

A close-up, profile view of a woman with blonde hair looking intently at a small, light-colored wooden model of a house. She is holding the model with her fingers. The background is blurred, showing what appears to be a workshop or a room with shelves.

Swisscanto AST Immobilien Responsible Schweiz

Immobilienbericht zum Geschäftsbericht 2025/2026 der Swisscanto Anlagestiftung

Inhaltsverzeichnis

Immobilienbericht

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

Immobilien Schweiz

Das Wirtschaftsumfeld im Geschäftsjahr 2025/2026 lässt sich in zwei Phasen unterteilen. Die erste Phase, die bis zum Beginn des Irankriegs im Februar 2026 andauerte, war geprägt von solidem Wirtschaftswachstum, moderaten Inflationserwartungen und der Hoffnung auf Zinssenkungen im Verlauf des Jahres 2026. Der Ausbruch des Irankriegs führte jedoch zu einem deutlichen Anstieg der Preise für Rohöl und andere Güter, was die globalen Wirtschaftsaussichten erheblich eintrübte und den weltweiten Inflationsdruck verstärkte. Vor diesem Hintergrund wurden die zuvor erwarteten Leitzinssenkungen der Zentralbanken für das zweite Halbjahr 2026 zunehmend unwahrscheinlicher. Die langfristigen Zinsen stiegen im April und Mai merklich an.

Schweizer Immobilienanlagen erfreuten sich jedoch über das gesamte Geschäftsjahr hinweg einer hohen Investorennachfrage. Sie profitierten einerseits von weiterhin niedrigen langfristigen Zinsen und andererseits von ihrem Status als «sicherer Hafen». Das Volumen der Kapitalsammlungen für Immobilienprodukte blieb auf einem historisch hohen Niveau. Am Transaktionsmarkt für Renditeliegenschaften verschob sich das Verhältnis von Angebot und Nachfrage weiter zugunsten der Verkäufer. Bieterwettbewerbe sind derzeit äusserst kompetitiv, was zu sinkenden Ankaufsrenditen und steigenden Transaktionspreisen führt. Besonders gefragt sind Wohnimmobilien sowie erstklassige kommerzielle Liegenschaften.

Die stabilen Mietermärkte bleiben eine zentrale Stütze der Anlageklasse «Immobilien Schweiz». In vielen Regionen der Schweiz herrscht weiterhin Wohnungsknappheit, da die Wohnbautätigkeit seit Jahren nicht mit dem Bevölkerungswachstum Schritt halten kann. Trotz der globalen wirtschaftlichen Unsicherheiten bleibt die Nachfrage nach kommerziellen Flächen in den Bereichen Büro, Industrie und Lebensmittel-einzelhandel stabil. In den Innenstädten von Zürich und Genf sind grössere Büroflächen nur limitiert verfügbar, während der Markt ausserhalb der Innenstädte wettbewerbsintensiver ist. Grössere Leerstände betreffen meist spezifische Teilmärkte oder einzelne Liegenschaften.

Ergebnis

Die Anlagegruppe «Swisscanto AST Immobilien Responsible Schweiz» erzielte im Geschäftsjahr 2025/2026 erneut ein überzeugendes Ergebnis. Der Gesamterfolg stieg auf CHF 488,9 Mio. (Vorjahr: CHF 410,8 Mio.). Dieses erfreuliche Resultat ist sowohl auf einen höheren Nettoertrag als auch auf nicht realisierte Kapitalgewinne zurückzuführen.

Der Nettoertrag stieg auf CHF 276,1 Mio. (Vorjahr: CHF 264,4 Mio.). Dabei profitierte die Anlagegruppe von höheren Mietzinseinnahmen (CHF 366,5 Mio., Vorjahr: CHF 358,9 Mio.) sowie von einem erneut gesunkenen Finanzierungsaufwand (CHF 7,1 Mio., Vorjahr: CHF 9,9 Mio.). Die nicht realisierten Kapitalgewinne fielen mit CHF 212,0 Mio. (Vorjahr: CHF 134,3 Mio.) äusserst positiv aus. Dies ist insbesondere auf eine positive Nettoaufwertung (like-for-like) des Portfoliowerts von 2,3% zurückzuführen. Vor allem gut gelegene Wohnliegenschaften trugen massgeblich zu dieser Aufwertung bei. Im Gegensatz dazu wurde in diesem Geschäftsjahr keine neue bedeutende Projektentwicklung neu baubewilligt und erstmals zum Verkehrswert bilanziert. Darüber hinaus wurde mit dem Verkauf einer kleineren Liegenschaft leicht über Bilanzwert ein marginaler Kapitalgewinn realisiert (CHF 0,8 Mio., Vorjahr: CHF 12,2 Mio.).

Auf Grundlage des erfreulichen Ergebnisses konnte eine Anlagerendite (GT-Klasse) von 5,00% (Vorjahr: 4,48%) erzielt werden. Die Jahresperformance von 5,22% liegt über dem Benchmark des KGAST Immo-Index Gemischt (5,16%).

Das Gesamtvermögen wuchs weiter und erreichte per 30.06.2026 CHF 11'203,6 Mio. (Vorjahr: CHF 10'470,5 Mio.). Dieser Anstieg ist vor allem auf das Wertwachstum im Bestand sowie auf Zukäufe zurückzuführen. Die Fremdfinanzierungsquote blieb mit 4,01% (Vorjahr: 4,31%) weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die latenten Steuern erhöhten sich von CHF 430,5 Mio. auf CHF 476,1 Mio. Das Nettovermögen stieg von CHF 9'455,0 Mio. im Vorjahr auf CHF 10'139,9 Mio. an.

Portfolio

Das Portfolio zeichnet sich durch einen sehr hohen sektoralen und regionalen Diversifikationsgrad aus. Per 30.06.2026 war die Anlagegruppe in 253 Bestandesliegenschaften und sechs Bauprojekte mit einem Bilanzwert von insgesamt CHF 11'057,2 Mio. (Vorjahr: CHF 10'316,9 Mio.) investiert. Knapp über die Hälfte (52,1%) des Portfolioertrages stammte aus der Nutzungsart Wohnen. Die Sektoren Büro (20,8%), Gewerbe (7,2%) und Verkauf (10,1%) generierten den Grossteil des restlichen Ertrags.

Die Mietausfallquote reduzierte sich von 6,80% im Vorjahr auf 6,66%. Rund ein Viertel des Leerstands entfällt auf noch verfügbare Flächen im Neubaukomplex Quartet in Genf. Die grosse Büro- und Gewerbeliegenschaft wurde im Jahr 2023 fertiggestellt und befindet sich derzeit in der Erstvermietung. Für diesen Prozess ist ein Zeitraum bis 2030 eingeplant. Im zweiten Quartal 2026 konnte ein bedeutender Vermietungs-

erfolg erzielt werden: Die Fachhochschule der Westschweiz wird langfristig knapp 7'300 m² Bürofläche im Quartet anmieten. Dadurch kann der Leerstand in der Liegenschaft künftig um über 30% reduziert werden.

Auch im restlichen Portfolio konnten attraktive Vermietungserfolge erzielt werden. Bedeutende neue langfristige Geschäftsmietverträge sowie Mietvertragsverlängerungen wurden unter anderem für das ehemalige CS-Schulungszentrum an der Bederstrasse in Zürich, die Büroliegenschaft an der St. Leonhardstrasse in St. Gallen und die Gewerbeliegenschaft an der Avenue de Sévelin in Lausanne abgeschlossen. Darüber hinaus konnte beim Umnutzungs- und Komplettisierungsprojekt Domahaus in Zürich, das im zweiten Halbjahr 2026 fertiggestellt wird, bereits vorzeitig die langfristige Vollvermietung erreicht werden. Letztlich wurde die Ertragslage durch die flächendeckend niedrigen Wohnungsleerstände gestützt.

Die EBIT-Marge (77,14%, Vorjahr: 76,50%) und die Betriebsaufwandquote (0,33%, Vorjahr: 0,36%) verbesserten sich. Die Nettorendite der fertigen Bauten reduzierte sich leicht (2,85%, Vorjahr: 3,00%).

Anlagentätigkeit

Das Immobilienportfolio konnte im Geschäftsjahr 2025/2026 durch den Erwerb von sechs Bestandsliegenschaften, eines repräsentativen Wohnbauprojekts am Zürichsee sowie durch Miteigentumsaufstockungen in Zürich, Lausanne und Genf qualitativ erweitert werden. Der geschätzte Marktwert aller Portfoliozugänge im Geschäftsjahr beläuft sich auf rund CHF 389 Mio., was 3,8% des Immobilienvermögens per 30. Juni 2025 entspricht. Dank erstklassiger Lagen, guter Bausubstanz und/oder Wohnnutzung bieten die Zukäufe das Potenzial für eine überdurchschnittliche Ertragsstabilität. Die Akquisitionen erfolgten zu Marktkonditionen.

Die erworbenen Bestandsliegenschaften umfassen zwei Geschäftliegenschaften, zwei gemischt genutzte Liegenschaften und zwei Wohnliegenschaften. Die akquirierten Geschäftliegenschaften (Rennweg 28 / Fortunagasse 40 in Zürich sowie Rue Neuve 3 in Lausanne) sind vollständig vermietet und befinden sich jeweils in erstklassigen Innenstadtlagen mit hoher Sichtbarkeit. Bei den gemischt genutzten Liegenschaften handelt es sich um moderne, ebenfalls vollvermietete Wohn- und Geschäftliegenschaften in Genf (Rue de Lausanne 42/44) und Villmergen (Unterdorfstrasse 1/ Schulhausstrasse 2–6). Das Objekt Rue de Lausanne 42/44 liegt in fussläufiger Entfernung zum SBB-Bahnhof Genf Cornavin, wurde im Jahr 2021 umfassend saniert und verfügt

über eine SNBS-Gold-Zertifizierung. Die Liegenschaft in Villmergen besticht durch ihre hervorragende Mikrolage im Zentrum der Gemeinde und ist mit Baujahr 2022 neuwertig. Im Wohnsegment wurde das Portfolio durch die Überbauung Im Sihlhof 1, 2, 4, 20–29 in Adliswil (120 Wohnungen) sowie durch die grosszügige innerstädtische Wohnliegenschaft Avenue de Champel 69 in Genf (14 Wohnungen) ergänzt.

Im Juni 2026 konnte zudem der Erwerb einer exklusiven Wohnbauentwicklung im Kanton Zürich beurkundet werden. Die Anlagegruppe sicherte sich sämtliche Mietwohnbaufelder inklusive Werkvertrag für künftig 109 Wohnungen auf dem CU-Areal in Uetikon am See. Das ehemalige Industrieareal wird in den kommenden fünf Jahren zu einem hochwertigen Seepark mit Kantonsschule, Gewerbeflächen, Hafen sowie Stockwerkeigentum und Mietwohnungen entwickelt. Mit dieser Investition sichert sich die Anlagegruppe eines der wenigen Mietwohnungsangebote mit Anschluss an den Zürichsee. Abschliessend wurden die Miteigentumsanteile an der Liegenschaft Bahnhofstrasse 71 in Zürich von 42,0% auf 45,0%, am Einkaufszentrum Métropole Lausanne von 49,1% auf 49,7% und am ICC in Genf von 3,0% auf 3,3% erhöht.

Auf der anderen Seite veräusserte die Anlagegruppe Ende März 2026 die kommerzielle Liegenschaft an der Via Canova 6 in Lugano. Der Verkauf erfolgte im Rahmen einer strategischen Portfoliobereinigung im Tessin, die über die vergangenen Jahre hinweg umgesetzt wurde. Der erzielte Verkaufspreis lag leicht über der letzten Bestandsbewertung vom 30. Juni 2025 in Höhe von CHF 28,54 Mio., wodurch ein Kapitalgewinn von CHF 0,56 Mio. realisiert werden konnte.

Bei der Entwicklungstätigkeit schreiten die Bauarbeiten am Leuchtturmprojekt AM SCHÄNZLI in Muttenz planmässig voran. Direkt an der Grenze zu Basel entsteht auf einem ehemaligen Industrieareal ein neues Quartier mit 385 Mietwohnungen sowie rund 14'000 m² Gewerbe-, Retail- und Dienstleistungsflächen. In der Stadt Zürich befinden sich zwei Sanierungs- und Aufstockungsprojekte mit teilweiser Umnutzung zu Wohnraum in unterschiedlichen Phasen: Das Domahaus an der Badenerstrasse 156 steht kurz vor der Fertigstellung, während das ehemalige Electrolux-Gebäude an der Badenerstrasse 587–589 sich mitten in der Realisierung befindet. Durch diese beiden Projekte entstehen knapp 90 neue städtische Wohnungen. Darüber hinaus konnte für den geplanten Ersatzneubau an der Meierwiesenstrasse in Buchs ZH die Baubewilligung erlangt werden (noch nicht rechtskräftig). Bei der grossen Wohnbauentwicklung Im Bürgli in Zürich-Enge wurde im zweiten Quartal 2026 die Baueingabe eingereicht.

Ausblick

Die Anlagegruppe hält an ihrer bewährten, auf Core-Liegenschaften ausgerichteten Anlagestrategie fest. Ziel ist es, das Portfolio kontinuierlich zu optimieren und die laufenden Erträge in qualitativ hochwertige Bestandesliegenschaften sowie in Neubauprojekte zu reinvestieren. Sacheinlagen werden geprüft, sofern sie zur Steigerung der Portfolioqualität beitragen. Im Bestandesportfolio liegt der Fokus auf der fortlaufenden Optimierung der Vermietungen und der Ausschöpfung vorhandener Mietzinspotenziale. Im Bereich der Vermietung richtet sich die Aufmerksamkeit besonders auf kommerziell genutzte Büro- und Gewerbeliegenschaften in der Westschweiz. Im Hinblick auf Nachhaltigkeit steht die konsequente Umsetzung des definierten Absenkpfeils im Mittelpunkt. Dieser sieht im Geschäftsjahr 2026/2027 unter anderem den Austausch von zehn bis zwölf fossilen Heizsystemen im Bestandsportfolio vor. Angesichts des anhaltenden Nachfrageüberhangs nach Ansprüchen der Anlagegruppe ist geplant, im vierten Quartal 2026 eine weitere Kapitalerhöhung im Umfang von maximal CHF 200 Mio. durchzuführen.

Nachhaltigkeit

Im Jahr 2009 verpflichtete sich die Zürcher Kantonalbank zur Einhaltung der Principles for Responsible Investment für ihr ganzes Anlagegeschäft. Nachhaltigkeit ist für das Real Estate Asset Management der Zürcher Kantonalbank ein wesentliches Handlungskriterium bei der Verwaltung der Immobilienanlagen der Anlagegruppe. Nebst ökonomischen wird bei der Anlagetätigkeit auch ökologischen und sozialen Aspekten ein hoher Stellenwert beigemessen (ESG-Integration: ES-Kriterien, ohne «G»). Weiter beinhaltet die Nachhaltigkeitsstrategie ambitionierte Treibhausgas-Reduktionsziele (Klima-Ausrichtung).

GRESB 2025: 5-Sterne-Rating

Die Anlagegruppe überzeugte im ESG-Assessment 2025 von GRESB¹ erneut mit sehr guten Ergebnissen. Die Anlagegruppe erreichte das höchstmögliche 5-Sterne-Rating (Vorjahr: 5 Sterne) für das Bestandsportfolio. Die Bauprojekte wurden mit 4 Sternen ebenfalls gut bewertet. Zu den exzellenten Beurteilungen trugen unter anderem Optimierungsmassnahmen bei der Energiedatenmessung sowie Fortschritte bei den Treibhausgasemissionen bei.

Energieeffizienz: Weitere Fortschritte erzielt

Die durchschnittliche Energie-Intensität der Anlagegruppe lag im Jahr 2024 bei 84,4 kWh/m² (Vorjahr: 85,3) und die Treib-

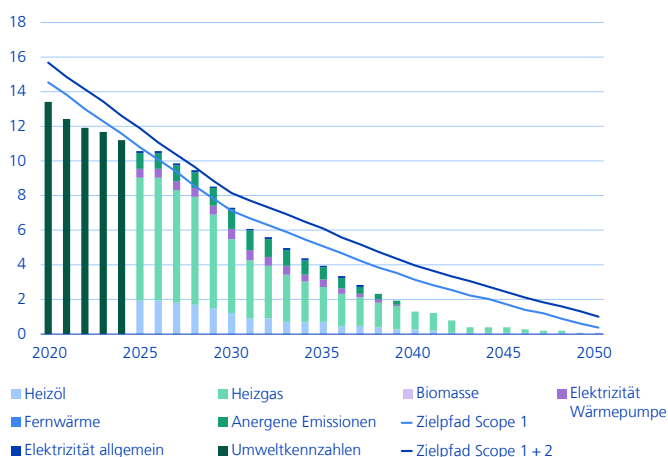
hausgas-Emissionsintensität (Scope 1 und 2) bei 11,0 kg CO₂e/m² (Vorjahr: 11,5). Der Anteil erneuerbarer Energien an der durch das Immobilienportfolio verbrauchten Energie (ohne Strombezug durch Mieter) lag im Jahr 2024 bei rund 32,0% (Vorjahr: 30,2%). Detaillierte Umweltkennzahlen nach REIDA-Standard sind auf Seite 7 ersichtlich.

CO₂e-Reduktion: Netto-Null bis 2050 mit Zwischenzielen

Die konsequente Entwicklung in Richtung erneuerbare und CO₂e-effizientere Energie wird auch zukünftig fortgesetzt (Klima-Ausrichtung). Für das Immobilienportfolio 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 Elektrizitäts-Anbieter berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass Lieferanten von Fernwärme und Elektrizität deren Netze bereits deutlich vor 2050 ohne fossile Energiequellen betreiben können. Der aktuelle Absenkpfad inklusive Zielpfad für die Anlagegruppe ist in der nachfolgenden Grafik abgebildet*.

CO₂-Absenkpfad Immobilienportfolio Anlagegruppe (Stand: Juni 2026)

Treibhausgas-Emissionsintensität in kgCO₂/m²_{EBF}



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

Quelle: Zürcher Kantonalbank

¹ 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.

Swisscanto AST Immobilien Responsible Schweiz: Standardisierte Energie- und CO₂e-Bilanz¹

	Einheit	2024	2023 (ungeprüft)
Abdeckung			
Fertige Bauten gesamte Fläche	Liegenschaft	255	244
Fertige Bauten massgebliche Fläche	Liegenschaft	247	235
Gesamte Fläche EBFcalc ²	m ² EBF	1'667'988	1'570'649
Massgebliche Fläche EBFcalc ²	m ² EBF	1'611'606	1'528'798
Verhältnis massgebliche EBFcalc/VMF	–	1,18	1,18
Abdeckungsgrad	EBF-%	96,6%	97,3%

Energie

Energieverbrauch	MWh/a	136'000	130'380
Energieintensität	kWh/m²EBF	84,4	85,3
Brennstoffe	Energie-%	58,0%	60,0%
Heizöl	Energie-%	11,1%	12,2%
Heizgas ³	Energie-%	45,2%	46,0%
Biomasse	Energie-%	1,7%	1,9%
Wärme	Energie-%	26,9%	24,6%
Nah- und Fernwärme	Energie-%	20,2%	19,2%
Umweltwärme	Energie-%	6,7%	5,4%
Elektrizität	Energie-%	15,1%	15,4%
Elektrizität Wärme/Wärmepumpen	Energie-%	2,7%	2,2%
Elektrizität Allgemein ⁴	Energie-%	12,4%	13,2%
davon ergänzt ⁴	Energie-%	1,4%	n.a.
Ergänzende Angaben Energie			
Erneuerbare Energie	Energie-%	32,0%	30,2%
Fossile Energie	Energie-%	64,1%	66,0%
Abwärme, Anergie	Energie-%	16,1%	14,3%

Emissionen

Direkte CO₂-Emissionen	tCO₂/a	14'946	14'940
Direkte CO₂-Emissionsintensität	kgCO₂/m²EBF	9,3	9,8
Treibhausgas-Emissionen	tCO₂/a	17'704	17'585
Treibhausgas-Emissionsintensität	kgCO₂/m²EBF	11,0	11,5
Scope-1-Emissionen	Emissionen-%	84,8%	85,0%
Heizöl	Emissionen-%	21,4%	22,8%
Heizgas ³	Emissionen-%	63,3%	62,1%
Biomasse	Emissionen-%	0,0%	0,0%
Scope-2-Emissionen	Emissionen-%	15,2%	15,0%
Nah- und Fernwärme	Emissionen-%	5,0%	4,9%
Anergene Emissionen	Emissionen-%	9,1%	8,1%
Elektrizität Wärme/Wärmepumpen	Emissionen-%	0,2%	0,3%
Elektrizität Allgemein ⁴	Emissionen-%	0,9%	1,8%
davon ergänzt ⁴	Emissionen-%	0,1%	0,3%

Wasser (ungeprüft)

Wasserverbrauch⁵	m³/a	1'132'358	1'084'236
Wasser-Intensität	m³/m²EBF	0,70	0,71

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.

⁵ Wasserverbrauch als Frischwasserbezug ab kommunaler Wasserversorgung.

Vermögensrechnung (in 1'000 CHF)	Immobilien Responsible Schweiz	
	Berichtsjahr	Vorjahr
Aktiven		
Flüssige Mittel (Sichtguthaben)	43'189	43'471
Kurzfristige Forderungen	93'457	100'959
Anzahlungen	0	0
Aktive Rechnungsabgrenzung	9'759	9'198
<i>Total Aktiven</i>	146'405	153'628
Immobilien		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	184'250	179'878
Angefangene Bauten (inkl. Land)	270'360	253'550
Fertige Bauten (inkl. Land)	9'988'011	9'295'681
Miteigentumsanteile	614'559	587'793
Beteiligungen	10	10
<i>Total Immobilien</i>	11'057'190	10'316'912
<i>Gesamtvermögen</i>	11'203'595	10'470'540
Passiven		
Fremdkapital		
– Kurzfristige Verbindlichkeiten	–95'213	–84'156
– Passive Rechnungsabgrenzung	–48'530	–56'534
– Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	–443'505	–444'285
– Rückstellungen	–288	–89
– Latente Steuern	–476'145	–430'485
<i>Total Fremdkapital</i>	–1'063'681	–1'015'549
<i>Nettovermögen</i>	10'139'914	9'454'991

		Immobilien Responsible Schweiz	
Erfolgsrechnung (in 1'000 CHF)		Berichtsjahr	Vorjahr
Liegenschaftenertrag			
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)		389'560	381'660
– Minderertrag Leerstand		–25'057	–25'323
– Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen		–894	–647
Übrige Erträge aus Liegenschaften		2'853	3'220
<i>Total Liegenschaftenertrag</i>		366'462	358'910
Unterhalt Immobilien			
Instandhaltung		–28'253	–26'393
Instandsetzung		–4'123	–5'262
<i>Total Unterhalt Immobilien</i>		–32'376	–31'655
Operativer Aufwand			
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		–7'871	–8'922
Forderungsverluste, Delkredereveränderung		–1'245	–437
Versicherungen		–2'598	–2'835
Bewirtschaftshonorare		–13'388	–13'649
Vermietungs- und Insertionskosten		–1'323	–1'526
Steuern und Abgaben		–6'082	–6'802
Übriger operativer Aufwand		–3'108	–3'184
<i>Total operativer Aufwand</i>		–35'615	–37'355
<i>Operatives Ergebnis</i>		298'471	289'900
Sonstige Erträge			
Aktivzinsen		28	101
Negativzinsen auf Flüssigen Mitteln		0	0
Aktivierte Bauzinsen		1'506	1'055
Baurechtszinserträge		38	38
Übrige Erträge		2'002	2'035
<i>Total sonstige Erträge</i>		3'575	3'229
Finanzierungsaufwand			
Hypothekarzinsen		–6'262	–9'127
Erhaltene Negativzinsen		0	0
Sonstige Passivzinsen		–53	–76
Baurechtszinsen		–777	–744
<i>Total Finanzierungsaufwand</i>		–7'091	–9'947
Verwaltungsaufwand			
Geschäftsführungshonorar		–22'243	–22'679
Schätzungs- und Revisionsaufwand		0	0
Übriger Verwaltungsaufwand		–474	–409
<i>Total Verwaltungsaufwand</i>		–22'717	–23'088
Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche			
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		11'444	22'906
– Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		–7'547	–18'600
<i>Total Ertrag/Aufwand aus Mutation Ansprüche</i>		3'897	4'306
<i>Nettoertrag des Rechnungsjahres</i>		276'135	264'400
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste			
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		760	12'152
<i>Total realisierte Kapitalgewinne/-verluste</i>		760	12'152
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste			
<i>Realisierter Erfolg des Rechnungsjahres</i>		276'895	276'552
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		257'671	154'866
– Veränderung latente Steuern		–45'660	–20'599
<i>Total nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</i>		212'011	134'267
<i>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</i>		488'906	410'819

Immobilien Responsible Schweiz		
Verwendung des Erfolgs (in 1'000 CHF)	Berichtsjahr	Vorjahr
Nettoerfolg	276'135	264'400
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	276'135	264'400
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag DT	16'020	16'091
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag GT	179'916	180'610
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag NT	80'198	67'699
Veränderung des Nettovermögens (in 1'000 CHF)		
Nettovermögen Beginn Geschäftsjahr	9'454'992	8'848'550
Zeichnungen	572'726	1'153'580
Rücknahmen	-376'710	-957'957
Ausschüttung	0	0
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	488'906	410'819
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	10'139'914	9'454'992
Anzahl Ansprüche im Umlauf (in Stück)		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres DT	2'054'596	2'116'184
Saldo aus Zeichnungen und Rücknahmen DT	-53'666	-61'588
Stand am Ende des Geschäftsjahres DT	2'000'930	2'054'596
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres GT	35'826'418	40'097'245
Saldo aus Zeichnungen und Rücknahmen GT	-882'583	-4'270'827
Stand am Ende des Geschäftsjahres GT	34'943'835	35'826'418
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres NT	12'172'013	6'865'702
Saldo aus Zeichnungen und Rücknahmen NT	1'967'163	5'306'311
Stand am Ende des Geschäftsjahres NT	14'139'176	12'172'013
Inventarwert je Anspruch (in CHF)		
Kapitalwert je Anspruch DT	290.27	278.10
Aufgelaufener Ertrag je Anspruch DT	14.17	12.17
Inventarwert je Anspruch DT	304.44	290.27
Kapitalwert je Anspruch GT	182.85	175.02
Aufgelaufener Ertrag je Anspruch GT	9.12	7.83
Inventarwert je Anspruch GT	191.96	182.85
Kapitalwert je Anspruch NT	189.60	180.96
Aufgelaufener Ertrag je Anspruch NT	10.04	8.64
Inventarwert je Anspruch NT	199.64	189.60

Bewertungsgrundsätze Liegenschaften

Die Bewertung erfolgt durch unabhängige Schätzungs-
experten. Sämtliche Liegenschaften werden jährlich nach der
Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) bewertet und zu
Marktwerten bilanziert. Angefangene Bauten mit bewilligter
Baugenehmigung werden ebenfalls zu Marktwerten (DCF)
bilanziert. Bauland und Bauprojekte ohne bewilligte Baue-
nehmigung werden unverändert zu Anschaffungswerten
(at cost) bilanziert. Der durchschnittliche Diskontsatz der
Bestandesliegenschaften inkl. der bewilligten Bauprojekte
beträgt per Bilanzstichtag 30. Juni 2026 2,84% (Vorjahr:
2,92%).

Aktivierte Bauzinsen

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

Kommissionen

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

Liquidationssteuern

Die Bilanzposition beinhaltet Rückstellungen für Grundstück-
gewinnsteuern, Handänderungssteuern sowie Verkaufskom-
missionen, welche bei einem allfälligen Verkauf voraussichtlich
anfallen würden. Bei der Grundstückgewinnsteuer wird eine
Mindesthaltedauer von fünf Jahren berücksichtigt. Bei Liegen-
schaften, welche zum Verkauf stehen, wird mit der effektiven
Haltedauer gerechnet. Die Handänderungssteuern wurden für
jede Liegenschaftsposition separat ermittelt. Eine inner-, inter-
kommunale sowie interkantonale Verrechnung von Grund-
stückverlusten mit Grundstückgewinnen wurde vorgenommen.

Instandsetzungen/ Mieterausbauten

Bei den im Berichtsjahr durchgeführten Instandsetzungen
wurden durchschnittlich 10% (Vorjahr: 14%) der Investitionen
über die Erfolgsrechnung abgeschrieben (werterhaltender
Anteil).

Nicht bilanzierte Verpflichtungen/ Eventualverpflichtungen

Aus laufenden Bau- oder Instandsetzungsprojekten sind nicht
bilanzierte Verpflichtungen in der Höhe von CHF 325,3 Mio.
(Vorjahr: CHF 264,5 Mio.) offen. Die Eventualverpflichtungen
belaufen sich auf CHF 118,1 Mio. (Vorjahr: CHF 16,9 Mio.). Im
Weiteren wurde ein Kaufrecht über CHF 16,1 Mio., gültig bis
am 31.12.2026, gewährt.

Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen/ Verpfändung von Aktiven

Über den gesamten Immobilienbestand sind per Bilanzstich-
tag Schuldbriefe von insgesamt CHF 1'560,7 Mio. verpfändet
(Vorjahr: CHF 1'580,7 Mio.).

Offenlegung von Leerständen

Bei Umbauten und Totalsanierungen werden ab Einstellung
der Vermietungsaktivitäten bis zur Baubeendigung weder
Mieten noch Leerstände aus leerstehenden Flächen in der
Erfolgsrechnung verbucht und es werden auch keine Leer-
standskosten aktiviert. Im Berichtszeitraum betrifft dies
folgende Objekte:

- Buchs, Meierwiesenstrasse 34–46
- Genève, Avenue Ernest-Pictet 20, 22, 26a
- Genève, Rue de Lausanne 45, 47
- Lausanne, Avenue de France 39, 41
- Petit-Lancy, Avenue des Morgines 18 /
Chemin Louis-Hubert 1–3
- Zürich, Badenerstrasse 156 / Engelstrasse 4

Immobilien Responsible Schweiz¹

Kennzahlen	Berichtsjahr	Vorjahr
Konsolidiert		
Mietausfallquote	6,66%	6,80%
Fremdfinanzierungsrate	4,01%	4,31%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	77,14%	76,50%
Betriebsaufwandsquote (TERisa GAV)	0,33%	0,36%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5,07%	4,54%
Ausschüttungsrendite ²	0,00%	0,00%
Ausschüttungsquote ²	0,00%	0,00%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4,54%	4,07%
Nettorendite der fertigen Bauten	2,85%	3,00%
Fremdkapitalquote	9,49%	9,70%
Klassenspezifisch		
Anlagerendite Klasse DT	4,90%	4,38%
Anlagerendite Klasse GT	5,00%	4,48%
Anlagerendite Klasse NT	5,30%	4,78%
TERisa (NAV) Klasse DT	0,54%	0,55%
TERisa (NAV) Klasse GT	0,44%	0,45%
TERisa (NAV) Klasse NT	0,14%	0,15%

Altersstruktur der Liegenschaften (in %)

im Bau	4,11%	4,20%
ab 2020	7,87%	6,54%
2010–2019	19,23%	21,30%
2000–2009	26,45%	27,53%
1990–1999	9,28%	8,67%
1980–1989	7,75%	8,07%
1970–1979	7,93%	7,50%
1960–1969	6,08%	4,92%
< 1960	11,30%	11,26%

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

² Kein Ausweis, die Erträge werden thesauriert.

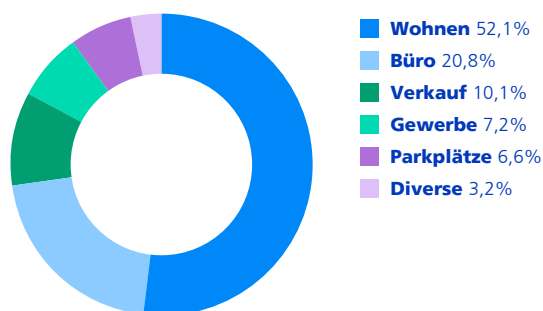
Übertragungsmöglichkeit von Ansprüchen

Die Anlagegruppe «Swisscanto AST Immobilien Responsible Schweiz» ist für Barzeichnungen temporär geschlossen. Es gibt die Möglichkeit zur Übertragung von Ansprüchen via Zession. Die regulären Zeichnungs- und Rücknahmemodalitäten bleiben parallel dazu bestehen.

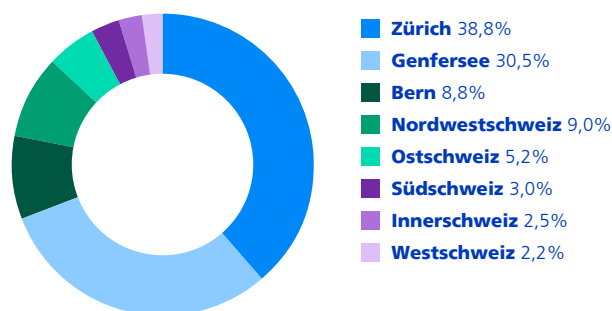
Benchmark

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

Aufteilung nach Nutzungsart (in %)



Aufteilung nach Regionen (in %)



Liegenschaften per 30.06.2026

Wohnliegenschaften		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert 30.06.2026 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2025 in 1'000 CHF
Adliswil	Bernhofstrasse 8	AEG	1972	9'480	9'360
Adliswil	Im Sihlhof 1, 2, 4, 20–29	AEG	1994	92'760	0
Aesch BL	Arlesheimerstrasse 22 / St. Jakobstrasse 42, 44, 46	AEG	1982	12'950	12'670
Au ZH	Alte Landstrasse 50, 52, 54, 56	AEG	2004	20'760	20'480
Baar	Mühlegasse 12a-d	AEG	1984	17'140	16'080
Bachenbülach	Länggenstrasse 1, 3, 5	AEG	2002	14'050	13'320
Basel	Kannenfeldplatz 2	AEG	1966	7'670	7'360
Basel	Sevogelstrasse 19	AEG	1960	9'110	8'720
Basel	St. Alban-Ring 225, 227, 229	AEG	1985	9'990	9'740
Basel	St. Jakobs-Strasse 110, 112	AEG	1995	11'470	11'140
Bassersdorf	Bahnhofstrasse 41, 43 / Dietlikonerstrasse 30, 32	AEG	1982	15'490	15'110
Bellinzona	Via Pratocarasso 44–46c / Via Gerretta 15–15c (Parco Gerretta)	AEG	2019	104'030	101'410
Benglen	Bodenacherstrasse 6, 8, 10, 49, 51	AEG	1974	22'470	22'410
Bern	Schützenweg 19, 21, 23	AEG	1906	6'440	6'510
Bern	Spitalackerstrasse 21	AEG	1935	5'600	5'470
Bern	Tellstrasse 28, 30, 30a	AEG	1958	10'000	9'950
Biel	Alexander-Schöni-Strasse 46, 48, 48a / Neumarktstrasse 27, 29, 31, 33 / Salomegasse 12, 14, 16 (Schüsspark)	AEG	2007	63'270	61'240
Binz	Im Gassacher 2–8, 10, 12	AEG	1995	42'070	41'230
Boll	Rämelgässli 76–98	AEG	2018	39'940	39'430
Bronschhofen	AMP-Strasse 11, 15, 17, 17a	AEG	1998	17'970	16'840
Buchs ZH	Meierwiesenstrasse 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46	AEG	1982	22'240	21'870
Bülach	Im Rietpark 13, 15, 17, 19	AEG	2004	23'970	23'160
Burgdorf	Amietstrasse 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30	AEG	1996	19'980	19'820
Burgdorf	Thunstrasse 110, 112, 114, 116	AEG	2002	8'720	8'510
Bussigny-près-Lausanne	Chemin de Rietta 4, 6	AEG	1984	12'610	12'350
Bussigny-près-Lausanne	Route de Condémine 40, 42	AEG	1989	9'760	9'520
Chardonne	Chemin Bosquets de Paudille 15–23, 25	AEG	2003	29'650	28'750
Chur	Pulvermühlestrasse 5, 11–15	AEG	1971	55'500	51'480
Chur	Sägenstrasse 22, 24, 28, 30, 32 (Rätia)	AEG	2006	47'570	46'040
Dietlikon	Aufwiesenstrasse 2, 4, 6, 8, 14, 16	AEG	2002	50'630	48'960
Dottikon	Bahnhofstrasse 12 / Mitteldorfstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	AEG	2010	33'170	31'540
Dübendorf	Giessenstrasse 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31	AEG	2007	71'820	68'340
Egg b. Zürich	Büelstrasse 33, 35, 37, 39	AEG	2004	20'940	20'700
Erlinsbach	Bläuenstrasse 8, 10, 12, 14	AEG	1979	41'320	40'200
Etoy	Route de la Plantay 67, 69, 71	AEG	1981	8'530	8'380
Frauenfeld	Eisenwerkstrasse 47, 47a	AEG	1976	10'210	9'830
Frauenfeld	Rietweiherweg 6-10b	AEG	2007	52'390	50'600
Genf	Avenue de Champel 69	AEG	1911	43'470	0
Genf	Chemin Frisco 2, 3, 5, 7	AEG	1993	50'010	49'200
Genf	Parc du Château-Banquet 16, 20, 24	AEG	1956	117'501	114'531
Genf	Rue du Vidollet 19, 20, 21	AEG	1984	88'640	86'970
Genf	Rue Pestalozzi 23 & 23bis	AEG	1998	29'160	29'460
Genf	Rue Viollier 5, 6, 7	AEG	1947	51'940	51'390
Gland	Allée du Communet / Allée Leotherius 3, 5, 7 / Allée Waldo 4, 6, 8	AEG	2013	62'610	60'720
Gland	Chemin de la Chavanne 5, 7, 9	AEG	1987	12'150	11'930
Gland	Rue du Midi 13, 13b	AEG	1983	13'940	14'030
Gland	Rue du Riant-Coteau 120, 122, 124 / Chemin des Fleurs 6	AEG	2003	28'140	27'620
Grüt (Gossau ZH)	Im Zelgli 12, 14, 16	AEG	1984	12'690	12'770
Hombrechtikon	Mythenweg 4, 6, 8	AEG	1972	12'210	11'790
Jona	Hummelbergstrasse 8, 10, 12, 14, 16	STWE (90,1/100)	1980	29'483	28'670
Kilchberg	Alte Landstrasse 53	AEG	1989	11'090	10'900
Kirchlindach	Nüchternweg 8a, 12	AEG	2007	5'490	5'450
Kreuzlingen	Burgstrasse 31, 33	AEG	1973	9'870	9'720
Küsnacht ZH	Wiesenstrasse 1	AEG	2017	28'340	27'150

Liegenschaften per 30.06.2026

		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert 30.06.2026 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2025 in 1'000 CHF
Wohnliegenschaften					
La Tour-de-Peilz	Avenue Bel-Air 52, 54	AEG	1954	9'460	9'100
La Tour-de-Peilz	Avenue de Traménaz 21	AEG	1971	12'060	12'050
La Tour-de-Peilz	Avenue des Baumes 17–19	AEG	1949	7'870	7'810
La Tour-de-Peilz	Avenue des Pléiades 3	AEG	1956	4'340	4'410
La Tour-de-Peilz	Avenue Edouard-Müller 17	AEG	1950	4'910	4'920
Lachen	Gweerhofstrasse 11, 13, 15, 17 / Heerstrasse 3, 5, 7, 9 (Rotbachpark)	AEG	2006	69'230	68'300
Langenthal	Bäreggstrasse 65a / Oberhardstrasse 16, 16a, 18, 20, 20a, 22 (Bäregg)	AEG	2004	15'060	15'170
Langenthal	Weststrasse 94–96	AEG	2016	16'890	16'410
Lausanne	Avenue de France 39, 41	AEG	1908	22'080	18'190
Lausanne	Avenue Edouard-Rod 6, 8, 10, 12	AEG	1947	41'000	38'780
Lausanne	Chemin du Grandchamp 5, 7	AEG	1997	13'080	12'870
Liebefeld	Gebhartstrasse 30	AEG	1951	3'850	3'920
Luzern	Büttenhalde 38	AEG	1983	21'080	20'500
Männedorf	Im oberen Boden 12	AEG	1997	4'950	4'850
Männedorf	Im Wiesli 4–10	AEG	1973	19'460	19'260
Massagno	Via Ceresio 2	AEG	1971	25'220	24'980
Meilen	In der Au 28, 30, 36, 38, 42, 44, 48, 50	AEG	1973	48'550	47'970
Mels	Bahnweg 7, 9 / Sarganserstrasse 73, 75 / Stadtergasse 20, 22, 24, 26 (Stadterfeld)	AEG	2009	33'080	31'850
Mendrisio	Via Flora Ruchat-Roncati 4f-h	AEG	2016	8'200	8'150
Meyrin	Rue de la Prulay 30, 32, 34, 36, 38	AEG	1967	62'040	62'110
Mollis	Rosenhofstrasse 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53 (Lebensart Quartier Rosenhof)	AEG	2008	38'700	38'040
Moosseedorf	Sandstrasse 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120	AEG	2014	32'660	32'180
Münchenstein	Teichweg 8–14a	AEG	2025	129'240	0
Münsingen	Belpbergstrasse 32a-h	AEG	1996	16'690	16'230
Muri AG	Kirchenfeldstrasse 68, 70, 72, 74, 76, 78	AEG	2003	20'500	19'920
Muri AG	Klosterfeldmatt 28, 30, 32, 34	AEG	1994	14'560	14'370
Murten	Engelhardstrasse 60, 62, 64, 66, 72, 74	AEG	1996	19'630	18'940
Muttenz	Heissgländstrasse 40, 42	AEG	1962	7'650	7'380
Nyon	Chemin de la Fontaine 4, 6a-b	AEG	2000	36'220	34'840
Nyon	Chemin des Plantaz 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60	AEG	1989	29'870	28'900
Nyon	Route de l'Etraz 64, 66, 68 (Le Triangle de l'Etraz)	AEG	2008	62'030	60'380
Nyon	St. Cergue 11	AEG	2005	10'570	10'460
Oetwil am See	Glärnischstrasse 62, 64, 66, 68, 70	AEG	1986	21'250	21'090
Opfikon	Wright-Strasse 37, 39, 41, 43 (Wilhelm & Bertha, Glattpark)	AEG	2014	69'350	66'550
Penthalaz	Chemin des Cèdres 1–15, 17, 19 / Le Cheminet 14, 16 (La Loëttaz-Barges)	AEG	2006	80'350	79'010
Petit-Lancy	Chemin des Troènes 13, 15	AEG	1998	29'590	29'880
Pfäffikon ZH	Pilatusstrasse 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38	AEG	2016	155'320	152'370
Pratteln	Habertürliweg 10, 12 / Mühleweg 23, 25	AEG	2004	18'650	18'490
Regensdorf	Roosstrasse 42a-e, 44a-e (Rooswiese)	AEG	2011	101'720	99'340
Reiden	Parkweg 8a-d, 10, 12a-d, 14 (Reiden Mitte)	AEG	2013	37'730	36'540
Renens	Chêne 16ab, 18ab	AEG	2017	26'820	26'500
Rolle	Avenue du Jura 50, 52, 54, 56, 58, 60 (Baccara)	AEG	2006	59'520	57'040
Romont FR	Route d'Arruffens 22, 24 / Route de la Condémine 1, 3	AEG	1972	18'800	18'710
Rothrist	Parkweg 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13	AEG	2005	25'610	24'670
Rüfenacht BE	Längimoosstrasse 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17	AEG	2003	27'180	26'460
Schindellegi	Aeschstrasse 1, 3–6 / Wollerauerstrasse 49	AEG	1973	30'460	29'710
Schöftland	Luzernerstrasse 10, 16, 18, 20 (Suhrematt)	AEG	2008	16'060	15'620
Sierre	Rue de l'Industrie 42, 44, 46, 48, 50	AEG	2006	18'010	17'520
Sitten	Avenue du Bietschhorn 21a-d, 23a-b (Les Aquarelles)	AEG	2006	29'710	28'980
Spreitenbach	Poststrasse 198–200	AEG	1962	4'370	4'200
St. Gallen	Turnerstrasse 32, 34 (Vonwilpark)	AEG	2006	26'210	25'430
St. Gallen	Zweibuggenmühlestrasse 5, 7, 9, 13, 17 (Zweibuggenmühle)	AEG	2012	41'500	40'080
Steffisburg	Astrastrasse 20, 20a	AEG	2002	8'660	8'550

Liegenschaften per 30.06.2026

		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert 30.06.2026 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2025 in 1'000 CHF
Wohnliegenschaften					
Steffisburg	Günzenenstrasse 5, 5a-c	AEG	1968	7'500	7'670
Steffisburg	Ziegeleistrasse 52, 52a, 54, 54a, 56, 56a, 58, 58a	AEG	1996	27'680	26'800
St-Sulpice VD	Rue du Centre 42a-e	AEG	2005	37'200	35'990
Thalwil	Im Park 8-14 / Parkweg 2-4	AEG	1990	51'000	50'940
Thun	Frutigenstrasse 68, 68a-b, 68e	AEG	1969	18'590	18'140
Thun	Siedlungsstrasse 1, 2, 2a-b, 4, 4a, 6, 6a-b, 8, 8a, 10, 10a-b, 12, 12a	AEG	2010	63'230	61'370
Thun	Von May-Strasse 18, 20, 22	AEG	1983	12'420	12'540
Tolochenaz	Route de la Petite-Caroline 3a-c	AEG	1983	11'180	10'870
Uetendorf	Dorfstrasse 27a, 33a-b	AEG	2003	8'100	7'950
Uetikon am See	Kleindorfstrasse 109-117	AEG	1980	35'750	35'020
Uetligen	Grossackerweg 1, 5, 7	AEG	1987	7'420	7'530
Urtenen-Schönbühl	Gmeinmatt 1a-b, 2a-b, 3-10	AEG	2011	42'980	41'840
Uster	Seeweg 1, 3 / Strandbadweg 2, 4	AEG	2003	24'230	23'550
Versoix	Grand-Montfleury 18, 20, 22, 24	AEG	1972	58'630	56'700
Vevey	Route de St-Légier 15a-d	AEG	2001	29'420	28'520
Vevey	Rue des Tilleuls 5	AEG	1959	14'150	14'160
Vevey	Rue du Centre 3	AEG	1980	5'020	5'110
Villars-sur-Glâne	Chemin des Mampes 7, 9, 11	AEG	2005	21'520	21'410
Villars-sur-Glâne	Route du Coteau 1, 3, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57	AEG	1997	82'980	82'430
Visp	Mattaweg 1, 3, 5, 7, 9, 11 (Weidlösser)	AEG	2010	41'410	41'010
Wallisellen	Zwickystrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 26, 28, 30, 32, 34, 36 (Zwicky-Areal)	AEG	2011	158'270	149'760
Wetzikon ZH	Elisabethenstrasse 1, 3, 5 / Weststrasse 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84 (Müli-Park)	AEG	2013	138'980	131'800
Wetzikon ZH	Langfurrenstrasse 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32	AEG	1983	20'460	20'250
Wil SG	St. Gallerstrasse 60, 60a, 62, 62a-b, 64, 64a-b, 66, 66a-b, 68, 68a	AEG	2005	54'500	53'640
Winterthur	Gottfried-Keller-Strasse 77	AEG	1964	6'940	6'980
Winterthur	Kanzleistrasse 17-21 / Büelhofstrasse 21	AEG	1966	17'910	17'230
Winterthur	Löwenstrasse 14	AEG	1912	5'260	5'040
Winterthur	Obere Schöntalstrasse 40, 42, 44, 46, 48 / Zürcherstrasse 52, 54, 56, 58, 60	AEG	2016	117'000	112'160
Winterthur	Rebenweg 40, 42, 44	AEG	1990	21'090	19'780
Zollikofen	Alpenstrasse 7, 9, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 55, 57, 59, 61, 81, 83, 85, 87, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117, 119, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135	AEG	1998	87'340	84'710
Zollikofen	Fellenbergstrasse 24, 26, 30, 32, 34 / Häberlimattweg 17, 19, 21, 23, 25	AEG	2003	38'330	36'230
Zürich	Bachmannweg 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41 (Im Büngerten Nord)	AEG	2006	107'290	101'520
Zürich	Badenerstrasse 434	AEG	2009	165'810	162'230
Zürich	Balgriststrasse 37, 39	AEG	2016	36'570	34'990
Zürich	Burstwiesenstrasse 17-21	AEG	1956	43'220	41'500
Zürich	Hagenholzstrasse 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84 (Andreasark)	MEG (50/100)	2006	98'095	94'855
Zürich	Margrit-Rainer-Strasse 11a-c / Birchstrasse 184 / Emil-Rütti-Weg 2, 4	AEG	2005	119'650	117'390
Zürich	Mutschellenstrasse 182	AEG	1895	7'020	7'030
Zürich	Pestalozzistrasse 38	AEG	2001	15'230	14'780
Zürich	Pfingstweidstrasse 104 / 104a-e	AEG	2012	190'500	186'670
Zürich	Schwandenholzstrasse 226, 228, 230, 232	AEG/BR	1982	20'260	19'910
Zürich	Segantinistrasse 202, 206	AEG	1953	8'390	7'990
Zürich	Trichtenhausenstrasse 80, 82, 84, 86, 88	AEG	2022	154'990	148'400
Zürich	Werdstrasse 120, 122, 124, 126, 128 / Weststrasse 40 (Winterhalder-Areal)	AEG	2017	194'230	188'560
Total Wohnliegenschaften				5'793'749	5'373'755

Liegenschaften per 30.06.2026

		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert 30.06.2026 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2025 in 1'000 CHF
Liegenschaften mit gemischter Nutzung					
Altendorf	Zürcherstrasse 66 / Mühlebachhof 1–3	AEG	2008	39'820	39'710
Bad Ragaz	Bartholoméplatz 3	AEG	1920	7'090	7'040
Basel	Ahornstrasse 3	AEG	1956	6'090	5'680
Basel	Eisengasse 6	AEG	1987	9'830	9'880
Basel	Parkweg 35 / Gartenstrasse 120	AEG	1964	18'610	18'350
Bellinzona	Viale Stazione 21, 23	AEG	1910	15'070	15'120
Bern	Belpstrasse 41	AEG	1952	9'950	9'670
Bern	Effingerstrasse 47 / Haslerstrasse 30	AEG	1964	26'570	26'270
Bern	Gutenbergstrasse 50	AEG	1897	16'680	16'580
Binningen	Hauptstrasse 38, 40	AEG	1934	8'080	8'190
Bottighofen	Schulstrasse 6, 8	AEG	1996	8'520	8'330
Chavannes-près-Renens	Avenue du Tir-Fédéral 10, 12, 14, 16, 18	AEG	1965	56'220	54'570
Dübendorf	Überlandstrasse 198, 200, 202, 204, 206, 208 (InsiderPark Beta und Gamma)	AEG	2012	53'040	52'470
Genf	Avenue Ernest-Pictet 20, 22, 26a	AEG	1963	48'490	40'690
Genf	Rue Chantepoulet 12	AEG	1921	21'920	20'470
Genf	Rue de Lausanne 42, 44	AEG	1961	90'320	0
Genf	Rue de Lausanne 45, 47	AEG	1987	71'820	70'550
Genf	Rue de Lyon 8, 10	AEG	1965	30'840	30'710
Genf	Rue Viollier 8, 9, 10	AEG	1991	37'560	35'850
Glattbrugg	Schaffhauserstrasse 91	AEG	2021	34'890	34'370
Grosshöchstetten	Dorfstrasse 4c / Gerbergasse 1, 3, 4, 5, 7, 11, 13, 15 (Gerber-Areal)	AEG	2013	53'120	52'030
Illnau-Effretikon	Illnauerstrasse 12	AEG	1965	4'540	4'560
Männedorf	Emil-Staub-Strasse 1–5	AEG	2000	55'870	54'700
Martigny	Avenue de la Gare 3 / Rue du Rhône 2 (Le Kluser)	AEG	2003	14'680	14'270
Monthey	Centre Trolletta	MEG (33,3/100)	2013	23'727	23'542
Montreux	Avenue des Alpes 29	AEG	1992	15'010	14'850
Oberwil	Bachstrasse 2, 4, 6 / Bottmingerstrasse 62	AEG	1965	13'840	13'840
Paradiso	Via Franco Zorzi 10	AEG	1982	9'910	10'150
Peseux	Rue du Clos 1, 3, 5 (Parc du Château)	AEG	2005	20'280	20'420
Pregassona	Via alla Bozzoreda 37, 39 / Via Ceresio 55 (Residenza Zeta)	AEG	2012	46'450	46'690
Rolle	Rue du Temple 8	AEG	2022	97'960	95'760
Villmergen	Unterdorfstrasse 1 / Schulhausstrasse 2–6	AEG	2022	35'280	0
Winterthur	Haldenstrasse 52	AEG	1938	3'380	3'390
Winterthur	Lindstrasse 40–42 / Rychenbergstrasse 2	AEG	1956	13'070	13'170
Winterthur	Marktgasse 45 / Metzggasse 18	AEG	1621	18'220	18'110
Wollerau	Wächlenstrasse 5, 7, 9 (Wächlen)	AEG	2002	19'150	19'250
Zürich	Seestrasse 355–361	AEG	1953	33'320	32'600
Zürich	Signaustasse 10	AEG	2007	49'610	48'450
Total Liegenschaften mit gemischter Nutzung				1'138'827	990'282

Liegenschaften per 30.06.2026

		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert 30.06.2026 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2025 in 1'000 CHF
Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung					
Basel	Dufourstrasse 9, 11	AEG	1958	28'060	27'340
Basel	Gerbergasse 70	AEG	1863	16'230	15'670
Basel	Peter Merian-Weg 6, 8, 10	AEG	2003	162'720	164'330
Basel	Schützengraben 21	AEG	1969	14'490	14'240
Basel	Steinenvorstadt 19, 21	AEG	1980	14'330	13'260
Bern	Belpstrasse 43	AEG	1952	10'780	10'660
Bern	Nordring 4, 4a / Viktoriarain 14	AEG	2002	55'460	53'930
Bern	Spitalgasse 2 / Waisenhausplatz 6	AEG/BR	1965	59'610	58'220
Biel	Collègegasse 9	AEG	2001	8'470	8'760
Biel	Längfeldweg 140	AEG	2008	67'890	68'300
Bremgarten AG	Zufikerstrasse 2–4 (La Plaza / Bolero / Plaza Market)	AEG	2002	54'510	52'850
Dietikon	Silbernstrasse 20	AEG	1986	33'210	33'220
Dübendorf	Wallisellenstrasse 55–57	AEG	2004	42'720	41'470
Genf	Route de Florissant 81	STWE (32,9/100)	1998	23'920	23'860
Genf	Route de Pré-Bois 20 (ICC-International Center Cointrin)	MEG (3,3/100)	1990	11'874	11'246
Genf	Rue Ami-Lullin 4	AEG	1961	15'290	14'730
Genf	Rue de Lyon 114–120 / Rue de Bourgogne 19–31 (Quartet)	AEG	2023	320'190	301'090
Genf	Rue Pierre-Fatio 7, 9 / Rue du Roveray 9bis / Rue de la Scie 10	AEG	1921	167'160	157'640
Gümligen	Bahnhofstrasse 4, 41 (Mattenhof West)	STWE (81,6/100)	2001	32'498	31'991
Lausanne	Avenue de Sévelin 44	AEG	1930	21'620	20'370
Lausanne	Route de Berne 46	AEG	2004	32'430	32'010
Lausanne	Rue Centrale 6, 8, 10	AEG	1957	36'120	33'620
Lausanne	Rue de Bourg 30 / Rue de la Paix 2, 4	AEG	1900	44'850	43'740
Lausanne	Rue de la Paix 6	AEG	1911	31'750	31'330
Lausanne	Rue de Neuve 3	AEG	1963	50'270	0
Lausanne	Rue des Terreaux 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 (Métropole 2000 I & II)	MEG (49,7/100)	1991	163'795	156'189
Lausanne	Rue du Lion-d'Or 3–7 / Rue de Bourg 26	AEG	1911	77'210	77'690
Lenzburg	Merkurstrasse 6 (Geschäftshaus Mühle)	AEG	2008	18'750	18'720
Lugano	Via Canova 6	AEG	1940	0	28'540
Lupfig	Hauserstrasse 1 (Einkaufszentrum Seebli)	AEG	2007	19'440	19'090
Luzern	Winkelriedstrasse 37	AEG	1972	21'750	21'150
Meilen	Dorfstrasse 94	AEG	1995	18'430	18'440
Muri b. Bern	Thunstrasse 235 (Tannental)	AEG	2007	22'610	22'370
Nyon	Avenue Reverdil 12, 14	AEG	1993	27'720	25'910
Petit-Lancy	Avenue des Morgines 18 / Chemin Louis-Hubert 1–3	AEG	2006	103'490	104'660
Petit-Lancy	Route de Chancy 71 (Lancy Centre) Route de Chancy 77	AEG STWE (54,4/100)	1987 2009	88'930	87'990
Prilly	Route de Renens 24	AEG	2014	128'000	121'420
Pully	Avenue de Lavaux 35	AEG	1957	8'270	8'330
Pully	Chemin du Pré-de-la-Tour 7	AEG	1991	7'540	7'320
Rapperswil-Jona	Glärnischstrasse 8	AEG	1957	11'750	11'800
Renens	Avenue de Longemalle 1 (Longemalle Parc)	AEG	2011	128'020	129'150
Rolle	A-One Businesscenter	AEG	2008	180'810	186'600
St. Gallen	Neugasse 16, 18 / Marktplatz 11	AEG	1920	14'390	14'580
St. Gallen	Vadianstrasse 25 / Kornhausstrasse 26	AEG	1973	51'640	51'180
St. Gallen	St. Leonhard-Strasse 3	AEG	1962	32'850	32'620
St. Gallen	St. Leonhard-Strasse 74, 76, 78, 80	AEG	2004	53'180	51'580
St. Gallen	Vadianstrasse 7	AEG	1946	12'710	12'080
Thalwil	Zürcherstrasse 59, 61	AEG	1988	27'600	27'360
Uetikon	Zürcherstrasse 2, 4, 6	AEG	1991	40'450	40'430
Urtenen-Schönbühl	Zentrum 30, 32, 34, 36	AEG	2004	19'550	19'200

Liegenschaften per 30.06.2026

		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert 30.06.2026 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2025 in 1'000 CHF
Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung					
Volketswil	Industriestrasse 16a-c, 18 (Bauarena Volketswil)	AEG	2009	52'680	56'430
Wetzikon ZH	Bahnhofstrasse 148, 150, 152, 154, 156	AEG	1988	22'990	22'810
Willisau	Ettiswilerstrasse 12, 14	AEG	1997	22'920	22'930
Winterthur	Hinterdorfstrasse 40 (Einkaufszentrum Seen)	AEG	1973	51'710	48'460
Zürich	Badenerstrasse 156 / Engelstrasse 4	AEG	1961	77'160	58'890
Zürich	Badenerstrasse 565	AEG	2017	90'820	86'180
Zürich	Bahnhofstrasse 71	MEG (45/100)	1985	117'422	104'835
Zürich	Bändliweg 30 (Manufakt)	AEG	2021	97'920	95'330
Zürich	Bederstrasse 115 / Engimattstrasse 5 / Rieterstrasse 6 / Schulhausstrasse 72	AEG	1927	79'040	74'980
Zürich	Birmensdorferstrasse 318, 319, 320, 321, 322 / Burstwiesenstrasse 1, 5 / Gutstrasse 7a	AEG	1977	121'760	121'900
Zürich	Brandschenkestrasse 47	AEG	1977	54'450	53'080
Zürich	Fortunagasse 40, Rennweg 28	AEG	1959	25'390	0
Zürich	Löwenstrasse 25	AEG	1978	116'340	113'890
Zürich	Othmarstrasse 2 / Seefeldstrasse 15 (Geschäftshaus im Seefeld)	MEG (80/100)	1863	24'816	24'616
Zürich	Pelikanstrasse 37 / Talstrasse 62a, 64	AEG	1947	79'240	76'830
<i>Total Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung</i>				3'669'994	3'519'436

Liegenschaften per 30.06.2026

		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Buchwert 30.06.2026 in 1'000 CHF	Buchwert 30.06.2025 in 1'000 CHF
Bauland und Bauprojekte (zu Buchwerten)					
Bussigny-près-Lausanne	Route de Buyère 2 (Veillon-Areal)	AEG	Bauprojekt	85'340	81'244
Zürich	Bederstrasse 65, 77, 85 (Landolt-Areal)	AEG	Bauprojekt	57'534	57'538
Zürich	Bergstrasse 53–57	AEG	Bauprojekt	41'376	41'096
<i>Total Bauland und Bauprojekte (zu Buchwerten)</i>				184'250	179'878

Liegenschaften per 30.06.2026

		Eigentums- verhältnis	Baujahr	Marktwert 30.06.2026 in 1'000 CHF	Marktwert 30.06.2025 in 1'000 CHF
Angefangene Bauten (zu DCF-Werten)					
Münchenstein	Teichweg 8–14a	AEG	2025	0	107'810
Muttenz	Hagnau Areal	AEG	Im Bau	169'060	99'230
Uetikon am See	Seestrasse 96 (CU-Areal)	AEG	Im Bau	40'590	0
Zürich	Badenerstrasse 587, 589	AEG	Im Bau	60'710	46'510
<i>Total angefangene Bauten (zu DCF-Werten)</i>				270'360	253'550
Total Liegenschaften				11'057'180	10'316'902

Liegenschaften per 30.06.2026

Veränderungen im Liegenschaftsbestand		Art	Anteil	Baujahr	Datum der Eigentumsübertragung
Käufe					
Zürich	Fortunagasse 40, Rennweg 28	Bestandesliegenschaft	AEG	1959	01.07.2025
Adliswil	Im Sihlhof 1, 2, 4, 20–29	Bestandesliegenschaft	AEG	1994	27.08.2025
Villmergen	Unterdorfstrasse 1 / Schulhausstrasse 2-6	Bestandesliegenschaft	AEG	2022	03.11.2025
Genf	Rue de Lausanne 42, 44	Bestandesliegenschaft	AEG	1961	04.11.2025
Lausanne	Rue de Neuve 3	Bestandesliegenschaft	AEG	1963	15.12.2025
Genf	Avenue de Champel 69	Bestandesliegenschaft	AEG	1911	24.03.2026
Uitikon am See	Seestrasse 96 (CU-Areal)	Angefangene Bauten	AEG	Im Bau	24.06.2026
Verkäufe					
Lugano	Via Canova 6		AEG	1940	31.03.2026

Hypothekarschulden

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz (in %)	Betrag (in 1'000 CHF)
Zurückbezahlte Hypotheken			
17.06.2025	17.07.2025	0,48%	6'400
27.06.2025	29.07.2025	0,57%	12'000
30.08.2024	29.08.2025	1,39%	10'000
15.08.2025	15.09.2025	0,43%	18'000
30.09.2024	30.09.2025	1,26%	2'000
15.09.2025	16.10.2025	0,43%	4'500
15.09.2025	14.11.2025	0,45%	12'000
01.07.2025	28.11.2025	0,55%	28'000
26.08.2025	28.11.2025	0,55%	30'000
27.08.2025	28.11.2025	0,58%	72'300
28.08.2025	28.11.2025	0,50%	62'980
03.11.2025	24.12.2025	0,63%	7'400
16.10.2025	16.01.2026	0,48%	8'000
03.11.2025	26.01.2026	0,60%	3'000
24.12.2025	26.02.2026	0,63%	18'000
26.01.2026	30.03.2026	0,58%	3'900
15.12.2025	16.03.2026	0,49%	8'000
26.01.2026	30.04.2026	0,61%	39'000
13.02.2026	30.04.2026	0,53%	9'000
30.03.2026	29.05.2026	0,61%	20'000
15.05.2026	24.06.2026	0,52%	3'500

Hypotheken am Ende der Rechnungsperiode

Kurzfristige Hypotheken			
24.06.2026	24.07.2026	0,50%	171'100
26.02.2026	28.08.2026	0,63%	10'120
29.05.2026	28.08.2026	0,61%	12'100
25.06.2026	30.09.2026	0,60%	38'700
Total kurzfristige Hypotheken			232'020

Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)			
04.08.2023	04.08.2027	2,24%	37'000
07.08.2023	06.08.2027	2,24%	53'385
13.12.2022	13.12.2027	1,82%	13'000
13.12.2022	13.12.2027	1,82%	17'000
04.08.2023	05.08.2030	2,19%	20'000
04.08.2023	05.08.2030	2,19%	32'000
07.08.2023	07.08.2030	2,30%	39'100
Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)			211'485

Total	443'505		
--------------	----------------	--	--

Swisscanto Anlagestiftung
Bahnhofstrasse 9
8001 Zürich

26. August 2026

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 30.06.2026

Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der Swisscanto Anlagestiftung wurden sämtliche Anlageliegenschaften der Anlagegruppe Immobilien Schweiz durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30.06.2026 bewertet.

Bewertungsstandards und -grundlagen

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

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

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

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

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

Bewertungsmethodik

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

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

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

Bewertungsergebnis

Per 30.06.2026 wird der Marktwert der 253 Bestandsliegenschaften exkl. den baubewilligten, laufenden Bauprojekte durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG auf CHF 10'602'570'328 geschätzt. Baubewilligte, laufende Bauprojekte werden zu Marktwerten bilanziert. Per 30.06.2026 betrifft dies drei Bauprojekte mit einem Marktwert von CHF 270'360'000. Der Marktwert der Bestandsliegenschaften inkl. der bewilligten Bauprojekte beträgt damit CHF 10'872'930'328. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete IRR (nominal/real) inkl. der bewilligten Bauprojekte beträgt 2.84% (-0.08% gegenüber 30.06.2025), wobei der Höchstwert 4.35% und der Tiefstwert 2.07% beträgt. Noch nicht baubewilligte Bauprojekte (Bauland inkl. Abbruchobjekte), werden zu aufgelaufenen Kosten bilanziert. Per 30.06.2026 betrifft dies drei Bauprojekte, für welche durch die Swisscanto Anlagestiftung aufgelaufene Kosten in Höhe von CHF 184'250'047 ausgewiesen werden. Der Wert des Gesamtportfolios inklusive der noch nicht bewilligten Bauprojekte beträgt CHF 11'057'180'375.

In der Berichtsperiode wurde eine Liegenschaft veräussert. Es wurden sechs neue Bestandsliegenschaften und ein neues baubewilligtes, laufendes Bauprojekt erworben sowie Zukäufe von Eigentumsanteilen bei drei bereits bestehenden Liegenschaften getätigt.

Der Marktwert der 247 Bestandsliegenschaften, welche sich bereits per 30.06.2025 im Portfolio befanden exkl. den per 30.06.2026 baubewilligten, laufenden Bauprojekten, beträgt per 30.06.2026 CHF 10'265'080'328, was einer Wertsteigerung von CHF 302'336'401, respektive 3.03%, entspricht. In diesem Marktwert ist die Umklassifizierung eines per 30.06.2025 baubewilligten, laufenden Bauprojektes enthalten, welches inzwischen fertiggestellt und als Bestandsobjekt ausgewiesen wird. Die Wertsteigerung beruht grösstenteils auf einer Reduktion der Diskontierungszinssätze, einer Steigerung der Nettoerträge sowie durchgeführten Investitionen.

Unabhängigkeit

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

PricewaterhouseCoopers AG
Real Estate Advisory


Partner PwC, Corporate Finance
Zürich

Sascha Beer
Partner



Sebastian Zollinger MRICS
Director

Impressum

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

Redaktion: Luca Fischler, Malaika Rufo

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

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

Rechtliche Hinweise

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

© 2026 Swisscanto Anlagestiftungen. Alle Rechte vorbehalten.