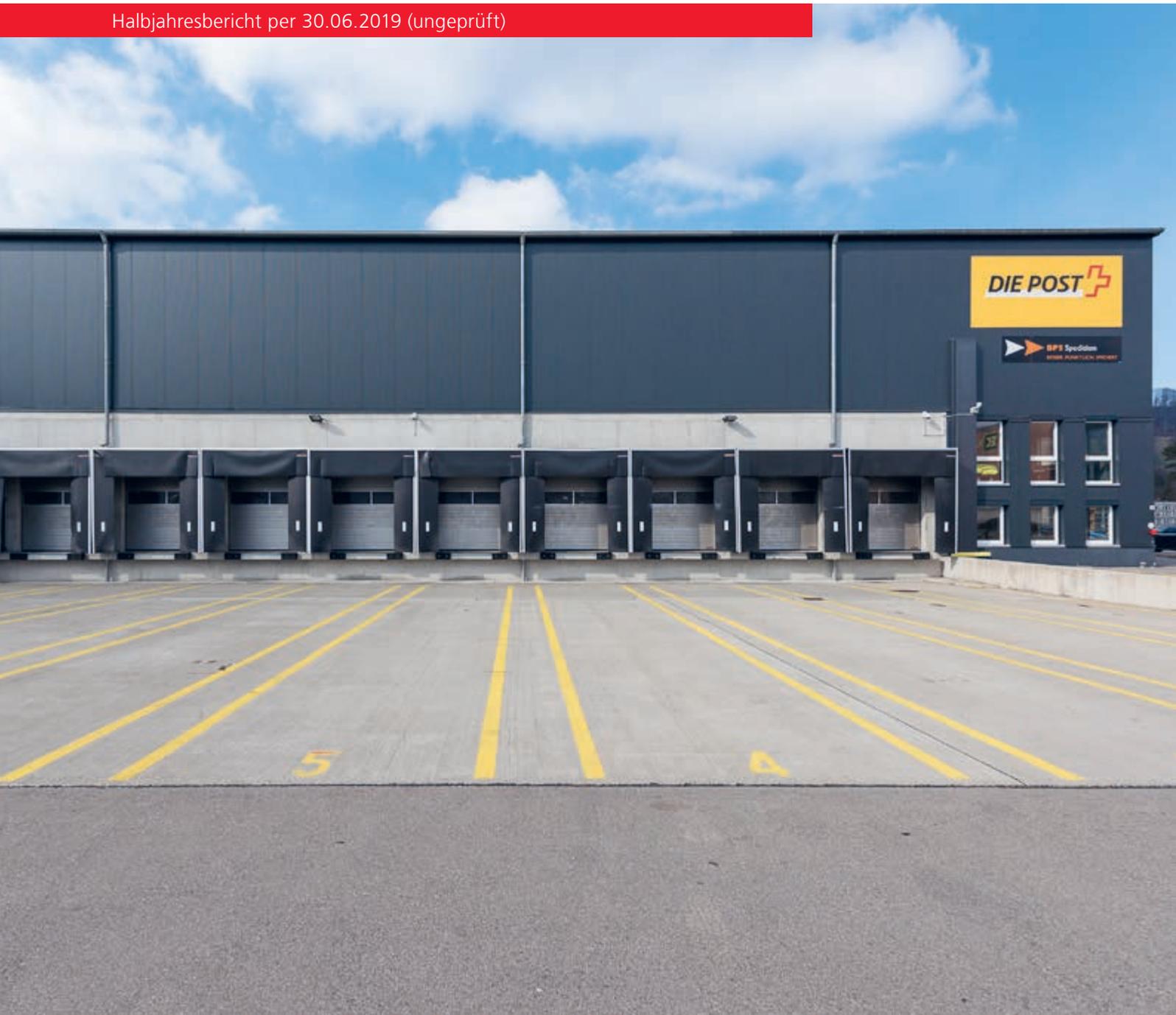


Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial

Immobilienfonds schweizerischen Rechts

Halbjahresbericht per 30.06.2019 (ungeprüft)



Inhalt

Organisation und Verwaltung	3
Vertriebsorganisation	4
Abschlusszahlen	5
Kommentar zur Halbjahresrechnung	8
Inventar der Liegenschaften per 30.06.2019	9
Hypotheken	11
Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte	12
Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens	13
Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes	14

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

Die in diesem Bericht enthaltenen Zahlen und Angaben sind vergangenheitsbezogen. Diese dürfen nicht als Garantie für die zukünftige Entwicklung verstanden werden.

Liegenschaftsverwaltungen	Apleona Real Estate AG, Wallisellen PRIVERA AG, Gümligen Wincasa AG, Winterthur
Schätzungsexperten	Marco Feusi, Partner bei Wüest Partner AG Chartered Surveyor MRICS, dipl. Architekt HTL., dipl. NDS ETHZ Betriebswissenschaften BWI Andreas Bleisch, Partner bei Wüest Partner AG Dr. rer. pol., dipl. Kulturingenieur ETH, eidg. pat. Ing. Geometer
Depotbank	Zürcher Kantonalbank, Zürich
Prüfungsgesellschaft	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	100.80	101.48	102.78
Abzüglich 2.8% Nebenkosten	CHF	-2.82	-2.84	-2.88
Abzüglich 2.0% Kommission	CHF	-2.02	-2.03	-2.06
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	95.96	96.61	97.84
Letzter Kurs per Stichtag	CHF	112.50	107.80	104.50
Höchster Kurs	CHF	116.80	113.90	113.90
Tiefster Kurs	CHF	105.20	104.50	101.20
Agio		11.60%	6.23%	1.67%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz		3.82%	4.03%	3.87%
Steuerwert (per 31.12.)	CHF	1.86	2.67	1.86
Rendite und Performance				
Performance		11.08%	-2.25%	-5.25%
SXI Real Estate Funds TR (Benchmark)		12.96%	-2.61%	-5.32%
Kurs/Gewinn-Verhaltis (P/E ratio)		73.98	57.69	32.95
Kurs/Cashflow-Verhaltis (P/CF ratio)		54.70	55.35	25.16
Anlagerendite		1.53%	1.88%	3.18%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1.48%	1.81%	3.08%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1.15%	1.49%	2.54%
Nettorendite der fertigen Bauten		1.97%	2.07%	4.30%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		73.00%	83.85%	79.17%
Mietausfallrate		6.37%	6.30%	6.23%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)		0.81%	0.89%	0.85%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)		1.01%	1.01%	1.00%
Vermögensrechnung				
Liegenschaften zu Verkehrswerten	Mio. CHF	590.88	544.66	545.83
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	433.42	436.33	441.93
Fremdfinanzierungsquote		25.45%	18.83%	16.87%
Anteile/Ausschüttung				
Anteile im Umlauf		4 299 674	4 299 674	4 299 674
Gekündigte Anteile		0	0	0
Ausschüttung je Anteil				
steuerbar	CHF	0.00	0.00	0.00
steuerfrei	CHF	0.00	0.00	3.50
Ausschüttungsrendite		n/a	n/a	3.35%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)		n/a	n/a	84.27%
Gründungsjahr		2010		

Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.09.2016

Vermögensrechnung (Verkehrswerte)	30.06.19	30.06.18
Aktiven		
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1 519 222.97	2 476 680.04
Grundstücke		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	572 508 000.00	526 309 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>23 390 000.00</i>	<i>22 630 000.00</i>
Gemischte Bauten	18 370 000.00	18 350 000.00
Total Grundstücke	590 878 000.00	544 659 000.00
Sonstige Vermögenswerte [1]	16 705 331.05	12 897 933.13
Gesamtfondsvermögen	609 102 554.02	560 033 613.17
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten [2]	-149 650 000.00	-99 850 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten [3]	-14 708 396.28	-9 944 328.00
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-164 358 396.28	-109 794 328.00
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten [2]	-720 000.00	-2 720 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-720 000.00	-2 720 000.00
Total Verbindlichkeiten	-165 078 396.28	-112 514 328.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	444 024 157.74	447 519 285.17
Geschätzte Liquidationssteuern [4]	-10 605 000.00	-11 190 000.00
Nettofondsvermögen	433 419 157.74	436 329 285.17
Entwicklung der Anzahl Anteile		
	01.01.19	01.01.18
	30.06.19	30.06.18
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	4 299 674	4 299 674
Ausgegebene Anteile	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	4 299 674	4 299 674
Anzahl gekündigte Anteile	0	0
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode	100.80	101.48

Veränderung des Nettofondsvermögens

Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	441 929 144.89	443 343 295.11
Ausschüttung	-15 048 859.00	-15 048 859.00
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf in laufenden Ertrag	0.00	0.00
Gesamterfolg	6 538 871.85	8 034 849.06
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungskonti	0.00	0.00
Pro Saldo Einlage/Entnahme Amortisationsfonds Immobilien	0.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	433 419 157.74	436 329 285.17

Informationen zur Bilanz

	30.06.19	30.06.18
Abschreibungskonti	0.00	0.00
Rückstellungskonti	0.00	0.00
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	193.05	0.00
Negativzinsen	-13 475.59	-14 834.20
Mietzinseinnahmen	14 400 323.60	13 400 985.16
Aktiviert Bauzinsen	133.50	0.00
Sonstige Erträge	429 350.54	1 627 489.37
Total Ertrag	14 816 525.10	15 013 640.33

Aufwand

Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-145 183.73	-121 805.48
Sonstige Passivzinsen	-37 953.50	-38 163.71
Unterhalt und Reparaturen	-1 976 778.23	-2 097 096.18
Liegenschaftsaufwand	-829 153.94	-672 002.17
Steuern und Abgaben [5]	-625 564.15	-1 395 633.30
Verwaltungsaufwand [6]	0.00	0.00
Schätzungs- und Prüfaufwand	-69 898.00	-63 727.77
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung [7]	-2 234 027.40	-2 204 152.99
die Depotbank	-38 982.90	-40 043.30
die Immobilienverwaltungen	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-15 265.60	-6 555.97
Total Aufwand	-5 972 807.45	-6 639 180.87

Nettoertrag

	8 843 717.65	8 374 459.46
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00

Realisierter Erfolg

	8 843 717.65	8 374 459.46
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste [8]	-2 304 845.80	-339 610.40

Gesamterfolg	6 538 871.85	8 034 849.06
---------------------	---------------------	---------------------

Kommentar zur Halbjahresrechnung

Vermögensrechnung

- [1] Die sonstigen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen (CHF 5.11 Mio.), Forderungen gegenüber Mietern sowie sonstigen Dritten (CHF 1.97 Mio.) und transitorische Aktiven (CHF 9.63 Mio.).
- [2] Siehe Hypothekenverzeichnis auf Seite 11
- [3] Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten zur Hauptsache transitorische Passiven (CHF 6.35 Mio.), Kreditoren (CHF 1.78 Mio.), Mietervorauszahlungen (CHF 2.41 Mio.) sowie Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Nebenkostenabrechnungen (CHF 3.71 Mio.).
- [4] Die geschätzten Liquidationssteuern belaufen sich auf CHF 10.61 Mio. Die Abnahme gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem Einwertungseffekt der Transaktionen und den gesunkenen Steuersätzen.

Erfolgsrechnung

- [5] Die Aufwendungen für Steuern und Abgaben haben sich auf CHF 0.63 Mio. reduziert. Hauptursache für die Reduktion war die Abnahme des steuerbaren Ertrages (basierend auf einer separaten Steuererfolgsrechnung).
- [6] Der Aufwand für Liegenschaftsverwaltung sowie der Verwaltungsaufwand sind in der reglementarischen Vergütung zugunsten der Fondsleitung enthalten.
- [7] Die reglementarische Vergütung an die Fondsleitung umfasst zum einen die pauschale Verwaltungskommission von effektiv 0.45% des Gesamtfondsvermögens und zum anderen eine Kommission von 6% der Mietzinseinnahmen für die Verwaltung der Immobilien.
- [8] Der nicht realisierte Kapitalverlust im Umfang von CHF 2.30 Mio. ist das Ergebnis der Immobilienakquisitionen per Beginn dieses Geschäftsjahres.

Inventar der Liegenschaften per 30.06.2019

Adresse	PLZ	Ort	Kanton	Gestehungs- kosten	Versicherungswert	Verkehrswert	Mietzins- einnahmen	Eigentums- form*	Leerstands- quote
Wohnbauten				0.00	0.00	0.00	0.00		0.00%
Kommerziell genutzte Liegenschaften									
Laurenzenvorstadt 85–89	5000	Aarau	AG	15 838 437.40	11 400 000.00	16 540 000.00	350 947.10	STWE + AEG	9.01%
Dorfstrasse 1–3	9423	Thal	SG	85 186 605.21	83 425 000.00	74 480 000.00	2 648 660.59	AEG	0.52%
Mellingerstrasse 18	5400	Baden	AG	36 952 595.45	16 121 000.00	28 000 000.00	25 175.00	AEG	0.00%
Aeschenvorstadt 57	4051	Basel	BS	34 329 240.15	19 122 000.00	38 050 000.00	543 204.75	AEG	2.68%
Route de Renens 1	1030	Bussigny	VD	25 277 345.49	23 762 710.00	20 690 000.00	585 356.65	AEG	8.47%
Löwenstrasse 15,17	8953	Dietikon	ZH	28 245 607.60	28 600 000.00	28 300 000.00	570 392.10	AEG	3.84%
St. Gallerstrasse 16	8353	Elgg	ZH	9 022 034.82	6 200 000.00	9 480 000.00	205 494.90	AEG	0.87%
Route de Belle-Fontaine/ Route de la Chenalette	1163	Etoy	VD	22 802 069.29	15 007 610.00	20 690 000.00	383 579.40	AEG	49.44%
Via Danas 3	6929	Gravesano	TI	17 231 879.51	12 273 943.00	17 330 000.00	471 867.90	AEG	0.00%
Bösch 80a,b	6331	Hünenberg	ZG	19 700 787.58	14 247 000.00	18 040 000.00	465 571.20	AEG	16.04%
Bauelenzelgstrasse 8,10	8194	Hüntwangen	ZH	14 596 400.13	8 292 000.00	15 580 000.00	417 672.50	AEG	0.10%
Via Serafino Balestra 17	6600	Lugano	TI	23 223 210.25	18 283 497.00	21 590 000.00	497 188.80	AEG	6.24%
Eptingerstrasse 51	4132	MuttENZ	BL	10 149 673.91	12 434 000.00	9 760 000.00	356 838.00	AEG	0.00%
Industriestrasse 15	4623	Neuendorf	SO	18 708 762.13	17 107 590.00	23 390 000.00	807 888.00	BR + AEG	0.00%
Schaffhauserstrasse 110	8152	Opfikon	ZH	16 566 626.45	18 163 000.00	15 810 000.00	360 042.00	AEG	2.16%
Wanistrasse 5	8422	Pfungen	ZH	18 661 504.17	11 700 000.00	21 960 000.00	639 548.10	AEG	0.00%
Avenue des Baumettes 5,5a–c,7,7a–c	1020	Renens	VD	45 109 830.69	52 466 282.00	38 700 000.00	1 061 514.44	AEG	18.79%
Bahnhofstrasse 82	9240	Uzwil	SG	15 644 754.70	15 012 600.00	15 600 000.00	401 061.05	AEG	1.37%
Rue de Lausanne 31	1800	Vevey	VD	8 124 009.10	10 808 220.00	7 650 000.00	193 787.10	AEG	0.00%
Untere Brühlstrasse 4	4800	Zofingen	AG	70 682 454.45	46 974 000.00	80 718 000.00	1 909 806.18	AEG	0.00%
Hohlstrasse 550	8048	Zürich	ZH	33 112 477.08	25 668 000.00	38 220 000.00	885 689.65	AEG	0.99%
Schaffhauserstrasse 466	8052	Zürich	ZH	10 501 782.06	7 031 000.00	11 930 000.00	210 396.70	AEG	7.42%
Gemischte Bauten									
Mürgelistrasse 1–5	4528	Zuchwil	SO	15 534 270.77	12 573 120.00	18 370 000.00	408 641.49	AEG	3.55%
Stockwerkeigentum				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%
Verkaufte Liegenschaften				0.00	0.00	0.00	0.00		0.00%
Im Baurecht abgegebenes Bauland				0.00	0.00	0.00	0.00		0.00%
Total				595 202 358.39	486 672 572.00	590 878 000.00	14 400 323.60		

* Legende:
AEG: Alleineigentum
MEG: Miteigentum
BR: Baurecht

Veränderung im Liegenschaftsbestand

Liegenschaftsbezeichnung	Art	Datum der Eigentumsübertragung
Käufe		
Via Serafino Balestra 17, Lugano	Bestandesliegenschaft	03.01.19
Schaffhauserstrasse 110, Opfikon	Bestandesliegenschaft	03.01.19
Rue de Lausanne 31, Vevey	Bestandesliegenschaft	07.01.19
Verkäufe		
Keine		

Zusammenfassung Liegenschaftsinventar

	Gestehungskosten		Versicherungswert		Verkehrswert		Mietzins- einnahmen	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Wohnbauten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	579 668 087.62	97.39	474 099 452.00	97.42	572 508 000.00	96.89	13 991 682.11	97.16
<i>davon im Baurecht</i>	<i>18 708 762.13</i>	<i>3.14</i>	<i>17 107 590.00</i>	<i>3.52</i>	<i>23 390 000.00</i>	<i>3.96</i>	<i>807 888.00</i>	<i>5.61</i>
Gemischte Bauten	15 534 270.77	2.61	12 573 120.00	2.58	18 370 000.00	3.11	408 641.49	2.84
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	0.00	0.00
Im Baurecht abgegebenes Bauland	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total	595 202 358.39	100.00	486 672 572.00	100.00	590 878 000.00	100.00	14 400 323.60	100.00

Hypotheken

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag in CHF
Zurückbezahlte Hypotheken			
20.11.18	20.02.19	0.130%	3 000 000.00
Total zurückbezahlte Hypotheken			3 000 000.00

Hypotheken am Ende der Rechnungsperiode

Kurzfristige Hypotheken

03.04.19	03.07.19	0.100%	16 700 000.00
03.06.19	03.07.19	0.150%	14 600 000.00
11.06.19	10.07.19	0.150%	25 350 000.00
18.04.19	18.07.19	0.100%	4 000 000.00
20.05.19	20.08.19	0.130%	1 000 000.00
31.05.19	30.08.19	0.100%	12 000 000.00
30.06.19	30.09.19	0.200%	2 000 000.00
30.06.19	30.09.19	0.100%	4 000 000.00
30.06.19	30.09.19	0.200%	8 000 000.00
30.06.19	30.09.19	0.200%	13 000 000.00
30.06.19	30.09.19	0.130%	4 000 000.00
30.06.19	30.09.19	0.130%	17 000 000.00
30.06.19	30.09.19	0.190%	21 000 000.00
18.04.19	18.10.19	0.100%	5 000 000.00
10.12.09	10.12.19	3.080%	2 000 000.00
Total kurzfristige Hypotheken			149 650 000.00

Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)

11.11.10	11.11.20	2.520%	720 000.00
Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)			720 000.00

Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)

Keine			
Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)			0.00
Total			150 370 000.00

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%

	Anteil per 30.06.2019
Stadler Rheintal AG	14.8%
Siegfried AG	10.7%

Nichtbilanzierte Verpflichtungen/ Eventualverpflichtungen

Aus laufenden Bau- oder Instandsetzungsprojekten sind nichtbilanzierte Verpflichtungen in der Höhe von CHF 1.03 Mio. vorhanden.

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 auch keine Leerstandskosten aktiviert.

Im Zeitraum vom 01.01.2019 bis 30.06.2019 betrifft dies die Liegenschaft in Baden, Mellingerstrasse 18.

Rechtliches

Der SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND SWISS COMMERCIAL ist Kläger in zwei Prozessen. Es handelt sich in beiden Fällen um Forderungen von nicht bezahlten Mietzinsen.

Bildnachweis

Das Titelbild zeigt die Liegenschaft Wanistrasse 5 in Pfungen.

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	0.80%	0.45%	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	0.05%	0.02%	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.
- 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 Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markttrendite 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 sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird mathematisch auf CHF 0.01 gerundet.