SwissLife

Immobilienbericht 2021/2022

Immobilien Schweiz ESG
Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG
Geschäftsimmobilien Schweiz ESG

Anlagestiftung Swiss Life

Inhaltsverzeichnis

Immobilien Schweiz ESG

4 ESG-Bericht

8 Portfolioübersicht

9 Liegenschaftenverzeichnis

Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG

16 ESG-Bericht

20 Portfolioübersicht

21 Liegenschaftenverzeichnis

Geschäftsimmobilien Schweiz ESG

22 ESG-Bericht

26 Portfolioübersicht

27 Liegenschaftenverzeichnis

Immobilien Schweiz ESG – ESG-Bericht

Im vorliegenden Bericht werden die zentralen Elemente des ESG-Management-Ansatzes sowie die wichtigsten ESG-Performance-Ergebnisse für die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz ESG» präsentiert.

ESG-Management-Ansatz

Der ESG-Ansatz für die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz ESG» umfasst die Integration einer thematisch breiten Liste von qualitativen ESG-Kriterien auf den drei Wertschöpfungsstufen Investition, Entwicklung und Bewirtschaftung (*ESG-Integrationsansatz*). Bei Investitionen erfolgt als integraler Bestandteil der Due Diligence eine systematische und für alle Objekte einheitliche ESG-Bewertung. Bei Bau- und Entwicklungsprojekten kommen eigens entwickelte Nachhaltigkeitsbaustandards zum Einsatz, die unter anderem energetische Mindest-anforderungen und Richtlinien für den gezielten Einsatz von Gebäudelabels wie DGNB, SNBS und Minergie enthalten. Im Bestandsportfolio werden ESG-Aspekte durch entsprechende Bewirtschaftungsstandards sichergestellt.

Über diesen qualitativen ESG-Integrationsansatz hinaus verfolgt die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz ESG» konkret messbare Ziele und Anforderungen für die als besonders wesentlich identifizierten *ESG-Fokus-Aspekte:*

Umwelt:
Reduzierung der Klimaauswirkungen

Soziales:
Gesundheit und Wohlbefinden

Unternehmensführung:
Transparenz und Compliance

ESG-Fokus-Aspekte

Umwelt: Reduzierung der Klimaauswirkungen (Environment – E)

Der Gebäudepark verursacht rund 24% der gesamten Treibhausgasemissionen in der Schweiz[1]. Mit der Ratifizierung des Pariser Klimaabkommens hat sich die Schweiz dazu verpflichtet, die Treibhausgasemissionen sukzessive zu reduzieren. Das Übereinkommen von Paris hat zum Ziel, die globale Erwärmung im Vergleich zur vorindustriellen Zeit auf deutlich unter 2 Grad Celsius zu begrenzen, wobei ein maximaler Temperaturanstieg von 1.5 Grad Celsius angestrebt wird. Als einer der grössten Immobilienverwalter der Schweiz kann Swiss Life Asset Managers wesentlich zur Erreichung dieser Ziele beitragen. Die Überwachung und Verbesserung der Energie- und CO_2-Efffizienz des Immobilienportfolios stellt daher den Fokus für messbare Anforderungen und Massnahmen im Bereich Umwelt dar.

Das Portfoliomanagement der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz ESG» strebt die Einhaltung eines CO_2-Absenkpfades an, welcher dem 1.5 Grad Celsius Ziel des Pariser Klimaabkommens entspricht. Im Geschäftsjahr lancierte Swiss Life Asset Managers deshalb ein Klimastrategie-Projekt mit dem Ziel, portfoliospezifische und wissenschafts-

[1] Quelle: Bundesamt für Umwelt (Bafu); Klima: Das Wichtigste in Kürze. Abrufbar unter: https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/inkuerze.html

basierte CO_2-Absenkpfade zu erarbeiten. Das zugrunde liegende Modell ist der Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). CRREM ist eine der führenden Initiativen für die betriebliche Dekarbonisierung von Immobilienanlagen. Das Modell bricht die globalen Emissionsbudgets auf Länderebene und unterschiedliche Nutzungsarten von Immobilien herunter und ermöglicht so die Definition von jährlichen portfoliospezifischen Treibhausgaseffizienzzielen (gemessen in kg CO_2e/m^2), welche mit den neusten wissenschaftlichen Erkenntnissen im Einklang stehen. Im kommenden Geschäftsjahr wird das CRREM Modell methodologisch weiter verfeinert und die bereits auf die CO_2-Optimierung ausgelegte konkrete Massnahmenplanung gegebenenfalls weiter adjustiert werden.

Eine der wichtigsten Massnahmen um die anspruchsvollen CO_2-Ziele zu erreichen ist der konsequente und schrittweise Ersatz fossiler Wärmeerzeugungsanlagen in den Bestandsbauten, welcher zu einem massgeblichen Teil im Rahmen von Heizungsersatz-Massnahmen und Gesamtsanierungen erfolgt. Weitere messbare Massnahmen, Anforderungen und Zielsetzungen zur Überwachung und Verbesserung der Energie- und CO_2-Effizienz des Portfolios im Bestand sowie im Rahmen von Bauprojekten sind in der nachfolgenden KPI-Tabelle zusammengefasst.

KPIs zum Fokus-Aspekt «Reduzierung der Klimaauswirkungen»	**Zielwert**	**30.09.2022**
Systematische CO_2-bezogene Optimierung des Bestandsportfolios		
Portfolioabdeckung hinsichtlich des CO_2-bezogenen Priorisierungswerts [a)]	60.0%	89.9%
Anzahl energetische Betriebsoptimierungen (z. B. Optimierung bestehender Gebäudetechnikanlagen im Zuge der laufenden Instandhaltung) lanciert seit 2019 [b)]	16 (bis 2023)	16
CO2-effiziente Sanierungs- und Neubauprojekte		
Durchschnittliche Reduktion der CO_2-Intensität der Gebäude im Zuge von umfassenden Sanierungen [c)]	-50%	-90% [d)]
Verwendung von erneuerbaren Energieträgern bei Ersatz- und Neubauten (d. h. keine Öl- oder Gasheizungen)	✓	✓ [e)]

a) Der CO_2-bezogene Priorisierungswert errechnet sich aus den Inputfaktoren Energieintensität, CO_2-Intensität und Grösse der Liegenschaft. Der Indikator dient der Beurteilung des CO_2-bezogenen Einsparpotentials pro Liegenschaft sowie der Ableitung einer systematischen Priorisierung für Optimierungsmassnahmen. Der Portfolioabdeckungsgrad bezieht sich auf die Energiebezugsfläche des Portfolios und ist abhängig von der Energiedatenverfügbarkeit.

b) Die energetischen Betriebsoptimierungen erfolgen in Zusammenarbeit mit einem externen Partner und haben zum Ziel, den Energieverbrauch und die CO_2-Emissionen pro optimierter Liegenschaft um durchschnittlich -10% zu reduzieren.

c) Die durchschnittliche Reduktion der CO_2-Intensität basiert auf Prognosen von externen Fachplanern oder internen Bauprojekt- und Gebäudetechnikspezialisten und bezieht sich auf den Gesamtenergiebedarf pro m^2 Energiebezugsfläche. Berichtet wird über umfassende Sanierungen, die in der Berichtsperiode initiiert wurden.

d) Hüllensanierung (Dach, Fenster, Fassadendämmung) und Heizungsersatz (bisher: Öl, nach Projektabschluss: Fernwärme) an der Nordstrasse 58/58a/58b, 8200 Schaffhausen

e) Für das im Geschäftsjahr akquirierte Neubauprojekt an der Birmensdorferstrasse 481/483/485, 8055 Zürich ist ein Anschluss an einen Fernwärmeverbund vorgesehen.

Soziales: Verbesserung von Gesundheit und Wohlbefinden (Social – S)

Wir verbringen im Durchschnitt rund 90% unserer Lebenszeit im Inneren von Gebäuden[2]. Es ist also keine Nebensache, welchen Einfluss die Innenräume auf unser Wohlbefinden haben. Aspekte wie ein möglichst hoher Tageslichtanteil, gute Luftqualität in Innenräumen sowie thermischer und akustischer Komfort sind feste Bestandteile unserer Nachhaltigkeitsbaustandards und finden in allen Bauprojekten Beachtung. Um stets am «Puls» der Bedürfnisse unserer Mieter zu bleiben, liegt der Fokus unserer Aktivitäten im sozialen Bereich in der systematischen Erfassung und Analyse der Mieterbedürfnisse durch regelmässige Mieterzufriedenheitsumfragen. Die Ergebnisse der Mieterzufriedenheitsumfragen werden einerseits auf Portfoliostufe interpretiert, um mögliche portfolioweite Verbesserungsmassnahmen zu identifizieren. Andererseits werden konkrete Massnahmen direkt auf Liegenschaftsstufe umgesetzt.

[2] WHO, 2014; Combined or multiple exposure to health stressors in indoor build environments (www.euro.who.int)

KPIs zum Fokus-Aspekt «Gesundheit und Wohlbefinden»	Zielwert (langfristiges Mittel)	30.09.2022
Überwachung der Mieterzufriedenheit		
Anteil der Wohnungsmieter im Geschäftsjahr in der Umfrage berücksichtigt	30%	27% a)
Anteil der Geschäftsmieter im Geschäftsjahr in der Umfrage berücksichtigt	15%	84% b)

a) Die Befragungsquote der Wohnungsmieter liegt im abgelaufenen Geschäftsjahr unter dem langfristigen Zielwert. Um die angestrebte Quote von 30% pro Jahr im langfristigen Mittel zu erreichen, ist für das kommende Geschäftsjahr eine Ausweitung der Befragung geplant.
b) Während die im Geschäftsjahr 2020/2021 erstmals stattgefundene Geschäftsmieterbefragung zunächst auf Büromieter beschränkt war, wurde die Befragung im abgelaufenen Geschäftsjahr auf alle weiteren Geschäftsmietergruppen ausgeweitet. Die Befragung ist zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht vollständig abgeschlossen.

Unternehmensführung: Transparenz und Compliance (Governance – G)

Gute Unternehmensführung zielt unter anderem auf Transparenz ab, die gegenüber den Stakeholdern in Form einer periodischen Berichterstattung rund um die Anlageentscheidungen und die Erfüllung der Nachhaltigkeitsziele wahrgenommen wird. Das umfassende GRESB-Rating stellt das zentrale Nachhaltigkeitsrating der Anlagegruppe dar. Die Resultate werden jährlich publiziert, spezifisch nach Dimensionen analysiert und in allfällige Verbesserungsmassnahmen überführt.

KPIs zum Fokus-Aspekt «Transparenz und Compliance»	Zielwert	30.09.2022
Mitgliedschaft und jährliche Teilnahme am GRESB		
Mitgliedschaft und Teilnahme am GRESB Real Estate Assessment	✓	✓
GRESB Real Estate Assessment 2022 – Rating	-	★★★
GRESB Real Estate Assessment 2022 – Score	-	77
Gebäudezertifizierungen		
Anteil Objekte mit Gebäudezertifizierungen in Prozent der Geschossfläche	-	13.4%

Detaillierte Informationen zu den GRESB Resultaten der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz ESG» sind auf der Website der Anlagestiftung Swiss Life verfügbar: www.swisslife.ch/anlagestiftung

Umweltrelevante Kennzahlen[3]

	01.10.2020 – 30.09.2021	01.10.2019 – 30.09.2020
Abdeckungsgrad		
Gesamtfläche der fertigen Bauten [a)] (m^2 EBF)	695'236	552'834
Massgebliche Fläche der fertigen Bauten [b)] (m^2 EBF)	518'183	436'212
Abdeckungsgrad	74.5% [c)]	78.9%
Energieverbrauch und -intensität		
Energieverbrauch (kWh)	58'366'739	48'105'081
Energieintensität (kWh/m2 EBF)	112.6	110.3
Energieträgermix (in % des Energieverbrauchs)		
Brennstoffe	69.3%	68.6%
Heizöl	20.2%	20.6%
Erdgas	48.6%	45.9%
Biogas	0.6%	2.1%
Pellets	0.0%	0.0%
Wärme	21.7%	21.5%
Fernwärme	16.5%	15.6%
Umweltwärme	5.2%	5.9%
Elektrizität	9.0%	9.9%
Elektrizität Wärmepumpe	2.1%	2.4%
Elektrizität Allgemein	6.9%	7.5%
Anteil fossile Brennstoffe [d)]	68.7%	66.5%
Anteil fossile Energie [d)]	75.3%	72.8%
Treibhausgasemissionen und -intensität [e)]		
Treibhausgasemissionen ($kgCO_2e$)	8'559'433	6'870'929
Treibhausgasintensität ($kgCO_2e/m^2$ EBF)	16.5	15.8
Treibhausgasemissionen nach GHG-Scopes		
Scope 1 (Emissionen vor Ort)	95.0%	95.0%
Heizöl	34.6%	36.4%
Erdgas	60.4%	58.6%
Biogas	0.0%	0.0%
Pellets	0.0%	0.0%
Scope 2 (Emissionen aus zugelieferter Energie)	5.0%	5.0%
Fernwärme	4.2%	4.0%
Elektrizität Wärmepumpe	0.2%	0.2%
Elektrizität Allgemein	0.7%	0.7%

a) Die Gesamtfläche der fertigen Bauten entspricht der Energiebezugsfläche des Bestandsportfolios exkl. angefangene Bauten, Bauprojekte, Bauland, Abbruchobjekte und Transaktionen. Die Energiebezugsfläche wird nach SIA 380/1 erhoben.
b) Die massgebliche Fläche entspricht der Energiebezugsfläche für welche Energieverbrauchsdaten in gemessener Qualität vorhanden sind. Die Messperiode des Energieverbrauchs muss mindestens drei Monate innerhalb der Reportingperiode liegen. Extrapolation erfolgen linear (für Allgemeinstrom) resp. mittels Heizgradtagmethode (für Wärme). Benchmarkwerte werden nicht verwendet.
c) Der tiefere Abdeckungsgrad lässt sich durch zeitliche Verzögerungen in der Energiedatenbeschaffung begründen.
d) Als fossile Brennstoffe gelten die Energieträger Öl und Erdgas. Elektrizität sowie Fernwärme können einen fossilen Anteil in der Primärenergie beinhalten. In der Kennzahl «Anteil fossile Energie» werden diese Anteile berücksichtigt.
e) Bei der Berechnung der Treibhausgasemissionen werden Emissionsfaktoren eingesetzt, welche dem REIDA («Real Estate Investment Data Association) Standard per 30.09.2022 entsprechen. Quelle der verwendeten Emissionsfaktoren: Intep, 2022, «Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor» (abrufbar unter: https://intep.com/projekte/emissionsfaktoren-fuer-den-gebaeudesektor/)

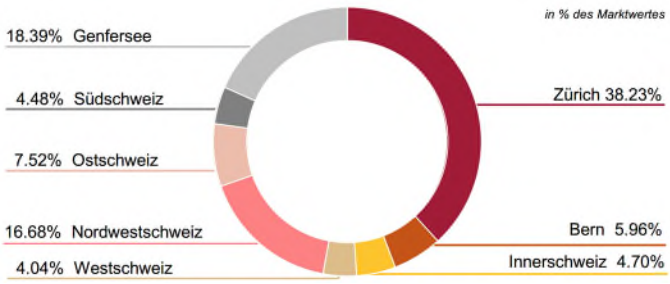
[3] Die Energieverbrauchsdaten der Liegenschaften werden primär über die Nebenkostenabrechnung der Liegenschaftsverwaltungen erhoben. Da die Datenbeschaffung mit einer zeitlichen Verzögerung verbunden ist, werden die umweltrelevanten Kennzahlen im ESG-Bericht jeweils für die zwei vorangegangenen Geschäftsjahre mit Datenstand 30.09.2022 publiziert. Die Kennzahlen werden witterungsbereinigt ausgewiesen.

Immobilien Schweiz ESG – Portfolioübersicht

Kennzahlen

Marktwert	CHF 3'807.14 Mio.
Mietzins (brutto) p.a.	CHF 150.64 Mio.
Anzahl Liegenschaften	236
Total Mietobjekte / Nutzfläche total	17'585 / 644'606 m²
Wohnungen	7'152
Büros	273
Verkauf	200
Parkplätze und Nebennutzungen	9'960

Geografische Verteilung

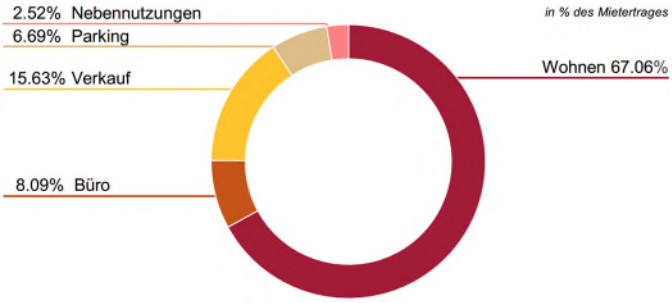


Bewertung durch Wüest Partner AG

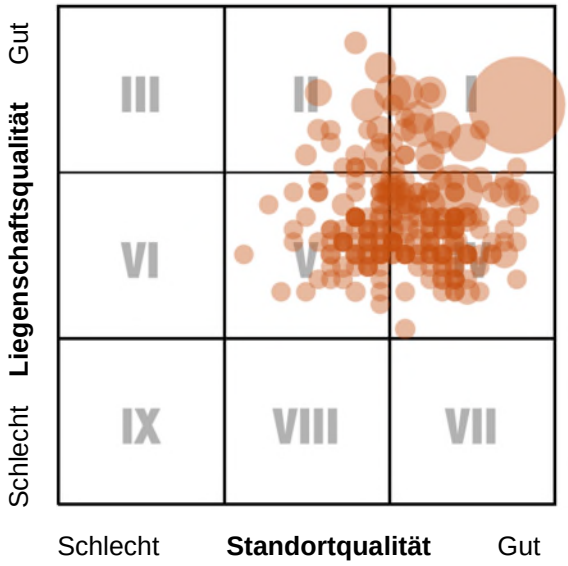
	Note	Gewichtung
Gesamtnote	**3.7**	
Lage	**3.9**	**40**
Makrolage	4.4	40
Mikrolage	3.6	60
Objekt	**3.5**	**40**
Nutzung	3.5	34
Standard	3.5	36
Zustand	3.7	30
Investment	**3.8**	**20**
Vermietbarkeit	3.7	35
Verkäuflichkeit	3.9	35
Ertragsrisiko	3.7	29

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Nutzungsarten



Qualitätsprofil Portfolio



Löwenstrasse 16, Zürich

Immobilien Schweiz ESG – Liegenschaftenverzeichnis

FERTIGGESTELLTE BAUTEN INKL. LAND

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE [1]
Aarau, Gönhardweg 2 4	1932	02.10.2019	Gemischt	19'917'906	20'100'000	667'680	4.26%
Aarau, Kasinostrasse 25	1956	01.01.2011	Geschäftshaus	9'752'837	13'710'000	601'724	0.00%
Adliswil, Zopfstrasse 8	1966	01.12.2019	Wohnhaus	3'092'193	3'346'000	105'588	0.51%
Aigle, Chemin de Pré-d'Emoz 55 57 59	2013	02.05.2011	Wohnhaus	13'127'033	16'830'000	706'152	2.47%
Andwil, Dorfstrasse 67-75	1974	01.09.2016	Wohnhaus	8'933'000	9'555'000	430'716	1.46%
Andwil, Dorfstrasse 77	1998	01.09.2016	Wohnhaus	2'233'806	2'437'000	106'320	1.41%
Arbon, Alpenblickweg 11 13 17 19	1986	01.01.2011	Wohnhaus	4'894'222	6'126'000	298'129	0.00%
Arbon, Grüntalstrasse 2 4 6 8	1983	01.12.2009	Wohnhaus	6'148'785	8'116'000	397'286	0.83%
Baar, Neugasse 27	1955	01.12.2013	Gemischt	3'496'772	5'510'000	226'164	0.00%
Basel, Austrasse 25; Byfangweg 1a	1970	01.02.2011	Gemischt	15'692'214	18'590'000	918'948	1.54%
Basel, Gasstrasse 53	1928	31.05.2013	Wohnhaus	1'692'041	2'692'000	89'712	6.19%
Basel, Grenzacherstrasse 4	1878	31.05.2013	Gemischt	2'932'079	4'219'000	153'264	11.58%
Basel, Henric Petri-Strasse 15	1974	01.12.2014	Geschäftshaus	12'551'432	16'420'000	746'985	2.80%
Basel, Hiltalingerstrasse 3	1970	11.03.2020	Wohnhaus	6'700'000	7'046'000	252'432	7.48%
Basel, Holeestrasse 147 149	1971	11.03.2020	Wohnhaus	10'900'000	11'630'000	390'024	6.62%
Basel, Leimenstrasse 49	1980	31.05.2013	Gemischt	11'682'861	14'590'000	581'436	7.19%
Basel, Metzerstrasse 38	1966	31.05.2013	Wohnhaus	1'963'446	2'480'000	100'692	0.01%
Basel, Missionsstrasse 30	1931	01.12.2019	Gemischt	5'558'893	6'010'000	212'544	0.00%
Basel, Riehenstrasse 62 62a 64	1931	01.12.2013	Gemischt	8'008'505	9'862'000	465'032	0.87%
Basel, Sempacherstrasse 47 49	1969	01.12.2013	Gemischt	10'008'456	13'730'000	538'632	7.27%
Basel, Sevogelstrasse 144	1949	11.03.2020	Wohnhaus	4'160'000	4'540'000	155'124	6.96%
Basel, Socinstrasse 71 73 75	1945	11.03.2020	Wohnhaus	8'240'000	9'063'000	305'532	1.66%
Basel, Strassburgerallee 66	1937	01.12.2019	Wohnhaus	2'563'223	2'629'000	100'356	0.00%
Bellinzona, Via Convento 4 4a 4b	1981	01.12.2009	Wohnhaus	9'586'403	11'650'000	552'768	18.35%
Bellinzona, Via Giuseppe Torti 6	1983	01.12.2013	Wohnhaus	3'903'863	4'976'000	235'512	30.07%
Berikon, Gartenweg 2-18	1975	01.12.2014	Wohnhaus	35'324'996	41'700'000	1'840'900	0.22%
Bern, Jurastrasse 7 9	1952/1962	12.12.2012	Gemischt	9'996'090	15'370'000	579'972	6.18%
Bern, Könizstrasse 38 40 42	1945	01.12.2014	Wohnhaus	9'539'000	12'830'000	503'700	0.13%
Bern, Marzilistrasse 6	1957	12.12.2012	Wohnhaus	1'932'743	2'767'000	87'276	0.00%
Bern, Schenkstrasse 21	1952	12.12.2012	Wohnhaus	3'052'269	4'988'000	177'108	0.64%
Bern, Wangenstrasse 86b 86c 86d	2000	15.06.2021	Wohnhaus	22'886'957	21'200'000	693'300	1.14%
Beromünster, Buechweid 1 3 5	2010	22.09.2015	Wohnhaus	14'539'055	14'860'000	656'538	1.25%
Biel/Bienne, Chemin du Parc 12	1960	01.12.2013	Gemischt	5'266'849	5'613'000	301'236	4.02%
Biel/Bienne, Feldeckstrasse 5 7 9 11 13	1954	01.12.2013	Wohnhaus	8'739'428	10'110'000	531'360	1.93%
Biel/Bienne, Narzissenweg 6 8 10	1986	01.12.2014	Wohnhaus	7'522'895	9'871'000	501'984	4.63%

[1] Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz ESG – Liegenschaftenverzeichnis

FERTIGGESTELLTE BAUTEN INKL. LAND

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE [1]
Biel/Bienne, Zentralstrasse 45 47	1895	01.12.2009	Gemischt	11'294'152	13'660'000	719'462	0.85%
Birsfelden, Hauptstrasse 23; Rheinstrasse 2	1986	01.12.2013	Gemischt	6'714'117	7'635'000	403'318	0.91%
Bonstetten, Alte Stationsstrasse 9 11; Chüeweid 1-11; Büelmatt 2	2003	01.12.2019	Wohnhaus	51'409'194	55'020'000	2'030'100	0.99%
Breganzona, Via Vergio 7	1986	01.12.2013	Wohnhaus	4'932'725	5'867'000	267'204	12.88%
Brugg, Dahlienstrasse 9	1972	01.12.2019	Wohnhaus	5'361'324	5'462'000	255'300	1.74%
Brugg, Paradiesstrasse 15	1972	01.09.2016	Geschäftshaus	1'616'000	1'512'000	95'448	0.00%
Brunnen-Ingenbohl, Industriestrasse 2a 2b	2022	02.09.2019	Gemischt	29'884'598	33'360'000	1'256'498	0.39%
Bulle, Rue de la Léchère 27 29 33 35	1985	01.07.2010	Wohnhaus	6'070'387	7'762'000	427'512	2.21%
Bulle, Rue du Château-d'En-Bas 20 22 24 26	1988	01.12.2009	Wohnhaus	7'806'702	9'186'000	529'344	7.40%
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 57	1976	12.12.2012	Wohnhaus	3'678'170	4'826'000	227'616	0.00%
Burgdorf, Poliergasse 10 12	1987	01.12.2013	Wohnhaus	3'781'112	4'732'000	221'964	2.38%
Cham, Bahnhofstrasse 7	1949	01.12.2009	Gemischt	4'813'928	7'688'000	306'720	4.77%
Chêne-Bougeries, Chemin de l'Armoise 1 3 5 7 9 11 13 15	2017	20.11.2018	Wohnhaus	60'826'945	57'960'000	2'162'612	1.26%
Chêne-Bougeries, Chemin de l'Armoise 2-12	2017	30.11.2017	Wohnhaus	49'072'615	46'800'000	1'826'854	0.90%
Chur, Bahnhofstrasse 21	1920	01.12.2009	Geschäftshaus	6'920'355	8'785'000	401'855	2.71%
Chur, Grabenstrasse 47	1976	01.12.2014	Gemischt	3'368'350	4'546'000	219'960	0.00%
Chur, Quaderstrasse 19 23	1955	01.12.2009	Gemischt	10'668'406	13'750'000	666'940	4.45%
Clarens, Sentiers des Borgognes 2a	1991	01.12.2013	Gemischt	8'950'607	11'800'000	562'128	1.70%
Colombier NE, Chemin des Sources 8 10 10a 12	1993	01.12.2009	Wohnhaus	10'676'761	11'900'000	681'444	1.40%
Dietikon, Kronenplatz 12 14	1891	01.12.2013	Gemischt	2'503'150	3'381'000	141'948	0.00%
Dietikon, Steinmürlistrasse 2 4	1970	28.03.2018	Wohnhaus	9'756'718	9'807'000	326'388	2.75%
Dübendorf, Am Wasser 20-46; Seidenweg 10	2016	30.06.2016	Wohnhaus	41'123'014	53'040'000	1'679'660	0.32%
Echallens, Rue de Praz-Palud 3 5 7 9	1992	01.12.2014	Gemischt	9'365'643	11'660'000	621'888	3.04%
Ecublens, Chemin des Triaudes 4a-4c	2016	16.08.2016	Wohnhaus	44'572'961	50'480'000	2'386'542	0.39%
Egg b. Zürich, Bachtelweg 26b 28 30	1976	01.12.2014	Wohnhaus	13'190'000	17'710'000	607'536	1.24%
Ehrendingen, Wetentalstrasse 1 3 11	2013	22.05.2012	Wohnhaus	12'769'436	16'230'000	627'812	1.39%
Epalinges, Le Grand Chemin 106-112	2005	01.01.2011	Wohnhaus	12'541'932	17'080'000	690'290	3.09%
Ermenswil, Rössliweg 7 9	1987/1966	01.11.2018	Wohnhaus	3'162'511	3'356'000	149'700	12.21%
Ermenswil, Rössliweg 8 10	1970	01.11.2018	Wohnhaus	2'713'321	2'794'000	137'040	4.38%
Eschenbach SG, Gütschweg 10 12 14; Rütistrasse 13 15; Speerstrasse 1 3	1962/1964/ 1966/1995	01.11.2018	Wohnhaus	17'336'245	18'670'000	775'728	0.99%
Eschenbach SG, Gütschweg 17; Kirchackerweg 4 6	1966/1967	01.11.2018	Wohnhaus	4'204'107	4'437'000	196'560	0.58%
Eschenbach SG, Steinhauerweg 3 5 8 10	1967	01.11.2018	Wohnhaus	7'377'379	8'139'000	368'508	1.89%
Fislisbach, Zelglistrasse 12a 12b 14a 14b	1985	01.12.2009	Wohnhaus	9'158'575	11'250'000	543'468	1.50%
Fislisbach, Zelglistrasse 2 4 6 8 10	1984	01.01.2011	Wohnhaus	6'906'169	8'924'000	411'108	2.09%
Fislisbach, Zelglistrasse 20a 20b 22a 22b	1987	01.01.2011	Wohnhaus	5'426'831	6'631'000	326'580	1.33%

[1] Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz ESG – Liegenschaftenverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE [1]
Flamatt, Mattenstrasse 2 4 6 8	1961	01.12.2009	Wohnhaus	4'457'447	6'269'000	302'208	1.40%
Frauenfeld, Bahnhofstrasse 16 18 20	1967	01.12.2019	Wohnhaus	11'946'999	11'770'000	512'880	0.42%
Fribourg, Boulevard de Pérolles 79 81 83	1950	01.12.2009	Gemischt	10'090'974	14'430'000	716'136	0.96%
Fribourg, Route de Berne 7 7a	1986	01.12.2019	Wohnhaus	4'991'721	4'948'000	250'248	8.51%
Fribourg, Route de l'Aurore 2 2a 2b	1990	01.12.2014	Gemischt	12'867'456	15'350'000	760'836	0.02%
Fribourg, Rue Aloys-Mooser 1 3	1988	01.07.2010	Wohnhaus	5'456'621	7'039'000	402'312	0.17%
Fribourg, Rue des Alpes 44	1914	01.12.2019	Gemischt	3'292'342	3'347'000	162'708	0.00%
Fribourg, Rue Marcello 3 5 7 9	1984	01.12.2009	Wohnhaus	14'519'094	19'190'000	974'436	2.22%
Füllinsdorf, Ergolzstrasse 56 58 60	1981	01.12.2019	Wohnhaus	12'973'159	13'200'000	543'330	7.58%
Genève, Boulevard des Tranchées 4	1900	22.05.2019	Gemischt	12'362'610	13'180'000	448'476	0.01%
Genève, Boulevard des Tranchées 52	1929	01.12.2019	Gemischt	9'705'018	10'760'000	358'248	0.00%
Genève, Place des Alpes 2 4	1990	01.12.2014	Gemischt	33'250'561	40'030'000	1'613'010	2.59%
Genève, Rue Charles-Giron 14	1927	01.12.2019	Wohnhaus	7'096'222	7'417'000	311'832	8.85%
Genève, Rue Dancet 31	1960	01.12.2014	Gemischt	18'193'177	28'800'000	947'910	2.48%
Genève, Rue de Lausanne 97	1928	01.12.2019	Wohnhaus	9'093'191	9'969'000	280'260	0.34%
Genève, Rue des Délices 9	1928	01.12.2019	Wohnhaus	6'891'731	7'488'000	312'900	1.14%
Genève, Rue Michel-Roset 2	1900	01.01.2011	Gemischt	13'561'208	16'710'000	337'896	0.02%
Giubiasco, Via Rovedaro 1 3	1959	01.12.2019	Wohnhaus	3'039'111	3'118'000	167'076	16.55%
Giubiasco, Viale Sartori 11 11a 19	1974	01.12.2009	Wohnhaus	9'862'111	11'610'000	664'236	9.22%
Grabs, Kirchbüntstrasse 2 4 6 8	1996	01.04.2015	Wohnhaus	6'026'283	6'401'000	302'832	1.02%
Grabs, Unterdorfstrasse 2 4	1986	01.04.2015	Wohnhaus	3'565'721	4'289'000	210'900	1.75%
Gränichen, Lochgasse 21-27; Lochweg 22-30	2018	06.12.2017	Wohnhaus	45'131'243	48'550'000	1'928'364	2.49%
Grenchen, Freiestrasse 50 52 54 56 58 60	1989	01.12.2019	Wohnhaus	17'569'805	17'950'000	954'024	1.13%
Gümligen, Worbstrasse 223 225	1994	01.12.2009	Geschäftshaus	14'389'058	12'780'000	835'360	6.51%
Herisau, Burghalden 8	1969	01.04.2015	Wohnhaus	7'030'455	7'962'000	407'640	1.03%
Horgen, Neudorfstrasse 40 41 43 45 45a	1996	01.12.2013	Wohnhaus	26'395'327	36'630'000	1'204'836	0.13%
Horgen, Schärbächlistrasse 3 5; Neudorfstrasse 31 33	1993	01.12.2013	Gemischt	20'499'080	28'790'000	1'014'012	1.21%
Horn, Seeackerstrasse 10 12	1990	01.12.2009	Wohnhaus	6'065'337	7'393'000	343'320	2.15%
Horn, Seestrasse 107 109	1993	01.01.2011	Wohnhaus	4'846'493	5'744'000	281'748	2.93%
Inwil-Baar, Eschenweg 4	1968	01.09.2016	Wohnhaus	5'328'019	6'425'000	225'636	0.14%
Kreuzlingen, Esslenstrasse 24 26 28 30	1991	01.12.2009	Wohnhaus	9'830'077	13'470'000	576'612	2.48%
Kriens, Brunnmattstrasse 12-16a	1995	01.12.2014	Wohnhaus	32'760'420	41'240'000	1'635'984	1.35%
Kriens, Houelbachstrasse 1 3	1995	01.12.2014	Wohnhaus	8'653'274	11'440'000	461'628	1.18%
La Tour-de-Peilz, Avenue Ed.-Müller 21	1952	01.12.2009	Wohnhaus	2'256'428	2'989'000	121'608	0.00%
Landquart, Bahnhofstrasse 37	1997	01.12.2013	Gemischt	6'842'747	6'860'000	450'321	6.24%

[1] Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz ESG – Liegenschaftenverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE [1]
Laupen, Speerstrasse 12	1965	01.11.2018	Wohnhaus	1'633'055	1'390'000	68'556	2.52%
Lausanne, Avenue de Bethusy 51 53	1932	01.12.2009	Wohnhaus	7'427'046	11'650'000	457'452	0.25%
Lausanne, Avenue de France 59 61	1930	01.12.2009	Wohnhaus	3'925'523	7'781'000	304'920	0.00%
Lausanne, Avenue de la Confrérie 12 14 16	1966	01.12.2014	Wohnhaus	15'544'851	21'700'000	786'480	0.31%
Lausanne, Avenue de la Harpe 21 23	1932	01.12.2013	Gemischt	8'575'898	12'270'000	437'892	0.10%
Lausanne, Avenue Victor-Ruffy 37	1954	01.12.2013	Gemischt	5'187'703	7'614'000	304'392	0.22%
Lausanne, Avenue Warnery 9 13	1931	01.12.2019	Wohnhaus	6'860'991	7'235'000	241'800	0.88%
Lausanne, Boulevard de Grancy 23 25 27	1900	01.12.2019	Gemischt	11'969'558	12'710'000	468'528	0.00%
Lausanne, Chemin de Bellerive 13 15	1954	01.12.2019	Wohnhaus	2'683'619	2'797'000	92'556	1.71%
Lausanne, Chemin de Berée 54 56 58 60	1990	01.12.2009	Wohnhaus	9'614'236	16'250'000	680'556	0.00%
Lausanne, Chemin du Muveran 15	1932	01.12.2019	Wohnhaus	6'652'297	7'367'000	253'260	0.00%
Lausanne, Impasse Vincent-Perdonnet 1 3	1969	01.12.2013	Gemischt	22'478'307	32'340'000	1'175'760	1.63%
Lausanne, Rue de Bourg 29; Ruelle de Bourg 4	1750	31.08.2019	Gemischt	27'502'859	28'360'000	865'140	0.72%
Lausanne, Rue de l'Ale 1 3	1985	08.05.2018	Gemischt	16'828'240	17'860'000	738'576	0.08%
Lausanne, Rue Marterey 56	1964	01.12.2013	Gemischt	10'302'538	14'010'000	564'432	0.79%
Lausanne, Rue William-Haldimand 8	1870	01.10.2010	Gemischt	3'891'316	5'718'000	274'932	0.00%
Lausen, Brühlstrasse 42-50	1989	01.12.2019	Wohnhaus	18'332'973	18'560'000	866'131	1.62%
Lenzburg, Aavorstadt 30 32	1951	01.12.2013	Gemischt	2'754'972	3'915'000	191'712	0.27%
Liestal, Benzburweg 2 4 4a 6 6a 8 10 12	2001	01.12.2019	Wohnhaus	32'686'825	33'110'000	1'415'076	2.01%
Lugano (Castagnola), Piazza Bossi 3; Via Pico 1	1899	31.05.2013	Gemischt	3'804'670	1'583'000	77'472	18.36%
Luzern, Löwengrube 8	1968	31.05.2013	Wohnhaus	11'279'232	14'690'000	603'804	1.55%
Luzern, Würzenbachhalde 14 16	1963	01.12.2013	Wohnhaus	7'823'001	10'780'000	364'092	1.96%
Lyss, Kappelenstrasse 11 13 15	1973	12.12.2012	Wohnhaus	5'825'966	8'035'000	333'120	4.16%
Lyss, Knospenweg 10 12	1967	12.12.2012	Wohnhaus	3'571'287	4'293'000	214'116	3.05%
Männedorf, Bergstrasse 157 159	1961	01.12.2019	Wohnhaus	8'269'466	8'495'000	309'768	1.06%
Männedorf, Haldenstrasse 61 63	1974	01.12.2019	Wohnhaus	10'496'249	11'060'000	365'724	1.32%
Massagno, Via Ceresio 8a	1958	01.12.2019	Wohnhaus	5'197'543	5'107'000	218'192	18.19%
Massagno, Via Guisan 7 9	1976	01.09.2011	Wohnhaus	9'886'728	11'580'000	607'732	1.09%
Mellingen, Im Geerig 63 65 79	2012	02.08.2012	Wohnhaus	12'470'763	17'630'000	676'500	0.59%
Minusio, Via Navegna 5	1966	01.12.2019	Wohnhaus	3'552'905	3'098'000	176'904	1.61%
Monthey, Rue des Granges 2	1993	01.12.2013	Gemischt	3'905'730	4'194'000	235'284	0.29%
Morges, Avenue de Chanel 33 35	1972	01.12.2009	Wohnhaus	10'292'673	16'410'000	650'004	0.54%
Muttenz, Gründenstrasse 60	1980	01.12.2013	Wohnhaus	9'855'554	14'870'000	517'980	1.50%
Neuchâtel, Rue de Champréveyres 1 3 5	1974	01.12.2013	Gemischt	16'076'740	17'860'000	1'023'840	6.37%
Neuchâtel, Rue de l'Evole 68	1981	01.12.2019	Wohnhaus	4'958'570	5'196'000	230'736	2.11%

[1] Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz ESG – Liegenschaftenverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE [1]
Neuhausen am Rheinfall, Langrietstrasse 16 18	1973	01.12.2019	Wohnhaus	5'377'475	5'383'000	264'504	2.92%
Nürensdorf, Alte Winterthurerstrasse 214	2008	01.12.2014	Wohnhaus	24'354'408	31'740'000	1'166'712	1.25%
Nussbaumen b. Baden, Haldenstrasse 18 20	1974	01.12.2019	Wohnhaus	9'628'345	9'892'000	362'772	6.13%
Oberengstringen, Zürcherstrasse 104	1952	01.12.2013	Gemischt	2'467'662	3'251'000	153'764	0.00%
Oberglatt, Breitenstrasse 8 10	1968	01.09.2016	Wohnhaus	3'729'000	4'647'000	181'788	1.85%
Oberkirch LU, Feldhöflistrasse 1 3 5 7 9 11	1966	01.12.2009	Wohnhaus	13'739'310	19'870'000	862'032	1.73%
Olten, Friedenstrasse 85 87 89	1951	15.02.2012	Wohnhaus	11'915'859	14'220'000	585'300	1.26%
Onex, Rue du Vieux-Moulin 5	1969	22.05.2019	Wohnhaus	17'569'455	18'030'000	643'872	1.41%
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 7-15	1962	01.12.2014	Wohnhaus	12'231'557	16'860'000	659'676	0.48%
Pfäffikon ZH, Hittnauerstrasse 60 62	1957	01.12.2009	Wohnhaus	2'795'632	4'865'000	191'772	1.34%
Pfäffikon ZH, Pfaffbergstrasse 7 11	1970	01.12.2019	Wohnhaus	10'637'954	11'280'000	386'856	0.72%
Pratteln, Muttenzerstrasse 79a 79b; Wartenbergstrasse 48	2006	01.12.2009	Gemischt	10'711'211	15'800'000	640'504	1.17%
Rapperswil SG, Untere Bahnhofstrasse 26	1919	01.12.2014	Gemischt	3'828'981	3'968'000	177'108	0.00%
Renens VD, Chemin de Borjod 37	1956	01.12.2009	Wohnhaus	3'283'082	4'959'000	191'184	0.29%
Renens VD, Chemin de Perrelet 2 4 6 8	1931	01.12.2019	Wohnhaus	10'893'325	11'690'000	483'660	1.05%
Renens VD, Rue de l'Avenir 20-28	2017	20.12.2017	Wohnhaus	65'527'182	62'330'000	2'162'940	0.73%
Reussbühl, Täschmattstrasse 11	1964	01.12.2009	Wohnhaus	6'585'282	9'699'000	436'548	1.22%
Rheinfelden, Baslerstrasse 54-66	2021	31.08.2018	Wohnhaus	50'880'475	58'690'000	2'050'740	0.59%
Rheinfelden, Marktgasse 61	1930	01.09.2011	Gemischt	4'299'478	4'206'000	217'996	23.01%
Riehen, Inzlingerstrasse 57 59 61	1996	11.03.2020	Wohnhaus	8'670'000	9'190'000	355'152	2.48%
Rupperswil, Schweizistrasse 23-27; Alter Schulweg 46-50	2013	01.02.2016	Wohnhaus	43'832'726	47'070'000	1'978'476	1.69%
Rüti, Bergacherstrasse 20 20a	1980	01.11.2018	Wohnhaus	2'908'208	3'291'000	125'160	0.00%
S. Antonino, Via del Tiglio 1 3 5 7 9	1972	01.09.2011	Wohnhaus	12'998'151	16'790'000	842'581	7.06%
Savosa, Via Canva 13 15 15a	1982	01.12.2009	Wohnhaus	10'268'810	14'030'000	664'356	5.96%
Savosa, Via Canva 9 9a 11	1983	01.12.2009	Wohnhaus	11'376'299	15'480'000	689'664	2.62%
Schaffhausen, Felsenaustrasse 20-28	2014	01.09.2015	Wohnhaus	21'357'642	21'790'000	868'370	1.59%
Schaffhausen, Felsenaustrasse 4 8 10	1996	01.09.2015	Wohnhaus	6'985'332	7'215'000	344'820	6.98%
Schaffhausen, Krummacker 11 13	1982	01.12.2014	Wohnhaus	13'796'534	17'730'000	811'164	3.43%
Schaffhausen, Nordstrasse 58 58a 58b	1966	01.12.2009	Wohnhaus	3'936'927	5'086'000	214'644	6.62%
Schaffhausen, Zur Stahlgiesserei 7 8	2020	19.10.2020	Wohnhaus	36'179'575	41'560'000	1'601'208	3.09%
Schlieren, Bernstrasse; Rütistrasse; Engstringerstrasse	2009	01.10.2014	Gemischt	103'863'910	133'350'000	4'344'728	0.95%
Schlieren, Brandstrasse 29 31	2009	01.03.2011	Gemischt	22'476'248	37'590'000	1'228'889	0.19%
Sins, Rossweid 1	2010	22.09.2022	Gemischt	24'616'258	24'300'000	1'095'180	0.00%
Sion, Rue du Scex 26 28 30 32	1958	01.12.2013	Gemischt	8'098'485	9'298'000	455'964	2.70%
Sion, Rue du Stade 14 16 18 20	1984	01.12.2009	Wohnhaus	6'920'273	8'545'000	499'068	1.90%

[1] Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz ESG – Liegenschaftenverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE [1]
Sion, Rue du Stade 8 10 12	1989	01.12.2009	Wohnhaus	6'357'453	8'160'000	465'564	3.98%
St. Gallen, Axensteinstrasse 11 15	1911	01.12.2019	Wohnhaus	2'861'406	2'945'000	124'176	0.56%
St. Gallen, Brühlgasse 50; Spisergasse 31	1900	01.12.2013	Gemischt	6'074'132	8'492'000	307'644	0.94%
St. Gallen, Burgstrasse 80	1920	04.10.2017	Wohnhaus	5'169'778	5'083'000	192'300	1.11%
St. Gallen, Helvetiastrasse 47 47a 51a	1920	25.06.2020	Geschäftshaus	13'795'265	12'500'000	247'188	6.64%
St. Gallen, Langgasse 36	1953	01.09.2016	Gemischt	5'233'000	5'450'000	206'904	9.62%
St. Gallen, Lindenstrasse 81	1905	01.09.2016	Wohnhaus	2'541'953	2'797'000	122'964	9.20%
St. Gallen, Lindenstrasse 83	1915	12.02.2021	Wohnhaus	1'597'584	1'173'000	44'280	15.40%
St. Gallen, Schreinerstrasse 1	1966	01.12.2009	Geschäftshaus	7'281'260	8'016'000	459'265	3.06%
St. Gallen, St. Jakobstrasse 64	1912	01.12.2013	Gemischt	3'552'579	4'496'000	202'704	0.00%
St. Gallen, Stationsweg 4	1956	01.09.2016	Wohnhaus	1'506'994	1'880'000	83'484	11.31%
St. Gallen, Unterer Graben 1	1890	01.12.2009	Geschäftshaus	9'620'276	10'780'000	585'563	6.29%
St. Gallen, Webergasse 5	1919	01.12.2014	Geschäftshaus	8'659'153	8'814'000	435'464	0.00%
St. Gallen, Wiesentalstrasse 4a 4b 4c	1953	01.12.2014	Wohnhaus	8'312'867	10'940'000	507'252	2.43%
Stallikon, Uetlirain 1-7	2008	01.12.2013	Wohnhaus	33'324'297	40'980'000	1'570'476	0.96%
Steffisburg, Austrasse 19 21	1986	12.12.2012	Wohnhaus	4'727'000	6'300'000	267'252	3.80%
Steinach, Schulstrasse 23 25	1959	01.12.2009	Wohnhaus	3'463'751	4'334'000	204'072	1.33%
Steinmaur, Riedterstrasse 11a - 11e	1994	22.05.2014	Wohnhaus	11'502'206	12'260'000	498'420	3.45%
Stetten, Aspstrasse 18 20 22 24 26	2013	14.03.2018	Wohnhaus	20'232'619	21'170'000	839'304	0.48%
Thalwil, Aubrigstrasse 3 5 7 9	1979	01.12.2009	Wohnhaus	9'714'541	19'920'000	589'920	0.77%
Thun, Bälliz 48	1979	01.12.2009	Gemischt	10'934'511	15'050'000	637'441	1.79%
Thun, Bubenbergstrasse 31 33 35 45	1990	12.12.2012	Wohnhaus	12'726'176	17'260'000	716'208	0.00%
Thun, Waisenhausstrasse 1 3 3a; Länggasse 12	1943	18.12.2013	Wohnhaus	8'835'739	13'190'000	522'924	0.19%
Tour-de-Peilz, Chemin de Vassin 34 36	1964	01.12.2019	Wohnhaus	11'228'776	11'550'000	427'344	1.30%
Vevey, Rue du Léman 5	1979	01.01.2011	Gemischt	3'500'213	5'105'000	246'360	0.00%
Vevey, Rue du Simplon 29	1934	01.12.2019	Gemischt	2'663'462	2'639'000	131'412	0.67%
Viganello, Via Emilio Rava 1 1f	1989	01.12.2014	Gemischt	25'739'248	35'480'000	1'806'371	2.44%
Villars-sur-Glâne, Route du Fort St-Jacques 135	1980	01.12.2013	Wohnhaus	5'747'036	6'881'000	301'692	6.16%
Wallisellen, Neue Winterthurerstrasse 99	1975	01.10.2020	Centers	394'019'435	409'419'509	17'293'473	0.36%
Weinfelden, Bahnhofstrasse 3	1934	01.09.2016	Geschäftshaus	1'381'000	1'361'000	93'225	0.00%
Wettingen, Lindenstrasse 1 3 5 7; Staffelstrasse 36	1952	01.12.2013	Gemischt	6'228'720	8'394'000	379'080	6.57%
Wil SG, Gallusstrasse 57 59 61 63	1995	01.12.2009	Wohnhaus	12'195'147	16'510'000	708'288	1.50%
Wil SG, St-Gallerstrasse 54 54a 54b 56	1980	01.12.2013	Wohnhaus	14'447'607	22'080'000	851'496	1.05%
Winterthur, Zürcherstrasse 47; Jägerstrasse 49-57 61-81 83-91	1873/1890	26.01.2018	Wohnhaus	15'974'479	19'120'000	626'160	2.79%
Yverdon-les-Bains, Av. du Général-Guisan 49-53	1990	01.12.2019	Wohnhaus	12'060'671	12'630'000	608'868	0.44%

[1] Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz ESG – Liegenschaftenverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE [1)]
Zollikofen, Bernstrasse 123 125	1970	01.08.2010	Wohnhaus	7'273'474	9'198'000	407'220	0.82%
Zufikon, Sonnenhofstrasse 23 24	2012	01.12.2014	Gemischt	12'660'000	15'670'000	624'984	2.33%
Zug, Neugasse 9	1976	01.01.2011	Gemischt	2'413'765	3'557'000	176'436	0.00%
Zürich, Allmendstrasse 140 146 148; Spindelstrasse 13	1978	01.11.2017	Geschäftshaus	42'699'533	45'758'650	2'202'195	0.03%
Zürich, Bleicherweg 50; Stockerstrasse 43	1894	01.01.2011	Geschäftshaus	26'611'892	32'400'000	981'685	1.92%
Zürich, Fellenbergstrasse 279-289	1972	01.12.2013	Gemischt	19'570'245	29'240'000	920'976	1.15%
Zürich, Gallussstrasse 6	1897	16.09.2020	Wohnhaus	6'250'783	6'256'000	127'428	0.65%
Zürich, Gallusstrasse 4	1973	01.12.2009	Geschäftshaus	9'070'484	9'927'000	507'741	2.01%
Zürich, Gessnerallee 48	1995	01.12.2013	Gemischt	5'108'969	7'969'000	231'588	1.93%
Zürich, Hallenstrasse 8	2022	14.12.2017	Gemischt	21'094'078	22'170'000	694'771	0.80%
Zürich, Heinrichstrasse 114	1989	01.12.2014	Gemischt	7'251'875	12'390'000	355'711	0.37%
Zürich, Lintheschergasse 23	1879	17.02.2022	Gemischt	12'418'149	12'490'000	361'391	0.00%
Zürich, Löwenstrasse 16	2014	17.02.2022	Gemischt	17'777'624	17'890'000	496'352	0.00%
Zürich, Mutschellenstrasse 125	1935	01.12.2019	Wohnhaus	5'145'895	5'784'000	156'720	0.00%
Zürich, Neunbrunnenstrasse 210 212 222-232	1956	01.12.2019	Wohnhaus	28'330'387	32'650'000	962'532	0.33%
Zürich, Oetenbachgasse 11	1812	01.12.2014	Gemischt	10'638'913	12'560'000	437'404	14.86%
Zürich, Rämistrasse 39	1888	14.12.2017	Gemischt	7'673'161	10'280'000	316'724	0.00%
Zürich, Rotbuchstrasse 3 5	1906	15.12.2017	Wohnhaus	13'049'802	13'870'000	397'992	0.06%
Zürich, Schaffhauserstrasse 163 165 167	1943	01.10.2011	Wohnhaus	9'568'531	17'890'000	528'780	0.93%
Zürich, Seminarstrasse 28	1963	01.12.2014	Geschäftshaus	22'790'464	27'840'000	1'306'560	26.92%
Zürich, Tödistrasse 38	1890	01.12.2014	Gemischt	14'302'141	18'550'000	528'872	2.52%
Zürich, Wehntalerstrasse 286	1956	01.12.2019	Gemischt	7'536'652	7'972'000	269'028	0.00%
Zürich, Wibichstrasse 92	1938	01.12.2019	Wohnhaus	4'154'977	4'684'000	121'368	0.00%
Total 233 Liegenschaften				**3'184'798'280**	**3'735'912'159**	**150'638'493**	**2.14%**

SICH IM BAU BEFINDLICHE LIEGENSCHAFTEN

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE [1)]
Nyon, Route de Saint-Cergue 47 49 51 55 57; Route d'Oulteret 4	1930	16.11.2020	Im Bau	22'830'000	23'350'000	-	0.00%
Wetzikon, Hinwilerstrasse 2	1979	17.12.2020	Im Bau	18'524'966	17'300'000	-	0.00%
Zürich, Birmensdorferstrasse 481 483 485	-	29.06.2022	Im Bau	34'720'497	30'580'000	-	0.00%
Total 3 Liegenschaften				**76'075'463**	**71'230'000**	**-**	**0.00%**
Total 236 Liegenschaften				**3'260'873'743**	**3'807'142'159**	**150'638'493**	**2.14%**

[1)] Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG – ESG-Bericht

Im vorliegenden Bericht werden die zentralen Elemente des ESG-Management-Ansatzes sowie die wichtigsten ESG-Performance-Ergebnisse für die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG» präsentiert.

ESG-Management-Ansatz

Der ESG-Ansatz für die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG» umfasst die Integration einer thematisch breiten Liste von qualitativen ESG-Kriterien auf den drei Wertschöpfungsstufen Investition, Entwicklung und Bewirtschaftung (*ESG-Integrationsansatz*). Bei Investitionen erfolgt als integraler Bestandteil der Due Diligence eine systematische und für alle Objekte einheitliche ESG-Bewertung. Bei Bau- und Entwicklungsprojekten kommen eigens entwickelte Nachhaltigkeitsbaustandards zum Einsatz, die unter anderem energetische Mindestanforderungen und Richtlinien für den gezielten Einsatz von Gebäudelabels wie DGNB, SNBS und Minergie enthalten. Im Bestandsportfolio werden ESG-Aspekte durch entsprechende Bewirtschaftungsstandards sichergestellt.

Über diesen qualitativen ESG-Integrationsansatz hinaus verfolgt die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG» konkret messbare Ziele und Anforderungen für die als besonders wesentlich identifizierten *ESG-Fokus-Aspekte:*

Umwelt:
Reduzierung der Klimaauswirkungen

Soziales:
Gesundheit und Wohlbefinden

Unternehmensführung:
Transparenz und Compliance

ESG-Fokus-Aspekte

Umwelt: Reduzierung der Klimaauswirkungen (Environment – E)

Der Gebäudepark verursacht rund 24% der gesamten Treibhausgasemissionen in der Schweiz[1]. Mit der Ratifizierung des Pariser Klimaabkommens hat sich die Schweiz dazu verpflichtet, die Treibhausgasemissionen sukzessive zu reduzieren. Das Übereinkommen von Paris hat zum Ziel, die globale Erwärmung im Vergleich zur vorindustriellen Zeit auf deutlich unter 2 Grad Celsius zu begrenzen, wobei ein maximaler Temperaturanstieg von 1.5 Grad Celsius angestrebt wird. Als einer der grössten Immobilienverwalter der Schweiz kann Swiss Life Asset Managers wesentlich zur Erreichung dieser Ziele beitragen. Die Überwachung und Verbesserung der Energie- und CO_2-Efffizienz des Immobilienportfolios stellt daher den Fokus für messbare Anforderungen und Massnahmen im Bereich Umwelt dar.

Das Portfoliomanagement der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG» strebt die Einhaltung eines CO_2-Absenkpfades an, welcher dem 1.5 Grad Celsius Ziel des Pariser Klimaabkommens entspricht. Im Geschäftsjahr lancierte Swiss Life Asset Managers deshalb ein Klimastrategie-Projekt mit dem Ziel, portfoliospezifische und wissenschaftsbasierte CO_2-Absenkpfade zu erarbeiten. Das zugrunde liegende Modell ist der

[1] Quelle: Bundesamt für Umwelt (Bafu); Klima: Das Wichtigste in Kürze. Abrufbar unter: https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/inkuerze.html

Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). CRREM ist eine der führenden Initiativen für die betriebliche Dekarbonisierung von Immobilienanlagen. Das Modell bricht die globalen Emissionsbudgets auf Länderebene und unterschiedliche Nutzungsarten von Immobilien herunter und ermöglicht so die Definition von jährlichen portfoliospezifischen Treibhausgaseffizienzzielen (gemessen in kg CO_2e/m^2), welche mit den neusten wissenschaftlichen Erkenntnissen im Einklang stehen. Im kommenden Geschäftsjahr wird das CRREM Modell methodologisch weiter verfeinert und die bereits auf die CO_2-Optimierung ausgelegte konkrete Massnahmenplanung gegebenenfalls weiter adjustiert werden.

Das Immobilienportfolio der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG» besteht überwiegend aus neuen Liegenschaften mit einer energie- und CO_2-effizienten Bauweise und technischen Ausstattung. Zehn (von 13) Bestandsliegenschaften werden mit erneuerbaren Energieträgern (d. h. keine Öl- oder Gasheizung) beheizt. Der energetische Standard der Anlagegruppe wird im Rahmen von Sanierungs- und Ersatzneubauprojekten weiter optimiert und soll auch beim weiteren Wachstum der Anlagegruppe gewährleistet werden.

KPIs zum Fokus-Aspekt «Reduzierung der Klimaauswirkungen»	**Zielwert**	**30.09.2022**
Anteil erneuerbare Wärmeenergieträger (d. h. keine Öl- oder Gasheizung)		
Anteil des Bestandsportfolios in % der Geschossfläche, welcher mit erneuerbaren Energieträgern (d. h. keine Öl- oder Gasheizung) beheizt wird	75%	79%
Wärmeenergieträgermix (in % der Geschossfläche)		
Wärmepumpe	-	44%
Gasheizung	-	21%
Pelletheizung	-	18%
Fernwärme	-	17%

Soziales: Verbesserung von Gesundheit und Wohlbefinden (Social – S)

Mit der steigenden Lebenserwartung nimmt der Anteil älterer Menschen in der Schweiz stetig zu. Gesundheit und Wohlbefinden im Alter hängt auch von der Verfügbarkeit von geeignetem Wohnraum ab. Bei der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG» liegt der Fokus im sozialen Bereich auf der Bereitstellung von Wohnraum, der speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen angepasst ist. Dabei werden die verschiedenen Lebensphasen – vom selbstbestimmten Wohnen in generationendurchmischten Liegenschaften bis zum betreuten Wohnen in Alters- und Pflegeeinrichtungen – berücksichtigt.

Neben dem Konzept «Wohnen mit Service» (z. B. Concièrge-Leistungen, Rund-um-die-Uhr-Notrufservice) setzt die Anlagegruppe im Bereich des selbstbestimmten Wohnens auf das 2017 eingeführte LEA-Label («Living every age»). Das LEA-Label ist das weltweit erste Gütesiegel für hindernisfreie und altersgerechte Wohnungen. Das Label gewährleistet nicht nur ein stufenloser Zugang zu allen Räumen in Wohnung und Gebäude, sondern berücksichtigt eine Vielzahl an Details, die zum Tragen kommen, wenn die körperlichen Einschränkungen zunehmen. So erhöht eine nach dem LEA-Label erstellte Bauweise den Komfort und dient der Unfall- und Sturzprävention für alle Generationen. Im Bereich des betreuten Wohnens strebt die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG» Partnerschaften mit Betreibern an, die im Bereich Alterswohnen und Pflege über einen ausgezeichneten Leistungsnachweis verfügen.

Wir verbringen im Durchschnitt rund 90% unserer Lebenszeit im Inneren von Gebäuden[2]. Es ist also keine Nebensache, welchen Einfluss die Innenräume auf unser Wohlbefinden haben. Aspekte wie ein möglichst hoher Tageslichtanteil, gute Luftqualität in Innenräumen sowie thermischer und akustischer Komfort sind feste Bestandteile unserer Nachhaltigkeitsbaustandards und finden in allen Bauprojekten Beachtung. Um stets am «Puls» der Bedürfnisse unserer Mieter zu bleiben, werden Mieterbedürfnisse durch regelmässige Mieterzufriedenheitsumfragen systematisch erfasst und analysiert. Die Ergebnisse der Mieterzufriedenheitsumfragen werden einerseits auf Portfoliostufe interpretiert, um mögliche portfolioweite Verbesserungsmassnahmen zu identifizieren. Andererseits werden konkrete Massnahmen direkt auf Liegenschaftsstufe umgesetzt.

KPIs zum Fokus-Aspekt «Gesundheit und Wohlbefinden»	Zielwert	30.09.2022
Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum		
Anteil Wohneinheiten mit LEA-Zertifizierung und/oder mit einem auf Alterswohnen und Pflege spezialisiertem Betreiber	60%	79%
Überwachung der Mieterzufriedenheit		
Anteil der Wohnungsmieter im Geschäftsjahr in der Mieterzufriedenheitsumfrage berücksichtigt	30%	7%[a)]
Anteil der Geschäftsmieter im Geschäftsjahr in der Mieterzufriedenheitsumfrage berücksichtigt	15%	50%[b)]

a) Die Befragungsquote der Wohnungsmieter liegt im abgelaufenen Geschäftsjahr unter dem langfristigen Zielwert. Um die angestrebte Quote von 30% pro Jahr im langfristigen Durchschnitt zu erreichen, ist für das kommende Geschäftsjahr eine Ausweitung der Befragung geplant.
b) Während die im Geschäftsjahr 2020/2021 erstmals stattgefundene Geschäftsmieterbefragung zunächst auf Büromieter beschränkt war, wurde die Befragung im abgelaufenen Geschäftsjahr auf alle weiteren Geschäftsmietergruppen ausgeweitet. Die Befragung ist zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht vollständig abgeschlossen.

Unternehmensführung: Transparenz und Compliance (Governance – G)

Gute Unternehmensführung zielt unter anderem auf Transparenz ab, die gegenüber den Stakeholdern in Form einer periodischen Berichterstattung rund um die Anlageentscheidungen und die Erfüllung der Nachhaltigkeitsziele wahrgenommen wird. Das umfassende GRESB-Rating stellt das zentrale Nachhaltigkeitsrating der Anlagegruppe dar. Die Resultate werden jährlich publiziert, spezifisch nach Dimensionen analysiert und in allfällige Verbesserungsmassnahmen überführt.

KPIs zum Fokus-Aspekt «Transparenz und Compliance»	Zielwert	30.09.2022
Mitgliedschaft und jährliche Teilnahme am GRESB		
Mitgliedschaft und Teilnahme am GRESB Real Estate Assessment	✓	✓
GRESB Real Estate Assessment 2022 – Rating	-	★★★
GRESB Real Estate Assessment 2022 – Score	-	78
Gebäudezertifizierungen		
Anteil Objekte mit Gebäudezertifizierungen in Prozent der Geschossfläche	-	55.5%

Weitere Informationen zu den GRESB Resultaten der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG» sind verfügbar unter: www.swisslife.ch/anlagestiftung

[2] WHO, 2014; Combined or multiple exposure to health stressors in indoor build environments (www.euro.who.int)

Umweltrelevante Kennzahlen[3]

	01.10.2020 – 30.09.2021	01.10.2019 – 30.09.2020
Abdeckungsgrad		
Gesamtfläche der fertigen Bauten [a)] (m^2 EBF)	40'813	25'581
Massgebliche Fläche der fertigen Bauten [b)] (m^2 EBF)	21'899	13'870
Abdeckungsgrad	53.7% [c)]	54.2% [c)]
Energieverbrauch und -intensität		
Energieverbrauch (kWh)	1'864'122	1'339'320
Energieintensität (kWh/m2 EBF)	85.1	96.6
Energieträgermix (in % des Energieverbrauchs)		
Brennstoffe	47.7%	35.2%
Heizöl	0%	0%
Erdgas	47.7%	35.2%
Biogas	0%	0%
Pellets	0%	0%
Wärme	29.3%	36.5%
Fernwärme	0%	0%
Umweltwärme	29.3%	36.5%
Elektrizität	23.0%	28.2%
Elektrizität Wärmepumpe	11.7%	14.6%
Elektrizität Allgemein	11.3%	13.6%
Anteil fossile Brennstoffe [d)]	47.7%	35.2%
Anteil fossile Energie [d)]	48.1%	35.7%
Treibhausgasemissionen und -intensität [e)]		
Treibhausgasemissionen ($kgCO_2e$)	170'649	93'494
Treibhausgasintensität ($kgCO_2e/m^2$ EBF)	7.8	6.7
Treibhausgasemissionen nach GHG-Scopes		
Scope 1 (Emissionen vor Ort)	95.1%	92.0%
Heizöl	0%	0%
Erdgas	95.1%	92.0%
Biogas	0.0%	0.0%
Pellets	0.0%	0.0%
Scope 2 (Emissionen aus zugelieferter Energie)	4.9%	8.0%
Fernwärme	0.0%	0.0%
Elektrizität Wärmepumpe	2.5%	4.1%
Elektrizität Allgemein	2.4%	3.8%

a) Die Gesamtfläche der fertigen Bauten entspricht der Energiebezugsfläche des Bestandsportfolios exkl. angefangene Bauten, Bauprojekte, Bauland, Abbruchobjekte und Transaktionen. Die Energiebezugsfläche wird nach SIA 380/1 erhoben.
b) Die massgebliche Fläche entspricht der Energiebezugsfläche für welche Energieverbrauchsdaten in gemessener Qualität vorhanden sind. Die Messperiode des Energieverbrauchs muss mindestens drei Monate innerhalb der Reportingperiode liegen. Extrapolation erfolgen linear (für Allgemeinstrom) resp. mittels Heizgradtagmethode (für Wärme). Benchmarkwerte werden nicht verwendet.
c) Der tiefe Abdeckungsgrad resultiert vor allem aus einem hohen Anteil Single Tenant Liegenschaften, bei welchen der Mieter die Energiebeschaffung eigenständig vornimmt. In diesen Fällen werden die Energieverbrauchsdaten nicht über die Liegenschaftsverwaltung erhoben.
d) Als fossile Brennstoffe gelten die Energieträger Öl und Erdgas. Elektrizität sowie Fernwärme können einen fossilen Anteil in der Primärenergie beinhalten. In der Kennzahl «Anteil fossile Energie» werden diese Anteile berücksichtigt.
e) Bei der Berechnung der Treibhausgasemissionen werden Emissionsfaktoren eingesetzt, welche dem REIDA («Real Estate Investment Data Association) Standard per 30.09.2022 entsprechen. Quelle der verwendeten Emissionsfaktoren: Intep, 2022, «Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor» (abrufbar unter: https://intep.com/projekte/emissionsfaktoren-fuer-den-gebaeudesektor/)

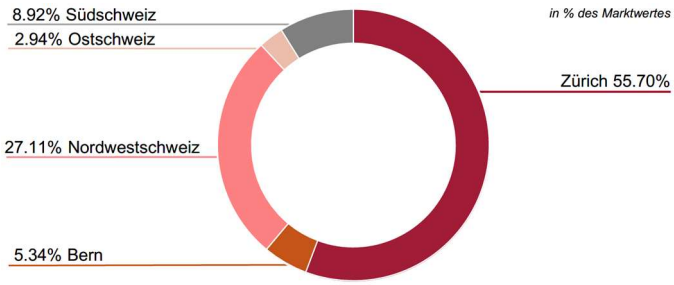
[3] Die Energieverbrauchsdaten der Liegenschaften werden primär über die Nebenkostenabrechnung der Liegenschaftsverwaltungen erhoben. Da die Datenbeschaffung mit einer zeitlichen Verzögerung verbunden ist, werden die umweltrelevanten Kennzahlen im ESG-Bericht jeweils für die zwei vorangegangenen Geschäftsjahre mit Datenstand 30.09.2022 publiziert. Die Kennzahlen werden witterungsbereinigt ausgewiesen.

Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG – Portfolioübersicht

Kennzahlen

Marktwert	CHF 479.64 Mio.
Mietzins (brutto) p.a.	CHF 15.52 Mio.
Anzahl Liegenschaften	14
Nutzfläche total	58'735 m²
Wohnen ohne stationäres Angebot	76.98%
Anzahl Pflegeplätze	94
Gesundheitsimmobilien	0

Geografische Verteilung

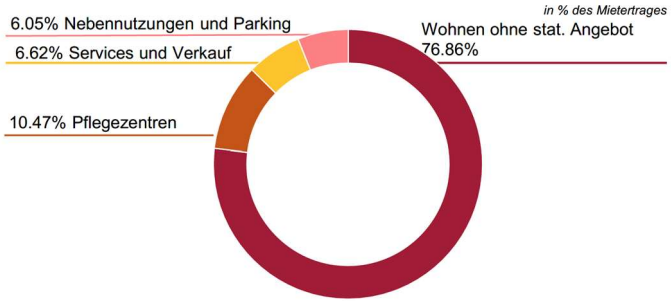


Bewertung durch Wüest Partner AG

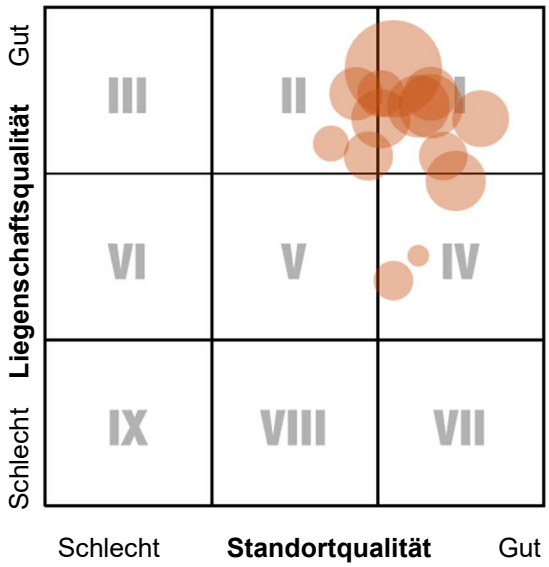
	Note	Gewichtung
Gesamtnote	**4.0**	
Lage	**3.9**	**37**
Makrolage	4.3	37
Mikrolage	3.7	58
Objekt	**4.1**	**37**
Nutzung	3.9	31
Standard	3.9	37
Zustand	4.7	29
Investment	**4.0**	**19**
Vermietbarkeit	3.8	31
Verkäuflichkeit	4.1	31
Ertragsrisiko	3.8	30

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Nutzungsarten



Qualitätsprofil Portfolio



Bahnhofweg 2-24, Wohlen

Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG – Liegenschaftenverzeichnis

FERTIGGESTELLTE BAUTEN INKL. LAND

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE [1]
Bassersdorf, Dorfplatz 7; Breitistrasse 32	2015	01.12.2017	Gemischt	32'781'792	35'150'000	1'298'660	1.22%
Grenchen, Jurastrasse 90 92 94	2021	31.05.2021	Wohnhaus	30'796'428	30'840'000	1'299'396	0.86%
Obergösgen, Lostorferstrasse 1 3; Steinengasse 1a 1b 1c 3a 3b	2020	09.04.2020	Wohnhaus	37'197'868	38'220'000	1'247'952	1.83%
Ostermundigen, Grubenstrasse 14	2021	12.09.2019	Wohnhaus	24'277'111	25'620'000	1'280'412	2.63%
Porza, Via Chiosso 9 9a 9b 9c	2021	27.04.2021	Wohnhaus	41'265'648	42'760'000	1'466'243	5.70%
Rheinfelden, Baslerstrasse 48 50 52	2021	01.04.2021	Wohnhaus	22'980'712	24'270'000	892'860	0.93%
Romanshorn, Weitenzelgstrasse 5 5a	2020	03.03.2020	Wohnhaus	14'091'322	14'080'000	507'000	0.00%
Rümlang, Ifangstrasse 21 23 25 27 29	2012	15.11.2018	Wohnhaus	39'710'275	39'610'000	1'362'696	0.00%
Wohlen AG, Bärholzstrasse 7	1993	15.05.2019	Wohnhaus	4'449'692	5'053'000	200'000	0.00%
Wohlen AG, Zentralstrasse 51	2022	01.12.2017	Gemischt	30'493'207	31'630'000	1'223'400	0.00%
Zürich, Letzigraben 247 249 251	1950	01.12.2017	Gemischt	12'801'250	17'090'000	573'668	0.21%
Zürich, Münchhaldenstrasse 15	2011	01.08.2019	Gemischt	39'907'198	45'270'000	1'250'370	0.25%
Zürich, Wildbachstrasse 55-59	2008	01.06.2019	Wohnhaus	88'931'850	103'620'000	2'892'194	0.93%
Total 13 Liegenschaften				**419'684'354**	**453'213'000**	**15'494'851**	**1.43%**

[1] Gemessen über den Mietertrag

SICH IM BAU BEFINDLICHE LIEGENSCHAFTEN

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE [1]
Wetzikon, Hinwilerstrasse 6 8	-	29.11.2021	Im Bau	29'289'850	26'430'000	-	0.00%
Total 1 Liegenschaften				**29'289'850**	**26'430'000**	**-**	**0.00%**
Total 14 Liegenschaften				**448'974'204**	**479'643'000**	**15'494'851**	**1.43%**

[1] Gemessen über den Mietertrag

Geschäftsimmobilien Schweiz ESG – ESG-Bericht

Im vorliegenden Bericht werden die zentralen Elemente des ESG-Management-Ansatzes sowie die wichtigsten ESG-Performance-Ergebnisse für die Anlagegruppe «Geschäftsimmobilien Schweiz ESG» präsentiert.

ESG-Management-Ansatz

Der ESG-Ansatz für die Anlagegruppe «Geschäftsimmobilien Schweiz ESG» umfasst die Integration einer thematisch breiten Liste von qualitativen ESG-Kriterien auf den drei Wertschöpfungsstufen Investition, Entwicklung und Bewirtschaftung (*ESG-Integrations-ansatz*). Bei Investitionen erfolgt als integraler Bestandteil der Due Diligence eine systematische und für alle Objekte einheitliche ESG-Bewertung. Bei Bau- und Entwicklungsprojekten kommen eigens entwickelte Nachhaltigkeitsbaustandards zum Einsatz, die unter anderem energetische Mindestanforderungen und Richtlinien für den gezielten Einsatz von Gebäudelabels wie DGNB, SNBS und Minergie enthalten. Im Bestandsportfolio werden ESG-Aspekte durch entsprechende Bewirtschaftungsstandards sichergestellt.

Über diesen qualitativen ESG-Integrationsansatz hinaus verfolgt die Anlagegruppe «Geschäftsimmobilien Schweiz ESG» konkret messbare Ziele und Anforderungen für die als besonders wesentlich identifizierten *ESG-Fokus-Aspekte:*

Umwelt:
Reduzierung der Klimaauswirkungen

Soziales:
Gesundheit und Wohlbefinden

Unternehmensführung:
Transparenz und Compliance

ESG-Fokus-Aspekte

Umwelt: Reduzierung der Klimaauswirkungen (Environment – E)

Der Gebäudepark verursacht rund 24% der gesamten Treibhausgasemissionen in der Schweiz[1]. Mit der Ratifizierung des Pariser Klimaabkommens hat sich die Schweiz dazu verpflichtet, die Treibhausgasemissionen sukzessive zu reduzieren. Das Übereinkommen von Paris hat zum Ziel, die globale Erwärmung im Vergleich zur vorindustriellen Zeit auf deutlich unter 2 Grad Celsius zu begrenzen, wobei ein maximaler Temperaturanstieg von 1.5 Grad Celsius angestrebt wird. Als einer der grössten Immobilienverwalter der Schweiz kann Swiss Life Asset Managers wesentlich zur Erreichung dieser Ziele beitragen. Die Überwachung und Verbesserung der Energie- und CO_2-Efffizienz des Immobilienportfolios stellt daher den Fokus für messbare Anforderungen und Massnahmen im Bereich Umwelt dar.

Das Portfoliomanagement der Anlagegruppe «Geschäftsimmobilien Schweiz ESG» strebt die Einhaltung eines CO_2-Absenkpfades an, welcher dem 1.5 Grad Celsius Ziel des Pariser Klimaabkommens entspricht. Im Geschäftsjahr lancierte Swiss Life Asset Managers deshalb ein Klimastrategie-Projekt mit dem Ziel, portfoliospezifische und wissenschaftsbasierte CO_2-Absenkpfade zu erarbeiten. Das zugrunde liegende Modell ist der Carbon Risk.

[1] Quelle: Bundesamt für Umwelt (Bafu); Klima: Das Wichtigste in Kürze. Abrufbar unter: https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/inkuerze.html

Real Estate Monitor (CRREM). CRREM ist eine der führenden Initiativen für die betriebliche Dekarbonisierung von Immobilienanlagen. Das Modell bricht die globalen Emissionsbudgets auf Länderebene und unterschiedliche Nutzungsarten von Immobilien herunter und ermöglicht so die Definition von jährlichen portfoliospezifischen Treibhausgaseffizienzzielen (gemessen in kg CO_2e/m^2), welche mit den neusten wissenschaftlichen Erkenntnissen im Einklang stehen. Im kommenden Geschäftsjahr wird das CRREM Modell methodologisch weiter verfeinert und die bereits auf die CO_2-Optimierung ausgelegte konkrete Massnahmenplanung gegebenenfalls weiter adjustiert werden. Eine der wichtigsten Massnahmen um die anspruchsvollen CO_2-Ziele zu erreichen ist der konsequente und schrittweise Ersatz fossiler Wärmeerzeugungsanlagen in den Bestandsbauten, welcher zu einem massgeblichen Teil im Rahmen von Heizungsersatz-Massnahmen und Gesamtsanierungen erfolgt. Weitere messbare Massnahmen, Anforderungen und Zielsetzungen zur Überwachung und Verbesserung der Energie- und CO_2-Effizienz des Portfolios im Bestand sowie im Rahmen von Bauprojekten sind in der nachfolgenden KPI-Tabelle zusammengefasst.

KPIs zum Fokus-Aspekt «Reduzierung der Klimaauswirkungen»	**Zielwert**	**30.09.2022**
Systematische CO_2-bezogene Optimierung des Bestandsportfolios		
Portfolioabdeckung hinsichtlich des CO_2-bezogenen Priorisierungswerts [a)]	60.0%	61.1%
Anzahl energetische Betriebsoptimierungen (z. B. Optimierung bestehender Gebäudetechnikanlagen im Zuge der laufenden Instandhaltung) lanciert seit 2019 [b)]	9 (bis 2023)	9
CO2-effiziente Sanierungs- und Neubauprojekte		
Durchschnittliche Reduktion der CO_2-Intensität der Gebäude im Zuge von umfassenden Sanierungen [c)]	-50%	-96% [d)]
Verwendung von erneuerbaren Energieträgern bei Ersatz- und Neubauten (d. h. keine Öl- oder Gasheizungen)	✓	✓ [e)]

a) Der CO_2-bezogene Priorisierungswert errechnet sich aus den Inputfaktoren Energieintensität, CO_2-Intensität und Grösse der Liegenschaft. Der Indikator dient der Beurteilung des CO_2-bezogenen Einsparpotentials pro Liegenschaft sowie der Ableitung einer systematischen Priorisierung für Optimierungsmassnahmen. Der Portfolioabdeckungsgrad bezieht sich auf die Energiebezugsfläche des Portfolios und ist abhängig von der Energiedatenverfügbarkeit.
b) Die energetischen Betriebsoptimierungen erfolgen in Zusammenarbeit mit einem externen Partner und haben zum Ziel, den Energieverbrauch und die CO_2-Emissionen pro optimierter Liegenschaft um durchschnittlich -10% zu reduzieren.
c) Die durchschnittliche Reduktion der CO_2-Intensität basiert auf Prognosen von externen Fachplanern oder internen Bauprojekt- und Gebäudetechnikspezialisten und bezieht sich auf den Gesamtenergiebedarf pro m^2 Energiebezugsfläche. Berichtet wird über umfassende Sanierungen, die in der Berichtsperiode initiiert wurden.
d) Umnutzung und Totalsanierung an der Albisstrasse 152, 8038 Zürich (Zertifizierung nach Minergie, Ersatz der Ölheizung durch eine Wärmepumpe sowie Installation einer PV-Anlage) und Totalsanierung an der Avenue de Montchoisi 36, 1006 Lausanne (Sanierung der Gebäudehülle, Ersatz der Gasheizung durch eine Wärmepumpe).
e) Das im Geschäftsjahr akquirierte Neubauprojekt «Kyoto» an der Chemin du Pommier 42, 1218 Le Grand-Sonnex wird mit einer Wärmepumpe ausgestattet.

Soziales: Verbesserung von Gesundheit und Wohlbefinden (Social – S)

Wir verbringen im Durchschnitt rund 90% unserer Lebenszeit im Inneren von Gebäuden[2]. Es ist also keine Nebensache, welchen Einfluss die Innenräume auf unser Wohlbefinden haben. Aspekte wie ein möglichst hoher Tageslicht-anteil, gute Luftqualität in Innenräumen sowie thermischer und akustischer Komfort sind feste Bestandteile unserer Nachhaltigkeitsbaustandards und finden in allen Bauprojekten Beachtung. Um stets am «Puls» der Bedürfnisse unserer Mieter zu bleiben, liegt der Fokus unserer Aktivitäten im sozialen Bereich in der systematischen Erfassung und Analyse der Mieterbedürfnisse durch regelmässige Mieterzufriedenheitsumfragen. Die Ergebnisse der Mieterzufriedenheitsumfragen werden einerseits auf Portfoliostufe interpretiert, um mögliche portfolioweite Verbesserungsmassnahmen zu identifizieren. Andererseits werden konkrete Massnahmen direkt auf Liegenschaftsstufe umgesetzt.

[2] WHO, 2014; Combined or multiple exposure to health stressors in indoor build environments (www.euro.who.int)

KPIs zum Fokus-Aspekt «Gesundheit und Wohlbefinden»	Zielwert (langfristiges Mittel)	30.09.2022
Überwachung der Mieterzufriedenheit		
Anteil der Wohnungsmieter im Geschäftsjahr in der Umfrage berücksichtigt	30%	19% a)
Anteil der Geschäftsmieter im Geschäftsjahr in der Umfrage berücksichtigt	15%	75% b)

a) Die Befragungsquote der Wohnungsmieter liegt im abgelaufenen Geschäftsjahr unter dem langfristigen Zielwert. Um die angestrebte Quote von 30% pro Jahr im langfristigen Mittel zu erreichen, ist für das kommende Geschäftsjahr eine Ausweitung der Befragung geplant.
b) Während die im Geschäftsjahr 2020/2021 erstmals stattgefundene Geschäftsmieterbefragung zunächst auf Büromieter beschränkt war, wurde die Befragung im abgelaufenen Geschäftsjahr auf alle weiteren Geschäftsmietergruppen ausgeweitet. Die Befragung ist zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht vollständig abgeschlossen.

Unternehmensführung: Transparenz und Compliance (Governance – G)

Gute Unternehmensführung zielt unter anderem auf Transparenz ab, die gegenüber den Stakeholdern in Form einer periodischen Berichterstattung rund um die Anlageentscheidungen und die Erfüllung der Nachhaltigkeitsziele wahrgenommen wird. Das umfassende GRESB-Rating stellt das zentrale Nachhaltigkeitsrating der Anlagegruppe dar. Die Resultate werden jährlich publiziert, spezifisch nach Dimensionen analysiert und in allfällige Verbesserungsmassnahmen überführt.

KPIs zum Fokus-Aspekt «Transparenz und Compliance»	Zielwert	30.09.2022
Mitgliedschaft und jährliche Teilnahme am GRESB		
Mitgliedschaft und Teilnahme am GRESB Real Estate Assessment	✓	✓
GRESB Real Estate Assessment 2022 – Rating	-	★★★
GRESB Real Estate Assessment 2022 – Score	-	75
Gebäudezertifizierungen		
Anteil Objekte mit Gebäudezertifizierungen in Prozent der Geschossfläche	-	18.7%

Detaillierte Informationen zu den GRESB Resultaten der Anlagegruppe «Geschäftsimmobilien Schweiz ESG» sind auf der Website der Anlagestiftung Swiss Life verfügbar: www.swisslife.ch/anlagestiftung

Umweltrelevante Kennzahlen[3]

	01.10.2020 – 30.09.2021	01.10.2019 – 30.09.2020
Abdeckungsgrad		
Gesamtfläche der fertigen Bauten [a)] (m^2 EBF)	368'020	223'281
Massgebliche Fläche der fertigen Bauten [b)] (m^2 EBF)	189'343	174'181
Abdeckungsgrad	51.4% [c)]	78.0%
Energieverbrauch und -intensität		
Energieverbrauch (kWh)	18'868'400	16'517'807
Energieintensität (kWh/m2 EBF)	99.7	94.8
Energieträgermix (in % des Energieverbrauchs)		
Brennstoffe	71.7%	68.8%
Heizöl	6.3%	5.6%
Erdgas	63.4%	59.8%
Biogas	2.0%	3.4%
Pellets	0.0%	0.0%
Wärme	12.4%	12.9%
Fernwärme	9.8%	10.4%
Umweltwärme	2.6%	2.5%
Elektrizität	15.9%	18.3%
Elektrizität Wärmepumpe	1.0%	1.0%
Elektrizität Allgemein	14.8%	17.3%
Anteil fossile Brennstoffe [d)]	69.7%	65.4%
Anteil fossile Energie [d)]	73.8%	69.7%
Treibhausgasemissionen und -intensität [e)]		
Treibhausgasemissionen ($kgCO_2e$)	2'590'506	2'139'567
Treibhausgasintensität ($kgCO_2e/m^2$ EBF)	13.7	12.3
Treibhausgasemissionen nach GHG-Scopes		
Scope 1	95.7%	95.0%
Heizöl	11.5%	10.8%
Erdgas	84.2%	84.2%
Biogas	0.0%	0.0%
Pellets	0.0%	0.0%
Scope 2	4.3%	5.0%
Fernwärme	2.6%	3.0%
Elektrizität Wärmepumpe	0.1%	0.1%
Elektrizität Allgemein	1.5%	1.9%

a) Die Gesamtfläche der fertigen Bauten entspricht der Energiebezugsfläche des Bestandsportfolios exkl. angefangene Bauten, Bauprojekte, Bauland, Abbruchobjekte und Transaktionen. Die Energiebezugsfläche wird nach SIA 380/1 erhoben.
b) Die massgebliche Fläche entspricht der Energiebezugsfläche für welche Energieverbrauchsdaten in gemessener Qualität vorhanden sind. Die Messperiode des Energieverbrauchs muss mindestens drei Monate innerhalb der Reportingperiode liegen. Extrapolation erfolgen linear (für Allgemeinstrom) resp. mittels Heizgradtagmethode (für Wärme). Benchmarkwerte werden nicht verwendet.
c) Der tiefere Abdeckungsgrad lässt sich durch zeitliche Verzögerungen in der Energiedatenbeschaffung begründen.
d) Als fossile Brennstoffe gelten die Energieträger Öl und Erdgas. Elektrizität sowie Fernwärme können einen fossilen Anteil in der Primärenergie beinhalten. In der Kennzahl «Anteil fossile Energie» werden diese Anteile berücksichtigt.
e) Bei der Berechnung der Treibhausgasemissionen werden Emissionsfaktoren eingesetzt, welche dem REIDA («Real Estate Investment Data Association) Standard per 30.09.2022 entsprechen. Quelle der verwendeten Emissionsfaktoren: Intep, 2022, «Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor» (abrufbar unter: https://intep.com/projekte/emissionsfaktoren-fuer-den-gebaeudesektor/)

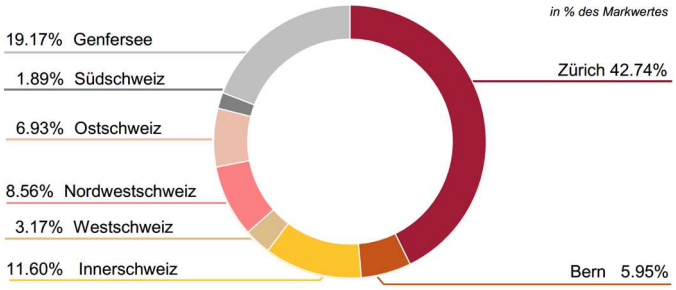
[3] Die Energieverbrauchsdaten der Liegenschaften werden primär über die Nebenkostenabrechnung der Liegenschaftsverwaltungen erhoben. Da die Datenbeschaffung mit einer zeitlichen Verzögerung verbunden ist, werden die umweltrelevanten Kennzahlen im ESG-Bericht jeweils für die zwei vorangegangenen Geschäftsjahre mit Datenstand 30.09.2022 publiziert. Die Kennzahlen werden witterungsbereinigt ausgewiesen.

Geschäftsimmobilien Schweiz ESG – Portfolioübersicht

Kennzahlen

Marktwert	CHF 2'361.48 Mio.
Mietzins (brutto) p.a.	CHF 102.54 Mio.
Anzahl Liegenschaften	111
Total Mietobjekte / Nutzfläche total	6'359 / 318'955 m²
Wohnungen	668
Büros	703
Verkauf	311
Parkplätze und Nebennutzungen	4'677

Geografische Verteilung

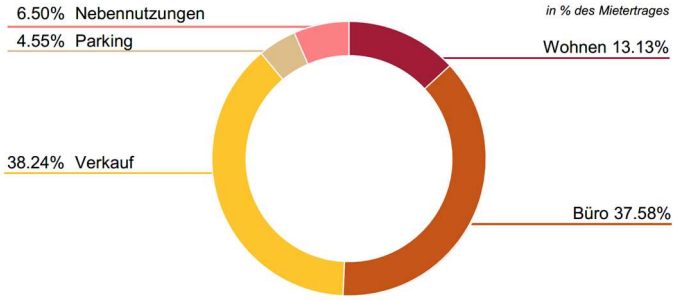


Bewertung durch Wüest Partner AG

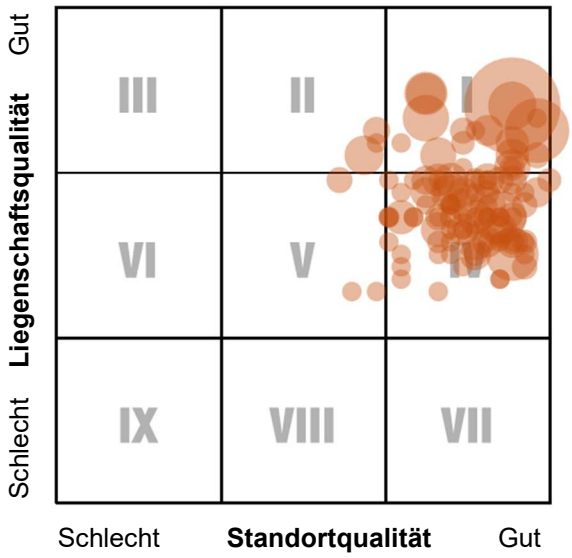
	Note	Gewichtung
Gesamtnote	**4.0**	
Lage	**4.4**	**40**
Makrolage	4.8	40
Mikrolage	4.2	60
Objekt	**3.6**	**40**
Nutzung	3.6	36
Standard	3.6	34
Zustand	3.6	30
Investment	**4.0**	**20**
Vermietbarkeit	4.0	35
Verkäuflichkeit	4.2	35
Ertragsrisiko	4.1	29

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Nutzungsarten



Qualitätsprofil Portfolio



Marktgasse 6/8, Bern

Geschäftsimmobilien Schweiz ESG – Liegenschaftenverzeichnis

FERTIGGESTELLTE BAUTEN INKL. LAND

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE [1]
Bad Zurzach, Hauptstrasse 48	1972	23.12.2016	Gemischt	7'527'475	5'536'000	335'454	12.22%
Baden, Badstrasse 20	2014	09.04.2014	Gemischt	10'541'268	10'670'000	489'991	2.31%
Baden, Cordulaplatz 2 4 6	1984	01.11.2011	Gemischt	5'451'012	6'275'000	322'178	2.93%
Basel, Clarastrasse 15	1990	01.12.2013	Gemischt	10'257'696	11'140'000	589'644	4.85%
Basel, Falknerstrasse 5	1926	31.05.2013	Geschäftshaus	8'019'347	6'207'000	189'660	18.73%
Basel, Greifengasse 1	1912	01.12.2013	Gemischt	14'376'260	18'300'000	674'664	1.62%
Basel, Untere Rebgasse 16 18; Rappoltshof 4 6	1953	01.12.2021	Gemischt	28'919'702	27'890'000	1'057'476	4.54%
Berikon, Bellikerstrasse 1	1981	23.12.2016	Geschäftshaus	3'102'395	2'339'000	168'024	37.79%
Bern, Jupiterstrasse 15	1980	01.07.2014	Geschäftshaus	1'831'188	1'665'000	142'814	5.60%
Bern, Marktgasse 6 8	1960	30.06.2022	Geschäftshaus	82'570'319	79'210'000	2'470'010	1.37%
Bern, Schwarztorstrasse 61	1972	01.11.2011	Geschäftshaus	31'193'913	36'850'000	1'847'432	0.00%
Brugg AG, Hauptstrasse 1	1964	23.12.2016	Geschäftshaus	20'911'718	19'180'000	1'060'084	0.00%
Brugg AG, Stapferstrasse 10	1985	23.12.2016	Geschäftshaus	6'200'348	4'550'000	383'890	1.24%
Buchs SG, Bahnhofstrasse 12	1969	01.11.2011	Geschäftshaus	5'352'563	3'548'000	348'601	13.75%
Burgdorf, Bahnhofstrasse 45	1973	01.11.2011	Geschäftshaus	3'089'557	4'813'000	253'907	5.87%
Chur, Masanserstrasse 17	1995	01.12.2013	Gemischt	9'109'541	9'554'000	578'373	1.36%
Chur, Sägenstrasse 4	1992	01.12.2021	Geschäftshaus	4'080'819	4'028'000	267'647	2.84%
Effretikon, Rikonerstrasse 21 23	1995	01.12.2013	Gemischt	9'111'865	10'120'000	500'556	2.85%
Frauenfeld, Metzgerstrasse 5	1987	31.05.2013	Geschäftshaus	7'316'372	5'791'000	426'037	1.07%
Frauenfeld, Zeughausstrasse 14	2002	01.11.2011	Geschäftshaus	3'914'559	3'902'000	237'259	0.00%
Freienbach, Wolleraustrasse 41a 41b	2009	01.12.2013	Geschäftshaus	19'700'510	18'980'000	1'107'706	1.54%
Fribourg, Boulevard de Pérolles 21	1998	28.06.2012	Geschäftshaus	53'428'639	38'260'000	2'972'486	1.75%
Fribourg, Rue de Romont 1	1981	01.12.2013	Gemischt	6'985'171	7'196'000	336'612	0.92%
Fribourg, Rue de Romont 18	1925	01.11.2011	Gemischt	5'546'335	6'808'000	325'020	-2.22%
Genève, Avenue de Sainte-Clotilde 18	1989	01.11.2011	Gemischt	21'833'109	30'430'000	1'199'884	2.75%
Genève, ICC Route de Pré-Bois	1988	12.12.2012	Geschäftshaus	1'142'000	1'088'130	68'893	12.72%
Genève, Route de l'Aeroport 10	1979	01.07.2014	Geschäftshaus	3'615'257	3'401'500	248'209	0.00%
Genève, Rue de la Croix-d'Or 25	1699	22.05.2012	Gemischt	14'862'890	18'960'000	556'301	0.61%
Genève, Rue des Glacis-de-Rive 12 14	1900	01.12.2020	Geschäftshaus	35'550'355	33'810'000	1'207'920	0.00%
Genève, Rue du Grand-Bureau 28	1981	01.11.2011	Gemischt	4'877'198	7'471'000	320'484	1.35%
Genève, Rue François-Versonnex 11; Place Camoletti 2	1913	01.12.2021	Gemischt	20'944'986	20'700'000	569'485	0.43%
Genève, Rue Henri-Christiné 5	1996	01.11.2011	Gemischt	23'625'419	33'480'000	1'319'090	2.78%
Genève, Rue Leschot 11	1920	01.11.2011	Gemischt	9'246'360	15'950'000	571'875	0.11%
Horgen, Seestrasse 202	1920	01.11.2011	Geschäftshaus	2'741'035	2'988'000	208'968	0.00%
Lausanne, Avenue de Montchoisi 35	1984	01.11.2011	Geschäftshaus	13'113'113	13'920'000	854'340	3.27%

[1] Gemessen über den Mietertrag

Geschäftsimmobilien Schweiz ESG – Liegenschaftenverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE [1]
Lausanne, Chemin de Pré-Fleuri 6	1994	01.12.2013	Gemischt	9'776'116	13'450'000	520'260	0.00%
Lausanne, Rue du Grand-Pont 10; Rue Pichard 16	1902	01.12.2021	Gemischt	29'195'569	28'380'000	868'092	0.00%
Lausanne, Rue du Lion d'Or 2	1925	01.11.2011	Geschäftshaus	13'606'197	18'310'000	645'894	0.00%
Lausanne, Rue Etraz 10 12	1950	01.12.2021	Gemischt	27'214'911	26'820'000	1'025'556	0.42%
Lausanne, Rue Saint Francois 2	1893	15.09.2016	Gemischt	28'063'040	28'910'000	917'964	0.00%
Lugano, Via Nassa 29	1927	01.12.2019	Gemischt	31'049'596	31'750'000	1'371'996	4.87%
Luzern, Bahnhofstrasse 7	1973	01.11.2011	Geschäftshaus	23'846'244	31'460'000	1'174'399	2.97%
Luzern, Hertensteinstrasse 50	1974	07.02.2018	Geschäftshaus	106'765'433	118'130'000	4'530'205	1.28%
Luzern, Hertensteinstrasse 51	1970	01.11.2011	Geschäftshaus	17'252'950	37'720'000	1'590'201	0.00%
Luzern, Metzgerrainle 4	1671	01.11.2011	Gemischt	4'302'338	5'690'000	197'088	0.00%
Luzern, Murbacherstrasse 37	1947	01.12.2013	Gemischt	6'093'030	8'970'000	473'192	5.86%
Luzern, Wagenbachgasse 3	1923	01.12.2021	Gemischt	4'513'049	4'451'000	196'200	0.00%
Luzern, Wesemlinstrasse 2 4	1960	01.12.2013	Gemischt	24'254'891	43'890'000	1'688'785	4.82%
Montreux, Avenue des Alpes 41	1978	01.11.2011	Gemischt	7'142'440	10'290'000	556'888	0.63%
Morges, Grand-Rue 86	1980	01.12.2013	Gemischt	3'215'511	4'233'000	208'476	-6.10%
Morges, Rue Louis-de-Savoie 90	1990	01.11.2011	Gemischt	5'777'312	7'161'000	370'452	0.09%
Neuchâtel, Rue de l'Hôpital 8	1890	01.11.2011	Gemischt	4'773'910	5'004'000	268'800	0.00%
Neuchâtel, Rue du Seyon 1	1980	01.12.2013	Gemischt	16'329'881	17'670'000	900'396	0.46%
Nyon, Place Bel-Air 6	1984	01.12.2019	Gemischt	31'467'530	31'600'000	1'344'948	4.45%
Nyon, Rue de la Gare 26 30	1940	01.07.2016	Gemischt	10'423'885	10'690'000	409'630	0.27%
Nyon, Rue de la Morâche 5 7	1934	01.12.2021	Gemischt	8'972'997	8'706'000	355'872	0.00%
Nyon, Rue de la Morâche 6	1981	01.07.2014	Gemischt	17'166'837	16'213'650	1'040'274	0.23%
Nyon, Rue du Marché 10	1992	01.11.2011	Gemischt	15'275'170	15'750'000	955'812	0.70%
Rheinfelden, Zollrain 7 9; Salinenstrasse 1	1978	23.12.2016	Gemischt	10'180'324	10'130'000	484'042	4.42%
Schlieren, Wiesenstrasse 15 17 19	2013	01.12.2021	Geschäftshaus	59'252'511	61'220'000	3'151'299	14.73%
Sion, Place du Midi 40	1973	01.11.2011	Geschäftshaus	12'197'430	12'900'000	904'752	4.02%
Sissach, Hauptstrasse 82	1995	01.12.2013	Gemischt	3'639'391	3'381'000	194'028	2.17%
Solothurn, Bielstrasse 18-20	1995	01.12.2013	Gemischt	8'727'804	9'156'000	615'490	2.74%
Solothurn, Hauptgasse 14	1964	01.12.2021	Gemischt	27'792'585	27'380'000	1'273'805	2.30%
St. Gallen, Davidstrasse 1 3	1911	01.12.2013	Gemischt	10'431'407	12'680'000	594'155	6.02%
St. Gallen, Davidstrasse 9	1920	31.05.2013	Geschäftshaus	3'491'176	2'975'000	137'750	15.31%
St. Gallen, Engelgasse 8	1955	01.12.2021	Gemischt	5'218'191	5'238'000	206'053	0.73%
St. Gallen, Katharinengasse 4	1910	01.12.2021	Gemischt	4'524'579	4'498'000	191'084	0.00%
St. Gallen, Multergasse 11	1965	01.11.2011	Geschäftshaus	24'440'200	21'900'000	802'542	91.69%
St. Gallen, Neugasse 34	1880	01.11.2011	Geschäftshaus	5'316'904	5'416'000	264'133	8.67%

[1] Gemessen über den Mietertrag

Geschäftsimmobilien Schweiz ESG – Liegenschaftenverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE [1]
St. Gallen, Rosenbergstrasse 32	1981	01.11.2011	Geschäftshaus	9'443'282	11'490'000	656'374	2.22%
St. Gallen, Spisergasse 24	1600	31.05.2013	Gemischt	2'733'303	2'091'000	104'538	0.00%
St. Gallen, Spisergasse 6	1930	31.05.2013	Gemischt	3'913'677	2'919'000	102'996	0.00%
St. Gallen, St. Leonhardstrasse 20	1907	01.11.2011	Geschäftshaus	9'896'410	10'540'000	626'051	3.59%
St. Gallen, Vadianstrasse 3	1982	18.10.2017	Geschäftshaus	29'194'679	29'500'000	1'270'915	0.62%
Thun, Bernstrasse 2a 2b	1996	01.12.2013	Gemischt	8'287'229	10'610'000	498'876	6.57%
Thun, Frutigenstrasse 2a	1931	31.05.2013	Geschäftshaus	5'929'631	7'314'000	360'827	0.00%
Wallisellen, Bahnhofstrasse 34	1953	01.11.2011	Geschäftshaus	1'972'697	2'677'000	163'656	0.00%
Wallisellen, Neue Winterthurerstrasse 99	1975	01.10.2020	Centers	255'221'304	265'196'515	11'201'637	0.36%
Wettingen, Landstrasse 99	1993	15.05.2016	Geschäftshaus	34'117'537	26'440'000	1'808'181	10.08%
Wetzikon, Bahnhofstrasse 196 198	1999	01.12.2013	Gemischt	25'328'937	26'750'000	1'517'123	0.72%
Wil SG, Bronschhoferstrasse 79 81; Höhenstrasse 46 48	1991	01.12.2021	Gemischt	21'237'010	21'050'000	879'156	7.29%
Wil SG, Obere Bahnhofstrasse 26 26a	1987	01.11.2011	Geschäftshaus	7'428'769	6'453'000	497'033	1.38%
Winterthur, Oberer Graben 30	1863	26.01.2018	Gemischt	6'615'910	7'470'000	267'744	0.00%
Winterthur, Obergasse 27 29; Marktgasse 7	1863	01.12.2021	Gemischt	10'638'323	10'670'000	390'699	6.44%
Winterthur, Stadthausstrasse 12	1991	01.11.2011	Gemischt	34'244'711	44'560'000	2'161'891	0.74%
Winterthur, Stadthausstrasse 143	1820	01.12.2021	Geschäftshaus	8'206'851	8'140'000	294'184	12.97%
Wohlen AG, Zentralstrasse 53	1955	23.12.2016	Geschäftshaus	6'349'592	6'682'000	351'780	0.17%
Wohlen, Zentralstrasse 21	1955	01.01.2014	Gemischt	7'051'821	6'524'000	386'916	0.00%
Zug, Baarerstrasse 71	1947	01.12.2013	Gemischt	3'291'061	4'576'000	198'756	3.90%
Zürich, Albisstrasse 152	1963	01.12.2013	Wohnhaus	6'962'739	9'532'000	-	100.00%
Zürich, Allmendstrasse 140 146 148; Spindelstrasse 13	1978	01.11.2017	Geschäftshaus	42'699'533	45'758'650	2'202'195	0.03%
Zürich, Ausstellungsstrasse 36	1987	01.11.2011	Gemischt	21'358'636	32'970'000	1'150'248	2.92%
Zürich, Bahnhofstrasse 71	1908	01.07.2014	Geschäftshaus	12'541'168	16'113'300	469'679	10.80%
Zürich, Gartenstrasse 24	1904	01.12.2019	Geschäftshaus	22'398'157	23'510'000	886'381	0.00%
Zürich, Hohlstrasse 532	1991	01.11.2011	Geschäftshaus	21'687'224	23'590'000	1'347'137	0.06%
Zürich, Limmatquai 48	1984	01.11.2011	Gemischt	17'581'726	25'630'000	907'728	0.00%
Zürich, Limmatstrasse 107 109 111	1926	01.12.2019	Gemischt	23'524'069	25'060'000	931'959	2.68%
Zürich, Löwenstrasse 59	1877	01.11.2011	Geschäftshaus	19'645'193	34'120'000	1'115'549	0.00%
Zürich, Schaffhauserstrasse 11	1987	01.12.2021	Gemischt	34'003'952	34'440'000	960'606	0.80%
Zürich, Schaffhauserstrasse 359	1928	01.12.2021	Geschäftshaus	10'678'696	11'050'000	410'832	0.06%
Zürich, Schanzeneggstrasse 3-7	1970	01.12.2019	Geschäftshaus	15'809'793	17'070'000	557'072	0.00%
Zürich, Schifflände 26	1961	01.11.2011	Geschäftshaus	21'857'706	35'560'000	1'136'688	0.41%
Zürich, Schützengasse 30	2007	01.12.2019	Geschäftshaus	16'593'849	18'150'000	513'358	0.00%
Zürich, Seefeldstrasse 40 44	1997	01.11.2011	Gemischt	41'599'681	65'780'000	2'096'040	0.31%

[1] Gemessen über den Mietertrag

Geschäftsimmobilien Schweiz ESG – Liegenschaftenverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE [1]
Zürich, Seestrasse 5	1917	01.12.2021	Gemischt	14'952'976	15'120'000	401'484	3.90%
Zürich, Stampfenbachstrasse 57 59	1912	01.12.2021	Gemischt	37'756'407	37'750'000	1'077'108	0.00%
Zürich, Stauffacherstrasse 101 105	1972	02.05.2012	Geschäftshaus	14'673'084	19'060'000	655'716	0.00%
Zürich, Tessinerplatz 5	1985	01.11.2011	Gemischt	51'150'596	79'190'000	2'744'836	0.04%
Total 109 Liegenschaften				**2'070'359'550**	**2'308'239'745**	**97'945'437**	**3.14%**

[1] Gemessen über den Mietertrag

ANGEFANGENE BAUTEN

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE [1]
Le Grand-Saconnex, Chemin du Pommier 42	-	14.07.2022	Im Bau	58'385'812	52'920'000	4'574'422	0.00%
Total 1 Liegenschaft				**58'385'812**	**52'920'000**	**4'574'422**	**0.00%**

[1] Gemessen über den Mietertrag

GRUNDSTÜCK

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE [1]
Rheinfelden, Salinenstrasse	-	01.04.2018	Grundstück	1'555'394	325'000	18'960	0.00%
Total 1 Liegenschaft				**1'555'394**	**325'000**	**18'960**	**0.00%**
Total 111 Liegenschaften				**2'130'300'756**	**2'361'484'745**	**102'538'819**	**3.14%**

[1] Gemessen über den Mietertrag

Haftungsausschluss:

Dieses Dokument enthält Werbung.

Dieses Dokument wurde mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, wir geben jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnen jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die vorliegende Publikation begründet weder eine Einladung noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Veräusserung von Finanzinstrumenten, sondern dient lediglich Informations- und Werbezwecken.

Der Kreis der Anleger ist beschränkt auf Einrichtungen der 2. Säule und der Säule 3a sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die ihrem Zweck nach der beruflichen Vorsorge dienen und Personen, die kollektive Anlagen für diese Einrichtungen verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Stiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen. Das Dokument enthält Informationen insbesondere zur ESG Performance und zu ESG Indikatoren der Assets. Informationen, die historische Informationen, Daten oder Analysen zur künftigen Entwicklung von ESG-Aspekten umfassen, sollten nicht als Angaben oder Garantie für künftige Entwicklungen, Analysen, Prognosen oder Vorhersagen aufgefasst werden. Vergangenheitsorientierte Informationen zu ESG-Aspekten bieten keine Gewähr für künftige Ergebnisse oder die künftige Entwicklung irgendwelcher ESG-Aspekte. Dies stellt keineswegs eine Gewähr für eine weitere positive Entwicklung von ESG-Aspekten dar. Sämtliche Dokumente zu den Anlagegruppen, welche die rechtliche Grundlage für eine allfällige Investition bilden, können kostenlos bei der Anlagestiftung Swiss Life, Postfach, 8022 Zürich, Tel. 043 547 71 11 bezogen werden.

Dieses Dokument kann «zukunftsgerichtete Aussagen» enthalten, welche unsere Einschätzung und unsere Erwartungen zu einem bestimmten Zeitpunkt ausdrücken. Dabei können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere Einflussfaktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate sich von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden. Informationen, die historische Informationen, Daten oder Analysen zur künftigen Entwicklung von ESG-Aspekten umfassen, sollten nicht als Angaben oder Garantie für künftige Entwicklungen, Analysen, Prognosen oder Vorhersagen aufgefasst werden. Vergangenheitsorientierte Informationen zu ESG-Aspekten bieten keine Gewähr für künftige Ergebnisse oder die künftige Entwicklung irgendwelcher ESG-Aspekte. Dies stellt keineswegs eine Gewähr für eine weitere positive Entwicklung von ESG-Aspekten dar.

Alle geistigen Eigentumsrechte an Daten der erwähnten Label- oder Benchmark-Anbieter gehören ausschliesslich diesen Anbietern. Alle Rechte sind ihnen vorbehalten. Die erwähnten Anbieter haften weder gegenüber einer natürlichen noch einer juristischen Person für Verluste, Schäden, Kosten, Ausgaben oder sonstige Verbindlichkeiten, die sich aus der Nutzung dieser Informationen ergeben könnten. «Swiss Life Asset Managers» ist der Markenname für die Vermögensverwaltungsaktivitäten der Swiss Life-Gruppe. Mehr Informationen unter www.swisslife-am.com. Quelle: Swiss Life Asset Managers. Alle Rechte vorbehalten. Kontakt: info@swisslife-am.

Wir unterstützen Menschen dabei,
ein selbstbestimmtes Leben zu führen.

Anlagestiftung Swiss Life
General-Guisan-Quai 40
Postfach, 8022 Zürich
Telefon 043 547 71 11
anlagestiftung@swisslife-am.com
www.swisslife.ch/anlagestiftung

11.2022