

# Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA

Immobilienfonds schweizerischen Rechts

Halbjahresbericht per 30. Juni 2021 (ungeprüft)



# Inhalt

<b>Organisation und Verwaltung</b>	<b>3</b>
<b>Vertriebsorganisation</b>	<b>4</b>
<b>Kommentar des Fondsmanagers</b>	<b>5</b>
<b>Abschlusszahlen</b>	<b>6</b>
<b>Kommentar zur Halbjahresrechnung</b>	<b>9</b>
<b>Inventar der Liegenschaften per 30.06.2021</b>	<b>10</b>
<b>Verzeichnis der Immobiliengesellschaften</b>	<b>14</b>
<b>Hypotheken</b>	<b>15</b>
<b>Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte</b>	<b>17</b>
<b>Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens</b>	<b>18</b>
<b>Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes</b>	<b>19</b>

Weitere Informationen stehen im Internet unter [www.swisscanto.com](http://www.swisscanto.com) zur Verfügung.

**Swisscanto Fondsleitung AG**

Zürich, 18. August 2021

# Organisation und Verwaltung

<b>Fondsleitung</b>	<b>Swisscanto Fondsleitung AG</b> Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
<b>Verwaltungsrat</b>	<b>Daniel Previdoli</b> , Präsident Mitglied der Generaldirektion und Leiter Products, Services & Directbanking, Zürcher Kantonalbank <b>Christoph Schenk</b> , Vizepräsident Mitglied der Direktion und Leiter Investment Solutions, Zürcher Kantonalbank <b>Regina Kleeb</b> , Mitglied Mitglied der Direktion und Leiterin Produktmanagement Anlage- & Vorsorgegeschäft, Zürcher Kantonalbank
<b>Geschäftsführung</b>	<b>Hans Frey</b> Geschäftsführer <b>Andreas Hogg</b> Leiter Risk, Finance & Services <b>Silvia Karrer</b> Leiterin Administration & Operations
<b>Fondsadministration</b>	<b>Swisscanto Fondsleitung AG</b> Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
<b>Asset Management</b>	<b>Zürcher Kantonalbank</b> Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
<b>Anlagekommission</b>	<b>Dr. Stephan Kloess</b> , Präsident Kloess Real Estate, Altendorf <b>Gian Reto Lazzarini</b> , Vizepräsident CMI Partner AG, Altendorf <b>David Michaud</b> , Mitglied Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne <b>Bruno Brühlhart</b> , Mitglied Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg
<b>Buchführung/ Administration</b>	Die Fondsleitung hat im Sinne von Art. 14 FINIG die Fondsadministration wie folgt delegiert: Buchführung und Abschlussarbeiten des Immobilienfonds an Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen Geschäftsführung: Alexander Schneider, dipl. Wirtschaftsprüfer

---

<b>Liegenschaftsverwaltungen</b>	Bernard Nicod SA, Lausanne Apleona Real Estate AG, Wallisellen PRIVERA AG, Gümligen Wincasa AG, Winterthur
<b>Schätzungsexperten</b>	Swiss Valuation Group AG, Zürich namentlich: Dr. sc. ETH Mario Del Puppo, dipl. Arch. ETH/SIA, Horw Roger Stieger, dipl. Immobilien-Treuhänder, Balgach
<b>Depotbank</b>	Zürcher Kantonalbank, Zürich
<b>Prüfungsgesellschaft</b>	Ernst & Young AG, Zürich

---

**Vertriebsorganisation**

---

<b>Vertrieb Schweiz</b>	Zahl- und Vertriebsstellen Zahlstelle ist die Depotbank Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich. Mit dem Vertrieb des Immobilienfonds ist das folgende Institut beauftragt worden: Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen. Die Fondsleitung ist berechtigt, weitere Vertriebsträger einzusetzen.
<b>Verkaufsrestriktion</b>	Anteile dieses Fonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

---

# Kommentar des Fondsmanagers zum Halbjahresergebnis 2021

Das Marktumfeld war im ersten Halbjahr 2021 nach wie vor geprägt von Covid-19, tiefen Zinsen sowie einer anhaltend hohen Nachfrage nach Schweizer Liegenschaften und daraus resultierenden attraktiven Renditen von direkten Immobilienanlagen.

Die Situation um die Pandemie normalisierte sich in den letzten Monaten zunehmend. Die Beschränkungen der Wirtschaft betrafen vor allem noch einzelne Wirtschaftssektoren wie Gastronomie und Hospitality direkt, weshalb am Immobilienmarkt auch nur diese unmittelbar die Belastung spürten. Die meisten anderen, für den Gesamtmarkt meist viel bedeutenderen Sektoren wie Wohnen, Büro, Industrie oder auch der Food-Retail waren kaum betroffen. Mit der graduellen Öffnungspolitik gegen Ende des ersten Halbjahres begann sich zudem auch die Situation für die direkt betroffenen Sektoren zu entspannen.

Am Immobilientransaktionsmarkt setzte sich die im zweiten Halbjahr 2020 begonnene Belebung ungebrochen fort. Seit Jahresbeginn kamen so viele Objekte wie schon lange nicht mehr auf den Markt. Die Nachfrage nach Anlageliegenschaften blieb ebenfalls hoch. Insbesondere die Preise für Mehrfamilienhäuser und kommerzielle Core-Liegenschaften an Zentrumsanlagen stiegen nochmals und die Ankaufsrenditen sanken entsprechend. Wir erwarten auch im zweiten Halbjahr 2021 hohe Aktivität am Transaktionsmarkt.

Der Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA («Fonds») erzielte im ersten Halbjahr 2021 wiederholt ein starkes Ergebnis. Der Nettoertrag konnte gegenüber der Vorjahresperiode nochmals deutlich von CHF 18.6 Mio. auf CHF 19.5 Mio. gesteigert werden. Die wiederholte Steigerung des Nettoertrages basiert einerseits auf einer weiteren Reduktion der Mietzinsausfallrate von bereits tiefen 3.7% im Jahr 2020 auf 3.4% im laufenden Geschäftsjahr. Andererseits konnte Mehrertrag aus Sanierungsprojekten sowie aus dem Zukauf der Liegenschaft Lehnstrasse 89 in St. Gallen realisiert werden. Zudem blieb der Fonds wenig direkt betroffen von den Coronamassnahmen. Über 90% der Erträge des Fonds stammen aus klassischer Wohnnutzung und dem dazugehörigen Parking.

Dies bestätigt die Attraktivität des Portfolios sowie die langfristig ausgelegte Fondsstrategie. Der Fokus liegt primär in der Potenzialabschöpfung im Bestand. Allfällige Akquisitionen werden weiterhin nur selektiv geprüft. Die aktuelle Marktlage kann zudem für Devestitionen von nicht strategiekonformen Objekten genutzt werden. Insgesamt zielt der Fonds für das Geschäftsjahr 2021 weiterhin auf den Erhalt der langjährigen stabilen und nachhaltigen Ausschüttung.

# Abschlusszahlen

## Information für die Anleger

Übersicht/Kennzahlen		01.01.21 30.06.21	01.01.20 30.06.20	01.01.20 31.12.20
<b>Eckdaten</b>				
Inventarwert pro Anteil	CHF	116.51	112.28	118.00
Abzüglich 2.8% Nebenkosten	CHF	-3.26	-3.14	-3.30
Abzüglich 2% Kommission	CHF	-2.33	-2.25	-2.36
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	110.92	106.89	112.34
Letzter Börsenkurs per Stichtag	CHF	169.30	146.50	171.00
Höchster Börsenkurs	CHF	177.40	159.50	176.00
Tiefster Börsenkurs	CHF	159.70	130.60	130.60
Agio		45.31%	30.48%	44.91%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz		3.62%	3.74%	3.62%
Steuerwert (per 31.12.)	CHF	171.00	144.50	171.00
<b>Rendite und Performance</b>				
Performance		0.87%	3.72%	21.07%
SXI Real Estate Funds TR (Benchmark)		6.73%	-1.64%	10.81%
Kurs/Gewinn-Verhältnis (P/E ratio)		93.28	83.92	22.89
Kurs/Cashflow-Verhältnis (P/CF ratio)		92.32	83.27	48.37
Anlagerendite		1.58%	1.57%	6.75%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1.54%	1.53%	6.56%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1.18%	1.20%	4.79%
Nettorendite der fertigen Bauten		1.72%	1.76%	3.47%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		65.61%	65.46%	65.78%
Mietausfallrate		3.37%	3.90%	3.66%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV)		0.77%	0.77%	0.78%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> MV)		0.76%	0.85%	0.81%
<b>Vermögensrechnung</b>				
Liegenschaften zu Verkehrswerten	Mio. CHF	1 753.15	1 667.86	1 734.33
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	1 227.26	1 182.67	1 242.94
Fremdfinanzierungsquote		23.88%	23.06%	21.68%
<b>Anteile/Ausschüttung</b>				
Anteile im Umlauf		10 533 229	10 533 229	10 533 229
Gekündigte Anteile		0	0	0
Ausschüttung je Anteil	CHF	n/a	n/a	3.30
Ausschüttungsrendite		n/a	n/a	1.93%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)		n/a	n/a	92.94%
<b>Gründungsjahr</b>				
Gründungsjahr		1961		

Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.9.2016

Vermögensrechnung (Verkehrswerte)	30.06.21	30.06.20
<b>Aktiven</b>		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	5 634 789.03	6 736 332.69
Grundstücke		
Wohnbauten	1 545 550 000.00	1 473 500 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>46 910 000.00</i>	<i>43 750 000.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	53 370 000.00	51 090 000.00
Gemischte Bauten	118 610 000.00	114 880 000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	35 620 000.00	28 388 700.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>1 753 150 000.00</b>	<b>1 667 858 700.00</b>
Sonstige Vermögenswerte [1]	23 140 153.68	25 691 047.21
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>1 781 924 942.71</b>	<b>1 700 286 079.90</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten [2]	-189 220 000.00	-187 306 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten [3]	-26 810 429.75	-26 134 543.90
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>-216 030 429.75</b>	<b>-213 440 543.90</b>
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten [2]	-229 425 000.00	-197 325 000.00
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>-229 425 000.00</b>	<b>-197 325 000.00</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>-445 455 429.75</b>	<b>-410 765 543.90</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>1 336 469 512.96</b>	<b>1 289 520 536.00</b>
Geschätzte Liquidationssteuern [4]	-109 208 000.00	-106 851 000.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>1 227 261 512.96</b>	<b>1 182 669 536.00</b>
	<b>01.01.21</b>	<b>01.01.20</b>
<b>Entwicklung der Anzahl Anteile</b>	<b>30.06.21</b>	<b>30.06.20</b>
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	10 533 229	10 533 229
Ausgegebene Anteile	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0
<b>Bestand am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>10 533 229</b>	<b>10 533 229</b>
<b>Anzahl gekündigte Anteile</b>	keine	keine
<b>Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>116.51</b>	<b>112.28</b>

**Veränderung des Nettofondsvermögens**

Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	1 242 936 467.21	1 199 062 072.82
Ausschüttung	-34 759 655.70	-34 759 655.70
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf in laufenden Ertrag	0.00	0.00
Gesamterfolg	19 116 701.45	18 387 618.88
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungskonten	-32 000.00	-20 500.00
Pro Saldo Einlage/Entnahme Amortisationsfonds Immobilien	0.00	0.00
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>1 227 261 512.96</b>	<b>1 182 669 536.00</b>

**Informationen zur Bilanz**

	<b>30.06.21</b>	<b>30.06.20</b>
Abschreibungskonten	28 542 931.67	28 542 931.67
Rückstellungskonten	14 442 188.23	14 516 188.23
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0.00	0.00

**Erfolgsrechnung**

	<b>01.01.21</b>	<b>01.01.20</b>
	<b>30.06.21</b>	<b>30.06.20</b>

**Ertrag**

Erträge der Bank- und Postguthaben	6 913.53	14 088.32
Negativzinsen	-28 970.05	-25 869.45
Mietzinseinnahmen	38 575 373.97	37 894 828.15
Aktiviert Bauzinsen	109 478.05	35 489.55
Sonstige Erträge	20 174.81	15 988.90
<b>Total Ertrag</b>	<b>38 682 970.31</b>	<b>37 934 525.47</b>

**Aufwand**

Erhaltene Negativzinsen	48 026.31	13 975.57
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-1 567 696.00	-1 629 973.80
Sonstige Passivzinsen [5]	-166 867.20	-270 708.14
Unterhalt und Reparaturen	-4 569 895.28	-3 824 135.68
Liegenschaftsaufwand	-1 417 662.61	-2 091 916.96
Steuern und Abgaben	-4 792 699.76	-5 023 205.84
Verwaltungsaufwand [6]	0.00	0.00
Schätzungs- und Prüfaufwand [6]	0.00	0.00
Abschreibungen auf Grundstücken	0.00	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen	32 000.00	20 500.00
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung [7]	-6 768 448.15	-6 524 404.90
die Depotbank [6]	0.00	0.00
die Immobilienverwaltungen	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-21 180.52	-17 916.04
<b>Total Aufwand</b>	<b>-19 224 423.21</b>	<b>-19 347 785.79</b>

**Nettoertrag**

Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	7 879.20
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>19 458 547.10</b>	<b>18 594 618.88</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste [8]	-341 845.65	-207 000.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>19 116 701.45</b>	<b>18 387 618.88</b>



# Kommentar zur Halbjahresrechnung

## Vermögensrechnung

- [1] Die sonstigen Vermögenswerte umfassen Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen (CHF 15.29 Mio.), Forderungen gegenüber Mietern sowie sonstigen Dritten (CHF 1.18 Mio.) sowie aktive Rechnungsabgrenzungen (CHF 6.67 Mio.).
- [2] Siehe Hypothekenverzeichnis auf Seite 15 f.
- [3] Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten zur Hauptsache transitorische Passiven (CHF 6.93 Mio.), Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Nebenkostenabrechnungen (CHF 14.21 Mio.) sowie weitere kurzfristige Verbindlichkeiten (CHF 5.67 Mio.).
- [4] Die geschätzten Liquidationssteuern sind, insbesondere bedingt durch die Wertentwicklung der Liegenschaften, um CHF 2.36 Mio. angestiegen.

## Erfolgsrechnung

- [5] Die sonstigen Passivzinsen entsprechen vorwiegend den Baurechtszinsen.
- [6] Der Aufwand für die Liegenschaftenverwaltung, der Verwaltungsaufwand und der Aufwand für Schätzung, Revision sowie Depotbank sind in der reglementarischen Vergütung zugunsten der Fondsleitung enthalten.
- [7] Die reglementarische Vergütung an die Fondsleitung umfasst zum einen die pauschale Verwaltungskommission von effektiv 0.5% des Gesamtfondsvermögens und zum anderen eine Kommission von 6% der Mietzinseinnahmen für die Verwaltung der Immobilien.
- [8] Der nicht realisierte Kapitalverlust von CHF 0.34 Mio. ist das Ergebnis der Immobilienakquisition in Lausanne.

## Inventar der Liegenschaften per 30.06.2021

Adresse	PLZ	Ort	Kanton	Gestehungs- kosten	Versicherungswert	Verkehrswert	Mietzins- einnahmen	Eigentums- form*	Leerstands- quote
<b>Wohnbauten</b>									
Grossmatt 2	8910	Affoltern a.A.	ZH	1401865.85	1 705 950.00	2 990 000.00	62 078.65	AEG	0.00%
Wiesenstrasse 2/4/6/8	8910	Affoltern a.A.	ZH	4237 333.70	7 664 960.00	10 960 000.00	235 922.79	AEG	0.00%
Jurastrasse 7/7a/9/11/13/15	3422	Alchenflüh	BE	6878 306.96	6 372 200.00	9 430 000.00	216 112.91	AEG	0.00%
Binningerstrasse 11/13 / Spitzgartenweg 2	4123	Allschwil	BL	8 111 946.95	5 711 000.00	8 320 000.00	199 471.85	AEG	2.80%
Kleine Zelg 1/3/7	9320	Arbon	TG	3 118 080.15	5 870 000.00	5 510 000.00	135 130.00	AEG	3.35%
Via al Pascolo 3/3a/3b/5/5a/5b	6612	Ascona	TI	15 972 402.00	13 886 680.31	20 150 000.00	404 982.00	AEG	3.20%
Pizolstrasse 13/13a/13b	7310	Bad-Ragaz	SG	2 293 950.55	4 242 600.00	5 030 000.00	115 980.00	AEG	0.00%
Christoph Merian-Platz 2/4/6/8	4052	Basel	BS	4 579 188.20	9 443 000.00	7 560 000.00	273 656.00	BR + AEG	0.54%
Solothurnerstrasse 44	4053	Basel	BS	5 043 037.75	4 172 000.00	6 080 000.00	-1 278.00	AEG	100.00%
Auenring 15/17/19/21	8303	Bassersdorf	ZH	9 112 810.30	19 369 957.00	18 190 000.00	452 564.10	AEG	1.80%
Holligenstrasse 107/109/121	3008	Bern	BE	19 523 874.28	29 842 400.00	34 810 000.00	797 833.05	AEG	0.97%
Wabernstrasse 92	3007	Bern	BE	1 836 861.25	1 917 500.00	2 800 000.00	56 346.00	AEG	0.00%
Kastanienweg 18/18a/20/22	4562	Biberist	SO	8 569 801.10	9 413 355.00	11 120 000.00	247 252.00	AEG	1.55%
Krähstelstrasse 17 / Baumackerstrasse 6/8/10	8107	Buchs	ZH	4 765 303.30	7 795 389.00	10 020 000.00	238 230.23	AEG	1.41%
Kaffeestrasse 15/16/17	8180	Bülach	ZH	28 263 697.42	16 101 896.00	29 520 000.00	552 726.40	AEG	0.46%
Tiergarten 39/41	3400	Burgdorf	BE	6 471 303.32	5 386 172.00	5 550 000.00	145 720.12	AEG	2.11%
Ch. de Champ-Pamont 123	1033	Cheseaux-sur-Lausanne	VD	2 895 431.60	3 207 156.25	3 850 000.00	107 336.47	AEG	0.33%
Av. Mayor-Vautier 32	1815	Clarens	VD	2 789 398.70	5 095 916.67	4 920 000.00	124 949.25	AEG	0.32%
Hofackerstrasse 15/17/19/26/28/30/32	8953	Dietikon	ZH	11 225 786.21	13 903 040.00	18 560 000.00	422 676.64	AEG	0.00%
Luberzenstrasse 10/12	8953	Dietikon	ZH	3 585 936.75	5 479 995.00	6 850 000.00	167 246.79	AEG	0.00%
Grünenstrasse 23/25/27	8600	Dübendorf	ZH	7 294 339.25	8 230 303.00	9 970 000.00	213 542.15	AEG	2.28%
Brugerastrasse 40a/42/44/46	3186	Düdingen	FR	11 235 672.65	10 355 700.00	13 970 000.00	329 766.08	AEG	0.47%
Einschlagstrasse 31/33/35/39/41	4622	Egerkingen	SO	19 865 538.70	13 645 307.00	22 380 000.00	457 992.15	AEG	5.12%
Landskronweg 17/19/21/23/25/27/29	4107	Ettingen	BL	19 747 607.84	13 588 000.00	19 710 000.00	395 553.00	AEG	4.32%
Le Frêne 1/3/5/7	1072	Forel	VD	6 865 594.62	8 026 438.06	8 480 000.00	246 128.12	AEG	5.44%
Rückmattweg 3	3312	Fraubrunnen	BE	3 481 853.93	4 901 174.00	3 830 000.00	100 390.75	AEG	0.00%
Oststrasse 1/3/5/7	8500	Frauenfeld	TG	11 381 443.25	11 499 000.00	15 100 000.00	335 653.63	AEG	3.32%
Rte de Beaumont 5	1700	Freiburg	FR	8 679 156.55	14 494 929.00	14 610 000.00	387 383.68	AEG	5.38%
Rte de Bertigny 16/18/20 / Sentier Jules-Daler 2/4	1700	Freiburg	FR	5 960 316.80	11 781 000.00	15 500 000.00	434 991.00	AEG	1.92%
Rte Joseph-Chaley 27/29/31/33/35	1700	Freiburg	FR	11 872 474.56	13 990 000.00	17 210 000.00	397 599.91	AEG	3.38%
Wichelackerstrasse 27/29/31/31a/33/35	3144	Gasel	BE	10 174 143.91	9 772 300.00	12 060 000.00	265 335.15	AEG	3.38%
St. Gallerstrasse 91/91a/93	9403	Goldach	SG	4 621 855.95	6 796 200.00	7 130 000.00	174 033.56	AEG	1.39%
Neuchlenstrasse 11	9202	Gossau	SG	3 275 243.15	3 679 002.00	4 910 000.00	114 329.51	AEG	0.00%
Bächelackerstrasse 1/3/5/7/9/11	8132	Hinteregg	ZH	6 421 108.65	10 268 912.00	14 110 000.00	298 682.75	AEG	1.19%
Drusbergstrasse 24/25/26/27/28/29/30	8810	Horgen	ZH	7 813 703.70	13 844 950.00	17 970 000.00	412 278.43	AEG	0.38%
Rougemontweg 1/3/5	3626	Hünibach	BE	3 149 951.10	5 263 200.00	7 100 000.00	168 764.02	AEG	3.19%
Zedtwitzweg 2/4/6	3626	Hünibach	BE	3 511 251.10	5 336 600.00	7 230 000.00	175 066.82	AEG	1.05%
Am Dorfbach 15/17/19/21/23/25/27	8308	Illnau-Effretikon	ZH	34 982 750.79	23 854 940.00	45 180 000.00	943 445.60	AEG	1.39%
Hummelbergstrasse 42/44	8645	Jona	SG	14 221 094.40	11 284 100.00	19 640 000.00	400 547.04	AEG	1.77%
Blinzernfeldweg 10/10a/10b/12/14/14a/16/18	3098	Köniz	BE	4 593 591.45	7 854 700.00	8 930 000.00	221 987.50	AEG	0.00%
Romanshornerstrasse 24/26	8280	Kreuzlingen	TG	5 333 583.88	5 179 000.00	7 010 000.00	139 322.51	AEG	14.48%
Wichlernweg 7/9/11	6010	Kriens	LU	8 423 945.10	11 332 000.00	17 460 000.00	359 268.36	AEG	0.96%
Av. Charles-Naine 7	2300	La Chaux-de-Fonds	NE	2 017 830.95	3 090 000.00	2 200 000.00	80 530.00	AEG	6.92%
Aufhabenweg 9/9a/11	4900	Langenthal	BE	2 311 414.06	3 955 200.00	4 260 000.00	93 569.50	AEG	1.88%
Napfstrasse 2/2a/4/6	3550	Langnau i.E.	BE	2 382 847.75	4 635 000.00	5 010 000.00	116 223.57	AEG	1.59%
Av. de la Chablière 21b/21c	1004	Lausanne	VD	6 225 728.20	7 930 060.00	13 370 000.00	294 428.18	AEG	1.03%
Av. Druey 12	1018	Lausanne	VD	2 970 257.85	4 257 562.50	5 230 000.00	126 672.30	AEG	6.66%
Av. Eugène Rambert 3	1005	Lausanne	VD	5 967 541.95	4 165 937.50	6 650 000.00	149 812.52	AEG	1.25%
Av. Virgile Rossel 12	1012	Lausanne	VD	4 844 421.95	4 542 150.00	8 380 000.00	185 217.09	AEG	0.10%
Ch. des Clochetons 4 / Av. d'Echallens 35	1004	Lausanne	VD	8 499 132.90	10 366 120.00	16 630 000.00	449 218.00	AEG	0.85%
Ch. des Diablerets 16	1012	Lausanne	VD	19 216 845.65	5 461 320.00	18 820 000.00	0.00	AEG	0.00%
Ch. des Sauges 10	1018	Lausanne	VD	3 526 730.70	2 983 800.00	4 870 000.00	105 384.50	AEG	0.00%
Ch. Isabelle de Montolieu 131	1010	Lausanne	VD	10 858 008.99	22 087 580.00	21 020 000.00	550 357.83	AEG	1.69%
Via Varenna 34/36	6600	Locarno	TI	9 168 956.85	7 668 800.64	12 740 000.00	247 478.24	AEG	7.42%
Ch. du Grand-Clos 35a/35b	1869	Massongex	VS	4 057 916.50	5 844 512.50	4 730 000.00	130 912.53	AEG	2.67%

Adresse	PLZ	Ort	Kanton	Gestehungs- kosten	Versicherungswert	Verkehrswert	Mietzins- einnahmen	Eigentums- form*	Leerstands- quote
Breitfeldstrasse 15/17/19 / Sandgrubenstrasse 4	5634	Merenschwand	AG	19900200.80	13466860.00	20080000.00	379870.90	AEG	2.89%
Av. Ste-Cécile 1/3	1217	Meyrin	GE	4651006.05	13968043.62	8800000.00	276874.03	AEG	1.56%
Av. de l'Europe 4a/4b/4c/4d	1870	Monthey	VS	8822900.19	11182320.00	11470000.00	306342.90	AEG	3.67%
Av. de l'Industrie 27a	1870	Monthey	VS	4388843.18	7157158.00	5230000.00	161746.25	AEG	0.74%
Av. de l'Industrie 45a/45b/47a/47b	1870	Monthey	VS	4834615.65	7280821.00	7130000.00	205054.40	AEG	0.00%
Stägmatt 4/6/8/10/12/14/16/18/ 20/22/24/26/28	3302	Moosseedorf	BE	46176151.67	23922975.00	52910000.00	1091121.50	AEG	3.57%
Rives de la Morges 4/5	1110	Morges	VD	6668719.29	8782468.74	12170000.00	312393.00	AEG	0.00%
Furkastrasse 71/73a/73b/75	3904	Naters	VS	22253365.44	19840804.00	20520000.00	585832.35	AEG	1.09%
Austrasse 91/93/95/97/99/101	3176	Neuenegg	BE	13523903.15	11880000.00	14110000.00	335976.18	AEG	1.48%
Lyss-Strasse 51/53/55/57/59	2560	Nidau	BE	7215769.10	14796300.00	11470000.00	344617.20	AEG	2.08%
Weyerstattstrasse 38/40	2560	Nidau	BE	2737261.77	4250000.00	3610000.00	94367.60	AEG	0.00%
Zürcherstrasse 9/11	8102	Oberengstringen	ZH	3634250.20	3020000.00	6160000.00	121692.65	AEG	1.77%
Buchenwies 1	9242	Oberuzwil	SG	2711385.90	2856400.00	3260000.00	85757.77	AEG	0.00%
Hinwilerstrasse 202/204/206/208	8626	Ottikon	ZH	9059797.05	8765665.00	11910000.00	244641.00	AEG	6.51%
Schärackerstrasse 7	8330	Pfäffikon	ZH	3023094.54	4728769.00	6970000.00	154777.90	AEG	0.83%
Av. de la Rapille 5	1008	Prilly	VD	5362146.75	7114840.00	10500000.00	276103.81	AEG	3.36%
Av. de la Rapille 7	1008	Prilly	VD	4959796.05	7024050.00	9100000.00	249044.19	AEG	0.24%
Av. de Lavaux 4	1009	Pully	VD	5306633.62	8288833.33	8270000.00	252619.67	AEG	1.86%
Kantonsstrasse 60a/60b	8864	Reichenburg	SZ	16083310.45	16583020.06	19540000.00	414138.02	AEG	0.07%
Buchenstrasse 1/3/3a/5/7/7a/9/11 / Tannenstrasse 2/4/6	4533	Riedholz	SO	13681062.17	17437556.00	17160000.00	406180.55	AEG	7.08%
Gotenstrasse 5-25 / Helvetierstrasse 10-28	4125	Riehen	BS	11938064.40	25143000.00	24420000.00	731245.29	BR + AEG	1.28%
Sonnenring 1/3/3a/5/7/9/9a/11/13/13a	8590	Romanshorn	TG	32307462.75	31950000.00	37520000.00	939333.93	AEG	1.17%
Chilestieg 7/9/11/13/15	8153	Rümlang	ZH	6419867.68	8834244.00	12950000.00	306313.31	AEG	0.39%
Postmatte 1/3/5	6214	Schenkon	LU	10984230.98	9303000.00	13860000.00	265249.82	AEG	1.19%
Zellburg 2/3/4	6214	Schenkon	LU	12884500.18	9781000.00	13720000.00	308296.25	AEG	0.26%
Badenerstrasse 99-101	8952	Schlieren	ZH	14332038.60	7915990.00	14730000.00	235948.56	AEG	0.91%
Schönenwerdstrasse 3/5	8952	Schlieren	ZH	6813434.29	7328985.00	10960000.00	234507.58	AEG	0.05%
Adlerstrasse 1	8854	Siebnen	SZ	5020782.55	7656229.71	9880000.00	213722.00	AEG	9.89%
Av. des Platanes 15	3960	Sierre	VS	20803801.55	18018683.00	19960000.00	450152.55	AEG	10.23%
Av. de Tourbillon 68/70	1950	Sion	VS	3574375.95	8575000.00	4810000.00	140356.20	AEG	2.49%
Untere Sternengasse 15/15a/15b/17/17a/17b	4500	Solothurn	SO	22265474.10	19834275.00	26270000.00	570947.95	AEG	2.11%
Rotzenbühlstrasse 20	8957	Spreitenbach	AG	4698850.90	8774000.00	12040000.00	272482.03	AEG	0.34%
Burenbüchelstrasse 18/18a/18b	9016	St. Gallen	SG	1840705.65	3239000.00	3780000.00	80679.30	AEG	13.42%
Haggenhaldenstrasse 9/11/13/15	9014	St. Gallen	SG	10255777.15	9567381.00	12870000.00	266328.13	AEG	2.92%
Lehnstrasse 89/91	9014	St. Gallen	SG	10395863.61	5657600.00	10190000.00	163800.00	AEG	17.29%
Rue du Rafour 3	2024	St-Aubin	NE	1692850.60	3842586.00	3240000.00	96632.94	AEG	0.00%
Mittelstrasse 10/12. Merkurstrasse 4/6/8. Schwäbisstrasse 19/21	3613	Steffisburg	BE	11321243.32	21015700.00	24020000.00	606487.23	AEG	0.10%
Mittelstrasse 6/8. Merkurstrasse 10/12/22	3613	Steffisburg	BE	9085805.96	15675100.00	18560000.00	461434.76	AEG	0.25%
Streumattweg 14/16/18	4802	Strengebach	AG	3116150.95	4498000.00	4550000.00	108805.66	AEG	9.42%
Mattenweg 1/3	2557	Studen	BE	5693915.89	5000000.00	7030000.00	161680.50	AEG	0.85%
Im Lingg 3/5	8800	Thalwil	ZH	2953520.50	4945000.00	6810000.00	136816.73	AEG	0.24%
Länggasse 90/92	3600	Thun	BE	5768634.45	6067648.00	8650000.00	185722.45	AEG	2.51%
Neufeldstrasse 8/8a/8b/10/10a/10b/10c/10e	3604	Thun	BE	9508500.55	12889100.00	12430000.00	333700.79	AEG	2.36%
Pestalozzistrasse 85a/85b	3600	Thun	BE	3963396.66	4055000.00	7350000.00	122992.00	AEG	11.96%
Siedlungsstrasse 3/5/5a/5b/7/7a	3603	Thun	BE	18041266.35	14190000.00	23210000.00	502951.36	AEG	2.35%
Von May-Strasse 15/15a/17/19/21	3604	Thun	BE	14086234.40	11450000.00	18450000.00	406933.45	AEG	1.40%
Solothurnstrasse 9/11	3322	Urtenen-Schönbühl	BE	4644406.62	4520622.00	4540000.00	112717.45	AEG	0.56%
Gschwaderstrasse 40 / Ifangweg 2/4/6/8	8610	Uster	ZH	8042823.99	14548859.00	21110000.00	442405.35	AEG	1.64%
Ch. de Pont Céard 1/3	1290	Versoix	GE	10852612.95	15105358.00	17720000.00	492098.90	AEG	1.10%
Rte de St-Légier 12/12a	1800	Vevey	VD	4108306.02	4709333.34	6070000.00	137976.89	AEG	6.78%
Rte de St-Légier 8/8a	1800	Vevey	VD	4002562.70	4867729.16	6240000.00	143802.97	AEG	0.00%
Ch. de Beaulieu 4/5/6/7	1752	Villars-sur-Glâne	FR	10361078.65	14266000.00	12550000.00	314734.65	AEG	5.53%
Bondelistrasse 62a/66	3084	Wabern	BE	24434542.81	19501952.00	29130000.00	583062.35	AEG	1.32%

Adresse	PLZ	Ort	Kanton	Gestehungs- kosten	Versicherungswert	Verkehrswert	Mietzins- einnahmen	Eigentums- form*	Leerstands- quote
Melchrütistrasse 31/33/35/37/39	8304	Wallisellen	ZH	20 143 832.69	15 141 158.00	29 380 000.00	589 871.85	AEG	0.00%
Sonnenriedstrasse 3	8855	Wangen	SZ	1 949 086.81	2 771 512.61	3 190 000.00	77 243.00	AEG	0.00%
Neugrubenstrasse 21/21a/23/23a/27/27a/29/29a	9500	Wil	SG	21 431 336.09	16 913 897.00	26 820 000.00	528 747.66	AEG	8.22%
Strahleggstrasse 64/66/68	8400	Winterthur	ZH	6 130 026.45	8 150 020.00	13 920 000.00	275 108.90	AEG	0.00%
Unterwiesenstrasse 2/4/6/8	8408	Winterthur	ZH	4 830 357.34	9 700 000.00	11 760 000.00	258 372.65	AEG	0.00%
Ch. de Sous Bois 3	1400	Yverdon-les-Bains	VD	4 418 328.49	3 197 876.14	5 510 000.00	135 102.44	AEG	1.36%
Herrligstrasse 26/28/30	8048	Zürich	ZH	10 999 295.64	9 454 960.00	16 110 000.00	338 246.08	AEG	0.13%
Schwandenholzstrasse 234/236/238/240	8046	Zürich-Affoltern	ZH	11 423 949.72	11 510 699.00	14 930 000.00	264 821.70	BR + AEG	16.45%
Caspar-Wüst-Strasse 64/66 / Rümlangstrasse 86/88	8052	Zürich-Seebach	ZH	4 708 364.20	9 679 980.00	12 600 000.00	271 997.05	AEG	0.00%
Stiglenstrasse 59	8052	Zürich-Seebach	ZH	6 517 990.30	7 543 890.00	13 010 000.00	239 527.34	AEG	2.98%
Engweg 1/3	8006	Zürich-Unterstrass	ZH	11 531 732.19	9 367 000.00	22 710 000.00	367 067.50	AEG	1.72%

**Kommerziell genutzte Liegenschaften**

Josefstrasse 92	8005	Zürich	ZH	8 576 972.49	13 040 000.00	22 850 000.00	520 340.80	AEG	0.04%
Räffelstrasse 25	8045	Zürich	ZH	14 234 360.58	37 050 000.00	30 520 000.00	865 633.81	AEG	0.00%

**Gemischte Bauten**

Allschwilerstrasse 38 / Birkenstrasse 43	4055	Basel	BS	5 571 623.62	3 949 000.00	4 640 000.00	111 109.80	AEG	11.55%
Viktoriastrasse 15	3900	Brig	VS	13 056 349.55	12 234 105.00	15 760 000.00	418 280.90	AEG	0.73%
Rte de Florissant 86/86a	1206	Genf	GE	8 531 483.75	22 180 332.00	20 160 000.00	464 934.59	AEG	0.99%
Av. Charles-Naine 1/3/5	2300	La Chaux-de-Fonds	NE	7 918 432.28	11 325 000.00	8 130 000.00	268 938.08	AEG	3.18%
Av. de la Sallaz 29/31	1010	Lausanne	VD	7 796 835.90	9 130 779.91	13 150 000.00	319 458.55	AEG	0.00%
Av. de Morges 161 / Rue de Genève 98	1004	Lausanne	VD	8 040 119.60	14 066 818.16	15 760 000.00	345 387.71	AEG	3.19%
Winkelriedstrasse 56	6003	Luzern	LU	41 537 401.26	18 382 000.00	41 010 000.00	620 985.53	AEG	2.00%

**Stockwerkeigentum****Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten**

Hinterer Bahnhofstrasse 4/6/8/10	8853	Lachen	SZ	29 446 452.27	11 336 824.00	35 620 000.00	7 923.60	AEG	97.19%
----------------------------------	------	--------	----	---------------	---------------	---------------	----------	-----	--------

**Verkaufte Liegenschaften****Im Baurecht abgegebenes Bauland**

<b>Total</b>				<b>1 225 631 799.92</b>	<b>1 319 746 076.21</b>	<b>1 753 150 000.00</b>	<b>38 575 373.97</b>		
--------------	--	--	--	-------------------------	-------------------------	-------------------------	----------------------	--	--

\* Legende:  
AEG: Alleineigentum  
BR: Baurecht

**Veränderung im Liegenschaftsbestand**

Liegenschaftsbezeichnung	Art	Datum der Eigentumsübertragung
<b>Käufe</b>		
Ch. des Diablerets 16, Lausanne	Bestandesliegenschaft	30.06.21
<b>Verkäufe</b>		
Keine		

## Zusammenfassung Liegenschaftsinventar

	Gestehungskosten CHF	%	Versicherungswert CHF	%	Verkehrswert CHF	%	Mietzinseinnahmen CHF	%
Wohnbauten	1 080 921 768.62	88.20	1 167 051 217.14	88.42	1 545 550 000.00	88.16	34 632 380.60	89.78
<i>davon im Baurecht</i>	<i>279 412 202.32</i>	<i>2.28</i>	<i>46 096 699.00</i>	<i>3.49</i>	<i>46 910 000.00</i>	<i>2.68</i>	<i>1 269 722.99</i>	<i>3.29</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	22 811 333.07	1.86	50 090 000.00	3.80	53 370 000.00	3.04	1 385 974.61	3.59
Gemischte Bauten	92 452 245.96	7.54	91 268 035.07	6.92	118 610 000.00	6.77	2 549 095.16	6.61
Stockwerkeigentum	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	29 446 452.27	2.40	11 336 824.00	0.86	35 620 000.00	2.03	7 923.60	0.02
Verkaufte Liegenschaften	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Im Baurecht abgegebenes Bauland	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Total</b>	<b>1 225 631 799.92</b>	<b>100.00</b>	<b>1 319 746 076.21</b>	<b>100.00</b>	<b>1 753 150 000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>38 575 373.97</b>	<b>100.00</b>

## Verzeichnis der Immobiliengesellschaften

<b>Immobiliengesellschaft</b>	<b>Domizil</b>
Arctus Immobilien AG	Ostermundigen
Berval Immobilien AG	Ostermundigen

Das Aktienkapital der beiden Immobiliengesellschaften gehört ausnahmslos zu 100% dem Immobilienfonds.

# Hypotheken

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag in CHF
<b>Zurückbezahlte Hypotheken</b>			
31.12.20	26.02.21	0.010%	9 000 000.00
18.04.11	30.04.21	2.900%	500 000.00
18.04.11	30.04.21	2.900%	2 950 000.00
18.04.11	30.04.21	2.900%	3 860 000.00
18.04.11	30.04.21	2.900%	4 350 000.00
<b>Total zurückbezahlte Hypotheken</b>			<b>20 660 000.00</b>

## Hypotheken am Ende der Rechnungsperiode

<b>Kurzfristige Hypotheken</b>			
21.06.21	21.07.21	-0.070%	45 220 000.00
30.06.21	31.07.21	-0.050%	78 000 000.00
30.04.21	29.10.21	-0.070%	66 000 000.00
<b>Total kurzfristige Hypotheken</b>			<b>189 220 000.00</b>

<b>Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)</b>			
09.11.12	31.10.22	1.350%	7 000 000.00
23.02.13	28.02.23	1.600%	2 000 000.00
03.04.13	03.04.23	1.610%	2 000 000.00
18.04.13	18.04.23	1.610%	1 000 000.00
18.04.13	18.04.23	1.660%	4 000 000.00
16.04.14	16.04.24	1.840%	3 000 000.00
24.04.14	24.04.24	1.900%	3 000 000.00
24.04.14	24.04.24	1.840%	3 000 000.00
01.11.12	31.10.24	1.550%	2 500 000.00
15.12.16	28.02.25	1.030%	7 650 000.00
16.04.13	16.04.25	1.850%	12 000 000.00
15.12.16	28.05.25	0.950%	8 100 000.00
23.04.15	30.04.26	1.100%	4 500 000.00
24.04.14	30.04.26	2.000%	350 000.00
24.04.14	30.04.26	2.000%	780 000.00
24.04.14	30.04.26	2.000%	870 000.00
30.06.21	30.06.26	0.200%	8 550 000.00
<b>Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)</b>			<b>70 300 000.00</b>

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag in CHF
<b>Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)</b>			
30.09.15	30.09.26	0.520%	5 000 000.00
30.06.21	30.06.27	0.248%	10 000 000.00
07.11.12	08.11.27	1.910%	3 000 000.00
27.11.12	29.11.27	1.950%	6 685 000.00
18.04.13	18.04.28	1.990%	15 000 000.00
27.06.13	27.06.28	2.120%	2 000 000.00
25.04.16	30.04.29	0.840%	5 000 000.00
24.04.14	30.04.29	2.200%	500 000.00
24.04.14	30.04.29	2.200%	1 000 000.00
31.05.16	31.05.29	0.900%	2 000 000.00
29.06.16	29.06.29	0.920%	4 000 000.00
02.07.16	02.07.29	0.920%	440 000.00
30.09.19	30.09.29	0.450%	14 000 000.00
31.12.15	31.12.30	1.190%	11 000 000.00
23.04.15	30.04.31	1.390%	6 000 000.00
30.06.21	30.06.31	0.640%	14 000 000.00
31.12.12	31.12.32	1.950%	5 500 000.00
09.02.13	08.02.33	2.040%	5 000 000.00
18.04.13	19.04.33	2.080%	6 000 000.00
28.05.13	27.05.33	2.040%	10 000 000.00
24.04.14	24.04.34	2.390%	4 000 000.00
23.04.15	30.04.35	1.490%	6 000 000.00
30.09.15	30.09.35	1.460%	13 000 000.00
25.04.16	25.04.36	1.100%	10 000 000.00
<b>Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)</b>			<b>159 125 000.00</b>
<b>Total</b>			<b>418 645 000.00</b>

**Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen gemäss Art. 101 Abs. 3 KKV-FINMA**

Im ersten Halbjahr 2021 wurden keine Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen der Swisscanto Fondsleitung AG getätigt.



## Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte

### **Geschäfte mit Nahestehenden**

Die Fondsleitung bestätigt, dass alle Verträge mit nahestehenden Personen zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen und alle Richtlinien des Gesetzgebers eingehalten wurden.

### **Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%**

Kein Mieter des SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND RESPONSIBLE IFCA hat diese Grenze in der Rechnungsperiode überschritten.

### **Nichtbilanzierte Verpflichtungen/Eventualverpflichtungen**

Bei der Berval Immobilien AG bestehen aus den Bauprojekten in Lachen und Luzern nichtbilanzierte Verpflichtungen über CHF 11.2 Mio. Eventualverpflichtungen bestehen keine.

Bei der Arctus Immobilien AG bestehen aus Bauprojekten in Basel und Zürich nichtbilanzierte Verpflichtungen über CHF 13.2 Mio. Eventualverpflichtungen bestehen keine.

### **Offenlegung von Leerständen**

Bei Umbauten und Totalsanierungen werden ab Baubeginn bis zur Baubeendigung weder Mieten noch Leerstände aus leerstehenden Flächen in der Erfolgsrechnung verbucht und es werden keine Leerstandskosten aktiviert.

Im Zeitraum vom 01.01.2021 bis 30.06.2021 betrifft dies die Liegenschaften in Lachen (Hintere Bahnhofstrasse 8/10), Basel (Solothurnerstrasse 44) sowie Zürich (Schwandenholzstrasse 234–240).

### **Rechtliches**

Die zum SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND RESPONSIBLE IFCA gehörende Immobiliengesellschaft Berval Immobilien AG ist Klägerin in einem Prozess. Es handelt sich dabei um Forderungen von nichtbezahlten Mietzinsen.

### **Vertriebsentschädigung**

Seit 1. April 2014 wird keine Vertriebsentschädigung mehr an die Vertriebspartner ausbezahlt.

### **Bildnachweis**

Das Titelbild zeigt die Liegenschaft Kantonsstrasse 60a, 60b in Reichenburg.

**Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens**

<b>Art der Vergütung</b>	<b>Zweck</b>	<b>Maximaler Satz (p.a.)</b>	<b>Effektiver Satz (p.a.)</b>	<b>Basis</b>
Verwaltungskommission	Leitung und Vertrieb des Fonds	0.60%	0.50%	Gesamtfondsvermögen
Liegenschaftsverwaltungskommission	Verwaltung der einzelnen Liegenschaften	6.00%	6.00%	Nettomietzinseinnahmen
Baukommission	Erstellung von Bauten	3.00%	3.00%	Baukosten
Kauf-/Verkaufskommission	Kauf und Verkauf von Grundstücken	1.00%	1.00%	Kauf- bzw. Verkaufspreis
Depotbankkommission	U.a. Aufbewahrung des Fondsvermögens, Besorgung des Zahlungsverkehrs, Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.00%	0.00%	Nettoinventarwert

# Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes

- 1 Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizerfranken berechnet.
- 2 Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche Personen als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als drei Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
- 3 Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden 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.
- 4 Die Bewertungen der Liegenschaften für den Immobilienfonds erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in der Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.
- 5 Die Bewertung unbebauter Grundstücke oder angefangener Bauten erfolgt nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF).
- 6 Post- und 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.
- 7 Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds und die bei der Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird mathematisch auf CHF 0.01 gerundet.