestattet und möglichst CO₂-neutral betrieben. Die Bauarbeiten schreiten planmässig voran, und die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2026 geplant. Der aktuelle Vermietungsstand liegt bei 99%. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 45 Mio., bei einem erwarteten mittelfristigen Mehrertrag von CHF 1.5 Mio.

Ein weiteres Ersatzneubauprojekt wird derzeit im Stadtzentrum von Basel BS (Allschwilerstrasse 38 / Birkenstrasse 43) realisiert. Durch den Neubau wird die Anzahl der Wohneinheiten um elf Einheiten erhöht, und der Angebotsmix wird um Wohnungen mit 1.5 bis 4.5 Zimmern erweitert. Die neue Liegenschaft erfüllt hohe Nachhaltigkeitsanforderungen und wird nach Minergie zertifiziert. Die Fertigstellung ist für das 1. Halbjahr 2026 geplant. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 10 Mio., bei einem erwartenden mittelfristigen Mehrertrag von CHF 0.3 Mio.

Folgende Projekte befinden sich bereits in einer fortgeschrittenen Planungsphase und setzen die Strategie von Bestandesinvestitionen zur Aktivierung von Mietzins- und Verdichtungspotenzialen konsequent fort.

- Bassersdorf ZH, Auenring 15, 17, 19, 21: Die Gesamtanierung der Überbauung umfasst neben klassischen Sanierungsmassnahmen auch Teilersatzneubauten und Erweiterungen, um zusätzliches Flächenpotenzial zu realisieren. Der Baustart ist für das Frühjahr 2026 vorgesehen. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 27 Mio., bei einem zu erwartenden mittelfristigen Mehrertrag von CHF 0.9 Mio.
- Zürich ZH, Josefstrasse 92: Die Umnutzung der Büroliegenschaft in eine Wohnnutzung mit insgesamt 47 Wohneinheiten ist geplant. Das Projekt umfasst einen breiten Angebotsmix von



Schlieren, Schönenwerdstrasse 1, 3, 5



Uster, Gschwaderstrasse 40 / Ifangweg 2, 4, 6, 8



Basel, Allschwilerstrasse 38 / Birkenstrasse 43

Anlagetätigkeit und Bestandesmanagement

	Mio. CHF
Total Grundstücke per 31.12.2024	1'948.35
Käufe	32.74
Verkäufe	-16.71
Neubauinvestitionen	22.49
Aktivierte Instandsetzungen	9.72
Bewertungseffekte	68.58
Total Grundstücke per 31.12.2025	2'065.17

Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2025

1- bis zu 4.5-Zimmer-Wohnungen. Der Baustart wird voraussichtlich per Mitte 2027 erfolgen. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 21.5 Mio., bei einem zu erwartenden Mehrertrag von CHF 0.7 Mio.

Weitere substanzielle Erneuerungs- und Ausbauprojekte befinden sich in vertiefter Prüfung oder in einer frühen Planungsphase. Diese betreffen Liegenschaften in Dübendorf ZH (Grünenstrasse 23, 25, 27), Vevey VD (Route de St-Légier 8, 8a und 12, 12a), Zürich ZH (Caspar-Wüest-Strasse 64, 66 / Rümlangstrasse 86, 88) und in Buchs ZH (Baumackerstrasse 4, 6, 8, 10 / Krähstelstrasse 17, 19). Das gesamte Investitionsvolumen dieser Projekte wird sich auf rund CHF 95 Mio. belaufen. Der aktuelle Anlagewert von etwa CHF 60 Mio. wird dadurch substantiell gesteigert. Zudem wird ein zusätzlicher Mietertrag von rund CHF 3.4 Mio. erwartet.

Ausblick

Der Fonds hält auch im Geschäftsjahr 2026 an seiner bewährten Strategie fest. Der Fokus liegt weiterhin auf der Steigerung des Nettoertrages im Bestandesportfolio. Dies umfasst neben einem aktiven Vermietungsmanagement und einer konsequenten Kostenoptimierung auch die Realisierung von Ertragspotenzialen durch gezielte Bestandesinvestitionen.

Im Mittelpunkt stehen zunächst die planmässige Fertigstellung der beiden laufenden Grossprojekte in Uster ZH (Gschwaderstrasse 40 / Ifangweg 2, 4, 6, 8) und Basel BS (Allschwilerstrasse 28 / Birkenstrasse 43) im 1. Halbjahr 2026. Zu Beginn des Jahres 2026 wird zudem mit der Gesamtsanierung und den Teilersatzneubauten in Bassersdorf ZH (Auenring 15, 17, 19, 21) begonnen. Darüber hinaus verfügt der Fonds über eine mittelfristige Pipeline von Ersatzneubauten und Gesamtsanierungen mit Aufstockungen im Umfang von CHF 100 bis 150 Mio., die in den nächsten fünf bis zehn Jahren schrittweise umgesetzt werden sollen.

Die aktuelle Marktlage bietet zudem die Möglichkeit, nicht strategiekonforme Objekte an peripheren Lagen zu veräussern. Akquisitionsmöglichkeiten, insbesondere in zentralen Lagen, werden weiterhin selektiv geprüft.

Ein zentraler Bestandteil der Fondsstrategie bleibt das Engagement für Nachhaltigkeit. Im Geschäftsjahr 2026 liegt der Schwerpunkt auf dem erneuten Erreichen eines guten GRESB-Ratings sowie auf der konsequenten Umsetzung des definierten Absenkpades. Der Absenkpfad sieht unter anderem die Ablösung fossiler Energieträger bei diversen Liegenschaften im Bestandesportfolio vor.

Wie in den vergangenen Jahren strebt der Fonds eine stabile Ausschüttung an und plant, den Nettoertrag vollständig an die Anleger auszuschütten. Der angehäuften Gewinnvortrag in Höhe von CHF 15.3 Mio. kann zusätzlich für zukünftige Ausschüttungen verwendet werden.

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 bei der Anlagetätigkeit auch ökologischen und sozialen Aspekten ein hoher Stellenwert beigemessen (ES-Integration). Weiter beinhaltet die Nachhaltigkeitsstrategie ambitionierte Treibhausgas-Reduktionsziele (Klima-Ausrichtung).

GRESB 2025: 5-Sterne-Rating

Der Fonds überzeugte beim ESG-Assessment 2025 von GRESB erneut mit sehr guten Ergebnissen. Das GRESB-Rating ist ein international anerkanntes Bewertungssystem zur Beurteilung der Nachhaltigkeitsleistung von Immobilienanlagen. Der Fonds erreichte mit einem Score von 91 Punkten (von 100, Vorjahr: 90 von 100) das höchstmögliche 5-Sterne-Rating (Vorjahr: 5 Sterne) für das Bestandesportfolio und mit einem Score von 96 Punkten (von 100, Vorjahr: nicht teilgenommen) gute 4 Sterne für die Bauprojekte. Die Vergabe der Sterne basiert auf dem Score im Vergleich zu der Peer-Gruppe. Da die Bewertung getrennt für Bestandesportfolios und Bauprojekte erfolgt, können sich die Schwellenwerte für ein 5-Sterne-Rating zwischen den beiden Kategorien unterscheiden. Zu der guten Beurteilung trugen unter anderem zusätzliche Liegenschaftszertifizierungen sowie Optimierungsmassnahmen bei der Energiedatenmessung bei.

CO₂-Fussabdruck: weitere Fortschritte erzielt

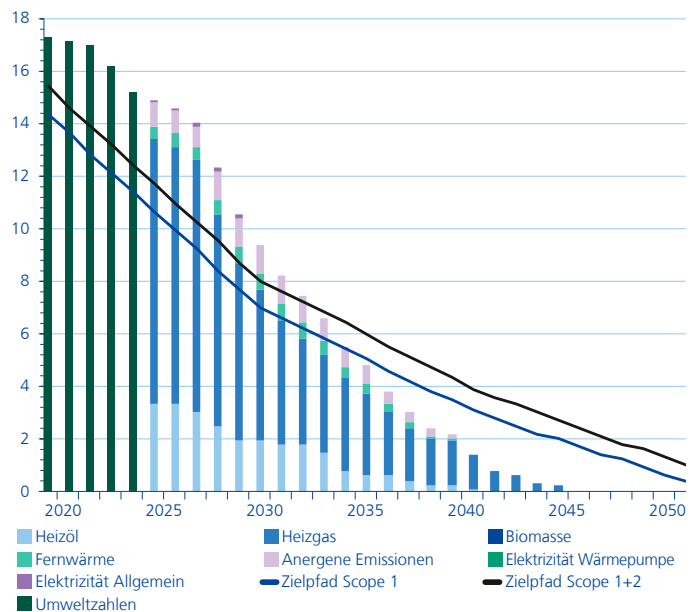
Die durchschnittliche Energieintensität lag im Jahr 2024 bei 101.4 kWh/m² (Vorjahr: 104.1) und die Treibhausgas-Emissionsintensität (Scope 1 und 2) bei 15.2 kg CO₂e/m² (Vorjahr: 16.2). Der Anteil erneuerbarer Energien an der durch die Immobilien des Fonds verbrauchten Energie (ohne Strombezug durch Mieter) lag im Jahr 2024 bei rund 22.8% (Vorjahr: 20.8%). Detaillierte Umweltkennzahlen nach REIDA-Standard sind auf Seite 12 und 13 ersichtlich. Die umweltrelevanten Kennzahlen (ohne Wasserverbrauch) wurden durch einen unabhängigen Prüfer geprüft.

Absenkpfad als Steuerungstool

Die konsequente Entwicklung in Richtung erneuerbare und CO₂-effizientere Energie wird auch zukünftig fortgesetzt. Für das Immobilienportfolio des Fonds wird ein Netto-Null-Ziel bis 2050 der Scope-1-Emissionen beim Betrieb mit Zwischenziel 2040 verfolgt. Das Zwischenziel erfüllt die Vorgaben der Energieperspektiven 2050+ des Bundesamts für Energie 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 Elektrizitätsanbieter berücksichtigt. Wir gehen davon aus, dass Lieferanten von Fernwärme und Elektrizität deren Netze bereits deutlich vor 2050 ohne fossile Energiequellen betreiben können. Der aktuelle Absenkpfad inklusive Zielpfad für den Fonds ist in der untenstehenden Grafik abgebildet.

Absenkpfad

Emissionsintensität in kg CO₂e pro m² Energiebezugsfläche



Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2025

* Zielpfade gemäss Energieperspektiven 2050+ des Bundesamts für Energie für den Gebäudepark Schweiz. Annahmen Entwicklung Emissionsfaktoren (jeweils ausgehend von aktuellen REIDA-Vorgaben): Heizgas, Heizöl und 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.

Umweltkennzahlen

Standardisierte Energie- und CO ₂ e-Bilanz ¹⁾	Einheit	2024	2023
Abdeckung			
Fertige Bauten gesamte Fläche	Liegenschaft	123	122
Fertige Bauten massgebliche Fläche	Liegenschaft	123	121
Gesamte Fläche EBFcalc ²⁾	m ² EBF	476'620	471'997
Massgebliche Fläche EBFcalc ²⁾	m ² EBF	476'620	465'465
Verhältnis massgebliche EBFcalc/VMF	–	1.21	1.21
Abdeckungsgrad	EBF-%	100.0%	98.6%
Energie			
Energieverbrauch	MWh/a	48'335	48'453
Energieintensität	kWh/m²EBF	101.4	104.1
Brennstoffe	Energie-%	73.6%	75.3%
Heizöl	Energie-%	13.4%	15.6%
Heizgas ³⁾	Energie-%	55.8%	55.9%
Biomasse	Energie-%	4.4%	3.8%
Wärme	Energie-%	18.5%	17.2%
Nah- und Fernwärme	Energie-%	15.0%	13.9%
Umweltwärme	Energie-%	3.5%	3.3%
Elektrizität	Energie-%	7.9%	7.5%
Elektrizität Wärme/Wärmepumpen	Energie-%	1.4%	1.3%
Elektrizität allgemein ⁴⁾	Energie-%	6.5%	6.2%
zusätzlich ergänzt ⁴⁾	Energie-%	0.0%	0.0%
Ergänzende Angaben Energie			
Erneuerbare Energie	Energie-%	22.8%	20.8%
Fossile Energie	Energie-%	75.0%	77.1%
Abwärme, Anergie	Energie-%	10.5%	9.7%

¹⁾ Standardisierte Energie- und CO₂e-Bilanz für die eigentümerkontrollierten Liegenschaften. Definition gemäss AMAS-Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.09.2016 (Stand vom 18.12.2025)» und AMAS-Zirkular 04/2022 «Umweltkennzahlen für Immobilienfonds». Die Berechnung der Kennzahlen erfolgte neu durch REIDA (Vorjahr: nach REIDA): <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>. Die Emissionen sind nach dem Location-based-Ansatz berechnet. Die Messperiode für die Umweltkennzahlen 2023 entspricht dem Berichtsjahr (01.01.2023–31.12.2023). Für das Berichtsjahr 2024 wurde die Messperiode erstmals auf ein Mid-year-to-mid-year-System umgestellt (01.07.2023–30.06.2024).

²⁾ EBFcalc ist die Bezugsgrösse für die Intensitäten; nach REIDA v1.2.2 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.

Standardisierte Energie- und CO ₂ e-Bilanz ¹⁾	Einheit	2024	2023
Emissionen			
Direkte CO₂-Emissionen	tCO ₂ /a	6'524	6'846
Direkte CO₂-Emissionsintensität	kgCO ₂ /m ² EBF	13.7	14.7
Treibhausgas-Emissionen	tCO ₂ /a	7'245	7'524
Treibhausgas-Emissionsintensität	kgCO ₂ /m ² EBF	15.2	16.2
Scope 1 Emissionen	Emissionen-%	90.5%	91.0%
Heizöl	Emissionen-%	22.5%	25.3%
Heizgas ³⁾	Emissionen-%	67.9%	65.7%
Biomasse	Emissionen-%	0.1%	0.1%
Scope 2 Emissionen	Emissionen-%	9.5%	9.0%
Nah- und Fernwärme	Energie-%	3.3%	3.1%
Anergene Emissionen	Energie-%	5.8%	5.1%
Elektrizität Wärme/Wärmepumpen	Energie-%	0.1%	0.2%
Elektrizität allgemein ⁴⁾	Energie-%	0.4%	0.7%
zusätzlich ergänzt ⁴⁾	Energie-%	0.0%	0.3%
Wasser (ungeprüft)			
Wasserverbrauch ⁶⁾	m ³ /a	487'415	464'781
Wasserintensität	m ³ /m ² EBF	1.020	0.999

¹⁾ Standardisierte Energie- und CO₂e-Bilanz für die eigüntümerkontrollierten Liegenschaften. Definition gemäss AMAS-Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.09.2016 (Stand vom 18.12.2025)» und AMAS-Zirkular 04/2022 «Umweltkennzahlen für Immobilienfonds». Die Berechnung der Kennzahlen erfolgte neu durch REIDA (Vorjahr: nach REIDA): <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>. Die Emissionen sind nach dem Location-based-Ansatz berechnet. Die Messperiode für die Umweltkennzahlen 2023 entspricht dem Berichtsjahr (01.01.2023–31.12.2023). Für das Berichtsjahr 2024 wurde die Messperiode erstmals auf ein Mid-year-to-mid-year-System umgestellt (01.07.2023–30.06.2024).

²⁾ EBFcalc ist die Bezugsgrösse für die Intensitäten; nach REIDA v1.2.2 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⁾ Wasserverbrauch als Frischwasserbezug ab kommunaler Wasserversorgung.

Jahresrechnung

+

-

×

=

Vermögensrechnung

	31.12.2025	31.12.2024
Aktiven		
Kasse, Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	28'110'847.29	15'761'045.02
Grundstücke		
Wohnbauten	1'822'050'000.00	1'743'020'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	56'850'000.00	54'810'000.00
Gemischte Bauten	116'450'000.00	112'870'000.00
Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	69'820'000.00	37'650'000.00
Total Grundstücke	2'065'170'000.00	1'948'350'000.00
Sonstige Vermögenswerte [1]	19'858'810.97	24'104'960.79
Gesamtfondsvermögen	2'113'139'658.26	1'988'216'005.81
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
– verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten [2]	–73'550'000.00	–89'525'000.00
– sonstige Verbindlichkeiten [3]	–39'323'341.47	–40'836'190.59
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	–112'873'341.47	–130'361'190.59
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
– verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten [2]	–418'625'000.00	–350'025'000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	–418'625'000.00	–350'025'000.00
Total Verbindlichkeiten	–531'498'341.47	–480'386'190.59
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'581'641'316.79	1'507'829'815.22
Geschätzte Liquidationssteuern [4]	–145'479'000.00	–132'688'000.00
Nettofondsvermögen	1'436'162'316.79	1'375'141'815.22
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	136.35	130.55
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	1'375'141'815.22	1'336'631'760.36
Ausschüttung	–41'079'593.12	–40'026'270.18
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf in laufenden Ertrag	0.00	0.00
Gesamterfolg	102'164'094.69	78'613'325.04
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungskonti	–64'000.00	–77'000.00
Pro Saldo Einlage/Entnahme Amortisationsfonds Immobilien	0.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	1'436'162'316.79	1'375'141'815.22
Informationen zur Bilanz		
Abschreibungskonti	27'976'679.67	27'976'679.67
Rückstellungskonti	14'102'488.23	14'166'488.23
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0.00	0.00

Erklärungen der Fussnoten/Kommentare auf Seite 17

Erfolgsrechnung

	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Ertrag		
Erträge der Bank- und Postguthaben	25'405.42	68'253.11
Mietzinseinnahmen	86'111'956.76	84'541'625.37
Aktivierete Bauzinsen	178'504.65	56'596.55
Sonstige Erträge	24'936.25	44'966.14
Total Ertrag	86'340'803.08	84'711'441.17
Aufwand		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-6'185'047.13	-6'474'253.97
Sonstige Passivzinsen [5]	-674'640.06	-640'786.57
Unterhalt und Reparaturen	-9'400'578.17	-9'675'149.62
Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in:		
– Liegenschaftsaufwand	-3'276'524.53	-3'338'203.69
– Verwaltungsaufwand [6]	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-9'779'745.29	-8'658'272.61
Schätzungsaufwand [6]	0.00	0.00
Prüfaufwand [6]	0.00	0.00
Abschreibungen auf Grundstücken	0.00	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen	64'000.00	77'000.00
Reglementarische Vergütungen an:		
– die Fondsleitung [7]	-15'732'415.70	-15'013'577.50
– die Depotbank [6]	0.00	0.00
– die Immobilienverwaltungen [6]	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-22'121.40	-28'123.65
Total Aufwand	-45'007'072.28	-43'751'367.61
Nettoertrag	41'333'730.80	40'960'073.56
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	5'572'808.81	0.00
Realisierter Erfolg	46'906'539.61	40'960'073.56
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern [8]	55'257'555.08	37'653'251.48
Gesamterfolg	102'164'094.69	78'613'325.04
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	41'333'730.80	40'960'073.56
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	16'102'117.19	16'221'636.73
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	57'435'847.99	57'181'710.29
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	-42'132'916.00	-41'079'593.10
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	0.00	0.00
Pro Saldo Einlage/Entnahme gesetzlicher Reserven Immobiliengesellschaften	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	15'302'931.99	16'102'117.19

Erklärungen der Fussnoten/Kommentare auf Seite 17

Kommentar zur Jahresrechnung

Vermögensrechnung

- [1] Die sonstigen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen (CHF 15.56 Mio.), Forderungen gegenüber Mietern sowie sonstigen Dritten (CHF 3.20 Mio.) sowie aktive Rechnungsabgrenzungen (CHF 1.10 Mio.).
- [2] Siehe Hypothekenverzeichnis auf Seite 27.
- [3] Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten zur Hauptsache Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Nebenkostenabrechnungen (CHF 16.05 Mio.), passive Rechnungsabgrenzungen (CHF 13.57 Mio.) sowie Verbindlichkeiten inklusive Mietzinsvorauszahlungen (CHF 9.70 Mio.).
- [4] Die geschätzten Liquidationssteuern sind, insbesondere bedingt durch die Wertentwicklung der Liegenschaften, um CHF 12.79 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 55.26 Mio. ist das Ergebnis eines positiven Bewertungseffektes 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 38.48 Mio. (Vorjahr: CHF 36 Mio.). Eventualverpflichtungen bestehen keine.

Bei der Berval Immobilien AG bestehen aus Bauprojekten nichtbilanzierte Verpflichtungen über CHF 0.25 Mio. (Vorjahr: 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 2025 bis 31. Dezember 2025 betrifft dies die Liegenschaften in Uster (Gschwaderstrasse 40/ Ifangweg 2, 4, 6, 8) sowie in Basel (Allschwilerstrasse 38/Birkenstrasse 43).

Rechtliches

Sowohl der Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA als auch die dazugehörenden Immobiliengesellschaften Arctus Immobilien AG und Berval Immobilien AG sind in keinem wesentlichen Rechtsfall involviert.

Bildnachweis

Das Titelbild zeigt die Liegenschaft Kaffeestrasse 15–17 in Bülach.

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
Ausgabekommission Ausgabe von Anteilen	5.00%	Nettoinventar der Anteile	n/a	Nettoinventar der Anteile
Rücknahmekommission Rücknahme von Anteilen	2.00%	Nettoinventar der Anteile	n/a	Nettoinventar der Anteile

Dem Fonds wurden im Geschäftsjahr 2025 CHF 563'500 Kauf-/Verkaufskommissionen sowie CHF 420'703 Baukommissionen belastet.

Ausschüttung für das Geschäftsjahr

Ordentliche Rechnung

Ex-Datum	22.04.2026
Zahlbar	24.04.2026

Brutto je Anteil	CHF	4.00
./ 35% Eidg. Verrechnungssteuer	CHF	1.40
Netto je Anteil	CHF	2.60

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

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie 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.	1'405'628.86	3'260'000.00	137'625.11	AEG	0.09%
Wiesenstrasse 2, 4, 6, 8	8910	Affoltern a. A.	4'241'032.05	12'080'000.00	522'198.27	AEG	0.26%
Binningerstrasse 11, 13 / Spitzgartenweg 2	4123	Allschwil	8'114'264.90	9'190'000.00	415'807.80	AEG	5.52%
Kleine Zeltg 1, 3, 7	9320	Arbon	3'324'390.35	5'740'000.00	308'353.00	AEG	0.89%
Via al Pascolo 3, 3a-b, 5, 5a-b	6612	Ascona	16'439'648.17	18'420'000.00	888'676.40	AEG	1.72%
Pizolstrasse 13, 13a, b	7310	Bad Ragaz	2'308'530.30	5'520'000.00	256'326.50	AEG	0.22%
Christoph Merian-Platz 2, 4, 6, 8	4052	Basel	4'581'519.32	9'170'000.00	601'736.80	BR+AEG	0.78%
Solothurnerstrasse 44	4053	Basel	7'698'641.98	12'100'000.00	400'674.00	AEG	0.00%
Auenring 15, 17, 19, 21	8303	Bassersdorf	12'828'620.98	24'310'000.00	765'475.33	AEG	18.88%
Holligenstrasse 107, 109, 121	3008	Bern	19'760'456.89	38'020'000.00	1'753'987.41	AEG	1.50%
Wabernstrasse 92	3007	Bern	1'840'651.17	3'120'000.00	127'551.17	AEG	0.00%
Kastanienweg 18, 18a, 20, 22	4562	Biberist	8'573'574.86	11'200'000.00	517'985.60	AEG	2.83%
Baumackerstrasse 4, 6, 8, 10 / Krähstelstrasse 17, 19	8107	Buchs	11'943'503.67	17'080'000.00	797'110.78	AEG	0.53%
Kaffeestrasse 15-17	8180	Bülach	28'468'511.21	34'090'000.00	1'127'024.56	AEG	1.14%
Tiergarten 39, 41	3400	Burgdorf	6'473'613.52	5'650'000.00	301'714.30	AEG	5.01%
Chemin de Champ-Pamont 123	1033	Cheseaux-sur-Lausanne	2'989'633.96	4'300'000.00	187'279.50	AEG	0.22%
Hofackerstrasse 15, 17, 19, 26, 28, 30, 32, 34, 36	8953	Dietikon	17'664'503.16	30'100'000.00	1'152'577.38	AEG	0.00%
Luberzenstrasse 10, 12	8953	Dietikon	3'617'544.12	9'060'000.00	367'430.10	AEG	0.00%
Grünenstrasse 23, 25, 27	8600	Dübendorf	7'839'225.28	11'340'000.00	458'342.30	AEG	0.53%
Brugerstrasse 40a, 42, 44, 46	3186	Düdingen	11'326'316.31	13'760'000.00	705'087.30	AEG	0.84%
Einschlagstrasse 31, 33, 35, 39, 41	4622	Egerkingen	19'916'158.58	23'300'000.00	1'010'117.58	AEG	1.24%
Bächelacherstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11	8132	Egg	6'893'253.79	15'340'000.00	656'407.66	AEG	0.32%
Landskronweg 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29	4107	Ettingen	19'753'746.96	21'460'000.00	909'991.55	AEG	1.85%
Le Frêne 1, 3, 5, 7	1072	Forel (Lavaux)	6'867'975.95	9'110'000.00	521'767.05	AEG	5.59%
Rückimattweg 3	3312	Fraubrunnen	3'487'458.55	3'820'000.00	193'787.80	AEG	6.22%
Oststrasse 1, 3, 5, 7	8500	Frauenfeld	11'639'435.34	17'780'000.00	757'253.20	AEG	0.07%
Route de Beaumont 5	1700	Fribourg	9'082'360.29	15'990'000.00	843'725.65	AEG	1.25%
Route de Bertigny 16, 18, 20 / Sentier Jules-Daler 2, 4	1700	Fribourg	6'271'626.80	17'440'000.00	913'835.00	AEG	0.99%
Route Joseph-Chaley 27, 29, 31, 33, 35	1700	Fribourg	12'020'211.37	16'790'000.00	882'589.05	AEG	0.51%
St. Gallerstrasse 91, 91a, 93	9403	Goldach	4'681'938.03	7'680'000.00	383'060.00	AEG	1.10%
Hinwilerstrasse 202, 204, 206, 208	8626	Gossau	9'102'382.87	11'760'000.00	563'792.98	AEG	0.00%
Rougemontweg 1, 3, 5	3626	Hilterfingen	3'174'162.44	8'040'000.00	388'025.50	AEG	0.82%
Zedtwitzweg 2, 4, 6	3626	Hilterfingen	3'535'219.22	7'800'000.00	376'124.50	AEG	3.96%
Drusbergstrasse 24-30	8810	Horgen	7'899'768.77	22'870'000.00	909'864.18	AEG	0.16%
Am Dorfbach 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27	8308	Illnau- Effretikon	35'085'872.28	52'900'000.00	1'969'623.09	AEG	0.95%
Kempttalstrasse 8, 10	8308	Illnau- Effretikon	18'516'682.55	19'020'000.00	280'714.38	AEG	0.00%
Blinzernfeldweg 10, 10a-b, 12, 14, 14a, 16, 18	3098	Köniz	4'632'220.39	10'140'000.00	461'805.72	AEG	1.12%
Bondelistrasse 62a, 66	3084	Köniz	24'542'054.08	32'570'000.00	1'360'119.38	AEG	0.79%
Wichelackerstrasse 27, 29, 31, 31a, 33, 35	3144	Köniz	10'196'439.00	12'380'000.00	570'542.96	AEG	1.94%

Adresse	PLZ	Ort	Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Mietzins- einnahmen	Eigentums- form*	Leer- stands- quote
Romanshonerstrasse 24, 26	8280	Kreuzlingen	5'446'517.11	7'560'000.00	345'183.00	AEG	4.92%
Wichlernweg 7, 9, 11	6010	Kriens	8'487'204.70	18'950'000.00	793'430.00	AEG	0.28%
Rue du Rafour 3	2024	La Grande Béroche	1'826'714.70	3'790'000.00	205'348.00	AEG	0.16%
Hintere Bahnhofstrasse 4, 6, 8, 10	8853	Lachen	42'242'509.99	62'950'000.00	2'058'363.65	AEG	0.21%
Aufhabenweg 9, 9a, 11	4900	Langenthal	2'315'219.67	4'160'000.00	194'387.97	AEG	5.97%
Napfstrasse 2, 2a, 4, 6	3550	Langnau	2'385'180.84	4'410'000.00	241'521.05	AEG	4.80%
Avenue de la Chablière 21b-c	1004	Lausanne	6'459'552.29	13'770'000.00	607'238.82	AEG	0.25%
Avenue Druey 12	1018	Lausanne	3'052'568.83	6'810'000.00	319'554.10	AEG	0.57%
Avenue Eugène Rambert 3	1005	Lausanne	5'969'873.09	8'050'000.00	315'626.00	AEG	0.83%
Avenue Virgile Rossel 12	1012	Lausanne	4'929'351.18	10'200'000.00	388'764.95	AEG	0.54%
Chemin des Clochetons 4 / Avenue d'Echallens 35	1004	Lausanne	8'565'714.82	17'870'000.00	960'114.31	AEG	0.51%
Chemin des Diablerets 16	1012	Lausanne	19'619'674.83	17'810'000.00	588'319.68	AEG	1.56%
Chemin des Sauges 10	1018	Lausanne	3'629'302.58	5'080'000.00	214'346.40	AEG	0.00%
Chemin Isabelle de Montolieu 131	1010	Lausanne	11'233'121.46	23'690'000.00	1'156'653.85	AEG	1.09%
Via Varenna 34, 36	6600	Locarno	9'415'165.55	11'870'000.00	545'453.52	AEG	3.28%
Chemin du Grand-Clos 35a-b	1869	Massongex	4'115'657.77	4'820'000.00	282'426.00	AEG	1.10%
Breitfeldstrasse 15, 17, 19 / Sandgrubenstrasse 4	5634	Merenschwand	19'909'834.59	23'370'000.00	1'013'918.00	AEG	0.21%
Avenue Ste-Cécile 1, 3	1217	Meyrin	5'242'004.11	11'480'000.00	632'462.00	AEG	1.12%
Avenue de l'Industrie 45, 45a-b, 47, 47a-b	1870	Monthey	4'980'627.74	7'790'000.00	434'174.52	AEG	0.66%
Avenue Mayor-Vautier 32	1815	Montreux	2'979'256.02	5'680'000.00	266'917.40	AEG	0.05%
Stägmat 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28	3302	Moosseedorf	46'327'260.36	58'390'000.00	2'431'148.13	AEG	0.76%
Rives de la Morges 4-5	1110	Morges	6'779'562.52	13'400'000.00	657'050.59	AEG	0.63%
Furkastrasse 71, 73a-b, 75	3904	Naters	22'862'789.99	25'210'000.00	1'270'683.92	AEG	0.35%
Austrasse 91, 93, 95, 97, 99, 101	3176	Neuenegg	13'561'645.87	15'420'000.00	715'622.55	AEG	1.51%
Weyerstattstrasse 38, 40	2560	Nidau	2'741'035.51	3'890'000.00	200'737.92	AEG	2.21%
Zürcherstrasse 9, 11	8102	Oberengstringen	3'638'013.25	7'160'000.00	268'230.59	AEG	0.00%
Buchenwies 1	9242	Oberuzwil	2'780'280.79	3'490'000.00	181'282.00	AEG	2.39%
Schärackerstrasse 7	8330	Pfäffikon	3'022'237.96	8'620'000.00	345'065.85	AEG	0.41%
Avenue de la Rapille 5	1008	Prilly	5'396'959.15	11'370'000.00	583'542.50	AEG	0.53%
Avenue de la Rapille 7	1008	Prilly	5'100'512.80	10'480'000.00	534'898.00	AEG	0.48%
Avenue de Lavaux 4	1009	Pully	5'772'941.58	10'800'000.00	521'067.60	AEG	0.31%
Hummelbergstrasse 42, 44	8645	Rapperswil-Jona	14'269'995.83	22'740'000.00	871'946.50	AEG	0.61%
Kantonsstrasse 60a, b	8864	Reichenburg	18'470'940.52	22'230'000.00	881'483.00	AEG	0.91%
Buchenstrasse 1, 3, 3a, 5, 7, 7a, 9, 11 / Tannenstrasse 2, 4, 6	4533	Riedholz	13'991'240.95	15'090'000.00	854'624.27	AEG	4.65%
Gotenstrasse 5-25 / Helvetierstrasse 10-28	4125	Riehen	12'108'427.85	25'080'000.00	1'612'233.60	BR + AEG	1.47%
Sonnenring 1, 3, 3a, 5, 7, 9, 9a, 11, 13, 13a	8590	Romanshorn	32'695'134.70	41'730'000.00	1'928'772.35	AEG	1.78%
Jurastrasse 7, 7a, 9, 11, 13, 15	3422	Rüdtligen-Alchenflüh	6'917'341.31	9'340'000.00	424'536.85	AEG	5.41%
Chilestieg 7, 9, 11, 13, 15	8153	Rümlang	6'433'162.93	15'110'000.00	673'509.02	AEG	0.26%
Postmatte 1, 3, 5	6214	Schenkon	11'077'321.00	15'120'000.00	648'670.00	AEG	0.26%
Zellburg 2-4	6214	Schenkon	12'975'057.34	16'570'000.00	712'618.55	AEG	0.26%
Badenerstrasse 99-101	8952	Schlieren	14'727'401.50	15'240'000.00	512'014.34	AEG	0.21%
Schönenwerdstrasse 1, 3, 5	8952	Schlieren	21'183'198.30	25'490'000.00	638'183.27	AEG	0.18%
Adlerstrasse 1	8854	Schübelbach	5'156'486.72	11'220'000.00	496'669.50	AEG	2.36%

Adresse	PLZ	Ort	Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Mietzins- einnahmen	Eigentums- form*	Leer- stands- -quote
Avenue des Platanes 15	3960	Sierre	20'877'552.92	21'060'000.00	1'061'133.44	AEG	0.75%
Avenue de Tourbillon 68, 70	1950	Sion	3'828'619.56	5'940'000.00	308'131.32	AEG	0.00%
Untere Sternengasse 15, 15a-b, 17, 17a-b	4500	Solothurn	22'777'868.35	29'360'000.00	1'233'593.63	AEG	1.29%
Rotzenbühlstrasse 20	8957	Spreitenbach	4'898'628.85	14'380'000.00	609'256.58	AEG	0.11%
Burenbüchelstrasse 18, 18a-b	9016	St. Gallen	1'845'116.82	4'230'000.00	198'078.00	AEG	0.53%
Haggenhaldenstrasse 9, 11, 13, 15	9014	St. Gallen	10'413'554.68	14'660'000.00	582'404.00	AEG	2.52%
Lehnstrasse 89, 91	9014	St. Gallen	10'482'401.02	10'380'000.00	377'842.75	AEG	10.81%
Mittelstrasse 10, 12 / Merkurstrasse 4, 6, 8 / Schwäbisstrasse 19, 21	3613	Steffisburg	11'515'927.49	29'740'000.00	1'297'528.90	AEG	1.82%
Mittelstrasse 6, 8 / Merkurstrasse 10, 12, 22	3613	Steffisburg	9'299'548.04	21'920'000.00	989'158.06	AEG	1.47%
Streumattweg 14, 16, 18	4802	Strengelbach	3'144'195.15	4'490'000.00	257'424.49	AEG	0.46%
Mattenweg 1, 3	2557	Studen	5'716'515.44	7'670'000.00	346'048.70	AEG	1.62%
Im Lingg 3, 5	8800	Thalwil	2'957'391.74	8'860'000.00	296'766.60	AEG	0.02%
Länggasse 90, 92	3600	Thun	5'795'984.44	9'020'000.00	428'867.35	AEG	1.16%
Neufeldstrasse 8, 8a-b, 10, 10a-e	3604	Thun	9'568'265.84	14'270'000.00	722'054.80	AEG	1.23%
Pestalozzistrasse 85a-b	3600	Thun	3'903'673.30	7'710'000.00	293'255.90	AEG	8.03%
Siedlungsstrasse 3, 5, 5a-b, 7, 7a	3603	Thun	18'099'384.52	26'150'000.00	1'097'595.05	AEG	0.32%
Von May-Strasse 15, 15a, 17, 19, 21	3604	Thun	14'098'254.17	20'670'000.00	869'931.00	AEG	1.12%
Solothurnstrasse 9, 11	3322	Urtenen-Schönbühl	4'648'180.35	4'620'000.00	233'652.75	AEG	0.29%
Chemin de Pont-Céard 1, 3	1290	Versoix	10'878'999.88	20'750'000.00	979'415.61	AEG	0.48%
Route de St-Légier 12, 12a	1800	Vevey	4'299'572.11	6'740'000.00	309'112.50	AEG	0.23%
Route de St-Légier 8, 8a	1800	Vevey	4'196'309.69	6'730'000.00	308'721.00	AEG	1.13%
Chemin de Beaulieu 4-7	1752	Villars-sur-Glâne	11'333'490.44	12'880'000.00	678'640.00	AEG	2.27%
Melchrütistrasse 31, 33, 35, 37, 39	8304	Wallisellen	20'344'894.08	32'530'000.00	1'247'955.37	AEG	0.18%
Sonnenriedstrasse 3	8855	Wangen	1'995'885.66	3'810'000.00	170'095.00	AEG	0.00%
Neugrubenstrasse 21, 21a, 23, 23a, 27, 27a, 29, 29a	9500	Wil	21'610'029.38	26'570'000.00	1'235'033.00	AEG	1.34%
Strahleggstrasse 64, 66, 68	8400	Winterthur	6'564'242.78	14'760'000.00	573'224.58	AEG	0.66%
Unterenstrasse 2, 4, 6, 8	8408	Winterthur	5'485'150.58	13'810'000.00	528'661.50	AEG	0.39%
Chemin de Sous Bois 3	1400	Yverdon-les-Bains	4'420'660.12	5'930'000.00	285'290.80	AEG	0.61%
Caspar-Wüst-Strasse 64, 66 / Rümlangstrasse 86, 88	8052	Zürich	5'115'938.81	15'860'000.00	595'876.32	AEG	0.99%
Engweg 1, 3	8006	Zürich	21'669'604.34	52'000'000.00	1'214'558.13	AEG	2.67%
Herrligstrasse 26, 28, 30	8048	Zürich	21'634'626.76	44'420'000.00	1'206'176.42	AEG	0.31%
Schwandenholzstrasse 234, 236, 238, 240	8046	Zürich	13'495'128.59	17'550'000.00	845'126.46	BR+ AEG	1.60%
Stiglenstrasse 59	8052	Zürich	6'550'591.05	15'580'000.00	551'967.52	AEG	0.49%

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Josefstrasse 92	8005	Zürich	9'551'854.28	25'170'000.00	1'035'967.56	AEG	2.74%
Räffelstrasse 25	8045	Zürich	14'485'677.38	31'680'000.00	2'009'740.20	AEG	0.00%

Adresse	PLZ	Ort	Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Mietzins- einnahmen	Eigentums- form*	Leer- stands- -quote
Gemischte Bauten							
Viktoriastrasse 15	3900	Brig	13'100'144.81	16'870'000.00	882'331.01	AEG	0.70%
Rte de Florissant 86, 86a	1206	Genf	10'131'473.20	25'270'000.00	983'316.00	AEG	0.00%
Avenue de la Sallaz 29, 31	1010	Lausanne	8'395'156.97	14'310'000.00	711'359.65	AEG	0.70%
Avenue de Morges 161 / Rue de Genève 98	1004	Lausanne	8'524'662.99	18'110'000.00	913'102.05	AEG	1.20%
Winkelriedstrasse 56	6003	Luzern	42'416'648.18	41'890'000.00	1'409'483.75	AEG	0.00%

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten

Allschwilerstrasse 38 / Birkenstrasse 43	4055	Basel	10'598'965.42	10'410'000.00	43.00	AEG	100.00%
Gschwaderstrasse 40 / lfangweg 2, 4, 6, 8	8610	Uster	37'715'890.71	59'410'000.00	727.96	AEG	100.00%

Verkaufte Liegenschaften

					-8'846.10		
Avenue de l'Europe 4a-d	1870	Monthey	0.00	0.00	633'819.58		
Avenue de l'Industrie 27a	1870	Monthey	0.00	0.00	333'429.61		

Total **1'337'919'439.81** **2'065'170'000.00** **86'111'956.76**

* AEG: Alleineigentum; BR: Baurecht

Veränderung im Liegenschaftsbestand

Liegenschaftsbezeichnung	Art	Datum der Eigentumsübertragung
--------------------------	-----	--------------------------------

Käufe

Kempttalstrasse 8, 10, Illnau ZH	Bestandesliegenschaft	23.06.2025
Johannessgasse, Zürich ZH	Arrondierungskauf	16.07.2025
Schönenwerdstrasse 1, Schlieren ZH	Arrondierungskauf	02.09.2025

Verkäufe

Avenue de l'Europe 4a-d, Monthey VS	Bestandesliegenschaft	11.12.2025
Avenue de l'Industrie 27a, Monthey VS	Bestandesliegenschaft	11.12.2025

Zusammenfassung Liegenschaftsinventar

	Gestehungskosten		Verkehrswert		Mietzinseinnahmen	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Wohnbauten	1'182'998'965.87	88.42	1'822'050'000.00	88.23	77'207'482.49	89.66
– davon im Baurecht	30'185'075.76	2.26	51'800'000.00	2.51	3'059'096.86	3.55
Kommerziell genutzte Liegenschaften	24'037'531.66	1.80	56'850'000.00	2.75	3'045'707.76	3.54
Gemischte Bauten	82'568'086.15	6.17	116'450'000.00	5.64	4'899'592.46	5.69
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	48'314'856.13	3.61	69'820'000.00	3.38	770.96	0.00
Verkaufte Liegenschaften	0.00	0.00	0.00	0.00	958'403.09	1.11
Total	1'337'919'439.81	100.00	2'065'170'000.00	100.00	86'111'956.76	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			
01.12.2016	28.02.2025	1.030%	4'000'000.00
28.05.2015	28.05.2025	0.950%	575'000.00
24.04.2025	29.07.2025	0.730%	4'000'000.00
29.07.2025	27.08.2025	0.650%	2'800'000.00
29.07.2025	29.10.2025	0.580%	1'400'000.00
27.06.2025	24.12.2025	0.580%	8'200'000.00
Total zurückbezahlte Hypotheken			20'975'000.00

Hypotheken am Ende der Rechnungsperiode

Kurzfristige Hypotheken			
29.10.2025	26.01.2026	0.580%	5'000'000.00
16.04.2025	16.04.2026	0.720%	12'000'000.00
18.04.2023	17.04.2026	2.190%	7'000'000.00
24.04.2014	30.04.2026	2.000%	350'000.00
24.04.2014	30.04.2026	2.000%	780'000.00
24.04.2014	30.04.2026	2.000%	870'000.00
23.04.2015	30.04.2026	1.100%	4'500'000.00
28.05.2025	28.05.2026	0.700%	7'000'000.00
27.06.2025	24.06.2026	0.550%	2'500'000.00
30.06.2021	30.06.2026	0.200%	8'550'000.00
30.09.2015	30.09.2026	0.520%	5'000'000.00
28.12.2023	28.12.2026	1.490%	20'000'000.00
Total kurzfristige Hypotheken			73'550'000.00

Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)			
26.04.2024	26.04.2027	1.570%	2'800'000.00
26.04.2024	26.04.2027	1.570%	7'200'000.00
07.11.2012	08.11.2027	1.910%	3'000'000.00
27.11.2012	29.11.2027	1.950%	6'685'000.00
29.11.2024	29.11.2027	1.020%	6'000'000.00
31.12.2021	31.12.2027	0.248%	10'000'000.00
18.04.2013	18.04.2028	1.990%	15'000'000.00
24.04.2025	28.04.2028	0.660%	8'300'000.00
22.04.2022	30.04.2028	1.130%	5'000'000.00
27.06.2013	27.06.2028	2.120%	2'000'000.00
31.07.2023	31.07.2028	2.210%	31'200'000.00
02.09.2025	31.08.2028	0.880%	14'050'000.00
30.09.2025	29.09.2028	0.880%	3'000'000.00
28.11.2025	28.11.2028	0.890%	11'600'000.00
24.04.2014	30.04.2029	2.200%	500'000.00
24.04.2014	30.04.2029	2.200%	1'000'000.00
25.04.2016	30.04.2029	0.840%	5'000'000.00
31.05.2016	31.05.2029	0.900%	1'550'000.00
29.06.2016	29.06.2029	0.920%	4'000'000.00
04.07.2016	04.07.2029	0.920%	440'000.00
30.08.2024	31.08.2029	1.390%	2'500'000.00

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag in CHF
Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)			
30.09.2019	30.09.2029	0.450%	14'000'000.00
01.11.2024	31.10.2029	1.290%	2'500'000.00
20.05.2022	20.05.2030	1.550%	8'000'000.00
23.05.2025	20.05.2030	1.010%	13'000'000.00
Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)			178'325'000.00

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag in CHF
Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)			
31.12.2015	31.12.2030	1.190%	11'000'000.00
23.04.2015	30.04.2031	1.390%	6'000'000.00
31.12.2021	31.12.2031	0.640%	14'000'000.00
30.09.2021	31.10.2032	0.720%	15'000'000.00
31.12.2012	31.12.2032	1.950%	5'500'000.00
09.02.2013	08.02.2033	2.040%	5'000'000.00
18.04.2013	19.04.2033	2.080%	6'000'000.00
28.05.2013	27.05.2033	2.040%	10'000'000.00
24.04.2014	24.04.2034	2.390%	4'000'000.00
22.04.2022	30.04.2034	1.520%	5'000'000.00
15.08.2024	30.08.2034	1.470%	7'000'000.00
25.10.2024	25.10.2034	1.600%	16'000'000.00
30.09.2021	31.10.2034	0.800%	11'000'000.00
23.04.2015	30.04.2035	1.490%	6'000'000.00
23.06.2025	28.06.2035	1.330%	15'800'000.00
30.09.2015	30.09.2035	1.460%	13'000'000.00
28.11.2025	28.11.2035	1.360%	50'000'000.00
25.04.2016	25.04.2036	1.100%	10'000'000.00
31.10.2021	31.10.2036	0.920%	10'000'000.00
22.04.2022	30.04.2037	1.620%	7'000'000.00
22.04.2022	30.04.2037	1.620%	8'000'000.00
01.12.2022	30.11.2037	2.040%	5'000'000.00
Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)			240'300'000.00

Total	492'175'000.00
--------------	-----------------------

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

Im Geschäftsjahr 2025 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 2025 bewertet. Das Portfolio umfasst per Stichtag 124 Liegenschaften, davon werden zwei Liegenschaften als angefangene Bauten ausgewiesen. Im Betrachtungszeitraum (seit 1. Januar 2025) erfolgten zwei Akquisitionen, davon ein Arrondierungskauf. Im gleichen Zeitraum wurden zwei 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 31.12.2025 beträgt der Gesamtwert des Portfolios mit 124 Liegenschaften CHF 2'065'170'000. Dieser setzt sich aus 121 Bestandsliegenschaften mit einem Gesamtwert von CHF 1'976'330'000 zusammen, wobei darin der Arrondierungskauf «Schönenwerdstrasse 1» in Höhe von CHF 13'720'000 berücksichtigt ist. Zusätzlich ist der Akquisitionskauf «Kempttalstrasse 8–10» mit CHF 19'020'000 im Portfoliowert enthalten. Der Marktwert der zwei angefangenen Bauten wird per Stichtag auf insgesamt CHF 69'820'000 geschätzt.

Der Marktwert der 121 Bestandesliegenschaften, welche sich bereits im Vorjahr per 31.12.2024 im SWC REF RESPONSIBLE IFCA Portfolio befanden, veränderte sich um CHF 82'340'000 respektive +4.35%.

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 31.12.2025 wird mit 2.75% (Vorjahr: 2.82%) ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.30% (Vorjahr: 2.35%) bis 3.30% (Vorjahr: 3.30%) reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Bestandesliegenschaften liegt bei 4.22%.

Wüest Partner AG

Zürich, 31. Dezember 2025

Christoph Axmann MRICS
Mandatsleiter

Dr. Andreas Bleisch
stv. Mandatsleiter

Bericht der Revisionsstelle



An den Verwaltungsrat der
Swisscanto Fondsleitung AG, Zürich

Zürich, 30. März 2026

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 2025, 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 - 28) 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 für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch 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 für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Fondsleitung 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Ernst & Young AG

Patrick Schwaller
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Yves Lauber
Zugelassener Revisionsexperte

An den Verwaltungsrat von

Swisscanto Fondsleitung AG, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich

Zürich, 30. März 2026

Bericht des unabhängigen Prüfers über die umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds

Wir wurden von der Swisscanto Fondsleitung AG (die Gesellschaft) beauftragt, zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit die umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich Treibhausgasemissionen) für Immobilienfonds im Jahresbericht des Immobilienfonds «Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA» (der Bericht) im Kapitel Nachhaltigkeitsbericht auf Seite 12 und 13 (die umweltrelevanten Kennzahlen) des Immobilienfonds «Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA» für den Berichtszeitraum von 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 zu prüfen.

Anders als im vorstehenden Absatz beschrieben, der den Umfang unseres Auftrags festlegt, haben wir keine Prüfungshandlungen für die übrigen, im Bericht enthaltenen Informationen durchgeführt, und dementsprechend geben wir keine Schlussfolgerung zu diesen Informationen.

Anwendbare Kriterien

Die Gesellschaft definierte als massgebliche Kriterien (die «anwendbaren Kriterien») die Randziffern 93 bis 110 der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» und die Zirkulare Nr. 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» sowie 06/2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» der Asset Management Association Switzerland (AMAS).

Die Fachinformation «Kennzahlen für Immobilienfonds» und die Zirkulare Nr. 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» sowie 06/2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» können der AMAS-Homepage entnommen werden.

Wir sind der Auffassung, dass diese Kriterien für die Durchführung unseres Prüfauftrags zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit angemessen sind.

Inhärente Grenzen

Die Genauigkeit und Vollständigkeit umweltrelevanter Kennzahlen (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 umweltrelevanten Kennzahlen (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 umweltrelevanter Kennzahlen (einschliesslich Treibhausgasemissionen) von Bedeutung ist, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen und Irrtümern sind.

Unabhängigkeit und Qualitätsmanagement

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 Code) eingehalten. Dieser basiert auf den grundlegenden Prinzipien Integrität, Objektivität, berufliche Kompetenz und erforderliche Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdiges Verhalten.

Unser Unternehmen wendet ISQM 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 umweltrelevanten Kennzahlen (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 umweltrelevanten Kennzahlen (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 von der Gesellschaft, um ein Verständnis des Systems für die Nachhaltigkeits- oder nichtfinanzielle Berichterstattung während des Berichtszeitraums, einschliesslich des Prozesses zur Erhebung, Zusammenstellung und Berichterstattung der Kennzahlen, 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
- Überprüfung der Vollständigkeit und Angemessenheit der Offenlegung der umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds.

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 umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich Treibhausgasemissionen) im Bericht von der Swisscanto Fondsleitung AG nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien erstellt worden sind.

Ernst & Young AG

Patrick Schwaller
Verantwortlicher Partner

Yves Lauber
Partner