

## **SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND IFCA**

### **Immobilienfonds schweizerischen Rechtes**

#### **Jahresbericht per 31. Dezember 2014**

---

#### **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
Organisation und Verwaltung . . . . .	2
Vertriebsorganisation . . . . .	3
Bericht des Portfoliomanagers . . . . .	4
Abschlusszahlen . . . . .	7
Inventar der Liegenschaften am Ende der Rechnungsperiode . . . . .	10
Verzeichnis der Immobiliengesellschaften . . . . .	13
Hypotheken . . . . .	14
Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte . . . . .	15
Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens . . . . .	15
Ausschüttung für das Geschäftsjahr . . . . .	15
Erklärung der Fussnoten . . . . .	16
Kommentar zur Jahresrechnung . . . . .	16
Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes . . . . .	17
Bewertungsbericht . . . . .	18
Bericht der Prüfgesellschaft . . . . .	19

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

**Swisscanto Asset Management AG**

Bern, 10. April 2015

## **Organisation und Verwaltung**

### **Fondsleitung**

Swisscanto Asset Management AG  
Nordring 4, CH-3000 Bern 25

### **Verwaltungsrat**

Dr. G. Fischer, Präsident  
CEO der Swisscanto Holding AG, Bern  
H. Frey, Mitglied  
Vorsitzender der Geschäftsleitung der Swisscanto Asset Management AG, Bern  
und Direktor der Swisscanto Asset Management International SA, Luxemburg  
O. Simeon, Mitglied  
Geschäftsführer der Swisscanto Vorsorge AG, Zürich

### **Geschäftsleitung**

H. Frey  
Vorsitzender, Leiter des Bereichs «Corporate Services»  
P. Bänziger  
Leiter des Bereichs «Asset Management»  
C. Racine  
Leiter des Bereichs «Vertrieb Kantonalbanken»  
T. Breitenmoser  
Leiter des Bereichs «Vertrieb Institutionelle»

### **Anlagekommission**

Ch. Stettler, Präsident  
ehem. Zürcher Kantonalbank, Zürich  
Dr. S. Kloess, Vizepräsident  
Kloess Real Estate, Wollerau  
D. Michaud, Mitglied  
Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne  
G.R. Lazzarini, Mitglied  
CMI Partner AG, Altendorf  
P.A. Leuenberger, Mitglied  
Banque Cantonale Neuchâtel, Neuchâtel

### **Administration**

Die Fondsleitung hat im Sinne von Art. 31KAG die Fondsadministration wie folgt delegiert:  
Buchführung und Abschlussarbeiten der Immobiliengesellschaften und des Immobilienfonds  
an Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen  
Geschäftsleitung: A. Schneider, dipl. Wirtschaftsprüfer

**Liegenschaftsverwaltungen  
(Technische Bewirtschaftung)**

Assofide SA, Locarno  
Aproa AG, Brig  
Berimag AG, Bern  
Bernard Nicod SA, Lausanne  
Bernard Nicod SA, Vevey  
CSL Immobilien AG, Zürich  
Die Liegenschaftsverwaltung AG, Brüttisellen  
Fidimmobil SA, Neuchâtel  
graf.riedi ag, Muri b. Bern  
graf.riedi ag, Solothurn  
Naef Immobilier SA, Genève  
Naef Immobilier SA, Lausanne  
Privera AG, Baden  
Privera AG, Muri b. Bern  
Privera AG, Oberwil BL  
Privera SA, Sion  
Privera AG, Solothurn  
Privera AG, St. Gallen  
Privera AG, Wallisellen  
Sallin Immobilier SA, Fribourg  
VERIT Immobilien AG, Baar  
VERIT Immobilien AG, Chur  
VERIT Immobilien AG, Rapperswil  
VERIT Immobilien AG, St. Gallen

**Liegenschaftsverwaltung  
(Zentrales Rechnungswesen,  
zentrale Administration)**

Huwiler Services AG, Ostermundigen

**Schätzungsexperten**

Swiss Valuation Group AG  
namenlich:  
Dr. sc. ETH M. Del Puppo, Dipl. Arch. ETH/SIA, Horw  
Dr. D. Hersberger, Dipl.-Ing. Arch. SIA, MRICS, Allschwil  
D. Lehmann, dipl. Arch. FH, Bern  
B. Weber Oertli, dipl. Arch. ETH/SIA, Küsnacht ZH

**Depotbank**

Zürcher Kantonalbank, Zürich

**Prüfgesellschaft**

KPMG AG, Zürich

**Vertriebsorganisation**

**Vertrieb Schweiz**

Zahl- und Vertriebsstellen

alle Kantonalbanken  
und die Bank Coop AG, Basel

**Vertrieb Ausland**

**Liechtenstein**

Zahl- und Vertriebsstelle

Valartis Bank (Liechtenstein) AG  
Schaaner Strasse 27  
FL-9487 Gamprin-Bendern

**Verkaufsrestriktion**

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

## Bericht des Portfoliomanagers (ungeprüft)

### Immobilienmarkt Schweiz 2014

Die zu Jahresbeginn für die Schweiz prognostizierten BIP-Wachstumsraten von zwei und mehr Prozent mussten im Verlauf des Jahres von den relevanten Instituten reduziert werden. Ursache für die erwartete Wachstumsverlangsamung war hauptsächlich die schleppende Wirtschaftsentwicklung im Euroraum, die sich dämpfend auf die Schweiz auswirkte. Trotz der grosszügigen Geldversorgung durch die Europäische Zentralbank hat es die Eurozone bisher nicht geschafft, nachhaltig in Schwung zu kommen. Während in den USA 2014 eine deutliche Wachstumsbeschleunigung beobachtet werden konnte, war eine solche in Europa auch per Ende 2014 nicht absehbar. Im europäischen Kontext konnte die schweizerische Wirtschaftsentwicklung trotz der Wachstumsverlangsamung sogar als robust bezeichnet werden.

Nachdem sich 2013 die Verfallrenditen der zehnjährigen Bundesobligationen mehr als verdoppelt hatten und vielfach ein nachhaltig höheres Zinsniveau erwartet wurde, kam es 2014 wieder zu einem markanten Zinsrückgang. Ende 2014 belief sich die Rendite der zehnjährigen Bundesobligationen auf 0.4%. Eine Zinswende liess damit weiter auf sich warten. Mit dem Ausbleiben inflationärer Tendenzen erscheint ein noch längerfristig tiefes Zinsniveau durchaus realistisch.

Für den Schweizer Immobilienmarkt bedeutete das tiefe Zinsniveau, dass die hohe Attraktivität von Immobilieninvestitionen im Vergleich zu anderen Anlagemöglichkeiten 2014 erhalten blieb. Einerseits waren die Finanzierungsbedingungen sehr günstig, andererseits verharrte die Renditedifferenz zwischen den Anfangsrenditen von Immobilien und Obligationen guter Schuldner auf einem ausserordentlich hohen Niveau. Die Nachfrage nach Immobilien als Anlageklasse blieb 2014 daher ungebrochen und der Anlagedruck gross.

Stützend für den Immobilienmarkt wirkten 2014 weiter die solide Beschäftigungssituation, das positive Reallohnwachstum sowie die anhaltend starke Zuwanderung. Die Auswirkungen der Annahme der Masseneinwanderungsinitiative lassen sich heute noch nicht abschätzen. Kontingente sind erst für 2017 vorgesehen. Die Arbeitslosigkeit lag im Dezember 2014 bei lediglich 3.4%. In diesem Kontext entwickelte sich der Schweizer Immobilienmarkt robust, obwohl sich Anzeichen einer Abkühlung mehrten. Die Zeiten hoher, flächen-deckender Marktwertsteigerungen scheinen zu einem Ende zu kommen, wobei vor allem kommerziell genutzte Immobilien betroffen sind.

Die Angebotsausweitung der letzten Jahre zeigte bei Büroflächen Auswirkungen: Der Druck auf die Mietzinsen bzw. das Ausmass der gewährten Konzessionen (wie mietfreie Zeiten) erhöhte sich. Mietinteressenten waren bei Vertragsverhandlungen 2014 in einer guten Position. Druck auf die Mietzinsen bestand ebenfalls im Markt für Verkaufsflächen. Trotz stagnierender Detailhandelsumsätze setzt sich die Flächenexpansion fort. Erschwerend hinzu kamen weiter der starke Einkaufstourismus und der Siegeszug des Online-Handels. Beides setzte die Detailhändler unter Druck und beeinflusste letztlich ihre Zahlungsbereitschaft für Verkaufsflächen.

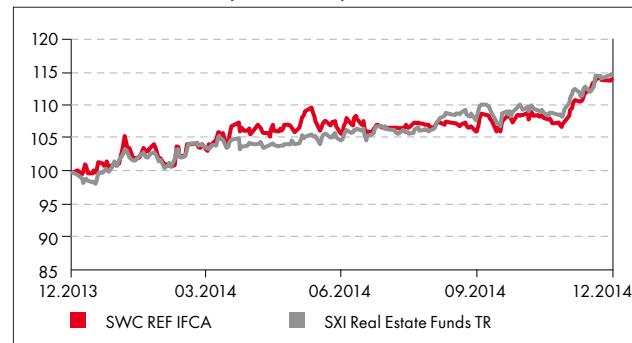
Auch im Wohnsegment waren 2014 insgesamt intakter Nachfrage gewisse Zeichen einer Marktberuhigung erkennbar. Im gehobenen Wohneigentumssegment kam es zu Preiskorrekturen. Hier lagen die Preise Ende 2014 teilweise unter dem Niveau von Ende 2013. Die Angebotsmieten von Mietwohnungen zeigten 2014 zwar weiter nach oben, jedoch manifestierten sich auch hier bei Mietwohnungen mit teuren Preisschildern teilweise Absorptionsprobleme.

Die an der Schweizer Börse kotierten Immobilienfonds erzielten 2014 im Mittel erfreuliche Kursgewinne (SXI Real Estate Funds TR Index +14.99%). Infolge der Wachstumsverlangsamung der Wirtschaft fanden unter den Investoren Revisionen der Zinserwartungen auf breiter Front statt. Investitionen in Immobilienfonds erschienen aufgrund der sehr grossen Differenz zwischen den Ausschüttungsrenditen der Fonds und den Verfallrenditen von Obligationen guter Qualität sehr attraktiv. Das Agio-Niveau erhöhte sich in der Folge deutlich, wobei die Agios von Fonds mit Fokus Wohnen klar am höchsten ausfielen. Das durchschnittliche Agio-Niveau der kotierten Fonds erreichte Ende 2014 rund 25% und lag damit deutlich über dem langjährigen Durchschnitt.

### Performance und Agio

Die Anteilsscheine des SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND IFCA (SWC REF IFCA) notierten per Ende 2014 bei CHF 122.90, verglichen mit CHF 110.70 per Ende 2013. Der Jahreshöchstkurs lag bei CHF 123.40, der tiefste Kurs bei CHF 110.40 (Tagesschlusskurse).

### Performance 2014 (indexediert)

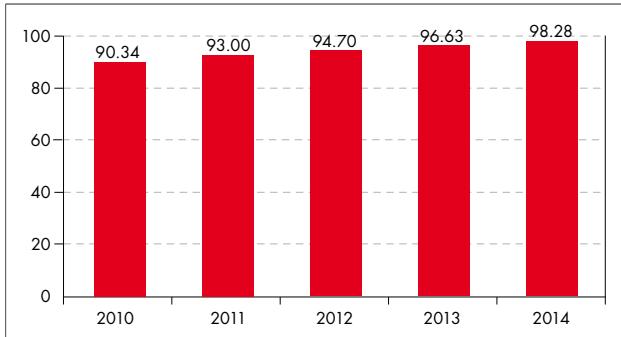


Unter Berücksichtigung der Ausschüttung von CHF 3.30 je Anteil resultierte für das abgelaufene Geschäftsjahr ein Total Return für die Anteilsscheine von 14.18%, womit der Fonds leicht hinter dem SXI Real Estate Funds TR Index (14.99%) zurückblieb. Der SWC REF IFCA zeigte bis Anfang Juni eine deutliche Outperformance gegenüber der Benchmark, die er im weiteren Jahresverlauf wieder einbüssste. Das Agio des SWC REF IFCA lag mit 25.05% bezogen auf den NAV per 31.12.2014 etwa im Durchschnitt der Peergroup.

### Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Der Inventarwert konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr um 1.71% auf CHF 98.28 pro Anteil (Vorjahr CHF 96.63) gesteigert werden. Dieses Wachstum ist primär auf die Zunahme der Verkehrswerte der Bestandseigenschaften zurückzuführen. Aus der Inventarwertentwicklung und der Ausschüttung von CHF 3.30 je Anteil resultierte eine Anlagerendite von 5.31% (Vorjahr 5.84%).

## Inventarwert pro Anteil in CHF



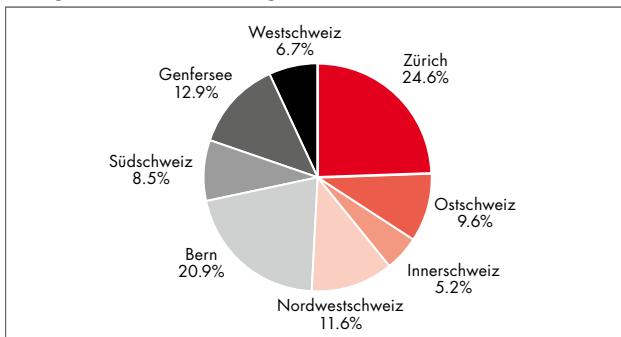
Im Geschäftsjahr 2014 resultierte ein operativer Cashflow (Nettoertrag abzüglich Auflösung der Rückstellungen für künftige Reparaturen) je Anteil von CHF 3.38. Die Fondsleitung hat beschlossen, die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2014 auf CHF 3.30 pro Anteil festzulegen. Daraus resultiert eine Ausschüttungsquote von 97.69%. Basierend auf dem Börsenkurs von CHF 122.90 per Geschäftsjahresende ergibt sich eine Ausschüttungsrendite von 2.69%.

## Liegenschaftsportfolio

Der Wert des Immobilienportfolios ist 2014 um rund 2.48% angestiegen. Zum Wachstum haben in erster Linie die positive Wertänderung der einzelnen Liegenschaften und in zweiter Linie die getätigten Investitionen in bestehende Bauten (Instandsetzungen) beigetragen. Das Liegenschaftsportfolio des SWC REF IFCA ist geographisch breit diversifiziert, sodass keine Klumpenrisiken bestehen. Der Verkehrswertanteil des grössten operativen Objekts am Total der fertigen Bauten betrug am Jahresende 3.57%. Rund ein Viertel des Portfoliowerts entfiel auf die besonders wachstumsstarke Region Zürich. Des Weiteren betrug der Anteil der reinen Geschäftsliegenschaften lediglich 3.12%. Per 31.12.2014 existierte kein Mieter mit einem Anteil von mehr als 5% an den gesamten Mietzinseinnahmen (grösster Mieter war Denner mit einem Anteil von 0.7%).

Das Liegenschaftsportfolio erscheint im aktuellen Marktumfeld gut positioniert. Die im teuren Preissegment vermehrt beobachteten Absorptionsprobleme betreffen den SWC REF IFCA in einem geringen Umfang. Lediglich gewisse hochpreisig positionierte Neubauten sind von dieser Entwicklung betroffen. Der Grossteil des Portfolios umfasst Liegenschaften mit günstigem, stark nachgefragtem Wohnraum. «Luxusmieteinheiten» sind nicht Bestandteil des Portfolios.

## Geografische Verteilung nach Verkehrswert



## Veränderungen im Liegenschaftsbestand

Im Geschäftsjahr 2014 wurden keine Käufe von Liegenschaften durchgeführt. Ein unbebautes Grundstück im Kanton Aargau (Schöftland, «Wasserschloss») wurde veräussert (Eigentumsübertragung per 26. August 2014).

## Laufende Bauprojekte

Es gibt keine laufenden Bauprojekte im Portfolio. Die zuletzt fertiggestellte Liegenschaft (Moosseedorf, Stägmatt) befand sich per 31.12.2014 noch in der Erstvermietungsphase (die auf den Bezugstermin folgenden 24 Monate). Per Geschäftsjahresende bestanden keine offenen nicht bilanzierten Verpflichtungen im Zusammenhang mit Bauprojekten.

## Wertentwicklung des Immobilienportfolios

Der Bilanzwert sämtlicher Grundstücke betrug per Ende 2014 CHF 1'363.05 Mio. Die per 31.12.2013 als fertige Bauten klassifizierten Liegenschaften erreichten 2014 eine innere Wertänderung von 1.93%.

	Mio. CHF
<b>Total Grundstücke per 31.12.2013</b>	<b>1'330.04</b>
Käufe	0.00
Neubauinvestitionen	0.00
Aktivierte Instandsetzungen	10.45
Aktivierte Bauzinsen	0.09
Bewertungseffekte	
Neubewertungen	25.62
Erstbewertungen	0.00
Verkäufe	-3.15
<b>Total Grundstücke per 31.12.2014</b>	<b>1'363.05</b>

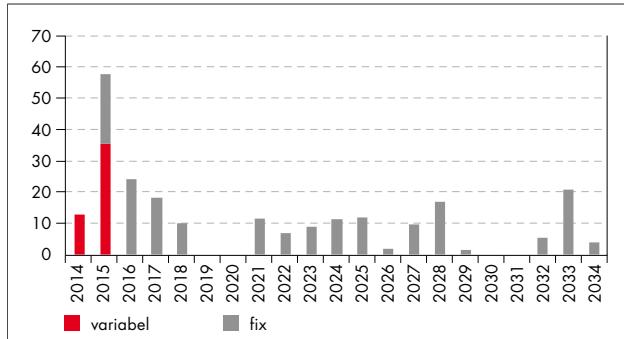
Der durchschnittlich gewichtete Diskontierungszinssatz lag bei 4.49% (Vorjahr 4.54%).

## Bilanz und Erfolgsrechnung

Das Nettofondsvermögen nach geschätzten Liquidationssteuern belief sich per Geschäftsjahresabschluss auf CHF 1'036.36 Mio. (Vorjahr CHF 1'018.88 Mio.). 2014 wurde keine Emission durchgeführt, sodass die Anzahl Anteilsscheine unverändert blieb.

Per 31.12.2014 betrug die hypothekarische Verschuldung CHF 235.72 Mio. (Vorjahr CHF 230.30 Mio.), was einer Fremdfinanzierungsquote von 17.29% entspricht (Vorjahr 17.32%). Der durchschnittliche Hypothekarzinssatz betrug 1.62% (Vorjahr 1.62%) und der Anteil der variablen Hypotheken lag bei 20.64% (Vorjahr 18.61%). Aus der Fälligkeitsstruktur resultierte per Stichtag eine Duration von 5.76 Jahren (Vorjahr 5.81 Jahre). Aufgrund der gestaffelten Laufzeiten scheint der SWC REF IFCA gegenüber allfälligen Erhöhungen der Hypothekzinsen gut abgesichert.

## Fälligkeit der Hypotheken in Mio. CHF



Die geschätzten Liquidationssteuern betrugen Ende 2014 CHF 78.94 Mio. (Vorjahr CHF 74.08 Mio.). Der Anstieg um CHF 4.86 Mio. im Vergleich zum Vorjahr ist hauptsächlich auf die Zunahme der Verkehrswerte zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2014 beliefen sich die Mietzinseinnahmen auf CHF 75.38 Mio. (Vorjahr CHF 74.69 Mio.). Mit 3.06% fiel die Mietzinsausfallquote tiefer aus als im Vorjahr (4.50%). Die «Like-for-like»-Veränderung der Mieterträge war 2014 mit -0.43% leicht negativ, wobei die Reduktion des Soll-Mietertrags infolge der Referenzzinssatzentwicklung einen Beitrag von -1.18% leistete. Die Leerstände konnten zwar deutlich reduziert werden (Beitrag von +0.75%), was jedoch die Entwicklung bei der Soll-Miete nicht zu kompensieren vermochte.

Der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen (werterhaltender Anteil) betrug 2014 CHF 11.39 Mio. (Vorjahr CHF 12.41 Mio.) bzw. 15.11% der Mietzinseinnahmen. Ein gegenüber 2013 deutlich höheres Instandsetzungsvolumen führte dank höherer Wertvermehrung (Aktivierung) zu einer geringeren Belastung der Erfolgsrechnung. Im

Geschäftsjahr 2014 wurden CHF 1.23 Mio. Rückstellungen für künftige Reparaturen aufgelöst. Ein wesentlicher Teil des Immobilienbestands ist in seinem Lebenszyklus an einem Punkt angelangt, an dem umfassende Sanierungen anstehen. Das Ziel besteht darin, den Liegenschaftsbestand schrittweise zu erneuern und durch die teilweise Überwälzung der Sanierungskosten auf die Mieter die Erträge aus den sanierten Liegenschaften deutlich zu steigern. Erfahrungsgemäss lassen sich bei umfassender Sanierung die hierfür erforderlichen Instandsetzungskosten zu einem wesentlichen Teil, aber nicht vollständig aktivieren. Die in der Vergangenheit für Sanierungen gebildeten Rückstellungen werden nun im Zuge der erfolgten Sanierungen zweckgemäß aufgelöst.

Im Unterschied zum Vorjahr wurde das Ausschüttungsniveau von CHF 3.30 je Anteil im Berichtsjahr jedoch vollständig aus dem operativen Cashflow (CHF 3.38 je Anteil) erwirtschaftet (Ausschüttungsquote 97,69%). Dies ist darauf zurückzuführen, dass die im vergangenen Geschäftsjahr getätigten Instandsetzungen stark wertvermehrenden Charakter aufwiesen und daher in einem beträchtlichen Ausmass aktivierbar waren. Die Fondsleitung geht davon aus, dass das Ausschüttungsniveau von CHF 3.30 je Anteil mittelfristig nach wie vor mit Ausschüttungsquoten von über 100% verbunden sein kann. Gleichzeitig sieht sie sich bestätigt, dass das definierte Ausschüttungsniveau adäquat gewählt ist und im fortgeschrittenen Stadium des Sanierungszyklus nachhaltig aus dem operativen Geschäft erwirtschaftet werden kann.

Der Liegenschaftsaufwand lag 2014 bei CHF 4.18 Mio. (Vorjahr CHF 4.59 Mio.) bzw. 5.54% der Mietzinseinnahmen. 2013 fielen im Zusammenhang mit der Fusion der Immobiliengesellschaften einmalige Beratungskosten an, wodurch sich das tiefere Niveau im Berichtsjahr erklärt.

Die Position Steuern und Abgaben betrug CHF 8.79 Mio. (Vorjahr CHF 9.11 Mio.).

Aufgrund der per 1. April 2014 erfolgten Senkung der Verwaltungskommission auf 0.5% (bisher 0.6%) bezogen auf das durchschnittliche Gesamtfondsvermögen reduzierte sich die Vergütung an die Fondsleitung um CHF 0.79 Mio. auf CHF 11.69 Mio.

Infolge des Verkaufs des Grundstücks Schöftland, «Wasserschloss» ergab sich ein realisierter Kapitalverlust von CHF 0.32 Mio., da der Verkaufspreis unter dem Buchwert (aufgelaufene Gestehungs-/Projektierungskosten) lag. Allerdings wurden bei diesem befristeten Verkaufsvertrag zusätzlich CHF 0.24 Mio. Zinsertrag generiert, welcher in den sonstigen Erträgen enthalten ist. Effektiv ergibt sich somit ein Verlust von CHF 0.08 Mio. aus dieser Verkaufstransaktion.

Mit CHF 53.51 Mio. lag der Gesamterfolg unter dem Vorjahrsniveau (CHF 57.81 Mio.), was hauptsächlich auf den geringeren nicht realisierten Kapitalgewinn zurückzuführen ist.

## Informationen für die Anleger

### Übersicht/Kennzahlen\*

	01.01.14 31.12.14	01.01.13 31.12.13	01.01.12 31.12.12
--	----------------------	----------------------	----------------------

#### Eckdaten

Inventarwert pro Anteil	CHF	98.28	96.63	94.70
Abzüglich 2.8% Nebenkosten	CHF	-2.75	-2.71	-2.65
Abzüglich 2% Kommission	CHF	-1.97	-1.93	-1.89
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	93.56	91.99	90.16
Letzter Börsenkurs per Stichtag	CHF	122.90	110.70	122.50
Höchster Börsenkurs	CHF	123.40	128.00	123.60
Tiefster Börsenkurs	CHF	110.40	108.00	115.30
Agio		25.05%	14.56%	29.36%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz		4.49%	4.54%	4.64%
Steuerwert	CHF	122.90	110.70	122.50

#### Rendite und Performance

Performance		14.18%	-7.00%	12.38%
SXI Real Estate Funds TR (Benchmark)		14.99%	-2.77%	6.27%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E ratio)		24.22	20.19	22.56
Kurs-Cashflow-Verhältnis (P/CF ratio)		36.48	36.63	35.77
Anlagerendite		5.31%	5.84%	5.99%
Eigenkapitalrendite (ROE)		5.16%	5.67%	5.75%
Nettorendite der fertigen Bauten 1)		4.27%	4.27%	-
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		70.20%	67.45%	66.34%
Mietzinsausfall-/Ertragsausfallquote		3.06%	4.50%	5.14%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV) 2)		0.86%	0.96%	0.94%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> NAV) 1) 2)		1.14%	1.26%	-

#### Vermögensrechnung

Liegenschaften zu Verkehrswerten 3)	Mio. CHF	1'363.05	1'330.04	1'296.58
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	1'036.36	1'018.88	998.61
Fremdfinanzierungsquote		17.29%	17.32%	17.03%

#### Anteile/Ausschüttung

Anteile im Umlauf		10'544'536	10'544'536	10'544'536
Gekündigte Anteile		0	0	0
Ausschüttung je Anteil	CHF	3.30	3.30	3.40
Ausschüttungsrendite		2.69%	2.98%	2.78%
Ausschüttungsquote (Pay-out ratio)		97.69%	108.18%	102.07%

Gründungsjahr

1961

\* Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds vom 23. Oktober 2013

**Vermögensrechnung**  
**(Verkehrswerte)**

**31.12.14**

**31.12.13**

**Aktiven**

Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	4'223'802.11	7'563'125.31
Grundstücke		
Wohnbauten	1'252'530'000.00	1'220'630'000.00
davon im Baurecht	38'940'000.00	39'040'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	42'560'000.00	39'870'000.00
Gemischte Bauten	67'960'000.00	66'390'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	0.00	3'146'000.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>1'363'050'000.00</b>	<b>1'330'036'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte	[1] 13'242'238.98	12'428'812.01
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>1'380'516'041.09</b>	<b>1'350'027'937.32</b>

**Passiven**

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	[2] -235'723'000.00	-230'298'000.00
Sonstige Verbindlichkeiten	[3] -29'497'514.57	-26'774'152.79

<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>1'115'295'526.52</b>	<b>1'092'955'784.53</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	[4] -78'937'000.00	-74'075'000.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>1'036'358'526.52</b>	<b>1'018'880'784.53</b>

**Entwicklung der Anzahl Anteile**

**01.01.14**

**31.12.13**

Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	10'544'536	10'544'536
Ausgaben	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0
<b>Bestand am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>10'544'536</b>	<b>10'544'536</b>

**Anzahl gekündigte Anteile**

keine

keine

**Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode**

98.28

96.63

**Veränderung des Nettofondsvermögens**

Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	1'018'880'784.53	998'608'385.60
Ausschüttung	-34'796'968.80	-35'851'422.40
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf in laufenden Ertrag	0.00	0.00
Gesamterfolg	53'507'810.79	57'806'898.38
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungskonti	-1'233'100.00	-1'683'077.05
Pro Saldo Einlage/Entnahme Amortisationsfonds Immobilien	0.00	0.00
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>1'036'358'526.52</b>	<b>1'018'880'784.53</b>

**Informationen zur Bilanz**

**31.12.14**

**31.12.13**

Abschreibungskonti	29'437'448.67	29'437'448.67
Rückstellungskonti	15'326'626.13	16'559'726.13
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0.00	0.00

<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>Rechnungsperiode</b>	<b>01.01.14</b>	<b>01.01.13</b>
		<b>31.12.14</b>	<b>31.12.13</b>
<b>Ertrag</b>			
Erträge der Bank- und Postguthaben		98.71	149.62
Mietzinseinnahmen	[5]	75'377'345.38	74'692'603.35
Aktivierte Bauzinsen	[6]	93'479.45	295'065.45
Sonstige Erträge	[7]	636'077.31	336'805.63
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen		0.00	0.00
<b>Total Ertrag</b>		<b>76'107'000.85</b>	<b>75'324'624.05</b>
<b>Aufwand</b>			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten		-3'899'897.12	-3'768'963.53
Sonstige Passivzinsen	[8]	-433'113.80	-445'695.50
Unterhalt und Reparaturen	[9]	-11'386'406.53	-12'413'642.52
Liegenschaftsverwaltung	[10]	0.00	0.00
Liegenschaftsaufwand	[11]	-4'178'038.19	-4'585'650.26
Steuern und Abgaben		-8'793'244.15	-9'114'480.45
Verwaltungsaufwand	[10]	0.00	0.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	[10]	0.00	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen		1'233'100.00	1'683'077.05
Reglementarische Vergütungen an:		0.00	
die Fondsleitung	[12]	-11'690'318.65	-12'479'227.15
die Depotbank	[10]	0.00	0.00
die Immobilienverwaltungen		0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	[13]	-104'724.95	-352'240.73
Ausrichtung laufender Ertrag bei der Rücknahme von Anteilen		0.00	0.00
<b>Total Aufwand</b>		<b>-39'252'643.39</b>	<b>-41'476'823.09</b>
<b>Nettoertrag</b>		<b>36'854'357.46</b>	<b>33'847'800.96</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	[14]	-322'731.25	1'294'436.80
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>36'531'626.21</b>	<b>35'142'237.76</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	[15]	16'976'184.58	22'664'660.62
<b>Gesamterfolg</b>		<b>53'507'810.79</b>	<b>57'806'898.38</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>			
Nettoertrag des Rechnungsjahres		36'854'357.46	33'847'800.96
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres		0.00	1'294'436.80
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre		0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres		345'917.40	648.44
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>		<b>37'200'274.86</b>	<b>35'142'886.20</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg		-34'796'968.80	-34'796'968.80
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg		0.00	0.00
Pro Saldo Einlage/Entnahme gesetzlicher Reserven Immobiliengesellschaften		0.00	0.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>		<b>2'403'306.06</b>	<b>345'917.40</b>

## Inventar der Liegenschaften am Ende der Rechnungsperiode

Adresse	PLZ	Ort	Kanton	Gestehungskosten	Versicherungswert	Verkehrswert	Bruttoertrag	Eigentumsform*
<b>Wohnbauten</b>								
Grossmatt 2	8910	Affoltern	ZH	1'400'014.75	1'706'000.00	2'470'000.00	122'069.20	AEG
Wiesenstrasse 2/4/6/8	8910	Affoltern	ZH	4'220'000.00	7'665'000.00	9'060'000.00	462'192.95	AEG
Jurastrasse 9/11/13/15	3422	Alchenflüh	BE	6'818'868.25	6'372'200.00	8'170'000.00	308'471.40	AEG
Binningerstrasse 11/13 / Spitzgartenweg 2	4123	Allschwil	BL	8'095'373.00	5'667'000.00	7'390'000.00	401'030.85	AEG
Kleine Zelg 1/3/7	9320	Arbon	TG	3'089'999.50	5'766'000.00	4'640'000.00	277'284.05	AEG
Via al Pascolo 3/5	6612	Ascona	TI	15'749'349.65	13'971'762.00	17'460'000.00	915'283.35	AEG
Pizolstrasse 13/13a/13b	7310	Bad Ragaz	SG	2'292'099.45	4'098'000.00	4'230'000.00	225'465.50	AEG
Christoph Merian-Platz 2/4/6/8	4052	Basel	BS	4'410'903.15	9'580'000.00	6'960'000.00	537'864.75	BR + AEG
Solothurnstrasse 44	4053	Basel	BS	3'695'996.70	4'063'000.00	4'280'000.00	244'785.90	AEG
Auenring 15/17/19/21	8303	Bassersdorf	ZH	8'997'684.00	19'370'000.00	14'860'000.00	877'252.20	AEG
Holligenstrasse 107/109/121	3008	Bern	BE	16'398'043.45	29'467'000.00	27'540'000.00	1'501'818.05	AEG
Wabernstrasse 92	3007	Bern	BE	1'832'200.00	1'917'500.00	2'230'000.00	111'123.90	AEG
Kastanienweg 18/20/22	4562	Biberist	SO	8'567'950.00	9'535'960.00	9'910'000.00	523'484.65	AEG
Kräbstelstrasse 17 / Baumackerstrasse 6/8/10	8107	Buchs	ZH	4'674'552.20	7'788'400.00	8'810'000.00	484'380.15	AEG
Tiergarten 39/41	3400	Burgdorf	BE	6'437'991.00	5'386'172.00	4'900'000.00	290'584.60	AEG
Ch. de Champ-Pamont 123	1033	Cheseaux	VD	2'886'825.35	3'078'870.00	3'290'000.00	199'591.60	AEG
Av. Mayor-Vautier 32	1815	Clarens	VD	2'659'455.65	4'892'080.00	4'150'000.00	231'129.00	AEG
Hofackerstrasse 15/17/19/26/28/30/32	8953	Dietikon	ZH	5'669'324.90	11'762'000.00	10'500'000.00	672'824.60	AEG
Luberzenstrasse 10/12	8953	Dietikon	ZH	3'584'085.65	5'480'000.00	6'200'000.00	330'405.15	AEG
Grüzenstrasse 23/27	8600	Dübendorf	ZH	7'222'728.15	8'231'200.00	7'640'000.00	444'914.95	AEG
Brugerastrasse 42/44/46	3186	Düdingen	FR	11'233'821.55	10'355'700.00	12'200'000.00	663'367.85	AEG
Einschlagstrasse 31/33/35/39/41	4622	Eggenkingen	SO	19'904'481.70	14'033'180.00	19'780'000.00	860'381.60	AEG
Landskronweg 17-29	4107	Ettingen	BL	10'544'615.80	10'550'000.00	8'390'000.00	613'847.15	AEG
Le Fréne 1-3/5-7	1072	Forel	VD	6'855'785.13	7'705'380.00	8'050'000.00	434'532.70	AEG
Rückimattweg 3	3312	Fraubrunnen	BE	3'453'664.45	4'899'755.00	3'480'000.00	195'089.85	AEG
Oststrasse 1-7	8500	Frauenfeld	TG	11'261'345.40	11'499'000.00	13'010'000.00	682'798.50	AEG
Route de Beaumont 5	1700	Freiburg	FR	7'742'567.25	14'184'929.00	11'880'000.00	760'927.60	AEG
Route de Bertigny 16/18/20 / Sentier Daler 2/4	1700	Freiburg	FR	5'780'720.70	11'876'600.00	12'840'000.00	879'734.90	AEG
Route Joseph-Chaley 27-35	1700	Freiburg	FR	11'509'871.70	15'201'100.00	14'590'000.00	601'404.25	AEG
Wichelackerstrasse 27-35	3144	Gasel	BE	10'090'009.10	9'772'300.00	10'910'000.00	456'548.30	AEG
St.Gallerstrasse 91/91a/93	9403	Goldach	SG	4'620'004.85	6'684'000.00	6'400'000.00	350'218.20	AEG
Neuchlenstrasse 11	9202	Gossau	SG	3'132'774.00	3'616'639.00	4'520'000.00	234'834.60	AEG
Bächelackerstrasse 1/3/5/7/9/11	8128	Hinteregg	ZH	6'314'214.10	10'251'300.00	12'540'000.00	587'891.75	AEG
Drusbergstrasse 24/25/26/27/28/29/30	8810	Horgen	ZH	7'683'122.00	14'661'879.00	15'360'000.00	830'233.20	AEG
Rougemontweg 1-5	3626	Hünibach	BE	3'148'100.00	5'263'200.00	5'930'000.00	339'898.85	AEG
Zedtwitzweg 2-6	3626	Hünibach	BE	3'509'400.00	5'336'600.00	5'930'000.00	350'146.75	AEG
Am Dorfbach 15-21/23-27	8307	Illnau-Effretikon	ZH	34'965'168.45	23'855'000.00	42'000'000.00	1'943'306.50	AEG
Hummelbergsstrasse 42/44	8645	Jona	SG	14'219'243.30	10'695'500.00	16'780'000.00	810'792.75	AEG
Eichweg 5	5742	Kölliken	AG	1'703'710.00	1'955'216.00	1'730'000.00	117'279.80	AEG
Eichweg 7/9	5742	Kölliken	AG	3'061'844.50	3'650'324.00	3'280'000.00	174'946.30	AEG
Blinzernfeldweg 10/12/14/16	3098	Köniz	BE	4'531'900.00	7'854'700.00	8'080'000.00	433'326.05	AEG
Romanshornerstrasse 24/26	8280	Kreuzlingen	TG	5'231'659.45	5'191'000.00	5'930'000.00	319'442.35	AEG
Wichlernweg 7/9/11	6010	Kriens	LU	8'422'094.00	11'332'000.00	14'510'000.00	717'898.30	AEG
Av. Charles-Naine 7	2300	La Chaux-de-Fonds	NE	1'958'122.75	2'778'947.75	1'940'000.00	166'236.00	AEG
Hintere Bahnhofstrasse 10	8853	Lachen	SZ	7'007'842.60	11'406'283.00	9'510'000.00	578'698.55	AEG
Aufhabenweg 9/11	4900	Langenthal	BE	2'170'000.00	3'895'200.00	3'220'000.00	193'167.50	AEG
Napfstrasse 2/2a/4/6	3550	Langnau i.E.	BE	2'380'000.35	4'635'400.00	4'170'000.00	241'555.60	AEG
Av. de la Chabliere 21b/21c	1004	Lausanne	VD	6'223'877.10	6'965'797.00	10'110'000.00	540'998.90	AEG
Av. Eugène Rambert 3	1005	Lausanne	VD	5'965'690.85	3'999'300.00	5'450'000.00	301'327.05	AEG
Avenue Druey 12	1018	Lausanne	VD	2'932'000.00	4'087'260.00	4'470'000.00	273'415.40	AEG
Avenue Virgile Rossel 12	1005	Lausanne	VD	4'842'570.85	3'769'981.00	6'800'000.00	394'398.70	AEG
Chemin des Clochetons 4bis / Avenue d'Echallens 35	1004	Lausanne	VD	8'491'640.30	9'579'432.00	13'300'000.00	860'869.35	AEG
Chemin des Sauges 10/10bis	1018	Lausanne	VD	3'515'366.00	2'598'488.00	3'830'000.00	212'078.55	AEG
Chemin Isabelle de Montolieu 131	1010	Lausanne	VD	11'001'864.05	19'914'338.00	17'980'000.00	1'059'286.10	AEG
Via Varennna 34/36	6601	Locarno	TI	9'167'105.75	7'715'786.00	10'600'000.00	561'810.95	AEG
Chemin du Grand-Clos 35	1869	Massongex	VS	3'995'052.50	5'880'321.00	4'120'000.00	265'628.85	AEG
Breitfeldstrasse 15-19 / Sandgrubenstrasse 4	5634	Merenschwand	AG	19'728'238.90	13'799'400.00	18'770'000.00	874'752.70	AEG
Av. Ste-Cécile 1-3	1217	Meyrin	GE	4'440'126.35	13'782'072.00	7'760'000.00	523'703.80	AEG
Av. de l'Europe 4a/b + 4c/d	1870	Monthey	VS	8'816'270.09	11'250'833.00	9'990'000.00	618'939.45	AEG
Av. de l'Industrie 27	1870	Monthey	VS	4'302'361.80	7'328'110.00	4'800'000.00	312'881.35	AEG
Av. de l'Industrie 45	1870	Monthey	VS	4'814'000.00	7'325'430.00	6'540'000.00	412'155.55	AEG
Stäggatt 4-28	3302	Mosseedorf	BE	45'962'037.15	23'520'000.00	48'670'000.00	2'261'638.30	AEG
Rives de la Morges 4/5	1110	Morges	VD	6'653'541.40	8'431'170.00	9'960'000.00	612'691.00	AEG
Furkastrasse 71/73a/73b/75	3904	Naters	VS	22'251'514.35	19'962'366.00	21'800'000.00	1'190'733.70	AEG
Austrasse 91-99	3176	Neuenegg	BE	13'466'759.75	11'880'000.00	12'610'000.00	683'857.65	AEG
Lyss-Strasse 51/53/55/57/59	2560	Nidau	BE	7'199'945.40	14'796'300.00	10'110'000.00	673'177.70	AEG
Lyss-Strasse 65/67/73	2560	Nidau	BE	5'830'156.45	7'877'453.00	5'610'000.00	360'505.70	AEG
Weyermattstrasse 38/40	2560	Nidau	BE	2'678'000.00	4'004'100.00	3'380'000.00	200'940.00	AEG
Zürcherstrasse 9/11	8102	Oberengstringen	ZH	2'225'237.80	2'980'500.00	3'420'000.00	200'833.85	AEG
Buchenwies 1	9242	Oberuzwil	SG	2'706'977.35	2'816'900.00	3'010'000.00	160'431.25	AEG
Wegmühlegässli 59-63	3072	Osternündigen	BE	2'990'700.00	6'338'800.00	6'840'000.00	387'830.70	AEG

Adresse	PLZ	Ort	Kanton	Gestehungskosten	Versicherungswert	Verkehrswert	Bruttoertrag	Eigentumsform*
Hinwilerstrasse 202-208	8626	Ottikon	ZH	9'057'945.95	8'763'900.00	10'460'000.00	521'028.40	AEG
Schärackerstrasse 7	8330	Pfäffikon	ZH	3'006'528.85	4'728'700.00	5'650'000.00	308'776.60	AEG
Chemin de la Rapille 5	1008	Prilly	VD	5'335'018.00	6'634'756.00	8'530'000.00	525'904.50	AEG
Chemin de la Rapille 7	1008	Prilly	VD	4'901'000.20	6'604'124.00	7'190'000.00	459'296.65	AEG
Avenue de Lavaux 4	1009	Pully	VD	5'250'880.35	7'957'280.00	7'050'000.00	481'511.90	AEG
Kantonsstrasse 60	8864	Reichenburg	SZ	16'036'319.35	16'684'622.00	17'110'000.00	783'738.50	AEG
Buchenstrasse 1-11 / Tannenstrasse 2-6	4533	Riedholz	SO	13'274'510.20	17'462'060.00	14'950'000.00	860'565.25	AEG
Gotenstrasse 7-25 / Helvetierstrasse 10-28	4125	Riehen	BS	11'909'353.80	25'509'000.00	21'560'000.00	1'436'091.30	BR + AEG
Sonnenring 1-13A	8590	Romanshorn	TG	32'296'329.70	30'741'000.00	33'530'000.00	1'748'353.55	AEG
Chilestieg 7/9/11/13/15	8153	Rümlang	ZH	6'365'851.65	8'834'300.00	10'880'000.00	595'153.80	AEG
Postmatte 1/3/5	6214	Schenkon	LU	7'758'756.50	8'580'000.00	8'940'000.00	482'274.55	AEG
Zellburg 2/3/4	6214	Schenkon	LU	8'657'199.53	9'781'000.00	9'630'000.00	504'816.70	AEG
Schönenwerdstrasse 3/5	8952	Schlieren	ZH	6'712'991.10	7'329'000.00	8'670'000.00	472'003.80	AEG
Solothurnstrasse 9/11	3322	Schönbühl	BE	4'637'416.60	4'520'622.00	4'040'000.00	229'861.15	AEG
Adlerstrasse 1	8854	Sieben	SZ	4'892'104.70	7'703'138.00	8'670'000.00	444'176.15	AEG
Avenue des Platanes 15	3960	Sierre	VS	20'800'685.75	18'129'081.00	20'930'000.00	1'022'362.10	AEG
Avenue de Tourbillon 68/70	1950	Sion	VS	3'545'000.00	5'619'146.00	4'260'000.00	284'250.80	AEG
Untere Sternengasse 15/15a/15b / 17/17a/17b	4500	Solothurn	SO	22'263'623.00	20'092'610.00	23'520'000.00	1'181'428.95	AEG
Rotzenbühlstrasse 20	8957	Spreitenbach	AG	4'696'999.80	8'990'000.00	9'870'000.00	524'572.55	AEG
Burenbüchelstrasse 18/18a/18b	9016	St. Gallen	SG	1'838'854.55	3'194'000.00	3'660'000.00	178'611.45	AEG
Haggenheldenstrasse 9-15	9014	St. Gallen	SG	10'253'926.05	9'308'000.00	11'440'000.00	542'732.00	AEG
Rue du Rafour 3	2024	St-Aubin	NE	1'690'999.50	3'582'071.58	2'750'000.00	177'472.80	AEG
Im Schwäbis 1. Etappe Mittelstr 10/12,								
Merkurstr. 4/6/8, Schwäbisstr. 19/21	3612	Steffisburg	BE	11'250'405.05	21'015'700.00	20'640'000.00	1'164'183.65	AEG
Im Schwäbis 2. Etappe Mittelstr 6/8,								
Merkurstr. 10/12/22	3612	Steffisburg	BE	8'888'000.00	15'572'400.00	16'320'000.00	933'392.95	AEG
Streumaltweg 14-18	4802	Strenzelbach	AG	3'106'159.65	4'609'000.00	3'990'000.00	241'392.55	AEG
Mattenweg 1/3	2557	Studen	BE	2'557'934.85	3'900'000.00	3'150'000.00	193'166.00	AEG
Im Lingg 3/5	8800	Thalwil	ZH	2'925'000.00	4'988'300.00	5'740'000.00	278'812.90	AEG
Länggasse 90/92	3600	Thun	BE	5'737'135.80	6'067'648.00	7'400'000.00	392'227.90	AEG
Neufeldstrasse 8-10e	3604	Thun	BE	9'474'800.00	12'889'100.00	10'230'000.00	679'409.55	AEG
Pestalozzistrasse 85a/85b	3600	Thun	BE	1'722'700.20	4'055'000.00	4'050'000.00	242'477.60	AEG
Siedlungsstrasse 3/5/7	3603	Thun	BE	18'063'215.25	14'190'000.00	20'160'000.00	1'031'435.70	AEG
Von May-Strasse 15-21	3601	Thun	BE	14'084'383.30	11'450'000.00	16'120'000.00	811'159.25	AEG
Gschwaderstrasse 40 / Ifangweg 2-8	8610	Uster	ZH	7'968'555.80	14'326'900.00	16'770'000.00	834'756.65	AEG
Chemin de Pont Céard 1-3	1290	Versoix	GE	10'829'500.00	14'940'795.00	13'970'000.00	979'939.23	AEG
Rte de St-Légier 12-12A	1800	Vevey	VD	3'989'033.32	4'520'960.00	4'950'000.00	292'380.95	AEG
Rte de St-Légier 8-8A	1800	Vevey	VD	3'901'079.70	4'673'020.00	5'080'000.00	286'269.10	AEG
Chemin de Beaulieu 4-7	1752	Villars-sur-Glâne	FR	10'356'547.00	14'143'100.00	10'670'000.00	654'377.95	AEG
Bondelistrasse 66	3084	Wabern	BE	15'742'630.55	19'194'117.00	15'580'000.00	916'422.50	AEG
Melchrülistrasse 31-39	8304	Wallisellen	ZH	20'141'981.60	15'141'473.00	23'450'000.00	1'156'944.40	AEG
Sonnenriedstrasse 3	8855	Wangen	SZ	1'729'224.00	2'788'493.00	2'650'000.00	150'082.80	AEG
Neugrubenstrasse 21-29	9500	Wil	SG	21'388'158.25	14'508'524.00	24'020'000.00	1'174'867.00	AEG
Strahleggstrasse 64-68	8400	Winterthur	ZH	6'128'175.35	8'150'000.00	10'760'000.00	545'652.05	AEG
Unterwiesenstrasse 2/4/6/8	8408	Winterthur	ZH	4'806'510.00	9'700'000.00	9'290'000.00	490'196.00	AEG
Chemin de Sous Bois 3	1400	Yverdon	VD	4'416'477.35	3'069'961.00	4'570'000.00	274'936.40	AEG
Herrligstrasse 26/28/30	8048	Zürich	ZH	10'790'053.15	9'455'000.00	12'110'000.00	699'680.65	AEG
Schwanenholzstrasse 234-240	8046	Zürich-Affoltern	ZH	8'624'250.80	11'510'679.00	10'420'000.00	623'089.45	BR + AEG
Caspar-Wüst-Strasse 64/66 / Rümlangstrasse 86/88	8052	Zürich-Seebach	ZH	4'701'374.20	9'630'400.00	9'770'000.00	524'827.45	AEG
Stiglenstrasse 59	8052	Zürich-Seebach	ZH	6'398'783.25	7'936'000.00	9'750'000.00	493'381.65	AEG
Engweg 1/3	8006	Zürich-Unterstrass	ZH	10'656'166.90	9'367'000.00	16'050'000.00	730'440.45	AEG
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>								
Räffelstrasse 25	8045	Zürich 3	ZH	13'851'860.75	34'910'400.00	25'010'000.00	1'785'904.35	AEG
Josefstrasse 92	8005	Zürich 5	ZH	8'493'658.15	13'033'700.00	17'550'000.00	922'333.05	AEG
<b>Gemischte Bauten</b>								
Allschwilerstrasse 38 / Birkenstrasse 43	4055	Basel	BS	5'115'382.50	4'006'000.00	4'010'000.00	249'760.95	AEG
Poststrasse 17/17a/17b	2504	Biel-Mett	BE	9'621'013.95	15'205'400.00	7'980'000.00	567'513.25	AEG
Viktoriastrasse 15	3900	Brig	VS	13'052'001.50	12'303'489.00	14'820'000.00	846'381.90	AEG
Route de Florissant 86a	1206	Genf	GE	5'012'237.48	22'065'748.00	11'200'000.00	749'717.20	AEG
Av. Charles-Naine 1/3/5	2300	La Chaux-de-Fonds	NE	7'820'907.40	10'768'421.00	7'280'000.00	595'937.10	AEG
Av. de Morges 161 / Rue de Genève 98	1004	Lausanne	VD	7'744'605.75	13'504'145.00	12'170'000.00	762'740.20	AEG
Avenue de la Sallaz 29/31	1010	Lausanne	VD	7'644'514.15	8'765'548.00	10'500'000.00	690'628.70	AEG
<b>Stockwerkeigentum</b>								
					0.00	0.00	0.00	

Adresse	PLZ	Ort	Kanton	Gestehungskosten	Versicherungswert	Verkehrswert	Bruttoertrag	Eigentumsform*
<b>Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten</b>				0.00	0.00	0.00	0.00	
<b>Verkaufte Liegenschaften</b>				0.00	0.00	0.00	193.40	
<b>Im Baurecht abgegebenes Bauland</b>				0.00	0.00	0.00	0.00	
<b>Total</b>				<b>1'055'256'974.20</b>	<b>1'276'648'245.33</b>	<b>1'363'050'000.00</b>	<b>75'377'345.38</b>	

\* Legende: AEG: Alleineigentum  
 MEG: Miteigentum  
 BR: im Baurecht erstellt

#### Veränderung im Liegenschaftsbestand

Liegenschaftsbezeichnung	Art	Datum der Eigentumsübertragung
<b>Käufe</b>		
Keine		
<b>Verkäufe</b>		
«Wasserschloss», Schöftland AG	Bauland	26.08.14

#### Zusammenfassung Liegenschaftsinventar

	Gestehungskosten CHF	%	Versicherungswert CHF	%	Verkehrswert CHF	%	Bruttoertrag CHF	%
Wohnbauten	976'900'792.57	92.57	1'142'085'394.33	89.46	1'252'530'000.00	91.89	68'206'235.28	90.49
davon im Baurecht	24'944'507.75	2.36	46'599'679.00	3.65	38'940'000.00	2.86	2'597'045.50	3.45
Kommerziell genutzte Liegenschaften	22'345'518.90	2.12	47'944'100.00	3.76	42'560'000.00	3.12	2'708'237.40	3.59
Gemischte Bauten	56'010'662.73	5.31	86'618'751.00	6.78	67'960'000.00	4.99	4'462'679.30	5.92
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	193.40	0.00
Im Baurecht abgegebenes Bauland	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Total</b>	<b>1'055'256'974.20</b>	<b>100.00</b>	<b>1'276'648'245.33</b>	<b>100.00</b>	<b>1'363'050'000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>75'377'345.38</b>	<b>100.00</b>

### **Verzeichnis der Immobiliengesellschaften**

Immobiliengesellschaft	Domizil
Arctus Immobilien AG	Ostermundigen
Berval Immobilien AG	Ostermundigen

Das Aktienkapital sämtlicher Immobiliengesellschaften gehört ausnahmslos zu 100% dem Immobilienfonds.

**Hypotheken**

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag in CHF
<b>Zurückbezahlte Hypotheken</b>							
16.10.2013	16.01.2014	0.520%	5'000'000.00	30.09.2010	30.09.2017	1.890%	1'383'000.00
22.05.2014	30.06.2014	0.367%	1'400'000.00	30.09.2010	30.09.2017	1.890%	2'526'000.00
01.05.2014	31.07.2014	0.367%	3'000'000.00	30.09.2010	30.09.2017	1.890%	1'900'000.00
30.06.2014	30.09.2014	0.530%	3'000'000.00	11.11.2010	30.11.2017	1.950%	3'600'000.00
24.07.2014	24.10.2014	0.530%	2'000'000.00	01.03.2011	28.02.2018	2.360%	10'166'000.00
31.07.2014	31.10.2014	0.520%	2'775'000.00	18.04.2011	30.04.2021	2.900%	500'000.00
01.10.2014	30.11.2014	0.406%	3'300'000.00	18.04.2011	30.04.2021	2.900%	4'350'000.00
01.10.2014	31.12.2014	0.406%	500'000.00	18.04.2011	30.04.2021	2.900%	2'950'000.00
<b>Hypotheken am Ende der Rechnungsperiode</b>							
01.10.2014	31.12.2014	0.400%	9'100'000.00	18.04.2013	18.04.2023	1.660%	4'000'000.00
01.10.2014	31.12.2014	0.400%	1'900'000.00	16.04.2014	16.04.2024	1.840%	3'000'000.00
01.10.2014	31.12.2014	0.400%	2'000'000.00	24.04.2014	24.04.2024	1.900%	3'000'000.00
01.11.2014	31.01.2015	0.400%	9'500'000.00	01.11.2012	31.10.2024	1.550%	2'500'000.00
01.11.2014	31.01.2015	0.400%	2'564'000.00	16.04.2013	16.04.2025	1.850%	12'000'000.00
31.10.2014	31.01.2015	0.510%	850'000.00	24.04.2014	24.04.2026	2.000%	350'000.00
31.10.2014	31.01.2015	0.510%	1'575'000.00	24.04.2014	24.04.2026	2.000%	870'000.00
31.10.2014	31.01.2015	0.510%	800'000.00	07.11.2012	08.11.2027	1.910%	3'000'000.00
01.11.2014	31.01.2015	0.361%	3'860'000.00	27.11.2012	29.11.2027	1.950%	6'685'000.00
01.11.2014	31.01.2015	0.361%	6'500'000.00	18.04.2013	18.04.2028	1.990%	15'000'000.00
30.12.2014	30.03.2015	0.400%	2'300'000.00	27.06.2013	27.06.2028	2.120%	2'000'000.00
31.12.2014	31.03.2015	0.400%	1'500'000.00	24.04.2014	24.04.2029	2.200%	500'000.00
31.12.2014	31.03.2015	0.450%	1'500'000.00	24.04.2014	24.04.2029	2.200%	1'000'000.00
31.12.2014	31.03.2015	0.437%	4'710'000.00	31.12.2012	31.12.2032	1.950%	5'500'000.00
30.09.2010	30.09.2015	1.395%	1'000'000.00	09.02.2013	08.02.2033	2.040%	5'000'000.00
30.09.2010	30.09.2015	1.395%	3'950'000.00	18.04.2013	19.04.2033	2.080%	6'000'000.00
30.09.2010	30.09.2015	1.395%	3'865'000.00	28.05.2013	27.05.2033	2.040%	10'000'000.00
30.09.2010	30.09.2015	1.560%	5'000'000.00	24.04.2014	24.04.2034	2.390%	4'000'000.00
30.10.2010	30.10.2015	1.618%	575'000.00				
01.11.2010	31.10.2015	1.618%	3'000'000.00				
01.11.2010	31.10.2015	1.618%	5'000'000.00				
20.05.2011	31.05.2016	1.950%	3'900'000.00				
20.05.2011	31.05.2016	1.950%	750'000.00				
01.10.2010	30.09.2016	1.828%	4'400'000.00				
30.09.2010	30.09.2016	1.828%	4'400'000.00				
30.09.2010	30.09.2016	1.820%	6'000'000.00				
11.11.2010	30.11.2016	1.790%	4'904'000.00				
17.09.2010	18.09.2017	1.850%	8'900'000.00				
				<b>Total</b>			<b>235'723'000.00</b>

**Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen gemäss  
 Art. 74 Abs. 3 KKV-FINMA**

Im Jahr 2014 wurden keine Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen der Swisscanto Asset Management AG getätig.

## **Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte**

### **Geschäfte mit Nahestehenden**

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

### **Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%**

Kein Mieter des SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND IFCA hat diese Grenze im Berichtsjahr überschritten.

### **Nicht bilanzierte Verpflichtungen/Eventualverpflichtungen**

Es bestehen weder nicht bilanzierte Verpflichtungen noch Eventualverpflichtungen.

### **Rechtliches**

Die zum SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND IFCA gehörenden Immobiliengesellschaften Arctus Immobilien AG und Berval Immobilien AG sind Klägerinnen in drei resp. vier Prozessen. Es handelt sich in allen sieben Fällen um ausstehende Mietzinsforderungen sowie ausstehende Heiz- und Nebenkostenforderungen.

### **Vertriebsentschädigung**

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

## **Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens**

Art der Vergütung	Zweck	Maximaler Satz (p. a.)	Effektiver Satz (p. a.)	Basis
Verwaltungskommission <b>bis 31.03.2014</b>	Leitung und Vertrieb des Fonds	0.60%	0.60%	Durchschnittliches Gesamtfondsvermögen
Verwaltungskommission <b>ab 01.04.2014</b>	Leitung und Vertrieb des Fonds	0.60%	0.50%	Durchschnittliches Gesamtfondsvermögen
Liegenschaftsverwaltungskommission	Verwaltung der einzelnen Liegenschaften	6.00%	6.00%	Netto-Mietzinseinnahmen
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 Jahresartrags an die Anleger	0.00%	0.00%	Nettoinventarwert

## **Ausschüttung für das Geschäftsjahr**

Ordentliche Rechnung – Coupon Nr.		27
Ex-Datum		21.04.15
Zahlbar		24.04.15
Brutto je Anteil	CHF	3.300
./. 35% Eidg. Verrechnungssteuer	CHF	1.155
Netto je Anteil	CHF	2.145

## **Erklärung der Fussnoten**

- 1) Diese Kennzahl wurde per 31.12.2013 erstmals im Geschäftsbericht ausgewiesen.
- 2) Der Rückgang der TER gegenüber dem letzten Bericht per 31.12.2013 ist Folge der Anpassung der Verwaltungskommission (siehe S. 15 Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte).
- 3) Inkl. angefangener Bauten.

## **Kommentar zur Jahresrechnung**

### **Vermögensrechnung**

- [1] Die sonstigen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Guthaben aus Nebenkosten-Abrechnungen (CHF 9.09 Mio.), den Gegenwert der Heizölvorräte (CHF 1.03 Mio.) sowie aktive Rechnungsabgrenzungen (CHF 1.14 Mio.).
- [2] Siehe Hypothekenverzeichnis auf Seite 14.
- [3] Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten zur Hauptsache transitorische Passiven (CHF 10.88 Mio.), Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Nebenkostenabrechnungen (CHF 10.21 Mio.) sowie weitere kurzfristige Verbindlichkeiten (CHF 7.34 Mio.).
- [4] Die geschätzten Liquidationssteuern sind, insbesondere bedingt durch die Wertentwicklung der Liegenschaften, um CHF 4.86 Mio. angestiegen.

### **Erfolgsrechnung**

- [5] Die Mietzinseinnahmen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 0.92% erhöht, insbesondere aufgrund der vollständigen Inbetriebnahme des Neubauprojektes Moosseedorf, Stägmatt. Die «Like-for-like»-Veränderung der Mieterträge (Mietzinswachstum des Bestandeporfolios) betrug im Berichtsjahr -0.43%, wovon gesunkene Soll-Mieteinnahmen -1.18% und geringere Leerstandsverluste +0.75% beigetragen haben.
- [6] Abnahme der aktivierten Bauzinsen aufgrund geringerer Neubautätigkeit.
- [7] Hauptsächlich Zinsertrag aus dem Verkauf des Grundstücks «Wasserschloss» in Schöftland (AG).
- [8] Die sonstigen Passivzinsen entsprechen vorwiegend den Baurechtszinsen.
- [9] Die Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen von insgesamt CHF 11.39 Mio. teilen sich auf in CHF 7.00 Mio. für Instandhaltungen sowie CHF 4.39 Mio. für Instandsetzungen. Darüber hinaus wurden Sanierungskosten im Umfang von CHF 10.45 Mio. aktiviert. Diese aktivierten Baukosten sind allerdings nicht in dieser Position enthalten.
- [10] Der Aufwand für die Liegenschaftsverwaltung, der Verwaltungsaufwand und der Aufwand für Schätzung, Revision sowie Depotbank ist in der reglementarischen Vergütung zu Gunsten der Fondsleitung enthalten.
- [11] Die Abnahme des Liegenschaftsaufwands ist hauptsächlich auf gesunkene Nebenkosten auf Leerständen zu Lasten Eigentümer zurückzuführen.
- [12] Die reglementarische Vergütung an die Fondsleitung umfasst zum einen die pauschale Verwaltungskommission von effektiv 0.5% (0.6% bis 31.3.2014) des Gesamtfondsvermögens und zum anderen eine Kommission von 6% der Mietzinseinnahmen für die Verwaltung der Immobilien.
- [13] Im Vorjahr sind einmalige Fusionskosten der Immobiliengesellschaften des Fonds von CHF 0.24 Mio. enthalten.
- [14] Der realisierte Kapitalverlust von CHF 0.32 Mio. ist vorwiegend auf den Verkauf des Grundstücks «Wasserschloss» in Schöftland (AG) zurückzuführen.
- [15] Der nicht realisierte Kapitalgewinn von CHF 16.98 Mio. ist das Ergebnis eines positiven Bewertungseffekts von CHF 25.62 Mio., abzüglich der Veränderung der latenten Liquidationssteuern von CHF 4.86 Mio. sowie Sonderabschreibungen von CHF 3.78 Mio., aufgrund der Umstellung auf Einzelbewertung.

## **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. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und Bewertungsgrundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, die 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.
6. 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.
7. Die Bewertung unbebauter Grundstücke oder angefangener Bauten erfolgt nach dem Prinzip der effektiv entstandenen Kosten. Diese Bewertung wird jährlich einer Werthaltigkeitsüberprüfung unterzogen.
8. Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufenen Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
9. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds und die bei der Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird mathematisch auf CHF 0.01 gerundet.

## Bewertungsbericht

### Auftrag

Die Swiss Valuation Group AG wurde beauftragt, den SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND IFCA per 31.12.2014 gemäss Swisscanto Immobilien-Bewertungsreglement zu bewerten. Demnach wurde der Marktwert anhand des Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF) ermittelt.

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

### Bewertungsstandards

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

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

Angefangene Bauten werden zu Anschaffungskosten («at cost») bilanziert, soweit der tatsächliche Marktwert per Stichtag damit nicht übertroffen wird (Impairment).

### Bewertungsmethode

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

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

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

In der Bewertung wurden die Diskontsätze detailliert hergeleitet. Dabei wurden der Basiszinssatz (Kapitalkosten), der Illiquiditätszuschlag, das Liegenschaftsspezifische Risiko, die Nutzungsart (Objektmix) sowie der mikro-/makroökonomische Standort explizit berücksichtigt. Die einzelnen Komponenten wurden von Marktbeobachtungen abgeleitet und mit Benchmarks plausibilisiert. Der durchschnittliche Diskontsatz wurde im Mittel mit 4.49% festgelegt, wobei der Höchstwert 4.82% und der Tiefstwert 3.99% beträgt.

### Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

### Bewertungsergebnisse per 31.12.2014

Das Immobilienportfolio des SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND IFCA beinhaltet per 31.12.2014 129 Bestandesliegenschaften (fertige Bauten). Diese verteilen sich auf 16 Kantone, wobei die Anlageschwerpunkte in den Kantonen Zürich, Bern und Waadt liegen.

Der Marktwert der Bestandesliegenschaften des SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND IFCA beträgt per 31.12.2014 CHF 1'363'050'000; dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einem Zuwachs von CHF 36'160'000. Die Anschaffungskosten von Bauland und angefangenen Bauten per Bewertungsstichtag, die gegebenenfalls durch Wertberichtigungen auf Basis der Bewertung per Fertigstellung abzüglich Restbaukosten korrigiert worden sind, wird durch die Fondsleitung mit CHF 0 ausgewiesen. Der Wert des Gesamtportfolios entspricht dem Marktwert und beträgt somit CHF 1'363'050'000.

Zürich, 22. Januar 2015

Swiss Valuation Group AG

Dr. Mario Del Puppo Daniel Lehmann  
Partner Partner

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

## **SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND IFCA**

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung (Seiten 2-3, 7-15, 17) des Immobilienanlagefonds SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND IFCA, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolgs und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagen gesetzes (KAG), für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### *Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung*

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörenden Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstößen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

### *Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft*

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

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstößen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsysteem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsysteums abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

### *Prüfungsurteil*

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

### *Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften*

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und Art. 127 KAG sowie an die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

## **KPMG AG**

Astrid Keller  
Zugelassene Revisionsexpertin  
Leitende Prüferin

Jakub Pesek  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 10. April 2015