



SwissLife
Asset Managers

Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen
Rechts der Art «Immobilienfonds»

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 31. März 2020

«Wohnrenditeliegenschaften überzeugen in einem von Unsicherheit geprägten Marktumfeld durch stabile Mieterträge. Und bleiben deshalb sehr gesucht.»

Inhalt

Wichtigstes in Kürze	4
Organisation	6
Vermögensrechnung	8
Erfolgsrechnung	10
Anhang	12
Inventar der Liegenschaften	14
Angaben zur Geschäftstätigkeit und zur Fremdfinanzierung	20

*Neu erstellte
Mietwohnungen am
Rennweg 11 in Zürich*



Wichtigstes in Kürze

Eckdaten		31.03.2020	30.09.2019
Valorennummer		29378486	29378486
Anzahl Anteile im Umlauf		9 000 000,00	9 000 000,00
Ausgabe Fondsanteile		0,00	3 600 000,00
Rücknahme Fondsanteile		0,00	0,00
Nettoinventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	107.53	108.86
Börsenkurs	CHF	126.00	127.50
Agio/Disagio		17,18%	17,12%
Börsenkapitalisierung	CHF	1 134 000 000.00	1 147 500 000.00

Vermögensrechnung			
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 269 891 972.86	1 262 379 000.00
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	1 227 063 858.59	1 219 550 885.73
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	1 278 164 360.09	1 268 490 342.97
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes der Grundstücke		21,90%	20,59%
Fremdkapitalquote		24,29%	22,76%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	2,19	2,54
Verzinsung Fremdfinanzierungen		0,60%	0,74%
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	967 753 788.31	979 760 399.86

Erfolgsrechnung		01.10.2019–31.03.2020	01.10.2018–30.09.2019
Mietzinseinnahmen	CHF	25 444 077.03	45 538 331.28
Mietausfallrate		3,00%	3,11%
Unterhalt und Reparaturen	CHF	4 181 479.22	5 056 091.12
Nettoertrag	CHF	11 393 388.45	23 294 006.62
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	0.00	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste ¹	CHF	0.00	10 405 751.57
Gesamterfolg	CHF	11 393 388.45	31 925 258.19



Terrasse und Badezimmer der neu erstellten Mietwohnungen am Rennweg 11 in Zürich



Rendite- und Performanceangaben		31.03.2020	30.09.2019
Ausschüttung pro Anteil	CHF	n/a	2.60
Ausschüttungsrendite		n/a	2,04%
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)		n/a	100,46%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)		1,16%	3,32%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		0,97%	2,78%
Anlagerendite		1,19%	3,42%
Performance		0,72%	11,77%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		66,12%	66,97%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E ratio) ²		49,77	35,47
Kurs-Cashflow-Verhältnis (P/CF ratio) ²		49,77	49,66
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV) ²		0,81%	0,82%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV) ²		0,86%	0,91%

Die SFAMA-Kennzahlen wurden gemäss «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der SFAMA vom 13. September 2016 berechnet.

Die vergangene Performance stellt keinen Indikator für die laufende und die zukünftige Entwicklung dar.

Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und der Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

Angaben früherer Jahre

	Nettofonds- vermögen CHF	Anteilumlauf	Nettoinventarwert pro Anteil CHF	Börslicher oder ausserbörslicher Kurs ³ CHF	Ausschüttung pro Anteil (Bruttobetrag) CHF
31.03.2020	967 753 788.31	9 000 000,00	107.53	126.00	n/a
30.09.2019	979 760 399.86	9 000 000,00	108.86	127.50	2.60
30.09.2018	582 435 141.67	5 400 000,00	107.86	120.00	2.60

¹ Per Bilanzstichtag 31. März 2020 wurde keine Neubewertung der Immobilienanlagen oder Marktindikation durchgeführt.

² Annualisierte Kennzahl

³ Der Fonds ist seit dem 11. Juni 2019 an der Börse SIX Swiss Exchange kotiert.

Neu sanierte Wohnungen an
der Wiesenstrasse 10 in Zürich



Organisation

Fondsleitung	<i>Swiss Life Asset Management AG</i> General-Guisan-Quai 40, CH-8002 Zürich
Verwaltungsrat	<i>Stefan Mächler, Präsident</i> Group CIO und Mitglied der Konzernleitung der Swiss Life-Gruppe <i>Hermann Inglin, Mitglied</i> CFO der Swiss Life Investment Management Holding AG <i>Lorenzo Kyburz, Mitglied</i> Head Legal & Compliance der Swiss Life Investment Management Holding AG <i>Dr. Lorenz Schumann, Mitglied</i> Mitglied des Verwaltungsrats der swissQuant Group AG, des Ingenieurbüros Götsch AG und der SIM Global Advantage AG, Inhaber der Schumann Strategic Advisory <i>Markus Walter Honauer, Mitglied</i> Mitglied des Verwaltungsrats der VERIT Immobilien AG, der V-Zug Immobilien AG, der V-Zug Infra AG, der MZ Infra AG, der Tech Cluster Zug AG, der pom + Consulting AG und der pom+Group AG sowie Mitglied des Stiftungsrats der HIG Immobilien Anlagestiftung
Geschäftsleitung	<i>Robin van Berkel, Geschäftsleiter</i> <i>Daniel Berner, stellvertretender Geschäftsleiter</i> <i>Michael Klose, Mitglied der Geschäftsleitung</i> <i>Renato Piffaretti, Mitglied der Geschäftsleitung</i> <i>Jan Grunow, Mitglied der Geschäftsleitung</i> <i>Marius Würzler, Mitglied der Geschäftsleitung (ab 20. Januar 2020)</i>
Depotbank und Zahlstelle	<i>UBS Switzerland AG</i> Bahnhofstrasse 45, CH-8001 Zürich
Portfoliomanagement	<i>Swiss Life Asset Management AG</i> General-Guisan-Quai 40, CH-8002 Zürich <i>Marcel Schmitt, Portfoliomanager</i> <i>Gerhard Demmelmair, stellvertretender Portfoliomanager</i>

Delegation von Teilaufgaben

Interne Revision

Konzernrevisorat der Swiss Life-Gruppe

*Teilaufgaben in den Bereichen Legal & Compliance,
Business Controlling und Buchhaltung der Fondsleitung
Swiss Life Investment Management Holding AG*

*IT-Infrastrukturdienstleistungen, Applikationsentwicklung und -betrieb,
Personal- sowie Teilaufgaben im Bereich Rechts- und Steuerdienstleistungen
Swiss Life Investment Management Holding AG und Swiss Life AG*

*Liegenschaftsbewirtschaftung und technischer Unterhalt
Livit AG*

*Hosting Services Client Relationship Management (CRM) Tool
Geschäftsbereich Third Party Asset Management (TPAM)
Swiss Life Deutschland Operations GmbH*

*Hypothekenbewirtschaftung für in der Schweiz gelegene Immobilien
avobis Credit Services AG*

Akkreditierte Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Zürich

*Fabio Guerra, dipl. Architekt ETH,
Chartered Surveyor MRICS, MSc Real Estate (CUREM)*

Pascal Marazzi-de Lima, dipl. Architekt ETH, Chartered Surveyor MRICS

Prüfgesellschaft

*PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160, CH-8050 Zürich*

Handel

Börse SIX Swiss Exchange AG

Vermögensrechnung

Vermögensrechnung	31.03.2020 CHF	30.09.2019 CHF
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1 623 732.90	214 543.04
<i>Grundstücke</i>		
Wohnbauten	762 706 913.87	762 648 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	398 723 060.76	395 853 000.00
Gemischte Bauten	93 065 948.18	93 058 000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	15 396 050.05	10 820 000.00
Total Grundstücke	1 269 891 972.86	1 262 379 000.00
Sonstige Vermögenswerte	6 648 654.33	5 896 799.93
Gesamtfondsvermögen	1 278 164 360.09	1 268 490 342.97
Passiven		
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	145 062 000.00	111 344 500.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	25 032 671.78	21 549 543.11
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	170 094 671.78	132 894 043.11
<i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	133 083 000.00	148 603 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	133 083 000.00	148 603 000.00
Total Verbindlichkeiten	303 177 671.78	281 497 043.11
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	974 986 688.31	986 993 299.86
Geschätzte Liquidationssteuern	7 232 900.00	7 232 900.00
Nettofondsvermögen	967 753 788.31	979 760 399.86
Anteile		
Anzahl Anteile zu Beginn der Rechnungsperiode	9 000 000,00	5 400 000,00
Ausgegeben	0,00	3 600 000,00
Zurückgenommen	0,00	0,00
Anzahl Anteile im Umlauf bei Abschluss der Rechnungsperiode	9 000 000,00	9 000 000,00
Nettoinventarwert pro Anteil in CHF bei Abschluss der Rechnungsperiode	107.53	108.86

Veränderung des Nettofondsvermögens	01.10.2019–31.03.2020 CHF	01.10.2018–30.09.2019 CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	979 760 399.86	582 435 141.67
Ausschüttungen	-23 400 000.00	-14 040 000.00
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe/ Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	379 440 000.00
Gesamterfolg	11 393 388.45	31 925 258.19
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	967 753 788.31	979 760 399.86

Zürich,
Röntgenstrasse 72



Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung	01.10.2019–31.03.2020	01.10.2018–30.09.2019
	CHF	CHF
Erträge		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	25 444 077.03	45 538 331.28
Sonstige Erträge	164.90	552.25
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	1 728 000.00
Total Erträge	25 444 241.93	47 266 883.53
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	932 406.70	1 610 701.98
Sonstige Passivzinsen	388.20	2 236.45
Negativzinsen	2 927.00	6 499.55
Baurechtszinsen	174 999.90	349 999.80
Unterhalt und Reparaturen ¹	4 181 479.22	5 056 091.12
<i>Liegenschaftsverwaltung</i>		
Liegenschaftsaufwand	862 545.99	1 602 468.25
Verwaltungsaufwand	38 616.15	140 613.29
<i>Steuern und Abgaben</i>		
Liegenschaftssteuern	289 578.75	569 711.03
Gewinn- und Kapitalsteuern	2 376 293.00	5 268 110.46
Schätzungs- und Prüfaufwand	143 787.84	267 281.85
<i>Rückstellungen für künftige Reparaturen</i>		
Zuweisung	0.00	0.00
Entnahme	0.00	0.00
<i>Reglementarische Vergütungen an</i>		
die Fondsleitung	3 950 695.13	7 092 105.82
die Depotbank	20 000.00	40 000.00
die Immobilienverwalterin bzw. den -verwalter	1 029 155.75	1 836 543.05
den Market Maker	25 000.00	115 000.00
Sonstige Aufwendungen	22 979.85	15 514.26
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
Total Aufwendungen	14 050 853.48	23 972 876.91
Nettoertrag	11 393 388.45	23 294 006.62
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	11 393 388.45	23 294 006.62
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	10 405 751.57
Liquidationssteuern	0.00	-1 774 500.00
Gesamterfolg	11 393 388.45	31 925 258.19

¹ Die Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen von insgesamt	4 181 479.22	
teilen sich auf in	2 063 124.33	für Instandhaltung
sowie	2 118 354.89	für Instandsetzung

Bern,
Marktgasse 22

Elektrizität



Anhang

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen

		31.03.2020	30.09.2019
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	CHF	0.00	0.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF	0.00	0.00
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	CHF	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		0,00	0,00

Angaben über Derivate

Keine.

Hinweis auf Soft Commission Agreements

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen oder Vereinbarungen betreffend Retrozessionen in Form von sogenannten «soft commissions» geschlossen.

Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung des Nettoinventarwertes

Gemäss § 16 des Fondsvertrages («Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten») wird der Nettoinventarwert des Immobilienfonds zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet. Per Bilanzstichtag 31. März 2020 wurde keine Neubewertung der Immobilienanlagen oder Marktindikation durchgeführt.

Der Inventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile.

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode («Discounted Cashflow»-Methode bzw. «DCF») geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen

Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen von den Bewertungen führen.

Weitere Ausführungen zu den Verkehrswerten sowie der Schätzungsmethode können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer per Jahresabschluss entnommen werden.

Vergütungen und Nebenkosten

	01.10.2019–31.03.2020		01.10.2018–30.09.2019	
	Maximal	Effektiv	Maximal	Effektiv
Vergütungen an die Fondsleitung				
Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds (in % des Gesamtfondsvermögens)	1,00%	0,62%	1,00%	0,62%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten (in % der Baukosten)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Entwicklung von unbebauten Grundstücken (in % der Baukosten)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften (in % der jährlichen Nettomietzinseinnahmen)	5,00%	4,00%	5,00%	4,03%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf und dem Verkauf von Grundstücken (in % des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird)	2,00%	0,00%	2,00%	1,50%
Ausgabekommission (in % des Nettoinventarwertes der neu emittierten Anteile)	5,00%	0,00%	5,00%	2,00%
Rücknahmekommission (in % des Nettoinventarwertes der zurückgenommenen Anteile)	1,50%	0,00%	1,50%	0,00%
Vergütung an die Depotbank				
Jährliche Kommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben der Depotbank (in % des Gesamtfondsvermögens)	0,10%	0,01%	0,10%	0,01%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0,50%	0,00%	0,50%	0,00%

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

Die Fondsleitung hat im Jahr 2017 einen Kaufvertrag für den Erwerb einer schlüsselfertigen Immobilie in Schaffhausen abgeschlossen. Die Immobilie befand sich im Bau und der Eigentumsübergang sowie die Kaufpreisabrechnung

erfolgten erst nach erfolgreichem Abschluss des Bauprojektes. Dies erfolgte am 7. April 2020 mit einem finalen Kaufpreis von rund CHF 39 750 000.

Verkaufsrestriktionen USA

Anteile dieses Anlagefonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Anlagefonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Ertrag, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommensteuer unterliegt, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US Commodity

Exchange Act in der jeweils aktuellen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden.

Weitere Informationen können «Wichtigstes in Kürze», «Inventar der Liegenschaften» und «Hypotheken, Festvorschüsse, Darlehen und Kredite» entnommen werden.

Inventar der Liegenschaften

Ort	Adresse	Eigentumsform	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrswert CHF	Soll- Miettrag ¹ CHF	Mietzins- ausfälle CHF
Wohnbauten						
Adliswil	Grundstrasse 11/11a/13	Alleineigentum	8 039 124	8 228 000	173 229	366
Altdorf UR	Bahnhofstrasse 37	Alleineigentum	3 753 798	3 983 000	92 328	300
Arbon	Brühlstrasse 87a-d	Alleineigentum	7 765 340	7 414 000	152 640	37 134
Basel	Münchensteinerstrasse 116	Alleineigentum	6 291 113	6 566 502	141 822	6
Bremgarten AG	Sentenhübel 1/2/3/4	Alleineigentum	10 830 459	10 900 000	233 705	26 233
Bulle	Chemin Xavier-de-Poret 19/21	Alleineigentum	12 891 263	12 820 000	318 914	6 327
Colombier NE	Chemin de Notre-Dame 18a/18b	Alleineigentum	5 968 515	6 831 000	148 248	8 970
Derendingen	Schluchtbachstrasse 10/12/14	Alleineigentum	18 031 988	17 030 000	386 761	49 023
Emmen	Than 1	Alleineigentum	9 732 121	10 080 000	193 179	6 572
Emmenbrücke	Haldenstrasse 21/23/25	Alleineigentum	10 300 185	10 600 000	207 990	11 296
Fribourg	Avenue du Général-Guisan 34	Alleineigentum	15 405 065	14 940 000	354 482	71 022
Fribourg	Rue Jacques-Vogt 2	Alleineigentum	3 775 554	3 980 000	102 530	17 900
Genève	Rue des Bains 50/52	Alleineigentum	30 156 554	30 450 000	585 964	39 306
Genève	Rue Monnier 11	Alleineigentum	8 575 201	10 940 000	187 390	4 152
Glarus	Adlergut 5-7	Alleineigentum	4 271 465	4 529 000	110 112	0
Glattbrugg	Gartenstrasse 5/7	Alleineigentum	8 135 961	9 002 000	147 790	1 120
Gossau ZH	Unterhofen 1/2/3/4/5/7	Alleineigentum	16 039 902	16 310 000	316 668	5 190
Herzogenbuchsee	Kappeliweg 20	Alleineigentum	6 670 922	6 602 000	139 068	1 430
Horgen	Zugerstrasse 80/82	Alleineigentum	3 961 156	4 547 884	92 880	-33
Horw	Brunnmattstrasse 10	Alleineigentum	9 254 904	9 340 000	176 938	70
Horw	Brunnmattstrasse 18	Alleineigentum	10 178 151	10 170 000	193 076	1 590
Ittigen	Talgut-Zentrum 10/12/38/40	Alleineigentum	29 247 171	32 830 000	694 848	5 472
Jona	Meienfeldstrasse 4-82	Alleineigentum	38 875 876	44 730 000	990 410	32 915
Kilchberg ZH	Stockenstrasse 39/41	Alleineigentum	25 123 617	29 620 000	535 492	2 395
Kloten	Balsbergweg 9/11/13	Alleineigentum	23 784 609	27 900 000	505 659	31 871
Langenthal	Melchnaustasse 8/10	Alleineigentum	2 953 763	3 135 000	92 964	0
Lausanne	Chemin de Pierrefleur 70	Alleineigentum	20 463 700	21 630 000	481 731	2 163
Lausanne	Rue Mathurin-Cordier 1	Alleineigentum	7 880 652	7 959 000	170 577	0
Lenzburg	Hardstrasse 1/1a	Alleineigentum	23 742 071	23 440 000	493 021	21 594
Luzern	Haldenrain 7/9	Alleineigentum	6 430 240	6 339 000	122 060	420
Martigny	Rue de la Prairie 5/14/16	Alleineigentum	4 714 852	4 678 000	117 783	8 705
Massagno	Via Povrò 9	Alleineigentum	4 463 241	4 951 000	113 520	17 562
Mont-sur-Rolle	Chemin du Rupalet 13/15	Alleineigentum	12 012 641	11 810 000	257 946	3 490
Nidau	Strandweg 5	Alleineigentum	4 927 406	4 896 000	113 748	0
Oberwil	Stallenmattstrasse 2-14	Alleineigentum	40 271 500	38 830 000	777 435	30 245
Pfäffikon ZH	Büelstrasse 24/26/28/30/32	Alleineigentum	16 857 029	17 070 000	302 026	3 632
Pratteln	Farnsburgerstrasse 1/3	Alleineigentum	5 919 713	6 755 000	144 624	3 540
Pratteln	Unterer Rüttschetenweg 36/38/40/42	Alleineigentum	9 844 753	9 914 338	218 544	170
Prilly	Route de Cossonay 1/1 bis	Alleineigentum	9 712 997	9 975 000	202 480	381
Savosa	Via Cantonale 12/12a/12b/12c	Alleineigentum	14 266 701	15 260 000	334 512	25 660

Mietzinsausfälle %	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	Wohnungen Anzahl	Wohnen m ²	Büros/ Praxis m ²	Verkäufe/ Läden m ²	Übrige Mietfläche m ²	Total Mietfläche m ²	Parkplätze Anzahl
	01.10.2019–31.03.2020 CHF							
0,21%	172 863	27	1 863	0	0	14	1 877	6
0,32%	92 028	12	913	0	0	0	913	14
24,33%	110 256	21	1 445	0	0	0	1 445	13
0,00%	141 816	17	1 381	121	0	117	1 619	0
11,22%	206 322	32	2 438	0	0	3	2 440	24
1,98%	311 187	42	3 352	0	0	0	3 352	57
6,05%	139 278	20	1 671	0	0	3	1 674	20
12,68%	334 938	39	3 467	0	0	214	3 681	74
3,40%	184 927	20	1 712	0	0	13	1 725	23
5,43%	196 694	36	2 161	0	0	0	2 161	23
20,04%	280 240	36	2 848	0	452	714	4 014	38
17,46%	84 630	15	1 071	0	53	0	1 124	0
6,71%	546 658	30	3 201	0	572	0	3 773	16
2,22%	183 238	16	1 340	0	0	27	1 367	0
0,00%	110 112	16	1 306	0	0	0	1 306	17
0,76%	146 670	23	1 498	0	0	0	1 498	24
1,64%	311 478	40	3 167	0	0	61	3 228	62
1,03%	137 638	16	1 355	0	0	22	1 377	18
-0,04%	92 913	12	745	0	0	0	745	0
0,04%	176 868	24	1 783	0	0	0	1 783	23
0,82%	191 486	22	1 829	0	0	0	1 829	17
0,79%	689 376	60	5 666	0	324	42	6 033	71
3,32%	957 496	105	9 514	0	50	524	10 088	129
0,45%	533 097	56	4 398	0	0	155	4 553	72
6,30%	473 788	63	4 047	0	0	91	4 138	32
0,00%	92 964	13	1 026	0	138	93	1 258	6
0,45%	478 616	60	4 622	0	0	0	4 622	57
0,00%	170 577	18	1 167	0	369	0	1 536	2
4,38%	466 947	52	4 160	0	0	180	4 340	70
0,34%	121 640	14	1 250	0	0	0	1 250	16
7,39%	103 908	18	1 395	0	0	0	1 395	21
15,47%	95 958	12	996	0	0	0	996	14
1,35%	254 456	16	1 756	0	0	0	1 756	40
0,00%	113 748	18	1 288	0	0	0	1 288	11
3,89%	747 190	64	5 872	212	52	851	6 987	62
1,20%	298 394	39	3 104	0	0	123	3 228	45
2,45%	141 084	14	1 209	73	0	60	1 341	16
0,08%	218 374	20	2 250	0	0	0	2 250	25
0,19%	202 099	36	2 074	0	0	0	2 074	21
7,67%	308 852	38	2 868	40	0	200	3 108	42

Ort	Adresse	Eigentumsform	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrswert CHF	Soll- Miettrag ¹ CHF	Mietzins- ausfälle CHF
Schwerzenbach	Einhardweg 2-10	Alleineigentum	21 093 990	21 470 000	409 199	8 277
Sins	Rossweid 1	Alleineigentum	21 062 186	23 460 000	558 998	32 736
Sion	Rue du Chanoine-Berchtold 12/14	Alleineigentum	7 378 932	7 260 000	173 848	3 188
St. Gallen	Langgasse 2	Alleineigentum	5 089 325	5 346 000	135 887	5 310
St. Gallen	Linsebühlstrasse 12/14/16	Alleineigentum	5 903 943	5 790 000	132 477	5 875
Sursee	Christoph-Schnyder-Strasse 30-44	Alleineigentum	23 810 474	26 330 000	594 794	28 793
Territet-Veytaux	Avenue de Chillon 68	Alleineigentum	7 280 512	7 108 000	170 354	732
Thalwil	Feldstrasse 20/22	Alleineigentum	6 562 233	6 627 000	110 922	0
Urdorf	Krummackerstrasse 12-26	Alleineigentum	16 495 791	16 752 107	332 604	7 413
Uster	Gschwaderstrasse 13	Alleineigentum	2 956 036	3 584 000	77 434	2 482
Uster	Winterthurerstrasse 32	Alleineigentum	2 406 552	3 112 000	62 118	0
Vevey	Avenue de la Prairie 9 bis	Alleineigentum	3 330 509	3 488 462	76 031	4 975
Vevey	Rte de St-Légier 10/10a	Alleineigentum	5 392 365	6 200 000	148 747	3 545
Viganello	Via Luigi Taddei 9/11	Alleineigentum	11 053 323	12 370 000	260 367	765
Wetzikon ZH	Guldislooweg 15/17	Alleineigentum	5 799 598	5 771 000	110 172	0
Yverdon-les-Bains	Rue St-Georges 16	Alleineigentum	7 872 508	7 782 305	175 599	2 715
Zollikon	Im Walder 27/29/31/33	Alleineigentum	21 820 328	22 500 000	425 815	50 360
Zürich	Caspar-Wüst-Strasse 44/46	Alleineigentum	5 455 840	7 879 000	139 790	2 920
Zürich	Gladbachstrasse 59	Alleineigentum	8 062 320	8 258 000	113 212	0
Zürich	Pflanzschulstrasse 51	Alleineigentum	8 496 055	10 350 000	154 188	0
Zürich	Röntgenstrasse 72	Alleineigentum	5 378 918	5 453 000	84 738	330
Zürich	Triemlistrasse 153/155	Alleineigentum	6 842 571	8 817 000	161 094	0
Total Wohnbauten			721 065 578	762 693 597	15 733 481	638 602
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Aarau	Kasinostrasse 30/32, Igelweid	Alleineigentum	39 186 052	39 393 879	1 054 206	5 944
Baden	Badstrasse 21	Alleineigentum	13 860 539	13 550 000	308 354	4 200
Basel	Freie Strasse 84	Alleineigentum	28 550 780	24 739 686	775 976	6
Basel	Theaterstrasse 10	Alleineigentum	4 767 983	4 776 000	108 240	0
Bern	Marktgasse 22	Alleineigentum	42 957 065	42 440 000	808 164	43 142
Buchs SG	Bahnhofstrasse 45-51	Alleineigentum	37 960 989	33 810 000	801 001	44 184
Genève	Rue du Marché 7	Alleineigentum	18 101 549	18 720 000	325 873	3 855
Neuchâtel	Rue de la Promenade Noire 1	Alleineigentum	7 981 644	7 919 597	208 026	1 395
Neuchâtel	Rue Saint-Honoré 7/9	Alleineigentum	16 851 595	15 900 000	320 590	2 110
Sion	Avenue de France 12	Alleineigentum	12 963 081	12 337 891	300 000	0
Winterthur	Obergasse 32	Alleineigentum	4 555 634	4 959 000	123 145	0
		Gebäude im Alleineigentum, Grundstück im Baurecht				
Worblafen	Lindenhofstrasse 1		28 220 224	24 593 809	1 102 813	4 875
Zürich	Gartenstrasse 23	Alleineigentum	11 157 812	13 490 000	248 585	0
Zürich	Lavaterstrasse 76	Alleineigentum	6 405 355	6 783 000	159 730	0
Zürich	Lintheschergasse 13	Alleineigentum	10 056 473	10 280 000	152 789	0

Mietzinsausfälle %	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	Wohnungen Anzahl	Wohnen m ²	Büros/ Praxis m ²	Verkäufe/ Läden m ²	Übrige Mietfläche m ²	Total Mietfläche m ²	Parkplätze Anzahl
	01.10.2019–31.03.2020 CHF							
2,02%	400 922	41	3 810	0	0	97	3 907	64
5,86%	526 262	41	3 841	326	0	725	4 892	77
1,83%	170 660	31	2 239	0	0	0	2 239	13
3,91%	130 577	16	1 393	0	0	332	1 725	10
4,43%	125 442	20	1 084	176	111	0	1 371	2
4,84%	566 001	64	6 100	0	0	159	6 259	73
0,43%	169 622	22	1 482	0	71	116	1 669	4
0,00%	110 922	14	987	0	0	10	997	11
2,23%	325 191	48	3 165	0	0	55	3 220	27
3,21%	74 952	12	700	0	0	0	700	7
0,00%	62 118	11	648	0	0	0	648	3
6,54%	71 056	15	985	0	0	0	985	0
2,38%	145 203	16	1 456	0	0	15	1 471	20
0,29%	259 602	28	2 768	0	0	0	2 768	27
0,00%	110 172	18	1 207	0	0	0	1 207	7
1,55%	172 884	24	1 643	0	0	0	1 643	0
11,83%	375 455	20	2 306	0	0	0	2 306	40
2,09%	136 870	18	1 050	0	0	6	1 056	4
0,00%	113 212	7	860	0	0	0	860	4
0,00%	154 188	11	590	0	0	11	601	4
0,39%	84 408	6	411	0	0	11	422	3
0,00%	161 094	18	1 125	109	0	73	1 307	20
4,06%	15 067 617	1 733	139 059	1 057	2 192	5 116	147 425	1 641
0,56%	1 044 875	10	1 131	3 023	2 531	992	7 677	63
1,36%	304 154	4	395	142	129	17	683	0
0,00%	750 970	1	45	444	345	63	897	0
0,00%	94 365	1	235	189	0	360	783	0
5,34%	765 022	0	0	636	910	224	1 770	0
5,52%	756 817	20	2 378	115	2 677	442	5 612	66
1,18%	277 610	0	0	770	188	35	993	0
0,67%	206 631	3	439	1 281	0	96	1 816	8
0,66%	318 480	17	793	211	806	100	1 910	0
0,00%	300 000	0	0	245	2 244	712	3 201	66
0,00%	123 145	0	0	497	159	284	940	0
0,44%	1 097 938	0	0	7 154	0	157	7 311	100
0,00%	248 585	4	311	833	0	95	1 239	1
0,00%	159 730	0	0	662	0	45	707	12
0,00%	152 789	0	0	381	84	66	531	1

Ort	Adresse	Eigentumsform	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Soll-Mietertrag ¹ CHF	Mietzinsausfälle CHF
Zürich	Rennweg 11	Alleineigentum	21 599 932	20 161 742	254 312	12
Zürich	Sankt Annagasse 9	Alleineigentum	48 158 056	48 600 000	817 830	0
Zürich	Wiesenstrasse 8/10	Alleineigentum	51 965 337	56 281 774	1 088 195	25 798
Total kommerziell genutzte Liegenschaften			405 300 100	398 736 378	8 957 828	135 520
Gemischte Bauten						
Basel	Bruderholzstrasse 74	Alleineigentum	2 797 922	3 159 000	76 950	0
Horgen	Zugerstrasse 84	Alleineigentum	6 238 947	7 637 683	151 978	-383
Lausanne	Rue du Lac 12	Alleineigentum	6 732 413	7 682 163	183 526	8 888
Lausanne	Rue du Lac 14 (Café/Rest.)	Alleineigentum	2 924 449	2 942 102	76 581	-310
St. Gallen	Spisergasse 25/27	Alleineigentum	5 374 048	5 135 000	85 668	18
Zürich	Römerhofplatz 5	Alleineigentum	38 293 842	38 780 000	613 377	0
Zürich	Seestrasse 341/345	Alleineigentum	22 169 297	27 730 000	478 328	8 186
Total gemischte Bauten			84 530 919	93 065 948	1 666 407	16 399
Im Bau						
Brunnen	Hertipark (Industriestrasse)	Alleineigentum	16 167 262	15 396 050	0	0
Total im Bau			16 167 262	15 396 050	0	0

Zusammenfassung

	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Soll-Mietertrag ¹ CHF	Mietzinsausfälle CHF
Wohnbauten	721 065 578	762 693 597	15 733 481	638 602
Davon im Stockwerkeigentum	0	0	0	0
Davon im Baurecht	0	0	0	0
Kommerziell genutzte Liegenschaften	405 300 100	398 736 378	8 957 828	135 520
Davon im Stockwerkeigentum	0	0	0	0
Davon im Baurecht	28 220 224	24 593 809	1 102 813	4 875
Gemischte Bauten	84 530 919	93 065 948	1 666 407	16 399
Davon im Stockwerkeigentum	0	0	0	0
Davon im Baurecht	0	0	0	0
Im Bau	16 167 262	15 396 050	0	0
Davon im Stockwerkeigentum	0	0	0	0
Davon im Baurecht	0	0	0	0
Total Liegenschaften	1 227 063 859	1 269 891 973	26 357 716	790 521
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		1 623 733		
Sonstige Vermögenswerte		6 648 654		
Gesamtfondsvermögen		1 278 164 360		

¹ Auf den Soll-Mietertrag wurde insgesamt eine mietzinsfreie Zeit von CHF 123 119 gewährt.
Bei den Summen können Rundungsdifferenzen auftreten.

Mietzins- ausfälle %	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) 01.10.2019–31.03.2020		Wohnungen Anzahl	Wohnen m ²	Büros/ Praxis m ²	Verkäufe/ Läden m ²	Übrige Mietfläche m ²	Total Mietfläche m ²	Parkplätze Anzahl
	CHF								
0,00%	254 300		3	244	0	249	137	630	0
0,00%	817 830		0	0	2 195	180	186	2 561	21
2,37%	1 062 397		14	984	4 110	0	771	5 865	75
1,51%	8 735 638		77	6 955	22 888	10 502	4 782	45 128	413
0,00%	76 950		6	458	0	146	332	936	4
-0,25%	152 361		9	970	0	0	335	1 305	23
4,84%	174 638		8	720	530	0	0	1 250	3
-0,40%	67 704		5	226	0	0	171	397	0
0,02%	85 650		7	469	0	170	524	1 162	0
0,00%	613 377		9	1 234	916	411	270	2 832	5
1,71%	470 142		30	2 330	136	479	914	3 859	69
0,98%	1 640 821		74	6 406	1 582	1 205	2 546	11 740	104
0,00%	0		40	3 133	1 543	1 765	0	6 442	105
0,00%	0		40	3 133	1 543	1 765	0	6 442	105

Mietzins- ausfälle %	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) 01.10.2019–31.03.2020		Verkehrswert des GAV %
	CHF		
4,06%	15 067 617		59,67%
0,00%	0		0,00%
0,00%	0		0,00%
1,51%	8 735 638		31,20%
0,00%	0		0,00%
0,44%	1 097 938		1,92%
0,98%	1 640 821		7,28%
0,00%	0		0,00%
0,00%	0		0,00%
0,00%	0		1,20%
0,00%	0		0,00%
0,00%	0		0,00%
3,00%	25 444 077		99,35%
			0,13%
			0,52%
			100,00%

Bewertungskategorie

Sämtliche Immobilien sind mit der DCF-Methode per Bilanzstichtag bewertet und entsprechen der Kategorie «Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden» nach Art. 84 Abs. 2 lit. c KKV-FINMA.

Angaben zur Geschäftstätigkeit und zur Fremdfinanzierung

Käufe und Verkäufe von Liegenschaften in der Berichtsperiode

	Art der Liegenschaft	Datum
Käufe und Verkäufe		
Keine.		

Hypotheken, Festvorschüsse, Darlehen und Kredite

Kreditart CHF	Laufzeit		Zinssatz %	30.09.2019 CHF	Aufnahme CHF	Rückzahlung CHF	31.03.2020 CHF
	von	bis					
Kurzfristige Verbindlichkeiten							
<i>Fälligkeit innerhalb von zwölf Monaten</i>							
Festhypothek	01.08.19	31.10.19	0,47%	1 000 000.00		1 000 000.00	0.00
Fester Vorschuss	10.12.18	13.11.19	0,45%	7 500 000.00		7 500 000.00	0.00
Festhypothek	22.11.18	21.11.19	0,47%	4 000 000.00		4 000 000.00	0.00
Fester Vorschuss	10.12.18	10.12.19	0,50%	5 000 000.00		5 000 000.00	0.00
Rollover-Hypothek	26.10.17	31.12.19	0,45%	11 000 000.00		11 000 000.00	0.00
Rollover-Hypothek	14.12.17	31.12.19	0,45%	7 000 000.00		7 000 000.00	0.00
Rollover-Hypothek	22.11.18	31.12.19	0,45%	2 500 000.00		2 500 000.00	0.00
Rollover-Hypothek	11.12.18	31.12.19	0,45%	3 900 000.00		3 900 000.00	0.00
Rollover-Hypothek	11.12.18	31.12.19	0,39%	3 900 000.00		3 900 000.00	0.00
Rollover-Hypothek	11.12.18	31.12.19	0,45%	2 400 000.00		2 400 000.00	0.00
Rollover-Hypothek	11.12.18	31.12.19	0,45%	3 000 000.00		3 000 000.00	0.00
Rollover-Hypothek	11.12.18	31.12.19	0,45%	3 500 000.00		3 500 000.00	0.00
Rollover-Hypothek	11.12.18	31.12.19	0,45%	4 000 000.00		4 000 000.00	0.00
Rollover-Hypothek	28.02.19	31.12.19	0,45%	3 264 000.00		3 264 000.00	0.00
Rollover-Hypothek	28.02.19	31.12.19	0,45%	5 498 000.00		5 498 000.00	0.00
Rollover-Hypothek	28.02.19	31.12.19	0,45%	6 000 000.00		6 000 000.00	0.00
Rollover-Hypothek	03.09.19	31.12.19	0,45%	2 000 000.00		2 000 000.00	0.00
Fester Vorschuss	01.11.19	31.01.20	0,47%		1 000 000.00	1 000 000.00	0.00
Rollover-Hypothek	22.11.19	31.01.20	0,47%		4 000 000.00	4 000 000.00	0.00
Rollover-Hypothek	01.01.20	31.01.20	0,45%		2 000 000.00	2 000 000.00	0.00
Rollover-Hypothek	01.01.20	31.01.20	0,45%		11 000 000.00	11 000 000.00	0.00
Rollover-Hypothek	01.01.20	31.01.20	0,45%		3 900 000.00	3 900 000.00	0.00
Rollover-Hypothek	01.01.20	31.01.20	0,39%		3 900 000.00	3 900 000.00	0.00
Rollover-Hypothek	01.01.20	31.01.20	0,45%		3 264 000.00	3 264 000.00	0.00
Rollover-Hypothek	01.01.20	31.01.20	0,45%		11 498 000.00	11 498 000.00	0.00
Rollover-Hypothek	01.01.20	31.01.20	0,45%		7 000 000.00	7 000 000.00	0.00
Rollover-Hypothek	01.01.20	31.01.20	0,45%		2 500 000.00	2 500 000.00	0.00
Rollover-Hypothek	01.01.20	31.01.20	0,45%		2 400 000.00	2 400 000.00	0.00
Rollover-Hypothek	01.01.20	31.01.20	0,45%		4 000 000.00	4 000 000.00	0.00
Rollover-Hypothek	01.01.20	31.01.20	0,45%		3 000 000.00	3 000 000.00	0.00
Rollover-Hypothek	01.01.20	31.01.20	0,45%		3 500 000.00	3 500 000.00	0.00
Fester Vorschuss	13.11.19	13.02.20	0,45%		7 500 000.00	7 500 000.00	0.00

Kreditart CHF	Laufzeit		Zinssatz %	30.09.2019 CHF	Aufnahme CHF	Rückzahlung CHF	31.03.2020 CHF
	von	bis					
Fester Vorschuss	02.09.19	02.03.20	0,45%	2 100 000.00		2 100 000.00	0.00
Fester Vorschuss	02.09.19	02.03.20	0,41%	5 782 500.00		5 782 500.00	0.00
Fester Vorschuss	12.12.19	11.03.20	0,39%		1 500 000.00	1 500 000.00	0.00
Fester Vorschuss	13.02.20	13.03.20	0,10%		7 500 000.00	7 500 000.00	0.00
Fester Vorschuss	02.03.20	02.04.20	0,10%		2 100 000.00		2 100 000.00
Fester Vorschuss	13.03.20	13.04.20	0,10%		7 500 000.00		7 500 000.00
Festhypothek	03.05.16	30.04.20	0,50%	3 000 000.00			3 000 000.00
Festhypothek	02.05.16	04.05.20	0,55%	4 000 000.00			4 000 000.00
Fester Vorschuss	01.02.20	31.05.20	0,00%		2 000 000.00		2 000 000.00
Fester Vorschuss	01.02.20	31.05.20	0,00%		7 962 000.00		7 962 000.00
Fester Vorschuss	10.12.18	11.06.20	0,45%	9 000 000.00			9 000 000.00
Fester Vorschuss	11.12.19	11.06.20	0,30%		22 000 000.00		22 000 000.00
Fester Vorschuss	11.07.19	12.06.20	0,41%	2 000 000.00			2 000 000.00
Fester Vorschuss	10.12.19	12.06.20	0,41%		5 000 000.00		5 000 000.00
Fester Vorschuss	01.02.20	30.06.20	0,00%		10 000 000.00		10 000 000.00
Fester Vorschuss	01.02.20	31.08.20	0,00%		10 000 000.00		10 000 000.00
Fester Vorschuss	02.03.20	02.09.20	0,10%		5 000 000.00		5 000 000.00
Fester Vorschuss	01.02.20	30.09.20	0,00%		10 000 000.00		10 000 000.00
Fester Vorschuss	01.02.20	31.10.20	0,00%		10 000 000.00		10 000 000.00
Rollover-Hypothek	10.12.18	09.12.20	0,45%	10 000 000.00			10 000 000.00
Festhypothek	10.12.18	09.12.20	0,50%	5 000 000.00			5 000 000.00
Festhypothek	11.12.18	31.12.20	0,61%	7 000 000.00			7 000 000.00
Festhypothek	11.12.18	31.12.20	0,45%	1 500 000.00			1 500 000.00
Festhypothek	14.01.19	13.01.21	0,50%	2 000 000.00			2 000 000.00
Fester Vorschuss	01.02.20	31.01.21	0,00%		10 000 000.00		10 000 000.00
Total kurzfristige Verbindlichkeiten							145 062 000.00

Langfristige Verbindlichkeiten*Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren*

Festhypothek	03.05.16	30.04.21	0,58%	3 000 000.00			3 000 000.00
Festhypothek	02.05.16	03.05.21	0,55%	4 800 000.00			4 800 000.00
Festhypothek	10.12.18	09.12.21	0,50%	5 000 000.00			5 000 000.00
Festhypothek	11.12.18	31.12.21	0,61%	7 000 000.00			7 000 000.00
Festhypothek	11.12.18	31.12.21	0,45%	1 500 000.00			1 500 000.00
Festhypothek	14.01.19	13.01.22	0,50%	2 000 000.00			2 000 000.00
Festhypothek	03.05.16	30.04.22	0,68%	3 000 000.00			3 000 000.00
Festhypothek	02.05.16	02.05.22	0,60%	4 000 000.00			4 000 000.00
Festhypothek	10.12.18	09.12.22	0,60%	4 000 000.00			4 000 000.00
Festhypothek	10.12.18	12.12.22	0,55%	8 000 000.00			8 000 000.00
Festhypothek	11.12.18	31.12.22	0,53%	1 853 000.00			1 853 000.00
Festhypothek	15.05.13	15.05.23 ²	2,25%	12 500 000.00			12 500 000.00
Festhypothek	07.03.14	15.05.23 ^{2/4}	1,95%	2 270 000.00		20 000.00	2 250 000.00
Festhypothek	14.08.13	15.05.23 ²	2,25%	690 000.00			690 000.00

Kreditart	Laufzeit		Zinssatz	30.09.2019	Aufnahme	Rückzahlung	31.03.2020
CHF	von	bis	%	CHF	CHF	CHF	CHF
Festhypothek	31.08.19	– 15.05.23	0,47%	2 000 000.00			2 000 000.00
Festhypothek	21.11.18	– 21.11.23	0,69%	4 000 000.00			4 000 000.00
Festhypothek	10.12.18	– 09.12.23	0,60%	2 000 000.00			2 000 000.00
Festhypothek	10.12.18	– 11.12.23	0,55%	6 000 000.00			6 000 000.00
Festhypothek	02.05.16	– 02.05.24	0,70%	2 000 000.00			2 000 000.00
Festhypothek	02.05.16	– 02.05.24	0,70%	3 700 000.00			3 700 000.00
Festhypothek	10.12.18	– 09.12.24	0,65%	5 000 000.00			5 000 000.00
Festhypothek	10.12.18	– 10.12.24	0,60%	8 000 000.00			8 000 000.00
Festhypothek	31.12.14	– 31.12.24 ²	1,30%	840 000.00			840 000.00
Zwischentotal							93 133 000.00
<i>Fälligkeit über fünf Jahre</i>							
Festhypothek	02.05.16	– 02.05.25	0,80%	2 000 000.00			2 000 000.00
Festhypothek	02.05.16	– 02.05.25	0,80%	2 000 000.00			2 000 000.00
Festhypothek	02.05.16	– 02.05.25	0,80%	2 000 000.00			2 000 000.00
Festhypothek	14.07.15	– 14.07.25 ¹	1,75%	1 550 000.00			1 550 000.00
Festhypothek	10.12.18	– 10.12.25	0,73%	7 000 000.00			7 000 000.00
Festhypothek	10.12.18	– 10.12.26	0,89%	6 000 000.00			6 000 000.00
Festhypothek	01.03.19	– 31.12.27 ³	1,86%	19 400 000.00			19 400 000.00
Zwischentotal							39 950 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten							133 083 000.00
Total Hypotheken, Festvorschüsse, Darlehen und Kredite							278 145 000.00

Die Zinssätze bei den Festhypotheken und Festvorschüssen waren jeweils während der ganzen Laufzeit fix.

¹ Die Hypotheken wurden mit dem Kauf der Immobilien am 01.07.2016 übernommen.

² Die Hypotheken wurden mit dem Kauf der Immobilien am 15.05.2016 übernommen.

³ Die Hypotheken wurden mit dem Kauf der Immobilien am 01.03.2019 übernommen.

⁴ Amortisation pro Quartal von CHF 10 000.

Mieteinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Keine.

Geschäfte mit Nahestehenden

Keine.

Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen

Keine.

Immobilien-gesellschaften des Fonds

Keine.



*Swiss Life Asset Management AG
General-Guisan-Quai 40
Postfach 2831
8022 Zürich
Telefon +41 43 284 77 09
info@swisslife-am.com
www.swisslife-am.com*