

Swisscanto Immobilienfonds

Jahresergebnisse 2022



Asset Management der Zürcher Kantonalbank
Webcast, 13.4.2023





Chat-Funktion



Aufzeichnung



Umfrage



**Herausforderndes
Marktumfeld**



Management der Liegenschaften



Direkte
Immobilien
**seit
1961**

12

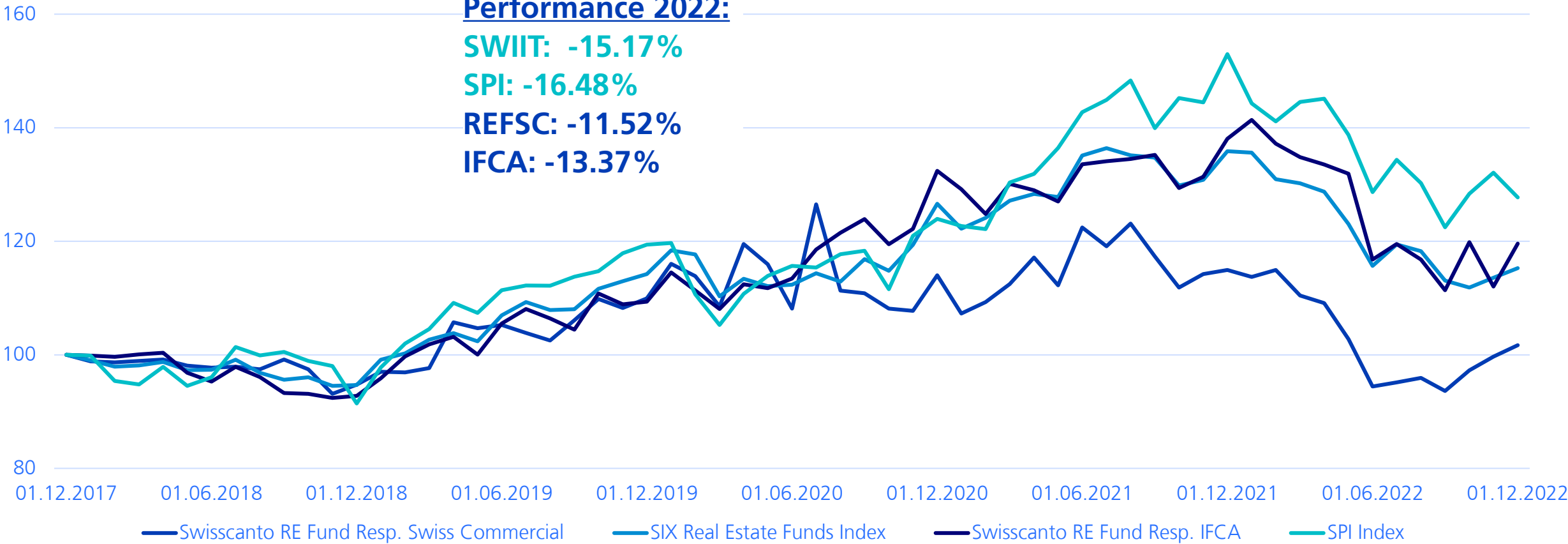
Mrd. CHF
Immobilien-
vermögen

450

Liegenschaften

**Zürcher Kantonalbank
Etablierter Asset Manager**

Gesamtrendite (indexiert)





Responsible Swiss Commercial

Die Immobilienanlage in den
Wirtschaftsstandort Schweiz

1. Rückblick 2022



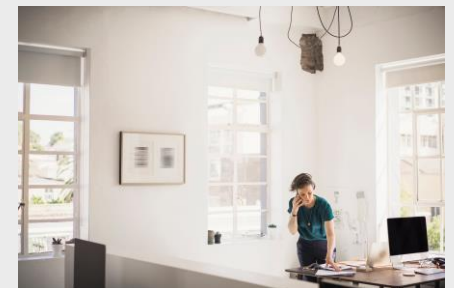
3. Portfolio



2. Jahresergebnis 2022



4. Guidance 2023



Optimierung Ertrags- & Vermögensdiversifikation



Konkretisierung unserer Nachhaltigkeitsbestrebungen



**Weitere Reduktion der Leerstandsquote
(Leerstand unter 5% & Mietzinsausfallrate unter 8%)**



Verdichtungs- & Ertragspotential



1. Rückblick 2022



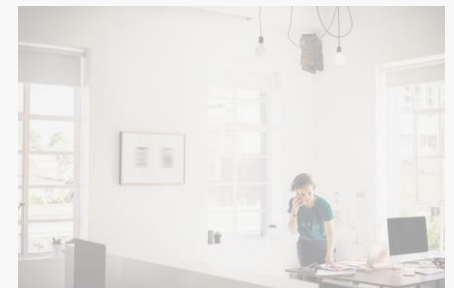
3. Portfolio



2. Jahresergebnis 2022



4. Guidance 2023



Gesteigerter Nettoertrag von 21.7 MCHF
(VJ: 21.3 MCHF)

+2%

Ausschüttung stabil bei CHF 4.15 (VJ: CHF 4.15)
Ausschüttungsquote 99.7% (VJ: 101.4%)

stabil

Mietzinsausfallquote markant auf 6.19% reduziert
(VJ: 7.82%)

-21%

Attraktive Ausschüttungsrendite 4.24%
(VJ: 3.61%)

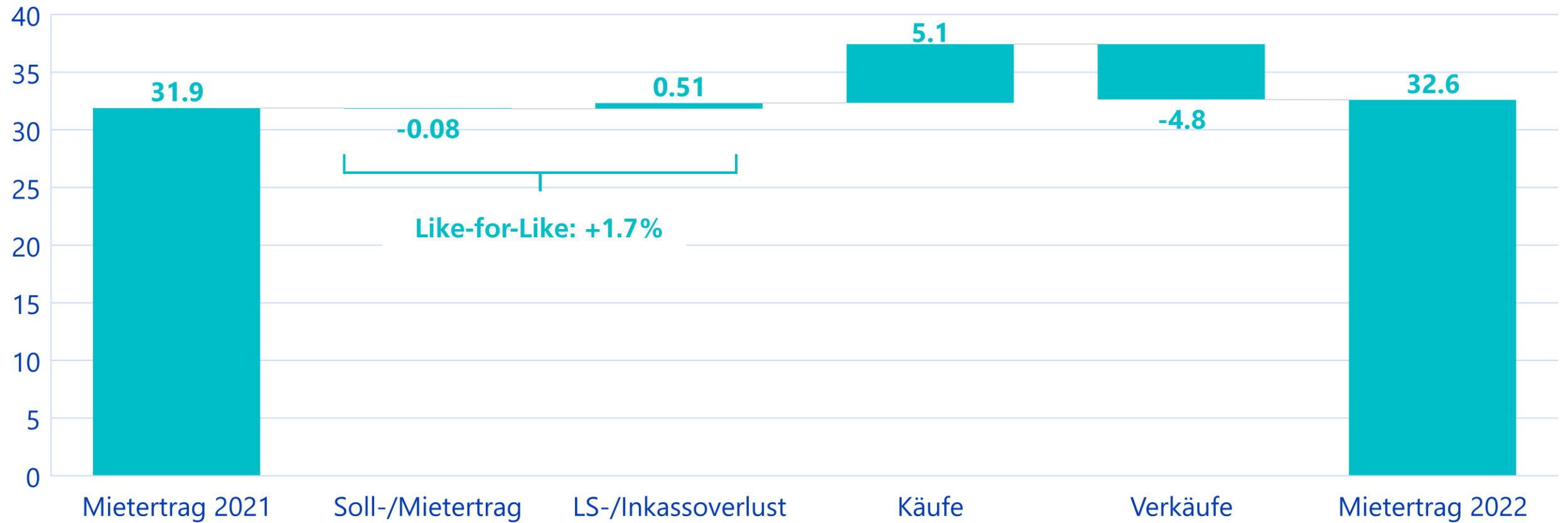
+18%

Erfolgsrechnung

(in Mio. CHF)	2020	2021	2022	Delta
Mietzinseinnahmen	+29.2	+31.9	+32.6	+0.7
Einkauf in den laufenden Ertrag	+1.3	+1.6	-	-1.6
Total Ertrag	+31.0	+33.7	+33.0	-0.7
Unterhalt / Reparaturen	-2.6	-2.2	-1.7	+0.5
Total Aufwand	-11.8	-12.4	-11.3	+1.1
Nettoertrag	19.2	21.3	21.7	+0.4
Realisierter Kapitalerfolg	-	-0.6	-	+0.6
Nicht realisierte Kapitalerfolg	-1.5	+1.2	-7.7	-8.9
Gesamterfolg	17.7	21.9	14.0	-7.9

Like-for-Like Mietzinseinnahmen

Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)



Auszug Bilanz

(in Mio. CHF)	2020	2021	2022	Delta
Total Grundstücke	614.9	670.1	+737.8	+67.7
Hypotheken	-114.4	-113.2	-187.7	-74.5
Geschätzte Liquidationssteuern	-14.3	-15.6	-17.5	-1.9
Nettofondsvermögen	488.2	537.9	530.3	-7.6

Veränderung Portfoliowert

	in Mio. CHF	
Total Grundstücke per 31.12.2021	670.06	
Käufe	+70.23	
Verkäufe	-	
Neubauinvestitionen	-	
Aktivierte Instandsetzungen	+1.51	
Bewertungseffekt	-3.97	> - 0.59%
Total Grundstücke per 31.12.2022	737.83	

Zusammenfassung Kennzahlen

	2020	2021	2022
Anlagerendite	3.76%	4.29%	2.71%
Nettorendite der fertigen Bauten	3.87%	3.69%	3.71%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72.03%	70.44%	73.29%
Mietzinsausfallrate	9.26%	7.82%	6.19%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER GAV)	0.76%	0.80%	0.78%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real)	3.50%	3.19%	3.17%

1. Rückblick 2022



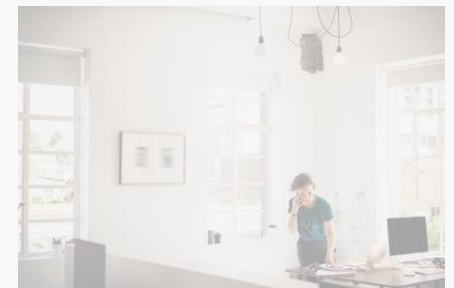
3. Portfolio



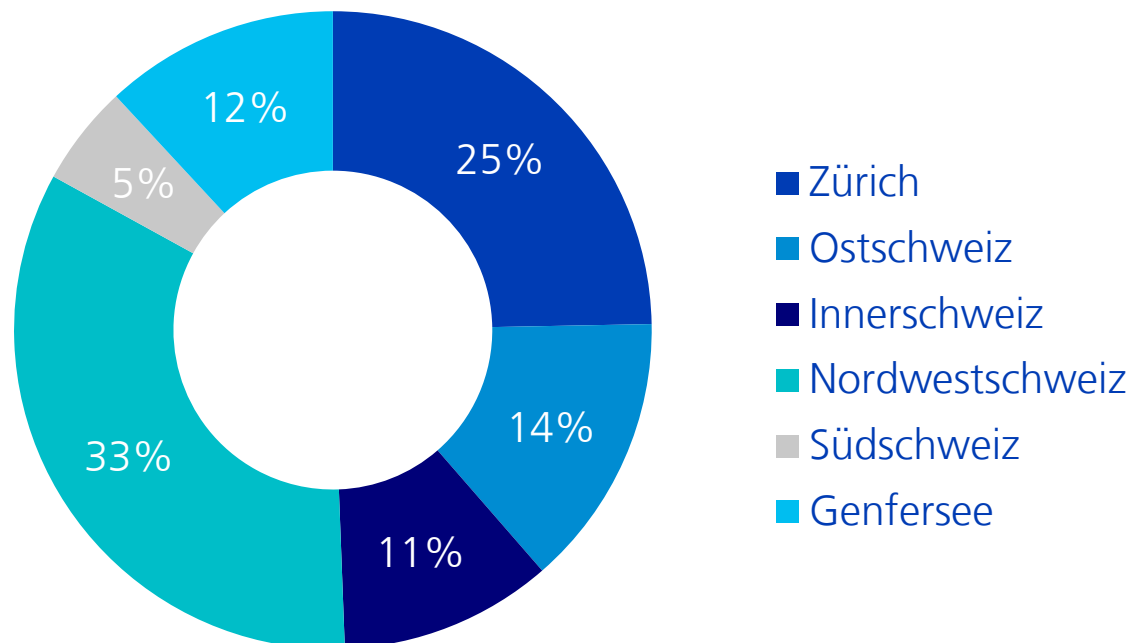
2. Jahresergebnis 2022



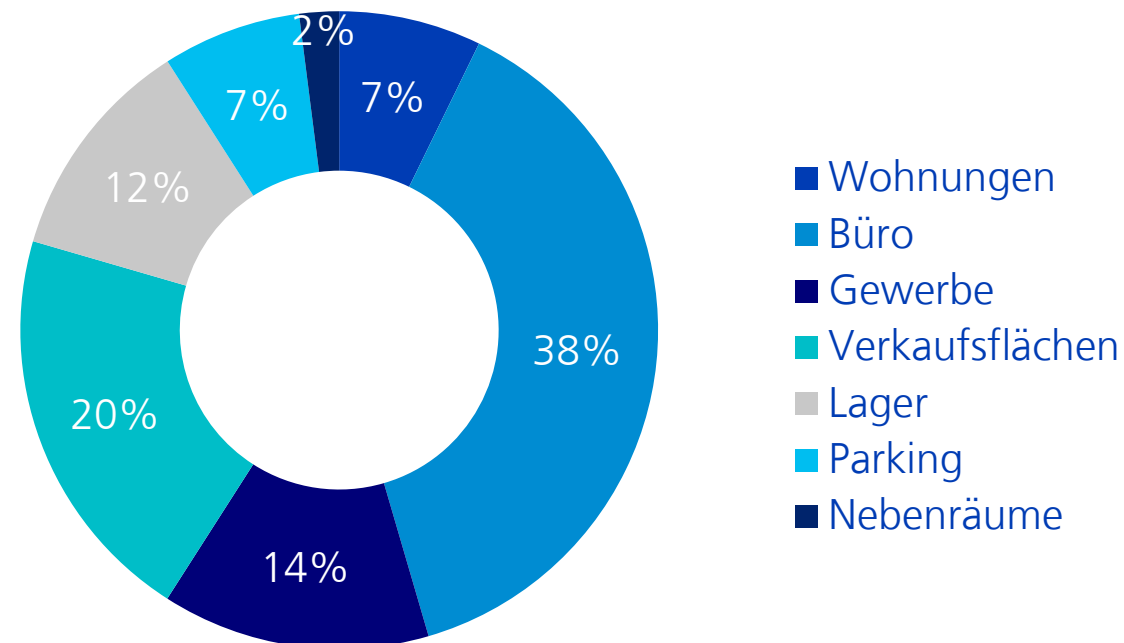
4. Guidance 2023



Geographisch (gemäss Verkehrswert)

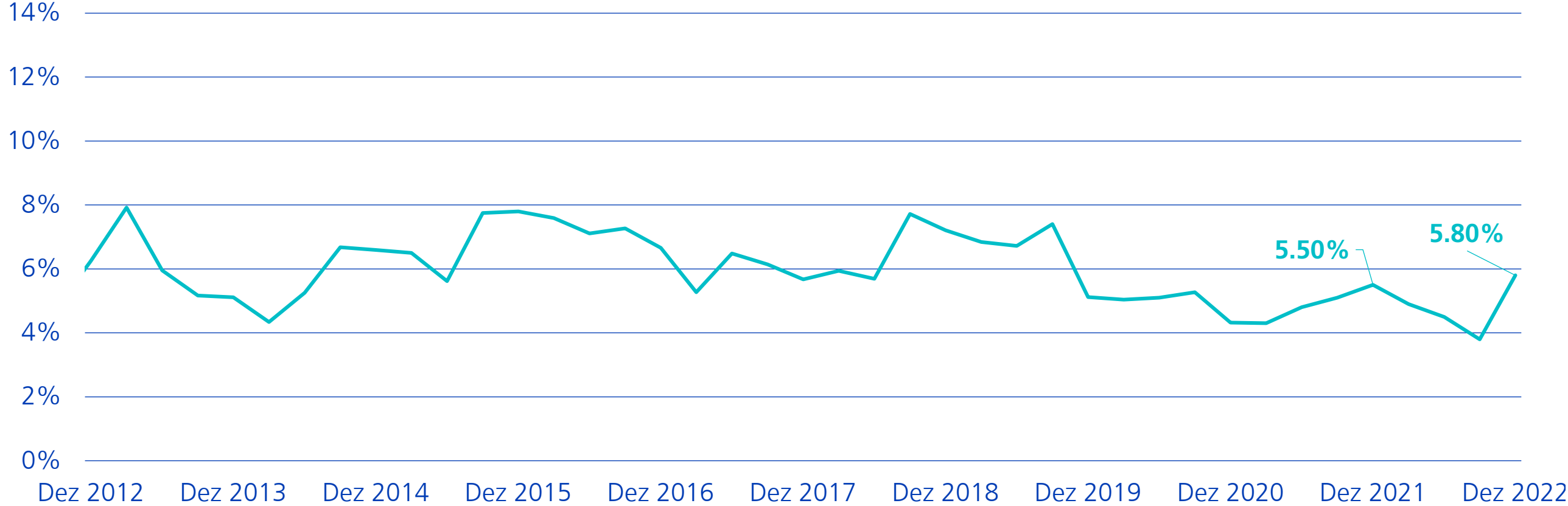


Nach Nutzung (gemäss Mietertrag)



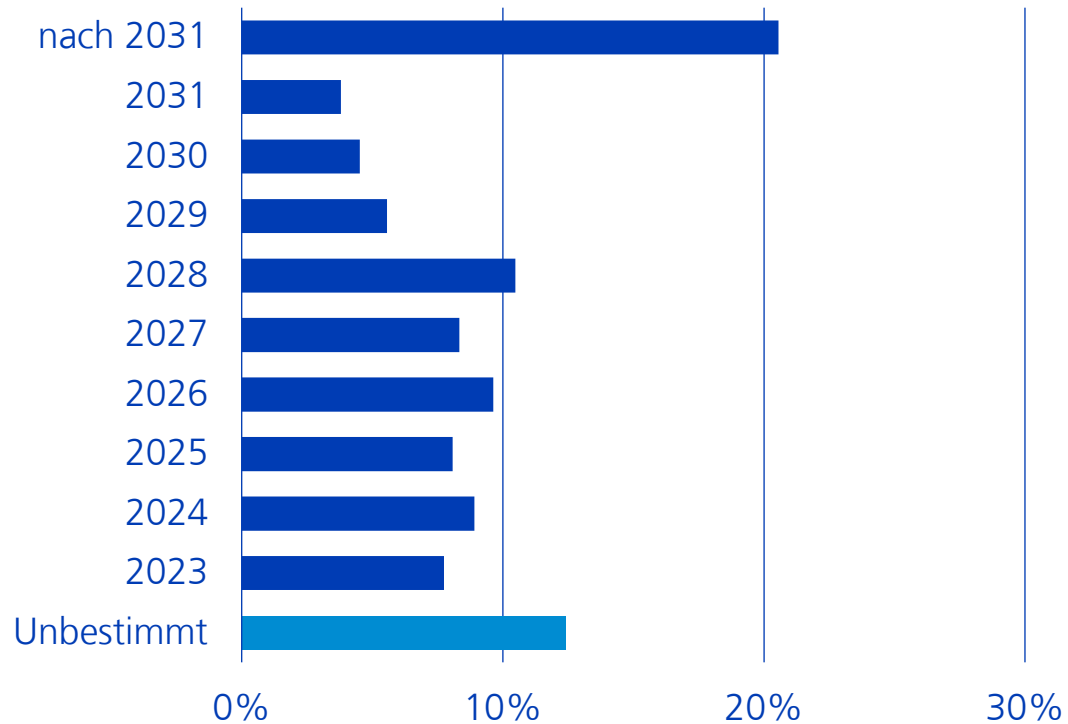
Leerstandsentwicklung (Stichtagsbezogen)

Leerstand (ohne Erstvermietungen und Umbau)



Mieterstruktur/-fälligkeiten per 31.12.2022

Fälligkeitsstruktur der Mietverhältnisse



→ Indexierungsgrad der Mietverhältnisse > 80%

→ Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT): 6.0 Jahre (Vorjahr: 6.5 Jahre)

Grösste Mieter

Mieter	(in % ME)
Siegfried AG (10.3%)	10.2%
Migros Genossenschaft (5.3%)	5.3%
Die Schweizerische Post (4.4%)	4.4%
Continental Suisse SA (3.2%)	3.1%
Otto's AG (2.8%)	2.8%
Coop Genossenschaft (2.7%)	2.7%
Siemens Schweiz AG (2.6%)	2.6%
Lipo Einrichtungsmarkt AG (1.6%)	1.6%
H&M Hennes & Mauritz SA (1.6%)	1.5%
Swiss Caps AG (1.5%)	1.5%
Summe Top 10 (Vorjahr: 36.0%)	35.7%

Portfoliooptimierung – Vermietungserfolge



Renens (VD),

Avenue de Baumettes 5/7

Reduktion Mietausfallquote um 40%
Reduktion Leerstandsquote 14.4%
(VJ: 21.2%)



Bussigny (VD),

Boulevard de l'Arc-en-ciel 36

Reduktion Leerstandsquote 19.8%
(VJ: 38.1%)



Etoy (VD),

Route de la Chenalette

Vollvermietung erreicht.
Attraktiver WAULT 7.6 Jahre



Zürich (ZH)

Selnaustrasse 33

- 11.3 MCHF, Bruttorendite 2.9%
- WAULT 4.2 Jahren
- Gemischte Nutzung
- Ausgezeichnete Mikrolage



Kreuzlingen (TG)

Bleichstrasse 15

- 49.2 MCHF, Bruttorendite 4.6%
- WAULT von über 10 Jahren
- Bonitätsstarke Mieter
- Food-Retailer und Fitness-Center



Uster (ZH)

Industriepark 11

- 11.4 MCHF, Bruttorendite 4.3%
- Neuwertiges Gebäude
- WAULT 3 Jahren
- Breiter Nutzungsmix



Yverdon-les-Bains (VD), Place de l'Ancienne Poste 2

- 27.5 MCHF, Bruttorendite 3.9%.
- Akquisition stand unter Vorbehalten und war auf März 2022 terminiert.

Begründung zum Abbruch:

- Vorbehalte konnten von Verkäuferschaft nicht ausgeräumt werden.

→ **Transaktion kam deshalb nicht zustande.**

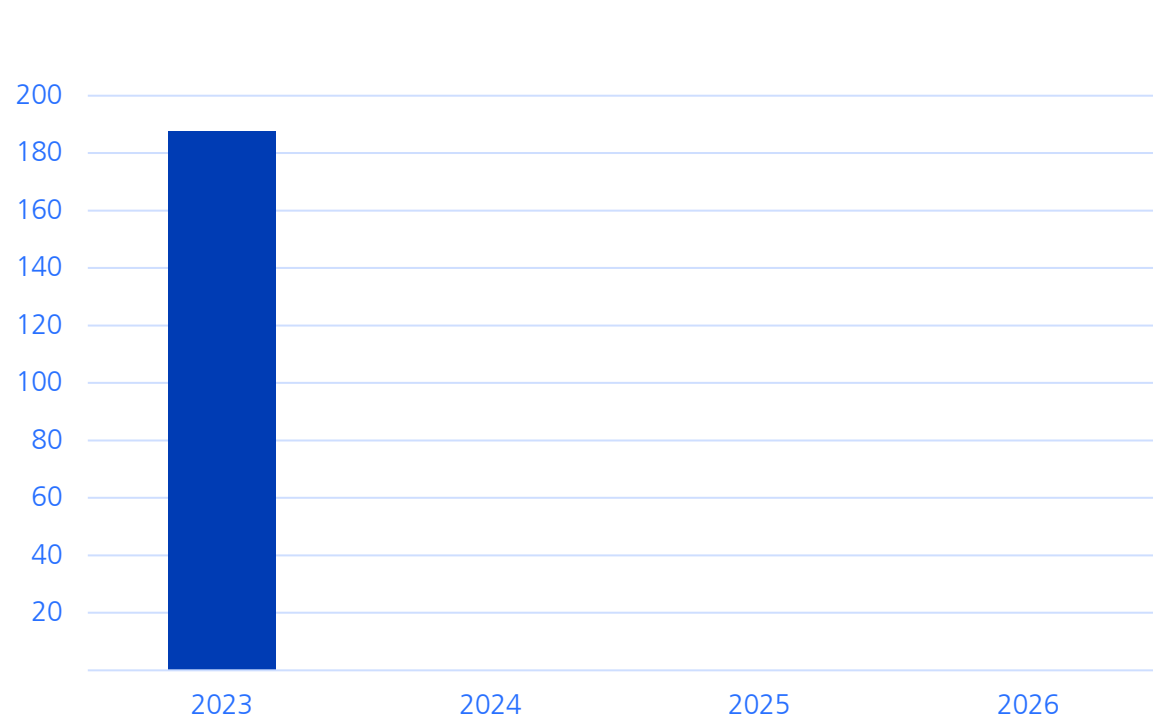
Risikoreduktion durch Diversifikation

	2015
Marktwert Immobilien	416 MCHF
Anzahl Objekte	14
Grösstes Objekt	Altenrhein (20%)
MV-Laufzeit grösstes Objekt	2019
WAULT Portfolio	5.9 Jahre
Nettorendite Portfolio	4.68%
Anteil grösster Mieter	Stadler Rheintal AG (22%)
Anzahl Mieter	118
Mietzinseinnahmen	22.4 MCHF



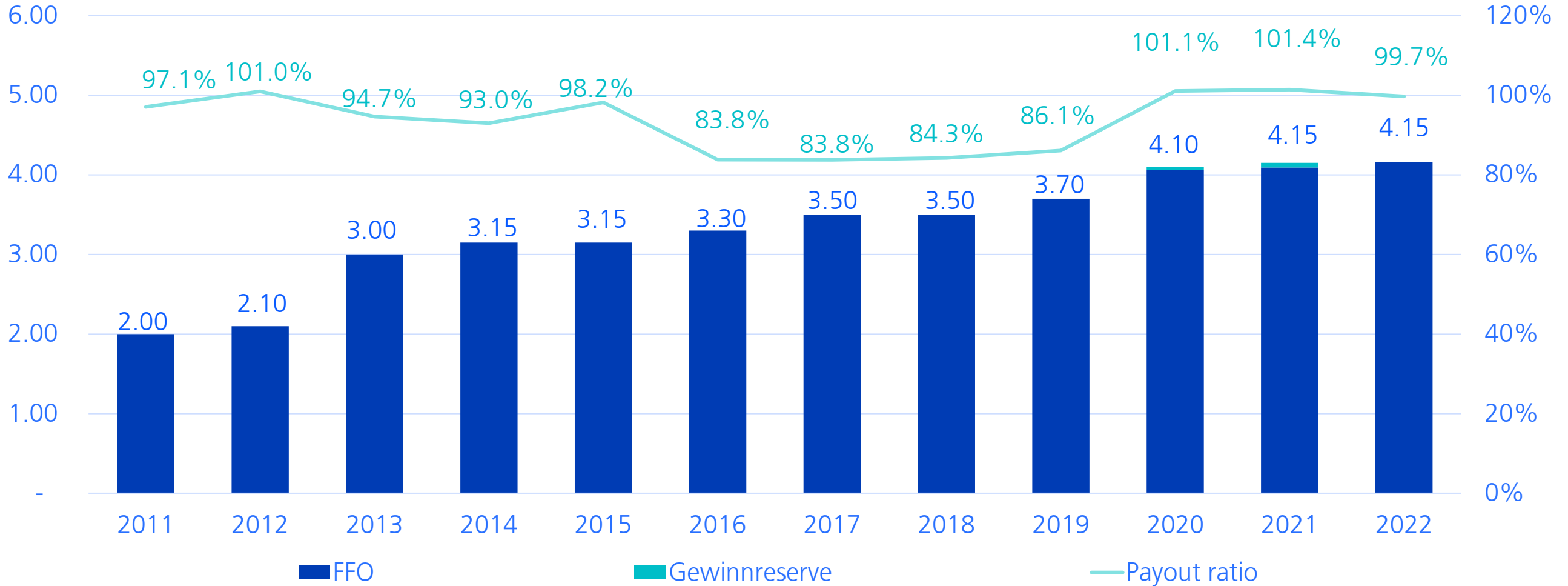
	1.1.2023
Marktwert Immobilien	738 MCHF
Anzahl Objekte	30
Grösstes Objekt	Zofingen (11%)
MV-Laufzeit grösstes Objekt	2036
WAULT Portfolio	6.0 Jahre
Nettorendite Portfolio	3.71%
Anteil grösster Mieter	Siegfried (10%)
Anzahl Mieter	rund 500
Mietzinseinnahmen	32.6 MCHF

Refinanzierungsstruktur nach Laufzeiten (in MCHF)



	2020	2021	2022
Fremdfinanzierungsquote	18.6%	16.9%	25.4%
Verzinsung der Fremdfinanzierung	0.01%	0.01%	1.37%
Restlaufzeit Fremdfinanzierung in Jahren	0.11	0.15	0.25
Fremdfinanzierungskosten in MCHF	0.07	0.00	0.57

Attraktive steuerfreie Ausschüttung



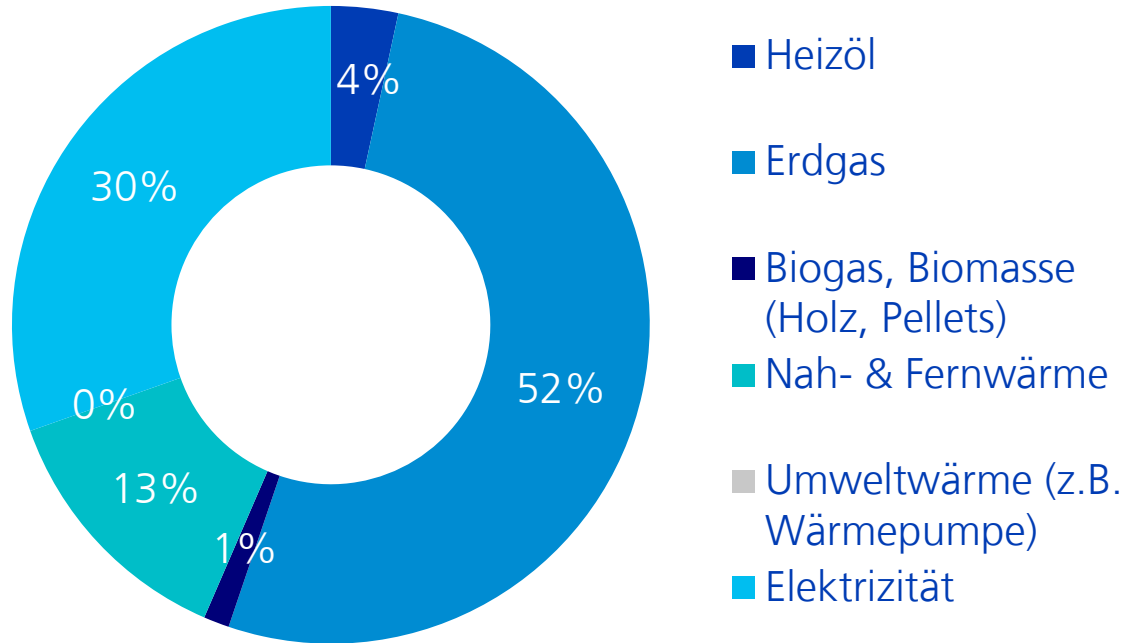
GRESB Ergebnis-Beurteilung 2022

2022	Score	Rating
Bestand	73 (Green Star)	★ ★ ★ ★ ★

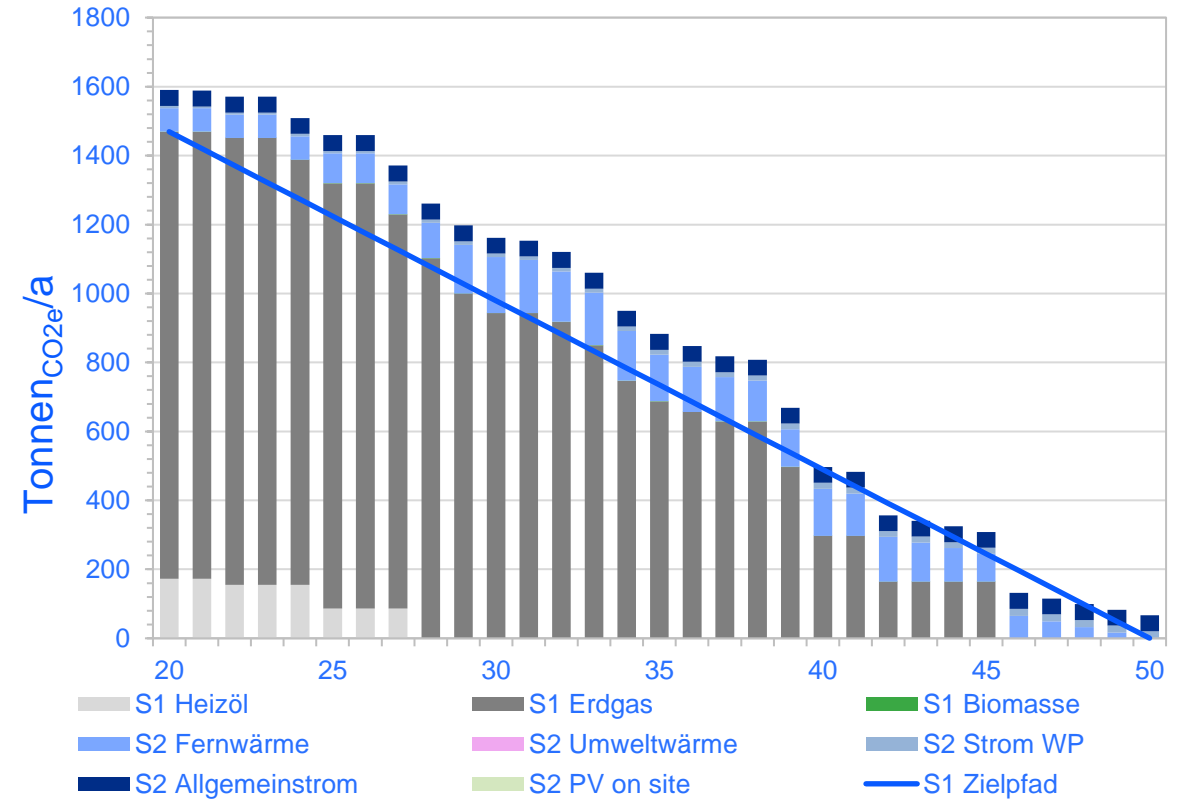
Management / Performance Score



Energieträger-Mix 2021



CO₂e-Absenkpfad



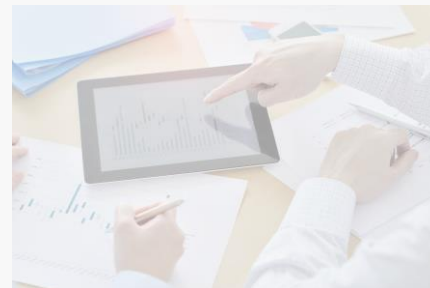
1. Rückblick 2022



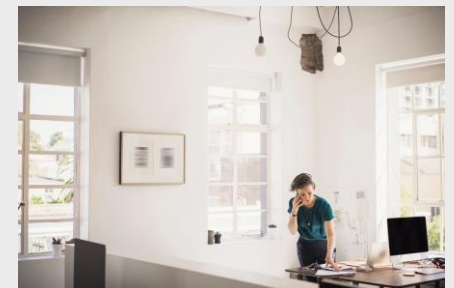
3. Portfolio



2. Jahresergebnis 2022



4. Guidance 2023



Weitere Reduktion des Leerstands

Verdichtungs- & Ertragspotential

Weitere Optimierung der Kosten- & Ertragsstruktur

Umsetzung CO₂-Absenkpfad

Responsible IFCA

Der reine Wohnfonds für die ganze Schweiz



1. Rückblick 2022



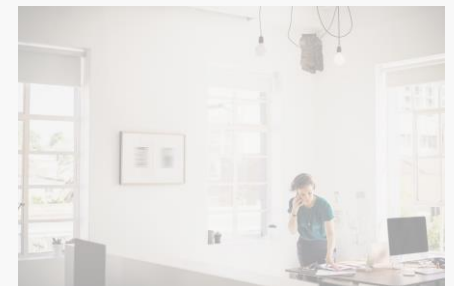
3. Portfolio



2. Jahresergebnis 2022



4. Guidance 2023



Optimierte Ertrags- & Kostenstruktur



**Konkretisierung der
Nachhaltigkeitsbestrebungen**



**Umsetzung laufender Bestandesoptimierungen &
Evaluation neuer Bestandesinvestitionen**



Selektive Akquisitionen & Devestitionen



1. Rückblick 2022



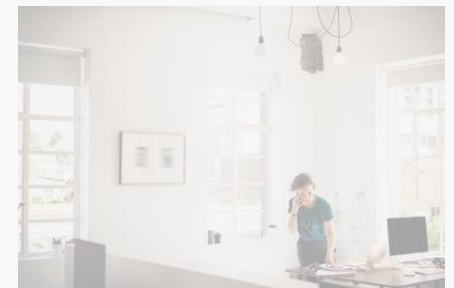
3. Portfolio



2. Jahresergebnis 2022



4. Guidance 2023



Stabiler Nettoertrag von 40.4 MCHF
(VJ: 40.4 MCHF)

+0.2%

Erhöhung Ausschüttung auf CHF 3.70 (VJ: CHF 3.60)
Ausschüttungsquote von 96.5% (VJ: 94.2%)

+3%

Mietzinsausfall erneut markant reduziert
Mietzinsausfallrate von 2.77% auf 2.18% gesenkt

-21%

Attraktive Ausschüttungsrendite 2.49%
(VJ: 2.06%)

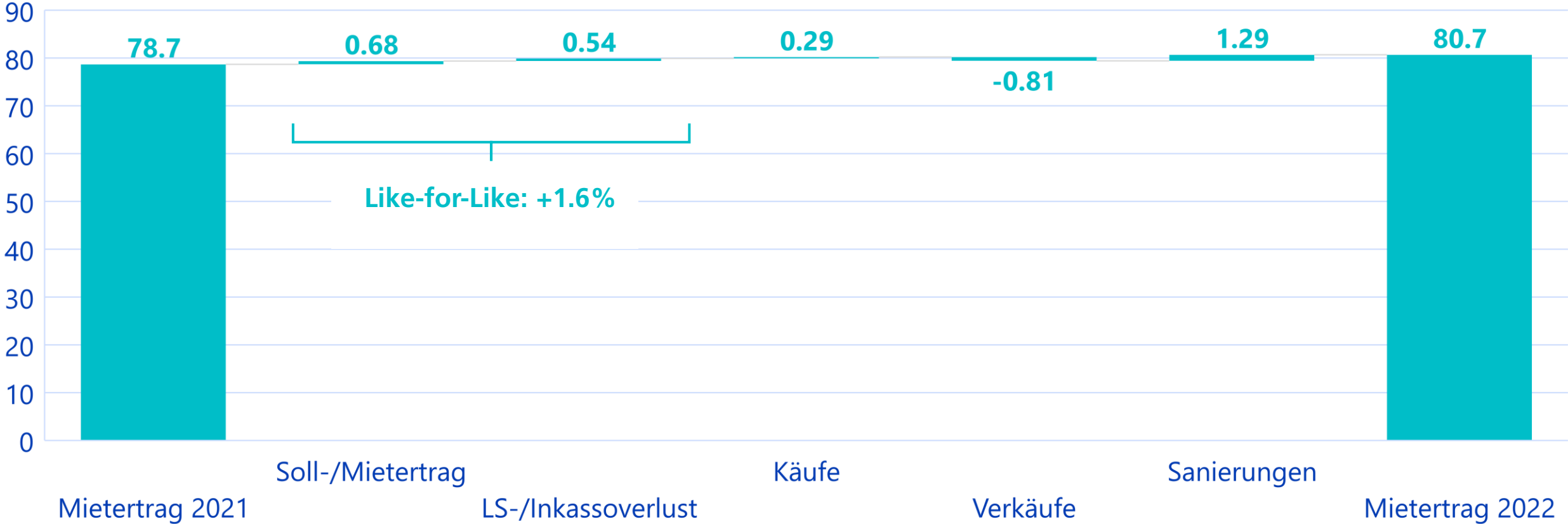
+21%

Erfolgsrechnung

(in Mio. CHF)	2020	2021	2022	Delta
Mietzinseinnahmen	+76.3	+78.7	+80.7	+2.0
Total Ertrag	+76.4	+79.0	+80.8	+1.8
Unterhalt / Reparaturen	-8.6	-9.0	-8.7	+0.3
Total Aufwand	-38.9	-38.6	-40.4	-1.8
Nettoertrag	37.5	40.4	40.4	-
Realisierter Kapitalerfolg	–	+5.7	+1.5	-4.2
Nicht realisierter Kapitalerfolg	+41.2	+43.1	+37.5	-5.6
Gesamterfolg	78.7	89.2	79.4	-9.8

Like-for-Like Mietzinseinnahmen

Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)



Auszug Bilanz

(in Mio. CHF)	2020	2021	2022	Delta
Total Grundstücke	1'734.3	1'819.2	1'870.9	+51.7
Hypotheken	-376.0	-399.4	-404.0	-4.6
Geschätzte Liquidationssteuern	-109.3	-117.5	-124.3	-6.8
Nettofondsvermögen	1'242.9	1'296.8	1'338.1	+41.3

Veränderung Portfoliowert

	in Mio. CHF	
Total Grundstücke per 31.12.2021	1'819.17	
Käufe	-	
Verkäufe	-5.03	
Aktivierte Instandsetzungen	+12.26	
Bewertungseffekt	+44.50	> + 2.45%
Total Grundstücke per 31.12.2022	1'870.9	

Zusammenfassung Kennzahlen

	2020	2021	2022
Anlagerendite	6.75%	7.34%	6.30%
Nettorendite der fertigen Bauten	3.47%	3.37%	3.35%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65.78%	66.82%	66.17%
Mietausfallrate	3.66%	2.77%	2.18%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER GAV)	0.78%	0.78%	0.77%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real)	3.21%*	3.06%*	2.82%

* Anpassung auf reale Diskontierungssätze per GJ 2022.

1. Rückblick 2022



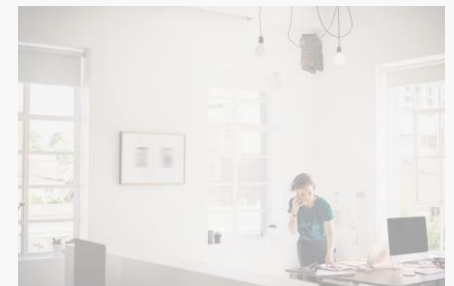
3. Portfolio



2. Jahresergebnis 2022



4. Guidance 2023

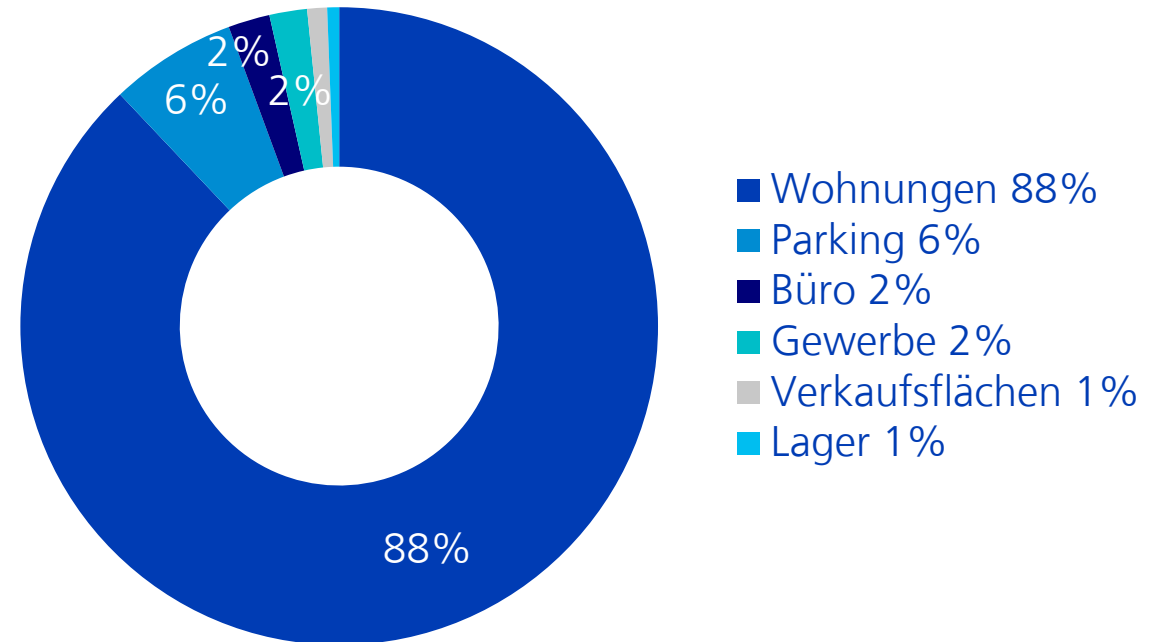


Zentrumsnahe Standorte (gemäss Verkehrswert)



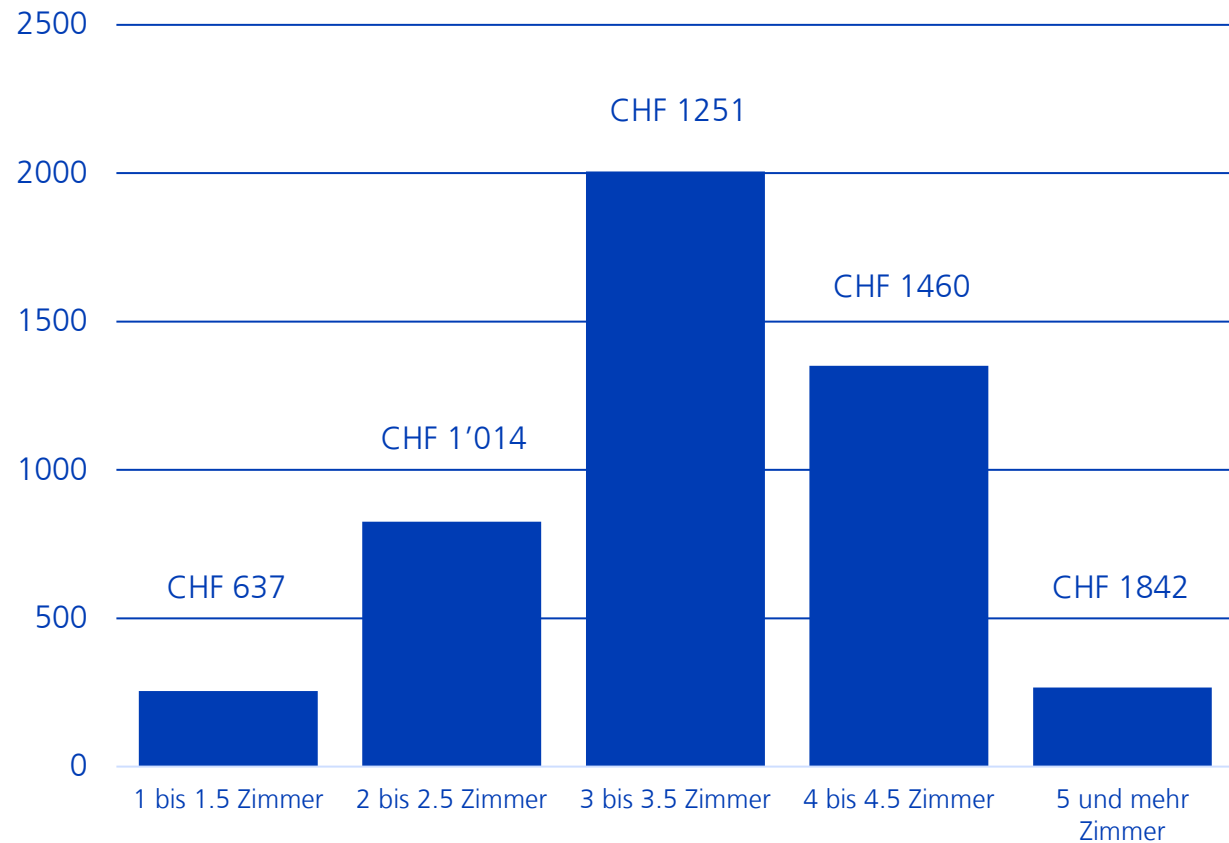
Zürich	27%
Ostschweiz	9%
Innerschweiz	10%
Nordwestschweiz	10%
Bern	17%
Südschweiz	7%
Genfersee	14%
Westschweiz	6%

Nach Nutzung (gemäss Mietertrag)

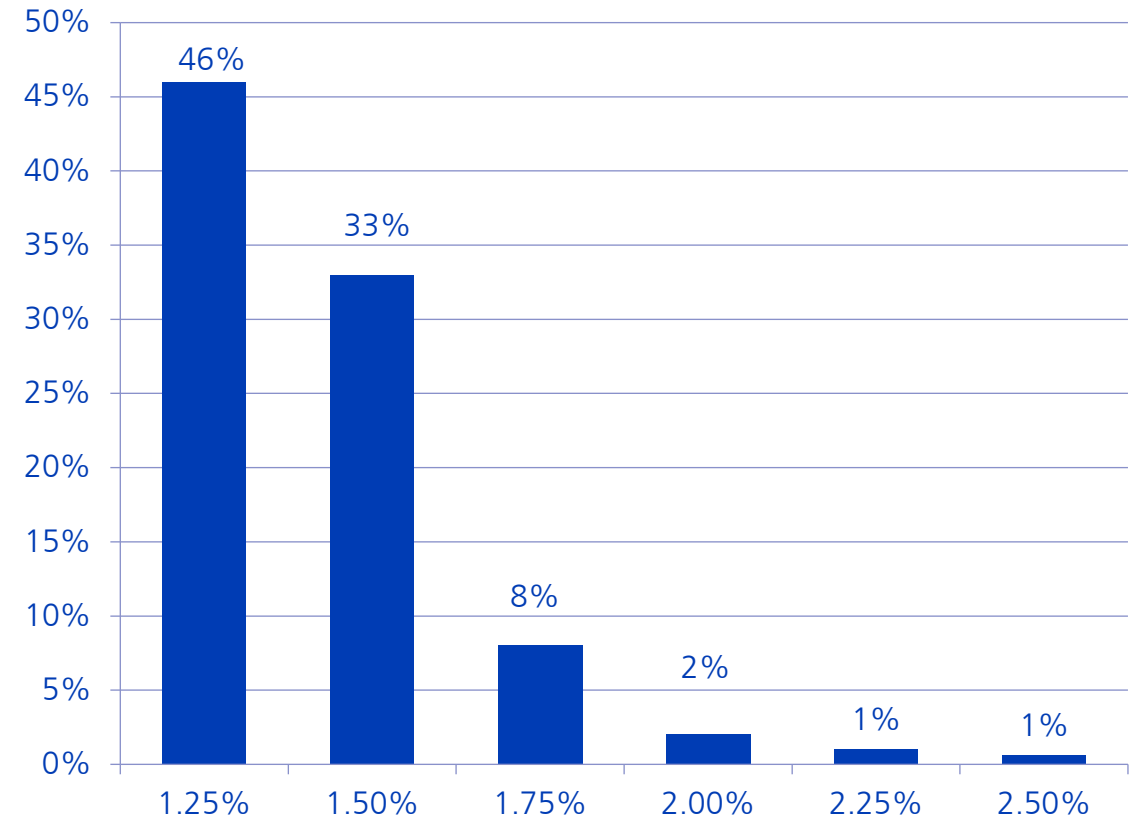


Positionierung im Mietpreissegment und Referenzzinssatz

Durchschnittliche Nettomiete pro Monat / Anzahl Wohnungen

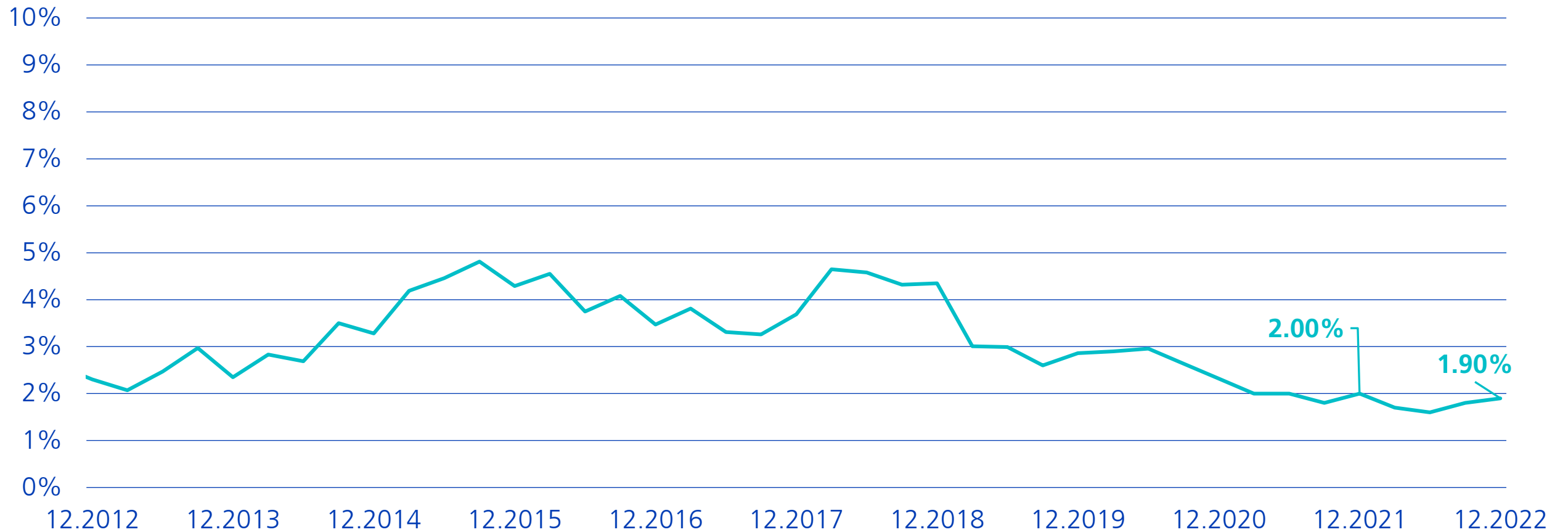


Wohnungsmietverträge nach Referenzzinssatz



Weitere Senkung auf bereits tiefem Niveau

Leerstand (ohne Erstvermietungen und Umbau)



Portfoliooptimierung - Stärkung der Ertragsbasis

Like-for-Like-Vergleich (Bestandesportfolio 2018)

(in Tausend CHF)	2018	2022	Delta
Soll-Mietertrag	74'194	74'495	+301 (+0.4%)
Leerstandskosten	-3'755	-1'484	+2'271 (+60.5%)
Ist-Mietertrag	70'439	73'011	2'572 (+3.65%)

- Organisatorische Massnahmen
- Klare Produkt- / Preispositionierung
- Zunehmende Wohnungsknappheit



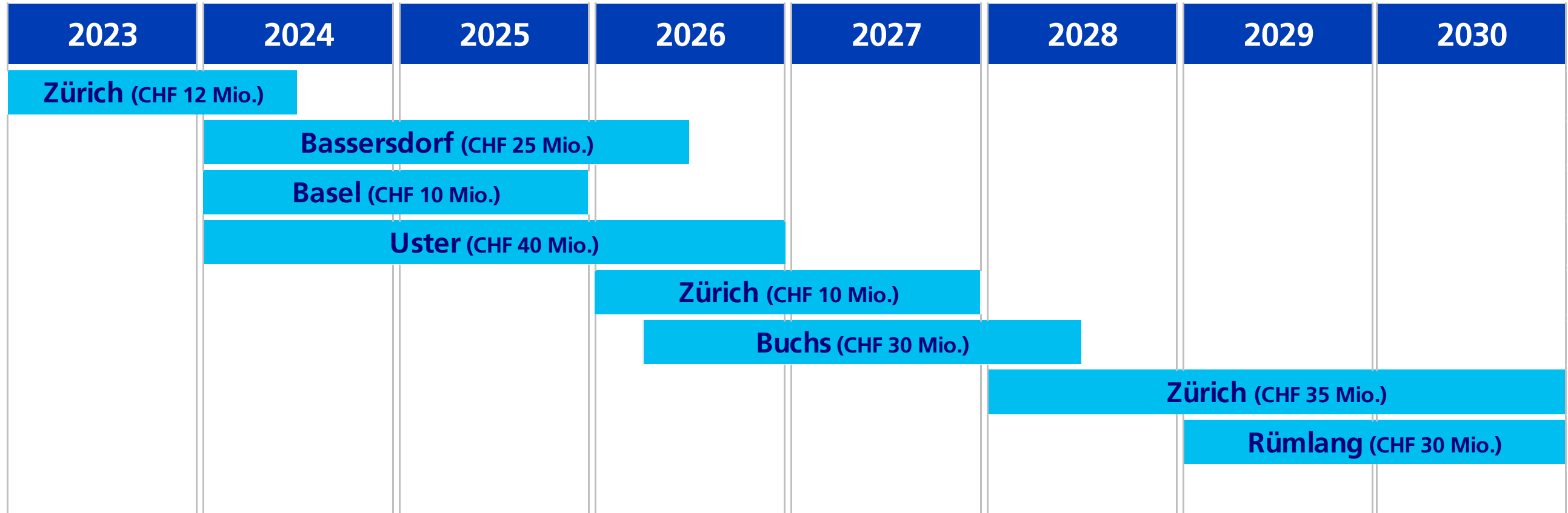


Zürich, Engweg 1-3

- Investitionsvolumen 11.6 MCHF
- Jährlicher Mehrertrag 0.4 MCHF
- Investitionsrendite 3.5%
- Fertigstellung per Q1 2023 erfolgt

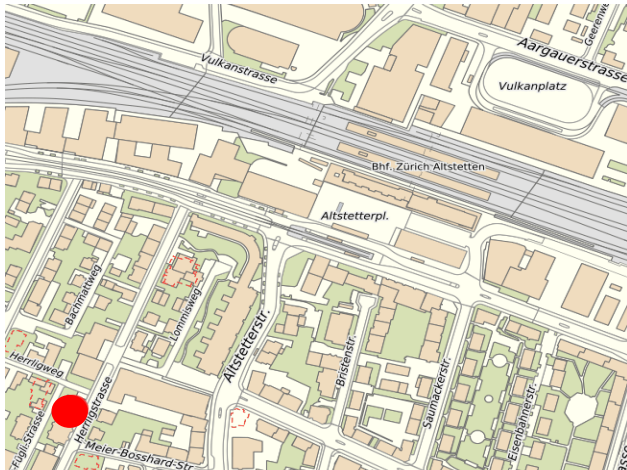


Weitere Projekte für Abschöpfung von Mietzinspotential im Bestand



→ Mittelfristige Projektpipeline im Umfang von CHF 150-200 Mio.

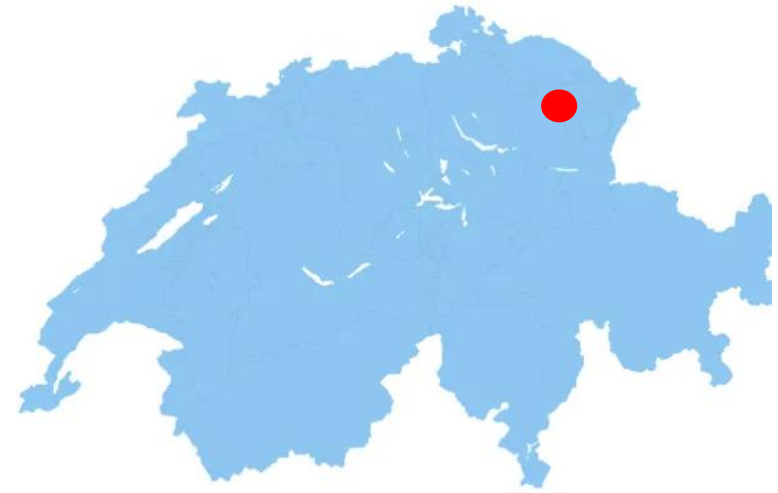
Projektvorstellung – Herrligstrasse 26/28/30, Zürich



Zürich, Herrligstrasse 26, 28, 30

- Gesamtsanierung anstehend (Baujahr 1982)
- Zusätzliches Ausnutzungspotential (+6 Einheiten)
- Umsetzung im bewohnten Zustand

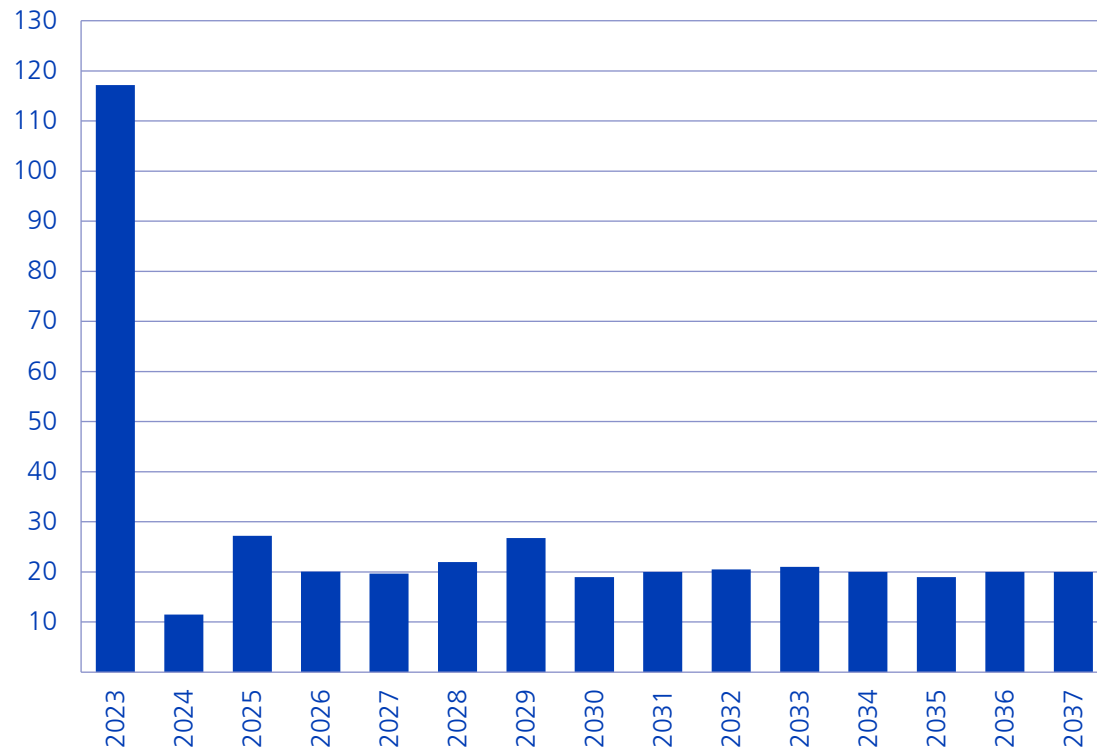
- Investitionsvolumen 12.8 MCHF
- Jährlicher Mehrertrag 0.4 MCHF
- Investitionsrendite 3.3%
- Fertigstellung per Q4 2023 geplant



Gossau (SG), Neuchlenstrasse 11

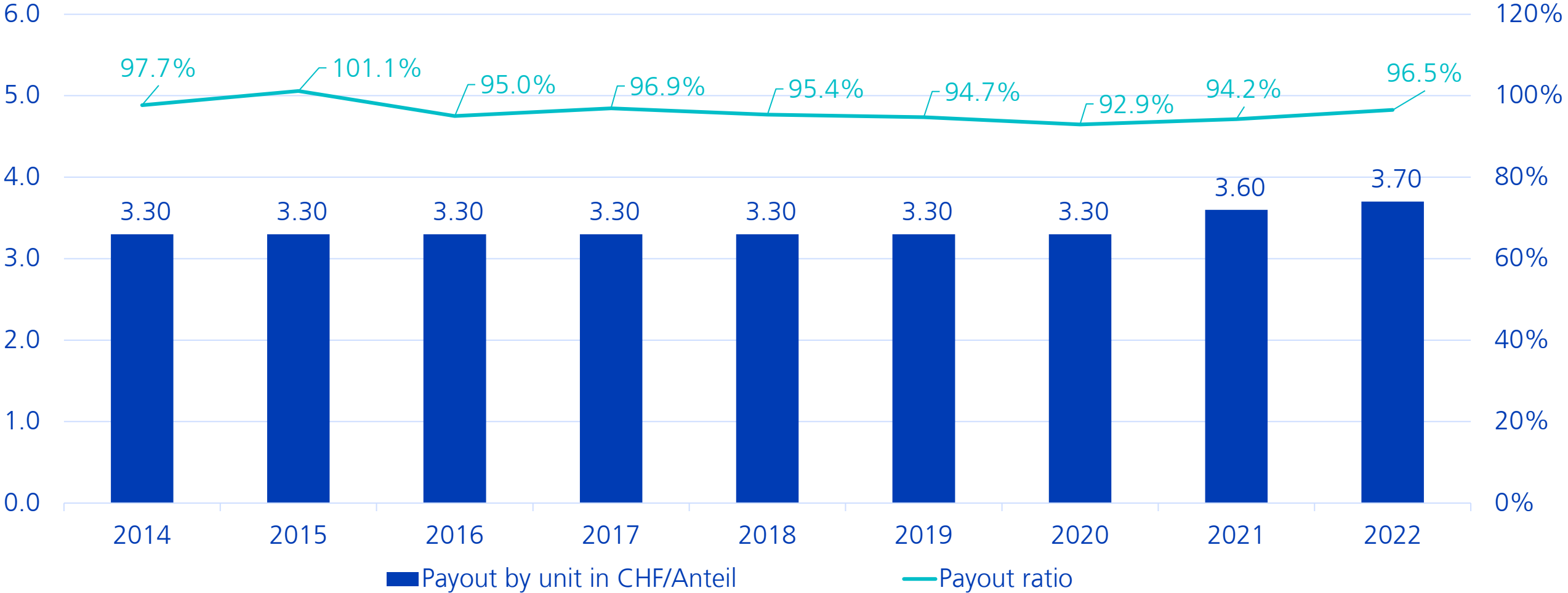
- Verkehrswert per 31.12.2021: 5.03 MCHF
- Anstehender CAPEX von 2.0 MCHF
- Verkaufserlös: 6.9 MCHF
- Kapitalgewinn: 1.48 MCHF nach Steuern
- Baujahr 1980

Refinanzierungsstruktur nach Laufzeiten (in MCHF)



	2020	2021	2022
Fremdfinanzierungsquote	21.68%	21.96%	21.59%
Verzinsung der Fremdfinanzierung	0.84%	0.81%	1.27%
Restlaufzeit Fremdfinanzierung in Jahren	4.47	5.42	5.76
Fremdfinanzierungskosten in MCHF	3.26	3.16	3.90

Nachhaltige Erhöhung der Ausschüttung



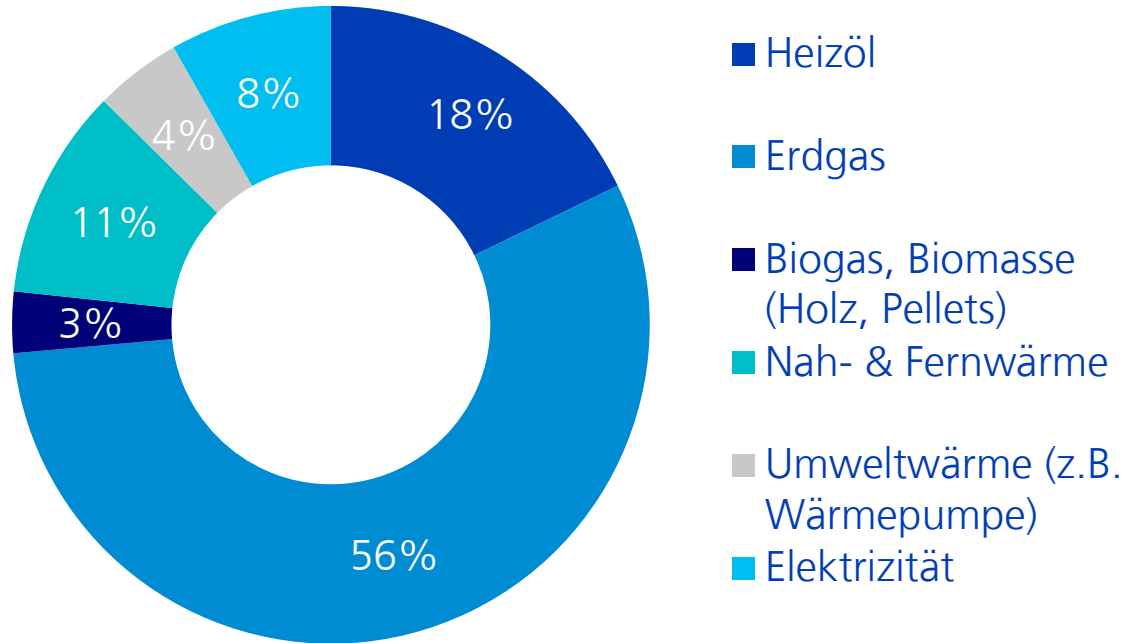
GRESB Ergebnis-Beurteilung 2022

2022	Score	Rating
Bestand	80 (Green Star)	★★★★★
Bauprojekte	84 (Green Star)	★★★★★

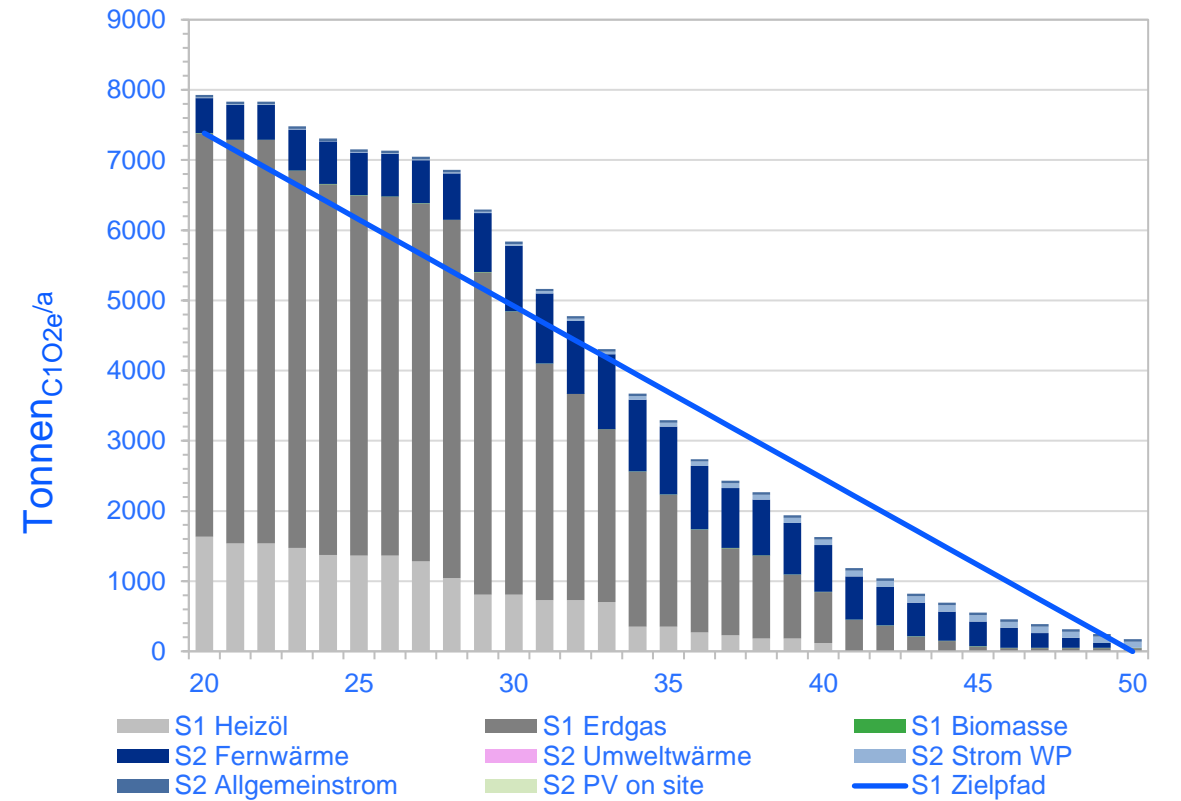
Management / Performance Score



Energieträger-Mix 2021



CO₂e-Absenkpfad



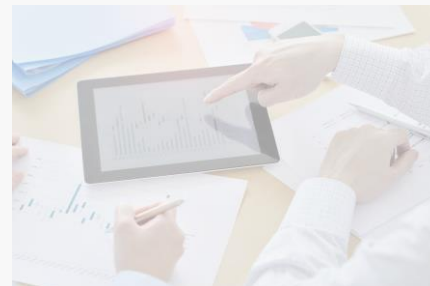
1. Rückblick 2022



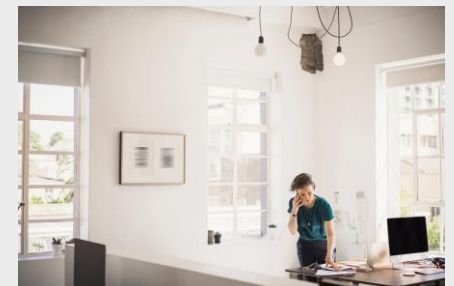
3. Portfolio



2. Jahresergebnis 2022



4. Guidance 2023



**Umsetzung der laufenden Bestandesoptimierungen
Evaluation neuer Bestandesinvestitionen**

Selektive Akquisitionen & Devestitionen

Optimierte Kosten- & Ertragsstruktur

Umsetzung CO₂-Absenkpfad

Haben Sie Fragen?





Property Tour 2023

Save-the-Date – Donnerstag, 6. Juli

Die im Dokument enthaltenen Informationen basieren auf Quellen, die für zuverlässig gehalten werden und das Dokument wurde mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die Zürcher Kantonalbank gibt jedoch keinerlei Garantie für die Korrektheit oder Vollständigkeit der Informationen ab und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Alle Angaben sind ohne Gewähr und erfolgen ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Die Zürcher Kantonalbank weist darauf hin, dass jede Investition mit Risiken verbunden ist. Die Kurse und Renditen der Effekten können sowohl fallen als auch steigen. Die Wertentwicklung der Vergangenheit ist keine Garantie für die zukünftige Performance. Die in diesem Anlagevorschlag publizierten Schätzungen bezüglich zukünftiger Renditen und Risiken sowie die Angaben zur bisherigen Wertentwicklung im Falle der verschiedenen Anlagestrategien dienen lediglich Informationszwecken und stellen deshalb keinen Teil des Anlagevorschlags oder eine Empfehlung irgendwelcher Art dar. Die Zürcher Kantonalbank übernimmt in keinem Fall eine Haftung für etwaige Verluste oder Schäden jeglicher Art, die durch die Verwendung der in diesem Dokument enthaltenen Informationen entstehen könnten. Investoren sollten deshalb eine individuelle, auf ihren persönlichen Umständen beruhende Beratung und Prüfung auf juristische, regulatorische, steuerliche und andere Konsequenzen in Anspruch nehmen und die entsprechenden produktspezifischen Dokumente betreffend den geplanten Anlagen (Termsheets, Factsheets, Verkaufsprospekte, Produkte-beschreibungen etc.) vorgängig studieren, bevor sie Anlageentscheidungen treffen. Diese Dokumente können bei Ihrem Kundenbetreuer, unter www.zkb.ch oder bei der Fondsleitung und bei der Depotbank kostenlos bezogen werden. Das vorliegende Dokument wurde nicht von der Abteilung «Finanzanalyse» im Sinne der von der Schweizerischen Bankiervereinigung heraus gegebenen «Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse» erstellt und unterliegt folglich nicht diesen Richtlinien.

Die für Sie bereitgestellten Informationen sind zeitkritisch und sollten aufgrund ihrer vorübergehenden Gültigkeit umgehend umgesetzt werden. Die Zürcher Kantonalbank haftet namentlich nicht für Verluste, die entstehen, weil Sie nicht erreichbar waren oder weil die Übermittlung unvollständig erfolgte. Die Zürcher Kantonalbank bemüht sich, Ihnen Portfolioanalysen und Anlagevorschläge zuzustellen, welche die Struktur und Zusammensetzung Ihres(r) Anlageportfolio(s) optimieren. Dennoch kann die Bank keinerlei Garantien oder Gewährleistungen für den Erfolg ihrer erteilten Vorschläge übernehmen, auch dann nicht, wenn Sie sämtliche Empfehlungen zeitnah und vollständig umsetzen.

Die Produktlinien der Zürcher Kantonalbank ermöglichen Ihnen die Wahl zwischen verschiedenen Anlagestrategien mit entsprechenden Risikostufen. Bevor Sie sich für ein Produkt entscheiden, sollten Sie die Eignung dieses Produktes für Ihre Bedürfnisse und Ihre speziellen Verhältnisse prüfen und sich über die besonderen Risiken informieren. Wir weisen Sie darauf hin, dass die Zürcher Kantonalbank die offerierten Dienstleistungen, Produkte und Preise jederzeit ohne vorgängige Ankündigung ändern kann.

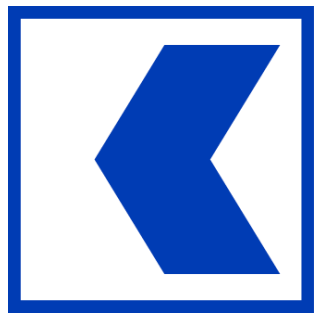
Dieses Dokument ist kein Prospekt im Sinne von Artikel 652a bzw. 1156 des schweizerischen Obligationenrechts oder Artikel 27 ff. des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange AG.

Weder diese Offerte noch die darin beschriebenen Produkte und erwähnten Informationen sind für Personen bestimmt, die einer Rechtsordnung unterstehen, welche die Publikation von bzw. den Zugang insbesondere zu Anlageinformationen (aufgrund der Nationalität der betreffenden Person, ihres Wohnsitzes oder aus anderen Gründen) verbieten. Für Personen, auf die solche Einschränkungen zutreffen, ist der Zugriff auf diese Unterlagen nicht gestattet. Die Unterlagen dürfen ihnen weder verteilt noch weiterverteilt werden. Die Beschränkungen gelten namentlich für Personen, die möglicherweise US-Personen nach der Definition der Regulation S des US Securities Act von 1933 sind. Definitionsgemäss umfasst «US Person» jede natürliche US-Person oder juristische Person, jedes Unternehmen, jede Firma, Kollektivgesellschaft oder sonstige Gesellschaft, die nach amerikanischem Recht gegründet wurde. Im Weiteren gelten die Kategorien der Regulation S.

This publication and the information contained within must not be distributed and / or redistributed, used or relied upon, by any person (whether individual or entity) who may be a US person under Regulation S under the US Securities Act of 1933. US persons include any US resident; any corporation, company, partnership or other entity organized under any law of the United States; and other categories set out in Regulation S.

Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der Zürcher Kantonalbank weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt oder weitergegeben werden.

Copyright © 2023 Zürcher Kantonalbank.



Zürcher
Kantonalbank