

Anlagestiftung Swiss Life *Immobilien Schweiz und Geschäftsimmobilien Schweiz*

Portfolioberichte & Inventar
per 30. September 2017

Inhaltsverzeichnis

Immobilien Schweiz

- 1 Portfoliobericht per 30.09.2017
- 2 Inventar per 30.09.2017

Geschäftsimmobilien Schweiz

- 3 Portfoliobericht per 30.09.2017
- 4 Inventar per 30.09.2017

1 Immobilien Schweiz – Portfolio per 30.09.2017

Kennzahlen

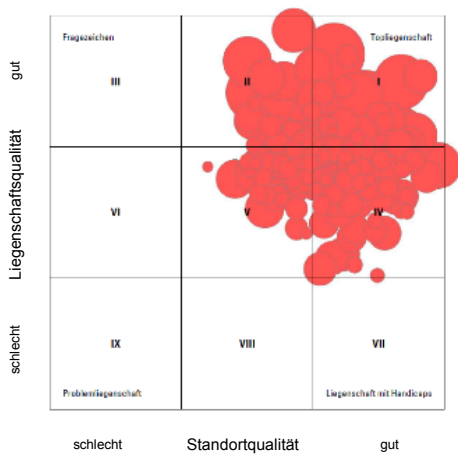
Marktwert	CHF 1'974.8 Mio.
Mietzins (netto) p.a.	CHF 93.1 Mio.
Anzahl Liegenschaften	177
Total Mietobjekte	11'131
Wohnungen	4'468
Büros	219
Verkauf	137
Parkplätze und Nebennutzungen	6'306

Bewertung durch Wüest Partner¹⁾

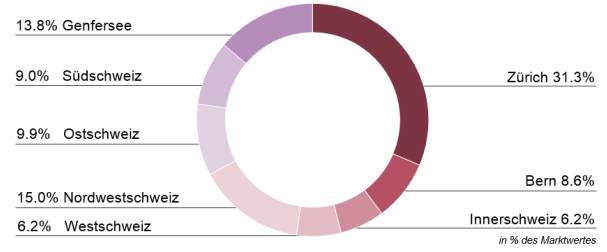
Total Koeffizient Qualitätsprofil	2.3
Makrolage	1.7
Mikrolage	2.5
Zustand	2.5
Standard	2.5
Nutzbarkeit	2.5

1) Skala von 1-5, wobei 1=sehr gut und 5=sehr schlecht

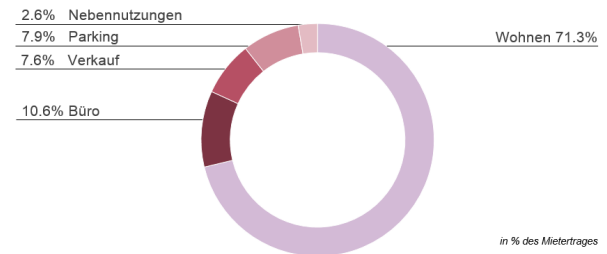
Qualitätsprofil Portfolio



Geografische Verteilung



Nutzungsarten



Studentenwohnheim Triades in Lausanne



2 Immobilien Schweiz – Inventar per 30.09.2017

FERTIGGESTELLTE BAUTEN INKL. LAND

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
Zürich, Gessnerallee 48	1995	01.12.2013	Gemischt	5'076'267	6'175'000	225'504	0.00%
Zürich, Lintheschergasse 10	1878	01.12.2009	Geschäftshaus	15'113'251	23'000'000	868'958	0.00%
Zürich, Münsterergasse 26, Spiegelgasse	1951	01.01.2011	Gemischt	9'426'507	12'540'000	488'892	11.65%
Zürich, Oetenbachgasse 11	1812	01.12.2014	Gemischt	10'617'373	11'200'000	407'496	0.00%
Zürich, Tödistrasse 38	1890	01.12.2014	Gemischt	14'268'845	15'210'000	543'504	0.00%
Zürich, Bleicherweg 50, Stockerstrasse 43	1894	01.01.2011	Geschäftshaus	24'677'373	22'640'000	1'172'470	0.12%
Zürich, Engimattstrasse 17	1951	01.12.2009	Wohnhaus	1'698'556	3'130'000	106'680	0.00%
Zürich, Heinrichstrasse 114	1989	01.12.2014	Gemischt	7'251'875	9'413'000	343'027	0.65%
Zürich, Seminarstrasse 28	1963	01.12.2014	Geschäftshaus	22'794'322	24'000'000	1'255'272	0.00%
Zürich, Gallusstrasse 4	1973	01.12.2009	Geschäftshaus	9'062'779	8'375'000	527'195	2.68%
Zürich, Letzigraben 247 249 251	1950	01.12.2014	Gemischt	9'433'000	12'320'000	528'992	1.96%
Zürich, Fellenbergstrasse 279-289	1972	01.12.2013	Gemischt	19'525'542	22'240'000	899'964	0.15%
Zürich, Schaffhauserstrasse 163 165 167	1943	01.10.2011	Wohnhaus	9'568'531	12'210'000	493'025	0.25%
Dietikon, Kronenplatz 12 14	1891	01.12.2013	Gemischt	2'503'150	2'895'000	147'192	12.01%
Oberglatt, Breitenstrasse 8 10	1968	01.09.2016	Wohnhaus	3'729'000	3'862'000	178'620	1.87%
Schlieren, Brandstrasse 29 31	2009	01.03.2011	Gemischt	22'476'248	30'820'000	1'197'404	2.20%
Schlieren, Bemstrasse, Rütistrasse, Engstringerstrasse	2009	01.10.2014	Gemischt	103'828'620	110'860'000	4'249'649	2.20%
Bassersdorf, Dorfplatz 7, Breitstrasse 32	2015	27.02.2015	Gemischt	25'298'328	33'210'000	1'329'528	4.29%
Oberengstringen, Zürcherstrasse 104	1952	01.12.2013	Gemischt	2'467'662	2'677'000	161'056	0.00%
Pfäffikon ZH, Hittnauerstrasse 60 62	1957	01.12.2009	Wohnhaus	2'795'632	4'130'000	186'720	11.15%
Thalwil, Aubrigstrasse 3 5 7 9	1979	01.12.2009	Wohnhaus	9'729'770	16'060'000	595'239	1.64%
Stallikon, Uetlirain 1 - 7	2008	01.12.2013	Wohnhaus	33'315'942	36'850'000	1'613'688	7.14%
Egg b. Zürich, Bachtelweg 26b 28 30	1976	01.12.2014	Wohnhaus	13'190'000	14'880'000	612'804	3.25%
Dübendorf, Am Wasser 20-46, Seidenweg 10	2016	30.06.2016	Wohnhaus	41'109'001	42'760'000	1'715'208	2.58%
Nürens Dorf, Alte Winterthurerstrasse 214	2008	01.12.2014	Wohnhaus	24'320'788	26'380'000	1'190'820	8.44%
Steinmaur, Riedterstrasse 11A - 11E	1994	22.05.2014	Wohnhaus	11'502'206	11'610'000	504'156	2.91%
Horgen, Schärbächlistrasse 3 5, Neudorfstrasse 31 33	1993	01.12.2013	Gemischt	20'479'479	23'780'000	992'064	0.84%
Horgen, Neudorfstrasse 40 41 43 45	1996	01.12.2013	Wohnhaus	23'884'062	27'440'000	1'079'880	2.60%
Bern, Könizstrasse 38 40 42	1945	01.12.2014	Wohnhaus	9'539'000	11'110'000	483'384	0.60%
Bern, Marzillstrasse 6	1957	12.12.2012	Wohnhaus	1'932'743	2'231'000	87'996	0.70%
Bern, Jurastrasse 7 9	1952/1962	12.12.2012	Gemischt	9'996'090	12'780'000	541'980	1.35%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz – Inventar per 30.09.2017

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
Bern, Schenkstrasse 21	1952	12.12.2012	Wohnhaus	2'416'831	3'028'000	137'748	0.09%
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 7 - 15	1962	01.12.2014	Wohnhaus	12'200'000	13'870'000	622'716	0.21%
Lyss, Knospweg 10 12	1967	12.12.2012	Wohnhaus	3'557'716	3'835'000	199'512	0.65%
Lyss, Kappelenstrasse 11 13 15	1973	12.12.2012	Wohnhaus	4'601'936	4'952'000	266'724	4.20%
Zollikofen, Bernstrasse 123 125	1970	01.08.2010	Wohnhaus	7'273'474	8'664'000	393'792	3.82%
Huttwil, Ibachstrasse 22 24	1974	12.12.2012	Wohnhaus	1'253'286	1'295'000	116'940	4.84%
Huttwil, Bahnhofstrasse 42	1900	12.12.2012	Gemischt	1'411'000	1'190'000	72'076	0.00%
Schönbühl-Urtenen, Moosstrasse 37	1982	12.12.2012	Wohnhaus	1'910'000	2'235'000	119'892	0.00%
Gümligen, Worbstrasse 223 225	1994	01.12.2009	Geschäftshaus	14'383'182	14'060'000	932'380	4.84%
Biel/Bienne, Narzissenweg 6 8 10	1986	01.12.2014	Wohnhaus	7'440'000	8'352'000	505'608	2.61%
Biel/Bienne, Feldeckstrasse 5 7 9 11 13	1954	01.12.2013	Wohnhaus	8'739'428	9'431'000	523'476	3.10%
Biel/Bienne, Zentralstrasse 45 47	1895	01.12.2009	Gemischt	11'294'152	12'850'000	712'852	0.29%
Biel/Bienne, Chemin du Parc 12	1960	01.12.2013	Gemischt	5'057'269	4'910'000	295'980	7.74%
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 57	1976	12.12.2012	Wohnhaus	3'672'000	4'392'000	218'184	0.90%
Burgdorf, Poliergasse 10 12	1987	01.12.2013	Wohnhaus	3'781'112	4'287'000	220'920	0.00%
Grosshöchstetten, Moosweg 2 4	1983	12.12.2012	Wohnhaus	2'779'000	2'852'000	166'368	1.20%
Thun, Bälliz 48	1979	01.12.2009	Gemischt	10'000'060	12'850'000	655'392	0.56%
Thun, Waisenhausstrasse 1, 3, 3a, Länggasse 12	1943	18.12.2013	Wohnhaus	8'482'322	9'956'000	508'692	0.83%
Thun, Bubenbergstrasse 31 33 35 45	1990	12.12.2012	Wohnhaus	12'707'981	14'250'000	701'328	1.51%
Steffisburg, Austrasse 19 21	1986	12.12.2012	Wohnhaus	4'727'000	5'368'000	264'792	3.50%
Luzern, Würzenbachhalde 14 16	1963	01.12.2013	Wohnhaus	4'473'827	5'128'000	233'292	1.13%
Reussbühl, Täschmattstrasse 11	1964	01.12.2009	Wohnhaus	6'569'347	8'028'000	427'948	0.61%
Kriens, Brunnmattstrasse	1995	01.12.2014	Wohnhaus	32'540'000	35'990'000	1'671'048	3.40%
Kriens, Houelbachstrasse 1 3	1995	01.12.2014	Wohnhaus	8'604'000	9'585'000	450'900	0.00%
Beromünster, Buechweid 1 3 5	2010	22.09.2015	Wohnhaus	14'511'525	14'190'000	693'102	5.58%
Oberkirch LU, Feldhöflistrasse 1 3 5 7 9 11	1966	01.12.2009	Wohnhaus	13'605'500	17'040'000	838'324	0.43%
Luzern, Löwengrube 8	1968	31.05.2013	Wohnhaus	11'273'546	13'240'000	580'680	2.81%
Zug, Neugasse 9	1976	01.01.2011	Gemischt	2'355'016	3'147'000	170'768	2.09%
Cham, Bahnhofstrasse 7	1949	01.12.2009	Gemischt	4'776'702	6'202'000	304'956	0.20%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz – Inventar per 30.09.2017

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
Baar, Neugasse 27	1955	01.12.2013	Gemischt	3'496'772	4'508'000	200'874	0.38%
Inwil-Baar, Eschenweg 4	1968	01.09.2016	Wohnhaus	5'297'000	5'448'000	229'104	0.27%
Fribourg, Boulevard de Pérolles 79 81 83	1950	01.12.2009	Gemischt	10'076'477	12'560'000	701'004	1.38%
Fribourg, Route de l'Aurore 2 2a 2b	1990	01.12.2014	Gemischt	12'860'000	13'980'000	777'252	2.12%
Fribourg, Rue Marcello 3 5 7 9	1984	01.12.2009	Gemischt	14'441'286	17'560'000	968'718	1.64%
Fribourg, Rue Aloys-Mooser 1 3	1988	01.07.2010	Wohnhaus	5'456'621	6'556'000	391'872	0.00%
Villars-sur-Glâne, Route du Fort St-Jacques 135	1980	01.12.2013	Wohnhaus	5'734'512	6'204'000	303'924	0.31%
Bulle, Rue du Château-d'En-Bas	1988	01.12.2009	Wohnhaus	7'780'183	8'426'000	509'928	0.45%
Bulle, Rue de la Léchère 27 29 33 35	1985	01.07.2010	Wohnhaus	6'044'448	6'915'000	396'588	0.88%
Flamatt, Mattenstrasse 2 4 6 8	1961	01.12.2009	Wohnhaus	4'457'447	5'727'000	287'364	1.47%
Olten, Friedenstrasse 85 87 89	1951	15.02.2012	Wohnhaus	11'915'859	12'800'000	615'432	4.68%
Basel, Austrasse 25, Byfangweg 1a	1970	01.02.2011	Gemischt	15'541'446	15'590'000	891'180	0.43%
Basel, Grenzacherstrasse 4	1878	31.05.2013	Gemischt	2'932'079	3'620'000	149'952	0.00%
Basel, Leimenstrasse 49	1980	31.05.2013	Gemischt	11'461'733	12'510'000	579'124	8.45%
Basel, Metzzerstrasse 38	1966	31.05.2013	Wohnhaus	1'963'446	2'332'000	103'092	0.00%
Basel, Gasstrasse 53	1928	31.05.2013	Wohnhaus	1'684'846	2'414'000	77'580	0.01%
Basel, Henric Petri-Strasse 15	1974	01.12.2014	Geschäftshaus	11'314'056	12'230'000	723'760	2.48%
Basel, Sempacherstrasse 47 49	1969	01.12.2013	Gemischt	9'992'781	11'820'000	513'156	1.13%
Basel, Riehenstrasse 62 62a 64	1931	01.12.2013	Gemischt	7'981'386	8'975'000	454'768	0.24%
Birsfelden, Hauptstrasse 23, Rheinstrasse 2	1986	01.12.2013	Gemischt	6'402'908	7'000'000	385'516	0.54%
Muttenz, Gründenstrasse 60	1980	01.12.2013	Gemischt	8'306'702	9'500'000	461'844	2.00%
Pratteln, Muttenzerstrasse 79a 79b, Wartenbergstrasse 48	2006	01.12.2009	Gemischt	10'711'211	13'900'000	627'100	2.96%
Schaffhausen, Nordstrasse 58 58a 58b	1966	01.12.2009	Wohnhaus	3'443'915	4'250'000	215'460	2.13%
Schaffhausen, Felsenaustrasse 4 8 10	1996	01.09.2015	Wohnhaus	6'985'332	6'948'000	348'300	1.48%
Schaffhausen, Felsenaustrasse 20 - 28	2014	01.09.2015	Wohnhaus	21'357'642	21'190'000	904'452	5.89%
Schaffhausen, Krummacker 11 13	1982	01.12.2014	Wohnhaus	13'786'254	15'750'000	806'112	4.88%
Herisau, Burghalden 8	1969	01.04.2015	Wohnhaus	7'030'455	7'403'000	385'824	5.03%
St. Gallen, Langgasse 36	1953	01.09.2016	Gemischt	5'233'000	5'232'000	214'968	5.49%
St. Gallen, St. Jakobstrasse 64	1912	01.12.2013	Gemischt	3'512'790	3'872'000	193'368	4.45%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz – Inventar per 30.09.2017

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
St. Gallen, Wiesentalstrasse 4a 4b 4c	1953	01.12.2014	Wohnhaus	8'292'296	9'451'000	485'940	1.11%
St. Gallen, Lindenstrasse 81	1905	01.09.2016	Wohnhaus	2'534'000	2'545'000	131'676	0.89%
St. Gallen, Brühlgasse 50, Spisergasse 31	1900	01.12.2013	Gemischt	5'360'103	6'096'000	322'800	0.38%
St. Gallen, Unterer Graben 1	1890	01.12.2009	Geschäftshaus	9'231'254	9'708'000	661'524	13.99%
St. Gallen, Schreinerstrasse 1	1966	01.12.2009	Geschäftshaus	7'269'862	7'781'000	477'366	3.54%
St. Gallen, Stationsweg 4	1956	01.09.2016	Wohnhaus	1'485'000	1'524'000	77'964	0.86%
St. Gallen, Webergasse 5	1919	01.12.2014	Geschäftshaus	8'659'153	9'010'000	435'876	0.00%
Andwil, Dorfstrasse 67 - 75	1974	01.09.2016	Wohnhaus	8'934'000	8'943'000	423'084	3.29%
Andwil, Dorfstrasse 77	1998	01.09.2016	Wohnhaus	2'194'000	2'110'000	109'104	2.45%
Grabs, Unterdorfstrasse 2 4	1986	01.04.2015	Wohnhaus	3'514'626	3'799'000	211'632	1.55%
Grabs, Kirchbüntstrasse 2 4 6 8	1996	01.04.2015	Wohnhaus	5'980'000	5'971'000	297'732	5.93%
Staad-Thal, Risegg 20	1982	01.12.2009	Wohnhaus	3'558'941	3'960'000	240'756	0.02%
Heerbrugg, Feldstrasse 5 7	1982	01.12.2009	Wohnhaus	2'665'446	3'067'000	201'552	2.85%
Rapperswil, Untere Bahnhofstrasse 26	1919	01.12.2014	Gemischt	3'830'007	3'786'000	186'140	0.00%
Steinach, Schulstrasse 23 25	1959	01.12.2009	Wohnhaus	3'445'382	3'865'000	191'148	1.16%
Wil SG, Gallusstrasse 57 59 61 63	1995	01.12.2009	Wohnhaus	12'186'517	14'910'000	713'460	2.08%
Wil SG, St-Gallerstrasse 54 54a 54b 56	1980	01.12.2013	Wohnhaus	11'186'119	13'580'000	714'432	1.40%
Chur, Quaderstrasse 19, 23	1955	01.12.2009	Gemischt	10'647'504	12'650'000	671'604	3.54%
Chur, Bahnhofstrasse 21	1920	01.12.2009	Geschäftshaus	6'825'981	7'229'000	420'104	4.41%
Chur, Grabenstrasse 47	1976	01.12.2014	Gemischt	2'961'000	2'912'000	212'736	4.92%
Landquart, Bahnhofstrasse 37	1997	01.12.2013	Gemischt	6'765'553	6'357'000	461'618	21.45%
Aarau, Kasinostrasse 25	1956	01.01.2011	Geschäftshaus	9'740'387	12'960'000	643'076	0.00%
Mellingen, Im Geerig 63 65 79	2012	02.08.2012	Wohnhaus	12'470'763	17'200'000	718'632	7.37%
Rapperswil, Schweizstrasse 23 - 27, Alter Schulweg 46 - 50	2013	01.02.2016	Wohnhaus	43'832'726	46'430'000	2'087'171	8.52%
Zufikon, Sonnenhofstrasse 23 24	2012	01.12.2014	Gemischt	12'660'000	13'870'000	652'176	8.07%
Brugg, Paradiesstrasse 15	1972	01.09.2016	Geschäftshaus	1'616'000	1'587'000	93'560	0.00%
Fislibach, Zelglistrasse 2 4 6 8 10	1984	01.01.2011	Wohnhaus	6'906'169	7'788'000	417'696	2.52%
Fislibach, Zelglistrasse 12a 12b 14a 14b	1985	01.12.2009	Wohnhaus	9'158'575	9'891'000	550'380	4.25%
Fislibach, Zelglistrasse 20a 20b 22a 22b	1987	01.01.2011	Wohnhaus	5'426'831	5'766'000	330'636	3.24%
Ehrendingen, Wetentalstrasse 1 3 11	2013	22.05.2012	Wohnhaus	12'769'436	15'000'000	656'624	6.06%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz – Inventar per 30.09.2017

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
Wettingen, Lindenstrasse 1 3 5 7, Staffelstrasse 36	1952	01.12.2013	Gemischt	6'228'720	7'109'000	350'136	1.13%
Rheinfelden, Marktgasse 61	1930	01.09.2011	Gemischt	4'290'516	4'211'000	247'200	26.20%
Lenzburg, Aavorstadt 30 32	1951	01.12.2013	Gemischt	2'754'972	3'369'000	167'980	1.44%
Berikon, Gartenweg 2 - 18	1975	01.12.2014	Wohnhaus	35'220'000	38'950'000	1'887'996	2.65%
Weinfelden, Bahnhofstrasse 3	1934	01.09.2016	Geschäftshaus	1'381'000	1'378'000	91'045	0.00%
Horn, Seeackerstrasse 10 12	1990	01.12.2009	Wohnhaus	6'034'603	7'102'000	344'904	2.85%
Horn, Seestrasse 107 109	1993	01.01.2011	Wohnhaus	4'813'743	5'574'000	277'452	1.73%
Arbon, Brühlstrasse 75	1960	01.12.2013	Gemischt	1'475'592	1'709'000	81'024	2.04%
Arbon, Grüntalstrasse 2 4 6 8	1983	01.12.2009	Wohnhaus	6'148'785	7'596'000	397'847	0.53%
Arbon, Alpenblickweg 11 13 17 19	1986	01.01.2011	Wohnhaus	4'894'222	5'861'000	318'287	2.68%
Kreuzlingen, Esslenstrasse 24 26 28 30	1991	01.12.2009	Wohnhaus	9'821'836	11'500'000	558'000	1.36%
Bellinzona, Via Brenno Bertoni 8	1964	01.09.2011	Wohnhaus	1'800'000	2'153'000	108'096	0.00%
Bellinzona, Via Convento 4 4a 4b	1981	01.12.2009	Wohnhaus	6'758'756	7'249'000	419'652	7.27%
Bellinzona, Via Antonio Arcioni 7 9	1962	01.12.2014	Wohnhaus	5'196'187	5'598'000	365'664	1.22%
Bellinzona, Via Giuseppe Torti 6	1983	01.12.2013	Wohnhaus	3'903'863	4'966'000	243'096	14.89%
S. Antonino, Via del Tiglio 1 3 5 7 9	1972	01.09.2011	Wohnhaus	12'963'751	16'460'000	808'396	4.24%
Ascona, Via della Brima 9 11	1993	01.09.2011	Wohnhaus	7'200'000	7'470'000	381'492	12.00%
Losone, Via Saleggi 2	1962	01.09.2011	Wohnhaus	2'800'000	3'394'000	184'872	7.20%
Massagno, Via Guisan 7 9	1976	01.09.2011	Wohnhaus	9'865'087	11'680'000	610'788	4.05%
Riva San Vitale, Via Generale Guisan 2	1900	31.05.2013	Gemischt	959'636	801'300	41'700	2.88%
Melide, Via al Doyro 10	1900	31.05.2013	Wohnhaus	3'519'571	3'283'000	170'652	8.79%
Morbio Inferiore, EKZ Serfontana	1974	12.12.2012	Geschäftshaus	1'661'000	1'500'000	116'044	1.33%
Castagnola/Lugano, Piazza Bossi 3, Via Pico 1	1899	31.05.2013	Gemischt	3'804'670	2'125'000	106'440	55.34%
Pregassona/Lugano, Via alle Fontane 9	1930	31.05.2013	Wohnhaus	1'592'138	1'582'000	76'440	9.80%
Giubiasco, Viale Sartori 11 11a 19	1974	01.12.2009	Wohnhaus	9'772'349	11'150'000	660'336	9.12%
Breganzona, Via Vergio 7	1986	01.12.2013	Wohnhaus	4'932'725	5'639'000	271'044	14.74%
Viganello, Via Emilio Rava 1 1f	1989	01.12.2014	Gemischt	25'570'648	31'300'000	1'792'464	5.16%
Savosa, Via Canva 9 9a 11	1983	01.12.2009	Wohnhaus	11'150'637	13'680'000	712'164	0.52%
Savosa, Via Canva 13 15 15a	1982	01.12.2009	Wohnhaus	10'149'437	12'410'000	665'112	6.59%
Lausanne, Rue William-Haldimand 8	1870	01.10.2010	Gemischt	3'886'927	5'207'000	245'256	2.50%
Lausanne, Avenue de la Confrérie	1966	01.12.2014	Gemischt	15'481'944	17'080'000	733'956	2.09%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz – Inventar per 30.09.2017

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
Lausanne, Avenue de France 59 61	1930	01.12.2009	Wohnhaus	3'904'048	5'779'000	279'132	1.94%
Lausanne, Avenue de la Harpe 21 23	1932	01.12.2013	Gemischt	8'552'226	9'916'000	421'644	0.02%
Lausanne, Avenue Victor-Ruffly 37	1954	01.12.2013	Gemischt	5'156'563	6'309'000	283'320	1.01%
Lausanne, Chemin de Berée 54 56 58 60	1990	01.12.2009	Wohnhaus	9'617'566	13'790'000	672'588	0.01%
Lausanne, Avenue de Bethusy 51 53	1932	01.12.2009	Wohnhaus	7'399'392	10'090'000	453'492	0.53%
Lausanne, Rue Marterey 56	1964	01.12.2013	Gemischt	10'232'334	12'100'000	542'436	2.18%
Lausanne, Impasse Vincent-Perdonnet 1 3	1969	01.12.2013	Gemischt	22'473'472	27'040'000	1'156'824	2.91%
Epalinges, Le Grand Chemin 106 - 112	2005	01.01.2011	Wohnhaus	12'530'000	15'080'000	690'082	3.44%
Echallens, Rue de Praz-Palud 3 5 7 9	1992	01.12.2014	Gemischt	9'357'166	10'860'000	619'860	3.19%
Vevey, Rue du Léman 5	1979	01.01.2011	Gemischt	3'432'354	4'310'000	232'800	0.00%
Aigle, Chemin de Pré-d'Emoz 55 57 59	2013	02.05.2011	Wohnhaus	13'127'033	16'440'000	756'384	4.95%
La Tour-de-Peilz, Avenue Ed.-Müller 21	1952	01.12.2009	Wohnhaus	2'251'661	2'559'000	121'512	1.04%
Clarens, Sentiers des Borgognes 2a	1991	01.12.2013	Gemischt	8'918'403	10'150'000	534'360	0.25%
Morges, Avenue de Chanel 33 33bis	1972	01.12.2009	Wohnhaus	10'231'353	14'140'000	619'536	0.39%
Renens VD, Chemin de Borjod 37	1956	01.12.2009	Wohnhaus	3'283'082	4'151'000	182'676	0.00%
Sion, Rue du Stade 14 16 18 20	1984	01.12.2009	Wohnhaus	6'906'980	7'607'000	482'820	4.61%
Sion, Rue du Scex 26 28 30 32	1958	01.12.2013	Gemischt	8'057'895	8'924'000	448'140	3.22%
Sion, Rue du Stade 8 10 12	1989	01.12.2009	Wohnhaus	6'336'433	7'562'000	454'512	1.78%
Monthey, Avenue de l'Europe 73a 73b	1982	01.12.2009	Wohnhaus	6'447'676	5'999'000	441'132	1.78%
Monthey, Rue des Granges 2	1993	01.12.2013	Gemischt	3'894'201	4'210'000	239'280	7.39%
Neuchâtel, Rue de Champréveyres 1 3 5	1974	01.12.2013	Gemischt	15'833'311	16'960'000	1'003'440	10.12%
Colombier NE, Chemin des Sources 8 10 10a 12	1993	01.12.2009	Wohnhaus	10'613'496	11'570'000	695'892	3.13%
Genève, Rue Dancet 31	1960	01.12.2014	Gemischt	17'882'636	20'900'000	837'723	5.74%
Genève, Place des Alpes 2 4	1990	01.12.2014	Gemischt	33'120'372	33'340'000	1'774'841	7.65%
Genève, Rue Michel-Roset 2	1900	01.01.2011	Gemischt	10'812'511	12'040'000	568'356	0.00%
Delémont, Route de Porrentruy 2	1962	01.12.2013	Wohnhaus	3'776'074	4'134'000	230'105	3.29%
				1'706'500'922	1'941'977'300	93'128'994	3.76%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz – Inventar per 30.09.2017

FERTIGGESTELLTE BAUTEN INKL. LAND

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
Ecublens, Chemin des Triaudes	2016	16.08.2016	Wohnhaus	32'794'436	32'794'436	-	-
				32'794'436	32'794'436	-	-
Total				1'739'295'358	1'974'771'736	93'128'994	3.76%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

3 Geschäftsimmobilien Schweiz – Portfolio per 30.09.2017

Kennzahlen

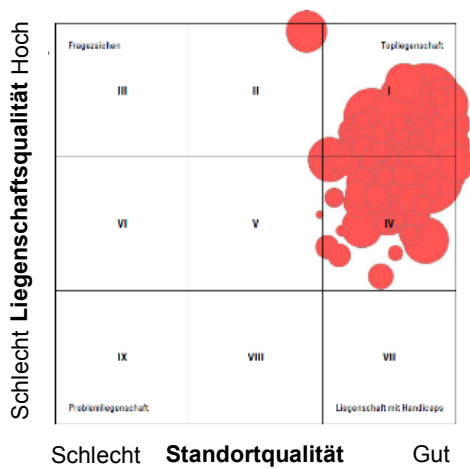
Marktwert	CHF 1'108.7 Mio.
Mietzins (netto) p.a.	CHF 56.6 Mio.
Anzahl Liegenschaften	85
Total Mietobjekte	3'968
Wohnungen	459
Büros	508
Verkauf	196
Parkplätze und Nebennutzungen	2'755

Bewertung durch Wüest Partner¹⁾

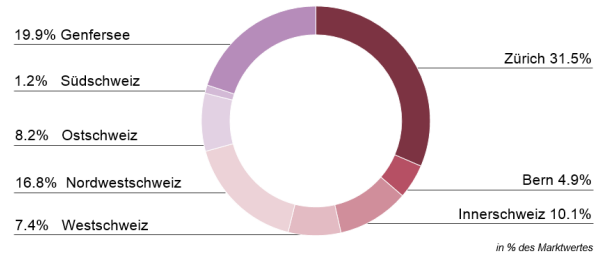
Total Koeffizient Qualitätsprofil	2.1
Makrolage	1.3
Mikrolage	1.8
Zustand	2.5
Standard	2.4
Nutzbarkeit	2.3

1) Skala von 1-5, wobei 1=sehr gut und 5=sehr schlecht

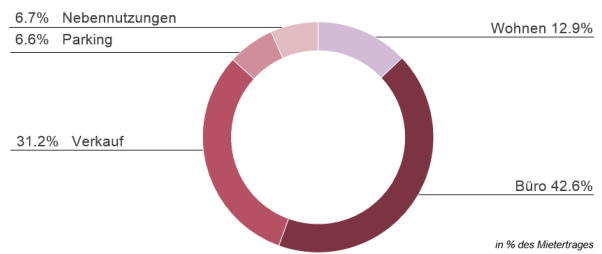
Qualitätsprofil Portfolio



Geografische Verteilung



Nutzungsarten



Limmatquai 48 in Zürich



4 Geschäftsimmobilien Schweiz – Inventar per 30.09.2017

FERTIGGESTELLTE BAUTEN INKL. LAND

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE
Ecublens, Chemin des Triaudes	2016	16.08.2016	Wohnhaus	32'794'436	32'794'436	-	-
Zürich, Bahnhofstrasse 71	1908	01.07.2014	Geschäftshaus	12'541'168	14'743'000	485'910	0.00%
Zürich, Limmatquai 48	1984	01.11.2011	Gemischt	17'470'425	23'050'000	807'533	0.36%
Zürich, Schifflande 26	1961	01.11.2011	Geschäftshaus	19'988'795	22'700'000	In Sanierung	In Sanierung
Zürich, Löwenstrasse 59	1877	01.11.2011	Geschäftshaus	19'553'655	25'050'000	1'095'049	0.00%
Zürich, Tessinerplatz 5	1985	01.11.2011	Gemischt	51'047'864	61'940'000	2'744'038	0.19%
Zürich, Albisstrasse 152	1963	01.12.2013	Geschäftshaus	4'956'621	4'630'000	297'869	0.00%
Zürich, Stauffacherstrasse 101 105	1972	02.05.2012	Geschäftshaus	14'735'987	16'100'000	In Sanierung	In Sanierung
Zürich, Ausstellungsstrasse 36	1987	01.11.2011	Gemischt	21'089'661	27'220'000	1'154'842	0.80%
Zürich, Seefeldstrasse 40 44	1997	01.11.2011	Gemischt	41'461'360	53'420'000	2'034'618	2.07%
Zürich, Hohlstrasse 532	1991	01.11.2011	Geschäftshaus	21'627'224	20'800'000	1'343'117	0.60%
Wetzikon, Bahnhofstrasse 196 198	1999	01.12.2013	Gemischt	25'256'818	24'980'000	1'535'804	0.39%
Winterthur, Stadthausstrasse 12	1991	01.11.2011	Gemischt	34'108'706	36'600'000	2'146'970	9.43%
Effretikon, Rikonerstrasse 21 23	1995	01.12.2013	Gemischt	9'077'980	9'058'000	495'822	0.44%
Wallisellen, Bahnhofstrasse 34	1953	01.11.2011	Geschäftshaus	1'973'649	2'030'000	169'427	0.00%
Wallisellen, Alte Winterthurerstrasse 14	1992	01.07.2014	Geschäftshaus	4'102'188	3'569'000	269'853	3.57%
Horgen, Seestrasse 202	1920	01.11.2011	Geschäftshaus	2'741'035	2'708'000	205'572	0.00%
Bern, Schwarztorstrasse 61	1972	01.11.2011	Geschäftshaus	31'000'014	34'370'000	1'759'164	0.00%
Bern, Jupiterstrasse 15	1980	01.07.2014	Geschäftshaus	1'831'188	1'715'000	154'481	28.65%
Burgdorf, Bahnhofstrasse 45	1973	01.11.2011	Geschäftshaus	2'741'933	2'476'000	228'166	9.91%
Thun, Frutigenstrasse 2a	1931	31.05.2013	Geschäftshaus	5'922'291	6'580'000	354'979	4.54%
Thun, Bernstrasse 2a 2b	1996	01.12.2013	Gemischt	8'209'857	8'892'000	487'988	2.13%
Luzern, Metzgerrainle 4	1671	01.11.2011	Gemischt	4'302'338	5'110'000	231'180	0.00%
Luzern, Murbacherstrasse 37	1947	01.12.2013	Gemischt	6'080'186	7'559'000	432'120	0.17%
Luzern, Hertensteinstrasse 51	1970	01.11.2011	Geschäftshaus	17'231'325	34'190'000	1'410'903	0.00%
Luzern, Wesemlinstrasse 2 4	1960	01.12.2013	Gemischt	16'198'663	17'920'000	In Sanierung	In Sanierung
Luzern, Bahnhofstrasse 7	1973	01.11.2011	Geschäftshaus	19'851'813	21'940'000	1'048'965	0.31%
Altdorf UR, Tellgasse 2 2a	1685	01.12.2013	Gemischt	3'811'588	3'435'000	216'399	6.33%
Freienbach, Wolleraustrasse 41	2009	01.12.2013	Geschäftshaus	19'700'510	18'370'000	1'102'676	7.78%
Zug, Baarerstrasse 71	1947	01.12.2013	Gemischt	3'291'061	3'881'000	203'488	0.71%
Fribourg, Rue de Romont 18	1925	01.11.2011	Gemischt	5'546'363	6'546'000	322'140	0.00%

Geschäftsimmobilien Schweiz – Inventar per 30.09.2017

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE
Fribourg, Rue de Romont 1	1981	01.12.2013	Gemischt	6'810'874	7'087'000	407'112	0.00%
Fribourg, Boulevard de Pérolles 21	1998	28.06.2012	Geschäftshaus	53'428'639	46'830'000	3'297'107	4.63%
Solothurn, Bielstrasse 18 - 20	1995	01.12.2013	Gemischt	8'652'392	8'560'000	615'531	4.19%
Basel, Falknerstrasse 5	1926	31.05.2013	Geschäftshaus	5'820'435	3'605'000	In Sanierung	In Sanierung
Basel, Greifengasse 1	1912	01.12.2013	Gemischt	14'275'401	15'900'000	656'192	0.00%
Basel, Clarastrasse 15	1990	01.12.2013	Gemischt	10'257'632	10'330'000	563'683	7.78%
Oberwil, Mühlemattstrasse 22	1990	01.07.2014	Geschäftshaus	723'588	629'000	53'755	27.28%
Sissach, Hauptstrasse	1995	01.12.2013	Gemischt	3'595'879	3'580'000	213'846	1.75%
St. Gallen, Davidstrasse 9	1920	31.05.2013	Geschäftshaus	3'491'176	2'891'000	136'500	0.00%
St. Gallen, Spisergasse 24	1600	31.05.2013	Gemischt	2'733'303	1'957'000	90'400	0.00%
St. Gallen, Spisergasse 6	1930	31.05.2013	Gemischt	3'416'441	2'446'000	In Sanierung	In Sanierung
St. Gallen, Rosenbergstrasse 32	1981	01.11.2011	Geschäftshaus	9'397'519	9'849'000	647'877	0.13%
St. Gallen, St. Leonhardstrasse 20	1907	01.11.2011	Geschäftshaus	9'837'869	9'865'000	624'315	0.04%
St. Gallen, Neugasse 34	1880	01.11.2011	Geschäftshaus	5'309'774	5'423'000	274'845	3.11%
St. Gallen, Davidstrasse 1 3	1911	01.12.2013	Gemischt	10'431'407	10'500'000	602'314	0.71%
St. Gallen, Multergasse 11	1965	01.11.2011	Geschäftshaus	17'811'182	17'120'000	902'692	0.00%
Buchs SG, Bahnhofstrasse 12	1969	01.11.2011	Geschäftshaus	5'254'442	5'291'000	410'514	6.15%
Wil SG, Obere Bahnhofstrasse	1987	01.11.2011	Geschäftshaus	7'428'802	6'549'000	512'888	16.66%
Chur, Masanserstrasse 17	1995	01.12.2013	Gemischt	9'067'783	8'921'000	579'480	17.30%
Wohlen, Zentralstrasse 21	1955	01.01.2014	Gemischt	7'031'961	7'097'000	401'952	2.08%
Baden, Cordulaplatz 2 4 6	1984	01.11.2011	Gemischt	5'186'156	5'697'000	313'731	6.64%
Baden, Brown Boveri Strasse 7	1995	11.06.2013	Geschäftshaus	28'585'336	25'325'000	1'710'865	0.00%
Baden, Badstrasse 20	2014	09.04.2014	Gemischt	10'541'268	12'040'000	484'712	1.17%
Wettingen, Landstrasse 99	1993	15.05.2016	Geschäftshaus	34'117'537	33'200'000	2'183'544	13.27%
Brugg AG, Hauptstrasse 1	1964	23.12.2016	Geschäftshaus	20'911'718	20'240'000	1'036'870	0.00%
Brugg AG, Stapferstrasse 10	1985	23.12.2016	Geschäftshaus	6'035'769	5'822'000	380'063	0.00%
Bad Zurzach, Hauptstrasse 48	1972	23.12.2016	Gemischt	5'682'390	5'554'000	341'851	28.24%
Laufenburg, Winterthurerstrasse 2	1912	23.12.2016	Gemischt	4'118'741	4'026'000	256'976	0.77%
Wohlen AG, Zentralstrasse 53	1955	23.12.2016	Gemischt	6'967'592	6'795'000	340'150	0.00%
Wohlen AG, Zentralstrasse 51 (Land)	-	23.12.2016	Grundstück	3'114'212	3'058'000	35'880	0.00%
Rheinfelden, Zollrain 7 9, Salinenstrasse 1	1978	23.12.2016	Gemischt	11'084'324	10'750'000	496'819	2.23%
Berikon, Bellikerstrasse 1	1981	23.12.2016	Geschäftshaus	3'102'395	2'980'000	174'376	5.73%

Geschäftsimmobilien Schweiz – Inventar per 30.09.2017

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE
Aarburg, Pilatusstrasse 5	1912	23.12.2016	Geschäftshaus	1'337'908	1'305'000	101'920	0.00%
Frauenfeld, Metzgerstrasse 5	1987	31.05.2013	Geschäftshaus	7'082'678	5'760'000	444'144	14.21%
Frauenfeld, Zeughausstrasse 14	2002	01.11.2011	Geschäftshaus	3'891'858	4'047'000	236'800	0.00%
Lausanne, Rue du Lion d'Or 2	1925	01.11.2011	Geschäftshaus	13'606'197	16'960'000	640'806	0.00%
Lausanne, Rue Saint Francois 2	1893	15.09.2016	Gemischt	28'063'040	27'120'000	938'604	0.00%
Lausanne, Chemin de Pré-Fleuri 6	1994	01.12.2013	Gemischt	9'738'317	10'880'000	494'916	0.00%
Lausanne, Avenue de Montchoisi 35	1984	01.11.2011	Geschäftshaus	11'346'978	12'330'000	829'416	1.40%
Montreux, Avenue des Alpes 41	1978	01.11.2011	Gemischt	7'142'440	8'962'000	556'616	3.35%
Morges, Rue Louis-de-Savoie 90	1990	01.11.2011	Gemischt	5'777'312	6'835'000	367'680	0.13%
Morges, Grand-Rue 86	1980	01.12.2013	Gemischt	3'175'656	3'855'000	203'628	0.00%
Nyon, Rue de la Gare 26 + 30	1940	01.07.2016	Gemischt	10'423'885	9'974'000	406'412	0.00%
Nyon, Rue du Marché 10	1992	01.11.2011	Gemischt	15'275'170	15'420'000	917'358	0.00%
Neuchâtel, Rue de l'Hôpital 8	1890	01.11.2011	Gemischt	4'752'690	4'936'000	251'784	0.00%
Neuchâtel, Rue du Seyon 1	1980	01.12.2013	Gemischt	16'236'407	17'160'000	906'852	1.92%
Nyon, Rue de la Morâche 6	1981	01.07.2014	Gemischt	15'379'071	14'665'000	921'809	0.73%
Sion, Place du Midi 40	1973	01.11.2011	Geschäftshaus	12'027'415	12'900'000	868'860	15.20%
Genève, Avenue de Sainte-Clotilde 18	1989	01.11.2011	Gemischt	21'370'797	26'140'000	1'200'840	1.66%
Genève, Rue du Grand-Bureau 28	1981	01.11.2011	Gemischt	4'790'580	5'856'000	297'024	0.00%
Genève, Rue Leschot 11	1920	01.11.2011	Gemischt	9'150'905	12'480'000	555'303	0.00%
Genève, Rue Henri-Christiné 5	1996	01.11.2011	Gemischt	23'612'979	28'850'000	1'320'536	5.42%
Genève, Rue de la Croix-d'Or 25	1699	22.05.2012	Gemischt	14'696'800	16'128'000	537'715	1.21%
Genève, ICC Route de Pré-Bois (ME 0.3%)	1988	12.12.2012	Geschäftshaus	1'142'000	1'150'000	76'046	6.54%
Genève, Route de l'Aéroport 10	1979	01.07.2014	Geschäftshaus	3'615'257	3'506'000	262'459	0.09%
Total				1'025'312'539	1'108'718'000	56'427'329	3.00%

So fängt Zukunft an.

*Anlagestiftung Swiss Life
General-Guisan-Quai 40
Postfach, 8022 Zürich
Telefon 043 284 79 79
Fax 043 284 79 80
anlagestiftung@swisslife.ch
www.swisslife.ch/anlagestiftung*