

# Swisscanto (CH) Real Estate Fund IFCA

Immobilienfonds schweizerischen Rechts

Jahresbericht per 31. Dezember 2018



# Inhalt

<b>Organisation und Verwaltung</b>	<b>3</b>
<b>Vertriebsorganisation</b>	<b>4</b>
<b>Bericht des Portfoliomanagers</b>	<b>5</b>
<b>Abschlusszahlen</b>	<b>10</b>
<b>Kommentar zur Jahresrechnung</b>	<b>13</b>
<b>Inventar der Liegenschaften am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>14</b>
<b>Verzeichnis der Immobiliengesellschaften</b>	<b>18</b>
<b>Hypotheken</b>	<b>19</b>
<b>Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte</b>	<b>21</b>
Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens	22
Ausschüttung für das Geschäftsjahr	22
<b>Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes</b>	<b>23</b>
<b>Bewertungsbericht</b>	<b>24</b>
<b>Bericht der Prüfgesellschaft</b>	<b>26</b>

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

**Swisscanto Fondsleitung AG**

Zürich, 4. April 2019

# 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>
<b>Anlagekommission</b>	<b>Dr. Stephan Kloess</b> , Präsident Kloess Real Estate, Wollerau <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. 31 KAG 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 Dr. David Hersberger, Dipl.-Ing. Arch. SIA, MRICS, Allschwil Roger Stieger, Dipl. Immobilien-Treuhänder, Balgach Barbara Weber Oertli, dipl. Arch. ETH/SIA, Küsnacht
<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.

# Bericht des Portfoliomanagers

## Das Marktumfeld 2018

Das Jahr 2018, in welchem sich die Finanzkrise zum zehnten Mal jährte, war durch ein starkes globales Wirtschaftswachstum geprägt. In der zweiten Hälfte des Jahres stellte sich jedoch eine Wachstumsverlangsamung ein, die Konjunktur verlor vielerorts an Schwung. Die grosse Frage, die sich im Rahmen dieser Verlangsamung stellt: Sind die Bremsspuren auf Sonderfaktoren wie z. B. den Handelskonflikt zwischen China und den USA zurückzuführen oder befindet sich die Wirtschaft vor oder gar schon in einer länger anhaltenden Abschwungphase? Diese Verunsicherung verursachte deutliche Kursverluste an den globalen Finanzmärkten. Der MSCI World verlor im letzten Halbjahr 2018 rund 9.8% und auch der SPI konnte sich diesem Sog mit -3.3% nicht entziehen.

Auch die kotierten Immobilienprodukte wiesen 2018 negative Performances aus. Vor allem der anhaltende Angebotsdruck des Primärmarktes durch Neulancierungen und Kapitalerhöhungen führte trotz des nach wie vor bestehenden beachtlichen Renditevorsprungs gegenüber Staatsanleihen zu Wertebussen (SWIIT -5.3%, Vorjahr +6.6%). Die Agios schmolzen dahin, bei den Wohnfonds von 32% auf 17%, bei den Kommerzfonds von 18% auf 6%. Gewisse Fonds dieses Sektors wurden per Jahresende mit einem Abschlag auf ihren Nettoinventarwert gehandelt.

Dennoch führten die Rückkehr der festverzinslichen Renditen in den negativen Bereich sowie die anhaltende Suche nach Anlagen mit vergleichbaren Rendite- und Risikoeigenschaften bei direkten Immobilienanlagen in der Schweiz erneut zu höheren Marktwerten. Wie bereits im Vorjahr war diese Aufwertung im

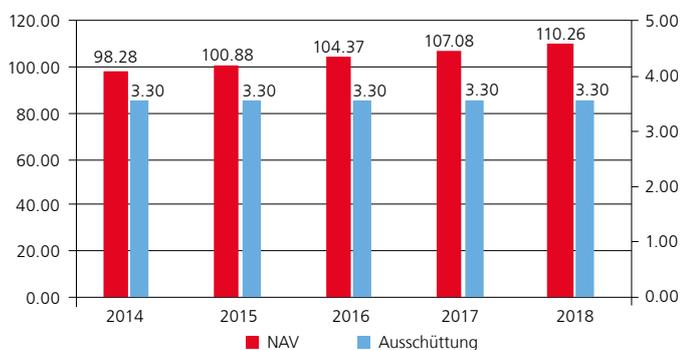
Sektor der Wohnimmobilien besonders ausgeprägt, doch auch in anderen Sektoren waren sogenannte Core-Liegenschaften mit defensivem Renditeprofil von Investoren gesucht und verzeichneten Wertzuwächse.

Diese positive Entwicklung darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Schweizer Immobilienmarkt auch im Jahr 2018 vor Herausforderungen stand. Denn Angebotsausweitungen, Strukturbereinigungen oder ein sich veränderndes Nachfrageverhalten führten tendenziell zu steigenden Leerständen. Eine Entwicklung, die auch bei den Wohnrenditeliegenschaften zu spüren war.

Allerdings ist diese Entwicklung regional, preislich und sektoral sehr unterschiedlich. Neben Regionen mit grossem Wohnraumüberangebot (z. B. Wallis oder St. Gallen) existieren auch Regionen mit einem Nachfrageüberhang nach Wohnraum (z. B. Zürich, Basel oder Zug). Ebenfalls stehen die Mietpreise im höherpreisigen Segment durch den verstärkten Wettbewerb bei Neubauten stärker unter Druck, als Mietpreise im resistenteren Tiefpreissegment. Dieser Bereich spricht eine Einkommenschicht an, für welche die Neubauten der vergangenen Jahre «noch» nicht bezahlbar sind. Daraus resultieren unterschiedliche Leerstandsquoten.

Sektoral ist zu vermerken, dass im Büroflächenmarkt an zentralen Lagen eine positive Leerstandsentwicklung einsetzte. Diese Erholung dürfte auf das kräftige Wirtschaftswachstum zurückzuführen sein mit der verbundenen Erhöhung der Beschäftigung (z. B. im IT-Sektor).

## Entwicklung Nettoinventarwert und Ausschüttung



Quelle: Swissscanto Invest by Zürcher Kantonalbank, eigene Darstellung, 31.12.2018

## Performancevergleich 2018



Quelle: Swissscanto Invest by Zürcher Kantonalbank, eigene Darstellung, 31.12.2018

Trotz dieser Herausforderungen dürften die Anleger in Immobilienfonds auch im Jahr 2019 mit attraktiven Ausschüttungsrenditen belohnt werden. Diese liegen mit teilweise über 300 Basispunkten nach wie vor deutlich über denjenigen von 10-jährigen Staatsanleihen (-0.2% per 31.12.2018) und bestätigen den Cashflow-orientierten Charakter von Schweizer Immobilienfonds.

Dieser überdurchschnittliche Renditevorsprung dürfte aufgrund der Unsicherheiten an den Finanzmärkten und des sich abschwächenden Wirtschaftswachstums auch im kommenden Geschäftsjahr bestehen bleiben. Da sich die Agios zudem deutlich reduzierten, bieten schweizerische Immobilienfonds derzeit einen guten Einstiegszeitpunkt und stellen auch weiterhin eine attraktive Anlage dar.

**Der Swisscanto (CH) Real Estate Fund IFCA – Ergebnis**

Auch für das Jahr 2018 kann der Swisscanto (CH) Real Estate Fund IFCA (Fonds) – das sechste Jahr in Folge – CHF 3.30 pro Anteil ausschütten und stellt damit seinen stabilen Ausschüttungscharakter ein weiteres Mal unter Beweis. Insgesamt erzielte der Fonds im Geschäftsjahr 2018 einen Gesamterfolg von CHF 68.34 Mio. (Vorjahr: CHF 63.90 Mio.); dies führte zu einer Anlagerendite von 6.24% (Vorjahr: 5.95%). Die Eigenkapitalrendite erhöhte sich von 5.81% im Geschäftsjahr 2017 auf 6.06%. Die Fremdfinanzierungsquote erhöhte sich marginal von 18.02% auf 18.08%.

Der Gesamterfolg setzte sich aus einem Nettoertrag von CHF 36.55 Mio. (Vorjahr: CHF 35.97 Mio.) und nicht realisierten Kapitalgewinnen von CHF 31.77 Mio. (Vorjahr: CHF 20.65 Mio.)

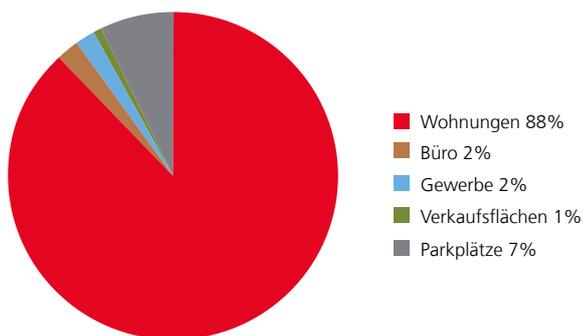
zusammen. Per Geschäftsjahresende betrug der Nettoinventarwert (NAV) pro Anteil CHF 110.26 (Vorjahr: CHF 107.08). Die Ausschüttungsrendite erhöhte sich von 2.38% auf 2.63%.

Trotz dieses fundamental starken Ergebnisses beendete der Fonds das Geschäftsjahr 2018 mit einer Gesamtpformance, unter Berücksichtigung der Ausschüttung, von -7.23% (Vorjahr: 4.10%). Das Agio reduzierte sich von 29.34% auf 13.82%. Der Vergleichsindex SXI Real Estate® Funds Broad TR (SWIIT) wies eine Performance von -5.32% auf. Zur negativen Gesamtpformance trug der Druck des Primärmarktes durch Neulancierungen und Kapitalerhöhungen bei. Die Underperformance gegenüber dem Benchmark SWIIT im Jahr 2018 ist unseres Erachtens auf die hohe Fondsliquidität zurückzuführen.

**Liegenschaftensportfolio**

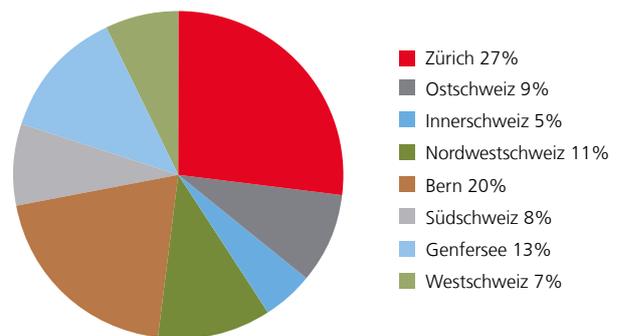
Das Portfolio des Fonds generierte über 90% der Erträge aus den Sektoren Wohnen und Parking. Der Fonds war per Ende 2018 in 125 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 1554.29 Mio. (Vorjahr: CHF 1505.83 Mio.) investiert. Die Mehrheitlich im mittleren Mietpreissegment angesiedelten älteren, aber gut unterhaltenen Wohnliegenschaften werden durch neuere und umgebaute Objekte mit modernen und grosszügigen Grundrissen ergänzt. Knapp drei Viertel der insgesamt 4640 Wohnungen sind 3–4.5-Zimmer-Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnungsmiete betrug im Jahr 2018 CHF 1217 pro Monat (CHF 187 pro m<sup>2</sup> und Jahr) (Vorjahr: CHF 1209 pro Monat resp. CHF 186 pro m<sup>2</sup> und Jahr). Durch diese Positionierung dürfte der Fonds weniger sensitiv auf allfällige Veränderungen der Nachfrage resp. auf sich verändernde Zinskonditionen reagieren, als ein Produkt im Hochpreissegment.

**Nutzungsallokation**



Quelle: Swisscanto Invest by Zürcher Kantonalbank, eigene Darstellung, 31.12.2018

**Geografische Allokation**



Quelle: Swisscanto Invest by Zürcher Kantonalbank, eigene Darstellung, 31.12.2018

Das Portfolio ist über alle Marktregionen der Schweiz diversifiziert mit einem klaren Fokus auf die Wirtschaftsachse Zürich–Bern–Lausanne–Genf. Damit reduziert der Fonds das Risiko einer allfällig sinkenden Nachfrage nach Wohnraum. Der durchschnittliche Liegenschaftswert im Fonds beträgt per Stichtag CHF 12.43 Mio. (Vorjahr: CHF 12.05 Mio.).

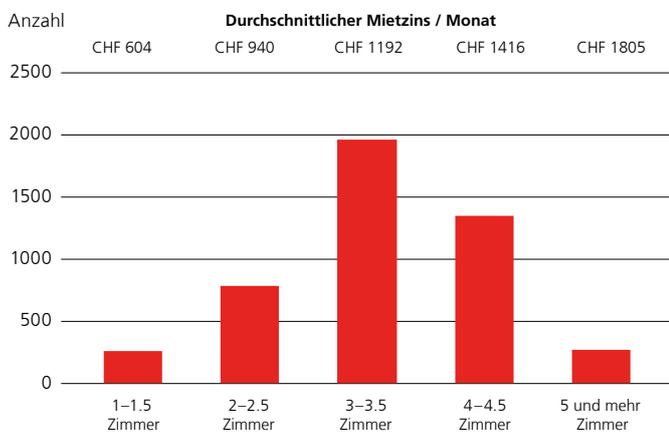
Das grösste Objekt ist die 2013 erstellte Liegenschaft Moosseedorf BE mit einem Verkehrswert von CHF 51.56 Mio. (Vorjahr: CHF 51.55 Mio.) und einem wertmässigen Portfolioanteil von 3.32% (Vorjahr: 3.40%).

Der durchschnittliche Mietertrag (IST) pro Liegenschaft beträgt rund CHF 0.58 Mio. Das Objekt mit dem grössten Mietertrag (Moosseedorf, Stägmatt 4–28) erwirtschaftet rund CHF 2.17 Mio. (Vorjahr: CHF 2.21 Mio.), wobei über die Hälfte der Objekte einen Mietertrag unter CHF 0.50 Mio. aufweisen. Diese Gröszenstruktur ist ein Zeichen der hohen Diversifikation des Portfolios.

Primär aufgrund der Neubewertung resultierte eine tiefere Nettorendite von 3.65% (Vorjahr: 3.85%). Die EBIT-Marge (earnings before interest and taxes) blieb mit 69.19% beinahe unverändert zum Vorjahr (70.18%).

Der Fonds konnte in einem herausfordernden Mietermarkt den Leerstand in diversen Neu- und Bestandesbauten reduzieren. Dieser Erfolg wurde durch steigende Leerstände in anderen Liegenschaften kompensiert und die Mietzinsausfallrate erhöhte sich von 4.20% auf 5.07%.

**Wohnungsmix**



Quelle: Swisssanto Invest by Zürcher Kantonalbank, eigene Darstellung, 31.12.2018

**Lachen, Hintere Bahnhofstrasse 8/10**



Aussenansicht Ersatzneubau (Visualisierung)



Aussenansicht vor Ersatzneubau

**Wabern, Bondelistrasse 62a/66**



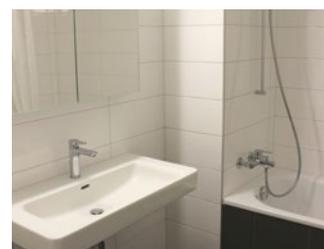
Küche vor Umbau



Küche nach Umbau



Bad vor Umbau



Bad nach Umbau

Rund 20% des Mietzinsausfalls wird durch drei Objekte verursacht. Bei den Objekten handelt es sich um die Einzelobjekte Moosseedorf, Stägmatt 4–28; Zürich, Räfelstrasse 25 und Sierre, Avenue des Platanes 15.

**Veränderungen im Liegenschaftenbestand**

**Bestandesveränderung**

	Mio. CHF
<b>Total Grundstücke per 31.12.2017</b>	<b>1 505.83</b>
Käufe	–
Neubauinvestitionen	–
Aktivierete Instandsetzungen	10.50
Bewertungseffekte	
Neubewertungen	37.96
Erstbewertungen	–
Verkäufe	–
<b>Total Grundstücke per 31.12.2018</b>	<b>1 554.29</b>

Quelle: Swissscanto Invest by Zürcher Kantonalbank, eigene Darstellung, 31.12.2018

Der Portfoliobestand veränderte sich nicht.

Die Liegenschaft in Wabern (Bondelistrasse 66) wurde einer Gesamtsanierung unterzogen. Die Sanierung umfasste unter anderem den Komplettersatz der Fenster, der Nasszellen, der Küchen sowie die Erneuerung der Oberflächen innerhalb der Wohnungen. Die Sanierung erfolgte in bewohntem Zustand. Diese Massnahmen werden wie geplant im Februar 2019 abgeschlossen. Nach Bauvollendung ist das Objekt voll vermietet. Der Fonds investierte in dieses Projekt rund CHF 9 Mio. Der Verkehrswert erhöhte sich von CHF 18.02 Mio. auf CHF 27.86 Mio.

In Lachen (Hintere Bahnhofstrasse 10) konnte die Baubewilligung eingeholt werden, das Bauprojekt kann somit termin- und kostenkonform weiterbearbeitet werden. Durch die geplante Akquisition von zwei Nachbarparzellen wird auf einer neuen Gesamtfläche von rund 4500 m<sup>2</sup> ein zeitgemässer Neubau erstellt. Dieser Neubau umfasst vier fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 62 Wohneinheiten, 350 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen und 105 Parkplätze. Die Mietwerte können auf knapp CHF 2 Mio. gesteigert werden. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der kommerziellen Erdgeschossfläche, die auf ein reges Interesse seitens potenzieller Mieterschaft gestossen ist. Die Fertigstellung der Ersatzneubauten wird per Mitte 2022 erwartet.

Durch die laufenden und fokussierten Instandhaltungsmassnahmen im Jahr 2018 konnte der Fonds die solide Objektqualität sichern und die Basis für eine Leerstandsoptimierung legen.



Moosseedorf, Stägmatt 4-28



Illnau-Effretikon, Am Dorfbach 15–21, 23–27



Reichenburg, Kantonsstrasse 60a, 60b

Insgesamt investierte der Fonds rund CHF 8.02 Mio. in den Gebäudesubstanzerhalt (Vorjahr: CHF 8.10 Mio.).

**Bilanz und Erfolgsrechnung**

Die Anzahl der Fondsanteile betrug 10 533 229 und somit unverändert zum Vorjahr. Das Gesamtfondsvermögen betrug per 31.12.2018 CHF 1576.56 Mio. (Vorjahr: CHF 1527.83 Mio.) und das Nettofondsvermögen, nach latenten Steuern, CHF 1161.39 Mio. (Vorjahr: CHF 1127.92 Mio.). Das gesamte Fondsvermögen war per Stichtag zu 99% (Vorjahr: 99%) in Immobilien investiert. Die hypothekarische Verschuldung belief sich auf CHF 280.96 Mio. (Vorjahr: CHF 271.34 Mio.). Das entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 18.08% (Vorjahr: 18.02%). Die Duration der Hypotheken betrug 6.37 Jahre (Vorjahr: 7.95 Jahre), der durchschnittliche Hypothekenzinssatz belief sich auf 1.15% (Vorjahr: 1.29%). Durch die höheren Bewertungen der Liegenschaften erhöhten sich die Liquidationssteuern von CHF 99.19 Mio. im Vorjahr auf CHF 105.38 Mio. Von den in der Vergangenheit getätigten Rückstellungen für Sanierungen wurden im Geschäftsjahr CHF 0.10 Mio. (Vorjahr: CHF 0.10 Mio.) für ausgeführte Instandsetzungen aufgelöst, der Saldo des Rückstellungskontos reduzierte sich dadurch auf CHF 14.66 Mio. (Vorjahr: CHF 14.76 Mio.).

Der Saldo des Abschreibungskontos blieb aufgrund der ausstehenden Verkäufe konstant bei CHF 28.54 Mio. (Vorjahr: CHF 28.54 Mio.). Der Gesamterfolg von CHF 68.34 Mio. (Vor-

jahr: CHF 63.90 Mio.) setzt sich zusammen aus Erträgen in Umfang von CHF 73.43 Mio. (Vorjahr: CHF 74.80 Mio.), Aufwendungen von CHF 36.87 Mio. (Vorjahr: CHF 38.83 Mio.) und einem nicht realisierten Kapitalgewinn von CHF 31.77 Mio. (Vorjahr: CHF 20.65 Mio.).

Die Mietzinseinnahmen von CHF 73.21 Mio. (Vorjahr: CHF 74.28 Mio.) definierten fast ausschliesslich die Erträge des Fonds. Eine Like-for-Like-Veränderung der Mieterträge war mit -0.59% (Vorjahr: 0.43%) aufgrund höherer Leerstandskosten negativ. Die wesentlichsten Aufwendungen im Gesamtportfolio setzten sich aus Kosten für Unterhalt und Reparaturen von CHF 8.02 Mio. (Vorjahr: CHF 8.10 Mio.), aus Vergütungen von CHF 12.28 Mio. (Vorjahr: CHF 12.10 Mio.), aus Steuern und Abgaben von CHF 9.20 Mio. (Vorjahr: CHF 10.87 Mio.) sowie aus dem Liegenschaftsaufwand von CHF 3.65 Mio. (Vorjahr: CHF 4.07 Mio.) zusammen. Der nicht realisierte Kapitalgewinn von CHF 31.77 Mio. (Vorjahr: CHF 20.65 Mio.) ergab sich aus der positiven Veränderung der Verkehrswerte sowie den zu bildenden Rückstellungen für Liquidationssteuern.

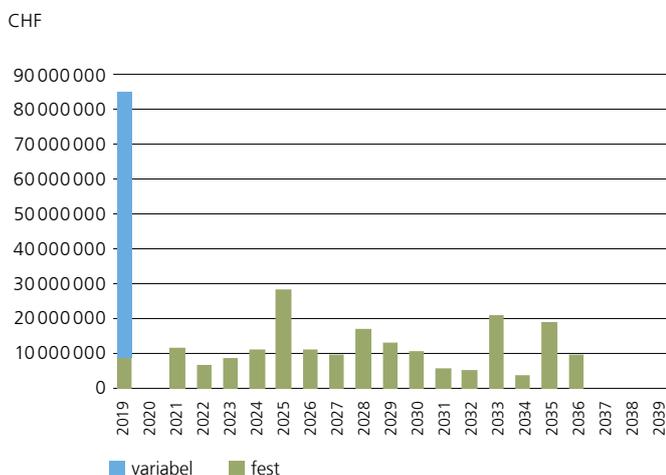
**Ausblick**

Der Fonds wird sich wie in den letzten Jahren auch im Geschäftsjahr 2019 auf die Bestandsoptimierung konzentrieren und die Portfolioqualität durch inneres Wachstum weiter erhöhen. Durch die systematische Analyse des Bestandes werden bestehende Mietzinspotenziale verortet und Massnahmen zur Abschöpfung initiiert. Konkret bedeutet dies, dass neben dem Projekt in Lachen (Hintere Bahnhofstrasse 10) die Vorarbeiten zur Gesamtanierungen, Umnutzung und Instandhaltungen von Liegenschaften in Zürich und Thun getätigt werden.

In Koordination mit der Fondsstrategie werden geeignete Transaktionsobjekte selektiv geprüft. Die aktuelle Marktlage kann für Devestitionen von nicht strategiekonformen Objekten genutzt werden.

Für das Jahr 2019 zielt der Fonds auf den Erhalt der stabilen Ausschüttung, um das Portfolio weiter zu optimieren. Die bereits initiierten sowie weitere geplante Massnahmen werden im Jahr 2019 dazu ihren Beitrag leisten. Aufgrund der breiten Diversifikation des Fonds, der geplanten baulichen und organisatorischen Massnahmen sowie seiner Positionierung im stabilen mittleren Mietpreissegment, stellt der Fonds eine attraktive und stabile Investitionsmöglichkeit dar.

**Fälligkeit der Hypotheken**



Quelle: Swissscanto Invest by Zürcher Kantonalbank, eigene Darstellung, 31.12.2018

# Abschlusszahlen

## Information für die Anleger

Übersicht/Kennzahlen		01.01.18 <sup>1)</sup> 31.12.18	01.01.17 <sup>1)</sup> 31.12.17	01.01.16 <sup>1)</sup> 31.12.16
<b>Eckdaten</b>				
Inventarwert pro Anteil	CHF	110.26	107.08	104.37
Abzüglich 2.8% Nebenkosten	CHF	-3.09	-3.00	-2.92
Abzüglich 2% Kommission	CHF	-2.21	-2.14	-2.09
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	104.96	101.94	99.36
Letzter Börsenkurs per Stichtag	CHF	125.50	138.50	136.10
Höchster Börsenkurs	CHF	141.00	150.00	139.40
Tiefster Börsenkurs	CHF	120.80	131.10	124.20
Agio		13.82%	29.34%	30.40%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz		3.88%	4.02%	4.15%
Steuerwert (per 31.12.)	CHF	125.50	138.50	136.10
<b>Rendite und Performance</b>				
Performance		-7.23%	4.10%	11.67%
SXI Real Estate Funds TR (Benchmark)		-5.32%	6.60%	6.84%
Kurs/Gewinn-Verhältnis (P/E ratio)		19.34	22.83	19.88
Kurs/Cashflow-Verhältnis (P/CF ratio)		36.30	41.33	39.26
Anlagerendite		6.24%	5.95%	6.96%
Eigenkapitalrendite (ROE)		6.06%	5.81%	6.79%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		4.65%	4.51%	5.25%
Nettorendite der fertigen Bauten		3.65%	3.85%	3.91%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		69.19%	70.18%	69.97%
Mietausfallrate		5.07%	4.20%	4.03%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV)		0.79%	0.80%	0.81%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> MV)		0.88%	0.84%	0.86%
<b>Vermögensrechnung</b>				
Liegenschaften zu Verkehrswerten	Mio. CHF	1 554.29	1 505.83	1 478.84
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	1 161.39	1 127.92	1 099.37
Fremdfinanzierungsquote		18.08%	18.02%	18.75%
<b>Anteile/Ausschüttung</b>				
Anteile im Umlauf		10 533 229	10 533 229	10 533 229
Gekündigte Anteile		0	0	0
Zwangsrücknahmen		0	0	11 307
Ausschüttung je Anteil		3.30	3.30	3.30
Ausschüttungsrendite		2.63%	2.38%	2.42%
Ausschüttungsquote (Pay-out ratio)		95.37%	96.91%	95.00%
Gründungsjahr		1961		

1) Kennzahlen gemäss SFAMA-Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.09.2016

Vermögensrechnung (Verkehrswerte)	31.12.18	31.12.17
<b>Aktiven</b>		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	5 774 483.14	6 339 252.01
Grundstücke		
Wohnbauten	1 433 010 000.00	1 388 580 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>42 490 000.00</i>	<i>41 640 000.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	48 800 000.00	47 800 000.00
Gemischte Bauten	72 480 000.00	69 450 000.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>1 554 290 000.00</b>	<b>1 505 830 000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte [1]	16 492 185.01	15 662 709.67
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>1 576 556 668.15</b>	<b>1 527 831 961.68</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten [2]	-85 226 000.00	-66 326 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten [3]	-28 821 864.68	-29 386 135.86
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>-114 047 864.68</b>	<b>-95 712 135.86</b>
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten [2]	-195 735 000.00	-205 010 000.00
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>-195 735 000.00</b>	<b>-205 010 000.00</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>-309 782 864.68</b>	<b>-300 722 135.86</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>1 266 773 803.47</b>	<b>1 227 109 825.82</b>
Geschätzte Liquidationssteuern [4]	-105 380 000.00	-99 187 000.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>1 161 393 803.47</b>	<b>1 127 922 825.82</b>
<b>Entwicklung der Anzahl Anteile</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>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>110.26</b>	<b>107.08</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	1 127 922 825.82	1 099 371 252.78
Ausschüttung	-34 759 655.70	-34 759 655.70
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf in laufenden Ertrag	0.00	0.00
Gesamterfolg	68 335 555.35	63 900 757.64
Pro Saldo Einlage / Entnahme Rückstellungskonti	-104 922.00	-101 715.90
Pro Saldo Einlage / Entnahme Amortisationsfonds Immobilien	0.00	-487 813.00
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>1 161 393 803.47</b>	<b>1 127 922 825.82</b>
<b>Informationen zur Bilanz</b>		
Abschreibungskonti	28 542 931.67	28 542 931.67
Rückstellungskonti	14 656 288.23	14 761 210.23
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0.00	0.00

Erfolgsrechnung	Rechnungsperiode	01.01.18 31.12.18	01.01.17 31.12.17
<b>Ertrag</b>			
Erträge der Bank- und Postguthaben		643.88	163.44
Negativzinsen	[5]	-42 060.00	0.00
Mietzinseinnahmen		73 205 447.34	74 282 705.81
Aktiviere Bauzinsen		34 631.05	85 068.50
Sonstige Erträge		228 650.33	431 841.08
<b>Total Ertrag</b>		<b>73 427 312.60</b>	<b>74 799 778.83</b>
<b>Aufwand</b>			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten		-3 379 637.38	-3 819 170.99
Sonstige Passivzinsen	[6]	-444 055.65	-466 190.13
Unterhalt und Reparaturen	[7]	-8 017 156.80	-8 095 903.15
Liegenschaftsaufwand		-3 653 232.17	-4 074 328.95
Steuern und Abgaben		-9 202 097.80	-10 868 449.90
Verwaltungsaufwand	[8]	0.00	0.00
Schätzungs- und Prüfaufwand	[8]	0.00	0.00
Abschreibungen auf Grundstücken		0.00	487 813.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen		104 922.00	101 715.90
Reglementarische Vergütungen an:			
die Fondsleitung	[9]	-12 275 110.15	-12 096 122.10
die Depotbank	[8]	0.00	0.00
die Immobilienverwaltungen		0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen		-7 363.87	-972.31
<b>Total Aufwand</b>		<b>-36 873 731.82</b>	<b>-38 831 608.63</b>
<b>Nettoertrag</b>		<b>36 553 580.78</b>	<b>35 968 170.20</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		14 420.00	7 286 121.63
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>36 568 000.78</b>	<b>43 254 291.83</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	[10]	31 767 554.57	20 646 465.81
<b>Gesamterfolg</b>		<b>68 335 555.35</b>	<b>63 900 757.64</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>			
Nettoertrag des Rechnungsjahres		36 553 580.78	35 968 170.20
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres		0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre		0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres		5 919 182.83	4 710 668.33
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>		<b>42 472 763.61</b>	<b>40 678 838.53</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg		-34 759 655.70	-34 759 655.70
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg		0.00	0.00
Pro Saldo Einlage / Entnahme gesetzlicher Reserven Immobiliengesellschaften		0.00	0.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>		<b>7 713 107.91</b>	<b>5 919 182.83</b>

# Kommentar zur Jahresrechnung

## Vermögensrechnung

- [1] Die sonstigen Vermögenswerte umfassen Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen (CHF 13.72 Mio.), Forderungen gegenüber Mietern sowie sonstigen Dritten (CHF 1.26 Mio.) sowie aktive Rechnungsabgrenzungen (CHF 1.51 Mio.).
- [2] Siehe Hypothekenverzeichnis auf Seite 19f.
- [3] Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten zur Hauptsache transitorische Passiven (CHF 9.63 Mio.), Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Nebenkostenabrechnungen (CHF 13.52 Mio.) sowie weitere kurzfristige Verbindlichkeiten (CHF 5.67 Mio.).
- [4] Die geschätzten Liquidationssteuern sind, insbesondere bedingt durch die Wertentwicklung der Liegenschaften, um CHF 6.19 Mio. angestiegen.

## Erfolgsrechnung

- [5] Per 01.01.2018 wurde die Freigrenze für Negativzinsen aufgehoben und somit werden dem Produkt entsprechend Negativzinsen belastet.
- [6] Die sonstigen Passivzinsen entsprechen vorwiegend den Baurechtszinsen.
- [7] Die Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen von insgesamt CHF 8.02 Mio. teilen sich auf in CHF 6.91 Mio. für Instandhaltungen sowie CHF 1.11 Mio. für Instandsetzungen. Darüber hinaus wurden Sanierungskosten im Umfang von CHF 10.50 Mio. aktiviert. Diese aktivierten Baukosten sind allerdings nicht in dieser Position enthalten.
- [8] Der Aufwand für die Liegenschaftenverwaltung, der Verwaltungsaufwand und der Aufwand für Schätzung, Revision sowie Depotbank sind in der reglementarischen Vergütung zugunsten der Fondsleitung enthalten.
- [9] 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.
- [10] Der nicht realisierte Kapitalgewinn von CHF 31.77 Mio. ist das Ergebnis eines positiven Bewertungseffektes von CHF 37.96 Mio., abzüglich der Veränderung der latenten Liquidationssteuern von CHF 6.19 Mio. (vgl. Kommentar [4]).

# Inventar der Liegenschaften am Ende der Rechnungsperiode

Adresse	PLZ	Ort	Kanton	Gestehungs- kosten	Versicherungswert	Verkehrswert	Mietzins- einnahmen	Eigentums- form*	Leerstands- quote
<b>Wohnbauten</b>									
Grossmatt 2	8910	Affoltern a.A.	ZH	1401532.09	1706000.00	2800000.00	123352.84	AEG	0.55%
Wiesenstrasse 2/4/6/8	8910	Affoltern a.A.	ZH	4236580.34	7665000.00	10340000.00	456391.24	AEG	2.31%
Jurastrasse 7/7a/9/11/13/15	3422	Alchenflüh	BE	6877973.20	6372200.00	9090000.00	383920.70	AEG	14.60%
Binnergerstrasse 11/13 / Spitzgartenweg 2	4123	Allschwil	BL	8111613.19	5667000.00	7870000.00	379654.27	AEG	7.84%
Kleine Zelg 1/3/7	9320	Arbon	TG	3117746.39	5766000.00	5140000.00	269346.00	AEG	2.58%
Via al Pascolo 3/3a/3b/5/5a/5b	6612	Ascona	TI	15766076.44	13886700.00	19010000.00	813044.56	AEG	8.15%
Pizolstrasse 13/13a/13b	7310	Bad-Ragaz	SG	2293616.79	4040900.00	4760000.00	226689.50	AEG	0.18%
Christoph Merian-Platz 2/4/6/8	4052	Basel	BS	4578854.44	9341000.00	7260000.00	521553.50	BR + AEG	1.24%
Solothurnerstrasse 44	4053	Basel	BS	3848386.89	4127000.00	4870000.00	242615.00	AEG	0.29%
Auenring 15/17/19/21	8303	Bassersdorf	ZH	8999201.34	19370000.00	17490000.00	903289.65	AEG	0.29%
Holligenstrasse 107/109/121	3008	Bern	BE	19476790.20	29834600.00	33550000.00	1531550.10	AEG	2.20%
Wabernstrasse 92	3007	Bern	BE	1836527.49	1917500.00	2640000.00	109336.00	AEG	1.01%
Kastanienweg 18/18a/20/22	4562	Biberist	SO	8569467.34	9535960.00	10530000.00	490067.80	AEG	3.62%
Krähstelstrasse 17 / Baumackerstrasse 6/8/10	8107	Buchs	ZH	4681069.54	7788400.00	9340000.00	474692.85	AEG	0.47%
Kaffeestrasse 15/16/17	8180	Bülach	ZH	28263476.68	16102000.00	28090000.00	1000611.75	AEG	11.33%
Tiergarten 39/41	3400	Burgdorf	BE	6470969.49	5386200.00	5290000.00	258364.21	AEG	11.03%
Ch. de Champ-Pamont 123	1033	Cheseaux-sur-Lausanne	VD	2895097.84	3207156.00	3700000.00	211307.29	AEG	3.43%
Av. Mayor-Vautier 32	1815	Clarens	VD	2709114.34	5095917.00	4690000.00	242659.16	AEG	1.44%
Hofackerstrasse 15/17/19/26/28/30/32	8953	Dietikon	ZH	11225452.45	13903000.00	17710000.00	833842.00	AEG	0.13%
Luberzenstrasse 10/12	8953	Dietikon	ZH	3585602.99	5480000.00	6610000.00	328818.46	AEG	0.17%
Grüzenstrasse 23/25/27	8600	Dübendorf	ZH	7224245.49	8230400.00	9030000.00	431717.60	AEG	1.81%
Brugerastrasse 40a/42/44/46	3186	Düdingen	FR	11235338.89	10355700.00	13370000.00	647816.33	AEG	0.96%
Einschlagstrasse 31/33/35/39/41	4622	Egerkingen	SO	19865204.94	13823060.00	21240000.00	837917.70	AEG	14.32%
Landskronweg 17/19/21/23/25/27/29	4107	Ettingen	BL	19747274.08	10550000.00	18640000.00	665197.94	AEG	18.51%
Le Frêne 1/3/5/7	1072	Forel	VD	6812298.95	8026438.00	7940000.00	455990.09	AEG	8.01%
Rückimattweg 3	3312	Fraubrunnen	BE	3458983.64	4901200.00	3710000.00	185067.85	AEG	6.55%
Oststrasse 1/3/5/7	8500	Frauenfeld	TG	11269634.74	11499000.00	14310000.00	684321.73	AEG	0.41%
Rte de Beaumont 5	1700	Freiburg	FR	8529161.34	14494900.00	13400000.00	778157.97	AEG	2.71%
Rte de Bertigny 16/18/20 / Sentier Jules-Daler 2/4	1700	Freiburg	FR	5918905.59	11781000.00	14670000.00	856487.31	AEG	3.31%
Rte Joseph-Chaley 27/29/31/33/35	1700	Freiburg	FR	11871975.15	13990000.00	16310000.00	795468.89	AEG	4.67%
Wichelackerstrasse 27/29/31/31a/33/35	3144	Gasel	BE	10173810.15	9772300.00	11660000.00	523230.15	AEG	9.27%
St. Gallerstrasse 91/91a/93	9403	Goldach	SG	4621522.19	6590900.00	6790000.00	349426.44	AEG	0.70%
Neuchlenstrasse 11	9202	Gossau	SG	3194141.34	3572100.00	4780000.00	228275.91	AEG	0.00%
Bächelackerstrasse 1/3/5/7/9/11	8128	Hintereggen	ZH	6345113.94	10268800.00	13590000.00	557901.25	AEG	5.02%
Drusbergstrasse 24/25/26/27/28/29/30	8810	Horgen	ZH	7813369.94	13843600.00	17150000.00	815442.51	AEG	0.59%
Rougemontweg 1/3/5	3626	Hünibach	BE	3149617.34	5263200.00	6750000.00	337988.05	AEG	0.91%
Zedtwitzweg 2/4/6	3626	Hünibach	BE	3510917.34	5336600.00	6870000.00	347413.80	AEG	1.33%
Am Dorfbach 15/17/19/21/23/25/27	8307	Illnau-Effretikon	ZH	34982417.04	23855000.00	45910000.00	1736517.15	AEG	8.62%
Hummelbergstrasse 42/44	8645	Jona	SG	14220760.64	10938200.00	18760000.00	780499.62	AEG	3.82%
Blinzernfeldweg 10/10a/10b/12/14/14a/16/18	3098	Köniz	BE	4592979.14	7854700.00	8680000.00	420908.35	AEG	4.94%
Romanshornerstrasse 24/26	8280	Kreuzlingen	TG	5322971.57	5191000.00	6660000.00	308948.66	AEG	2.48%
Wichlernweg 7/9/11	6010	Kriens	LU	8423611.34	11332000.00	16770000.00	708073.72	AEG	1.05%
Av. Charles-Naine 7	2300	La Chaux-de-Fonds	NE	2002345.64	3090000.00	2080000.00	154724.00	AEG	7.99%
Hintere Bahnhofstrasse 8/10	8853	Lachen	SZ	7084645.62	11336800.00	9200000.00	296528.63	AEG	46.89%
Aufhabenweg 9/9a/11	4900	Langenthal	BE	2370148.49	3955200.00	4080000.00	178501.00	AEG	6.50%
Napfstrasse 2/2a/4/6	3550	Langnau i.E.	BE	2381517.69	4635400.00	4740000.00	228978.14	AEG	2.13%
Av. de la Chablère 21b/21c	1004	Lausanne	VD	6225394.44	7930060.00	12480000.00	590830.81	AEG	0.89%
Av. Druey 12	1018	Lausanne	VD	2969924.09	4257563.00	4950000.00	269842.60	AEG	0.69%
Av. Eugène Rambert 3	1005	Lausanne	VD	5967208.19	4165938.00	6360000.00	291503.43	AEG	5.23%
Av. Virgile Rossel 12	1005	Lausanne	VD	4844088.19	3927064.00	7700000.00	354249.18	AEG	8.67%
Ch. des Clochetons 4 / Av. d'Echallens 35	1004	Lausanne	VD	8498799.14	10366120.00	15410000.00	876621.00	AEG	0.39%
Ch. des Sauges 10	1018	Lausanne	VD	3526396.94	2983800.00	4520000.00	210832.24	AEG	1.13%
Ch. Isabelle de Montolieu 131	1010	Lausanne	VD	10742725.28	20744102.00	20650000.00	1092888.66	AEG	0.41%
Via Varenna 34/36	6601	Locarno	TI	9168623.09	7668800.00	12170000.00	518437.19	AEG	4.31%
Ch. du Grand-Clos 35a/35b	1869	Massongex	VS	4001482.74	5844512.00	4540000.00	255384.46	AEG	2.53%

Adresse	PLZ	Ort	Kanton	Gestehungs- kosten	Versicherungswert	Verkehrswert	Mietzins- einnahmen	Eigentums- form*	Leerstands- quote
Breitfeldstrasse 15/17/19 / Sandgrubenstrasse 4	5634	Merenschwand	AG	19899867.04	13468400.00	19340000.00	843238.65	AEG	11.27%
Av. Ste-Cécile 1/3	1217	Meyrin	GE	4456950.49	13859411.00	9170000.00	548952.71	AEG	0.36%
Av. de l'Europe 4a/4b/4c/4d	1870	Monthey	VS	8822566.43	11182300.00	10940000.00	619232.45	AEG	2.77%
Av. de l'Industrie 27a	1870	Monthey	VS	4388509.42	7151600.00	5040000.00	313002.45	AEG	5.22%
Av. de l'Industrie 45a/45b/47a/47b	1870	Monthey	VS	4830387.14	7280800.00	6820000.00	404541.75	AEG	0.01%
Stägmatt 4/6/8/10/12/14/16/18/ 20/22/24/26/28	3302	Moosseedorf	BE	46153317.74	23922975.00	51560000.00	2171067.05	AEG	9.55%
Rives de la Morges 4/5	1110	Morges	VD	6668385.53	8782469.00	11380000.00	609923.01	AEG	0.09%
Furkastrasse 71/73a/73b/75	3904	Naters	VS	22253031.69	19840800.00	19960000.00	977253.00	AEG	15.58%
Austrasse 91/93/95/97/99/101	3176	Neuenegg	BE	13523569.39	11880000.00	13570000.00	635198.18	AEG	6.24%
Lyss-Strasse 51/53/55/57/59	2560	Nidau	BE	7211462.74	14796300.00	11040000.00	684638.30	AEG	2.22%
Weyerstattstrasse 38/40	2560	Nidau	BE	2736928.01	4250000.00	3500000.00	187476.70	AEG	0.72%
Zürcherstrasse 9/11	8102	Oberengstringen	ZH	3633916.44	3020000.00	5720000.00	246396.60	AEG	0.29%
Buchenwies 1	9242	Oberuzwil	SG	2711052.14	2768800.00	3110000.00	161784.54	AEG	0.99%
Hinwilerstrasse 202/204/206/208	8626	Ottikon	ZH	9059463.29	8763900.00	11340000.00	467280.40	AEG	10.66%
Schärackerstrasse 7	8330	Pfäffikon	ZH	3028046.19	4728700.00	6550000.00	308422.55	AEG	0.31%
Av. de la Rapille 5	1008	Prilly	VD	5361812.99	7114840.00	9980000.00	550392.12	AEG	0.80%
Av. de la Rapille 7	1008	Prilly	VD	4959462.29	7024050.00	8680000.00	480356.05	AEG	0.24%
Av. de Lavaux 4	1009	Pully	VD	5306299.86	8288833.00	7890000.00	479161.24	AEG	0.89%
Kantonsstrasse 60a/60b	8864	Reichenburg	SZ	16068011.69	16583020.00	18700000.00	799580.04	AEG	4.05%
Buchenstrasse 1/3/3a/5/7/9/11 / Tannenstrasse 2/4/6	4533	Riedholz	SO	13680728.41	17664700.00	16370000.00	832440.30	AEG	4.17%
Gotenstrasse 5-25 / Helvetierstrasse 10-28	4125	Riehen	BS	11937730.64	25128000.00	23230000.00	1460044.43	BR + AEG	0.83%
Sonnenring 1/3/3a/5/7/9/9a/11/13/13a	8590	Romanshorn	TG	32307128.99	30741000.00	36130000.00	1706704.66	AEG	5.99%
Chilestieg 7/9/11/13/15	8153	Rümlang	ZH	6378397.78	8834300.00	11990000.00	563432.26	AEG	0.23%
Postmatte 1/3/5	6214	Schenkon	LU	10919371.12	8580000.00	13330000.00	401129.76	AEG	12.29%
Zellburg 2/3/4	6214	Schenkon	LU	12839783.82	9781000.00	13030000.00	365848.60	AEG	30.36%
Schönenwerdstrasse 3/5	8952	Schlieren	ZH	6722191.99	7329000.00	9970000.00	465139.48	AEG	1.16%
Adlerstrasse 1	8854	Siebnen	SZ	5020448.79	7656200.00	9470000.00	440965.10	AEG	0.00%
Av. des Platanes 15	3960	Sierre	VS	20803467.79	18018700.00	19610000.00	842054.75	AEG	12.61%
Av. de Tourbillon 68/70	1950	Sion	VS	3550795.19	5584900.00	4610000.00	284326.30	AEG	0.04%
Untere Sternengasse 15/15a/15b/17/17a/17b	4500	Solothurn	SO	22265140.34	20092580.00	25310000.00	1143440.85	AEG	3.27%
Rotzenbühlstrasse 20	8957	Spreitenbach	AG	4698517.14	8774000.00	11280000.00	522999.35	AEG	0.25%
Burenbüchelstrasse18/18a/18b	9016	St. Gallen	SG	1840371.89	3149400.00	3540000.00	135348.75	AEG	25.00%
Haggenhaldenstrasse 9/11/13/15	9014	St. Gallen	SG	10255443.39	9158000.00	12120000.00	505441.07	AEG	5.78%
Rue du Rafour 3	2024	St-Aubin	NE	1692516.84	3842586.00	3110000.00	183585.48	AEG	0.32%
Mittelstrasse 10/12, Merkurstrasse 4/6/8, Schwäbisstrasse 19/21	3612	Steffisburg	BE	11285029.66	21015700.00	22890000.00	1179468.72	AEG	0.92%
Mittelstrasse 6/8, Merkurstrasse 10/12/22	3612	Steffisburg	BE	9085472.20	15572400.00	17680000.00	887886.96	AEG	2.01%
Streumattweg 14/16/18	4802	Strengelbach	AG	3115678.29	4498000.00	4310000.00	238744.17	AEG	1.16%
Mattenweg 1/3	2557	Studen	BE	5693582.17	5000000.00	6700000.00	270969.50	AEG	10.44%
Im Lingg 3/5	8800	Thalwil	ZH	2953186.74	4988300.00	6470000.00	272656.33	AEG	0.77%
Länggasse 90/92	3600	Thun	BE	5767743.59	6067600.00	8150000.00	351845.75	AEG	0.00%
Neufeldstrasse 8/8a/8b/ 10/10a/10b/10c/10e	3604	Thun	BE	9507888.24	12889100.00	11910000.00	672643.65	AEG	0.95%
Pestalozzistrasse 85a/85b	3600	Thun	BE	1750456.30	4055000.00	4670000.00	239857.40	AEG	0.25%
Siedlungsstrasse 3/5/5a/5b/7/7a	3603	Thun	BE	18040932.59	14190000.00	22190000.00	1011582.57	AEG	1.53%
Von May-Strasse 15/15a/17/19/21	3601	Thun	BE	14085900.64	11450000.00	17760000.00	804298.37	AEG	1.13%
Solothurnstrasse 9/11	3322	Urtenen-Schönbühl	BE	4643933.96	4520600.00	4420000.00	208385.60	AEG	9.00%
Gschwaderstrasse 40 / Ifangweg 2/4/6/8	8610	Uster	ZH	8010180.24	14548900.00	19740000.00	866414.90	AEG	0.83%
Ch. de Pont Céard 1/3	1290	Versoix	GE	10852279.19	15018355.00	16390000.00	990559.35	AEG	0.07%
Rte de St-Légier 12/12a	1800	Vevey	VD	4047575.06	4709333.00	5800000.00	290987.12	AEG	1.56%
Rte de St-Légier 8/8a	1800	Vevey	VD	3948142.94	4867729.00	5860000.00	283420.10	AEG	0.53%
Ch. de Beaulieu 4/5/6/7	1752	Villars-sur-Glâne	FR	10360744.89	14264600.00	11900000.00	642511.66	AEG	1.90%
Bondelistrasse 62a/66	3084	Wabern	BE	24591122.76	19502000.00	27860000.00	696153.40	AEG	28.74%
Melchrütistrasse 31/33/35/37/39	8304	Wallisellen	ZH	20143498.94	15141500.00	27300000.00	1135693.85	AEG	1.74%

Adresse	PLZ	Ort	Kanton	Gestehungs-kosten	Versicherungswert	Verkehrswert	Mietzins-einnahmen	Eigentums-form*	Leerstands-quote
Sonnenriedstrasse 3	8855	Wangen	SZ	1 785 243.89	2 771 500.00	2 990 000.00	145 573.02	AEG	1.27%
Neugrubenstrasse 21/21a/23/23a/27/27a/29/29a	9500	Wil	SG	21 394 175.88	16 413 700.00	25 530 000.00	1 054 883.72	AEG	9.82%
Strahleggstrasse 64/66/68	8400	Winterthur	ZH	6 129 692.69	8 150 000.00	12 910 000.00	549 712.75	AEG	0.03%
Unterviesenstrasse 2/4/6/8	8408	Winterthur	ZH	4 830 023.59	9 700 000.00	10 950 000.00	489 146.55	AEG	0.00%
Ch. de Sous Bois 3	1400	Yverdon-les-Bains	VD	4 417 994.73	3 197 876.00	5 250 000.00	272 271.24	AEG	0.58%
Herrligstrasse 26/28/30	8048	Zürich	ZH	10 797 920.49	9 455 000.00	15 200 000.00	678 156.44	AEG	0.20%
Schwandenholzstrasse 234/236/238/240	8046	Zürich-Affoltern	ZH	8 646 168.14	11 510 700.00	12 000 000.00	607 367.21	BR + AEG	3.12%
Caspar-Wüst-Strasse 64/66 / Rümlangstrasse 86/88	8052	Zürich-Seebach	ZH	4 707 891.54	9 680 000.00	11 800 000.00	523 834.91	AEG	0.50%
Stiglenstrasse 59	8052	Zürich-Seebach	ZH	6 409 606.94	7 543 890.00	11 930 000.00	493 669.39	AEG	0.16%
Engweg 1/3	8006	Zürich-Unterstrass	ZH	10 676 651.24	9 367 000.00	18 410 000.00	744 511.17	AEG	0.30%

**Kommerziell genutzte Liegenschaften**

Josefstrasse 92	8005	Zürich	ZH	8 508 220.49	13 040 000.00	20 900 000.00	1 032 457.96	AEG	0.00%
Räffelstrasse 25	8045	Zürich	ZH	13 979 351.71	39 910 400.00	27 900 000.00	1 620 014.42	AEG	13.96%

**Gemischte Bauten**

Allschwilerstrasse 38 / Birkenstrasse 43	4055	Basel	BS	5 188 118.84	3 906 000.00	4 470 000.00	258 937.40	AEG	0.00%
Viktoriastrasse 15	3900	Brig	VS	13 056 015.79	12 234 100.00	15 280 000.00	783 841.90	AEG	7.38%
Rte de Florissant 86/86a	1206	Genf	GE	8 530 701.44	22 180 332.00	17 760 000.00	858 131.80	AEG	2.81%
Av. Charles-Naine 1/3/5	2300	La Chaux-de-Fonds	NE	7 875 688.62	11 325 000.00	7 910 000.00	589 526.64	AEG	6.67%
Av. de la Sallaz 29/31	1010	Lausanne	VD	7 650 087.94	9 130 780.00	12 360 000.00	708 721.95	AEG	0.63%
Av. de Morges 161 / Rue de Genève 98	1004	Lausanne	VD	7 748 527.14	14 066 818.00	14 700 000.00	836 612.30	AEG	0.67%

**Stockwerkeigentum**

0.00      0.00      0.00      0.00

**Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten**

0.00      0.00      0.00      0.00

**Verkaufte Liegenschaften**

0.00      0.00      0.00      1.00

**Im Baurecht abgegebenes Bauland**

0.00      0.00      0.00      0.00

**Anteile an Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften**

0.00      0.00      0.00      0.00

**Total**      **1 107 213 207.92**      **1 273 491 767.00**      **1 554 290 000.00**      **73 205 447.34**

\* Legende:  
AEG: Alleineigentum  
BR: Baurecht

**Veränderung im Liegenschaftsbestand**

Liegenschaftsbezeichnung	Art	Datum der Eigentumsübertragung
--------------------------	-----	--------------------------------

**Käufe**

keine

**Verkäufe**

keine

## Zusammenfassung Liegenschaftsinventar

	Gestehungskosten CHF	%	Versicherungswert CHF	%	Verkehrswert CHF	%	Mietzinseinnahmen CHF	%
Wohnbauten	1 034 676 495.95	93.45	1 147 698 337.00	90.12	1 433 010 000.00	92.20	6 651 720 197	90.87
<i>davon im Baurecht</i>	<i>25 162 753.22</i>	<i>2.27</i>	<i>45 979 700.00</i>	<i>3.61</i>	<i>42 490 000.00</i>	<i>2.73</i>	<i>2 588 965.14</i>	<i>3.54</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	22 487 572.20	2.03	52 950 400.00	4.16	48 800 000.00	3.14	2 652 472.38	3.62
Gemischte Bauten	50 049 139.77	4.52	72 843 030.00	5.72	72 480 000.00	4.66	4 035 771.99	5.51
Stockwerkeigentum	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Verkaufte Liegenschaften	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	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>1 107 213 207.92</b>	<b>100.00</b>	<b>1 273 491 767.00</b>	<b>100.00</b>	<b>1 554 290 000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>73 205 447.34</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>Zuruckbezahlte Hypotheken</b>			
31.12.17	31.01.18	0.070%	3 000 000.00
31.12.17	31.01.18	0.100%	2 000 000.00
30.11.17	28.02.18	0.070%	1 000 000.00
20.04.18	20.07.18	0.050%	4 000 000.00
31.07.18	31.08.18	0.070%	4 000 000.00
21.07.18	19.10.18	0.050%	4 000 000.00
31.05.18	16.11.18	0.050%	4 000 000.00
<b>Total zurückbezahlte Hypotheken</b>			<b>22 000 000.00</b>

## Hypotheken am Ende der Rechnungsperiode

<b>Kurzfristige Hypotheken</b>			
20.10.18	20.01.19	0.050%	9 000 000.00
31.10.18	31.01.19	0.050%	3 000 000.00
31.10.18	31.01.19	0.050%	2 000 000.00
31.10.18	31.01.19	0.050%	10 026 000.00
31.12.18	31.03.19	0.050%	3 000 000.00
31.12.18	31.03.19	0.050%	1 000 000.00
31.12.18	31.03.19	0.050%	4 000 000.00
31.12.18	31.03.19	0.050%	4 400 000.00
31.12.18	31.03.19	0.050%	4 400 000.00
31.12.18	31.03.19	0.000%	3 000 000.00
31.12.18	31.03.19	0.000%	3 000 000.00
31.12.18	31.03.19	0.000%	3 500 000.00
31.12.18	31.03.19	0.000%	4 000 000.00
31.12.18	31.03.19	0.000%	7 000 000.00
20.10.18	20.04.19	0.050%	5 000 000.00
20.10.18	20.04.19	0.050%	5 000 000.00
16.11.18	16.05.19	0.050%	5 000 000.00
18.09.17	18.09.19	0.200%	8 900 000.00
<b>Total kurzfristige Hypotheken</b>			<b>85 226 000.00</b>

<b>Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)</b>			
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
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
<b>Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)</b>			<b>27 660 000.00</b>

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag in CHF
<b>Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)</b>			
16.04.14	16.04.24	1.840%	3 000 000.00
24.04.14	24.04.24	1.840%	3 000 000.00
24.04.14	24.04.24	1.900%	3 000 000.00
01.11.12	31.10.24	1.550%	2 500 000.00
15.12.16	28.02.25	1.030%	8 150 000.00
16.04.13	16.04.25	1.850%	12 000 000.00
15.12.16	28.05.25	0.950%	8 550 000.00
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
30.09.15	30.09.26	0.520%	5 000 000.00
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%	2 250 000.00
29.06.16	29.06.29	0.920%	4 000 000.00
02.07.16	02.07.29	0.920%	440 000.00
31.12.15	31.12.30	1.190%	11 000 000.00
23.04.15	30.04.31	1.390%	6 000 000.00
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%	1 900 000.00
30.09.15	30.09.35	1.460%	2 000 000.00
30.09.15	30.09.35	1.460%	9 100 000.00
25.04.16	25.04.36	1.100%	10 000 000.00
<b>Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)</b>			<b>168 075 000.00</b>
<b>Total</b>			<b>280 961 000.00</b>

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

Im Geschäftsjahr 2018 wurden keine Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen der Swissscanto 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 IFCA hat diese Grenze im Berichtsjahr überschritten.

### **Nichtbilanzierte Verpflichtungen / Eventualverpflichtungen**

Bei der Berval Immobilien AG bestehen Eventualverpflichtungen von CHF 34.3 Mio. Nichtbilanzierte Verpflichtungen bestehen keine.

Bei der Arctus Immobilien AG bestehen weder nichtbilanzierte Verpflichtungen noch Eventualverpflichtungen.

### **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 01.01.2018 bis 31.12.2018 betrifft dies die Liegenschaften in Lachen, Hintere Bahnhofstrasse 8/10 sowie Wabern, Bondelistrasse 66.

### **Rechtliches**

Die zum SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND IFCA gehörenden Immobiliengesellschaften Arctus Immobilien AG und Berval Immobilien AG sind Klägerinnen in drei resp. fünf Prozessen. Es handelt sich in allen acht Fällen um Forderungen von nicht bezahlten Mietzinsen.

### **Vertriebsentschädigung**

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

### **Bildnachweis**

Das Titelbild zeigt die Liegenschaft Melchrütistrasse 31–39 in Wallisellen.

### Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

Art der Vergütung	Zweck	Maximaler Satz (p. a.)	Effektiver Satz (p. a.)	Basis
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

### Ausschüttung für das Geschäftsjahr

Ordentliche Rechnung – Coupon-Nr.		
Ex-Datum		16.04.19
Zahlbar		18.04.19
Brutto je Anteil	CHF	3.300
./ 35% Eidg. Verrechnungssteuer	CHF	1.155
<b>Netto je Anteil</b>	<b>CHF</b>	<b>2.145</b>

# 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.

# Bewertungsbericht

## Auftrag

Die Swiss Valuation Group AG wurde beauftragt, den SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND IFCA per 31.12.2018 gemäss Swisscanto Immobilien-Bewertungsreglement zu bewerten. Demnach wurde der Marktwert anhand des Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF) ermittelt.

Die Bewertungsexperten der Swiss Valuation Group AG wurden von der FINMA für den SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND IFCA akkreditiert. Sie haben die Objekte turnusgemäss persönlich besichtigt und in Zusammenarbeit mit lokalen Partnern, welche mit den jeweiligen Immobilienmärkten bestens vertraut sind, bewertet. Die Projektleitung oblag Dr. Mario Del Puppo und Dr. David Hersberger.

## Bewertungsstandards

Die Bewertungen der fertigen Bauten wurden auf der Grundlage des «Reglements über die Bewertung der Swisscanto Immobilien (Swisscanto ImmoBewR)» vom April 2009 erarbeitet. Dieses stützt sich auf die einschlägigen Gesetze und Verordnungen (OR/KAG) und bezüglich Bewertungsmethodik im Wesentlichen auf die Swiss Valuation Standards (SVS). Die SVS gelten als Richtlinie der führenden Fachverbände der Schweiz, unter anderem namentlich RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), SEK/SVIT (Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer), SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband), CEI (Chambre Suisse d'experts en estimations immobilières).

Die Definition des Marktwertes richtet sich nach den internationalen Standards von TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) und IVSC (International Valuation Standards Committee).

## Bewertungsmethode

Die Liegenschaften des Portfolios des SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND IFCA werden zu Renditezwecken gehalten. Dementsprechend ist der Marktwert anhand dynamischer Bewertungsmethoden nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF) zu ermitteln.

Mit dem Discounted-Cashflow-Verfahren wird der Marktwert auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Dabei sind die erwarteten zukünftigen Zahlungsströme (Cashflows) in Verbindung mit der Vermietung bzw. Nutzung der Liegenschaft zu prognostizieren. Die Bewertungen wurden mit dem nominalen Zweiphasenmodell vorgenommen. In der ersten Phase von zehn Jahren wurden die nominalen Zahlungsströme detailliert prognostiziert und mit dem nominalen Diskontsatz diskontiert. In der zweiten Phase ab dem elften Jahr wurde der prognostizierte Nettoertrag mit dem realen Diskontsatz kapitalisiert.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf die Finanzpläne des prognostizierten Instandsetzungsbedarfs (gemäss QualiCasa) gelegt. Die geplanten Sanierungsmassnahmen wurden umfassend analysiert. Die Ergebnisse flossen entsprechend in die DCF-Projektion ein.

In der Bewertung wurden die Diskontsätze detailliert hergeleitet. Dabei wurden der Basiszinssatz (Kapitalkosten), der Illiquiditätszuschlag, das liegenschaftsspezifische Risiko, die Nutzungsart (Objektmix) sowie der mikro-/makroökonomische Standort explizit berücksichtigt. Die einzelnen Komponenten wurden von Marktbeobachtungen abgeleitet und mit Benchmarks plausibilisiert. Der durchschnittliche gewichtete Diskontsatz beträgt 3.88%, wobei der Höchstwert 4.32% und der Tiefstwert 3.36% beträgt.

## Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die akkreditierten Bewertungsexperten der Swiss Valuation Group AG bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat. Die Experten bestätigen, dass das Honorar für den SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND IFCA 10% des Gesamtumsatzes nicht übersteigt.

## Veränderungen zur Vorjahresbewertung

In der Berichtsperiode vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018 wurde keine Transaktion für den SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND IFCA getätigt.

**Bewertungsergebnisse per 31.12.2018**

Das Immobilienportfolio des SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND IFCA beinhaltet per 31.12.2018 125 Bestandsliegenschaften (fertige Bauten). Diese verteilen sich auf 16 Kantone, wobei die Anlageschwerpunkte in den Kantonen Zürich, Bern und Waadt liegen.

Der Marktwert der Bestandsliegenschaften des SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND IFCA beträgt per 31.12.2018 CHF 1 554 290 000, dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einem Zuwachs von CHF 48460 000.

Die Anschaffungskosten von Bauland und angefangenen Bauten per Bewertungsstichtag, die gegebenenfalls durch Wertberichtigungen auf Basis der Bewertung per Fertigstellung abzüglich Restbaukosten korrigiert worden sind, werden durch die Fondsleitung mit CHF 0 ausgewiesen. Der Wert des Gesamtportfolios entspricht dem Marktwert und beträgt somit CHF 1 554 290 000.

Zürich, 23. Januar 2019

Swiss Valuation Group AG

Dr. Mario Del Puppo  
Partner

Dr. David Hersberger  
Partner

# Bericht der Prüfgesellschaft

## Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung (Seiten 3–4, 10–12 und 14–23) des Anlagefonds Swisscanto (CH) Real Estate Fund IFCA, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges, der Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### *Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung*

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich.

Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

### *Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft*

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrech-

nung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

### *Prüfungsurteil*

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag.

## Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung sowie an die Unabhängigkeit gemäss Revisionsaufsichtsgesetz erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

### **Ernst & Young AG**

Sandor Frei	Silvia Weber
Zugelassener Revisionsexperte	BSc Business Administration
(Leitender Revisor)	