

Swisscanto (CH) Real Estate Fund IFCA

Immobilienfonds schweizerischen Rechts

Halbjahresbericht per 30. Juni 2019 (ungeprüft)



Inhalt

Organisation und Verwaltung	3
Vertriebsorganisation	4
Abschlusszahlen	5
Kommentar zur Halbjahresrechnung	8
Inventar der Liegenschaften per 30.06.2019	9
Verzeichnis der Immobiliengesellschaften	13
Hypotheken	14
Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte	16
Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens	17
Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes	18

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

Swisscanto Fondsleitung AG

Zürich, 27. August 2019

Organisation und Verwaltung

Fondsleitung	Swisscanto Fondsleitung AG Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
Verwaltungsrat	Daniel Previdoli , Präsident Mitglied der Generaldirektion und Leiter Products, Services & Directbanking, Zürcher Kantonalbank Christoph Schenk , Vizepräsident Mitglied der Direktion und Leiter Investment Solutions, Zürcher Kantonalbank Regina Kleeb , Mitglied Mitglied der Direktion und Leiterin Produktmanagement Anlage- & Vorsorgegeschäft, Zürcher Kantonalbank
Geschäftsführung	Hans Frey Geschäftsführer Andreas Hogg Leiter Risk, Finance & Services Silvia Karrer Leiterin Administration & Operations
Fondsadministration	Swisscanto Fondsleitung AG Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
Asset Management	Zürcher Kantonalbank
Anlagekommission	Dr. Stephan Kloess , Präsident Kloess Real Estate, Altendorf Gian Reto Lazzarini , Vizepräsident CMI Partner AG, Altendorf David Michaud , Mitglied Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne Bruno Brühlhart , Mitglied Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg
Buchführung/ Administration	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

Liegenschaftsverwaltungen	Bernard Nicod SA, Lausanne Apleona Real Estate AG, Wallisellen PRIVERA AG, Gümligen Wincasa AG, Winterthur
Schätzungsexperten	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
Depotbank	Zürcher Kantonalbank, Zürich
Prüfgesellschaft	Ernst & Young AG, Zürich

Vertriebsorganisation

Vertrieb Schweiz	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.
Verkaufsrestriktion	Anteile dieses Fonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Abschlusszahlen

Information für die Anleger

Übersicht/Kennzahlen		01.01.19 30.06.19	01.01.18 30.06.18	01.01.18 31.12.18
Eckdaten				
Inventarwert pro Anteil	CHF	108.97	105.44	110.26
Abzüglich 2.8% Nebenkosten	CHF	-3.05	-2.95	-3.09
Abzüglich 2% Kommission	CHF	-2.18	-2.11	-2.21
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	103.74	100.38	104.96
Letzter Kurs per Stichtag	CHF	139.40	128.90	125.50
Höchster Kurs	CHF	141.60	141.00	141.00
Tiefster Kurs	CHF	128.00	124.90	120.80
Agio		27.93%	22.25%	13.82%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz		3.86%	4.02%	3.88%
Steuerwert (per 31.12.)	CHF	125.50	138.50	125.50
Rendite und Performance				
Performance		13.73%	-4.72%	-7.23%
SXI Real Estate Funds TR (Benchmark)		12.96%	-2.61%	-5.32%
Kurs/Gewinn-Verhältnis (P/E ratio)		69.31	77.59	19.34
Kurs/Cashflow-Verhältnis (P/CF ratio)		84.64	77.83	36.30
Anlagerendite		1.88%	1.60%	6.24%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1.82%	1.55%	6.06%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1.42%	1.26%	4.65%
Nettorendite der fertigen Bauten		1.77%	1.82%	3.65%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		64.40%	67.93%	69.19%
Mietausfallrate		4.55%	5.25%	5.07%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)		0.78%	0.80%	0.79%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)		0.91%	0.83%	0.88%
Vermögensrechnung				
Liegenschaften zu Verkehrswerten	Mio. CHF	1 614.31	1 505.83	1 554.29
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	1 147.77	1 110.63	1 161.39
Fremdfinanzierungsquote		22.59%	19.66%	18.08%
Anteile/Ausschüttung				
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	2.63%
Ausschüttungsquote (Pay-out ratio)		n/a	n/a	95.37%
Gründungsjahr		1961		

Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.9.2016

Vermögensrechnung (Verkehrswerte)	30.06.19	30.06.18
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	7 438 839.94	4 375 703.10
Grundstücke		
Wohnbauten	1 438 170 000.00	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	111 660 000.00	69 450 000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	15 680 000.00	0.00
Total Grundstücke	1 614 310 000.00	1 505 830 000.00
Sonstige Vermögenswerte [1]	39 295 671.08	31 105 108.82
Gesamtfondsvermögen	1 661 044 511.02	1 541 310 811.92
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten [2]	–169 226 000.00	–91 326 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten [3]	–48 453 844.60	–35 385 376.62
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	–217 679 844.60	–126 711 376.62
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten [2]	–195 435 000.00	–204 785 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	–195 435 000.00	–204 785 000.00
Total Verbindlichkeiten	–413 114 844.60	–331 496 376.62
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 247 929 666.42	1 209 814 435.30
Geschätzte Liquidationssteuern [4]	–100 162 000.00	–99 187 000.00
Nettofondsvermögen	1 147 767 666.42	1 110 627 435.30
Entwicklung der Anzahl Anteile	01.01.19 30.06.19	01.01.18 30.06.18
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	10 533 229	10 533 229
Ausgegebene Anteile	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	10 533 229	10 533 229
Anzahl gekündigte Anteile	0	0
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode	108.97	105.44

Veränderung des Nettofondsvermögens

Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	1 161 393 803.47	1 127 922 825.82
Ausschüttung	-34 759 655.70	-34 759 655.70
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf in laufenden Ertrag	0.00	0.00
Gesamterfolg	21 186 518.65	17 498 187.18
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungskonti	-53 000.00	-33 922.00
Pro Saldo Einlage/Entnahme Amortisationsfonds Immobilien	0.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	1 147 767 666.42	1 110 627 435.30

Informationen zur Bilanz

	30.06.19	30.06.18
Abschreibungskonti	28 542 931.67	28 542 931.67
Rückstellungskonti	14 603 288.23	14 727 288.23
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0.00	0.00

Erfolgsrechnung

	01.01.19	01.01.18
	30.06.19	30.06.18

Ertrag

Erträge der Bank- und Postguthaben	7 507.85	448.28
Negativzinsen	-25 239.85	-19 367.40
Mietzinseinnahmen	37 418 258.66	36 675 014.35
Aktiviert Bauzinsen	40 866.15	20 355.95
Sonstige Erträge	15 706.98	214 385.97
Total Ertrag	37 457 099.79	36 890 837.15

Aufwand

Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-1 540 206.25	-1 672 269.42
Sonstige Passivzinsen [5]	-269 467.05	-224 809.19
Unterhalt und Reparaturen	-4 084 039.66	-4 688 975.93
Liegenschaftsaufwand	-2 466 804.03	-1 784 718.48
Steuern und Abgaben	-5 251 351.25	-4 998 165.10
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	53 000.00	33 922.00
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung [7]	-6 397 706.80	-6 053 777.95
die Depotbank [6]	0.00	0.00
die Immobilienverwaltungen	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-59 126.96	-3 855.90
Total Aufwand	-20 015 702.00	-19 392 649.97

Nettoertrag	17 441 397.79	17 498 187.18
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	17 441 397.79	17 498 187.18
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste [8]	3 745 120.86	0.00
Gesamterfolg	21 186 518.65	17 498 187.18

Kommentar zur Halbjahresrechnung

Vermögensrechnung

- [1] Die sonstigen Vermögenswerte umfassen Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen (CHF 14.85 Mio.), Forderungen gegenüber Mietern sowie sonstigen Dritten (CHF 1.21 Mio.) und aktive Rechnungsabgrenzungen (CHF 23.24 Mio.).
- [2] Siehe Hypothekenverzeichnis auf Seite 14 f.
- [3] Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten zur Hauptsache transitorische Passiven (CHF 25.60 Mio.), Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Nebenkostenabrechnungen (CHF 13.39 Mio.) sowie weitere kurzfristige Verbindlichkeiten (CHF 9.11 Mio.).
- [4] Die geschätzten Liquidationssteuern sind, insbesondere bedingt durch die Wertentwicklung der Liegenschaften und die getätigten Immobilienakquisitionen, um CHF 0.98 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 Kapitalgewinn von CHF 3.75 Mio. ist das Ergebnis der Immobilienakquisitionen zu Beginn des Geschäftsjahres sowie die Abnahme der latenten Steuern. Die Abnahme der latenten Steuern ist vor allem durch die gesunkenen Steuersätze zu begründen.

Inventar der Liegenschaften per 30.06.2019

Adresse	PLZ	Ort	Kanton	Gesteigungs- kosten	Versicherungswert	Verkehrswert	Mietzins- einnahmen	Eigentums- form*	Leerstands- quote
Wohnbauten									
Grossmatt 2	8910	Affoltern a.A.	ZH	1 401 532.09	1 706 000.00	2 800 000.00	50 857.37	AEG	0.00%
Wiesenstrasse 2/4/6/8	8910	Affoltern a.A.	ZH	4 236 580.34	7 665 000.00	10 340 000.00	230 559.82	AEG	0.52%
Jurastrasse 7/7a/9/11/13/15	3422	Alchenflüh	BE	6 877 973.20	6 372 200.00	9 090 000.00	185 389.23	AEG	9.38%
Binningerstrasse 11/13/ Spitzgartenweg 2	4123	Allschwil	BL	8 111 613.19	5 667 000.00	7 870 000.00	187 844.37	AEG	7.27%
Kleine Zelg 1/3/7	9320	Arbon	TG	3 117 746.39	5 870 000.00	5 140 000.00	134 267.00	AEG	3.09%
Via al Pascolo 3/3a/3b/5/5a/5b	6612	Ascona	TI	15 766 076.44	13 886 680.00	19 010 000.00	415 751.20	AEG	4.80%
Pizolstrasse 13/13a/13b	7310	Bad Ragaz	SG	2 293 616.79	4 091 400.00	4 760 000.00	121 681.00	AEG	0.00%
Christoph Merian-Platz 2/4/6/8	4052	Basel	BS	4 578 854.44	9 361 000.00	7 260 000.00	250 919.00	BR + AEG	5.75%
Solothurnerstrasse 44	4053	Basel	BS	3 848 386.89	4 136 000.00	4 870 000.00	120 188.00	AEG	1.43%
Auenring 15/17/19/21	8303	Bassersdorf	ZH	8 999 201.34	19 370 000.00	17 490 000.00	453 622.77	AEG	0.86%
Holligenstrasse 107/109/121	3008	Bern	BE	19 476 790.20	29 834 600.00	33 550 000.00	783 093.10	AEG	1.36%
Wabernstrasse 92	3007	Bern	BE	1 836 527.49	1 917 500.00	2 640 000.00	54 119.00	AEG	2.01%
Kastanienweg 18/18a/20/22	4562	Biberist	SO	8 569 467.34	9 535 960.00	10 530 000.00	248 067.65	AEG	2.85%
Krähstelstrasse 17/ Baumackerstrasse 6/8/10	8107	Buchs	ZH	4 681 069.54	7 795 400.00	9 340 000.00	239 782.01	AEG	0.00%
Kaffeestrasse 15/16/17	8180	Bülach	ZH	28 263 476.68	16 102 000.00	28 090 000.00	467 772.00	AEG	2.54%
Tiergarten 39/41	3400	Burgdorf	BE	6 470 969.49	5 386 172.00	5 290 000.00	130 958.32	AEG	9.99%
Ch. de Champ-Pamont 123	1033	Cheseaux-sur-Lausanne	VD	2 895 097.84	3 207 156.00	3 700 000.00	104 364.45	AEG	3.73%
Av. Mayor-Vautier 32	1815	Clarens	VD	2 709 114.34	5 095 917.00	4 690 000.00	116 488.86	AEG	6.33%
Hofackerstrasse 15/17/19/26/28/30/32	8953	Dietikon	ZH	11 225 452.45	13 903 000.00	17 710 000.00	418 705.35	AEG	0.00%
Luberzenstrasse 10/12	8953	Dietikon	ZH	3 585 602.99	5 480 000.00	6 610 000.00	164 794.53	AEG	0.79%
Grünenstrasse 23/25/27	8600	Dübendorf	ZH	7 224 245.49	8 230 400.00	9 030 000.00	217 039.55	AEG	1.82%
Brugerastrasse 40a/42/44/46	3186	Düdingen	FR	11 235 338.89	10 355 700.00	13 370 000.00	316 416.98	AEG	2.43%
Einschlagstrasse 31/33/35/39/41	4622	Egerkingen	SO	19 865 204.94	13 823 032.00	21 240 000.00	445 374.65	AEG	8.89%
Landskronweg 17/19/21/23/25/27/29	4107	Ettingen	BL	19 747 274.08	10 550 000.00	18 640 000.00	378 681.87	AEG	5.30%
Le Frêne 1/3/5/7	1072	Forel	VD	6 812 298.95	8 026 438.00	7 940 000.00	234 176.55	AEG	6.34%
Rückimattweg 3	3312	Fraubrunnen	BE	3 458 983.64	4 901 174.00	3 710 000.00	98 324.15	AEG	0.00%
Oststrasse 1/3/5/7	8500	Frauenfeld	TG	11 269 634.74	11 512 000.00	14 310 000.00	345 566.38	AEG	0.00%
Rte de Beaumont 5	1700	Freiburg	FR	8 529 161.34	14 494 929.00	13 400 000.00	388 105.58	AEG	2.16%
Rte de Bertigny 16/18/20/ Sentier Jules-Daler 2/4	1700	Freiburg	FR	5 918 905.59	11 781 000.00	14 670 000.00	397 739.44	AEG	6.78%
Rte Joseph-Chaley 27/29/31/33/35	1700	Freiburg	FR	11 871 975.15	13 990 000.00	16 310 000.00	406 673.68	AEG	2.46%
Wichelackerstrasse 27/29/31/31a/33/35	3144	Gasel	BE	10 173 810.15	9 772 300.00	11 660 000.00	234 825.45	AEG	18.10%
St. Gallerstrasse 91/91a/93	9403	Goldach	SG	4 621 522.19	6 673 200.00	6 790 000.00	164 096.22	AEG	5.33%
Neuchlenstrasse 11	9202	Gossau	SG	3 194 141.34	3 610 746.00	4 780 000.00	114 293.15	AEG	0.27%
Bächelackerstrasse 1/3/5/7/9/11	8132	Hintereggen	ZH	6 345 113.94	10 268 800.00	13 590 000.00	265 032.30	AEG	10.13%
Drusbergstrasse 24/25/26/27/28/29/30	8810	Horgen	ZH	7 813 369.94	13 843 600.00	17 150 000.00	410 421.00	AEG	0.01%
Rougemontweg 1/3/5	3626	Hünibach	BE	3 149 617.34	5 263 200.00	6 750 000.00	165 422.72	AEG	2.59%
Zedtwitzweg 2/4/6	3626	Hünibach	BE	3 510 917.34	5 336 600.00	6 870 000.00	165 792.45	AEG	5.23%
Am Dorfbach 15/17/19/21/23/25/27	8308	Illnau-Effretikon	ZH	34 982 417.04	23 855 000.00	45 910 000.00	879 143.15	AEG	5.37%
Hummelbergstrasse 42/44	8645	Jona	SG	14 220 760.64	11 074 800.00	18 760 000.00	392 079.09	AEG	4.18%
Blinzernfeldweg 10/10a/10b/12/14/14a/16/18	3098	Köniz	BE	4 592 979.14	7 854 700.00	8 680 000.00	218 317.65	AEG	1.96%
Romanshornstrasse 24/26	8280	Kreuzlingen	TG	5 322 971.57	5 191 000.00	6 660 000.00	153 834.83	AEG	2.13%
Wichlernweg 7/9/11	6010	Kriens	LU	8 423 611.34	11 332 000.00	16 770 000.00	355 799.81	AEG	0.67%
Av. Charles-Naine 7	2300	La Chaux-de-Fonds	NE	2 002 345.64	3 090 000.00	2 080 000.00	86 235.00	AEG	1.33%
Aufhabenweg 9/9a/11	4900	Langenthal	BE	2 370 148.49	3 955 200.00	4 080 000.00	98 314.15	AEG	0.11%
Napfstrasse 2/2a/4/6	3550	Langnau i.E.	BE	2 381 517.69	4 635 400.00	4 740 000.00	114 637.57	AEG	2.37%
Av. de la Chablière 21b/21c	1004	Lausanne	VD	6 225 394.44	7 930 060.00	12 480 000.00	295 663.83	AEG	0.96%
Av. Druey 12	1018	Lausanne	VD	2 969 924.09	4 257 563.00	4 950 000.00	133 880.30	AEG	0.59%
Av. Eugène Rambert 3	1005	Lausanne	VD	5 967 208.19	4 165 938.00	6 360 000.00	141 317.78	AEG	7.59%
Av. Virgile Rossel 12	1012	Lausanne	VD	4 844 088.19	4 542 150.00	7 700 000.00	183 180.87	AEG	4.05%
Ch. des Clochetons 4/ Av. d'Echallens 35	1004	Lausanne	VD	8 498 799.14	10 366 120.00	15 410 000.00	439 181.35	AEG	1.40%
Ch. des Sauges 10	1018	Lausanne	VD	3 526 396.94	2 983 800.00	4 520 000.00	106 824.12	AEG	0.00%
Ch. Isabelle de Montolieu 131	1010	Lausanne	VD	10 742 725.28	20 744 102.00	20 650 000.00	551 485.18	AEG	0.21%
Via Varenna 34/36	6600	Locarno	TI	9 168 623.09	7 668 801.00	12 170 000.00	257 569.67	AEG	4.69%
Ch. du Grand-Clos 35a/35b	1869	Massongex	VS	4 001 482.74	5 844 512.00	4 540 000.00	129 205.15	AEG	1.73%
Breitfeldstrasse 15/17/19/ Sandgrubenstrasse 4	5634	Merenschwand	AG	19 899 867.04	13 466 860.00	19 340 000.00	437 072.50	AEG	8.01%

Adresse	PLZ	Ort	Kanton	Gesteigungs- kosten	Versicherungswert	Verkehrswert	Mietzins- einnahmen	Eigentums- form*	Leerstands- quote
Av. Ste-Cécile 1/3	1217	Meyrin	GE	4 456 950.49	13 859 411.00	9 170 000.00	274 929.29	AEG	0.63%
Av. de l'Europe 4a/4b/4c/4d	1870	Monthey	VS	8 822 566.43	11 182 320.00	10 940 000.00	304 473.65	AEG	5.80%
Av. de l'Industrie 27a	1870	Monthey	VS	4 388 509.42	7 151 665.00	5 040 000.00	142 928.30	AEG	11.57%
Av. de l'Industrie 45a/45b/47a/47b	1870	Monthey	VS	4 830 387.14	7 280 821.00	6 820 000.00	204 458.35	AEG	0.00%
Stägmatt 4/6/8/10/12/14/16/18/ 20/22/24/26/28	3302	Moosseedorf	BE	46 153 317.74	23 922 975.00	51 560 000.00	1 119 900.45	AEG	1.72%
Rives de la Morges 4/5	1110	Morges	VD	6 668 385.53	8 782 469.00	11 380 000.00	307 253.00	AEG	0.39%
Furkastrasse 71/73a/73b/75	3904	Naters	VS	22 253 031.69	19 840 804.00	19 960 000.00	532 432.85	AEG	7.33%
Austrasse 91/93/95/97/99/101	3176	Neuenegg	BE	13 523 569.39	11 880 000.00	13 570 000.00	322 706.50	AEG	4.17%
Lyss-Strasse 51/53/55/57/59	2560	Nidau	BE	7 211 462.74	14 796 300.00	11 040 000.00	332 286.70	AEG	4.94%
Weyerstattstrasse 38/40	2560	Nidau	BE	2 736 928.01	4 250 000.00	3 500 000.00	94 925.60	AEG	0.00%
Zürcherstrasse 9/11	8102	Oberengstringen	ZH	3 633 916.44	3 020 000.00	5 720 000.00	123 826.30	AEG	0.00%
Buchenwies 1	9242	Oberuzwil	SG	2 711 052.14	2 803 400.00	3 110 000.00	66 814.77	AEG	18.33%
Hinwilerstrasse 202/204/206/208	8626	Ottikon	ZH	9 059 463.29	8 763 900.00	11 340 000.00	246 186.90	AEG	5.83%
Schärackerstrasse 7	8330	Pfäffikon	ZH	3 028 046.19	4 728 700.00	6 550 000.00	154 787.40	AEG	0.19%
Av. de la Rapille 5	1008	Prilly	VD	5 361 812.99	7 114 840.00	9 980 000.00	271 988.66	AEG	1.80%
Av. de la Rapille 7	1008	Prilly	VD	4 959 462.29	7 024 050.00	8 680 000.00	240 209.18	AEG	1.02%
Av. de Lavaux 4	1009	Pully	VD	5 306 299.86	8 288 833.00	7 890 000.00	242 272.12	AEG	0.21%
Kantonsstrasse 60a/60b	8864	Reichenburg	SZ	16 068 011.69	16 583 020.00	18 700 000.00	404 493.82	AEG	2.51%
Buchenstrasse 1/3/3a/5/7/7a/9/11/ Tannenstrasse 2/4/6	4533	Riedholz	SO	13 680 728.41	17 664 700.00	16 370 000.00	418 635.65	AEG	2.70%
Gotenstrasse 5–25/ Helvetierstrasse 10–28	4125	Riehen	BS	11 937 730.64	24 927 000.00	23 230 000.00	730 727.90	BR + AEG	0.80%
Sonnenring 1/3/3a/5/7/9/9a/11/13/13a	8590	Romanshorn	TG	32 307 128.99	30 741 000.00	36 130 000.00	865 795.14	AEG	4.28%
Chilestieg 7/9/11/13/15	8153	Rümlang	ZH	6 378 397.78	8 834 300.00	11 990 000.00	307 003.94	AEG	0.16%
Postmatte 1/3/5	6214	Schenkon	LU	10 919 371.12	8 580 000.00	13 330 000.00	249 591.95	AEG	1.03%
Zellburg 2/3/4	6214	Schenkon	LU	12 839 783.82	9 781 000.00	13 030 000.00	286 937.81	AEG	3.12%
Badenerstrasse 99–101	8952	Schlieren	ZH	14 283 197.05	7 916 000.00	14 360 000.00	146 976.23	AEG	3.29%
Schönenwerdstrasse 3/5	8952	Schlieren	ZH	6 722 191.99	7 329 000.00	9 970 000.00	230 683.28	AEG	0.69%
Adlerstrasse 1	8854	Siebnen	SZ	5 020 448.79	7 656 230.00	9 470 000.00	220 540.00	AEG	0.00%
Av. des Platanes 15	3960	Sierre	VS	20 803 467.79	18 018 683.00	19 610 000.00	429 081.15	AEG	15.40%
Av. de Tourbillon 68/70	1950	Sion	VS	3 550 795.19	5 584 928.00	4 610 000.00	132 676.70	AEG	7.02%
Untere Sternengasse 15/15a/15b/17/17a/17b	4500	Solothurn	SO	22 265 140.34	20 092 610.00	25 310 000.00	580 806.55	AEG	1.52%
Rotzenbühlstrasse 20	8957	Spreitenbach	AG	4 698 517.14	8 774 000.00	11 280 000.00	268 311.49	AEG	0.04%
Burenbüchelstrasse 18/18a/18b	9016	St. Gallen	SG	1 840 371.89	3 188 700.00	3 540 000.00	71 476.50	AEG	15.84%
Haggenhaldenstrasse 9/11/13/15	9014	St. Gallen	SG	10 255 443.39	9 390 018.00	12 120 000.00	246 804.96	AEG	9.36%
Rue du Rafour 3	2024	St-Aubin	NE	1 692 516.84	3 843 686.00	3 110 000.00	91 142.29	AEG	1.07%
Mittelstrasse 10/12, Merkurstrasse 4/6/8, Schwäbistrasse 19/21	3613	Steffisburg	BE	11 285 029.66	21 015 700.00	22 890 000.00	585 048.89	AEG	1.48%
Mittelstrasse 6/8, Merkurstrasse 10/12/22	3613	Steffisburg	BE	9 085 472.20	17 772 400.00	17 680 000.00	450 626.07	AEG	0.65%
Streuamattweg 14/16/18	4802	Strengelbach	AG	3 115 678.29	4 498 000.00	4 310 000.00	117 540.28	AEG	1.26%
Mattenweg 1/3	2557	Studen	BE	5 693 582.17	5 000 000.00	6 700 000.00	144 295.00	AEG	5.47%
Im Lingg 3/5	8800	Thalwil	ZH	2 953 186.74	4 945 000.00	6 470 000.00	137 231.93	AEG	0.00%
Länggasse 90/92	3600	Thun	BE	5 767 743.59	6 067 648.00	8 150 000.00	223 642.82	AEG	1.39%
Neufeldstrasse 8/8a/8b/10/10a/10b/10c/10e	3604	Thun	BE	9 507 888.24	12 889 100.00	11 910 000.00	333 908.00	AEG	1.69%
Pestalozzistrasse 85a/85b	3600	Thun	BE	1 750 456.30	4 055 000.00	4 670 000.00	121 440.00	AEG	0.59%
Siedlungsstrasse 3/5/5a/5b/7/7a	3603	Thun	BE	18 040 932.59	14 190 000.00	22 190 000.00	486 948.91	AEG	3.39%
Von May-Strasse 15/15a/17/19/21	3604	Thun	BE	14 085 900.64	11 450 000.00	17 760 000.00	401 869.34	AEG	2.26%
Solothurnstrasse 9/11	3322	Urtenen-Schönbühl	BE	4 643 933.96	4 520 622.00	4 420 000.00	104 759.30	AEG	3.24%
Gschwaderstrasse 40/Ifangweg 2/4/6/8	8610	Uster	ZH	8 010 180.24	14 548 900.00	19 740 000.00	440 825.30	AEG	0.05%
Ch. de Pont Céard 1/3	1290	Versoix	GE	10 852 279.19	15 036 040.00	16 390 000.00	497 105.69	AEG	0.40%
Rte de St-Légier 12/12a	1800	Vevey	VD	4 047 575.06	4 709 333.00	5 800 000.00	138 661.13	AEG	6.18%
Rte de St-Légier 8/8a	1800	Vevey	VD	3 948 142.94	4 867 729.00	5 860 000.00	144 124.89	AEG	0.00%
Ch. de Beaulieu 4/5/6/7	1752	Villars-sur-Glâne	FR	10 360 744.89	14 266 000.00	11 900 000.00	313 957.83	AEG	4.08%
Bondelistrasse 62a/66	3084	Wabern	BE	24 591 122.76	19 194 177.00	27 860 000.00	463 010.85	AEG	14.06%
Melchrütistrasse 31/33/35/37/39	8304	Wallisellen	ZH	20 143 498.94	15 141 473.00	27 300 000.00	570 662.55	AEG	2.24%
Sonnenriedstrasse 3	8855	Wangen	SZ	1 785 243.89	2 771 513.00	2 990 000.00	75 002.41	AEG	1.54%
Neugrubenstrasse 21/21a/23/23a/27/27a/29/29a	9500	Wil	SG	21 394 175.88	16 600 284.00	25 530 000.00	509 609.71	AEG	9.70%

Adresse	PLZ	Ort	Kanton	Gestehungs- kosten	Versicherungswert	Verkehrswert	Mietzins- einnahmen	Eigentums- form*	Leerstands- quote
Strahleggstrasse 64/66/68	8400	Winterthur	ZH	6 129 692.69	8 150 000.00	12 910 000.00	270 368.15	AEG	1.80%
Unterviesenstrasse 2/4/6/8	8408	Winterthur	ZH	4 830 023.59	9 700 000.00	10 950 000.00	244 651.10	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	133 550.12	AEG	2.47%
Herrligstrasse 26/28/30	8048	Zürich	ZH	10 797 920.49	9 455 000.00	15 200 000.00	338 772.46	AEG	0.29%
Schwandenholzstrasse 234/236/238/240	8046	Zürich-Affoltern	ZH	8 646 168.14	11 510 679.00	12 000 000.00	303 277.80	BR + AEG	3.14%
Caspar-Wüst-Strasse 64/66/ Rümlangstrasse 86/88	8052	Zürich-Seebach	ZH	4 707 891.54	9 680 000.00	11 800 000.00	267 192.47	AEG	0.00%
Stiglenstrasse 59	8052	Zürich-Seebach	ZH	6 409 606.94	7 936 000.00	11 930 000.00	226 173.08	AEG	0.16%
Engweg 1/3	8006	Zürich-Unterstrass	ZH	10 676 651.24	9 367 000.00	18 410 000.00	399 760.43	AEG	0.20%

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Josefstrasse 92	8005	Zürich	ZH	8 508 220.49	13 040 000.00	20 900 000.00	518 734.20	AEG	0.00%
Räffelstrasse 25	8045	Zürich	ZH	13 979 351.71	34 910 000.00	27 900 000.00	855 606.17	AEG	4.38%

Gemischte Bauten

Allschwilerstrasse 38/Birkenstrasse 43	4055	Basel	BS	5 188 118.84	3 915 000.00	4 470 000.00	126 013.10	AEG	0.00%
Viktoriastrasse 15	3900	Brig	VS	13 056 015.79	12 234 105.00	15 280 000.00	398 436.60	AEG	6.96%
Rte de Florissant 86/86a	1206	Genf	GE	8 530 701.44	22 180 332.00	17 760 000.00	464 808.90	AEG	0.75%
Av. Charles-Naine 1/3/5	2300	La Chaux-de-Fonds	NE	7 875 688.62	11 325 000.00	7 910 000.00	275 363.15	AEG	6.94%
Av. de la Sallaz 29/31	1010	Lausanne	VD	7 650 087.94	9 130 780.00	12 360 000.00	337 944.61	AEG	2.11%
Av. de Morges 161/Rue de Genève 98	1004	Lausanne	VD	7 748 527.14	14 066 818.00	14 700 000.00	429 642.45	AEG	0.01%
Winkelriedstrasse 56	6003	Luzern	LU	40 817 939.10	18 382 000.00	39 180 000.00	305 566.64	AEG	0.00%

Stockwerkeigentum

0.00 0.00 0.00 0.00

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten

Hintere Bahnhofstrasse 4/6/8/10	8853	Lachen	SZ	13 476 388.61	11 336 825.00	15 680 000.00	-2 900.20	AEG	100.00%
---------------------------------	------	--------	----	---------------	---------------	---------------	-----------	-----	---------

Verkaufte Liegenschaften

0.00 0.00 0.00 12.00

Im Baurecht abgegebenes Bauland

0.00 0.00 0.00 0.00

Total				1 168 706 087.06	1 298 425 807.00	1 614 310 000.00	37 418 258.66		
--------------	--	--	--	-------------------------	-------------------------	-------------------------	----------------------	--	--

* Legende:
AEG: Alleineigentum
BR: Baurecht

Veränderung im Liegenschaftsbestand

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

Käufe

Badenerstrasse 99-101, Schlieren ZH	Bestandesliegenschaft	28.02.19
Winkelriedstrasse 56, Luzern LU	Bestandesliegenschaft	26.03.19

Verkäufe

Keine		
-------	--	--

Zusammenfassung Liegenschaftsinventar

	Gestehungskosten CHF	%	Versicherungswert CHF	%	Verkehrswert CHF	%	Mietzinseinnahmen CHF	%
Wohnbauten	1 041 875 047.38	89.15	1 147 904 947.00	88.41	1 438 170 000.00	89.09	33 709 031.04	90.09
<i>davon im Baurecht</i>	<i>25 162 753.22</i>	<i>2.15</i>	<i>45 798 679.00</i>	<i>3.53</i>	<i>42 490 000.00</i>	<i>2.63</i>	<i>1 284 924.70</i>	<i>3.43</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	22 487 572.20	1.92	47 950 000.00	3.69	48 800 000.00	3.02	1 374 340.37	3.67
Gemischte Bauten	90 867 078.87	7.78	91 234 035.00	7.03	111 660 000.00	6.92	2 337 775.45	6.25
Stockwerkeigentum	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	13 476 388.61	1.15	11 336 825.00	0.87	15 680 000.00	0.97	-2 900.20	-0.01
Verkaufte Liegenschaften	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12.00	0.00
Im Baurecht abgegebenes Bauland	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total	1 168 706 087.06	100.00	1 298 425 807.00	100.00	1 614 310 000.00	100.00	37 418 258.66	100.00

Verzeichnis der Immobiliengesellschaften

Immobiliengesellschaft	Domizil
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
Zurückbezahlte Hypotheken			
16.11.18	16.05.19	0.050%	5 000 000.00
Total zurückbezahlte Hypotheken			5 000 000.00

Hypotheken am Ende der Rechnungsperiode

Kurzfristige Hypotheken			
18.04.19	17.07.19	0.000%	5 000 000.00
20.04.19	19.07.19	0.000%	9 000 000.00
30.04.19	31.07.19	0.000%	2 000 000.00
30.04.19	31.07.19	0.000%	3 000 000.00
30.04.19	31.07.19	0.000%	10 026 000.00
31.05.19	31.08.19	0.000%	10 000 000.00
18.09.17	18.09.19	0.200%	8 900 000.00
18.04.19	30.09.19	0.000%	7 000 000.00
16.05.19	30.09.19	0.000%	14 000 000.00
30.06.19	30.09.19	0.000%	1 000 000.00
30.06.19	30.09.19	0.000%	3 000 000.00
30.06.19	30.09.19	0.000%	4 000 000.00
30.06.19	30.09.19	0.000%	4 400 000.00
30.06.19	30.09.19	0.000%	4 400 000.00
30.06.19	30.09.19	0.000%	20 000 000.00
30.06.19	30.09.19	0.000%	3 000 000.00
30.06.19	30.09.19	0.000%	3 000 000.00
30.06.19	30.09.19	0.000%	3 500 000.00
30.06.19	30.09.19	0.000%	4 000 000.00
30.06.19	30.09.19	0.000%	7 000 000.00
30.06.19	30.09.19	0.000%	24 000 000.00
08.04.19	08.10.19	0.000%	3 000 000.00
18.04.19	18.10.19	0.000%	6 000 000.00
20.04.19	20.10.19	0.050%	5 000 000.00
20.04.19	20.10.19	0.050%	5 000 000.00
Total kurzfristige Hypotheken			169 226 000.00

Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)			
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
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
Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)			36 660 000.00

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag in CHF
Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)			
01.11.12	31.10.24	1.550%	2 500 000.00
15.12.16	28.02.25	1.030%	8 050 000.00
16.04.13	16.04.25	1.850%	12 000 000.00
15.12.16	28.05.25	0.950%	8 400 000.00
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
23.04.15	30.04.26	1.100%	4 500 000.00
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
24.04.14	30.04.29	2.200%	500 000.00
24.04.14	30.04.29	2.200%	1 000 000.00
25.04.16	30.04.29	0.840%	5 000 000.00
31.05.16	31.05.29	0.900%	2 200 000.00
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
Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)			158 775 000.00
Total			364 661 000.00

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

Im ersten Halbjahr 2019 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 IFCA hat diese Grenze in der Berichtsperiode überschritten.

Nichtbilanzierte Verpflichtungen/ Eventualverpflichtungen

Bei der Berval Immobilien AG bestehen aus dem Bauprojekt in Lachen nichtbilanzierte Verpflichtungen über CHF 28.0 Mio. Eventualverpflichtungen 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 01.01.2019 bis 30.06.2019 betrifft dies die Liegenschaft in Lachen, Hintere Bahnhofstrasse 8/10.

Rechtliches

Die zum SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND IFCA gehörenden Immobiliengesellschaften Arctus Immobilien AG und Berval Immobilien AG sind Klägerinnen in je vier 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

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 Schweizer Franken 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 offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markterendite 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, das heisst 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.