

SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND RESPONSIBLE SWITZERLAND INDIRECT (I)

Jahresbericht per 31.10.2023

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

Klasse	Valor	Währung
DT CHF	19360088	CHF
GT CHF	32517288	CHF
NT CHF	19360855	CHF
XT CHF	32517287	CHF

Rechnungswährung: CHF

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

An den Verwaltungsrat der
Swisscanto Fondsleitung AG, Zürich

Zürich, 23. Februar 2024

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds

Swisscanto (CH) Investment Fund VIII,

mit dem Teilvermögen

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

bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Oktober 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.



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 sowie dem Fondsvertrag 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 31. Oktober 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	9
5	Spesen zu Gunsten Teilvermögen und Kommissionen zu Gunsten Fondsleitung	10
6	Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte	10
7	Pauschale Verwaltungskommission	11
8	Benchmark	11
9	TER	11
10	Thesaurierung des Nettoertrags 2022 / 2023	11
11	Fussnoten	12
12	Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung der Nettoinventarwerte	13

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

Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Maagplatz 1, 8005 Zürich

2 Vertriebsorganisation

Zahlstelle

Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich

Vertriebsträger

Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich

3 Abschlusszahlen

Übersicht

	von	01.11.2022	01.11.2021	01.11.2020	01.11.2019
	bis	31.10.2023	31.10.2022	31.10.2021	31.10.2020
Konsolidiert					
	CHF				
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode		1'128'929'510.33	971'369'898.69	1'251'209'874.08	1'093'534'919.65
Klasse DT CHF					
	CHF				
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode		7'634'310.86	5'588'306.80	2'727'492.08	3'465'552.04
Anzahl Anteile am Ende der Rechnungsperiode		55'258.195	39'949.521	16'746.504	23'955.410
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode 1)		138.1571	139.8842	162.8693	144.6668
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode nach SSP		138.4196	140.3738	163.0811	144.2183
Thesaurierung je Anteil		1.49	2.01	2.41	2.26
Total Expense Ratio (Synthetische TER)		1.22 %	1.26 %	1.30 %	1.34 %
Klasse GT CHF					
	CHF				
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode		472'818'241.41	470'142'279.27	786'517'925.13	682'975'376.54
Anzahl Anteile am Ende der Rechnungsperiode		4'010'586.759	3'944'572.565	5'681'176.270	5'565'397.107
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode 1)		117.8925	119.1871	138.4428	122.7182
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode nach SSP		118.1165	119.6043	138.6228	122.3377
Thesaurierung je Anteil		1.52	1.91	1.92	1.91
Total Expense Ratio (Synthetische TER)		1.02 %	1.06 %	1.10 %	1.13 %
Klasse NT CHF					
	CHF				
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode		647'950'939.51	495'106'015.60	461'335'850.55	404'991'972.79
Anzahl Anteile am Ende der Rechnungsperiode		436'707.665	331'124.702	266'483.563	264'778.053
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode 1)		1'483.7178	1'495.2253	1'731.1981	1'529.5527
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode nach SSP		1'486.5369	1'500.4585	1'733.4487	1'524.8110
Thesaurierung je Anteil		24.26	24.41	24.54	24.00
Total Expense Ratio (Synthetische TER)		0.69 %	0.73 %	0.77 %	0.79 %
Klasse XT CHF					
	CHF				
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode		526'018.55	533'297.02	628'606.32	2'102'018.28
Anzahl Anteile am Ende der Rechnungsperiode		4'570.765	4'570.765	4'600.765	17'297.533
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode 1)		115.0833	116.6757	136.6308	121.5213
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode nach SSP		115.3019	117.0840	136.8084	121.1446
Thesaurierung je Anteil		1.09	1.68	3.80	1.91
Total Expense Ratio (Synthetische TER)		1.35 %	1.39 %	1.43 %	1.47 %

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 DT CHF	-0.75 %	-14.80 %	7.11 %	11.19 %
Klasse GT CHF	-0.55 %	-14.63 %	7.33 %	11.41 %
Klasse NT CHF	-0.22 %	-14.35 %	7.68 %	11.78 %
Klasse XT CHF	-0.88 %	-14.91 %	6.97 %	11.04 %
Benchmark	-1.37 %	-15.17 %	7.32 %	10.81 %
Tracking Error 33)	0.59 %	0.65 %	0.67 %	0.63 %

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.

Tracking Differenz

Klasse	
Klasse DT CHF	0.62 %
Klasse GT CHF	0.82 %
Klasse NT CHF	1.15 %
Klasse XT CHF	0.49 %

Tracking Differenz und Tracking Error: Das Teilvermögen wird in Anlehnung an einen Referenzindex aktiv gemanagt, wobei von Anlagen im Referenzindex abgewichen werden kann. Es ist nicht das Ziel, den Index vollständig nachzubilden. Die Tracking Differenz ist in Prozentpunkten angegeben. Neulancierungen sowie zur Fondswährung abweichende Klassenswährungen können zur Verzerrung der Tracking Differenz führen.

Vermögensrechnung

(Verkehrswerte)	31.10.2023	31.10.2022
Bankguthaben auf Sicht	8'450'283.66	10'446'530.37
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte	34'469'042.45	27'457'479.05
Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	1'084'108'928.40	931'760'776.55
Sonstige Vermögenswerte	2'044'264.42	1'836'892.27
Gesamtfondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	1'129'072'518.93	971'501'678.24
Andere Verbindlichkeiten	-143'008.60	-131'779.55
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	1'128'929'510.33	971'369'898.69

Entwicklung der Anzahl Anteile

	von bis	01.11.2022 31.10.2023	01.11.2021 31.10.2022
Klasse DT CHF			
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode		39'949.521	16'746.504
Ausgegebene Anteile		18'490.750	49'426.015
Zurückgenommene Anteile		-3'182.076	-26'222.998
Bestand am Ende der Rechnungsperiode		55'258.195	39'949.521

	von bis	01.11.2022 31.10.2023	01.11.2021 31.10.2022
Klasse GT CHF			
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode		3'944'572.565	5'681'176.270
Ausgegebene Anteile		602'732.806	832'141.031
Zurückgenommene Anteile		-536'718.612	-2'568'744.736
Bestand am Ende der Rechnungsperiode		4'010'586.759	3'944'572.565

	von bis	01.11.2022 31.10.2023	01.11.2021 31.10.2022
Klasse NT CHF			
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode		331'124.702	266'483.563
Ausgegebene Anteile		116'064.654	144'185.748
Ausgegebene Anteile (Sacheinlagen)		56'633.883	2'120.311
Zurückgenommene Anteile		-67'115.574	-81'664.920
Bestand am Ende der Rechnungsperiode		436'707.665	331'124.702

	von bis	01.11.2022 31.10.2023	01.11.2021 31.10.2022
Klasse XT CHF			
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode		4'570.765	4'600.765
Ausgegebene Anteile		375.249	-
Zurückgenommene Anteile		-375.249	-30.000
Bestand am Ende der Rechnungsperiode		4'570.765	4'570.765

Sacheinlagen (Ausgabe von Anteilen)

	Datum	Gegenwert	Anteile
Klasse NT CHF	08.03.2023	7'296'687.84	4'657.267
Klasse NT CHF	08.03.2023	4'753'142.80	3'033.795
Klasse NT CHF	07.09.2023	74'743'870.91	48'942.821

Veränderung des Nettofondsvermögens

	von bis	01.11.2022 31.10.2023	01.11.2021 31.10.2022
Konsolidiert			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode		971'369'898.69	1'251'209'874.08
Thesaurierung; 35% Schweizerische Verrechnungssteuer		-5'612'984.13	-5'904'721.42
Saldo aus dem Anteilverkehr		170'893'176.41	-130'705'184.27
Gesamterfolg aus Erfolgsrechnung		-7'720'580.64	-143'230'069.70
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode		1'128'929'510.33	971'369'898.69

Erfolgsrechnung

Konsolidiert	von bis	01.11.2022 31.10.2023	01.11.2021 31.10.2022
Ertrag			
Erträge der Bankguthaben auf Sicht		17'388.05	0.00
Negativzinsen aus Bankguthaben auf Sicht		0.00	-86'490.04
Erträge der Aktien und sonstigen Beteiligungswertpapiere und -rechte		614'918.80	656'158.00
Erträge der Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen		16'128'448.56	16'592'122.64
Steuerrechtliche Anpassung aufgrund von Erträgen aus Zielfonds 4)		0.00	1'610'832.47
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		3'160'599.82	3'133'190.31
Total Ertrag		19'921'355.23	21'905'813.38
Aufwand			
Reglementarische Vergütungen		-1'663'507.66	-2'180'500.43
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen		-1'445'748.87	-4'007'501.45
Total Aufwand		-3'109'256.53	-6'188'001.88
Nettoertrag / Verlust		16'812'098.70	15'717'811.50
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		16'737'327.54	64'954'408.84
Zahlungen aus Kapitaleinlageprinzip		2'919'461.55	1'797'992.61
Einkünfte aus dem Swinging Single Pricing (SSP)		555'069.59	989'245.49
Übertrag von steuerrechtlichem Ausgleich aufgrund von Erträgen aus Zielfonds 4)		0.00	-1'610'832.47
Realisierter Erfolg		37'023'957.38	81'848'625.97
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		-44'744'538.02	-225'078'695.67
Gesamterfolg		-7'720'580.64	-143'230'069.70

Verwendung des Erfolges

Klasse DT CHF		31.10.2023	31.10.2022
Nettoertrag		82'747.53	80'670.81
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		82'747.53	80'670.81
Thesaurierung: 35% Schweizerische Verrechnungssteuer		28'961.64	28'234.78
Thesaurierung: Nettobetrag zur Wiederanlage		53'785.89	52'436.03
Total		82'747.53	80'670.81
Klasse GT CHF		31.10.2023	31.10.2022
Nettoertrag		6'127'866.83	7'545'354.98
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		6'127'866.83	7'545'354.98
Thesaurierung: 35% Schweizerische Verrechnungssteuer		2'144'753.39	2'640'874.24
Thesaurierung: Nettobetrag zur Wiederanlage		3'983'113.44	4'904'480.74
Total		6'127'866.83	7'545'354.98
Klasse NT CHF		31.10.2023	31.10.2022
Nettoertrag		10'596'492.23	8'084'061.31
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		10'596'492.23	8'084'061.31
Thesaurierung: 35% Schweizerische Verrechnungssteuer		3'708'772.28	2'829'421.46
Thesaurierung: Nettobetrag zur Wiederanlage		6'887'719.95	5'254'639.85
Total		10'596'492.23	8'084'061.31
Klasse XT CHF		31.10.2023	31.10.2022
Nettoertrag		4'992.11	7'724.40
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		4'992.11	7'724.40
Thesaurierung: 35% Schweizerische Verrechnungssteuer		1'747.24	2'703.54
Thesaurierung: Nettobetrag zur Wiederanlage		3'244.87	5'020.86
Total		4'992.11	7'724.40

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

ISIN / Fälligkeitsdatum	Bezeichnung	Anz / Nom in Tsd. 01.11.2022	Kauf Zugang 2)	Verkauf Abgang 3)	Anz / Nom in Tsd. Wäh- rung 31.10.2023	Kurs 8)	Kurswert CHF	in % 7)	Kat.
Wertpapiere, die an einer Börse kotiert sind							1'118'577'970.85	99.07	
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte							34'469'042.45	3.05	
CH0008038389	SWISS PRIME SITE-REG	45'013	75'500	30'845	89'668 CHF	84.40	7'567'979.20	0.67	a)
CH0008837566	ALLREAL HOLDING AG-REG	35'647	8'008	13'500	30'155 CHF	145.80	4'396'599.00	0.39	a)
CH0011108872	MOBIMO HOLDING AG-REG	14'418	1'000	4'000	11'418 CHF	251.00	2'865'918.00	0.25	a)
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY AG-REG	47'352	45'399	26'000	66'751 CHF	111.70	7'456'086.70	0.66	a)
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL ESTATE	190'249	0	0	190'249 CHF	16.95	3'224'720.55	0.29	a)
CH0148052126	ZUG ESTATES HOLDING AG-B SHR	235	0	0	235 CHF	1'505.00	353'675.00	0.03	a)
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN AG	39'760	0	0	39'760 CHF	78.00	3'101'280.00	0.27	a)
CH0273774791	INTERSHOP HOLDING AG	552	0	552	0 CHF	0.00	0.00	0.00	
CH0516131684	EPIC SUISSE AG	57'029	28'952	0	85'981 CHF	64.00	5'502'784.00	0.49	a)
CHF							34'469'042.45	3.05	
Bezugsrechte							0.00	0.00	
CH1224273479	SRES BZR 23.11.22	34'999	0	34'999	0 CHF	0.00	0.00	0.00	
CH1230032315	CRONOS IMMO FUND	0	14'820	14'820	0 CHF	0.00	0.00	0.00	
CH1230399284	SPSSIFC BZR02.12.22	0	39'000	39'000	0 CHF	0.00	0.00	0.00	
CH1247837250	HELVCHSPBZR20.03.23	0	110'900	110'900	0 CHF	0.00	0.00	0.00	
CH1249690814	CRONOS IMMO FUND - RIGHTS	0	37'608	37'608	0 CHF	0.00	0.00	0.00	
CH1267224421	SREI-SUREESSW - SUBSCRIPTION RIGHTS 2022-05.06.23	0	34'999	34'999	0 CHF	0.00	0.00	0.00	
CH1278642884	BONHOTE-IMMOBILIER SI-SCRIP	0	127'881	127'881	0 CHF	0.00	0.00	0.00	
CH1281523931	BALOISE SWISS PROPERTY FUND	0	105'260	105'260	0 CHF	0.00	0.00	0.00	
Diverse							0.00	0.00	
Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen							1'084'108'928.40	96.02	
CH0002769351	CREDIT SUISSE REALESTATE FUND INTERSWISS	164'254	63'444	4'918	222'780 CHF	148.50	33'082'830.00	2.93	a)
CH0002770102	IMMO HELVETIC	131'323	46'214	4'137	173'400 CHF	193.00	33'466'200.00	2.96	a)
CH0002782263	LA FONCIERE	212'684	53'692	19'191	247'185 CHF	123.00	30'403'755.00	2.69	a)
CH0002785456	SOLVALOR 61	70'865	18'147	32'467	56'545 CHF	267.00	15'097'515.00	1.34	a)
CH0009778769	IMMOFONDS	74'829	22'058	11'038	85'849 CHF	489.00	41'980'161.00	3.72	a)
CH0012913700	CREDIT SUISSE REAL ESTATE SIAT	346'100	88'858	32'696	402'262 CHF	190.50	76'630'911.00	6.79	a)
CH0014420829	UBS PROPERTY FUND SWISS RESIDENTIAL ANFOS	677'815	139'275	62'145	754'945 CHF	74.40	56'167'908.00	4.97	a)
CH0014420852	UBS PROPERTY FUND LEMAN RESIDENTIAL FONCIPARS	294'472	67'371	32'145	329'698 CHF	113.50	37'420'723.00	3.31	a)
CH0014420878	UBS (CH) PROPERTY FUND - SWISS MIXED SIMA	1'285'159	325'765	104'826	1'506'098 CHF	121.00	182'237'858.00	16.14	a)
CH0014420886	UBS PROPERTY FUND SWISS COMMERCIAL SWISSREAL	664'503	142'454	92'292	714'665 CHF	58.20	41'593'503.00	3.68	a)
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND	120'623	33'213	22'957	130'879 CHF	194.50	25'455'965.50	2.25	a)
CH0026168846	SWISSINVEST REAL ESTATE INVESTMENT FUND	97'978	24'377	13'104	109'251 CHF	165.50	18'081'040.50	1.60	a)
CH0026465366	UBS PROPERTY FUND DIRECT RESIDENTIAL	648'840	243'793	332'536	560'097 CHF	16.80	9'409'629.60	0.83	a)
CH0026725611	BONHOTE - IMMOBILIER	118'735	38'524	20'145	137'114 CHF	123.50	16'933'579.00	1.50	a)
CH0031069328	CS REAL ESTATE FUND LIVINGPLUS	382'263	78'253	31'612	428'904 CHF	129.00	55'328'616.00	4.90	a)
CH0033624211	PROCIMMO SWISS COMMERCIAL	111'471	80'668	5'892	186'247 CHF	131.50	24'491'480.50	2.17	a)
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND	76'050	24'561	20'053	80'558 CHF	139.50	11'237'841.00	1.00	a)
CH0037237630	STREETBOX REAL ESTATE FUND	76	93	169	0 CHF	0.00	0.00	0.00	
CH0037430946	SWC (CH) REF RESPONSIBLE IFCA FA CHF	180'148	46'639	35'170	191'617 CHF	145.50	27'880'273.50	2.47	a)
CH0039415010	REALSTONE SWISS PROPERTY	229'992	92'593	9'252	313'333 CHF	115.00	36'033'295.00	3.19	a)
CH0100612339	FIDFUND-RESIDENTIA	25'891	9'149	300	34'740 CHF	94.00	3'265'560.00	0.29	a)
CH0100778445	CS REAL ESTATE FD GREEN PROP	306'615	122'496	38'432	390'679 CHF	109.50	42'779'350.50	3.79	a)
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC	0	15'723	6'491	9'232 CHF	119.50	1'103'224.00	0.10	a)
CH0111959190	SWC (CH) REF RESP SWISS COMMERCIAL FA CHF	96'362	18'380	3'323	111'419 CHF	94.80	10'562'521.20	0.94	a)
CH0118768057	CS REAL ESTATE FD HOSPITALITY	86'562	55'495	7'526	134'531 CHF	60.80	8'179'484.80	0.72	a)
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PROPERTY FUND	56'751	77'138	9'709	124'180 CHF	108.00	13'411'440.00	1.19	a)
CH0124238004	ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV	270'123	114'861	27'894	357'090 CHF	127.00	45'350'430.00	4.02	a)

ISIN / Fälligkeitsdatum	Bezeichnung	Anz / Nom in Tsd. 01.11.2022	Kauf Zugang 2)	Verkauf Abgang 3)	Anz / Nom in Tsd. Wäh- rung 31.10.2023	Kurs 8)	Kurswert CHF	in % 7)	Kat.
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REAL ESTATE FUND	38'216	11'429	6'016	43'629	CHF	130.00	5'671'770.00	0.50 a)
CH0192940390	UBS CH PROPTY DIRECT URBAN	506'319	370'952	268'318	608'953	CHF	12.00	7'307'436.00	0.65 a)
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	33'675	0	0	33'675	CHF	130.00	4'377'750.00	0.39 a)
CH0215751527	DOMINICE SWISS PROPERTY FUND	0	11'340	2'144	9'196	CHF	112.50	1'034'550.00	0.09 a)
CH0235398572	PROCIMMO SWISS COMMERCIAL II	60'637	13'869	74'506	0	CHF	0.00	0.00	0.00
CH0245633950	CS REAL EST LOGISTICPLUS-A	93'742	70'620	4'322	160'040	CHF	88.20	14'115'528.00	1.25 a)
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PROPERTY FUND	1'138	579	241	1'476	CHF	79.80	117'784.80	0.01 a)
CH0267501291	SUSTAINABLE REAL ESTATE INVEST	34'999	8'749	9'000	34'748	CHF	96.20	3'342'757.60	0.30 a)
CH0285087455	SF RET PROP FD / UT CHF	99'718	37'390	11'014	126'094	CHF	97.00	12'231'118.00	1.08 a)
CH0293784861	SWISS LIFE REF CH SW PROPERT	206'801	65'006	23'241	248'566	CHF	114.50	28'460'807.00	2.52 a)
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	14'815	69'335	149	84'001	CHF	112.00	9'408'112.00	0.83 a)
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	38'187	11'092	7'731	41'548	CHF	77.80	3'232'434.40	0.29 a)
CH0344799694	SF COMMERCIAL PROPERTIES	12'748	517	2'612	10'653	CHF	71.20	758'493.60	0.07 a)
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	278'706	72'337	14'124	336'919	CHF	134.50	45'315'605.50	4.01 a)
CH0414551033	BALOISE SWISS PROPERTY FD	68'157	95'014	10'340	152'831	CHF	110.00	16'811'410.00	1.49 a)
CH0433089270	ZIF IMMO DIREKT SCHW	49'000	8'000	0	57'000	CHF	122.00	6'954'000.00	0.62 a)
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REAL EST	24'567	22'133	101	46'599	CHF	83.60	3'895'676.40	0.35 a)
CH0513838323	HELVETIA SWISS PROPERTY FUND	110'900	12'000	0	122'900	CHF	104.00	12'781'600.00	1.13 a)
CH0555854626	PURE SWISS OPPORT REF-CHF	0	33'000	0	33'000	CHF	122.00	4'026'000.00	0.36 a)
CH1139099068	SWISS PRIME SITE SOL FD-CHFI	30'000	35'500	0	65'500	CHF	102.00	6'681'000.00	0.59 a)
CHF								1'084'108'928.40	96.02

Vermögensaufstellung

	Kurswert CHF	in % 7)
Bankguthaben auf Sicht	8'450'283.66	0.75
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte	34'469'042.45	3.05
Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	1'084'108'928.40	96.02
Sonstige Vermögenswerte	2'044'264.42	0.18
Gesamtfondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	1'129'072'518.93	100.00
Andere Verbindlichkeiten	-143'008.60	
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	1'128'929'510.33	

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);	1'118'577'970.85	99.07
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: 01.11.2022 - 31.10.2023

Klasse	Währung	Ausgabespesen, Ausgabekomm. in % zu Gunsten 30)		Rücknahmespesen, Rücknahmekomm. in % zu Gunsten 30)	
		Teilvermögen	Fondsleitung	Teilvermögen	Fondsleitung
DT CHF	CHF	-	-	-	-
GT CHF	CHF	-	-	-	-
NT CHF	CHF	-	-	-	-
XT 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: 01.11.2022 - 31.10.2023

Klasse	PVK p.a. in %		PMF p.a. in %	PAF p.a. in %	VK Zielfonds p.a. in %
	Eff	Max	Eff	Eff	Max
DT CHF	0.550	1.200	0.370	0.180	2.000
GT CHF	0.340	1.000	0.160	0.180	2.000
NT CHF	-	-	-	-	2.000
XT CHF	0.680	1.500	0.330	0.350	2.000

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

SXI Real Estate® Funds Broad

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 Thesaurierung des Nettoertrags 2022 / 2023

Ex-Datum: 21.02.2024

Thesaurierung an Anteilscheininhaber

Zahlbar: 24.02.2024

Klasse	Affidavit-fähig	Währung	Brutto je Anteil	Abzgl. 35% Eidg. Vst	Netto je Anteil
DT CHF	Nein	CHF	1.497	0.523	0.974
GT CHF	Nein	CHF	1.527	0.534	0.993
NT CHF	Nein	CHF	24.264	8.492	15.772
XT CHF	Nein	CHF	1.092	0.382	0.710

11 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.
- 33) Annualisierte Standardabweichung der monatlichen Renditedifferenz zwischen stetiger Bruttorendite (vor Abzug von Gebühren) und stetiger Benchmarkrendite über den Betrachtungszeitraum.
Berechnungsformel: $\text{Tracking Error} = \text{STANDARDABWEICHUNG (über einen Zwölfmonatszeitraum berechnete monatliche Renditedifferenz)} * \text{QUADRATWURZEL}(12)$

12 Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung der Nettoinventarwerte

1. Der Bewertungs-Nettoinventarwert und der Anteil der einzelnen Klassen (Quoten) wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie für jeden Tag, an dem Anteile ausgegeben oder zurückgenommen werden, in der Rechnungseinheit des entsprechenden Teilvermögens berechnet. Für Tage, an welchen die Börsen bzw. Märkte in den Hauptanlageländern eines Teilvermögens geschlossen sind (z.B. Bank- oder Börsenfeiertage), findet keine Berechnung des Vermögens des entsprechenden 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, 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 Konstanzhaltung 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 eines Teilvermögens im Sinne von § 6 Ziff. 1 oben ergibt sich aus der der betreffenden Anteilsklasse am Verkehrswert des Vermögens dieses Teilvermögens zukommenden Quote, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten dieses Teilvermögens, die der betreffenden Anteilsklasse zugeteilt sind, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile der entsprechenden Klasse.
7. Falls an einem Auftragstag die Summe der Zeichnungen und Rücknahmen in bar des jeweiligen 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 2% des Bewertungs-Nettoinventarwertes. Berücksichtigt werden die Nebenkosten (Geld-/Brief-Spannen, marktconforme 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 einem Anstieg der Anzahl Anteile des Teilvermögens führen. Die Anpassung resultiert in einer Verminderung des Bewertungs-Nettoinventarwertes, wenn die Nettobewegungen einen Rückgang der Anzahl der Anteile bewirken. Der unter Anwendung des Swinging Single Pricing ermittelte Nettoinventarwert ist somit ein gemäss dem 1. Satz dieser Ziffer modifizierter Nettoinventarwert. Der modifizierte Nettoinventarwert wird jeweils auf 0.0001 der Rechnungseinheit des entsprechenden Teilvermögens oder, falls abweichend, der Referenzwährung der entsprechenden Anteilsklasse gerundet. Bei Teilvermögen mit Rechnungseinheit JPY wird der modifizierte

Nettoinventarwert jeweils auf 0.01 der Rechnungseinheit des entsprechenden Teilvermögens oder, falls abweichend, 0.0001 der Referenzwährung der entsprechenden Anteilsklasse gerundet.

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 Anhang (IX. Ziff. 3) näher definierten Periode.

In den in § 19 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 Entscheid der Fondsleitung wird zur Information der bestehenden und neuen Anleger im Publikationsorgan, welches im Anhang zum Fondsvertrag genannt ist, veröffentlicht und der Prüfgesellschaft sowie der FINMA mitgeteilt.

8. Die Quoten am Verkehrswert des Nettovermögens eines Teilvermögens (Vermögen eines Teilvermögens abzüglich der Verbindlichkeiten), welche den jeweiligen Anteilsklassen zuzurechnen sind, werden erstmals bei der Erstausgabe mehrerer Anteilsklassen (wenn diese gleichzeitig erfolgt) oder der Erstausgabe einer weiteren Anteilsklasse auf der Basis der dem entsprechenden 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) auf den Stichtag von Ausschüttungen, sofern (i) solche Ausschüttungen nur auf einzelnen Anteilsklassen (Ausschüttungsklassen) anfallen oder sofern (ii) die Ausschüttungen der verschiedenen Anteilsklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen oder sofern (iii) auf den Ausschüttungen der verschiedenen Anteilsklassen unterschiedliche Kommissions- oder Kostenbelastungen anfallen;
 - c) 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;
 - d) bei der Inventarwertberechnung, 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.