

SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND RESPONSIBLE SWITZERLAND INDIRECT

Jahresbericht per 30.09.2023

Teilvermögen des Swisscanto (CH) Investment Fund III
Vertraglicher Umbrella-Fonds schweizerischen Rechts der Art
«Übrige Fonds für traditionelle Anlagen»

Klasse	Valor	Währung
AA CHF	47481757	CHF
AT CHF	14478213	CHF
BA CHF	50051632	CHF
BT CHF	20594896	CHF
DT CHF	14478214	CHF
GT CHF	19225209	CHF

Rechnungswährung: CHF

Weitere Informationen stehen im Internet unter www.swisscanto-fondsleitungen.com zur Verfügung.

An den Verwaltungsrat der
Swisscanto Fondsleitung AG, Zürich

Zürich, 26. Januar 2024

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds

Swisscanto (CH) Investment Fund III,

mit dem Teilvermögen

- ▶ Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible Switzerland indirect

bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. September 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.



Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen, dem Fondsvertrag sowie dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.



Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- ▶ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Ernst & Young AG

Patrick Schwaller
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Yves Lauber
Zugelassener Revisionsexperte

Beilage

- ▶ Jahresrechnung bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. September 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes KAG

Inhaltsverzeichnis

1	Organisation und Verwaltung	2
2	Vertriebsorganisation	3
3	Abschlusszahlen	4
4	Derivative Finanzinstrumente - Risiko gemäss Commitment I	10
5	Spesen zu Gunsten Teilvermögen und Kommissionen zu Gunsten Fondsleitung	10
6	Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte	11
7	Pauschale Verwaltungskommission	11
8	Benchmark	11
9	TER	11
10	Ausschüttung des Nettoertrags 2022 / 2023	12
11	Thesaurierung des Nettoertrags 2022 / 2023	12
12	Ausschüttung des Kapitalgewinns 2022 / 2023	12
13	Fussnoten	13
14	Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung der Nettoinventarwerte	14

1 Organisation und Verwaltung

Fondsleitung

Firma Swisscanto Fondsleitung AG
Sitz Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich

Verwaltungsrat

Daniel Previdoli, Präsident
Mitglied der Generaldirektion und Leiter Products,
Services & Direct Banking, Zürcher Kantonalbank

Christoph Schenk, Vizepräsident
Mitglied der Direktion und Leiter Investment Solutions,
Zürcher Kantonalbank

Dr. Thomas Fischer, Mitglied (ab 03.01.2023)
General Counsel, Zürcher Kantonalbank

Regina Kleeb, Mitglied
Unabhängige Verwaltungsrätin, Master of Advanced Studies in Bankmanagement (IFZ)

Geschäftsleitung

Hans Frey
Geschäftsführer
Andreas Hogg
Stellvertretender Geschäftsführer und Leiter Risk, Finance & Services
Silvia Karrer
Leiterin Administration & Operations

Delegationen

Anlageentscheide Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
Fondsadministration Swisscanto Fondsleitung AG, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise, Place Saint-François 14, 1003 Lausanne

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Maagplatz 1, 8005 Zürich

2 Vertriebsorganisation

Zahlstelle

Banque Cantonale Vaudoise, Place Saint-François 14, 1003 Lausanne

Vertriebsträger

Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich

3 Abschlusszahlen

Übersicht

	von	01.10.2022	01.10.2021	01.10.2020	01.10.2019
	bis	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020
Konsolidiert					
	CHF				
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode		78'775'022.18	42'490'897.55	48'592'363.79	32'300'514.57
Klasse AA CHF					
	CHF				
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode		12'587'513.44	5'885'995.79	7'833'258.24	5'589'300.65
Anzahl Anteile am Ende der Rechnungsperiode		122'567.946	57'029.000	63'717.000	51'711.000
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode 1)		102.6982	103.2106	122.9400	108.0900
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode nach SSP		103.1090	102.8597	123.1300	108.3700
Ausschüttung je Anteil		-	0.10	-	-
Kapitalausschüttung je Anteil		1.40	1.90	1.80	-
Total Expense Ratio (Synthetische TER)		1.54 %	1.59 %	1.60 %	1.63 %
Klasse AT CHF					
	CHF				
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode		14'867'172.41	8'238'186.64	9'490'211.85	9'312'696.86
Anzahl Anteile am Ende der Rechnungsperiode		104'342.761	58'601.698	57'506.195	64'184.000
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode 1)		142.4840	140.5793	165.0300	145.0900
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode nach SSP		143.0539	140.1013	165.2900	145.4700
Total Expense Ratio (Synthetische TER)		1.54 %	1.59 %	1.60 %	1.63 %
Klasse BA CHF					
	CHF				
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode		8'791'652.68	9'265'630.75	3'490'735.79	2'087'880.11
Anzahl Anteile am Ende der Rechnungsperiode		87'969.607	93'374.164	29'659.000	20'169.000
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode 1)		99.9397	99.2312	117.7000	103.5200
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode nach SSP		100.3394	98.8938	117.8800	103.7900
Ausschüttung je Anteil		0.05	-	-	0.40
Kapitalausschüttung je Anteil		1.95	1.00	1.60	-
Total Expense Ratio (Synthetische TER)		1.22 %	1.27 %	1.28 %	1.31 %
Klasse BT CHF					
	CHF				
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode		3'644'984.36	3'133'359.85	9'145'219.43	3'186'350.22
Anzahl Anteile am Ende der Rechnungsperiode		29'298.110	25'586.331	63'817.798	25'365.461
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode 1)		124.4102	122.4623	143.3000	125.6200
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode nach SSP		124.9079	122.0459	143.5300	125.9400
Thesaurierung je Anteil		0.02	0.32	-	0.08
Total Expense Ratio (Synthetische TER)		1.22 %	1.27 %	1.28 %	1.31 %
Klasse DT CHF					
	CHF				
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode		7'978'189.19	7'853'961.04	9'182'277.13	8'038'410.16
Anzahl Anteile am Ende der Rechnungsperiode		43'312.354	43'392.354	43'392.354	43'392.354
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode 1)		184.2012	180.9987	211.6100	185.2500
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode nach SSP		184.9380	180.3833	211.9500	185.7300
Thesaurierung je Anteil		0.24	0.22	0.16	0.11
Total Expense Ratio (Synthetische TER)		1.09 %	1.14 %	1.15 %	1.18 %

	von	01.10.2022	01.10.2021	01.10.2020	01.10.2019
	bis	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020
Klasse GT CHF	CHF				
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode		30'905'510.10	8'113'763.48	9'450'661.35	4'085'876.57
Anzahl Anteile am Ende der Rechnungsperiode		205'429.037	54'931.037	54'781.037	27'089.037
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode 1)		150.4437	147.7082	172.5200	150.8300
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode nach SSP		151.0455	147.2060	172.7900	151.2200
Thesaurierung je Anteil		0.31	0.30	0.16	-
Total Expense Ratio (Synthetische TER)		0.98 %	1.03 %	1.04 %	1.07 %

Die in diesem Bericht enthaltenen Zahlen und Angaben sind vergangenheitsbezogen. Diese dürfen nicht als Garantie für die zukünftige Entwicklung verstanden werden.

Performance

	2022 / 2023	2022	2021	2020
Klasse AA CHF	2.11 %	-13.85 %	7.02 %	4.47 %
Klasse AT CHF	2.11 %	-13.85 %	7.02 %	4.47 %
Klasse BA CHF	2.43 %	-13.57 %	7.35 %	4.81 %
Klasse BT CHF	2.43 %	-13.58 %	7.36 %	4.81 %
Klasse DT CHF	1.81 %	-13.76 %	7.50 %	4.95 %
Klasse GT CHF	1.92 %	-13.66 %	7.61 %	5.06 %

Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kosten und Kommissionen unberücksichtigt.

Vermögensrechnung

(Verkehrswerte)	30.09.2023	30.09.2022
Bankguthaben auf Sicht	1'274'633.70	1'279'436.75
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte	16'808'994.55	9'316'520.20
Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	60'532'552.70	31'834'060.70
Sonstige Vermögenswerte	201'131.94	85'673.29
Gesamtfondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	78'817'312.89	42'515'690.94
Andere Verbindlichkeiten	-42'290.71	-24'793.39
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	78'775'022.18	42'490'897.55

Entwicklung der Anzahl Anteile

	von bis	01.10.2022 30.09.2023	01.10.2021 30.09.2022
Klasse AA CHF			
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode		57'029.000	63'717.000
Ausgegebene Anteile		70'808.946	4'056.000
Zurückgenommene Anteile		-5'270.000	-10'744.000
Bestand am Ende der Rechnungsperiode		122'567.946	57'029.000
Klasse AT CHF			
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode		58'601.698	57'506.195
Ausgegebene Anteile		55'447.057	5'119.259
Zurückgenommene Anteile		-9'705.994	-4'023.756
Bestand am Ende der Rechnungsperiode		104'342.761	58'601.698
Klasse BA CHF			
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode		93'374.164	29'659.000
Ausgegebene Anteile		27'581.480	70'663.298
Zurückgenommene Anteile		-32'986.037	-6'948.134
Bestand am Ende der Rechnungsperiode		87'969.607	93'374.164
Klasse BT CHF			
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode		25'586.331	63'817.798
Ausgegebene Anteile		5'739.280	19'028.810
Zurückgenommene Anteile		-2'027.501	-57'260.277
Bestand am Ende der Rechnungsperiode		29'298.110	25'586.331
Klasse DT CHF			
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode		43'392.354	43'392.354
Ausgegebene Anteile		11.954	-
Zurückgenommene Anteile		-91.954	-
Bestand am Ende der Rechnungsperiode		43'312.354	43'392.354
Klasse GT CHF			
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode		54'931.037	54'781.037
Ausgegebene Anteile		159'264.000	150.000
Zurückgenommene Anteile		-8'766.000	-
Bestand am Ende der Rechnungsperiode		205'429.037	54'931.037

Veränderung des Nettofondsvermögens

	von bis	01.10.2022 30.09.2023	01.10.2021 30.09.2022
Konsolidiert			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode		42'490'897.55	48'592'363.79
Ausbezahlte Ausschüttung		-227'688.18	-157'255.40
Thesaurierung; 35% Schweizerische Verrechnungssteuer		-26'806.60	-8'531.11
Saldo aus dem Anteilverkehr		35'939'934.67	1'364'377.06
Gesamterfolg aus Erfolgsrechnung		598'684.74	-7'300'056.79
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode		78'775'022.18	42'490'897.55

Erfolgsrechnung

Konsolidiert	von bis	01.10.2022 30.09.2023	01.10.2021 30.09.2022
Ertrag			
Erträge der Bankguthaben auf Sicht		397.50	342.80
Negativzinsen aus Bankguthaben auf Sicht		0.00	-9'334.19
Erträge der Aktien und sonstigen Beteiligungswertpapiere und -rechte		417'612.26	241'899.75
Erträge der Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen		6'031.36	2'881.06
Steuerrechtliche Anpassung aufgrund von Erträgen aus Zielfonds 4)		80'767.69	107'395.47
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		-38'045.81	2'488.93
Total Ertrag		466'763.00	345'673.82
Aufwand			
Passivzinsen		-292.05	-2'874.61
Reglementarische Vergütungen		-465'328.99	-339'171.95
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen		4'889.41	-746.21
Total Aufwand		-460'731.63	-342'792.77
Nettoertrag / Verlust		6'031.37	2'881.05
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		884'893.71	1'970'288.54
Zahlungen aus Kapitaleinlageprinzip		300'966.74	168'540.03
Einkünfte aus dem Swinging Single Pricing (SSP)		156'301.76	10'622.13
Übertrag von steuerrechtlichem Ausgleich aufgrund von Erträgen aus Zielfonds 4)		-80'767.69	-107'395.47
Realisierter Erfolg		1'267'425.89	2'044'936.28
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		-668'741.15	-9'344'993.07
Gesamterfolg		598'684.74	-7'300'056.79

Verwendung des Erfolges

Klasse AA CHF	30.09.2023	30.09.2022
Nettoertrag	-33'551.77	-12'838.15
Zuweisung des Verlusts zu den angesammelten Kapitalgewinnen und -verlusten	33'551.77	12'838.15
Vortrag des Vorjahres	1'926.25	7'629.15
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	171'595.13	108'355.10
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	173'521.38	115'984.25
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	171'595.13	114'058.00
Vortrag auf neue Rechnung	1'926.25	1'926.25
Total	173'521.38	115'984.25
Klasse AT CHF	30.09.2023	30.09.2022
Nettoertrag	-38'769.92	-18'598.83
Zuweisung des Verlusts zu den angesammelten Kapitalgewinnen und -verlusten	38'769.92	18'598.83
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	0.00	0.00
Klasse BA CHF	30.09.2023	30.09.2022
Nettoertrag	2'140.73	-394.86
Zuweisung des Verlusts zu den angesammelten Kapitalgewinnen und -verlusten	0.00	394.86
Vortrag des Vorjahres	2'647.54	2'647.54
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	171'540.74	93'374.16
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	176'329.01	96'021.70
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	175'939.22	93'374.16
Vortrag auf neue Rechnung	389.79	2'647.54
Total	176'329.01	96'021.70
Klasse BT CHF	30.09.2023	30.09.2022
Nettoertrag	697.39	8'244.91
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	697.39	8'244.91
Thesaurierung: 35% Schweizerische Verrechnungssteuer	244.09	2'885.72
Thesaurierung: Nettobetrag zur Wiederanlage	453.30	5'359.19
Total	697.39	8'244.91
Klasse DT CHF	30.09.2023	30.09.2022
Nettoertrag	10'481.88	9'695.80
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	10'481.88	9'695.80
Thesaurierung: 35% Schweizerische Verrechnungssteuer	3'668.66	3'393.53
Thesaurierung: Nettobetrag zur Wiederanlage	6'813.22	6'302.27
Total	10'481.88	9'695.80
Klasse GT CHF	30.09.2023	30.09.2022
Nettoertrag	65'033.06	16'772.18
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	65'033.06	16'772.18
Thesaurierung: 35% Schweizerische Verrechnungssteuer	22'761.57	5'870.26
Thesaurierung: Nettobetrag zur Wiederanlage	42'271.49	10'901.92
Total	65'033.06	16'772.18

Inventar des Fondsvermögens am Ende der Rechnungsperiode und Bestandesveränderungen während der Periode

ISIN / Fälligkeitsdatum	Bezeichnung	Anz / Nom in Tsd. 01.10.2022	Kauf Zugang 2)	Verkauf Abgang 3)	Anz / Nom in Tsd. Wäh- rung 30.09.2023	Kurs 8)	Kurswert CHF	in % 7)	Kat.
Wertpapiere, die an einer Börse kotiert sind							77'341'547.25	98.13	
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte							16'808'994.55	21.33	
CH0008038389	SWISS PRIME SITE-REG	42'065	57'069	29'043	70'091 CHF	83.95	5'884'139.45	7.47	a)
CH0008837566	ALLREAL HOLDING AG-REG	8'734	9'476	3'566	14'644 CHF	146.00	2'138'024.00	2.71	a)
CH0011108872	MOBIMO HOLDING AG-REG	3'440	3'411	1'163	5'688 CHF	245.50	1'396'404.00	1.77	a)
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY AG-REG	25'211	32'591	16'438	41'364 CHF	108.20	4'475'584.80	5.68	a)
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES AG	853	912	0	1'765 CHF	89.00	157'085.00	0.20	a)
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL ESTATE	13'786	11'462	0	25'248 CHF	16.70	421'641.60	0.53	a)
CH0148052126	ZUG ESTATES HOLDING AG-B SHR	152	209	15	346 CHF	1'595.00	551'870.00	0.70	a)
CH0212186248	NOVAVEST REAL ESTATE AG	3'180	4'201	0	7'381 CHF	36.50	269'406.50	0.34	a)
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN AG	2'692	3'027	299	5'420 CHF	79.00	428'180.00	0.54	a)
CH0273774791	INTERSHOP HOLDING AG	609	711	337	983 CHF	606.00	595'698.00	0.76	a)
CH0325094297	INVESTIS HOLDING SA	1'784	1'714	0	3'498 CHF	93.00	325'314.00	0.41	a)
CH0516131684	EPIC SUISSE AG	1'382	1'239	0	2'621 CHF	63.20	165'647.20	0.21	a)
Diverse							16'808'994.55	21.33	
Bezugsrechte							0.00	0.00	
CH1230032315	CRONOS IMMO FUND	0	1'920	1'920	0 CHF	0.00	0.00	0.00	
CH1230399284	SPSSIFC BZR02.12.22	0	12'000	12'000	0 CHF	0.00	0.00	0.00	
CH1247837250	HELVCH5PBZR20.03.23	0	7'538	7'538	0 CHF	0.00	0.00	0.00	
CH1249690814	CRONOS IMMO FUND - RIGHTS	0	5'368	5'368	0 CHF	0.00	0.00	0.00	
CH1278642884	BONHOTE-IMMOBILIER SI-SCRIP	0	17'626	17'626	0 CHF	0.00	0.00	0.00	
CH1281523931	BALOISE SWISS PROPERTY FUND	0	16'816	16'816	0 CHF	0.00	0.00	0.00	
Diverse							0.00	0.00	
Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen							60'532'552.70	76.80	
CH0002785456	SOLVALOR 61	6'950	6'514	3'574	9'890 CHF	281.00	2'779'090.00	3.53	a)
CH0026465366	UBS PROPERTY FUND DIRECT RESIDENTIAL	60'380	51'441	20'946	90'875 CHF	17.60	1'599'400.00	2.03	a)
CH0026725611	BONHOTE - IMMOBILIER	9'556	10'338	1'651	18'243 CHF	131.00	2'389'833.00	3.03	a)
CH0031069328	CS REAL ESTATE FUND LIVINGPLUS	33'492	36'460	5'726	64'226 CHF	131.50	8'445'719.00	10.72	a)
CH0033624211	PROCIMMO SWISS COMMERCIAL	8'662	9'008	1'814	15'856 CHF	142.00	2'251'552.00	2.86	a)
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND	6'743	7'397	2'236	11'904 CHF	146.50	1'743'936.00	2.21	a)
CH0037237630	STREETBOX REAL ESTATE FUND	499	432	78	853 CHF	422.00	359'966.00	0.46	a)
CH0039415010	REALSTONE SWISS PROPERTY	17'888	18'539	225	36'202 CHF	121.50	4'398'543.00	5.58	a)
CH0100612339	FIDFUND-RESIDENTIA	2'068	1'866	326	3'608 CHF	96.80	349'254.40	0.44	a)
CH0100778445	CS REAL ESTATE FD GREEN PROP	25'789	36'179	6'015	55'953 CHF	114.00	6'378'642.00	8.09	a)
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC	2'135	1'555	726	2'964 CHF	121.00	358'644.00	0.46	a)
CH0111959190	SWC (CH) REF RESP SWISS COMMERCIAL FA CHF	8'007	8'956	1'631	15'332 CHF	96.40	1'478'004.80	1.88	a)
CH0118768057	CS REAL ESTATE FD HOSPITALITY	10'840	13'218	2'204	21'854 CHF	63.60	1'389'914.40	1.76	a)
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PROPERTY FUND	8'414	13'255	1'402	20'267 CHF	114.50	2'320'571.50	2.94	a)
CH0124238004	ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV	20'064	24'124	3'658	40'530 CHF	133.50	5'410'755.00	6.86	a)
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REAL ESTATE FUND	3'695	2'592	726	5'561 CHF	130.50	725'710.50	0.92	a)
CH0192940390	UBS CH PROPTY DIRECT URBAN	43'598	57'846	22'448	78'996 CHF	13.25	1'046'697.00	1.33	a)
CH0215751527	DOMINICE SWISS PROPERTY FUND	2'370	2'438	0	4'808 CHF	114.00	548'112.00	0.70	a)
CH0235398572	PROCIMMO SWISS COMMERCIAL II	5'831	6'717	2'054	10'494 CHF	118.00	1'238'292.00	1.57	a)
CH0245633950	CS REAL EST LOGISTICSPLUS-A	7'940	16'341	2'548	21'733 CHF	91.00	1'977'703.00	2.51	a)
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PROPERTY FUND	2'773	2'309	1'987	3'095 CHF	83.00	256'885.00	0.33	a)
CH0267501291	SUSTAINABLE REAL ESTATE INVEST	0	2'891	0	2'891 CHF	103.00	297'773.00	0.38	a)
CH0293784861	SWISS LIFE REF CH SW PROPERT	18'759	21'555	1'913	38'401 CHF	117.50	4'512'117.50	5.72	a)
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	1'218	11'624	0	12'842 CHF	114.00	1'463'988.00	1.86	a)
CH0414551033	BALOISE SWISS PROPERTY FD	7'059	15'352	4'035	18'376 CHF	113.50	2'085'676.00	2.65	a)
CH0433089270	ZIF IMMO DIREKT SCHW	15'165	0	0	15'165 CHF	120.00	1'819'800.00	2.31	a)
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REAL EST	2'238	3'368	0	5'606 CHF	87.60	491'085.60	0.62	a)

ISIN / Fälligkeitsdatum	Bezeichnung	Anz / Nom in Tsd. 01.10.2022	Kauf Zugang 2)	Verkauf Abgang 3)	Anz / Nom in Tsd. Wäh- rung 30.09.2023	Kurs 8)	Kurswert CHF	in % 7)	Kat.
CH0513838323	HELVETIA SWISS PROPERTY FUND	0	9'422	0	9'422 CHF	104.00	979'888.00	1.24	a)
CH1139099068	SWISS PRIME SITE SOL FD-CHFI	10'000	4'000	0	14'000 CHF	102.50	1'435'000.00	1.82	a)
Diverse							60'532'552.70	76.80	

Vermögensaufstellung		Kurswert CHF	in % 7)
Bankguthaben auf Sicht		1'274'633.70	1.62
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte		16'808'994.55	21.33
Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen		60'532'552.70	76.80
Sonstige Vermögenswerte		201'131.94	0.26
Gesamtfondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode		78'817'312.89	100.00
Andere Verbindlichkeiten		-42'290.71	
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode		78'775'022.18	

Bewertungskategorien		Kurswert CHF	in % 7)
a)	Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden; bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden (Art. 88 Abs. 1 KAG);	77'341'547.25	98.13
b)	Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind; bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern;	0.00	0.00
c)	Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.	0.00	0.00

4 Derivative Finanzinstrumente - Risiko gemäss Commitment I

Engagement	Währung	Betrag	in % 28)
Total der engagementerhöhenden Positionen (Basiswertäquivalent)	CHF	-	-
Total der engagementreduzierenden Positionen (Basiswertäquivalent)	CHF	-	-

5 Spesen zu Gunsten Teilvermögen und Kommissionen zu Gunsten Fondsleitung

Periode: 01.10.2022 - 30.09.2023

Klasse	Währung	Ausgabespesen, Ausgabekomm. in % zu Gunsten 30)		Rücknahmespesen, Rücknahmekomm. in % zu Gunsten 30)	
		Teilvermögen	Fondsleitung	Teilvermögen	Fondsleitung
AA CHF	CHF	-	-	-	-
AT CHF	CHF	-	-	-	-
BA CHF	CHF	-	-	-	-
BT CHF	CHF	-	-	-	-
DT CHF	CHF	-	-	-	-
GT CHF	CHF	-	-	-	-

6 Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte

Am Bilanzstichtag ausgeliehene Effekten	Währung	Betrag
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte	CHF	-
Obligationen, Wandelobligationen und sonstige Forderungswertpapiere und -rechte	CHF	-
Andere Wertpapiere	CHF	-

Am Bilanzstichtag in Pension gegebene Effekten	Währung	Betrag
Keine	CHF	-

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich sogenannten «soft commissions» geschlossen.

7 Pauschale Verwaltungskommission

Die pauschale Verwaltungskommission (PVK) wird verwendet für die Leitung, die Entschädigung der Depotbank (PAF) für die von ihr erbrachten Dienstleistungen, wie auch für das Asset Management und den Vertrieb (PMF) des Teilvermögens.

Im Geschäftsjahr effektiv belastete Sätze:

Periode: 01.10.2022 - 30.09.2023

Klasse	PVK p.a. in %		PMF p.a. in %		PAF p.a. in %		VK Zielfonds p.a. in %	
	Eff	Max	Eff	Max	Eff	Max	Eff	Max
AA CHF	1.000	2.000	0.650		0.350		4.000	
AT CHF	1.000	2.000	0.650		0.350		4.000	
BA CHF	0.680	1.500	0.330		0.350		4.000	
BT CHF	0.680	1.500	0.330		0.350		4.000	
DT CHF	0.550	1.200	0.370		0.180		4.000	
GT CHF	0.440	1.000	0.260		0.180		4.000	

Gemäss den Verhaltensregeln der Asset Management Association Switzerland vom 5. August und 23. September 2021 (in Kraft 1. Januar 2022): Aus der pauschalen Verwaltungskommission können Gebühren bzw. Entschädigungen (inkl. Retrozessionen) zur Deckung der Vertriebstätigkeit des Fonds bezahlt werden. Als Vertriebstätigkeit gilt insbesondere jede Tätigkeit in Zusammenhang mit dem Angebot, der Werbung und der Vermittlung des Fonds. Die Gesellschaft bzw. die Fondsleitung kann Anlegern aufgrund objektiver Kriterien Rabatte auf den dem Fonds belasteten Gebühren bzw. Kosten gewähren.

8 Benchmark

Dieser Fonds hat keinen Referenzindex.

9 TER

Die TER wurde gemäss «Richtlinien zur Berechnung und Offenlegung der TER von kollektiven Kapitalanlagen», die von der AMAS - Asset Management Association Switzerland (Stand: 5. August 2021) herausgegeben wurden, ermittelt.

10 Ausschüttung des Nettoertrags 2022 / 2023

Ex-Datum: 17.01.2024

Ausschüttung an Anteilscheininhaber

Zahlbar: 22.01.2024

Klasse	Affidavit-fähig	Währung	Brutto je Anteil	Abzgl. 35% Eidg. Vst	Netto je Anteil
AA CHF	Nein	CHF	-	-	-
BA CHF	Nein	CHF	0.05000	0.01750	0.03250

11 Thesaurierung des Nettoertrags 2022 / 2023

Ex-Datum: 17.01.2024

Thesaurierung an Anteilscheininhaber

Zahlbar: 22.01.2024

Klasse	Affidavit-fähig	Währung	Brutto je Anteil	Abzgl. 35% Eidg. Vst	Netto je Anteil
AT CHF	Nein	CHF	-	-	-
BT CHF	Nein	CHF	0.02380	0.00833	0.01547
DT CHF	Nein	CHF	0.24200	0.08470	0.15730
GT CHF	Nein	CHF	0.31657	0.11079	0.20578

12 Ausschüttung des Kapitalgewinns 2022 / 2023

Ex-Tag: 17.01.2024

Ausschüttung des Kapitalgewinns an Anteilscheininhaber

Zahlbar: 20.01.2024

Klasse	Währung	Netto
AA CHF	CHF	1.40000
BA CHF	CHF	1.95000

13 Fussnoten

- 1) Der Bewertungs-Nettoinventarwert wird mathematisch auf 0.0001 der Rechnungseinheit gerundet.
- 2) Käufe umfassen unter anderem die Transaktionen: Käufe / Gratistitel / Konversionen / Namensänderungen / Splits / Stock-/ Wahldividenden / Titelaufteilungen / Überträge / Umtausch zwischen Gesellschaften / Zuteilungen aus Bezugs-/Optionsrechten / Sacheinlagen.
- 3) Verkäufe umfassen unter anderem die Transaktionen: Verkäufe / Auslosungen / Ausbuchungen infolge Verfall / Ausübungen von Bezugs-/Optionsrechten / Konversionen / Reverse Splits / Rückzahlungen / Überträge / Umtausch zwischen Gesellschaften / Sachauslagen.
- 4) Gemäss Kreisschreiben 24 vom 20.11.2017 und 25 vom 23.02.2018 der Eidgenössischen Steuerverwaltung.
- 7) Allfällige Abweichungen in den Totalisierungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.
- 8) Kursangabe der britischen Titel in Pence.
- 28) Sämtliche engagementerhöhenden Derivate (netto nach Verrechnung gegenläufiger Positionen) sind durch geldnahe Mittel gedeckt. Sämtliche engagementreduzierenden Derivate (netto nach Verrechnung gegenläufiger Positionen) sind durch die entsprechenden Basiswerte gedeckt.
- 30) Darstellung der Angaben in Prozent des Nettoinventarwertes.

14 Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung der Nettoinventarwerte

1. Der Bewertungs-Nettoinventarwert des Teilvermögens und der Anteil der einzelnen Klassen wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie für jeden Tag, an dem Anteile ausgegeben oder zurückgenommen werden, in der Rechnungseinheit des Teilvermögens gemäss § 20 Ziff. 1, berechnet. Für Tage, an welchen die Börsen bzw. Märkte der Hauptanlageländern des Teilvermögens geschlossen sind (z.B. Banken- und Börsenfeiertage), findet keine Bewertung des Vermögens des Teilvermögens statt.
2. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
3. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 2 bewerten.
4. Der Wert von Geldmarktinstrumenten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt:
Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
5. Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
6. Der Bewertungs-Nettoinventarwert eines Anteils einer Klasse des Teilvermögens ergibt sich aus der der betreffenden Anteilsklasse am Verkehrswert des Vermögens des Teilvermögens zukommenden Quote, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Teilvermögens, welche der betreffenden Anteilsklasse zugeteilt sind, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile der entsprechenden Klasse. Er wird mathematisch auf die kleinste gängige Einheit der Währung des Teilvermögens gerundet, also auf 0.0001 CHF gerundet.
7. Falls an einem Auftragstag die Summe der Zeichnungen und Rücknahmen in bar des Teilvermögens zu einem Nettovermögenszufluss bzw. -abfluss führt, wird der Bewertungs-Nettoinventarwert des Teilvermögens erhöht bzw. reduziert (Swinging Single Pricing). Die maximale Anpassung beläuft sich auf 1% des Bewertungs-Nettoinventarwertes. Berücksichtigt werden die Nebenkosten (Geld/Brief-Spannen, marktkonforme Courtagen, Kommissionen, Abgaben usw.), die im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen.

Die Anpassung führt zu einer Erhöhung des Bewertungs-Nettoinventarwertes, wenn die Nettobewegungen zu einer Erhöhung des Nettovermögens des Teilvermögens führen. Die Anpassung resultiert in einer Verminderung des Bewertungs-Nettoinventarwertes, wenn die Nettobewegungen einen Rückgang des Nettovermögens des Teilvermögens bewirken. Der unter Anwendung des Swinging Single Pricing ermittelte Nettoinventarwert ist somit ein gemäss dem 1. Satz dieser Ziffer modifizierter Nettoinventarwert.

In den in § 17 Ziff. 4 genannten sowie in sonstigen ausserordentlichen Situationen kann, sofern dies nach Ansicht der Fondsleitung im Interesse der Gesamtheit der Anleger geboten ist, die maximal zulässige Anpassung des Bewertungs-Nettoinventarwertes vorübergehend überschritten werden. Der entsprechend hinreichend

begründete Entscheidung der Fondsleitung wird zur Information der bestehenden und neuen Anleger im Publikationsorgan, welches im Prospekt genannt ist, veröffentlicht und der Prüfgesellschaft sowie der FINMA mitgeteilt.

8. Der bei den Zeichnungen bzw. Rücknahmen in bar anfallende Zu- bzw. Abschlag zum Bewertungs-Nettoinventarwert bei den Transaktionskosten erfolgt jeweils pauschal bezogen auf einem Durchschnittswert aus einer im Prospekt (Ziff. 1.8) näher definierten Periode.
9. Die Quoten am Verkehrswert des Nettovermögens des Teilvermögens (Vermögen des Teilvermögens, abzüglich der Verbindlichkeiten), welche den jeweiligen Anteilsklassen zuzurechnen sind, werden erstmals bei der Erstaussgabe mehrerer Anteilsklassen (wenn diese gleichzeitig erfolgt) oder der Erstaussgabe einer weiteren Anteilsklasse auf der Basis der dem Teilvermögen für jede Anteilsklasse zufließenden Betreffnisse bestimmt. Die Quote wird bei folgenden Ereignissen jeweils neu berechnet:
 - a) bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen;
 - b) bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Verbindlichkeiten (einschliesslich der fälligen oder aufgelaufenen Kosten und Kommissionen) an die verschiedenen Anteilsklassen, sofern die Verbindlichkeiten der verschiedenen Anteilsklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen, namentlich, wenn (i) für die verschiedenen Anteilsklassen unterschiedliche Kommissionssätze zur Anwendung gelangen oder wenn (ii) klassenspezifische Kostenbelastungen erfolgen;
 - c) bei der Inventarberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Erträgen oder Kapitalerträgen an die verschiedenen Anteilsklassen, sofern die Erträge oder Kapitalerträge aus Transaktionen anfallen, die nur im Interesse einer Anteilsklasse oder im Interesse mehrerer Anteilsklassen, nicht jedoch proportional zu deren Quote am Nettovermögen des Teilvermögens, getätigt wurden.