Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA Halbjahresbericht per 30. Juni 2025

Immobilienfonds schweizerischen Rechts

Swisscanto
Fondsleitung AG

swisscanto

Inhaltsverzeichnis

Organisation und Vertrieb	**3**
Finanzielle Kennzahlen	**5**
Kommentar des Portfoliomanagers	**6**
Umweltkennzahlen	**8**
Vermögensrechnung	**11**
Erfolgsrechnung	**12**
Kommentar zur Halbjahresrechnung	**13**
Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte	**14**
Vergütungen und Nebenkosten	**15**
Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes	**16**
Inventar der Liegenschaften per 30.06.2025	**18**
Verzeichnis der Immobiliengesellschaften	**22**
Hypothekenverzeichnis	**23**

Der Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA wird an der Börse SIX Swiss Exchange gehandelt.
Die Valorennummer lautet 3 743 094. Weitere Informationen stehen im Internet unter www.swisscanto.com zur Verfügung.
Swisscanto Fondsleitung AG

Zürich, 14. August 2025

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

Organisation und Vertrieb

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 Unabhängige Verwaltungsrätin, Master of Advanced Studies in Bankmanagement (IFZ) **Thomas Fischer,** Mitglied Mitglied der Direktion und General Counsel, Zürcher Kantonalbank
Geschäftsführung	**Hans Frey** Geschäftsführer **Andreas Hogg** Leiter Risk, Finance & Services **Silvia Karrer** Leiterin Administration & Operations
Asset Management	**Zürcher Kantonalbank** Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
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 Brülhart,** Mitglied Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg
Fondsbuchhaltung	Buchführung und Abschlussarbeiten werden durch die Fondsleitung erstellt.
Liegenschafts-verwaltungen	Apleona Real Estate AG, Wallisellen Bernard Nicod SA, Lausanne PRIVERA AG, Gümligen Wincasa AG, Winterthur
Schätzungsexperten	**Andreas Bleisch,** Partner bei Wüest Partner AG Dr. rer. pol., dipl. Kulturingenieur ETH, eidg. pat. Ing.-Geometer **Christoph Axmann,** Partner bei Wüest Partner AG, Chartered Surveyor MRICS, Certified Real Estate Investment Analyst
Depotbank und Zahlstelle	**Zürcher Kantonalbank** Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
Prüfgesellschaft	**Ernst & Young AG** Maagplatz 1, 8010 Zürich
Vertrieb Schweiz	Mit dem Vertrieb des Immobilienfonds ist die Zürcher Kantonalbank mit sämtlichen Geschäfts-stellen beauftragt worden. Die Fondsleitung ist berechtigt, weitere Vertriebsträger einzusetzen.

Wichtigste Kennzahlen im Überblick

Finanzielle Kennzahlen

Übersicht / Kennzahlen		01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2024 31.12.2024
Eckdaten				
Inventarwert pro Anteil	CHF	128.64	125.05	130.55
Abzüglich 2.8% Nebenkosten	CHF	–3.60	–3.50	–3.66
Abzüglich 2.0% Kommission	CHF	–2.57	–2.50	–2.61
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	122.47	119.05	124.28
Letzter Börsenkurs per Stichtag	CHF	194.60	177.00	189.00
Höchster Börsenkurs	CHF	199.20	179.50	198.50
Tiefster Börsenkurs	CHF	187.40	158.00	160.00
Agio / Disagio		51.27%	41.55%	44.77%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz		2.82%	2.84%	2.82%
Steuerwert (per 31.12.)	CHF	189.00	158.00	189.00
Rendite und Performance				
Performance		5.11%	14.50%	22.26%
SXI Real Estate Funds TR (Benchmark)		3.18%	4.93%	17.59%
Kurs / Gewinn-Verhältnis (P/E ratio)		97.83	90.70	25.32
Kurs / Cashflow-Verhältnis (P/CF ratio)		100.38	90.57	48.76
Anlagerendite		1.57%	1.59%	6.06%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1.52%	1.54%	5.88%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1.21%	1.26%	4.39%
Nettorendite der fertigen Bauten		1.73%	1.72%	3.47%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		65.46%	65.94%	66.74%
Mietzinsausfallrate		1.51%	1.52%	1.65%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF} GAV)		0.77%	0.76%	0.77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF} MV)		0.76%	0.83%	0.82%
Vermögensrechnung				
Liegenschaften zu Verkehrswerten	Mio. CHF	1’976.02	1’884.79	1’948.35
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	1’355.01	1’317.16	1’375.14
Fremdfinanzierungsquote		25.03%	23.41%	22.56%
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	3.90
Ausschüttungsrendite		n/a	n/a	2.06%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)		n/a	n/a	100.48%
Gründungsjahr		1961		

Kennzahlen gemäss AMAS-Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13. September 2016 (Stand 31. Mai 2022). Die in diesem Bericht enthaltenen Zahlen und Angaben sind vergangenheitsbezogen. Diese dürfen nicht als Garantie für die zukünftige Entwicklung verstanden werden.

Kommentar des Portfoliomanagers

Das Zinsumfeld für Schweizer Immobilienanlagen verbesserte sich im ersten Halbjahr 2025 weiter. Der Inflationstrend blieb rückläufig, was der Schweizerischen Nationalbank im Juni erlaubte, den Leitzins auf 0% zu senken. Die langfristige Rendite der 10-jährigen Bundesobligationen bewegte sich mehrheitlich in der Range von 0.2% bis 0.5%. Das geldpolitische Umfeld dürfte auch im zweiten Halbjahr 2025 vorteilhaft für Immobilienanlagen bleiben.

Schweizer Immobilienfonds zeigten im ersten Halbjahr 2025 mit +3.2% (SWIIT Index) eine solide Performance, und das durchschnittliche Agio im kotierten Segment verharrte auf hohem Niveau. Die Zuflüsse neuer Mittel in Schweizer Immobilienprodukte über Kapitalerhöhungen erreichten im ersten Halbjahr neue Rekordstände. Auf dem direkten Transaktionsmarkt erhöhte sich dementsprechend die Nachfrage nach Renditeliegenschaften spürbar, und das Angebot-Nachfrage-Verhältnis hat sich deutlich zugunsten der Verkäuferseite bewegt. Die Ankaufsrenditen – insbesondere im Wohnsegment und bei erstklassigen kommerziellen Liegenschaften – sinken wieder bzw. die Preise steigen an.

Die Mietermärkte blieben robust. Am Wohnungsmarkt herrscht in vielen Schweizer Regionen eine Wohnungsknappheit. Die Angebotsmieten sind tendenziell am Steigen. Bei bestehenden Mietverhältnissen ist allerdings aufgrund des sinkenden Referenzzinssatzes etwas Entspannung zu spüren. Die kommerzielle Flächennachfrage in den grossen Sektoren Büro, Industrie und Food-Retail verhielt sich solide. In den Innenstädten von Zürich und Genf sind derzeit kaum grössere leerstehende Büroflächen zur Miete verfügbar. Ausserhalb der Innenstädte ist die Situation kompetitiver.

Illnau ZH, Kempttalstrasse 8–10

Der Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA erzielte im ersten Halbjahr 2025 ein starkes Ergebnis. Die Performance des Fonds am Finanzmarkt lag mit +5.1% im ersten Halbjahr 2025 deutlich über dem Benchmark (SWIIT Index) von 3.2%.

Die Mieterträge erhöhten sich auf CHF 43.0 Mio. (Vorjahr: CHF 41.9 Mio.), und die Mietzinsausfallrate verharrte auf tiefen 1.5% (Vorjahr: 1.7%). Neben Mietzinsanpassungen an den gestiegenen Referenzzinssatz profitierte der Fonds von Mehrerträgen aus Bestandesinvestitionen.

Im ersten Halbjahr wurde ein Neubau in Illnau (ZH), Kempttalstrasse 8–10 für CHF 18.0 Mio. für das Portfolio akquiriert. Die Liegenschaft ist vollvermietet und umfasst 23 Mietwohnungen. Der strategische Zukauf verbessert die Qualität des Portfolios.

Für das Geschäftsjahr 2025 zielt der Fonds weiterhin auf den Erhalt der attraktiven Ausschüttung. Dafür wird an der bewährten Strategie des Fonds festgehalten. Der Fokus liegt primär auf der Potenzialabschöpfung innerhalb des Bestandes durch Entwicklungsprojekte sowie mittels optimaler Bewirtschaftung. Bei der Nachhaltigkeit steht die konsequente Umsetzung der CO_2-Absenkpfad-Massnahmen im Vordergrund. Akquisitionen werden weiterhin nur selektiv in den Fokusregionen geprüft und nicht mehr strategiekonforme Objekte bei Möglichkeit veräussert.

Nachhaltigkeit

Umweltkennzahlen

Standardisierte Energie- und CO_2e-Bilanz[1]	Einheit	2023	2022* (ungeprüft)
Abdeckung			
Fertige Bauten gesamte Fläche	Liegenschaft	122	127
Fertige Bauten massgebliche Fläche	Liegenschaft	121	123
Gesamte Fläche EBFcalc[2]	m²EBF	471'997	488'904
Massgebliche Fläche EBFcalc[2]	m²EBF	465'465	472'196
Verhältnis massgebliche EBFcalc/VMF	**–**	**1.21**	**1.21**
Abdeckungsgrad	**EBF-%**	**98.6%**	**96.6%**
Energie			
Energieverbrauch	**MWh/a**	**48'453**	**50'766**
Energieintensität	**kWh/m²EBF**	**104.10**	**107.51**
Unsicherheitsbereich	kWh/m²EBF	±15.3	
Brennstoffe	**Energie-%**	**75.3%**	**74.6%**
Heizöl	Energie-%	15.6%	15.7%
Heizgas[3]	Energie-%	55.9%	56.6%
Biomasse	Energie-%	3.8%	2.3%
Wärme	**Energie-%**	**17.2%**	**18.3%**
Nah- und Fernwärme	Energie-%	13.9%	14.5%
Umweltwärme	Energie-%	3.3%	3.8%
Elektrizität	**Energie-%**	**7.5%**	**7.1%**
Elektrizität Wärme/Wärmepumpen	Energie-%	1.3%	1.5%
Elektrizität allgemein[4]	Energie-%	6.2%	5.6%
Ergänzende Angaben Energie			
Erneuerbare Energie	Energie-%	20.8%	19.2%
Fossile Energie	Energie-%	77.1%	79.0%
Abwärme, Anergie	Energie-%	9.7%	10.2%

[1] Standardisierte Energie- und CO_2e-Bilanz für die eigentümerkontrollierten Liegenschaften. Definition gemäss AMAS-Zirkular 04/2022 «Umweltkennzahlen für Immobilienfonds». Die Berechnung der Kennzahlen erfolgte nach REIDA-CO_2e-Report Methodische Grundlagen 2023 v1.2. Die Emissionen sind nach dem location-based Ansatz berechnet.

[2] EBFcalc ist die Bezugsgrösse für die Intensitäten; nach REIDA v1.2 aus der vermietbaren Fläche VMF berechnet.

[3] Der hier angegebene Anteil Erdgas umfasst auch vom Lieferanten zugemischte Anteile Biogas. Die Emissionsberechnung erfolgt als 100% Erdgas.

[4] Die Umweltkennzahlen basieren grundsätzlich auf gemessenen Werten des Energie- und Wasserverbrauchs; eine Ausnahme bildet zurzeit noch der Allgemeinstrom, hier können fehlende Werte durch REIDA-Benchmarkwerte ergänzt werden; Menge und Anteil der ergänzten Werte sind angegeben.

* Die Vorjahreszahlen können sich von der letztjährigen Publikation aufgrund Umstellung auf REIDA-Standard unterscheiden.

Standardisierte Energie- und CO_2e-Bilanz[1]	Einheit	2023	2022* (ungeprüft)
Emissionen			
Direkte CO_2-Emissionen	**tCO_2/a**	**6'846**	**7'219**
Direkte CO_2-Emissionsintensität	**$kgCO_2/m^2EBF$**	**14.7**	**15.3**
Unsicherheitsbereich	$kgCO_2/m^2EBF$	±1.9	
Treibhausgas-Emissionen	**tCO_2/a**	**7'524**	**8'041**
Treibhausgas-Emissionsintensität	**$kgCO_2/m^2EBF$**	**16.2**	**17.0**
Unsicherheitsbereich	$kgCO_2/m^2EBF$	±2.0	
Scope 1 Emissionen	**Emissionen-%**	**91.0%**	**89.0%**
Heizöl	Emissionen-%	25.3%	25.0%
Heizgas[3]	Emissionen-%	65.7%	65.1%
Biomasse	Emissionen-%	0.1%	0.0%
Scope 2 Emissionen	**Emissionen-%**	**9.0%**	**11.0%**
Nah- und Fernwärme	Energie-%	3.1%	4.0%
Anergene Emissionen	Energie-%	5.1%	6.4%
Elektrizität Wärme/Wärmepumpen	Energie-%	0.2%	0.1%
Elektrizität allgemein[4]	Energie-%	0.7%	0.5%
Ergänzende Angaben			
Scope 3.3 Upstream Emissionen[5]	tCO_2e/a	n.a.	n.a.
Out-of-scope biogene Emissionen[5]	tCO_2e/a	n.a.	n.a.
Wasser (ungeprüft)			
Wasserverbrauch[6]	m^3/a	464'781	489'126
Wasserintensität	m^3/m^2EBF	0.999	1.036

[1] Standardisierte Energie- und CO_2e-Bilanz für die eigentümerkontrollierten Liegenschaften. Definition gemäss AMAS-Zirkular 04/2022 «Umweltkennzahlen für Immobilienfonds». Die Berechnung der Kennzahlen erfolgte nach REIDA-CO_2e-Report Methodische Grundlagen 2023 v1.2. Die Emissionen sind nach dem location-based Ansatz berechnet.

[2] EBFcalc ist die Bezugsgrösse für die Intensitäten; nach REIDA v1.2 aus der vermietbaren Fläche VMF berechnet.

[3] Der hier angegebene Anteil Erdgas umfasst auch vom Lieferanten zugemischte Anteile Biogas. Die Emissionsberechnung erfolgt als 100% Erdgas.

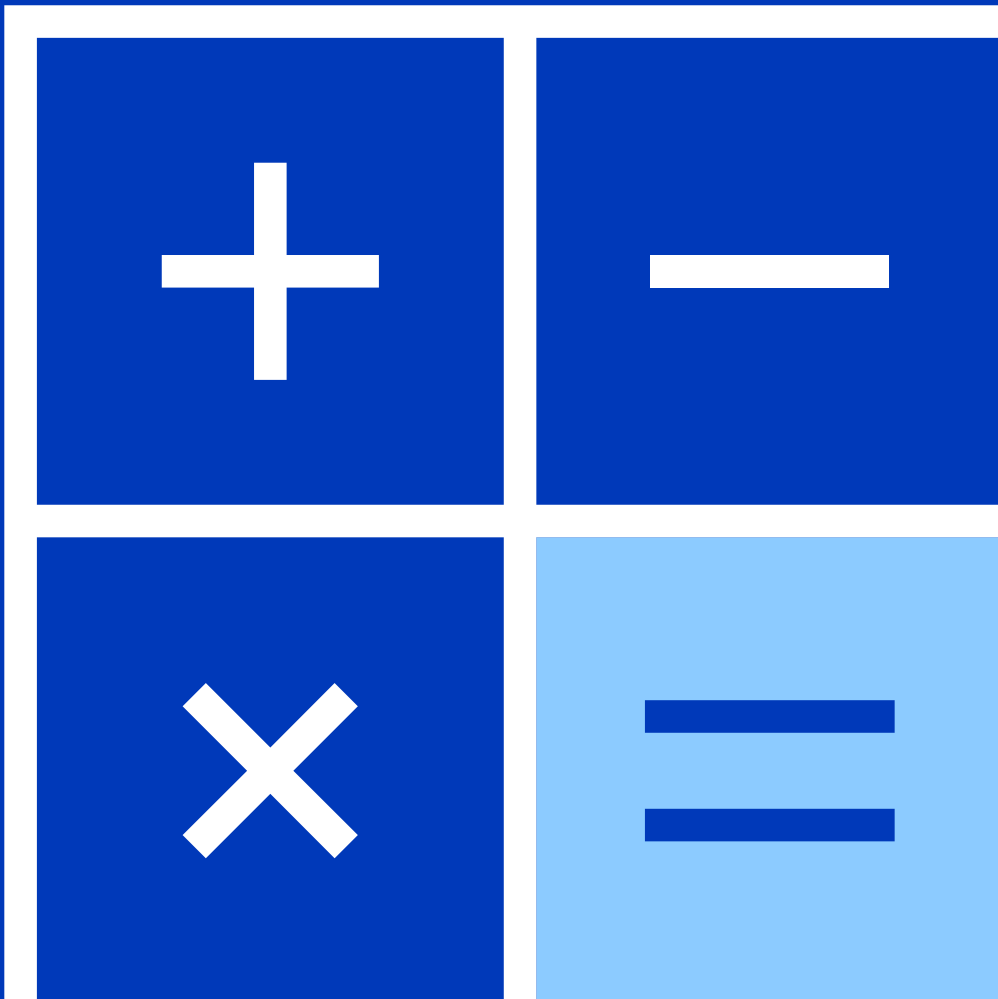
[4] Die Umweltkennzahlen basieren grundsätzlich auf gemessenen Werten des Energie- und Wasserverbrauchs; eine Ausnahme bildet zurzeit noch der Allgemeinstrom, hier können fehlende Werte durch REIDA-Benchmarkwerte ergänzt werden; Menge und Anteil der ergänzten Werte sind angegeben.

[5] Trotz kontinuierlicher Datenverbesserungen ermöglicht die Datenlage derzeit keine ausreichende Abdeckung, und daher werden die Scope 3-Emissionen nicht ausgewiesen.

[6] Wasserverbrauch als Frischwasserbezug ab kommunaler Wasserversorgung.

* Die Vorjahreszahlen können sich von der letztjährigen Publikation aufgrund Umstellung auf REIDA-Standard unterscheiden.

Halbjahresrechnung



Vermögensrechnung

		30.06.2025	31.12.2024
Aktiven			
Kasse, Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)		13’174’024.60	15’761’045.02
Grundstücke			
Wohnbauten		1’761’960’000.00	1’743’020’000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften		54’810’000.00	54’810’000.00
Gemischte Bauten		112’870’000.00	112’870’000.00
Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		43’977’949.93	37’650’000.00
Laufende Sanierungen		2’397’714.30	0.00
Total Grundstücke		**1’976’015’664.23**	**1’948’350’000.00**
Sonstige Vermögenswerte	[1]	24’903’511.43	24’104’960.79
Gesamtfondsvermögen		**2’014’093’200.26**	**1’988’216’005.81**
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
– verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	[2]	–121’000’000.00	–89’525’000.00
– sonstige Verbindlichkeiten	[3]	–31’860’466.03	–40’836’190.59
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		**–152’860’466.03**	**–130’361’190.59**
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
– verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	[2]	–373’575’000.00	–350’025’000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten		**–373’575’000.00**	**–350’025’000.00**
Total Verbindlichkeiten		**–526’435’466.03**	**–480’386’190.59**
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		**1’487’657’734.23**	**1’507’829’815.22**
Geschätzte Liquidationssteuern		–132’644’000.00	–132’688’000.00
Nettofondsvermögen		**1’355’013’734.23**	**1’375’141’815.22**
Entwicklung der Anzahl Anteile			
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		128.64	130.55
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres		1’375’141’815.22	1’336’631’760.36
Ausschüttung		–41’079’593.12	–40’026’270.18
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf in laufenden Ertrag		0.00	0.00
Gesamterfolg		20’951’512.13	78’613’325.04
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungskonti		0.00	–77’000.00
Pro Saldo Einlage/Entnahme Amortisationsfonds Immobilien		0.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode		**1’355’013’734.23**	**1’375’141’815.22**
Informationen zur Bilanz			
Abschreibungskonti		27’976’679.67	27’976’679.67
Rückstellungskonti		14’166’488.23	14’166’488.23
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge		0.00	0.00

Erklärungen der Fussnoten/Kommentare auf Seite 13.

Erfolgsrechnung

		01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
Ertrag			
Erträge der Bank- und Postguthaben		8’513.76	39’590.27
Mietzinseinnahmen		42’953’128.18	41’927’901.45
Aktivierte Bauzinsen		72’512.70	23’065.60
Sonstige Erträge		13’713.97	12’690.42
Total Ertrag		**43’047’868.61**	**42’003’247.74**
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		–3’014’693.15	–3’245’834.91
Sonstige Passivzinsen	[4]	–317’943.16	–323’924.03
Unterhalt und Reparaturen		–5’053’357.73	–5’057’099.20
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:			
– Liegenschaftsaufwand		–1’642’519.74	–1’358’913.83
– Verwaltungsaufwand	[5]	0.00	0.00
Steuern und Abgaben		–4’900’727.90	–4’078’176.00
Schätzungsaufwand	[5]	0.00	0.00
Prüfaufwand	[5]	0.00	0.00
Abschreibungen auf Grundstücken		0.00	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen		0.00	0.00
Reglementarische Vergütungen an:			
– die Fondsleitung	[6]	–7’612’420.70	–7’320’433.45
– die Depotbank	[5]	0.00	0.00
– die Immobilienverwaltungen	[5]	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen		–13’796.40	–9’725.00
Total Aufwand		**–22’555’458.78**	**–21’394’106.42**
Nettoertrag		**20’492’409.83**	**20’609’141.32**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		0.00	0.00
Realisierter Erfolg		**20’492’409.83**	**20’609’141.32**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	[7]	459’102.30	–54’000.00
Gesamterfolg		**20’951’512.13**	**20’555’141.32**

Erklärungen der Fussnoten/Kommentare auf Seite 13.

Kommentar zur Halbjahresrechnung

Vermögensrechnung

[1] Die sonstigen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen (CHF 17.90 Mio.), aktive Rechnungsabgrenzungen (CHF 3.72 Mio.) sowie Forderungen gegenüber Mietern sowie sonstigen Dritten (CHF 3.28 Mio.).

[2] Siehe Hypothekenverzeichnis auf Seite 23.

[3] Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten zur Hauptsache Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Nebenkostenabrechnungen (CHF 16.59 Mio.), passive Rechnungsabgrenzungen (CHF 7.83 Mio.) sowie Verbindlichkeiten inklusive Mietzinsvorauszahlungen (CHF 7.44 Mio.).

Erfolgsrechnung

[4] Die sonstigen Passivzinsen entsprechen vorwiegend den Baurechtszinsen.

[5] Die Entschädigungen für die Immobilienverwaltung, Verwaltung, Schätzung, Revision sowie Depotbank sind in der reglementarischen Vergütung zugunsten der Fondsleitung enthalten.

[6] 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.

[7] Der nicht realisierte Kapitalgewinn von CHF 0.46 Mio. ist das Ergebnis eines positiven Bewertungseffektes sowie der Veränderung der Liquidationssteuern.

Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte

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

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%
Kein Mieter des Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA hat diese Grenze im Berichtsjahr überschritten.

Nichtbilanzierte Verpflichtungen / Eventualverpflichtungen
Bei der Arctus Immobilien AG bestehen aus Bauprojekten nichtbilanzierte Verpflichtungen über CHF 29.02 Mio. Eventualverpflichtungen bestehen keine.

Bei der Berval Immobilien AG bestehen aus Bauprojekten nichtbilanzierte Verpflichtungen über CHF 0.02 Mio. Eventualverpflichtungen bestehen keine.

Offenlegung von Leerständen
Bei Umbauten und Totalsanierungen werden ab Baubeginn bis zur Baubeendigung weder Mieten noch Leerstände aus leer- stehenden Flächen in der Erfolgsrechnung verbucht und es werden keine Leerstandskosten aktiviert.

Im Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025 betrifft dies die Liegenschaften in Uster (Gschwaderstrasse 40 / Ifangweg 2, 4, 6, 8) sowie in Basel (Allschwilerstrasse 38 / Birkenstrasse 43.

Rechtliches
Die zum Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA gehörenden Immobiliengesellschaften Arctus Immobilien AG und Berval Immobilien AG sind in keinem wesentlichen Rechtsfall involviert.

Bildnachweis
Das Titelbild zeigt die Liegenschaft Kaffeestrasse 15–17 in Bülach.

Vergütungen und Nebenkosten

Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

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

Dem Fonds wurden im ersten Halbjahr 2025 CHF 180’000 Kauf-/Verkaufskommissionen sowie CHF 109’000 Baukommissionen belastet.

* Die Entschädigung für die Depotbank ist in der reglementarischen Vergütung zugunsten der Fondsleitung (Verwaltungskommission) enthalten.

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 Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

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 aufgelaufener 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 0.0001 gerundet.

Immobilien-bestand

Inventar der Liegenschaften per 30.06.2025

Adresse	PLZ	Ort	Gestehungs-kosten	Verkehrs-wert	Mietzins-einnahmen	Eigentums-form*	Leer-stands-quote
Wohnbauten							
Grossmatt 2	8910	Affoltern a.A.	1’405’137.01	3’140’420.59	68’839.10	AEG	0.00%
Wiesenstrasse 2, 4, 6, 8	8910	Affoltern a.A.	4’240’532.76	11’800’413.23	262’696.83	AEG	0.00%
Binningerstrasse 11, 13/ Spitzgartenweg 2	4123	Allschwil	8’113’773.05	8’620’420.59	204’374.80	AEG	7.51%
Kleine Zelg 1, 3, 7	9320	Arbon	3’119’898.50	5’540’420.59	153’352.00	AEG	1.23%
Via al Pascolo 3, 3a–b, 5, 5a–b	6612	Ascona	16’443’520.55	18’351’888.70	441’847.40	AEG	2.24%
Pizolstrasse 13, 13a, b	7310	Bad Ragaz	2’308’038.45	5’430’420.59	127’039.50	AEG	0.45%
Christoph Merian-Platz 2, 4, 6, 8	4052	Basel	4’581’020.03	9’040’413.23	300’253.00	BR + AEG	1.03%
Solothurnerstrasse 44	4053	Basel	7’698’142.69	11’800’413.23	201’276.00	AEG	0.00%
Auenring 15, 17, 19, 21	8303	Bassersdorf	11’865’651.99	19’495’399.18	408’886.08	AEG	12.57%
Holligenstrasse 107, 109, 121	3008	Bern	19’697’419.72	37’116’150.66	878’770.03	AEG	1.37%
Wabernstrasse 92	3007	Bern	1’840’159.32	3’060’420.59	64’359.17	AEG	0.00%
Kastanienweg 18, 18a, 20, 22	4562	Biberist	8’573’083.01	10’660’420.59	259’669.43	AEG	3.00%
Baumackerstrasse 4, 6, 8, 10/ Krähstelstrasse 17, 19	8107	Buchs	11’811’934.78	16’203’873.23	400’302.52	AEG	0.00%
Kaffeestrasse 15–17	8180	Bülach	28’291’644.74	32’563’855.07	577’766.02	AEG	2.02%
Tiergarten 39, 41	3400	Burgdorf	6’473’121.67	5’450’420.59	156’478.65	AEG	1.51%
Chemin de Champ-Pamont 123	1033	Cheseaux-sur-Lausanne	2’989’134.67	4’200’591.48	111’618.50	AEG	0.06%
Hofackerstrasse 15, 17, 19, 26, 28, 30, 32, 34, 36	8953	Dietikon	17’664’003.87	28’926’196.31	592’589.98	AEG	0.00%
Luberzenstrasse 10, 12	8953	Dietikon	3’614’882.83	8’508’762.73	184’926.38	AEG	0.00%
Grüzenstrasse 23, 25, 27	8600	Dübendorf	7’480’351.16	10’897’238.44	228’644.62	AEG	0.58%
Brugerastrasse 40a, 42, 44, 46	3186	Düdingen	11’325’824.46	13’360’420.59	352’732.30	AEG	0.94%
Einschlagstrasse 31, 33, 35, 39, 41	4622	Egerkingen	19’889’057.23	22’720’420.59	503’396.23	AEG	1.52%
Bächelacherstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11	8132	Egg	6’873’618.88	15’310’702.61	327’446.65	AEG	0.41%
Landskronweg 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29	4107	Ettingen	19’753’255.11	20’710’653.87	461’872.55	AEG	0.62%
Le Frêne 1, 3, 5, 7	1072	Forel (Lavaux)	6’867’476.66	8’660’413.77	263’734.90	AEG	3.53%
Rückimattweg 3	3312	Fraubrunnen	3’486’966.70	3’750’420.59	100’714.68	AEG	2.85%
Oststrasse 1, 3, 5, 7	8500	Frauenfeld	11’638’943.49	16’440’420.59	378’878.60	AEG	0.06%
Route de Beaumont 5	1700	Fribourg	9’116’785.61	15’995’158.34	424’704.55	AEG	2.24%
Route de Bertigny 16, 18, 20/ Sentier Jules-Daler 2, 4	1700	Fribourg	6’236’652.15	16’978’856.84	457’774.80	AEG	1.97%
Route Joseph-Chaley 27, 29, 31, 33, 35	1700	Fribourg	12’005’642.57	17’050’709.44	427’319.35	AEG	0.40%
St. Gallerstrasse 91, 91a, 93	9403	Goldach	4’655’439.59	7’599’950.05	192’937.00	AEG	0.44%
Hinwilerstrasse 202, 204, 206, 208	8626	Gossau	9’100’929.04	11’705’546.72	281’152.24	AEG	0.00%
Rougemontweg 1, 3, 5	3626	Hilterfingen	3’172’708.61	7’749’823.47	194’927.00	AEG	0.58%
Zedtwitzweg 2, 4, 6	3626	Hilterfingen	3’533’765.39	7’549’580.25	187’586.50	AEG	4.11%
Drusbergstrasse 24–30	8810	Horgen	7’883’574.45	21’470’702.61	455’116.92	AEG	0.18%
Am Dorfbach 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27	8308	Illnau-Effretikon	35’046’509.34	50’920’413.77	989’815.96	AEG	0.60%
Kempttalstrasse 8, 10	8308	Illnau-Effretikon	18’524’897.70	18’940’000.00	0.00	AEG	0.00%
Blinzernfeldweg 10, 10a–b, 12, 14, 14a, 16, 18	3098	Köniz	4’631’728.54	9’670’420.61	239’082.79	AEG	0.27%
Bondelistrasse 62a, 66	3084	Köniz	24’502’521.98	32’520’709.44	679’641.55	AEG	1.05%
Wichelackerstrasse 27, 29, 31, 31a, 33, 35	3144	Köniz	10’177’486.83	12’020’420.60	280’203.96	AEG	3.84%

Adresse	PLZ	Ort	Gestehungs-kosten	Verkehrs-wert	Mietzins-einnahmen	Eigentums-form*	Leer-stands-quote
Romanshornerstrasse 24, 26	8280	Kreuzlingen	5’427’497.03	7’432’472.77	160’200.05	AEG	3.56%
Wichlernweg 7, 9, 11	6010	Kriens	8’465’224.93	18’945’650.38	395’079.00	AEG	0.46%
Rue du Rafour 3	2024	La Grande Béroche	1’827’547.79	3’720’071.41	102’631.00	AEG	0.18%
Hintere Bahnhofstrasse 4, 6, 8, 10	8853	Lachen	42’249’220.92	58’909’732.51	1’032’132.55	AEG	0.21%
Aufhabenweg 9, 9a, 11	4900	Langenthal	2’314’727.82	4’150’420.61	91’341.63	AEG	11.00%
Napfstrasse 2, 2a, 4, 6	3550	Langnau	2’384’688.99	4’250’420.59	120’937.95	AEG	4.56%
Avenue de la Chablière 21b–c	1004	Lausanne	6’401’302.78	13’613’111.30	313’102.90	AEG	0.50%
Avenue Druey 12	1018	Lausanne	3’052’069.54	6’720’591.48	157’864.00	AEG	1.14%
Avenue Eugène Rambert 3	1005	Lausanne	5’969’373.80	8’070’413.23	157’335.00	AEG	1.11%
Avenue Virgile Rossel 12	1012	Lausanne	4’928’851.89	10’010’413.77	195’785.05	AEG	0.08%
Chemin des Clochetons 4/ Avenue d’Echallens 35	1004	Lausanne	8’540’242.93	17’640’413.23	475’479.70	AEG	0.90%
Chemin des Diablerets 16	1012	Lausanne	19’619’175.53	17’430’413.77	297’225.55	AEG	0.77%
Chemin des Sauges 10	1018	Lausanne	3’573’531.69	5’030’413.77	107’173.20	AEG	0.00%
Chemin Isabelle de Montolieu 131	1010	Lausanne	11’224’656.82	22’980’889.53	585’918.30	AEG	0.94%
Via Varenna 34, 36	6600	Locarno	9’417’318.58	11’866’324.05	266’688.26	AEG	5.54%
Chemin du Grand-Clos 35a–b	1869	Massongex	4’115’158.48	4’650’413.23	140’402.00	AEG	1.55%
Breitfeldstrasse 15, 17, 19/ Sandgrubenstrasse 4	5634	Merenschwand	19’909’342.74	22’400’420.59	507’814.00	AEG	0.26%
Avenue Ste-Cécile 1, 3	1217	Meyrin	5’224’477.55	11’099’617.43	321’639.00	AEG	1.72%
Avenue de l’Europe 4a–d	1870	Monthey	9’082’835.72	11’350’413.23	337’440.26	AEG	0.17%
Avenue de l’Industrie 27a	1870	Monthey	4’477’271.52	5’360’413.23	176’225.31	AEG	0.34%
Avenue de l’Industrie 45, 45a–b, 47, 47a–b	1870	Monthey	4’839’410.94	7’551’933.99	219’206.01	AEG	0.00%
Avenue Mayor-Vautier 32	1815	Montreux	2’977’794.76	5’650’689.22	133’976.70	AEG	0.00%
Stägmatt 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28	3302	Moosseedorf	46’303’776.52	57’634’601.24	1’224’232.60	AEG	0.22%
Rives de la Morges 4–5	1110	Morges	6’778’101.26	12’702’700.21	328’903.60	AEG	1.27%
Furkastrasse 71, 73a–b, 75	3904	Naters	22’498’542.45	24’043’652.10	634’288.92	AEG	0.49%
Austrasse 91, 93, 95, 97, 99, 101	3176	Neuenegg	13’561’154.02	14’690’420.59	358’312.45	AEG	2.46%
Weyermattstrasse 38, 40	2560	Nidau	2’740’543.66	3’840’420.59	98’200.24	AEG	4.42%
Zürcherstrasse 9, 11	8102	Ober-engstringen	3’637’521.40	6’780’420.59	134’034.36	AEG	0.00%
Buchenwies 1	9242	Oberuzwil	2’779’788.94	3’400’420.59	90’341.00	AEG	3.14%
Schärackerstrasse 7	8330	Pfäffikon	3’021’738.67	8’050’413.23	158’989.60	AEG	0.83%
Avenue de la Rapille 5	1008	Prilly	5’396’459.86	11’160’791.58	302’862.50	AEG	0.71%
Avenue de la Rapille 7	1008	Prilly	5’073’402.31	10’110’390.98	264’286.00	AEG	0.82%
Avenue de Lavaux 4	1009	Pully	5’585’114.84	10’416’501.28	262’155.80	AEG	0.00%
Hummelbergstrasse 42, 44	8645	Rapperswil-Jona	14’254’852.04	21’810’413.77	438’230.50	AEG	0.67%
Kantonsstrasse 60a, b	8864	Reichenburg	18’393’164.37	21’827’044.97	442’144.50	AEG	1.12%
Buchenstrasse 1, 3, 3a, 5, 7, 7a, 9, 11/Tannenstrasse 2, 4, 6	4533	Riedholz	13’969’741.80	14’460’420.59	422’364.05	AEG	6.06%
Gotenstrasse 5–25/ Helvetierstrasse 10–28	4125	Riehen	12’151’697.06	24’990’702.61	792’610.70	BR + AEG	1.73%
Sonnenring 1, 3, 3a, 5, 7, 9, 9a, 11, 13, 13a	8590	Romanshorn	32’695’232.93	40’956’838.84	963’313.00	AEG	2.38%
Jurastrasse 7, 7a, 9, 11, 13, 15	3422	Rüdtligen-Alchenflüh	6’899’454.66	9’149’749.95	210’164.80	AEG	6.83%
Chilestieg 7, 9, 11, 13, 15	8153	Rümlang	6’432’663.64	14’838’146.58	335’857.88	AEG	0.48%
Postmatte 1, 3, 5	6214	Schenkon	11’045’079.17	14’620’352.69	324’768.00	AEG	0.34%
Zellburg 2–4	6214	Schenkon	12’943’725.78	16’082’098.44	360’466.35	AEG	0.00%

Adresse	PLZ	Ort	Gestehungs-kosten	Verkehrs-wert	Mietzins-einnahmen	Eigentums-form*	Leer-stands-quote
Badenerstrasse 99–101	8952	Schlieren	14’716’847.85	14’705’219.62	255’263.56	AEG	0.23%
Schönenwerdstrasse 3, 5	8952	Schlieren	6’952’793.91	11’407’509.04	251’168.03	AEG	0.00%
Adlerstrasse 1	8854	Schübelbach	5’110’032.89	10’815’044.36	245’844.50	AEG	2.76%
Avenue des Platanes 15	3960	Sierre	20’875’984.07	20’849’290.62	532’816.61	AEG	1.02%
Avenue de Tourbillon 68, 70	1950	Sion	3’828’127.71	5’730’420.59	154’679.05	AEG	0.00%
Untere Sternengasse 15, 15a–b, 17, 17a–b	4500	Solothurn	22’350’617.02	28’499’076.44	615’612.30	AEG	2.11%
Rotzenbühlstrasse 20	8957	Spreitenbach	4’898’137.00	13’991’288.00	304’388.42	AEG	0.23%
Burenbüchelstrasse 18, 18a–b	9016	St. Gallen	1’844’624.97	4’110’653.87	99’255.00	AEG	0.60%
Haggenhaldenstrasse 9, 11, 13, 15	9014	St. Gallen	10’404’639.28	14’100’709.44	292’552.00	AEG	2.47%
Lehnstrasse 89, 91	9014	St. Gallen	10’486’569.52	10’148’744.20	183’824.55	AEG	13.43%
Mittelstrasse 10, 12/ Merkurstrasse 4, 6, 8/ Schwäbisstrasse 19, 21	3613	Steffisburg	11’515’435.64	28’861’498.59	651’176.20	AEG	1.80%
Mittelstrasse 6, 8/ Merkurstrasse 10, 12, 22	3613	Steffisburg	9’299’056.19	21’042’026.74	495’489.48	AEG	1.47%
Streumattweg 14, 16, 18	4802	Strengelbach	3’142’741.32	4’402’556.01	129’424.17	AEG	0.07%
Mattenweg 1, 3	2557	Studen	5’697’212.92	7’410’420.61	170’868.25	AEG	3.23%
Im Lingg 3, 5	8800	Thalwil	2’956’892.45	8’510’413.76	148’674.00	AEG	0.00%
Länggasse 90, 92	3600	Thun	5’794’530.61	8’869’415.92	217’631.35	AEG	1.58%
Neufeldstrasse 8, 8a–b, 10, 10a–e	3604	Thun	9’567’773.99	13’716’243.76	357’264.40	AEG	2.01%
Pestalozzistrasse 85a–b	3600	Thun	3’903’181.45	7’510’420.61	150’551.00	AEG	7.70%
Siedlungsstrasse 3, 5, 5a–b, 7, 7a	3603	Thun	18’098’892.67	25’090’709.44	548’657.50	AEG	0.70%
Von May-Strasse 15, 15a, 17, 19, 21	3604	Thun	14’097’762.32	19’840’420.59	437’861.00	AEG	0.72%
Solothurnstrasse 9, 11	3322	Urtenen-Schönbühl	4’647’688.50	4’550’420.59	117’488.55	AEG	0.00%
Chemin de Pont-Céard 1, 3	1290	Versoix	10’869’400.73	20’370’647.05	520’358.83	AEG	0.56%
Route de St-Légier 12, 12a	1800	Vevey	4’111’676.16	6’296’926.63	154’211.00	AEG	0.00%
Route de St-Légier 8, 8a	1800	Vevey	4’037’954.24	6’376’288.43	156’894.00	AEG	0.00%
Chemin de Beaulieu 4–7	1752	Villars-sur-Glâne	10’973’820.01	13’041’343.61	319’385.30	AEG	3.36%
Melchrütistrasse 31, 33, 35, 37, 39	8304	Wallisellen	20’303’335.74	31’164’533.10	625’851.58	AEG	0.21%
Sonnenriedstrasse 3	8855	Wangen	1’995’393.81	3’660’598.31	85’636.00	AEG	0.00%
Neugrubenstrasse 21, 21a, 23, 23a, 27, 27a, 29, 29a	9500	Wil	21’566’353.78	26’567’893.99	610’412.85	AEG	0.44%
Strahleggstrasse 64, 66, 68	8400	Winterthur	6’579’780.46	14’706’708.95	296’691.10	AEG	0.00%
Unterwiesenstrasse 2, 4, 6, 8	8408	Winterthur	5’400’000.96	13’645’846.37	266’571.85	AEG	0.00%
Chemin de Sous Bois 3	1400	Yverdon-les-Bains	4’420’160.83	5’950’413.77	141’661.80	AEG	1.22%
Caspar-Wüst-Strasse 64, 66/ Rümlangstrasse 86, 88	8052	Zürich	4’823’373.27	14’962’208.07	299’134.62	AEG	0.55%
Engweg 1, 3	8006	Zürich	21’658’262.72	48’805’099.77	591’474.23	AEG	2.12%
Herrligstrasse 26, 28, 30	8048	Zürich	21’670’535.96	40’209’619.34	597’254.31	AEG	0.42%
Schwandenholzstrasse 234, 236, 238, 240	8046	Zürich	13’493’667.33	17’135’309.52	417’715.06	BR + AEG	1.99%
Stiglenstrasse 59	8052	Zürich	6’550’099.20	14’830’420.59	278’697.96	AEG	0.06%

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Josefstrasse 92	8005	Zürich	8’883’848.79	23’644’409.91	525’983.66	AEG	0.99%
Räffelstrasse 25	8045	Zürich	14’445’880.59	31’160’976.79	1’003’011.54	AEG	0.00%

Adresse	PLZ	Ort	Gestehungs-kosten	Verkehrs-wert	Mietzins-einnahmen	Eigentums-form*	Leer-stands-quote
Gemischte Bauten							
Viktoriastrasse 15	3900	Brig	13’078’188.02	16’640’647.04	438’392.86	AEG	0.88%
Rte de Florissant 86, 86a	1206	Genf	8’639’275.94	22’509’742.53	491’436.00	AEG	0.00%
Avenue de la Sallaz 29, 31	1010	Lausanne	8’293’551.98	14’227’682.33	352’862.20	AEG	0.76%
Avenue de Morges 161/ Rue de Genève 98	1004	Lausanne	8’368’300.65	17’811’435.68	456’126.50	AEG	1.84%
Winkelriedstrasse 56	6003	Luzern	42’453’131.77	41’820’420.61	706’310.93	AEG	0.00%
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten							
Allschwilerstrasse 38/ Birkenstrasse 43	4055	Basel	8’615’304.67	7’118’099.37	0.00	AEG	100.00%
Gschwaderstrasse 40/ Ifangweg 2, 4, 6, 8	8610	Uster	23’538’597.45	36’859’850.56	557.37	AEG	100.00%
Verkaufte Liegenschaften					–8’846.10		
Total			**1’313’778’150.60**	**1’976’015’664.23**	**42’953’128.18**		

* AEG: Alleineigentum; BR: Baurecht.

Veränderung im Liegenschaftsbestand

Liegenschaftsbezeichnung	Art	Datum der Eigentumsübertragung
Käufe		
Kempttalstrasse 8, 10, Ilnau ZH	Bestandesliegenschaft	23.06.2025
Verkäufe		
Keine		

Zusammenfassung Liegenschaftsinventar

	Gestehungskosten CHF	%	Verkehrswert CHF	%	Mietzinseinnahmen CHF	%
Wohnbauten	1’177’462’070.74	89.62	1’764’222’399.41	89.28	38’987’293.22	90.77
– davon im Baurecht	30’226’384.42	2.30	51’166’425.36	2.59	1’510’578.76	3.52
Kommerziell genutzte Liegenschaften	23’329’729.38	1.78	54’805’386.70	2.77	1’528’995.20	3.56
Gemischte Bauten	80’832’448.36	6.15	113’009’928.19	5.72	2’445’128.49	5.69
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	32’153’902.12	2.45	43’977’949.93	2.23	557.37	0.00
Verkaufte Liegenschaften	0.00	0.00	0.00	0.00	–8’846.10	–0.02
Total	**1’313’778’150.60**	**100.00**	**1’976’015’664.23**	**100.00**	**42’953’128.18**	**100.00**

Verzeichnis der Immobiliengesellschaften

Immobiliengesellschaft	Domizil
Arctus Immobilien AG	Zürich
Berval Immobilien AG	Zürich

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

Hypothekenverzeichnis

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag in CHF
Zurückbezahlte Hypotheken			
01.12.2016	28.02.2025	1.030%	4’000’000.00
28.05.2015	28.05.2025	0.950%	575’000.00
Total zurückbezahlte Hypotheken			**4’575’000.00**

Hypotheken am Ende der Rechnungsperiode

Kurzfristige Hypotheken			
24.04.2025	29.07.2025	0.750%	6’400’000.00
24.04.2025	29.07.2025	0.730%	6’800’000.00
27.02.2025	27.08.2025	0.900%	3’000’000.00
23.05.2025	27.08.2025	0.770%	11’600’000.00
29.11.2024	28.11.2025	1.140%	50’000’000.00
27.06.2025	24.12.2025	0.580%	8’200’000.00
16.04.2025	16.04.2026	0.720%	12’000’000.00
18.04.2023	17.04.2026	2.190%	7’000’000.00
24.04.2014	30.04.2026	2.000%	350’000.00
24.04.2014	30.04.2026	2.000%	780’000.00
24.04.2014	30.04.2026	2.000%	870’000.00
23.04.2015	30.04.2026	1.100%	4’500’000.00
28.05.2025	28.05.2026	0.700%	7’000’000.00
27.06.2025	24.06.2026	0.550%	2’500’000.00
Total kurzfristige Hypotheken			**121’000’000.00**
Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)			
30.09.2015	30.09.2026	0.520%	5’000’000.00
28.12.2023	28.12.2026	1.490%	20’000’000.00
31.12.2021	31.12.2026	0.200%	8’550’000.00
26.04.2024	26.04.2027	1.570%	2’800’000.00
26.04.2024	26.04.2027	1.570%	7’200’000.00
07.11.2012	08.11.2027	1.910%	3’000’000.00
27.11.2012	29.11.2027	1.950%	6’685’000.00
29.11.2024	29.11.2027	1.020%	6’000’000.00
31.12.2021	31.12.2027	0.248%	10’000’000.00
18.04.2013	18.04.2028	1.990%	15’000’000.00
24.04.2025	28.04.2028	0.660%	8’300’000.00
22.04.2022	30.04.2028	1.130%	5’000’000.00
27.06.2013	27.06.2028	2.120%	2’000’000.00
31.07.2023	31.07.2028	2.210%	31’200’000.00
24.04.2014	30.04.2029	2.200%	500’000.00
24.04.2014	30.04.2029	2.200%	1’000’000.00
25.04.2016	30.04.2029	0.840%	5’000’000.00
31.05.2016	31.05.2029	0.900%	1’600’000.00
29.06.2016	29.06.2029	0.920%	4’000’000.00
04.07.2016	04.07.2029	0.920%	440’000.00
30.08.2024	31.08.2029	1.390%	2’500’000.00
30.09.2019	30.09.2029	0.450%	14’000’000.00
01.11.2024	31.10.2029	1.290%	2’500’000.00
20.05.2022	20.05.2030	1.550%	8’000’000.00
23.05.2025	20.05.2030	1.010%	13’000’000.00
Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)			**183’275’000.00**

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag in CHF
Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)			
31.12.2015	31.12.2030	1.190%	11’000’000.00
23.04.2015	30.04.2031	1.390%	6’000’000.00
31.12.2021	31.12.2031	0.640%	14’000’000.00
30.09.2021	31.10.2032	0.720%	15’000’000.00
31.12.2012	31.12.2032	1.950%	5’500’000.00
09.02.2013	08.02.2033	2.040%	5’000’000.00
18.04.2013	19.04.2033	2.080%	6’000’000.00
28.05.2013	27.05.2033	2.040%	10’000’000.00
24.04.2014	24.04.2034	2.390%	4’000’000.00
22.04.2022	30.04.2034	1.520%	5’000’000.00
15.08.2024	30.08.2034	1.470%	7’000’000.00
25.10.2024	25.10.2034	1.600%	16’000’000.00
30.09.2021	31.10.2034	0.800%	11’000’000.00
23.04.2015	30.04.2035	1.490%	6’000’000.00
23.06.2025	28.06.2035	1.330%	15’800’000.00
30.09.2015	30.09.2035	1.460%	13’000’000.00
25.04.2016	25.04.2036	1.100%	10’000’000.00
31.10.2021	31.10.2036	0.920%	10’000’000.00
22.04.2022	30.04.2037	1.620%	7’000’000.00
22.04.2022	30.04.2037	1.620%	8’000’000.00
01.12.2022	30.11.2037	2.040%	5’000’000.00
Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)			**190’300’000.00**
Total			**494’575’000.00**

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

Im ersten Halbjahr 2025 wurden keine Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen der Swisscanto Fondsleitung AG getätigt.