



# **Swisscanto (CH) Real Estate Fund** **Responsible IFCA** **Immobilienfonds schweizerischen Rechts**

Halbjahresbericht per 30. Juni 2023

Swisscanto  
Fondsleitung AG



Swisscanto

# Inhaltsverzeichnis

<b>Organisation und Vertrieb</b>	<b>3</b>
<b>Finanzielle Kennzahlen</b>	<b>5</b>
<b>Kommentar des Portfoliomanagers</b>	<b>6</b>
<b>Umweltkennzahlen</b>	<b>8</b>
<b>Vermögensrechnung</b>	<b>10</b>
<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>11</b>
<b>Kommentar zur Halbjahresrechnung</b>	<b>12</b>
<b>Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte</b>	<b>13</b>
<b>Vergütungen und Nebenkosten</b>	<b>14</b>
<b>Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes</b>	<b>15</b>
<b>Inventar der Liegenschaften per 30.06.2023</b>	<b>17</b>
<b>Verzeichnis der Immobiliengesellschaften</b>	<b>21</b>
<b>Hypothekenverzeichnis</b>	<b>22</b>

Der Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA wird an der Börse SIX Swiss Exchange gehandelt.  
Die Valorenummer lautet 3 743 094.

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

## **Swisscanto Fondsleitung AG**

Zürich, 17. August 2023

### **Verkaufsrestriktion:**

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

# Organisation und Vertrieb

<b>Fondsleitung</b>	<b>Swisscanto Fondsleitung AG</b> Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
<b>Verwaltungsrat</b>	<b>Daniel Previdoli</b> , Präsident Mitglied der Generaldirektion und Leiter Products, Services & Directbanking, Zürcher Kantonalbank <b>Christoph Schenk</b> , Vizepräsident Mitglied der Direktion und Leiter Investment Solutions, Zürcher Kantonalbank <b>Regina Kleeb</b> , Mitglied Unabhängige Verwaltungsrätin, Master of Advanced Studies in Bankmanagement (IFZ) <b>Thomas Fischer</b> , Mitglied (seit 03.01.2023) Mitglied der Direktion und General Counsel, Zürcher Kantonalbank
<b>Geschäftsführung</b>	<b>Hans Frey</b> Geschäftsführer <b>Andreas Hogg</b> Leiter Risk, Finance & Services <b>Silvia Karrer</b> Leiterin Administration & Operations
<b>Asset Management</b>	<b>Zürcher Kantonalbank</b> Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
<b>Anlagekommission</b>	<b>Dr. Stephan Kloess</b> , Präsident Kloess Real Estate, Altendorf <b>Gian Reto Lazzarini</b> , Vizepräsident CMI Partner AG, Altendorf <b>David Michaud</b> , Mitglied Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne <b>Bruno Brühlhart</b> , Mitglied Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg
<b>Fondsbuchhaltung</b>	Buchführung und Abschlussarbeiten werden durch die Fondsleitung erstellt.
<b>Liegenschafts- verwaltungen</b>	Bernard Nicod SA, Lausanne Apleona Real Estate AG, Wallisellen PRIVERA AG, Gümligen Wincasa AG, Winterthur
<b>Schätzungsexperten</b>	<b>Andreas Bleisch</b> , Partner bei Wüest Partner AG Dr. rer. pol., dipl. Kulturingenieur ETH, eidg. pat. Ing.-Geometer <b>Christoph Axmann</b> , Partner bei Wüest Partner AG, Chartered Surveyor MRICS, Certified Real Estate Investment Analyst
<b>Depotbank und Zahlstelle</b>	<b>Zürcher Kantonalbank</b> Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
<b>Prüfgesellschaft</b>	<b>Ernst &amp; Young AG</b> Maagplatz 1, 8010 Zürich
<b>Vertrieb Schweiz</b>	Mit dem Vertrieb des Immobilienfonds ist die Zürcher Kantonalbank mit sämtlichen Geschäftsstellen beauftragt worden. Die Fondsleitung ist berechtigt, weitere Vertriebsträger einzusetzen.

# Wichtigste Kennzahlen im Überblick



# Finanzielle Kennzahlen

Übersicht / Kennzahlen		01.01.23 30.06.23	01.01.22 30.06.22	01.01.22 31.12.22
<b>Eckdaten</b>				
Inventarwert pro Anteil	CHF	125.18	121.61	127.04
Abzüglich 2.8% Nebenkosten	CHF	-3.51	-3.41	-3.56
Abzüglich 2.0% Kommission	CHF	-2.50	-2.43	-2.54
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	119.17	115.77	120.94
Letzter Börsenkurs per Stichtag	CHF	149.50	145.00	148.50
Höchster Börsenkurs	CHF	161.50	181.00	181.00
Tiefster Börsenkurs	CHF	147.50	145.00	126.00
Agio/Disagio		19.43%	19.24%	16.89%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz*		2.82%	3.06%	2.82%
Steuerwert (per 31.12.)	CHF	148.50	175.00	148.50
<b>Rendite und Performance</b>				
Performance		3.01%	-15.41%	-13.37%
SXI Real Estate Funds TR (Benchmark)		-0.40%	-14.88%	-15.17%
Kurs/Gewinn-Verhältnis (P/E ratio)		81.02	69.01	19.70
Kurs/Cashflow-Verhältnis (P/CF ratio)		80.62	74.08	38.88
Anlagerendite		1.49%	1.75%	6.30%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1.45%	1.71%	6.12%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1.18%	1.31%	4.48%
Nettorendite der fertigen Bauten		1.64%	1.74%	3.35%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		64.28%	66.99%	66.17%
Mietzinsausfallrate		2.07%	2.02%	2.18%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV)		0.76%	0.77%	0.77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> MV)		0.93%	0.85%	0.84%
<b>Vermögensrechnung</b>				
Liegenschaften zu Verkehrswerten	Mio. CHF	1'880.82	1'817.27	1'870.90
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	1'318.57	1'280.93	1'338.13
Fremdfinanzierungsquote		23.19%	23.03%	21.59%
<b>Anteile / Ausschüttung</b>				
Anteile im Umlauf		10'533'229	10'533'229	10'533'229
Gekündigte Anteile		0	0	0
Ausschüttung je Anteil	CHF	n/a	n/a	3.70
Ausschüttungsrendite		n/a	n/a	2.49%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)		n/a	n/a	96.53%
Gründungsjahr		1961		

\* Anpassung auf reale Diskontsätze per Geschäftsjahr 2022 (Nominale Diskontsätze 2021; 3.47% bzw. 2020: 3.62%).

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 Marktumfeld für indirekte Immobilienanlagen hat sich im Vergleich zum Vorjahr 2023 etwas verbessert. Die Inflation klingt langsam, aber stetig ab, was Hoffnungen auf ein baldiges Ende des Zinserhöhungszyklus weckt. In der Folge sind die Zinsen 10-jähriger Schweizer Bundesobligationen im Jahr 2023 leicht zurückgekommen und schwanken seit Ende März um das 1%-Niveau. Der Gesamtrenditen-Index SWIIT für Schweizer Immobilienfonds entwickelte sich, nach den deutlichen letztjährigen Korrekturen, im ersten Halbjahr 2023 seitwärts mit  $-0.4\%$ .

Die Zuflüsse neuer Mittel über Kapitalerhöhungen in den indirekten Immobilienmarkt zogen nach dem Quasi-Stillstand Ende 2022 wieder leicht an, wenn auch auf tiefem Niveau. Für kotierte Immobilienfonds bleibt der Kapitalmarkt mehrheitlich ausgetrocknet. Auf dem direkten Transaktionsmarkt für Renditeliegenschaften fand eine Verschiebung von einem ausgeprägten Verkäufermarkt zu einem ausbalancierteren Angebot-und-Nachfrage-Verhältnis statt. Das Angebot an attraktiven Ankaufsmöglichkeiten nimmt zu und Käufer können wieder opportunistischer auf Objekte bieten. Die Investorennachfrage fokussiert sich dabei auf das Wohnsegment sowie erstklassige kommerzielle Liegenschaften. Die Ankaufsrenditen sind seit den Tiefständen im ersten Halbjahr 2022 angestiegen.

Eine bedeutende Stütze der Anlageklasse Immobilien Schweiz bleiben die insgesamt robusten Mietermärkte. Beim Wohnen kann mittlerweile in vielen Schweizer Regionen von einer Wohnungsknappheit gesprochen werden. Dies dürfte sich angesichts der tiefen Bauvolumen kurz- bis mittelfristig nicht verändern.

Auch die kommerzielle Flächennachfrage ist in den grossen Sektoren Büro, Industrie und Food-Retail in der Schweiz solide. In den Innenstädten von Zürich und Genf sind derzeit sogar kaum grössere leerstehende Büroflächen zur Miete verfügbar und die Spitzenbüromieten steigen an. Ausserhalb der Innenstädte ist die Bürosituation kompetitiver, doch sind grössere Büroerstände meist auf bestimmte Teilmärkte oder Liegenschaften beschränkt.

Der Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA konnte im ersten Halbjahr 2023 ein solides Ergebnis erzielen. Die Mietzinsausfallrate reduzierte sich weiter von bereits tiefen 2.18% Ende 2022 auf 2.07%. Dadurch konnten die gestiegenen Refinanzierungskosten teilweise kompensiert werden. Der Nettoertrag reduzierte sich gegenüber der Vorjahresperiode von CHF 20.7 Mio. auf CHF 19.6 Mio. Der Anstieg des Referenzzinssatzes wird sich ab dem zweiten Halbjahr positiv auf die Ertragskraft des Fonds auswirken. Die Performance des Fonds am Finanzmarkt lag bei 3.0% im ersten Halbjahr 2023.

Für das Geschäftsjahr 2023 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 Potentialabschöpfung innerhalb des Bestandes durch Entwicklungsprojekte sowie mittels optimaler Bewirtschaftung. Akquisitionen werden weiterhin nur selektiv in den Fokusregionen geprüft. Das aktuelle Marktumfeld kann zudem für Devestitionen von nicht strategiekonformen Objekten genutzt werden.



Reichenburg, Kantonsstrasse 60a und 60b

# Nachhaltigkeit





# Umweltkennzahlen

Umweltkennzahlen <sup>a)</sup>	2021	2020*	Veränderung
Gesamtfläche fertige Bauten (m <sup>2</sup> )	521'888	532'323	
Massgebliche Fläche (m <sup>2</sup> )	496'200	512'000	
Abdeckungsgrad (m <sup>2</sup> )	95.1%	96.2%	
<b>Energieverbrauch gemessen (MWh)</b>	<b>45'890</b>	<b>46'990</b>	
<b>Energie-Intensität (kWh/m<sup>2</sup>)<sup>a)</sup></b>	<b>92.5</b>	<b>91.8</b>	<b>0.8%</b>
Anteil Messwerte am Resultat	100.0%	100.0%	
Anteil erneuerbare Energie gesamt <sup>b)</sup>	20.2%	18.6%	
<b>Brennstoffe</b>	<b>77%</b>	<b>77%</b>	
Heizöl	17.8%	18.3%	
Erdgas <sup>1)</sup>	55.7%	56.0%	
Biogas, Biomasse (Holz, Pellets)	3.1%	2.8%	
<b>Wärme</b>	<b>15%</b>	<b>15%</b>	
Bezug von Nah- und Fernwärme	10.7%	11.1%	
Genutzte Umweltwärme <sup>2)</sup>	4.4%	3.8%	
<b>Elektrizität</b>	<b>8%</b>	<b>8%</b>	
Strombezug für Wärmepumpen	1.5%	1.4%	
Strombezug allgemein	6.7%	6.6%	
<b>Von Mietern direkt eingekaufte Energie<sup>3)</sup></b>			
<b>Treibhausgas-Emissionen berechnet (t CO<sub>2</sub>e)<sup>d)</sup></b>	<b>6'970</b>	<b>7'230</b>	
<b>Emissions-Intensität (kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>)<sup>d)</sup></b>	<b>14.1</b>	<b>14.1</b>	<b>-0.5%</b>
Aufteilung der Emissionen in %			
<b>Scope 1</b>	<b>97%</b>	<b>97%</b>	
Heizöl	29.6%	30.0%	
Erdgas <sup>1)</sup>	66.7%	66.3%	
Biogas, Biomasse (Holz, Pellets)	0.4%	0.4%	
<b>Scope 2</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	
Nah- und Fernwärme	2.6%	2.6%	
Umweltwärme <sup>2)</sup>	0.0%	0.0%	
Elektrizität Wärmepumpen	0.1%	0.1%	
Elektrizität allgemein	0.6%	0.6%	
<b>Scope 3</b>			
Von Mietern eingekaufte Energie <sup>3)</sup>			
<b>Wasser-Intensität (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)<sup>a)</sup></b>	<b>0.96</b>	<b>1.00</b>	<b>-4.1%</b>
Wasserverbrauch gemessen (m <sup>3</sup> ) <sup>4)</sup>	476'370	512'490	

<sup>a)</sup> Definition der Umweltkennzahlen gemäss AMAS-Zirkular 04/2022 und KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen» für Immobilien-Anlagegruppen 2022. Alle Flächenwerte sind als Energiebezugsflächen EBF ausgewiesen. Die Energiebezugsflächen sind auf Basis der einzelnen Gebäude ermittelt. Brennstoffe sind mit ihrem Brennwert berechnet. Die Verbrauchswerte von Brennstoffen und Wärme sind klimakorrigiert auf das Basisjahr 2014 nach Methode der Heizgradtage HGT angegeben. Der Unsicherheitsbereich der hier angegebenen Umweltkennzahlen liegt bei ±10%.

<sup>b)</sup> Anteil erneuerbarer Energie berechnet mit Anteilen gemäss REIDA CO<sub>2</sub>-Benchmark Methodische Grundlagen 2022; Anhang A2, Tabelle 11.

<sup>c)</sup> Die Berechnung der Treibhausgas-Emissionen erfolgt als CO<sub>2</sub>-Äquivalente (CO<sub>2</sub>e) basierend auf den Energieverbrauchswerten nach Methodik des Greenhouse Gas Protocol GHGP. Scope 1 sind direkte Emissionen aus den Feuerungen aufgrund der verwendeten Brennstoffe, Scope 2 sind indirekte Emissionen durch den Bezug von Nah- oder Fernwärme und Elektrizität für zentrale Anlagen und All-gemeinflächen, Scope 3 sind indirekte Emissionen der von Mietern direkt eingekauften Energie. Definition der Emissionsfaktoren als direkte Treibhaus-

gasemissionen gemäss THG-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor; Intep 2022. Werte der Emissionsfaktoren als Durchschnittswerte Schweiz gemäss REIDA CO<sub>2</sub>-Benchmark Methodische Grundlagen 2022; Anhang A2, Tabelle 11.

<sup>1)</sup> Der hier angegebene Anteil Erdgas umfasst für 2020 und 2021 auch vom Lieferanten zugemischte Anteile Biogas. Die bilanzielle Aufteilung der Gaslieferungen nach Erdgas und Biogas ist zukünftig vorgesehen. Die Emissionsberechnung erfolgt als 100% Erdgas.

<sup>2)</sup> Die mit Wärmepumpen genutzte Umweltwärme ist aus dem gemessenen Stromverbrauch der Wärmepumpen berechnet. Für die Berechnung wurde eine durchschnittliche Jahres-Arbeitszahl JAZ von 3.5 verwendet.

<sup>3)</sup> Die Erhebung und Auswertung der von Mietern direkt eingekauften Energie ist zukünftig vorgesehen.

<sup>4)</sup> Wasserverbrauch als Frischwasserbezug ab kommunaler Wasserversorgung.

\* Die Vorjahreszahlen können sich von der letztjährigen Publikation unterscheiden. Insbesondere wurde der Umrechnungsfaktor für Fernwärme aktualisiert.



# Jahresrechnung

+

-

×

=

# Vermögensrechnung

Vermögensrechnung (Verkehrswerte)	30.06.23	31.12.22
<b>Aktiven</b>		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	9'088'015.67	9'276'548.97
Grundstücke		
Wohnbauten	1'695'790'000.00	1'689'660'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	55'870'000.00	55'870'000.00
Gemischte Bauten	125'370'000.00	125'370'000.00
Laufende Sanierungen	3'789'225.48	0.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>1'880'819'225.48</b>	<b>1'870'900'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte [1]	26'546'341.78	22'237'826.03
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>1'916'453'582.93</b>	<b>1'902'414'375.00</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten [2]	-151'700'000.00	-117'200'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten [3]	-37'270'851.90	-35'996'806.65
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>-188'970'851.90</b>	<b>-153'196'806.65</b>
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten [2]	-284'525'000.00	-286'750'000.00
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>-284'525'000.00</b>	<b>-286'750'000.00</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>-473'495'851.90</b>	<b>-439'946'806.65</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>1'442'957'731.03</b>	<b>1'462'467'568.35</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-124'385'000.00	-124'337'000.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>1'318'572'731.03</b>	<b>1'338'130'568.35</b>
<b>Entwicklung der Anzahl Anteile</b>		
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	10'533'229	10'533'229
Ausgegebene Anteile	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0
<b>Bestand am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>10'533'229</b>	<b>10'533'229</b>
<b>Anzahl gekündigte Anteile</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>125.18</b>	<b>127.04</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	1'338'130'568.35	1'296'796'743.12
Ausschüttung	-38'972'947.30	-37'919'624.41
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf in laufenden Ertrag	0.00	0.00
Gesamterfolg	19'435'809.98	79'382'108.64
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungskonten	-20'700.00	-56'000.00
Pro Saldo Einlage/Entnahme Amortisationsfonds Immobilien	0.00	-72'659.00
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsperiode</b>	<b>1'318'572'731.03</b>	<b>1'338'130'568.35</b>
<b>Informationen zur Bilanz</b>		
Abschreibungskonten	27'976'679.67	27'976'679.67
Rückstellungskonten	14'272'488.23	14'293'188.23
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0.00	0.00

Erklärungen der Fussnoten/Kommentare auf Seite 12.

# Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung	01.01.23 30.06.23	01.01.22 30.06.22
<b>Ertrag</b>		
Erträge der Bank- und Postguthaben	2'251.55	34'379.80
Negativzinsen	0.00	-35'223.05
Mietzinseinnahmen	40'352'650.83	40'459'308.55
Aktiviere Bauzinsen	60'999.65	46'941.20
Sonstige Erträge	15'297.00	9'272.22
<b>Total Ertrag</b>	<b>40'431'199.03</b>	<b>40'514'678.72</b>
<b>Aufwand</b>		
Erhaltene Negativzinsen	0.00	31'442.58
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-2'858'821.55	-1'751'462.35
Sonstige Passivzinsen [4]	-327'768.92	-287'452.22
Unterhalt und Reparaturen	-4'693'284.90	-4'190'354.86
Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in:		
Liegenschaftsaufwand	-1'774'727.21	-1'463'341.07
Verwaltungsaufwand [5]	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-3'946'373.75	-5'124'601.95
Schätzungs- und Prüfaufwand [5]	0.00	0.00
Abschreibungen auf Grundstücken	0.00	72'659.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen	20'700.00	8'000.00
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung [5]	-7'212'292.95	-7'044'958.40
die Depotbank [5]	0.00	0.00
die Immobilienverwaltungen [6]	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-24'136.60	-20'359.85
<b>Total Aufwand</b>	<b>-20'816'705.88</b>	<b>-19'770'429.12</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>19'614'493.15</b>	<b>20'744'249.60</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	79'134.95	1'386'260.85
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>19'693'628.10</b>	<b>22'130'510.45</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-257'818.12	0.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>19'435'809.98</b>	<b>22'130'510.45</b>

Erklärungen der Fussnoten/Kommentare auf Seite 12.

# Kommentar zur Halbjahresrechnung

## Vermögensrechnung

- [1] Die sonstigen Vermögenswerte umfassen Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen (CHF 19.71 Mio.), Forderungen gegenüber Mietern sowie sonstigen Dritten (CHF 3.30 Mio.) sowie transitorische Aktiven (CHF 3.54 Mio.).
- [2] Siehe Hypothekenverzeichnis auf Seite 22.
- [3] Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten zur Hauptsache Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Nebenkostenabrechnungen (CHF 18.51 Mio.), transitorische Passiven (CHF 12.32 Mio.) sowie Kreditoren inklusive Mietzinsvorauszahlungen (CHF 6.44 Mio.).

## Erfolgsrechnung

- [4] Die sonstigen Passivzinsen entsprechen vorwiegend den Baurechtszinsen.
- [5] Der Aufwand für die Liegenschaftsverwaltung sowie der Verwaltungsaufwand sind in der reglementarischen Vergütung zu Gunsten 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.

## 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 5.6 Mio. Eventualverpflichtungen bestehen keine.

Bei der Berval Immobilien AG bestehen aus Bauprojekten nichtbilanzierte Verpflichtungen über CHF 8.5 Mio. Eventualverpflichtungen bestehen keine.

### **Offenlegung von Leerständen**

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

Im Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis 30. Juni 2023 betrifft dies die Liegenschaften Zürich (Engweg 1, 3 und Herrligstrasse 26, 28, 30) sowie Uster (Gschwaderstrasse 40 / Ifangweg 2, 4, 6, 8).

### **Rechtliches**

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

### **Vertriebsentschädigung**

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

### **Bildnachweis**

Das Titelbild zeigt die Liegenschaft Am Dorfbach in Illnau-Effretikon.

# 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 Unter anderem Aufbewahrung des Fondsvermögens, Besorgung des Zahlungs- verkehrs, Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.00%	Nettoinventarwert	0.00%	Nettoinventarwert

Insgesamt wurden dem Fonds im ersten Halbjahr 2023 CHF 63'350 Kauf-/Verkaufskommissionen sowie CHF 194'892 Baukommissionen belastet.

# Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes

- 1 Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizerfranken berechnet.
- 2 Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche Personen als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als drei Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
- 3 Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen 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, 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.



# Immobilienbestand



# Inventar der Liegenschaften per 30.06.2023

Adresse	PLZ	Ort	Gestehungs- kosten	Versicherungs- wert	Verkehrs- wert	Mietzins- einnahmen	Eigen- tums- form*	Leer- stands- quote
<b>Wohnbauten</b>								
Grossmatt 2	8910	Affoltern a. A.	1'403'378	1'886'706	3'071'144	63'185	AEG	0.00%
Wiesenstrasse 2, 4, 6, 8	8910	Affoltern a. A.	4'238'760	8'450'151	11'561'058	240'838	AEG	0.38%
Jurastrasse 7, 7a, 9, 11, 13, 15	3422	Alchenflüh	6'878'407	729'100	9'570'100	183'364	AEG	14.28%
Binningerstrasse 11, 13 / Spitzgartenweg 2	4123	Allschwil	8'112'047	6'086'000	8'530'100	181'070	AEG	11.13%
Kleine Zeltg 1, 3, 7	9320	Arbon	3'118'181	6'285'000	5'340'100	131'460	AEG	7.54%
Via al Pascolo 3, 3a-b, 5, 5a-b	6612	Ascona	16'040'382	13'886'680	18'840'100	425'013	AEG	0.42%
Pizolstrasse 13, 13a, b	7310	Bad Ragaz	2'294'051	4'653'100	5'310'100	119'460	AEG	0.00%
Christoph Merian-Platz 2, 4, 6, 8	4052	Basel	4'579'289	10'195'000	8'860'101	267'072	BR + AEG	2.67%
Solothurnerstrasse 44	4053	Basel	7'705'567	5'154'000	10'942'111	184'190	AEG	0.75%
Auenring 15, 17, 19, 21	8303	Bassersdorf	10'015'275	19'369'957	18'565'827	433'472	AEG	3.89%
Holligenstrasse 107, 109, 121	3008	Bern	19'611'479	29'842'400	37'589'092	802'499	AEG	4.17%
Wabernstrasse 92	3007	Bern	1'838'235	2'115'200	2'961'081	58'389	AEG	0.00%
Kastanienweg 18, 18a, 20, 22	4562	Biberist	8'571'175	11'670'882	10'741'081	248'004	AEG	1.04%
Baumackerstrasse 6, 8, 10 / Krähstelstrasse 17, 19	8107	Buchs	8'015'769	10'549'228	12'611'058	299'006	AEG	0.27%
Kaffeestrasse 15-17	8180	Bülach	28'264'914	17'751'360	30'960'995	554'294	AEG	0.40%
Tiergarten 39, 41	3400	Burgdorf	6'471'404	5'880'972	5'570'100	149'881	AEG	0.13%
Chemin de Champ-Pamont 123	1033	Cheseaux-sur- Lausanne	2'895'533	3'463'729	4'360'101	106'945	AEG	0.00%
Avenue Mayor-Vautier 32	1815	Clarens	2'848'768	5'503'590	5'490'101	127'825	AEG	0.00%
Hofackerstrasse 15, 17, 19, 26, 28, 30, 32	8953	Dietikon	17'567'030	13'903'040	28'281'058	469'191	AEG	0.00%
Luberzenstrasse 10, 12	8953	Dietikon	3'604'760	5'479'995	7'931'058	170'123	AEG	0.00%
Grünenstrasse 23, 25, 27	8600	Dübendorf	7'332'339	10'417'816	10'452'427	213'970	AEG	0.67%
Brugerastrasse 40a, 42, 44, 46	3186	Düdingen	11'294'903	12'585'600	13'619'665	328'108	AEG	2.56%
Einschlagstrasse 31, 33, 35, 39, 41	4622	Egerkingen	19'866'913	14'632'733	22'561'081	478'069	AEG	1.21%
Landskronweg 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29	4107	Ettingen	19'747'708	14'481'000	20'360'100	414'788	AEG	6.26%
Le Frêne 1, 3, 5, 7	1072	Forel	6'865'696	8'668'553	8'810'101	237'683	AEG	8.93%
Rückimattweg 3	3312	Fraubrunnen	3'483'228	5'377'874	3'781'081	99'620	AEG	0.40%
Oststrasse 1, 3, 5, 7	8500	Frauenfeld	11'384'721	12'311'000	16'203'278	348'617	AEG	1.44%
Route de Beaumont 5	1700	Fribourg	8'911'105	16'294'529	16'044'328	398'917	AEG	2.94%
Route de Bertigny 16, 18, 20 / Sentier Jules-Daler 2, 4	1700	Fribourg	6'004'929	13'354'100	17'004'747	419'539	AEG	3.99%
Route Joseph-Chaley 27, 29, 31, 33, 35	1700	Fribourg	11'920'340	15'858'100	17'487'866	377'296	AEG	5.93%
Wichelackerstrasse 27, 29, 31, 31a, 33, 35	3144	Gasel	10'175'518	11'787'100	12'281'081	265'074	AEG	3.35%
St. Gallerstrasse 91, 91a, 93	9403	Goldach	4'621'456	7'453'900	7'700'100	172'685	AEG	3.34%
Bächelacherstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11	8132	Hinteregg	6'826'485	11'290'488	14'770'995	308'995	AEG	0.39%
Drusbergstrasse 24-30	8810	Horgen	7'848'423	15'263'212	20'244'351	415'764	AEG	0.00%
Rougemontweg 1, 3, 5	3626	Hünibach	3'150'052	5'805'800	7'610'100	177'478	AEG	2.36%
Zedtwitzweg 2, 4, 6	3626	Hünibach	3'511'352	5'886'800	7'550'100	178'831	AEG	0.91%
Am Dorfbach 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27	8308	Illnau- Effretikon	34'984'039	26'298'617	47'530'995	940'083	AEG	1.01%
Hummelbergstrasse 42, 44	8645	Jona	14'264'121	12'376'100	21'498'537	407'099	AEG	0.86%
Blinzernfeldweg 10, 10a-b, 12, 14, 14a, 16, 18	3098	Köniz	4'594'965	8'664'600	9'601'081	217'112	AEG	2.22%

Adresse	PLZ	Ort	Gestehungs- kosten	Versicherungs- wert	Verkehrs- wert	Mietzins- einnahmen	Eigen- tums- form*	Leer- stands- quote
Romanshornerstrasse 24, 26	8280	Kreuzlingen	5'377'450	5'546'000	7'380'100	159'961	AEG	5.58%
Wichlernweg 7, 9, 11	6010	Kriens	8'424'046	12'793'818	18'480'100	365'518	AEG	0.71%
Avenue Charles-Naine 7	2300	La Chaux- de-Fonds	2'017'932	3'247'119	2'050'101	76'615	AEG	12.20%
Hintere Bahnhofstrasse 4, 6, 8, 10	8853	Lachen	42'178'908	33'435'000	55'669'310	934'519	AEG	2.44%
Aufhabenweg 9, 9a, 11	4900	Langenthal	2'312'788	4'288'400	4'121'081	95'441	AEG	1.27%
Napfstrasse 2, 2a, 4, 6	3550	Langnau i.E.	2'382'948	5'113'200	4'510'100	109'802	AEG	6.93%
Avenue de la Chablère 21b-c	1004	Lausanne	6'225'829	8'564'465	13'720'101	275'024	AEG	1.46%
Avenue Druey 12	1018	Lausanne	3'047'318	4'598'168	6'120'101	145'670	AEG	2.80%
Avenue Eugène Rambert 3	1005	Lausanne	5'967'643	4'499'213	7'810'101	151'278	AEG	1.56%
Avenue Virgile Rossel 12	1012	Lausanne	4'952'795	4'905'522	9'347'573	189'904	AEG	0.00%
Chemin des Clochetons 4 / Avenue d'Echallens 35	1004	Lausanne	8'525'497	11'195'410	17'190'101	461'082	AEG	1.04%
Chemin des Diablerets 16	1012	Lausanne	19'617'234	5'898'225	18'030'787	277'219	AEG	1.07%
Chemin des Sauges 10	1018	Lausanne	3'571'800	3'222'504	4'980'101	103'764	AEG	0.00%
Chemin Isabelle de Montolieu 131	1010	Lausanne	10'866'874	23'854'586	22'548'865	565'885	AEG	0.79%
Via Varenna 34, 36	6600	Locarno	9'255'795	7'668'801	12'576'989	266'984	AEG	0.19%
Chemin du Grand-Clos 35a-b	1869	Massongex	4'058'017	5'844'512	4'680'101	130'452	AEG	3.36%
Breitfeldstrasse 15, 17, 19 / Sandgrubenstrasse 4	5634	Merenschwand	19'900'301	14'681'260	21'320'100	472'967	AEG	0.82%
Avenue Ste-Cécile 1, 3	1217	Meyrin	5'121'980	13'975'086	10'520'827	297'412	AEG	1.40%
Avenue de l'Europe 4a-d	1870	Monthey	9'076'078	11'398'656	11'572'885	317'301	AEG	0.51%
Avenue de l'Industrie 45, 45a-b, 47, 47a-b	1870	Monthey	4'835'990	7'280'821	7'831'081	212'963	AEG	0.00%
Avenue de l'Industrie 27a	1870	Monthey	4'414'594	7'639'693	5'377'611	164'956	AEG	1.27%
Stägmatt 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28	3302	Moosseedorf	46'188'885	26'706'088	54'538'201	1'141'878	AEG	0.62%
Rives de la Morges 4-5	1110	Morges	6'668'820	9'485'066	12'380'101	312'014	AEG	0.00%
Furkastrasse 71, 73a-b, 75	3904	Naters	22'380'756	19'840'804	23'437'098	595'830	AEG	0.15%
Austrasse 91, 93, 95, 97, 99, 101	3176	Neuenegg	13'524'004	13'104'800	15'000'100	344'271	AEG	0.00%
Weyerermattstrasse 38, 40	2560	Nidau	2'738'636	4'688'100	3'871'081	88'975	AEG	6.22%
Zürcherstrasse 9, 11	8102	Ober- engstringen	3'635'762	3'020'000	6'341'144	124'828	AEG	0.00%
Buchenwies 1	9242	Oberuzwil	2'711'486	3'132'900	3'390'100	86'436	AEG	0.59%
Hinwilerstrasse 202, 204, 206, 208	8626	Ottikon	9'061'171	10'254'814	11'531'081	266'377	AEG	0.27%
Schärackerstrasse 7	8330	Pfäffikon	3'019'816	5'213'180	7'450'995	157'875	AEG	0.00%
Avenue de la Rapille 5	1008	Prilly	5'362'248	7'684'027	10'810'101	291'135	AEG	0.64%
Avenue de la Rapille 7	1008	Prilly	4'959'897	7'585'974	9'580'101	250'139	AEG	0.57%
Avenue de Lavaux 4	1009	Pully	5'319'235	8'951'940	9'752'601	250'515	AEG	0.00%
Kantonsstrasse 60a, b	8864	Reichenburg	16'123'747	16'583'020	19'050'447	415'669	AEG	0.39%
Buchenstrasse 1, 3, 3a, 5, 7, 7a, 9, 11 / Tannenstrasse 2, 4, 6	4533	Riedholz	13'967'750	18'825'501	15'067'299	401'448	AEG	8.88%
Gotenstrasse 5-25 / Helvetierstrasse 10-28	4125	Riehen	11'938'165	28'469'000	25'890'101	749'873	BR + AEG	0.45%
Sonnenring 1, 3, 3a, 5, 7, 9, 9a, 11, 13, 13a	8590	Romanshorn	32'307'563	34'210'000	39'520'100	903'513	AEG	2.29%
Chilestieg 7, 9, 11, 13, 15	8153	Rümlang	6'422'977	9'739'215	14'621'058	311'113	AEG	0.26%
Postmatte 1, 3, 5	6214	Schenkon	10'992'453	10'504'219	13'998'222	303'444	AEG	0.09%
Zellburg 2-4	6214	Schenkon	12'906'706	11'042'431	15'360'100	333'988	AEG	0.20%
Badenerstrasse 99-101	8952	Schlieren	14'594'970	7'915'990	15'061'144	239'559	AEG	1.00%

Adresse	PLZ	Ort	Gestehungs- kosten	Versicherungs- wert	Verkehrs- wert	Mietzins- einnahmen	Eigen- tums- form*	Leer- stands- quote
Schönenwerdstrasse 3, 5	8952	Schlieren	6'814'946	8'079'760	10'781'144	233'778	AEG	0.16%
Adlerstrasse 1	8854	Siebnen	5'093'691	7'656'230	10'652'153	226'199	AEG	2.25%
Avenue des Platanes 15	3960	Sierre	20'805'176	18'018'683	20'871'081	507'931	AEG	2.90%
Avenue de Tourbillon 68, 70	1950	Sion	3'826'573	8'575'000	5'682'132	145'324	AEG	0.38%
Untere Sternengasse 15, 15a-b, 17, 17a-b	4500	Solothurn	22'278'153	21'276'288	27'700'771	599'232	AEG	1.01%
Rotzenbühlstrasse 20	8957	Spreitenbach	4'721'562	8'774'000	12'891'144	281'887	AEG	0.00%
Burenbüchelstrasse 18, 18a-b	9016	St. Gallen	1'840'806	3'552'500	3'940'100	87'207	AEG	6.69%
Haggenhaldenstrasse 9, 11, 13, 15	9014	St. Gallen	10'255'878	10'707'890	14'090'100	268'862	AEG	2.24%
Lehnstrasse 89, 91	9014	St. Gallen	10'398'183	6'205'100	10'122'058	192'429	AEG	2.11%
Rue du Rafour 3	2024	St-Aubin- Sauges	1'692'952	4'418'225	3'510'101	97'509	AEG	0.00%
Mittelstrasse 10, 12 / Merkurstrasse 4, 6, 8 / Schwäbisstrasse 19, 21	3613	Steffisburg	11'431'080	23'182'100	27'140'100	609'855	AEG	1.55%
Mittelstrasse 6, 8 / Merkurstrasse 10, 12, 22	3613	Steffisburg	9'085'906	15'291'000	20'100'100	458'108	AEG	1.89%
Stremmattweg 14, 16, 18	4802	Strengelbach	3'117'663	4'905'000	4'481'144	117'961	AEG	1.35%
Mattenweg 1, 3	2557	Studen BE	5'695'290	5'515'400	7'461'081	157'568	AEG	4.50%
Im Lingg 3, 5	8800	Thalwil	2'954'947	5'451'561	8'001'058	137'681	AEG	0.43%
Länggasse 90, 92	3600	Thun	5'768'735	6'675'848	8'740'100	196'546	AEG	0.86%
Neufeldstrasse 8, 8a-b, 10, 10a-e	3604	Thun	9'508'601	14'218'000	13'210'100	337'835	AEG	2.01%
Pestalozzistrasse 85a-b	3600	Thun	3'901'447	4'473'100	7'450'100	138'122	AEG	10.00%
Siedlungsstrasse 3, 5, 5a-b, 7, 7a	3603	Thun	18'043'865	15'653'000	23'842'599	503'973	AEG	3.11%
Von May-Strasse 15, 15a, 17, 19, 21	3604	Thun	14'086'335	12'530'400	19'580'100	409'329	AEG	0.57%
Solothurnstrasse 9, 11	3322	Urtenen- Schönbühl	4'645'781	4'945'622	4'611'081	110'456	AEG	2.31%
Gschwaderstrasse 40 / Ifangweg 2, 4, 6, 8	8610	Uster	10'799'159	16'039'718	23'046'531	356'660	AEG	21.77%
Chemin de Pont-Céard 1, 3	1290	Versoix	10'852'714	15'105'358	20'190'101	496'565	AEG	1.14%
Route de St-Légier 12, 12a	1800	Vevey	4'108'407	5'086'080	6'420'101	147'954	AEG	0.00%
Route de St-Légier 8, 8a	1800	Vevey	4'002'663	5'257'148	6'450'101	144'781	AEG	0.00%
Chemin de Beaulieu 4-7	1752	Villars-sur- Glâne	10'362'729	16'167'900	13'031'650	322'098	AEG	3.02%
Bondelistrasse 62a, 66	3084	Wabern	24'435'917	21'281'052	31'371'081	622'160	AEG	1.36%
Melchrütistrasse 31, 33, 35, 37, 39	8304	Wallisellen	20'145'121	16'636'413	30'070'995	588'818	AEG	0.84%
Sonnenriedstrasse 3	8855	Wangen SZ	2'424'326	2'771'513	3'480'100	77'208	AEG	0.39%
Neugrubenstrasse 21, 21a, 23, 23a, 27, 27a, 29, 29a	9500	Wil SG	21'431'437	18'453'711	27'480'100	578'162	AEG	1.45%
Strahleggstrasse 64, 66, 68	8400	Winterthur	6'131'400	8'987'900	14'181'081	277'534	AEG	0.13%
Unterwiesenstrasse 2, 4, 6, 8	8408	Winterthur	4'831'646	9'700'000	12'520'995	246'875	AEG	0.29%
Chemin de Sous Bois 3	1400	Yverdon-les- Bains	4'418'429	3'453'706	5'960'101	137'357	AEG	0.33%
Herrligstrasse 26, 28, 30	8048	Zürich	12'895'628	9'454'960	20'757'657	234'411	AEG	32.48%
Schwandenholzstrasse 234, 236, 238, 240	8046	Zürich- Affoltern	13'824'272	13'903'411	17'021'058	375'089	BR + AEG	1.83%
Caspar-Wüst-Strasse 64, 66 / Rümlangstrasse 86, 88	8052	Zürich-Seebach	4'741'179	10'671'588	14'241'058	272'544	AEG	0.62%
Stiglenstrasse 59	8052	Zürich-Seebach	6'541'885	8'285'754	14'038'967	252'056	AEG	0.08%
Engweg 1, 3	8006	Zürich- Unterstrass	20'949'987	10'326'546	39'565'955	284'650	AEG	24.18%

Adresse	PLZ	Ort	Gestehungskosten	Versicherungswert	Verkehrswert	Mietzinseinnahmen	Eigentumsform*	Leerstandquote
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>								
Josefstrasse 92	8005	Zürich	8'858'812	14'375'805	24'111'058	535'375	AEG	0.00%
Räffelstrasse 25	8045	Zürich	14'301'681	40'845'365	31'766'064	962'072	AEG	0.00%
<b>Gemischte Bauten</b>								
Allschwilerstrasse 38 / Birkenstrasse 43	4055	Basel	5'862'029	3'952'000	4'603'924	99'424	AEG	3.76%
Viktoriastrasse 15	3900	Brig	13'057'638	13'099'905	16'240'995	412'215	AEG	2.27%
Rte de Florissant 86, 86a	1206	Genf	8'591'747	22'180'332	22'580'263	469'569	AEG	0.38%
Av. Charles-Naine 1, 3, 5	2300	La Chaux-de-Fonds	8'115'971	11'908'847	8'044'248	232'172	AEG	13.05%
Av. de la Sallaz 29, 31	1010	Lausanne	8'157'819	9'861'242	14'001'191	341'355	AEG	2.23%
Av. de Morges 161 / Rue de Genève 98	1004	Lausanne	8'302'829	15'192'164	17'456'588	435'515	AEG	0.88%
Winkelriedstrasse 56	6003	Luzern	42'243'873	20'753'672	42'641'144	667'869	AEG	0.00%
<b>Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten</b>			0.00	0.00	0.00	0.00		0.00%
<b>Verkaufte Liegenschaften</b>						5'765		
<b>Total</b>			<b>1'264'176'429</b>	<b>1'422'128'336</b>	<b>1'880'819'225</b>	<b>40'352'651</b>		

\* AEG: Alleineigentum; BR: Baurecht

## Veränderung im Liegenschaftsbestand

Liegenschaftsbezeichnung	Art	Datum der Eigentumsübertragung
<b>Käufe</b>		
Hofackerstrasse 34–36, Dietikon	Arrondierung	03.05.23
<b>Verkäufe</b>		
Keine		

## Zusammenfassung Liegenschaftsinventar

	Gestehungskosten		Verkehrswert		Mietzinseinnahmen	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Wohnbauten	1'146'684'029	90.71	1'699'373'749	90.22	36'191'319	89.32
<i>davon im Baurecht</i>	<i>30'341'726</i>	<i>2.40</i>	<i>51'771'260</i>	<i>2.77</i>	<i>1'392'034</i>	<i>0.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	23'160'494	1.83	55'877'122	2.99	1'497'447	3.61
Gemischte Bauten	94'331'906	7.46	125'568'354	6.79	2'658'119	6.78
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	0	0.00	0	0.00	0	0.00
Verkaufte Liegenschaften	0	0.00	0	0.00	5'765	0.29
<b>Total</b>	<b>1'264'176'429</b>	<b>100.00</b>	<b>1'880'819'225</b>	<b>100.00</b>	<b>40'352'651</b>	<b>100.00</b>

## Verzeichnis der Immobiliengesellschaften

<b>Immobiliengesellschaft</b>	<b>Domizil</b>
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
<b>Zurückbezahlte Hypotheken</b>			
23.02.13	28.02.23	1.600%	2'000'000.00
28.11.22	28.02.23	1.130%	1'500'000.00
30.12.22	30.03.23	1.330%	5'000'000.00
<b>Total zurückbezahlte Hypotheken</b>			<b>8'500'000.00</b>

## Hypotheken am Ende der Rechnungsperiode

<b>Kurzfristige Hypotheken</b>			
31.05.23	31.07.23	1.950%	33'200'000.00
15.05.23	15.08.23	1.910%	7'000'000.00
30.05.23	30.08.23	2.000%	68'500'000.00
22.06.23	28.09.23	2.170%	34'000'000.00
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
<b>Total kurzfristige Hypotheken</b>			<b>151'700'000.00</b>

<b>Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)</b>			
01.11.12	31.10.24	1.550%	2'500'000.00
01.12.16	28.02.25	1.030%	7'250'000.00
16.04.13	16.04.25	1.850%	12'000'000.00
28.05.15	28.05.25	0.950%	7'800'000.00
18.04.23	17.04.26	2.190%	7'000'000.00
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
30.06.21	30.06.26	0.200%	8'550'000.00
30.09.15	30.09.26	0.520%	5'000'000.00
30.06.21	30.06.27	0.248%	10'000'000.00
07.11.12	08.11.27	1.910%	3'000'000.00
27.11.12	29.11.27	1.950%	6'685'000.00
18.04.13	18.04.28	1.990%	15'000'000.00
22.04.22	30.04.28	1.130%	5'000'000.00
27.06.13	27.06.28	2.120%	2'000'000.00
<b>Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)</b>			<b>98'285'000.00</b>



Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag in CHF
<b>Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)</b>			
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%	1'800'000.00
29.06.16	29.06.29	0.920%	4'000'000.00
04.07.16	04.07.29	0.920%	440'000.00
30.09.19	30.09.29	0.450%	14'000'000.00
20.05.22	20.05.30	1.550%	8'000'000.00
31.12.15	31.12.30	1.190%	11'000'000.00
23.04.15	30.04.31	1.390%	6'000'000.00
30.06.21	30.06.31	0.640%	14'000'000.00
30.09.21	31.10.32	0.720%	15'000'000.00
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
22.04.22	30.04.34	1.520%	5'000'000.00
30.09.21	31.10.34	0.800%	11'000'000.00
23.04.15	30.04.35	1.490%	6'000'000.00
30.09.15	30.09.35	1.460%	13'000'000.00
25.04.16	25.04.36	1.100%	10'000'000.00
31.10.21	31.10.36	0.920%	10'000'000.00
22.04.22	30.04.37	1.620%	7'000'000.00
22.04.22	30.04.37	1.620%	8'000'000.00
01.12.22	30.11.37	2.040%	5'000'000.00
<b>Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)</b>			<b>186'240'000.00</b>
<b>Total</b>			<b>436'225'000.00</b>

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

Im ersten Halbjahr 2023 wurden keine Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen der Swisscanto Fondsleitung AG getätigt.