SwissLife

Immobilienbericht 2022/2023

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

17 ESG-Bericht

22 Portfolioübersicht

23 Liegenschaftenverzeichnis

Geschäftsimmobilien Schweiz ESG

24 ESG-Bericht

28 Portfolioübersicht

29 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-Management Ansatz für die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz ESG» umfasst die Integration einer thematisch breiten und stetig weiterentwickelten Liste von qualitativen ESG-Kriterien auf den drei Wertschöpfungsstufen Investition, Entwicklung und Bewirtschaftung (**ESG-Integrationsansatz**). Als integraler Bestandteil der Due Diligence erfolgt bei Investitionen 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 ESG» konkret messbare Ziele und Anforderungen für die als besonders wesentlich identifizierten **ESG-Fokus-Aspekte**:

E	**Umwelt:** **Reduzierung der Klimaauswirkungen**	• Überwachung und Verbesserung der Energie- und CO_2-Effizienz des Immobilienportfolios • Systematische, CO_2-bezogene Optimierung im Bestandsportfolio (Priorisierung von Optimierungsmassnahmen, energetische Betriebsoptimierungen) • CO_2-effiziente Sanierungs- und Neubauprojekte
S	**Soziales:** **Verbesserung von Gesundheit und Wohlbefinden**	• Aktive Übernahme von Verantwortung durch die systematische Erfassung und Analyse der Mieterbedürfnisse
G	**Governance:** **Transparenz und Compliance**	• Transparenz gegenüber Stakeholdern in Form einer periodischen Berichterstattung rund um die Anlageentscheidungen und die Erfüllung der Nachhaltigkeitsziele • Mitgliedschaft und jährliche Teilnahme am GRESB Real Estate Assessment

Modellierung CO_2-Absenkpfad

Für das Immobilienportfolio der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz ESG» wird die Einhaltung eines CO_2-Absenkpfades (gemessen in kg CO_2e/m^2) angestrebt, welcher dem 1.5 Grad Ziel des Pariser Klimaabkommens entspricht. Für die Planung und Überprüfung dieses Prozesses, entwickelte Swiss Life Asset Managers ein Steuerungsinstrument. Dieses Instrument stellt die CO_2-Intensität der Anlagegruppe sowie ein auf der Investitionsplanung basierender Planpfad einem wissenschaftsbasierten 1.5 Grad Zielpfad gegenüber.

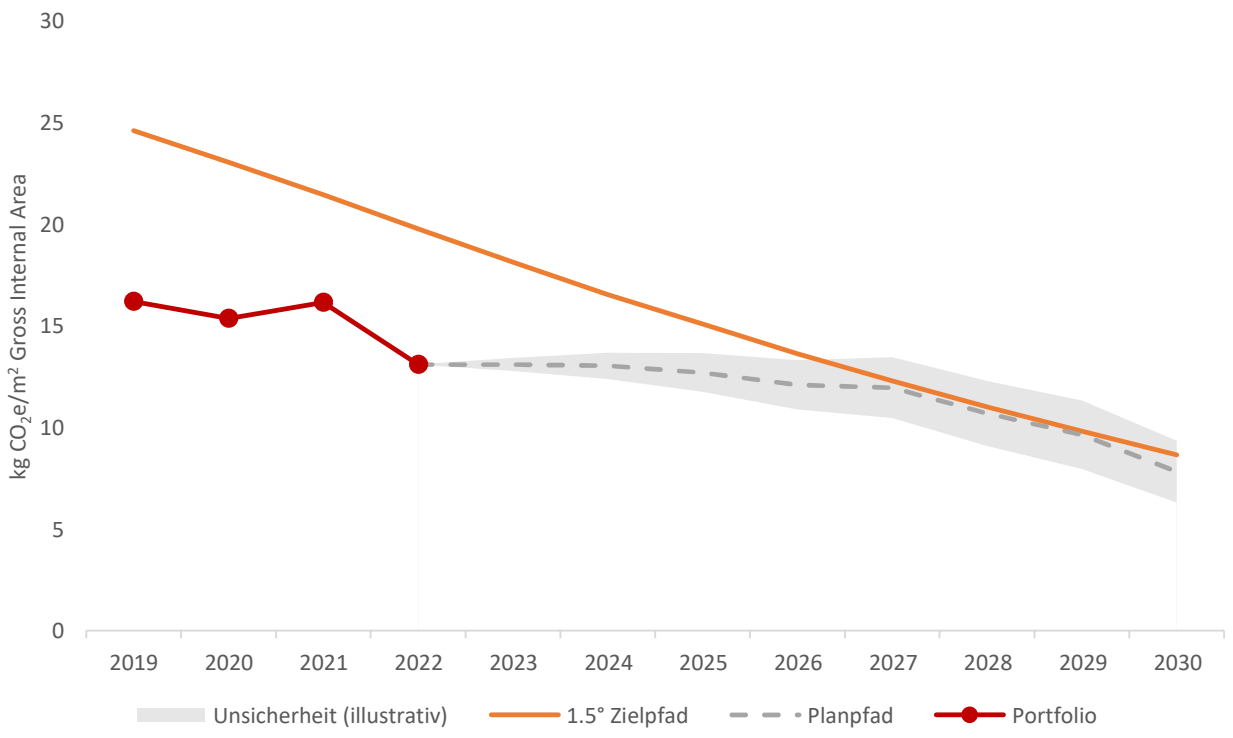
Die CO_2-Intensität der Anlagegruppe (**Portfolio**, rote Linie) bezieht sich auf die Betriebsenergie. Berücksichtigt werden Emissionen aus Wärme und Allgemeinstrom (Scope 1 und Scope 2) sowie mieterseitige Emissionen (Scope 3.13). Bei der Berechnung der CO_2-Intensität werden nur Liegenschaften berücksichtigt, welche 12-Monate als Bestandsliegenschaften im Portfolio waren (exkl. Transaktionen und Bauprojekte). Datenlücken in den gemessenen Energieverbräuchen werden mit konservativen Schätzungen aufgefüllt. Die Werte werden nicht-klimakorrigiert ausgewiesen.

Der **1.5 Grad Zielpfad** (orange Linie) basiert auf dem international anerkannten Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). CRREM bricht die globalen Emissionsbudgets auf Länderebene und auf Nutzungsarten von Immobilien herunter und ermittelt so portfoliospezifische Treibhausgaseffizienzziele, welche mit den neusten wissenschaftlichen Erkenntnissen im Einklang stehen. Der 1.5 Grad Zielpfad ist abhängig vom Nutzungsmix des Portfolios und kann sich über die Zeit verschieben.

Darüber hinaus kann der 1.5 Grad Zielpfad bei einer Überschreitung des globalen Emissionsbudget ändern respektiv verschärft werden.
Der **Planpfad** (graue Linie) zeigt, wie viel CO_2 durch die Umsetzung der Investitionsplanung eingespart werden kann. Um diesen Planpfad zu ermitteln, hat Swiss Life Asset Managers ein Modell entwickelt. Das Modell berücksichtigt einerseits die Verbesserung der Energieeffizienz durch Massnahmen an der Gebäudehülle und andererseits Veränderungen des Energieträgermixes durch Heizträger-Wechsel. Nicht modelliert wird dagegen der Einfluss durch die Dekarbonisierung des Strom- und Fernwärmenetzes. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist darauf zu achten, dass der Planpfad auf einer Modellrechnung basiert. Die aus der Umsetzung der geplanten Massnahmen resultierenden effektiven Einsparungen können von den prognostizierten Einsparungen abweichen. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass Massnahmen aufgrund von technischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht wie geplant umgesetzt werden können.

Swiss Life Asset Managers nutzt das Steuerungsinstrument um die Dekarbonisierung der Immobilienanlagegruppe auf das Pariser Klimaabkommen auszurichten und somit den Werterhalt sowie den Schutz des Portfolios vor regulatorischen Anforderungen sicherzustellen.

CO_2-Absenkpfad (Scope 1, Scope 2, Scope 3.13)



Die Berechnungen der CO_2-Intensität des Portfolios und des Zielpfades basieren auf der Methodologie von CRREM. Diese unterscheidet sich von der REIDA-Methodologie, welche für die Berechnung der umweltrelevanten Kennzahlen verwendet wird. Die Methodologie von CRREM ist verfügbar unter: https://www.crrem.eu/

ESG-Fokus-Aspekte: Messgrössen und Ziele

	Zielwert	30.09.2023
Umwelt: Reduzierung der Klimaauswirkungen		
Systematische CO_2-bezogene Optimierung im Bestandsportfolio		
Portfolioabdeckung hinsichtlich des CO_2-bezogenen Priorisierungswerts [a)]	>60%	85.4%
Anzahl energetische Betriebsoptimierungen (z. B. Optimierung bestehender Gebäudetechnikanlagen im Zuge der laufenden Instandhaltung) lanciert seit 2019 [b)]	16 (bis 2023)	16
CO_2-effiziente Sanierungs- und Neubauprojekte		
Durchschnittliche Reduktion der CO_2-Intensität der Gebäude im Zuge von umfassenden Sanierungen [c)]	>50%	-93.6%
Verwendung von erneuerbaren Energieträgern bei Ersatz- und Neubauten (d. h. keine Öl- oder Gasheizungen)	100%	100%
Soziales: Verbesserung von Gesundheit und Wohlbefinden		
Überwachung der Mieterzufriedenheit		
Anteil der Wohnungsmieter im Geschäftsjahr zur Zufriedenheit befragt	>30%	33%
Anteil der Geschäftsmieter im Geschäftsjahr zur Zufriedenheit befragt	>15%	24%
Governance: Transparenz und Compliance		
Benchmarking		
Teilnahme am GRESB Real Estate Assessment 2023	✓	✓
GRESB Real Estate Assessment 2022 – Rating		★★★
GRESB Real Estate Assessment 2022 – Score		81
Teilnahme am REIDA CO_2-Benchmark 2023		✓
Gebäudezertifizierungen		
Anteil Objekte mit Gebäudezertifizierungen in Prozent der Geschossfläche		34.7%

a) Der CO_2-bezogene Priorisierungswert errechnet sich aus den Inputfaktoren Energieintensität, CO_2-Intensität des Energieträger-Mix 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 Geschossfläche des Portfolios und ist abhängig von der Energiedatenverfügbarkeit (Data Coverage).

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

c) Bei umfassenden Sanierungen werden mindestens drei Bauteile saniert, wovon mindestens ein Gebäudeteil die Gebäudehülle oder -Technik betrifft. 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 die durchschnittliche Reduktion der CO_2-Intensität derjenigen umfassenden Sanierungen, welche im Geschäftsjahr initiiert wurden.

Umweltrelevante Kennzahlen

		01.01.2022 – 31.12 2022	01.01.2021 – 31.12.2021
Abdeckungsgrad			
Gesamtfläche der fertigen Bauten	m^2 EBF	741’612	714’605
Massgebliche Fläche der fertigen Bauten	m^2 EBF	696’989	697’667
Abdeckungsgrad	EBF-%	94.0	97.6
Gesamtfläche der fertigen Bauten	m^2 VMF	615’418	593’302
Massgebliche Fläche der fertigen Bauten	m^2 VMF	578’787	579’414
Abdeckungsgrad	VMF-%	94%	98%
Energieverbrauch			
Energieverbrauch	MWh/a	73’191	76’573
Energieintensität			
Energieintensität	kWh/m^2 EBF	105.0	109.8
Energieintensität	kWh/m^2 VMF	126.5	132.2
Energieträgermix (in % des Energieverbrauchs)			
Brennstoffe	MWh/a (%)	45’686 (62.4%)	47’828 (62.5%)
Heizöl	MWh/a (%)	12’937 (17.7%)	13’666 (17.8%)
Heizgas	MWh/a (%)	32’665 (44.6%)	34’125 (44.6%)
Biomasse	MWh/a (%)	84 (0.1%)	37 (0.0%)
Wärme	MWh/a (%)	17’726 (24.2%)	18’314 (23.9%)
Nah- und Fernwärme	MWh/a (%)	12’236 (16.7%)	12’550 (16.4%)
Umweltwärme	MWh/a (%)	5’489 (7.5%)	5’764 (7.5%)
Elektrizität	MWh/a (%)	9’780 (13.4%)	10’431 (13.6%)
Elektrizität Wärme/WP	MWh/a (%)	2’196 (3.0%)	2’306 (3.0%)
Elektrizität Allgemein	MWh/a (%)	7’584 (10.4%)	8’126 (10.6%)
Anteil erneuerbare Energie	*MWh/a (%)*	*19’628 (26.8%)*	*20’536 (26.8%)*
Anteil fossile Energie	*MWh/a (%)*	*51’339 (70.1%)*	*53’681 (70.1%)*
Anteil Abwärme/Anergie	*MWh/a (%)*	*10’922 (14.9%)*	*11’336 (14.8%)*
Treibhausgasemissionen			
Treibhausgasemissionen	tCO_2e/a	10’597	11’089
Treibhausgasintensität			
Treibhausgasintensität	kgCO2e/m2 EBF	15.2	15.9
Treibhausgasintensität	kgCO2e/m2 VMF	18.3	19.1
Treibhausgasemissionen nach GHG-Scopes			
Scope 1	tCO2e/a (%)	9’213 (86.9%)	9’662 (87.1%)
Heizöl	tCO2e/a (%)	3’258 (30.7%)	3’441 (31.0%)
Heizgas	tCO2e/a (%)	5’955 (56.2%)	6’221 (56.1%)
Biomasse	tCO2e/a (%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
Scope 2	tCO2e/a (%)	1’384 (13.1%)	1’427 (12.9%)
Nah- und Fernwärme	tCO2e/a (%)	530 (5.0%)	543 (4.9%)
Anergene Emissionen	tCO2e/a (%)	727 (6.9%)	748 (6.7%)
Elektrizität Wärme/WP	tCO2e/a (%)	29 (0.3%)	30 (0.3%)
Elektrizität Allgemein	tCO2e/a (%)	99 (0.9%)	106 (1.0%)

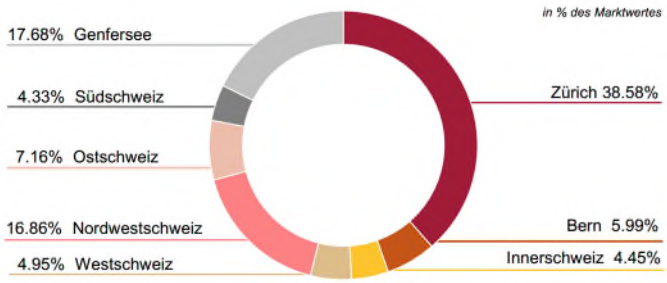
Die umweltrelevanten Kennzahlen wurden von REIDA nach deren methodischen Grundlagen im Rahmen des CO_2-Benchmarkings berechnet und durch Swiss Life Asset Managers plausibilisiert. Im Einklang mit dem REIDA-Standard wurde die Energiebezugsfläche (EBF) mit den Flächen-Umrechnungsfaktoren von REIDA aus der vermietbaren Fläche (VMF) berechnet. Die gesamten methodischen Grundlagen sind verfügbar unter: https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark.

Immobilien Schweiz ESG – Portfolioübersicht

Kennzahlen

Marktwert	CHF 4'145.53 Mio.
Mietzins (brutto) p.a.	CHF 164.8 Mio.
Anzahl Liegenschaften	268
Total Mietobjekte / Nutzfläche total	19'247 / 710'167 m²
Wohnungen	7'623
Büros	277
Verkauf	208
Parkplätze und Nebennutzungen	6'751

Geografische Verteilung

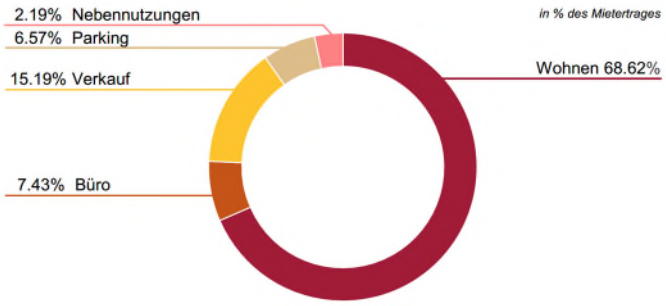


Bewertung durch Wüest Partner AG

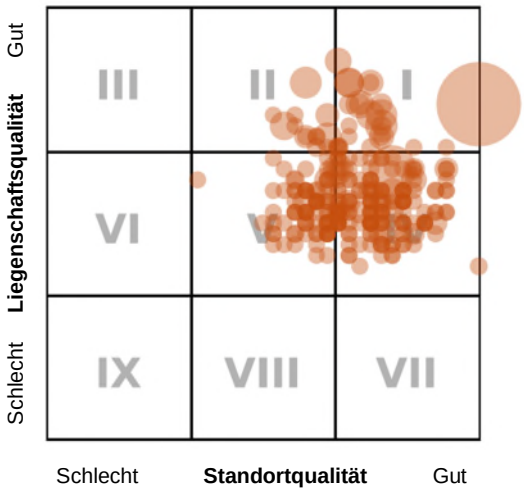
	Note	Gewichtung
Gesamtnote	**3.8**	
Lage	**4.0**	**40**
Makrolage	4.4	40
Mikrolage	3.7	60
Objekt	**3.5**	**40**
Nutzung	3.4	30
Standard	3.4	40
Zustand	3.6	30
Investment	**3.8**	**20**
Vermietbarkeit	3.8	33
Verkäuflichkeit	4.0	33
Ertragsrisiko	3.8	30

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Nutzungsarten



Qualitätsprofil Portfolio



Zur Stahlgiesserei 7, 8, Schaffhausen

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	19'680'000	671'400	1.71%
Aarau, Kasinostrasse 25	1956	01.01.2011	Geschäftshaus	9'757'170	13'370'000	612'626	0.25%
Adliswil, Zopfstrasse 8	1966	01.12.2019	Wohnhaus	3'092'193	3'358'000	106'884	0.00%
Aesch BL, Gartenstrasse 4 6; Klusstrasse 32 34 36	1980/1981	05.12.2022	Wohnhaus	14'923'775	14'300'000	560'592	2.86%
Aigle, Chemin de Pré-d'Emoz 55 57 59	2013	02.05.2011	Wohnhaus	13'131'987	16'630'000	707'640	3.24%
Andwil, Dorfstrasse 67-75	1974	01.09.2016	Wohnhaus	8'933'000	9'703'000	430'716	0.99%
Andwil, Dorfstrasse 77	1998	01.09.2016	Wohnhaus	2'237'782	2'425'000	111'060	2.88%
Baar, Neugasse 27	1955	01.12.2013	Gemischt	3'496'772	5'523'000	226'164	2.43%
Basel, Austrasse 25; Byfangweg 1a	1970	01.02.2011	Gemischt	15'822'477	18'490'000	925'896	7.06%
Basel, Gasstrasse 53	1928	31.05.2013	Wohnhaus	1'692'041	2'716'000	96'672	2.29%
Basel, Grenzacherstrasse 4	1878	31.05.2013	Gemischt	2'932'079	4'187'000	153'720	5.18%
Basel, Henric Petri-Strasse 15	1974	01.12.2014	Geschäftshaus	12'612'924	16'310'000	753'588	3.17%
Basel, Hiltalingerstrasse 3	1970	11.03.2020	Wohnhaus	6'700'000	6'928'000	259'248	0.71%
Basel, Holeestrasse 147 149	1971	11.03.2020	Wohnhaus	10'900'000	11'540'000	400'236	4.05%
Basel, In den Ziegelhöfen 177 179	1951	05.12.2022	Wohnhaus	7'106'034	6'799'000	247'196	0.51%
Basel, Lehenmattstrasse 47	1935	05.12.2022	Wohnhaus	3'226'291	3'057'000	108'660	4.38%
Basel, Leimenstrasse 49	1980	31.05.2013	Gemischt	11'681'650	14'520'000	586'248	5.85%
Basel, Luzernerring 101-113	1948/1949/1950	05.12.2022	Wohnhaus	15'250'626	14'800'000	555'636	1.96%
Basel, Metzerstrasse 38	1966	31.05.2013	Wohnhaus	1'963'446	2'390'000	101'952	0.13%
Basel, Missionsstrasse 30	1931	01.12.2019	Wohnhaus	5'562'329	6'087'000	212'544	0.00%
Basel, Riehenstrasse 62 62a 64	1931	01.12.2013	Gemischt	8'022'636	9'712'000	475'357	1.32%
Basel, Sempacherstrasse 47 49	1969	01.12.2013	Gemischt	10'005'500	13'760'000	543'432	5.06%
Basel, Sevogelstrasse 144	1949	11.03.2020	Wohnhaus	4'160'000	4'625'000	165'348	0.00%
Basel, Socinstrasse 71 73 75	1945	11.03.2020	Wohnhaus	8'240'000	9'108'000	306'012	0.21%
Basel, Strassburgerallee 66	1937	01.12.2019	Wohnhaus	2'563'223	2'500'000	100'356	0.00%
Bellinzona, Via Convento 4 4a 4b	1981	01.12.2009	Wohnhaus	9'586'403	11'350'000	558'924	3.29%
Bellinzona, Via Giuseppe Torti 6	1983	01.12.2013	Wohnhaus	3'903'863	4'759'000	233'940	1.61%
Berikon, Gartenweg 2-18	1975	01.12.2014	Wohnhaus	35'349'141	40'960'000	1'849'504	0.64%
Bern, Jurastrasse 7 9	1952/1962	12.12.2012	Gemischt	10'016'696	15'290'000	580'932	3.12%
Bern, Könizstrasse 38 40 42	1945	01.12.2014	Wohnhaus	9'539'000	12'610'000	504'684	0.27%
Bern, Marzilistrasse 6	1957	12.12.2012	Wohnhaus	1'932'743	2'813'000	93'828	2.25%
Bern, Schenkstrasse 21	1952	12.12.2012	Wohnhaus	3'052'269	4'897'000	179'016	0.00%
Bern, Wangenstrasse 86b 86c 86d	2000	15.06.2021	Wohnhaus	22'899'047	20'770'000	694'740	1.26%
Beromünster, Buechweid 1 3 5	2010	22.09.2015	Wohnhaus	14'578'424	14'420'000	654'546	0.72%
Biel/Bienne, Chemin du Parc 12	1960	01.12.2013	Gemischt	5'337'343	5'404'000	305'508	6.49%

[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, Feldeckstrasse 5 7 9 11 13	1954	01.12.2013	Wohnhaus	8'751'838	10'240'000	532'440	2.14%
Biel/Bienne, Narzissenweg 6 8 10	1986	01.12.2014	Wohnhaus	7'535'889	9'957'000	500'112	2.51%
Biel/Bienne, Zentralstrasse 45 47	1895	01.12.2009	Gemischt	11'294'152	13'740'000	692'715	4.61%
Birsfelden, Hauptstrasse 23; Rheinstrasse 2	1986	01.12.2013	Gemischt	6'709'575	7'543'000	404'987	0.46%
Bonstetten, Alte Stationsstrasse 9 11; Chüeweid 1-11; Büelmatt 2	2003	01.12.2019	Wohnhaus	51'409'194	54'340'000	2'038'608	0.65%
Breganzona, Via Vergio 7	1986	01.12.2013	Wohnhaus	4'937'973	5'628'000	266'004	6.02%
Brugg, Dahlienstrasse 9	1972	01.12.2019	Wohnhaus	5'361'324	5'539'000	254'700	1.97%
Brugg, Paradiesstrasse 15	1972	01.09.2016	Geschäftshaus	1'616'000	1'480'000	98'710	0.00%
Brunnen-Ingenbohl, Industriestrasse 2a 2b	2022	02.09.2019	Gemischt	30'242'912	32'660'000	1'271'124	9.11%
Bulle, Rue de la Léchère 27 29 33 35	1985	01.07.2010	Wohnhaus	6'070'387	7'669'000	433'992	0.30%
Bulle, Rue du Château-d'En-Bas 20 22 24 26	1988	01.12.2009	Wohnhaus	7'806'702	9'026'000	533'292	0.97%
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 57	1976	12.12.2012	Wohnhaus	3'678'170	4'752'000	233'316	1.05%
Burgdorf, Poliergasse 10 12	1987	01.12.2013	Wohnhaus	3'781'112	4'693'000	221'964	0.30%
Cham, Bahnhofstrasse 7	1949	01.12.2009	Gemischt	4'838'184	8'139'000	306'720	3.74%
Chêne-Bougeries, Chemin de l'Armoise 1 3 5 7 9 11 13 15	2017	20.11.2018	Wohnhaus	60'826'945	58'000'000	2'163'812	1.37%
Chêne-Bougeries, Chemin de l'Armoise 2-12	2017	30.11.2017	Wohnhaus	49'072'615	46'800'000	1'827'454	0.42%
Chur, Bahnhofstrasse 21	1920	01.12.2009	Geschäftshaus	6'910'880	8'816'000	410'465	1.51%
Chur, Grabenstrasse 47	1976	01.12.2014	Gemischt	3'368'350	4'530'000	219'960	0.00%
Chur, Quaderstrasse 19 23	1955	01.12.2009	Gemischt	10'680'216	13'820'000	673'775	2.50%
Clarens, Sentiers des Borgognes 2a	1991	01.12.2013	Gemischt	8'950'607	11'600'000	570'804	0.71%
Colombier NE, Chemin des Sources 8 10 10a 12	1993	01.12.2009	Wohnhaus	10'676'761	11'660'000	681'804	1.68%
Corcelles-près-Payerne, Route du Chêne 13 15 17	1996	05.12.2022	Wohnhaus	13'291'562	12'810'000	750'396	2.10%
Dietikon, Kronenplatz 12 14	1891	01.12.2013	Gemischt	2'503'150	3'321'000	141'948	0.00%
Dietikon, Steinmürlistrasse 2 4	1970	28.03.2018	Wohnhaus	9'765'560	9'602'000	327'804	0.30%
Dübendorf, Am Wasser 20-46; Seidenweg 10	2016	30.06.2016	Wohnhaus	41'132'010	52'750'000	1'693'020	0.52%
Dübendorf, Kurvenstrasse 15	1951	05.12.2022	Wohnhaus	3'988'413	3'960'000	121'644	0.00%
Echallens, Rue de Praz-Palud 3 5 7 9	1992	01.12.2014	Gemischt	9'441'039	11'540'000	627'917	0.90%
Ecublens, Chemin des Triaudes 4a-4c	2016	16.08.2016	Wohnhaus	44'572'961	49'850'000	2'386'640	0.42%
Egg b. Zürich, Bachtelweg 26b 28 30	1976	01.12.2014	Wohnhaus	13'190'000	16'890'000	607'680	0.64%
Ehrendingen, Wetentalstrasse 1 3 11	2013	22.05.2012	Wohnhaus	12'806'264	15'950'000	628'112	0.78%
Epalinges, Le Grand Chemin 106-112	2005	01.01.2011	Wohnhaus	12'541'932	16'920'000	690'290	2.84%
Ermenswil, Rössliweg 7 9	1987/1966	01.11.2018	Wohnhaus	3'162'511	3'320'000	153'840	1.08%
Ermenswil, Rössliweg 8 10	1970	01.11.2018	Wohnhaus	2'713'321	2'670'000	138'936	2.42%
Eschenbach, Gütschweg 10 12 14; Rütistrasse 13 15; Speerstrasse 1 3	1962/1964/ 1966/1995	01.11.2018	Wohnhaus	17'336'245	18'270'000	779'424	1.03%
Eschenbach, Gütschweg 17; Kirchackerweg 4 6	1966/1967	01.11.2018	Wohnhaus	4'204'107	4'420'000	202'572	0.44%

[1)] Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz ESG – Liegenschaftenverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE [1]
Eschenbach, Steinhauerweg 3 5 8 10	1967	01.11.2018	Wohnhaus	7'377'379	8'082'000	371'352	1.65%
Fislisbach, Zelglistrasse 12a 12b 14a 14b	1985	01.12.2009	Wohnhaus	9'158'575	11'110'000	543'180	0.56%
Fislisbach, Zelglistrasse 2 4 6 8 10	1984	01.01.2011	Wohnhaus	6'906'169	8'752'000	414'324	0.70%
Fislisbach, Zelglistrasse 20a 20b 22a 22b	1987	01.01.2011	Wohnhaus	5'426'831	6'547'000	325'680	0.74%
Flamatt, Mattenstrasse 2 4 6 8	1961	01.12.2009	Wohnhaus	4'457'447	6'155'000	302'796	0.22%
Frauenfeld, Bahnhofstrasse 16 18 20	1967	01.12.2019	Wohnhaus	12'260'577	12'730'000	513'348	0.23%
Fribourg, Boulevard de Pérolles 79 81 83	1950	01.12.2009	Gemischt	10'090'974	14'440'000	719'508	1.24%
Fribourg, Route de Berne 7 7a	1986	01.12.2019	Wohnhaus	4'991'795	4'914'000	257'532	4.66%
Fribourg, Route de l'Aurore 2 2a 2b	1990	01.12.2014	Gemischt	12'867'456	14'940'000	762'840	0.63%
Fribourg, Rue Aloys-Mooser 1 3	1988	01.07.2010	Wohnhaus	5'456'621	7'032'000	403'512	0.80%
Fribourg, Rue des Alpes 44	1914	01.12.2019	Gemischt	3'292'342	3'319'000	165'408	0.23%
Fribourg, Rue Marcello 3 5 7 9	1984	01.12.2009	Wohnhaus	14'519'094	19'340'000	976'980	0.27%
Füllinsdorf, Ergolzstrasse 56 58 60	1981	01.12.2019	Wohnhaus	12'973'159	13'010'000	545'274	5.82%
Genève, Boulevard des Tranchées 4	1900	22.05.2019	Gemischt	12'362'610	12'430'000	445'512	1.93%
Genève, Boulevard des Tranchées 52	1929	01.12.2019	Gemischt	9'977'640	10'410'000	375'685	1.98%
Genève, Place des Alpes 2 4	1990	01.12.2014	Gemischt	33'499'150	38'470'000	1'620'966	21.76%
Genève, Rue Charles-Giron 14	1927	01.12.2019	Wohnhaus	7'208'427	6'956'000	308'412	0.00%
Genève, Rue Dancet 31	1960	01.12.2014	Gemischt	18'258'028	28'300'000	963'426	1.25%
Genève, Rue de Lausanne 97	1928	01.12.2019	Wohnhaus	9'093'191	9'402'000	280'668	0.00%
Genève, Rue des Délices 9	1928	01.12.2019	Wohnhaus	6'895'425	7'102'000	312'900	1.09%
Genève, Rue Michel-Roset 2	1900	01.01.2011	Gemischt	14'098'608	16'940'000	560'322	0.14%
Giubiasco, Via Rovedaro 1 3	1959	01.12.2019	Wohnhaus	3'039'111	3'021'000	172'008	3.77%
Giubiasco, Viale Sartori 11 11a 19	1974	01.12.2009	Wohnhaus	9'916'826	11'260'000	663'720	11.69%
Grabs, Kirchbüntstrasse 2 4 6 8	1996	01.04.2015	Wohnhaus	6'026'283	6'380'000	302'832	0.92%
Grabs, Unterdorfstrasse 2 4	1986	01.04.2015	Wohnhaus	3'567'700	4'248'000	217'056	1.10%
Gränichen, Lochgasse 21-27; Lochweg 22-30	2018	06.12.2017	Wohnhaus	45'172'462	47'710'000	1'946'844	1.96%
Grenchen, Freiestrasse 50 52 54 56 58 60	1989	01.12.2019	Wohnhaus	17'569'805	17'510'000	952'236	0.20%
Gümligen, Worbstrasse 223 225	1994	01.12.2009	Geschäftshaus	14'389'058	12'370'000	852'138	10.37%
Herisau, Burghalden 8	1969	01.04.2015	Wohnhaus	7'030'455	7'612'000	408'204	1.37%
Horgen, Neudorfstrasse 40 41 43 45 45a	1996	01.12.2013	Wohnhaus	26'676'125	37'050'000	1'207'908	0.23%
Horgen, Schärbächlistrasse 3 5; Neudorfstrasse 31 33	1993	01.12.2013	Gemischt	20'750'393	28'400'000	1'017'531	1.04%
Horn, Seeackerstrasse 10 12	1990	01.12.2009	Wohnhaus	6'065'337	7'187'000	346'428	0.07%
Horn, Seestrasse 107 109	1993	01.01.2011	Wohnhaus	4'846'493	5'576'000	279'948	1.52%
Inwil-Baar, Eschenweg 4	1968	01.09.2016	Wohnhaus	5'333'668	6'449'000	236'184	0.40%
Jegenstorf, Quartierweg 5 5a 7 7a 10 10a	1967	05.12.2022	Wohnhaus	17'325'838	16'850'000	758'388	0.84%

[1] Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz ESG – Liegenschaftenverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE [1]
Kloten, Lindenstrasse 40 42	1955	05.12.2022	Gemischt	6'667'275	6'571'000	218'292	1.78%
Kreuzlingen, Esslenstrasse 24 26 28 30	1991	01.12.2009	Wohnhaus	9'830'077	13'340'000	576'336	1.21%
Kreuzlingen, Freihofstrasse 5 5a 5b	1973	05.12.2022	Wohnhaus	15'676'716	15'130'000	589'860	3.58%
Kriens, Brunnmattstrasse 12-16a	1995	01.12.2014	Wohnhaus	32'760'420	40'370'000	1'637'172	1.00%
Kriens, Houelbachstrasse 1 3	1995	01.12.2014	Wohnhaus	8'653'274	11'250'000	460'668	0.65%
La Tour-de-Peilz, Avenue Ed.-Müller 21	1952	01.12.2009	Wohnhaus	2'256'428	2'916'000	121'608	0.00%
Landquart, Bahnhofstrasse 37	1997	01.12.2013	Gemischt	6'844'648	6'822'000	460'132	0.12%
Laupen, Speerstrasse 12	1965	01.11.2018	Wohnhaus	1'633'055	1'389'000	71'172	9.37%
Lausanne, Avenue de Bethusy 51 53	1932	01.12.2009	Wohnhaus	7'427'046	11'450'000	459'804	0.08%
Lausanne, Avenue de France 59 61	1930	01.12.2009	Wohnhaus	3'925'523	7'777'000	308'124	0.37%
Lausanne, Avenue de la Confrérie 12 14 16	1966	01.12.2014	Wohnhaus	15'544'851	21'600'000	804'192	0.35%
Lausanne, Avenue de la Harpe 21 23	1932	01.12.2013	Gemischt	8'575'898	12'200'000	443'952	0.21%
Lausanne, Avenue Victor-Ruffy 37	1954	01.12.2013	Gemischt	5'187'703	7'354'000	310'428	0.32%
Lausanne, Avenue Warnery 9 13	1931	01.12.2019	Wohnhaus	6'871'590	7'117'000	241'800	0.61%
Lausanne, Boulevard de Grancy 23 25 27	1900	01.12.2019	Gemischt	11'969'558	12'350'000	470'508	0.94%
Lausanne, Chemin de Bellerive 13 15	1954	01.12.2019	Wohnhaus	2'706'854	3'046'000	111'612	3.70%
Lausanne, Chemin de Berée 54 56 58 60	1990	01.12.2009	Wohnhaus	9'614'236	15'810'000	686'556	0.05%
Lausanne, Chemin de Champrilly 22 24 26	1954	05.12.2022	Wohnhaus	14'625'251	14'020'000	450'564	0.59%
Lausanne, Chemin de Primerose 38 40	1954	05.12.2022	Wohnhaus	14'204'748	13'600'000	468'876	0.18%
Lausanne, Chemin du Muveran 15	1932	01.12.2019	Wohnhaus	6'652'297	7'228'000	255'420	0.00%
Lausanne, Impasse Vincent-Perdonnet 1 3	1969	01.12.2013	Gemischt	22'497'921	31'860'000	1'199'124	1.96%
Lausanne, Route de Prilly 3 5	1951	05.12.2022	Gemischt	12'953'500	12'280'000	455'208	0.00%
Lausanne, Rue de Bourg 29; Ruelle de Bourg 4	1750	31.08.2019	Gemischt	27'502'859	27'550'000	878'927	1.60%
Lausanne, Rue de l'Ale 1 3	1985	08.05.2018	Gemischt	16'903'251	16'470'000	589'744	0.00%
Lausanne, Rue Marterey 56	1964	01.12.2013	Gemischt	10'302'538	13'660'000	572'700	0.56%
Lausanne, Rue William-Haldimand 8	1870	01.10.2010	Gemischt	3'891'316	5'703'000	292'620	2.17%
Lausen, Brühlstrasse 42-50	1989	01.12.2019	Wohnhaus	18'345'618	18'160'000	868'615	3.11%
Lenzburg, Aavorstadt 30 32	1951	01.12.2013	Gemischt	2'772'083	3'864'000	197'088	2.10%
Liebefeld, Kirchstrasse 7 7a 7b	1960	05.12.2022	Wohnhaus	7'682'615	7'393'000	268'332	0.18%
Liestal, Benzburweg 2 4 4a 6 6a 8 10 12	2001	01.12.2019	Wohnhaus	32'736'756	32'530'000	1'413'464	1.86%
Lugano (Castagnola), Piazza Bossi 3; Via Pico 1	1899	31.05.2013	Gemischt	3'813'450	1'497'000	77'472	0.00%
Luzern, Löwengrube 8	1968	31.05.2013	Wohnhaus	11'295'082	14'490'000	603'804	0.13%
Luzern, Würzenbachhalde 14 16	1963	01.12.2013	Wohnhaus	8'189'970	10'700'000	362'532	0.07%
Lyss, Kappelenstrasse 11 13 15	1973	12.12.2012	Wohnhaus	5'857'964	7'830'000	330'144	3.15%
Lyss, Knospenweg 10 12	1967	12.12.2012	Wohnhaus	3'575'233	4'202'000	217'548	2.11%

[1] Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz ESG – Liegenschaftenverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE [1]
Männedorf, Bergstrasse 157 159	1961	01.12.2019	Wohnhaus	8'269'466	8'304'000	313'776	0.50%
Männedorf, Haldenstrasse 61 63	1974	01.12.2019	Wohnhaus	10'496'249	10'820'000	365'844	0.78%
Marly, Impasse St-Sébastien 1 2 3 5	1971	05.12.2022	Wohnhaus	15'495'231	14'900'000	633'576	1.27%
Martigny, Rue du Simplon 16	1960	05.12.2022	Wohnhaus	4'924'081	4'749'000	256'068	2.19%
Massagno, Via Ceresio 8a	1958	01.12.2019	Wohnhaus	5'200'857	4'922'000	226'880	11.85%
Massagno, Via Guisan 7 9	1976	01.09.2011	Wohnhaus	9'888'343	11'130'000	616'792	8.66%
Massagno, Via Sione 10	1967	05.12.2022	Wohnhaus	4'617'370	4'395'000	227'076	4.46%
Mellingen, Im Geerig 63 65 79	2012	02.08.2012	Wohnhaus	12'481'857	17'210'000	678'516	0.55%
Mendrisio, Via Giuseppe Lanz 18 20	1964	05.12.2022	Wohnhaus	5'689'674	5'477'000	304'032	8.99%
Minusio, Via Navegna 5	1966	01.12.2019	Wohnhaus	3'671'822	3'142'000	177'888	1.54%
Monthey, Rue des Granges 2	1993	01.12.2013	Gemischt	3'905'730	4'075'000	237'852	1.38%
Morges, Avenue de Chanel 33 35	1972	01.12.2009	Wohnhaus	10'306'078	16'470'000	655'776	0.64%
Muttenz, Dinkelbergstrasse 4 6	1967	05.12.2022	Wohnhaus	9'804'170	9'439'000	360'989	4.27%
Muttenz, Gründenstrasse 60	1980	01.12.2013	Wohnhaus	9'855'554	14'640'000	521'172	1.45%
Neuchâtel, Rue de Champréveyres 1 3 5	1974	01.12.2013	Gemischt	16'089'297	17'560'000	1'028'724	8.61%
Neuchâtel, Rue de Champréveyres 41 43	1965	05.12.2022	Wohnhaus	15'849'981	15'140'000	579'984	0.85%
Neuchâtel, Rue de l'Evole 68	1981	01.12.2019	Wohnhaus	4'958'570	4'736'000	231'456	0.00%
Neuhausen am Rheinfall, Langrietstrasse 16 18	1973	01.12.2019	Wohnhaus	5'377'475	5'351'000	264'516	2.04%
Nürensdorf, Alte Winterthurerstrasse 214	2008	01.12.2014	Wohnhaus	24'375'357	31'310'000	1'167'828	1.26%
Nussbaumen b. Baden, Haldenstrasse 18 20	1974	01.12.2019	Wohnhaus	9'632'646	9'846'000	364'764	0.60%
Oberengstringen, Zürcherstrasse 104	1952	01.12.2013	Gemischt	2'467'662	3'193'000	155'468	2.43%
Oberglatt, Breitenstrasse 8 10	1968	01.09.2016	Wohnhaus	3'729'000	4'130'000	181'788	0.89%
Oberkirch LU, Feldhöflistrasse 1 3 5 7 9 11	1966	01.12.2009	Wohnhaus	13'739'310	19'780'000	863'184	0.60%
Oberrohrdorf, Cholacherstrasse 2 4 6 8 10 12	1982	05.12.2022	Wohnhaus	20'158'760	19'550'000	832'500	4.91%
Olten, Friedenstrasse 85 87 89	1951	15.02.2012	Wohnhaus	11'915'859	13'910'000	580'776	1.14%
Onex, Rue du Vieux-Moulin 5	1969	22.05.2019	Wohnhaus	17'583'759	17'580'000	657'370	0.17%
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 7-15	1962	01.12.2014	Wohnhaus	12'245'605	16'680'000	660'276	0.44%
Pfäffikon ZH, Hittnauerstrasse 60 62	1957	01.12.2009	Wohnhaus	2'795'632	4'851'000	192'312	0.55%
Pfäffikon ZH, Pfaffbergstrasse 7 11	1970	01.12.2019	Wohnhaus	10'637'954	11'330'000	386'892	0.81%
Pratteln, Muttenzerstrasse 79a 79b; Wartenbergstrasse 48	2006	01.12.2009	Gemischt	10'711'211	15'600'000	648'048	2.41%
Rapperswil, Untere Bahnhofstrasse 26	1919	01.12.2014	Gemischt	3'863'023	3'822'000	181'136	0.00%
Renens VD, Chemin de Borjod 37	1956	01.12.2009	Wohnhaus	3'283'082	4'894'000	194'388	1.56%
Renens VD, Chemin de Perrelet 2 4 6 8	1931	01.12.2019	Wohnhaus	10'893'325	11'620'000	484'032	0.26%
Renens VD, Rue de l'Avenir 20-28	2017	20.12.2017	Wohnhaus	65'527'182	61'150'000	2'159'666	0.34%
Renens VD, Rue du Village 5 7	1949	05.12.2022	Gemischt	5'273'705	4'991'000	225'456	0.18%

[1] Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz ESG – Liegenschaftenverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE [1]
Reussbühl, Täschmattstrasse 11	1964	01.12.2009	Wohnhaus	6'585'282	9'552'000	446'496	1.37%
Rheinfelden, Baslerstrasse 54-66	2021	31.08.2018	Wohnhaus	50'886'076	58'250'000	2'057'670	0.94%
Rheinfelden, Marktgasse 61	1930	01.09.2011	Gemischt	4'299'478	4'080'000	223'252	21.11%
Riehen, Inzlingerstrasse 57 59 61	1996	11.03.2020	Wohnhaus	8'670'000	9'081'000	357'168	0.66%
Rupperswil, Schweizistrasse 23-27; Alter Schulweg 46-50	2013	01.02.2016	Wohnhaus	43'982'273	46'150'000	1'984'952	0.92%
Rüti, Bergacherstrasse 20 20a	1980	01.11.2018	Wohnhaus	2'908'208	3'275'000	132'684	2.06%
S. Antonino, Via del Tiglio 1 3 5 7 9	1972	01.09.2011	Wohnhaus	13'000'898	16'110'000	845'173	5.94%
Savosa, Via Canva 13 15 15a	1982	01.12.2009	Wohnhaus	10'268'810	13'610'000	674'736	2.54%
Savosa, Via Canva 9 9a 11	1983	01.12.2009	Wohnhaus	11'383'439	14'930'000	690'432	3.70%
Schaffhausen, Felsenaustrasse 20-28	2014	01.09.2015	Wohnhaus	21'369'661	21'590'000	868'130	0.20%
Schaffhausen, Felsenaustrasse 4 8 10	1996	01.09.2015	Wohnhaus	6'985'332	7'129'000	344'940	0.36%
Schaffhausen, Krummacker 11 13	1982	01.12.2014	Wohnhaus	13'796'534	16'830'000	814'104	2.56%
Schaffhausen, Nordstrasse 58 58a 58b	1966	01.12.2009	Wohnhaus	4'031'544	4'989'000	214'260	0.06%
Schaffhausen, Zur Stahlgiesserei 7 8	2020	19.10.2020	Wohnhaus	36'179'575	41'030'000	1'602'420	1.18%
Schlieren, Bernstrasse; Rütistrasse; Engstringerstrasse	2009	01.10.2014	Gemischt	103'876'038	131'420'000	4'309'748	0.12%
Schlieren, Brandstrasse 29 31	2009	01.03.2011	Gemischt	22'476'248	37'410'000	1'239'725	0.66%
Sins, Rossweid 1	2010	22.09.2022	Gemischt	24'662'152	24'530'000	1'099'164	2.16%
Sion, Rue du Scex 26 28 30 32	1958	01.12.2013	Gemischt	8'115'329	8'943'000	464'640	1.89%
Sion, Rue du Stade 14 16 18 20	1984	01.12.2009	Wohnhaus	6'920'273	8'527'000	499'428	2.97%
Sion, Rue du Stade 8 10 12	1989	01.12.2009	Wohnhaus	6'378'679	8'052'000	471'996	2.84%
Solothurn, Alte Bernstrasse 11 13	1939	05.12.2022	Wohnhaus	4'381'960	4'177'000	188'952	1.31%
St. Gallen, Axensteinstrasse 11 15	1911	01.12.2019	Wohnhaus	2'861'406	3'008'000	124'176	0.00%
St. Gallen, Brühlgasse 50; Spisergasse 31	1900	01.12.2013	Gemischt	6'074'132	8'284'000	309'084	0.34%
St. Gallen, Burgstrasse 80	1920	04.10.2017	Wohnhaus	5'169'778	4'864'000	189'240	0.93%
St. Gallen, Helvetiastrasse 47 47a 51a	1920	25.06.2020	Geschäftshaus	15'401'247	12'330'000	138'720	14.30%
St. Gallen, Helvetiastrasse 51	1964	14.03.2023	Wohnhaus	4'893'893	4'697'000	186'720	1.60%
St. Gallen, Langgasse 36	1953	01.09.2016	Gemischt	5'233'000	5'436'000	206'872	0.50%
St. Gallen, Lindenstrasse 81	1905	01.09.2016	Wohnhaus	2'551'181	2'751'000	131'040	2.92%
St. Gallen, Lustgartenstrasse 14	1919	05.12.2022	Gemischt	3'717'247	3'598'000	144'250	5.57%
St. Gallen, Schreinerstrasse 1	1966	01.12.2009	Geschäftshaus	7'281'260	8'020'000	471'620	3.71%
St. Gallen, St. Jakobstrasse 64	1912	01.12.2013	Gemischt	3'552'579	4'445'000	210'456	0.77%
St. Gallen, Stationsweg 4	1956	01.09.2016	Wohnhaus	1'506'994	1'849'000	84'144	8.41%
St. Gallen, Unterer Graben 1	1890	01.12.2009	Geschäftshaus	9'654'295	10'570'000	577'438	6.13%
St. Gallen, Webergasse 5	1919	01.12.2014	Geschäftshaus	8'681'826	7'886'000	448'884	0.00%
St. Gallen, Wiesentalstrasse 4a 4b 4c	1953	01.12.2014	Wohnhaus	8'320'271	10'810'000	513'288	3.14%

[1] Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz ESG – Liegenschaftenverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE [1]
St. Gallen, Zürcherstrasse 35 37 39	1905	05.12.2022	Gemischt	5'344'792	5'140'000	270'532	14.22%
Stallikon, Uetlirain 1-7	2008	01.12.2013	Wohnhaus	33'324'297	39'440'000	1'574'916	0.80%
Steffisburg, Austrasse 19 21	1986	12.12.2012	Wohnhaus	4'727'000	6'198'000	270'852	0.80%
Steinach, Schulstrasse 23 25	1959	01.12.2009	Wohnhaus	3'471'523	4'329'000	204'072	0.12%
Steinmaur, Riedterstrasse 11a - 11e	1994	22.05.2014	Wohnhaus	11'502'206	12'340'000	501'840	0.39%
Stetten, Aspstrasse 18 20 22 24 26	2013	14.03.2018	Wohnhaus	20'273'457	20'860'000	836'664	0.93%
Thalwil, Aubrigstrasse 3 5 7 9	1979	01.12.2009	Wohnhaus	9'714'541	19'890'000	590'220	0.12%
Thun, Bälliz 48	1979	01.12.2009	Gemischt	10'964'974	14'960'000	628'876	4.32%
Thun, Bubenbergstrasse 31 33 35 45	1990	12.12.2012	Wohnhaus	12'726'176	17'040'000	730'620	0.65%
Thun, Waisenhausstrasse 1 3 3a; Länggasse 12	1943	18.12.2013	Wohnhaus	8'835'739	13'080'000	524'772	0.07%
Tour-de-Peilz, Chemin de Vassin 34 36	1964	01.12.2019	Wohnhaus	11'228'776	11'340'000	425'736	0.65%
Uster, Archstrasse 9 11 13 15 17	1968	05.12.2022	Wohnhaus	34'320'684	33'600'000	1'093'611	0.24%
Vevey, Rue du Léman 5	1979	01.01.2011	Gemischt	3'500'213	5'073'000	250'620	0.00%
Vevey, Rue du Simplon 29	1934	01.12.2019	Gemischt	2'694'147	2'452'000	144'600	0.83%
Viganello, Via Emilio Rava 1 1f	1989	01.12.2014	Gemischt	25'774'531	34'070'000	1'835'031	2.54%
Villars-sur-Glâne, Route du Fort St-Jacques 135	1980	01.12.2013	Wohnhaus	5'747'036	6'789'000	302'112	0.06%
Wallisellen, Neue Winterthurerstrasse 99	1975	01.10.2020	Center	393'986'868	412'100'200	18'428'674	0.30%
Weinfelden, Bahnhofstrasse 3	1934	01.09.2016	Geschäftshaus	1'381'000	1'341'000	97'248	0.00%
Wettingen, Lindenstrasse 1 3 5 7; Staffelstrasse 36	1952	01.12.2013	Gemischt	6'228'720	8'283'000	389'640	0.72%
Wil SG, Gallusstrasse 57 59 61 63	1995	01.12.2009	Wohnhaus	12'208'413	16'320'000	708'252	3.10%
Wil SG, St-Gallerstrasse 54 54a 54b 56	1980	01.12.2013	Wohnhaus	14'447'607	22'150'000	909'900	2.59%
Winterthur, Zürcherstrasse 47; Jägerstrasse 49-57 61-81 83-91	1873/1890	26.01.2018	Wohnhaus	15'974'479	19'010'000	631'608	0.14%
Yverdon-les-Bains, Av. du Général-Guisan 49-53	1990	01.12.2019	Wohnhaus	12'091'463	12'460'000	619'668	1.96%
Yverdon-les-Bains, Rue Henri-Correvon 25 23	1961	05.12.2022	Wohnhaus	11'107'396	10'680'000	461'556	0.70%
Zollikofen, Bernstrasse 123 125	1970	01.08.2010	Wohnhaus	7'273'474	9'081'000	412'836	0.42%
Zufikon, Sonnenhofstrasse 23 24	2012	01.12.2014	Gemischt	12'701'943	15'470'000	628'464	1.44%
Zug, Lauriedhofweg 2a 2b	1950	05.12.2022	Wohnhaus	7'062'923	7'228'000	200'856	0.00%
Zug, Neugasse 9	1976	01.01.2011	Gemischt	2'413'765	3'854'000	176'040	0.00%
Zürich, Allmendstrasse 140 146 148; Spindelstrasse 13	1978	01.11.2017	Geschäftshaus	42'929'304	48'713'350	2'028'226	0.01%
Zürich, Bleicherweg 50; Stockerstrasse 43	1894	01.01.2011	Geschäftshaus	26'610'261	32'330'000	1'012'465	3.91%
Zürich, Buhnrain 5	1972	05.12.2022	Wohnhaus	4'239'771	4'109'000	128'544	0.00%
Zürich, Fellenbergstrasse 279-289	1972	01.12.2013	Gemischt	19'570'245	28'680'000	933'780	0.92%
Zürich, Gallussstrasse 6	1897	16.09.2020	Wohnhaus	6'250'783	6'052'000	127'428	0.00%
Zürich, Gallusstrasse 4	1973	01.12.2009	Geschäftshaus	9'083'941	9'743'000	522'373	1.28%
Zürich, Gessnerallee 48	1995	01.12.2013	Gemischt	5'149'541	7'713'000	244'656	1.36%

[1] Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz ESG – Liegenschaftenverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE [1)]
Zürich, Hallenstrasse 8	2022	14.12.2017	Gemischt	21'091'705	23'490'000	694'771	2.39%
Zürich, Heinrichstrasse 114	1989	01.12.2014	Gemischt	7'251'875	13'090'000	359'563	0.43%
Zürich, Knüslistrasse 5	1929	05.12.2022	Wohnhaus	8'188'815	8'040'000	196'644	1.72%
Zürich, Lintheschergasse 23	1879	17.02.2022	Gemischt	12'418'149	12'480'000	369'043	0.00%
Zürich, Löwenstrasse 16	2014	17.02.2022	Gemischt	17'777'624	17'680'000	500'785	0.00%
Zürich, Mutschellenstrasse 125	1935	01.12.2019	Wohnhaus	5'145'895	5'799'000	156'720	0.42%
Zürich, Neugasse 41	1895	05.12.2022	Gemischt	9'984'661	9'829'000	289'104	0.00%
Zürich, Neunbrunnenstrasse 210 212 222-232	1956	01.12.2019	Wohnhaus	28'330'387	32'590'000	972'600	2.27%
Zürich, Nordstrasse 323-327	1933	05.12.2022	Wohnhaus	15'232'892	14'910'000	402'574	0.00%
Zürich, Oetenbachgasse 11	1812	01.12.2014	Gemischt	10'638'913	12'290'000	441'324	1.89%
Zürich, Rämistrasse 39	1888	14.12.2017	Gemischt	7'677'038	10'070'000	331'042	0.00%
Zürich, Rotbuchstrasse 3 5	1906	15.12.2017	Wohnhaus	13'049'802	13'810'000	399'960	0.00%
Zürich, Schaffhauserstrasse 163 165 167	1943	01.10.2011	Wohnhaus	9'568'531	18'220'000	550'020	0.98%
Zürich, Seestrasse 314	1931	05.12.2022	Gemischt	11'194'352	11'110'000	309'373	0.29%
Zürich, Seminarstrasse 28	1963	01.12.2014	Geschäftshaus	22'792'706	27'970'000	1'238'116	18.99%
Zürich, Tödistrasse 38	1890	01.12.2014	Gemischt	14'302'141	18'350'000	543'708	2.44%
Zürich, Verena Conzett-Strasse 33	1938	05.12.2022	Wohnhaus	9'627'309	9'662'000	210'300	0.96%
Zürich, Wehntalerstrasse 286	1956	01.12.2019	Gemischt	7'536'652	7'877'000	280'968	0.63%
Zürich, Wibichstrasse 92	1938	01.12.2019	Wohnhaus	4'154'977	4'831'000	122'568	0.00%
Total 264 Liegenschaften				**3'536'722'479**	**4'029'155'550**	**164'766'508**	**1.86%**

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	23'630'000	-	0.00%
Wetzikon, Hinwilerstrasse 2	1979	17.12.2020	Im Bau	28'717'426	26'980'000	-	0.00%
Zürich, Birmensdorferstrasse 481 483 485	-	29.06.2022	Im Bau	40'391'850	38'360'000	6'000	0.00%
Zürich, Siewerdtstrasse 75	-	05.01.2023	Im Bau	28'674'259	27'400'000	-	0.00%
Total 4 Liegenschaften				**120'613'534**	**116'370'000**	**6'000**	**0.00%**
Total 268 Liegenschaften				**3'657'336'013**	**4'145'525'550**	**164'772'508**	**1.86%**

[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-Management Ansatz für die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG» umfasst die Integration einer thematisch breiten und stetig weiterentwickelten Liste von qualitativen ESG-Kriterien auf den drei Wertschöpfungsstufen Investition, Entwicklung und Bewirtschaftung (**ESG-Integrationsansatz**). Als integraler Bestandteil der Due Diligence erfolgt bei Investitionen 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**:

E	**Umwelt:** **Reduzierung der Klimaauswirkungen**	• Überwachung der Energie- und CO_2-Effizienz des Immobilienportfolios • Berücksichtigung der CO_2-Effizienz beim weiteren Wachstum und Ausbau der Anlagegruppe
S	**Soziales** **Verbesserung von Gesundheit und Wohlbefinden**	• Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum unter Berücksichtigung der verschiedenen Lebensphasen (vom selbstbestimmten Wohnen in generationendurchmischten Liegenschaften bis zum betreuten Wohnen in Alters- und Pflegeeinrichtungen) • Aktive Übernahme von Verantwortung durch die systematische Erfassung und Analyse der Mieterbedürfnisse
G	**Governance:** **Transparenz und Compliance**	• Transparenz gegenüber Stakeholdern in Form einer periodischen Berichterstattung rund um die Anlageentscheidungen und die Erfüllung der Nachhaltigkeitsziele • Mitgliedschaft und jährliche Teilnahme am GRESB Real Estate Assessment

Modellierung CO_2-Absenkpfad

Für das Immobilienportfolio der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG» wird die Einhaltung eines CO_2-Absenkpfades (gemessen in kg CO_2e/m^2) angestrebt, welcher dem 1.5 Grad Ziel des Pariser Klimaabkommens entspricht. Für die Planung und Überprüfung dieses Prozesses, entwickelte Swiss Life Asset Managers ein Steuerungsinstrument. Dieses Instrument stellt die CO_2-Intensität der Anlagegruppe sowie ein auf der Investitionsplanung basierender Planpfad einem wissenschaftsbasierten 1.5 Grad Zielpfad gegenüber.

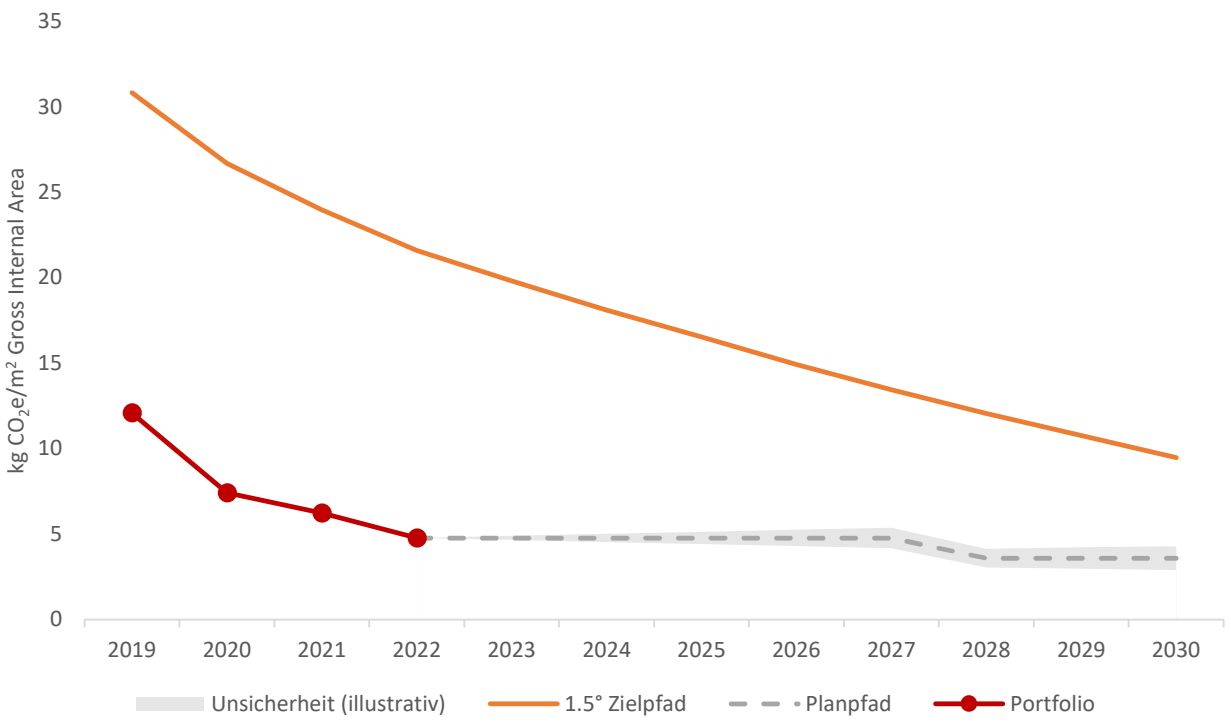
Die CO_2-Intensität der Anlagegruppe (**Portfolio**, rote Linie) bezieht sich auf die Betriebsenergie. Berücksichtigt werden Emissionen aus Wärme und Allgemeinstrom (Scope 1 und Scope 2) sowie mieterseitige Emissionen (Scope 3.13). Bei der Berechnung der CO_2-Intensität werden nur Liegenschaften berücksichtigt, welche 12-Monate als Bestandsliegenschaften im Portfolio waren (exkl. Transaktionen und Bauprojekte). Datenlücken in den gemessenen Energieverbräuchen werden mit konservativen Schätzungen aufgefüllt. Die Werte werden nicht-klimakorrigiert ausgewiesen.

Der **1.5 Grad Zielpfad** (orange Linie) basiert auf dem international anerkannten Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). CRREM bricht die globalen Emissionsbudgets auf Länderebene und auf Nutzungsarten von Immobilien herunter und ermittelt so portfoliospezifische Treibhausgaseffizienzziele, welche mit den neusten

wissenschaftlichen Erkenntnissen im Einklang stehen. Der 1.5 Grad Zielpfad ist abhängig vom Nutzungsmix des Portfolios und kann sich über die Zeit verschieben. Darüber hinaus kann der 1.5 Grad Zielpfad bei einer Überschreitung des globalen Emissionsbudget ändern respektiv verschärft werden.
Der **Planpfad** (graue Linie) zeigt, wie viel CO_2 durch die Umsetzung der Investitionsplanung eingespart werden kann. Um diesen Planpfad zu ermitteln, hat Swiss Life Asset Managers ein Modell entwickelt. Das Modell berücksichtigt einerseits die Verbesserung der Energieeffizienz durch Massnahmen an der Gebäudehülle und andererseits Veränderungen des Energieträgermixes durch Heizträger-Wechsel. Nicht modelliert wird dagegen der Einfluss durch die Dekarbonisierung des Strom- und Fernwärmenetzes. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist darauf zu achten, dass der Planpfad auf einer Modellrechnung basiert. Die aus der Umsetzung der geplanten Massnahmen resultierenden effektiven Einsparungen können von den prognostizierten Einsparungen abweichen. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass Massnahmen aufgrund von technischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht wie geplant umgesetzt werden können.

Das Immobilienportfolio der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG» besteht aus überwiegend neuen Liegenschaften mit einer energie- und CO_2-effizienten Bauweise und technischen Ausstattung. Der energetische Standard soll auch beim weiteren Wachstum und Ausbau der Anlagegruppe sichergestellt werden, um den Werterhalt zu ermöglichen und die transitorischen Klimarisiken weitgehend zu mitigieren.

CO_2-Absenkpfad (Scope 1, Scope 2, Scope 3.13)



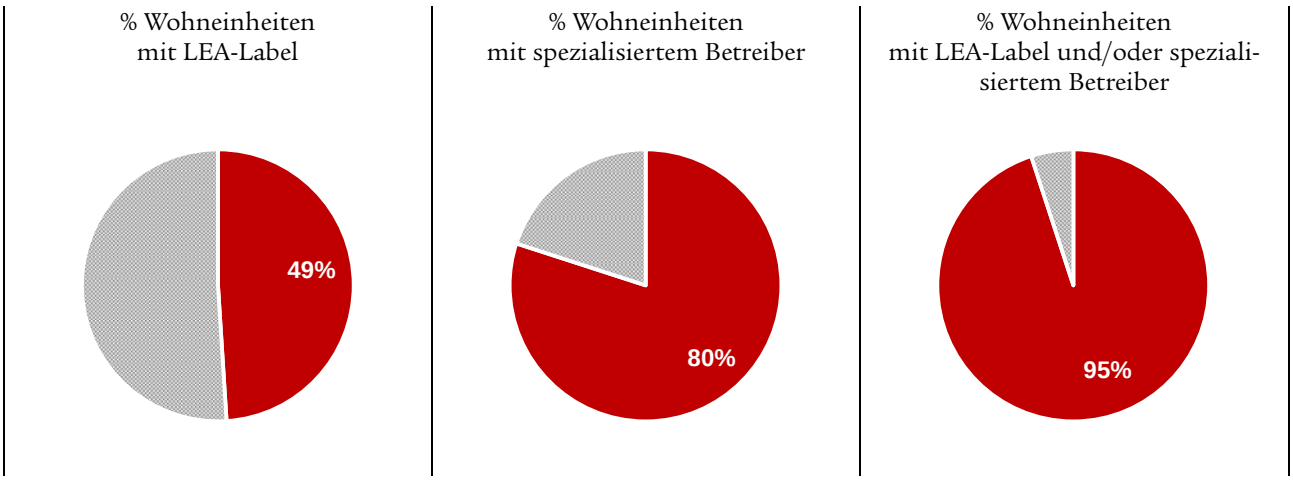
Die Berechnungen der CO_2-Intensität des Portfolios und des Zielpfades basieren auf der Methodologie von CRREM. Diese unterscheidet sich von der REIDA-Methodologie, welche für die Berechnung der umweltrelevanten Kennzahlen verwendet wird. Die Methodologie von CRREM ist verfügbar unter: https://www.crrem.eu/

Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum

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.

Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum



Portfolioübersicht per 30.09.2023, in % der Wohneinheiten

ESG-Fokus-Aspekte: Messgrössen und Ziele

	Zielwert	30.09.2023
Umwelt: Reduzierung der Klimaauswirkungen		
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%	81%
Wärmeenergieträgermix (in % der Geschossfläche)		
Wärmepumpe	-	40%
Pelletheizung	-	26%
Gasheizung	-	19%
Fernwärme	-	15%
Soziales: Verbesserung von Gesundheit und Wohlbefinden		
Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum		
Anteil Wohneinheiten mit LEA-Zertifizierung und/oder mit einem auf Alterswohnen und Pflege spezialisiertem Betreiber	>60%	95%
Überwachung der Mieterzufriedenheit		
Anteil der Wohnungsmieter im Geschäftsjahr in der Mieterzufriedenheitsumfrage berücksichtigt	>30%	53%
Anteil der Geschäftsmieter im Geschäftsjahr in der Mieterzufriedenheitsumfrage berücksichtigt	>15%	38%
Governance: Transparenz und Compliance		
Benchmarking		
Teilnahme am GRESB Real Estate Assessment 2023	✓	✓
GRESB Real Estate Assessment 2022 – Rating		★★★★
GRESB Real Estate Assessment 2022 – Score		83
Teilnahme am REIDA CO_2-Benchmark 2023		✓
Gebäudezertifizierungen		
Anteil Objekte mit Gebäudezertifizierungen in Prozent der Geschossfläche		85.0%

Umweltrelevante Kennzahlen

		01.01.2022 – 31.12 2022	01.01.2021 – 31.12.2021
Abdeckungsgrad			
Gesamtfläche der fertigen Bauten	m^2 EBF	41'143	24'185
Massgebliche Fläche der fertigen Bauten	m^2 EBF	30'150	18'796
Abdeckungsgrad	EBF-%	73.3	77.7
Gesamtfläche der fertigen Bauten	m^2 VMF	34'003	20'083
Massgebliche Fläche der fertigen Bauten	m^2 VMF	24'833	15'513
Abdeckungsgrad	VMF-%	73.0	77.2
Energieverbrauch			
Energieverbrauch	MWh/a	1'920	1'636
Energieintensität			
Energieintensität	kWh/m^2 EBF	63.7	87.1
Energieintensität	kWh/m^2 VMF	77.3	105.5
Energieträgermix (in % des Energieverbrauchs)			
Brennstoffe	MWh/a (%)	910 (47.4%)	733 (44.8%)
Heizöl	MWh/a (%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
Heizgas	MWh/a (%)	910 (47.4%)	733 (44.8%)
Biomasse	MWh/a (%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
Wärme	MWh/a (%)	628 (32.7%)	532 (32.5%)
Nah- und Fernwärme	MWh/a (%)	321 (16.7%)	0 (0.0%)
Umweltwärme	MWh/a (%)	307 (16.0%)	532 (32.5%)
Elektrizität	MWh/a (%)	382 (19.9%)	371 (22.7%)
Elektrizität Wärme/WP	MWh/a (%)	123 (6.4%)	213 (13.0%)
Elektrizität Allgemein	MWh/a (%)	260 (13.5%)	159 (9.7%)
Anteil erneuerbare Energie	*MWh/a (%)*	*776 (40.4%)*	*829 (50.7%)*
Anteil fossile Energie	*MWh/a (%)*	*1'062 (55.3%)*	*739 (45.1%)*
Anteil Abwärme/Anergie	*MWh/a (%)*	*450 (23.4%)*	*532 (32.5%)*
Treibhausgasemissionen			
Treibhausgasemissionen	tCO_2e/a	204	140
Treibhausgasintensität			
Treibhausgasintensität	kgCO2e/m2 EBF	6.8	7.5
Treibhausgasintensität	kgCO2e/m2 VMF	8.2	9.0
Treibhausgasemissionen nach GHG-Scopes			
Scope 1	tCO2e/a (%)	166 (81.2%)	134 (95.3%)
Heizöl	tCO2e/a (%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
Heizgas	tCO2e/a (%)	166 (81.2%)	134 (95.3%)
Biomasse	tCO2e/a (%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
Scope 2	tCO2e/a (%)	39 (18.8%)	7 (4.7%)
Nah- und Fernwärme	tCO2e/a (%)	14 (6.8%)	0 (0.0%)
Anergene Emissionen	tCO2e/a (%)	20 (9.6%)	2 (1.3%)
Elektrizität Wärme/WP	tCO2e/a (%)	2 (0.8%)	3 (2.0%)
Elektrizität Allgemein	tCO2e/a (%)	3 (1.7%)	2 (1.5%)

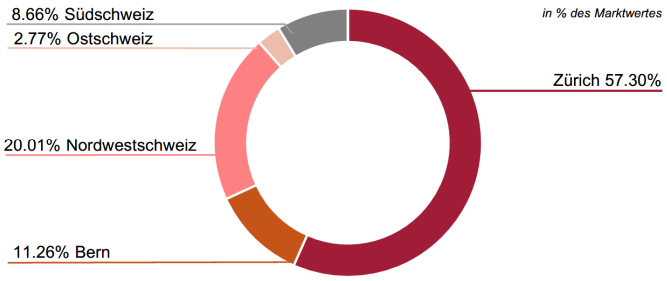
Die umweltrelevanten Kennzahlen wurden von REIDA nach deren methodischen Grundlagen im Rahmen des CO2-Benchmarkings berechnet und durch Swiss Life Asset Managers plausibilisiert. Im Einklang mit dem REIDA-Standard wurde die Energiebezugsfläche (EBF) mit den Flächen-Umrechnungsfaktoren von REIDA aus der vermietbaren Fläche (VMF) berechnet. Die gesamten methodischen Grundlagen sind verfügbar unter: https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark.

Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG – Portfolioübersicht

Kennzahlen

Marktwert	CHF 494.33 Mio.
Mietzins (brutto) p.a.	CHF 16.3 Mio.
Anzahl Liegenschaften	14
Nutzfläche total	59'280 m²
Wohnen ohne stationäres Angebot	75.81%
Anzahl Pflegeplätze	127
Gesundheitsimmobilien	0

Geografische Verteilung

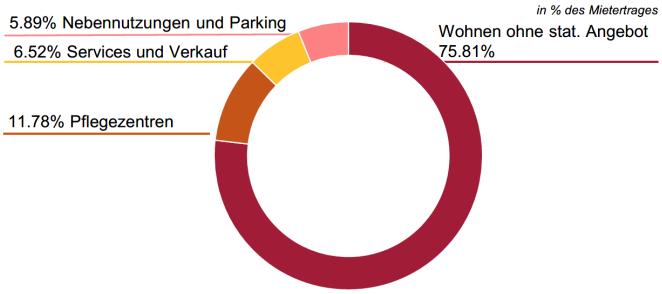


Bewertung durch Wüest Partner AG

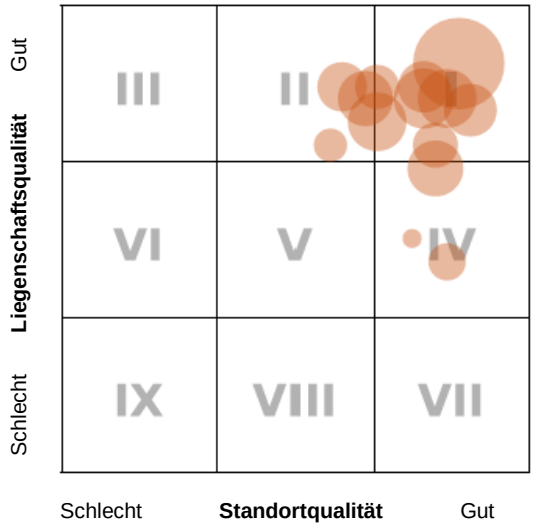
	Note	Gewichtung
Gesamtnote	**4.1**	
Lage	**4.1**	**37**
Makrolage	4.3	37
Mikrolage	3.9	58
Objekt	**4.1**	**37**
Nutzung	3.9	29
Standard	3.9	39
Zustand	4.7	29
Investment	**4.0**	**19**
Vermietbarkeit	4.0	31
Verkäuflichkeit	4.1	31
Ertragsrisiko	3.9	30

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Nutzungsarten



Qualitätsprofil Portfolio



Lostorferstrasse 1 3, Steinenstrasse 1a 1b 1c 3a 3b, Obergösgen

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	34'700'000	1'298'900	0.36%
Grenchen, Jurastrasse 90 92 94	2021	31.05.2021	Wohnhaus	30'796'428	30'420'000	1'304'856	3.24%
Obergösgen, Lostorferstrasse 1 3; Steinengasse 1a 1b 1c 3a 3b	2020	09.04.2020	Wohnhaus	37'197'868	37'780'000	1'509'768	1.13%
Ostermundigen, Grubenstrasse 14	2021	12.09.2019	Wohnhaus	24'277'111	25'220'000	1'232'076	3.54%
Porza, Via Chiosso 9 9a 9b 9c	2021	27.04.2021	Wohnhaus	41'296'746	42'830'000	1'829'126	2.81%
Rheinfelden, Baslerstrasse 48 50 52	2021	01.04.2021	Wohnhaus	23'007'665	24'050'000	895'490	0.73%
Romanshorn, Weitenzelgstrasse 5 5a	2020	03.03.2020	Wohnhaus	14'091'322	13'670'000	507'000	0.00%
Rümlang, Ifangstrasse 21 23 25 27 29	2012	15.11.2018	Wohnhaus	39'817'068	38'940'000	1'383'804	0.00%
Wohlen AG, Bahnhofweg 2 2a	2022	01.12.2017	Gemischt	30'981'943	32'730'000	1'233'396	3.88%
Wohlen AG, Bärholzstrasse 7	1993	15.05.2019	Wohnhaus	4'449'692	4'381'000	200'000	0.00%
Zürich, Letzigraben 247 249 251	1950	01.12.2017	Gemischt	12'801'250	17'270'000	578'888	0.50%
Zürich, Münchhaldenstrasse 15	2011	01.08.2019	Gemischt	39'907'198	45'030'000	1'288'578	0.06%
Zürich, Wildbachstrasse 55-59	2008	01.06.2019	Wohnhaus	89'015'870	104'500'000	2'996'268	0.48%
Total 13 Liegenschaften				**420'421'954**	**451'521'000**	**16'258'149**	**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	46'859'425	42'810'000	-	0.00%
Total 1 Liegenschaft				**46'859'425**	**42'810'000**	**-**	**0.00%**
Total 14 Liegenschaften				**467'281'379**	**494'331'000**	**16'258'149**	**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-Management Ansatz für die Anlagegruppe «Geschäftsimmobilien Schweiz ESG» umfasst die Integration einer thematisch breiten und stetig weiterentwickelten Liste von qualitativen ESG-Kriterien auf den drei Wertschöpfungsstufen Investition, Entwicklung und Bewirtschaftung (ESG-Integrationsansatz). Als integraler Bestandteil der Due Diligence erfolgt bei Investitionen 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:

E	**Umwelt:** **Reduzierung der Klimaauswirkungen**	• Überwachung und Verbesserung der Energie- und CO_2-Effizienz des Immobilienportfolios • Systematische, CO_2-bezogene Optimierung im Bestandsportfolio (Priorisierung von Optimierungsmassnahmen, energetische Betriebsoptimierungen) • CO_2-effiziente Sanierungs- und Neubauprojekte
S	**Soziales** **Verbesserung von Gesundheit und Wohlbefinden**	• Aktive Übernahme von Verantwortung durch die systematische Erfassung und Analyse der Mieterbedürfnisse
G	**Governance:** **Transparenz und Compliance**	• Transparenz gegenüber Stakeholdern in Form einer periodischen Berichterstattung rund um die Anlageentscheidungen und die Erfüllung der Nachhaltigkeitsziele • Mitgliedschaft und jährliche Teilnahme am GRESB Real Estate Assessment

Modellierung CO_2-Absenkpfad

Für das Immobilienportfolio der Anlagegruppe «Geschäftsimmobilien Schweiz ESG» wird die Einhaltung eines CO_2-Absenkpfades (gemessen in kg CO_2e/m^2) angestrebt, welcher dem 1.5 Grad Ziel des Pariser Klimaabkommens entspricht. Für die Planung und Überprüfung dieses Prozesses, entwickelte Swiss Life Asset Managers ein Steuerungsinstrument. Dieses Instrument stellt die CO_2-Intensität der Anlagegruppe sowie ein auf der Investitionsplanung basierender Planpfad einem wissenschaftsbasierten 1.5 Grad Zielpfad gegenüber.

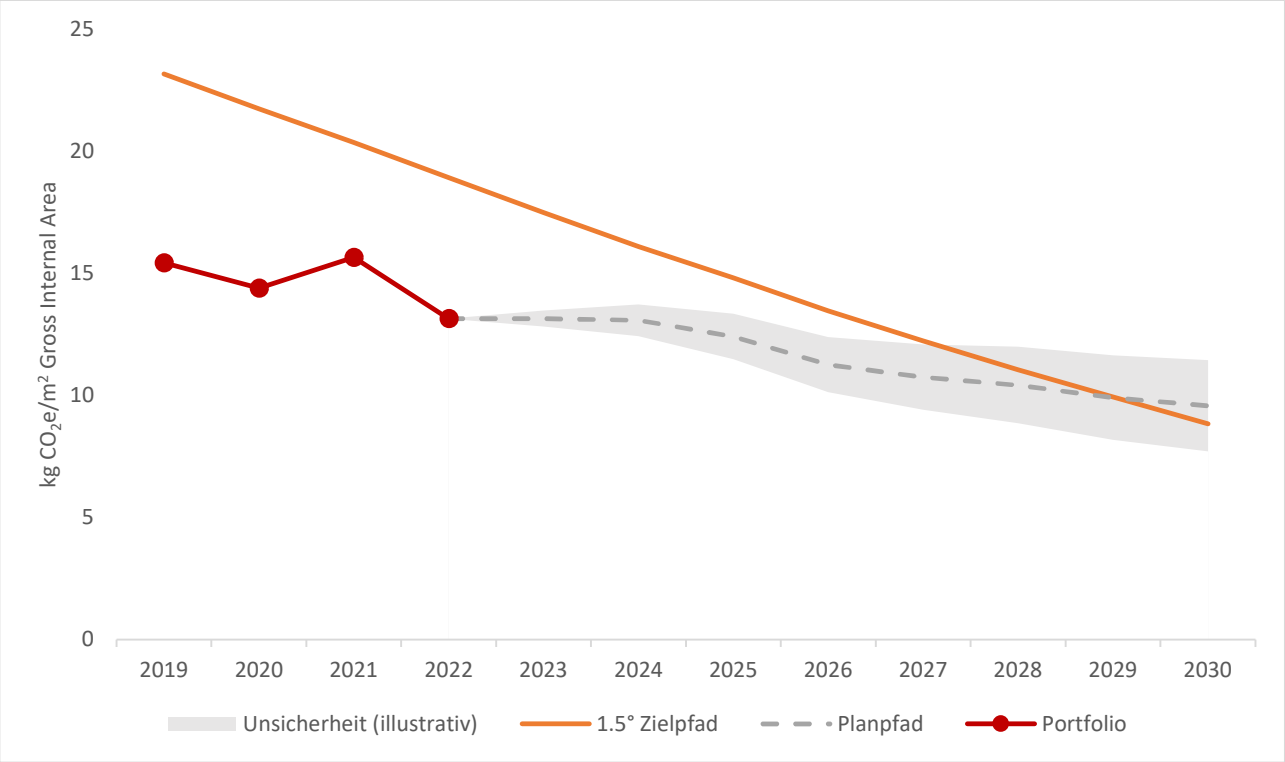
Die CO_2-Intensität der Anlagegruppe (**Portfolio**, rote Linie) bezieht sich auf die Betriebsenergie. Berücksichtigt werden Emissionen aus Wärme und Allgemeinstrom (Scope 1 und Scope 2) sowie mieterseitige Emissionen (Scope 3.13). Bei der Berechnung der CO_2-Intensität werden nur Liegenschaften berücksichtigt, welche 12-Monate als Bestandsliegenschaften im Portfolio waren (exkl. Transaktionen und Bauprojekte). Datenlücken in den gemessenen Energieverbräuchen werden mit konservativen Schätzungen aufgefüllt. Die Werte werden nicht-klimakorrigiert ausgewiesen.

Der **1.5 Grad Zielpfad** (orange Linie) basiert auf dem international anerkannten Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). CRREM bricht die globalen Emissionsbudgets auf Länderebene und auf Nutzungsarten von Immobilien herunter und ermittelt so portfoliospezifische Treibhausgaseffizienzziele, welche mit den neusten wissenschaftlichen Erkenntnissen im Einklang stehen. Der 1.5 Grad Zielpfad ist abhängig vom Nutzungsmix des Portfolios und kann sich über die Zeit verschieben. Darüber hinaus kann der 1.5 Grad Zielpfad bei einer Überschreitung des globalen Emissionsbudget ändern respektiv verschärft werden.

Der **Planpfad** (graue Linie) zeigt, wie viel CO2 durch die Umsetzung der Investitionsplanung eingespart werden kann. Um diesen Planpfad zu ermitteln, hat Swiss Life Asset Managers ein Modell entwickelt. Das Modell berücksichtigt einerseits die Verbesserung der Energieeffizienz durch Massnahmen an der Gebäudehülle und andererseits Veränderungen des Energieträgermixes durch Heizträger-Wechsel. Nicht modelliert wird dagegen der Einfluss durch die Dekarbonisierung des Strom- und Fernwärmenetzes. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist darauf zu achten, dass der Planpfad auf einer Modellrechnung basiert. Die aus der Umsetzung der geplanten Massnahmen resultierenden effektiven Einsparungen können von den prognostizierten Einsparungen abweichen. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass Massnahmen aufgrund von technischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht wie geplant umgesetzt werden können.

Swiss Life Asset Managers nutzt das Steuerungsinstrument um die Dekarbonisierung der Anlagegruppe auf das Pariser Klimaabkommen auszurichten und somit den Werterhalt sowie den Schutz des Portfolios vor regulatorischen Anforderungen sicherzustellen.

CO_2-Absenkpfad (Scope 1, Scope 2, Scope 3.13)



Die Berechnungen der CO_2-Intensität des Portfolios und des Zielpfades basieren auf der Methodologie von CRREM. Diese unterscheidet sich von der REIDA-Methodologie, welche für die Berechnung der umweltrelevanten Kennzahlen verwendet wird. Die Methodologie von CRREM ist verfügbar unter: https://www.crrem.eu/

ESG-Fokus-Aspekte: Messgrössen und Ziele

	Zielwert	30.09.2023
Umwelt: Reduzierung der Klimaauswirkungen		
Systematische CO_2-bezogene Optimierung im Bestandsportfolio		
Portfolioabdeckung hinsichtlich des CO_2-bezogenen Priorisierungswerts [a)]	>60%	70.2%
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%	- [d)]
Verwendung von erneuerbaren Energieträgern bei Ersatz- und Neubauten (d.h. keine Öl- oder Gasheizungen)	100%	- [e)]
Soziales: Verbesserung von Gesundheit und Wohlbefinden		
Überwachung der Mieterzufriedenheit		
Anteil der Wohnungsmieter im Geschäftsjahr zur Zufriedenheit befragt	>30%	34%
Anteil der Geschäftsmieter im Geschäftsjahr zur Zufriedenheit befragt	>15%	25%
Governance: Transparenz und Compliance		
Benchmarking		
Teilnahme am GRESB Real Estate Assessment 2023	✓	✓
GRESB Real Estate Assessment 2022 – Rating		★★★★
GRESB Real Estate Assessment 2022 – Score		87
Teilnahme am REIDA CO_2-Benchmark 2023		✓
Gebäudezertifizierungen		
Anteil Objekte mit Gebäudezertifizierungen in Prozent der Geschossfläche		46.5%

a) Der CO_2-bezogene Priorisierungswert errechnet sich aus den Inputfaktoren Energieintensität, CO_2-Intensität des Energieträger-Mix 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 Geschossfläche des Portfolios und ist abhängig von der Energiedatenverfügbarkeit (Data Coverage).
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) Bei umfassenden Sanierungen werden mindestens drei Bauteile saniert, wovon mindestens ein Gebäudeteil die Gebäudehülle oder -Technik betrifft. 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 die durchschnittliche Reduktion der CO_2-Intensität derjenigen umfassenden Sanierungen, welche im Geschäftsjahr initiiert wurden.
d) Im Geschäftsjahr wurde keine umfassende Sanierung initiiert.
e) Im Geschäftsjahr wurde kein Neubauprojekt und kein Ersatzneubau initiiert.

Umweltrelevante Kennzahlen

		01.01.2022 – 31.12 2022	01.01.2021 – 31.12.2021
Abdeckungsgrad			
Gesamtfläche der fertigen Bauten	m^2 EBF	334’623	280’035
Massgebliche Fläche der fertigen Bauten	m^2 EBF	235’136	270’368
Abdeckungsgrad	EBF-%	70.3	96.5
Gesamtfläche der fertigen Bauten	m^2 VMF	290’189	243’338
Massgebliche Fläche der fertigen Bauten	m^2 VMF	203’563	234’897
Abdeckungsgrad	VMF-%	70.1	96.5
Energieverbrauch			
Energieverbrauch	MWh/a	22’763	26’871
Energieintensität			
Energieintensität	kWh/m^2 EBF	96.8	99.4
Energieintensität	kWh/m^2 VMF	111.8	114.4
Energieträgermix (in % des Energieverbrauchs)			
Brennstoffe	MWh/a (%)	13’558 (59.6%)	16’771 (62.4%)
Heizöl	MWh/a (%)	1’385 (6.1%)	1’624 (6.0%)
Heizgas	MWh/a (%)	11’884 (52.2%)	14’859 (55.3%)
Biomasse	MWh/a (%)	289 (1.3%)	288 (1.1%)
Wärme	MWh/a (%)	4’042 (17.8%)	3’617 (13.5%)
Nah- und Fernwärme	MWh/a (%)	2’866 (12.6%)	2’762 (10.3%)
Umweltwärme	MWh/a (%)	1’176 (5.2%)	856 (3.2%)
Elektrizität	MWh/a (%)	5’162 (22.7%)	6’482 (24.1%)
Elektrizität Wärme/WP	MWh/a (%)	470 (2.1%)	342 (1.3%)
Elektrizität Allgemein	MWh/a (%)	4’691 (20.6%)	6’140 (22.8%)
Anteil erneuerbare Energie	*MWh/a (%)*	*7’051 (31.0%)*	*7’732 (28.8%)*
Anteil fossile Energie	*MWh/a (%)*	*14’659 (64.4%)*	*17’846 (66.4%)*
Anteil Abwärme/Anergie	*MWh/a (%)*	*2’449 (10.8%)*	*2’082 (7.7%)*
Treibhausgasemissionen			
Treibhausgasemissionen	tCO_2e/a	2’892	3’507
Treibhausgasintensität			
Treibhausgasintensität	kgCO2e/m2 EBF	12.3	13.0
Treibhausgasintensität	kgCO2e/m2 VMF	14.2	14.9
Treibhausgasemissionen nach GHG-Scopes			
Scope 1	tCO2e/a (%)	2’516 (87.0%)	3’118 (88.9%)
Heizöl	tCO2e/a (%)	349 (12.1%)	409 (11.7%)
Heizgas	tCO2e/a (%)	2’166 (74.9%)	2’709 (77.2%)
Biomasse	tCO2e/a (%)	1 (0.0%)	1 (0.0%)
Scope 2	tCO2e/a (%)	376 (13.0%)	389 (11.1%)
Nah- und Fernwärme	tCO2e/a (%)	124 (4.3%)	120 (3.4%)
Anergene Emissionen	tCO2e/a (%)	184 (6.4%)	185 (5.3%)
Elektrizität Wärme/WP	tCO2e/a (%)	6 (0.2%)	4 (0.1%)
Elektrizität Allgemein	tCO2e/a (%)	61 (2.1%)	80 (2.3%)

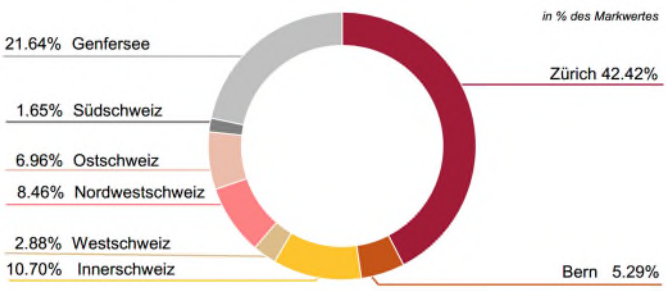
Die umweltrelevanten Kennzahlen wurden von REIDA nach deren methodischen Grundlagen im Rahmen des CO_2-Benchmarkings berechnet und durch Swiss Life Asset Managers plausibilisiert. Im Einklang mit dem REIDA-Standard wurde die Energiebezugsfläche (EBF) mit den Flächen-Umrechnungsfaktoren von REIDA aus der vermietbaren Fläche (VMF) berechnet. Die gesamten methodischen Grundlagen sind verfügbar unter: https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark.

Geschäftsimmobilien Schweiz ESG – Portfolioübersicht

Kennzahlen

Marktwert	CHF 2'573.08 Mio.
Mietzins (brutto) p.a.	CHF 108.7 Mio.
Anzahl Liegenschaften	116
Total Mietobjekte / Nutzfläche total	6'841 / 343'384 m²
Wohnungen	669
Büros	768
Verkauf	279
Parkplätze und Nebennutzungen	4'466

Geografische Verteilung

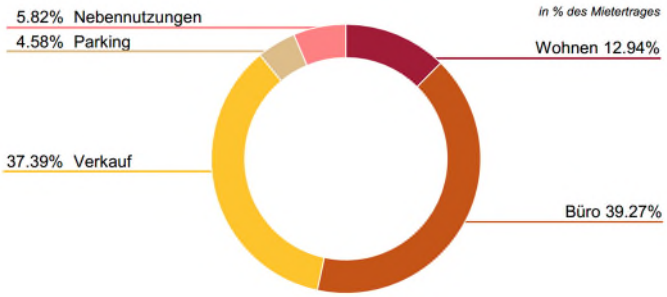


Bewertung durch Wüest Partner AG

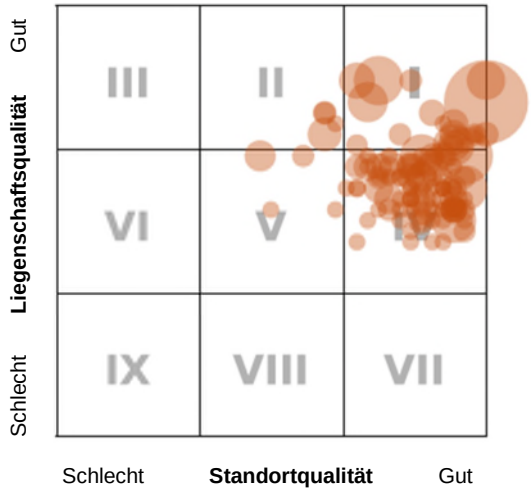
	Note	Gewichtung
Gesamtnote	**4.0**	
Lage	**4.4**	**40**
Makrolage	4.8	40
Mikrolage	4.2	60
Objekt	**3.6**	**40**
Nutzung	3.6	32
Standard	3.6	38
Zustand	3.6	30
Investment	**4.1**	**20**
Vermietbarkeit	4.0	33
Verkäuflichkeit	4.2	33
Ertragsrisiko	4.1	30

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Nutzungsarten



Qualitätsprofil Portfolio



Hertensteinstrasse 51, Luzern

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	7'555'590	5'411'000	343'146	5.37%
Baden, Badstrasse 20	2014	09.04.2014	Gemischt	10'562'299	10'510'000	490'711	0.13%
Baden, Cordulaplatz 2 4 6	1984	01.11.2011	Gemischt	5'467'993	6'603'000	325'574	2.92%
Basel, Clarastrasse 15	1990	01.12.2013	Gemischt	10'257'696	10'890'000	593'400	7.34%
Basel, Elisabethenanlage 25	1907	05.12.2022	Gemischt	19'572'219	18'780'000	761'936	10.18%
Basel, Falknerstrasse 5	1926	31.05.2013	Geschäftshaus	8'019'347	6'158'000	190'392	0.00%
Basel, Greifengasse 1	1912	01.12.2013	Gemischt	14'454'515	17'980'000	685'404	0.88%
Basel, Untere Rebgasse 16 18; Rappoltshof 4 6	1953	01.12.2021	Gemischt	28'919'702	27'320'000	1'071'912	3.14%
Berikon, Bellikerstrasse 1	1981	23.12.2016	Geschäftshaus	3'110'954	2'264'000	167'244	58.22%
Bern, Jupiterstrasse 15	1980	01.07.2014	Geschäftshaus	1'831'188	1'618'500	144'175	8.25%
Bern, Marktgasse 6 8	1960	30.06.2022	Geschäftshaus	82'751'576	75'700'000	2'473'266	0.44%
Bern, Schwarztorstrasse 61	1972	01.11.2011	Geschäftshaus	31'307'483	36'260'000	1'847'432	0.00%
Brugg AG, Hauptstrasse 1	1964	23.12.2016	Geschäftshaus	20'911'718	19'060'000	1'095'877	0.00%
Brugg AG, Stapferstrasse 10	1985	23.12.2016	Geschäftshaus	6'200'348	4'337'000	362'986	100.00%
Buchs SG, Bahnhofstrasse 12	1969	01.11.2011	Geschäftshaus	5'375'681	3'284'000	351'719	5.84%
Burgdorf, Bahnhofstrasse 45	1973	01.11.2011	Geschäftshaus	3'195'579	4'707'000	253'836	4.86%
Chur, Masanserstrasse 17	1995	01.12.2013	Gemischt	9'118'129	9'543'000	591'743	6.64%
Chur, Sägenstrasse 4	1992	01.12.2021	Geschäftshaus	4'080'819	3'875'000	268'706	1.38%
Effretikon, Rikonerstrasse 21 23	1995	01.12.2013	Gemischt	9'111'865	10'060'000	504'843	0.58%
Frauenfeld, Metzgerstrasse 5	1987	31.05.2013	Geschäftshaus	7'290'549	5'730'000	438'578	2.32%
Frauenfeld, Zeughausstrasse 14	2002	01.11.2011	Geschäftshaus	3'941'396	3'963'000	236'564	0.00%
Freienbach, Wolleraustrasse 41a 41b	2009	01.12.2013	Geschäftshaus	19'734'004	18'460'000	1'118'107	17.93%
Fribourg, Boulevard de Pérolles 21	1998	28.06.2012	Geschäftshaus	53'475'626	38'580'000	3'012'813	2.02%
Fribourg, Rue de Romont 1	1981	01.12.2013	Gemischt	6'985'171	7'204'000	427'362	0.00%
Fribourg, Rue de Romont 18	1925	01.11.2011	Gemischt	5'546'335	5'988'000	336'144	0.01%
Genève, Avenue de Sainte-Clotilde 18	1989	01.11.2011	Gemischt	21'898'848	30'010'000	1'206'878	5.80%
Genève, ICC Route de Pré-Bois	1988	12.12.2012	Geschäftshaus	1'142'000	1'049'790	69'271	15.05%
Genève, Route de l'Aeroport 10	1979	01.07.2014	Geschäftshaus	3'615'257	3'323'000	254'904	0.01%
Genève, Rue de la Croix-d'Or 25	1699	22.05.2012	Gemischt	14'908'652	17'968'000	554'984	0.83%
Genève, Rue de l'Athénée 6 7 8	1862	05.12.2022	Geschäftshaus	74'643'406	70'620'000	3'053'628	0.00%
Genève, Rue des Glacis-de-Rive 12 14	1900	01.12.2020	Geschäftshaus	35'550'355	31'640'000	1'231'920	0.00%
Genève, Rue du Grand-Bureau 28	1981	01.11.2011	Gemischt	4'877'198	6'963'000	323'268	0.00%
Genève, Rue François-Versonnex 11; Place Camoletti 2	1913	01.12.2021	Gemischt	21'083'809	19'930'000	598'927	0.70%
Genève, Rue Henri-Christiné 5	1996	01.11.2011	Gemischt	23'631'057	32'200'000	1'324'178	3.63%
Genève, Rue Leschot 11	1920	01.11.2011	Gemischt	9'312'721	15'170'000	577'371	0.15%

[1] Gemessen über den Mietertrag

Geschäftsimmobilien Schweiz ESG – Liegenschaftenverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE [1]
Horgen, Seestrasse 202	1920	01.11.2011	Geschäftshaus	2'741'035	3'560'000	215'700	0.00%
Kloten, Oberfeldstrasse 14	1997	05.12.2022	Geschäftshaus	24'087'859	23'450'000	1'846'855	38.09%
Lausanne, Avenue de Montchoisi 35	1984	01.11.2011	Geschäftshaus	15'848'104	19'460'000	950'122	5.21%
Lausanne, Chemin de Pré-Fleuri 6	1994	01.12.2013	Gemischt	9'778'200	13'440'000	539'867	0.02%
Lausanne, Rue du Grand-Pont 10; Rue Pichard 16	1902	01.12.2021	Gemischt	29'203'995	27'800'000	889'319	3.23%
Lausanne, Rue du Lion d'Or 2	1925	01.11.2011	Geschäftshaus	13'606'197	18'020'000	671'423	0.00%
Lausanne, Rue Etraz 10 12	1950	01.12.2021	Gemischt	27'214'911	26'840'000	1'046'556	0.00%
Lausanne, Rue Saint Francois 2	1893	15.09.2016	Gemischt	28'063'040	28'620'000	960'948	0.00%
Lugano, Via Nassa 29	1927	01.12.2019	Gemischt	31'238'235	30'720'000	1'380'408	0.97%
Luzern, Bahnhofstrasse 7	1973	01.11.2011	Geschäftshaus	23'840'410	31'160'000	1'236'696	1.84%
Luzern, Hertensteinstrasse 50	1974	07.02.2018	Geschäftshaus	108'872'406	121'230'000	4'447'026	2.46%
Luzern, Hertensteinstrasse 51	1970	01.11.2011	Geschäftshaus	17'339'014	37'510'000	1'662'360	2.67%
Luzern, Metzgerrainle 4	1671	01.11.2011	Gemischt	4'302'338	5'454'000	202'284	0.00%
Luzern, Murbacherstrasse 37	1947	01.12.2013	Gemischt	6'102'723	8'970'000	486'969	7.12%
Luzern, Wagenbachgasse 3	1923	01.12.2021	Gemischt	4'516'424	4'288'000	196'200	8.63%
Luzern, Wesemlinstrasse 2 4	1960	01.12.2013	Gemischt	24'228'494	43'510'000	1'715'734	1.51%
Montreux, Avenue des Alpes 41	1978	01.11.2011	Gemischt	7'155'412	10'340'000	577'316	0.31%
Morges, Grand-Rue 86	1980	01.12.2013	Gemischt	3'226'441	4'161'000	215'040	5.48%
Morges, Rue Louis-de-Savoie 90	1990	01.11.2011	Gemischt	5'777'312	7'018'000	380'028	0.00%
Neuchâtel, Rue de l'Hôpital 8	1890	01.11.2011	Gemischt	4'773'910	4'879'000	277'548	0.00%
Neuchâtel, Rue du Seyon 1	1980	01.12.2013	Gemischt	16'475'648	17'520'000	930'168	6.80%
Nyon, Place Bel-Air 6	1984	01.12.2019	Gemischt	31'481'030	30'990'000	1'392'156	0.05%
Nyon, Rue de la Gare 26 30	1940	01.07.2016	Gemischt	10'423'885	10'320'000	420'804	0.00%
Nyon, Rue de la Morâche 5 7	1934	01.12.2021	Gemischt	8'972'997	8'388'000	363'276	0.14%
Nyon, Rue de la Morâche 6	1981	01.07.2014	Gemischt	17'166'837	15'992'300	1'052'440	0.20%
Nyon, Rue du Marché 10	1992	01.11.2011	Gemischt	15'282'555	15'550'000	976'728	0.00%
Rheinfelden, Zollrain 7 9; Salinenstrasse 1	1978	23.12.2016	Gemischt	10'180'324	9'895'000	494'706	0.00%
Schlieren, Wiesenstrasse 15 17 19	2013	01.12.2021	Geschäftshaus	59'626'619	60'600'000	3'216'031	13.78%
Sion, Place du Midi 40	1973	01.11.2011	Geschäftshaus	12'197'430	11'850'000	930'891	1.93%
Sissach, Hauptstrasse 82	1995	01.12.2013	Gemischt	3'785'147	3'344'000	195'288	1.29%
Solothurn, Bielstrasse 18-20	1995	01.12.2013	Gemischt	8'860'723	9'789'000	660'379	0.43%
Solothurn, Hauptgasse 14	1964	01.12.2021	Gemischt	27'796'555	26'570'000	1'292'424	3.22%
St. Gallen, Davidstrasse 1 3	1911	01.12.2013	Gemischt	10'439'195	12'770'000	598'025	10.38%
St. Gallen, Davidstrasse 9	1920	31.05.2013	Geschäftshaus	3'491'176	2'960'000	139'903	9.81%
St. Gallen, Engelgasse 8	1955	01.12.2021	Gemischt	5'218'191	5'043'000	204'061	0.18%

[1] Gemessen über den Mietertrag

Geschäftsimmobilien Schweiz ESG – Liegenschaftenverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE [1]
St. Gallen, Katharinengasse 4	1910	01.12.2021	Gemischt	4'530'699	4'336'000	192'758	0.00%
St. Gallen, Multergasse 11	1965	01.11.2011	Geschäftshaus	24'322'767	19'890'000	756'543	30.95%
St. Gallen, Neugasse 34	1880	01.11.2011	Geschäftshaus	5'316'904	5'261'000	273'126	2.68%
St. Gallen, Rosenbergstrasse 32	1981	01.11.2011	Geschäftshaus	9'483'523	11'800'000	673'988	0.09%
St. Gallen, Spisergasse 24	1600	31.05.2013	Gemischt	2'733'303	2'044'000	106'387	0.00%
St. Gallen, Spisergasse 6	1930	31.05.2013	Gemischt	3'913'677	2'899'000	105'060	0.96%
St. Gallen, St. Leonhardstrasse 20	1907	01.11.2011	Geschäftshaus	10'012'126	10'810'000	642'454	0.14%
St. Gallen, St. Leonhard-Strasse 7	1974	05.12.2022	Geschäftshaus	19'401'619	18'810'000	821'164	2.63%
St. Gallen, Vadianstrasse 3	1982	18.10.2017	Geschäftshaus	29'195'529	28'770'000	1'314'068	0.00%
Thun, Bernstrasse 2a 2b	1996	01.12.2013	Gemischt	8'329'522	10'520'000	503'844	23.53%
Thun, Frutigenstrasse 2a	1931	31.05.2013	Geschäftshaus	5'929'631	7'250'000	362'711	1.21%
Wallisellen, Bahnhofstrasse 34	1953	01.11.2011	Geschäftshaus	1'972'697	2'817'000	167'220	0.21%
Wallisellen, Neue Winterthurerstrasse 99	1975	01.10.2020	Geschäftshaus	255'200'209	266'932'900	11'936'950	0.30%
Wettingen, Landstrasse 99	1993	15.05.2016	Geschäftshaus	34'117'537	25'610'000	1'809'027	9.25%
Wetzikon, Bahnhofstrasse 196 198	1999	01.12.2013	Gemischt	25'592'225	26'560'000	1'528'889	0.63%
Wil SG, Bronschhoferstrasse 79 81; Höhenstrasse 46 48	1991	01.12.2021	Gemischt	21'237'010	20'850'000	879'408	5.53%
Wil SG, Obere Bahnhofstrasse 26 26a	1987	01.11.2011	Geschäftshaus	7'524'456	6'387'000	500'245	3.23%
Winterthur, Oberer Graben 30	1863	26.01.2018	Gemischt	6'615'910	7'190'000	267'744	0.00%
Winterthur, Obergasse 27 29; Marktgasse 7	1863	01.12.2021	Gemischt	10'688'029	10'350'000	403'663	2.36%
Winterthur, Stadthausstrasse 12	1991	01.11.2011	Gemischt	34'244'711	43'530'000	2'210'022	0.58%
Winterthur, Stadthausstrasse 143	1820	01.12.2021	Geschäftshaus	8'222'564	7'750'000	299'748	7.48%
Wohlen AG, Zentralstrasse 53	1955	23.12.2016	Geschäftshaus	6'349'592	6'547'000	363'784	0.17%
Wohlen, Zentralstrasse 21	1955	01.01.2014	Gemischt	7'058'272	6'298'000	386'572	2.44%
Zug, Baarerstrasse 71	1947	01.12.2013	Gemischt	3'291'061	4'756'000	202'224	2.99%
Zürich, Albisstrasse 152	1963	01.12.2013	Wohnhaus	12'357'229	17'720'000	533'640	100.00%
Zürich, Allmendstrasse 140 146 148; Spindelstrasse 13	1978	01.11.2017	Geschäftshaus	42'929'304	48'713'350	2'028'226	0.01%
Zürich, Ausstellungsstrasse 36	1987	01.11.2011	Gemischt	21'383'887	32'620'000	1'156'129	0.90%
Zürich, Bahnhofstrasse 71	1908	01.07.2014	Geschäftshaus	12'541'168	17'405'500	470'363	4.18%
Zürich, Dufourstrasse 49	1903/1989	05.12.2022	Geschäftshaus	56'148'564	55'440'000	1'687'591	0.59%
Zürich, Gartenstrasse 24	1904	01.12.2019	Geschäftshaus	22'398'157	23'070'000	886'381	0.00%
Zürich, Hohlstrasse 532	1991	01.11.2011	Geschäftshaus	21'687'224	22'000'000	1'388'341	0.18%
Zürich, Limmatquai 48	1984	01.11.2011	Gemischt	17'581'726	24'670'000	910'115	0.36%
Zürich, Limmatstrasse 107 109 111	1926	01.12.2019	Gemischt	23'533'668	25'050'000	949'197	0.19%
Zürich, Löwenstrasse 59	1877	01.11.2011	Geschäftshaus	19'740'738	33'220'000	1'146'117	0.00%
Zürich, Schaffhauserstrasse 11	1987	01.12.2021	Gemischt	34'207'968	34'280'000	986'758	1.27%

[1] Gemessen über den Mietertrag

Geschäftsimmobilien Schweiz ESG – Liegenschaftenverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE [1)]
Zürich, Schaffhauserstrasse 359	1928	01.12.2021	Geschäftshaus	10'683'510	10'890'000	416'022	0.00%
Zürich, Schanzeneggstrasse 3-7	1970	01.12.2019	Geschäftshaus	15'828'821	16'940'000	577'231	0.00%
Zürich, Schifflände 26	1961	01.11.2011	Geschäftshaus	21'857'706	35'570'000	1'174'867	0.63%
Zürich, Schützengasse 30	2007	01.12.2019	Geschäftshaus	16'593'849	17'190'000	529'354	0.00%
Zürich, Seefeldstrasse 40 44	1997	01.11.2011	Gemischt	41'611'551	65'070'000	2'090'220	0.11%
Zürich, Seestrasse 5	1917	01.12.2021	Gemischt	14'952'976	14'620'000	405'333	0.00%
Zürich, Stampfenbachstrasse 57 59	1912	01.12.2021	Gemischt	37'756'407	36'160'000	1'105'567	0.00%
Zürich, Stauffacherstrasse 101 105	1972	02.05.2012	Geschäftshaus	14'673'084	18'800'000	672'584	0.00%
Zürich, Tessinerplatz 5	1985	01.11.2011	Gemischt	51'339'778	79'150'000	2'796'331	0.84%
Total 114 Liegenschaften				**2'277'846'749**	**2'481'717'340**	**108'672'836**	**2.96%**

[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	96'494'406	91'040'000	-	0.00%
Total 1 Liegenschaft				**96'494'406**	**91'040'000**	**-**	**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	1'514'833	325'000	19'411	0.00%
Total 1 Liegenschaft				**1'514'833**	**325'000**	**19'411**	**0.00%**
Total 116 Liegenschaften				**2'375'855'987**	**2'573'082'340**	**108'692'246**	**2.96%**

[1)] Gemessen über den Mietertrag

Haftungsausschluss:

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

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, c/o Swiss Life AG, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich, Tel. 043 547 71 11 und unter www.swisslife.ch/anlagestiftung bezogen werden.

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

11.2023