



SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND IFCA

Immobilienfonds schweizerischen Rechtes

Halbjahresbericht per 30. Juni 2015

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organisation und Verwaltung	2
Vertriebsorganisation	3
Abschlusszahlen	4
Inventar der Liegenschaften am Ende der Rechnungsperiode	7
Verzeichnis der Immobiliengesellschaften	10
Hypotheken	11
Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte	12
Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens	12
Erklärung der Fussnoten	13
Kommentar zur Halbjahresrechnung	13
Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes	14

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

Swisscanto Fondsleitung AG

Zürich, 13. August 2015

Organisation und Verwaltung

Fondsleitung

Swisscanto Fondsleitung AG (seit 30.6.2015)
Swisscanto Asset Management AG (bis 30.6.2015)

Europaallee 39, 8004 Zürich (seit 20.4.2015)
Nordring 4, 3000 Bern 25 (bis 20.4.2015)

Verwaltungsrat

Daniel Previdoli, Präsident (seit 25.3.2015)

Mitglied der Generaldirektion und Leiter Products, Service & Direct Banking,
Zürcher Kantonalbank

Regina Kleebl, Mitglied (seit 25.3.2015)

Mitglied der Direktion und Leiterin Produktmanagement Anlage- & Vorsorgegeschäft,
Zürcher Kantonalbank

Christoph Schenk, Mitglied (seit 25.3.2015)

Mitglied der Direktion und Leiter Investment Solutions,
Zürcher Kantonalbank

Dr. G. Fischer, Präsident (bis 25.3.2015)

CEO Swisscanto Holding AG, Bern

H. Frey, Mitglied (bis 25.3.2015)

Vorsitzender der Geschäftsleitung
der Swisscanto Asset Management AG, Bern

O. Simeon, Mitglied (bis 25.3.2015)

Geschäftsführer der Swisscanto Vorsorge AG, Zürich

Geschäftsleitung

Hans Frey

Geschäftsführer (seit 25.3.2015)

Vorsitzender, Leiter des Bereichs Corporate Services (bis 25.3.2015)

Bruno Schranz (seit 25.3.2015)

stellvertretender Geschäftsführer und Leiter Business Development

André Wirz (seit 25.3.2015)

Leiter Administration & Operations

Markus Erb (seit 25.3.2015)

Leiter Legal & Compliance

Andreas Hogg (seit 25.3.2015)

Leiter Risk, Finance & Services

P. Bänziger (bis 25.3.2015)

Leiter des Bereiches Asset Management

T. Breitenmoser (bis 25.3.2015)

Leiter des Bereiches Vertrieb Institutionelle

C. Racine (bis 25.3.2015)

Leiter des Bereiches Vertrieb Kantonalbanken

Fondsadministration

Swisscanto Fondsleitung AG (seit 30.6.2015)

Swisscanto Asset Management AG (bis 30.6.2015)

Europaallee 39, 8004 Zürich (seit 20.4.2015)

Nordring 4, 3000 Bern 25 (bis 20.4.2015)

Asset Management

Zürcher Kantonalbank (seit 30.6.2015)

Swisscanto Asset Management AG (bis 30.6.2015)

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. 31 KAG die Fondsadministration wie folgt delegiert:
Buchführung und Abschlussarbeiten der Immobiliengesellschaften und des Immobilienfonds
an Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen
Geschäftsführung: A. Schneider, dipl. Wirtschaftsprüfer

Liegenschaftsverwaltungen (Technische Bewirtschaftung)

Assofide SA, Locarno
Berimag AG, Bern
Bernard Nicod SA, Lausanne
Bernard Nicod SA, Vevey
CSL Immobilien AG, Zürich
Die Liegenschaftschafter AG, Brüttisellen
Aproa AG, Brig
Fidimmobil SA, Neuchâtel
graf.riedi ag, Gümligen
graf.riedi ag, Solothurn
Naef Immobilier SA, Genève
Naef Immobilier SA, Lausanne
Privera AG, Baden
Privera AG, Gümligen
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

Huwiler Services AG, Ostermundigen

Liegenschaftsverwaltung (Zentrales Rechnungswesen, zentrale Administration)

Schätzungsexperten

Swiss Valuation Group AG
namentlich:
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 Oerlii, 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.

Informationen für die Anleger

Übersicht/Kennzahlen

		01.01.15	01.01.14	01.01.13	01.01.12
		30.06.15	31.12.14	31.12.13	31.12.12

Eckdaten

Inventarwert pro Anteil	CHF	96.73	98.28	96.63	94.70
Abzüglich 2.8% Nebenkosten	CHF	-2.71	-2.75	-2.71	-2.65
Abzüglich 2% Kommission	CHF	-1.93	-1.97	-1.93	-1.89
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	92.09	93.56	91.99	90.16
Letzter Börsenkurs per Stichtag	CHF	125.10	122.90	110.70	122.50
Höchster Börsenkurs	CHF	134.50	123.40	128.00	123.60
Tiefster Börsenkurs	CHF	119.00	110.40	108.00	115.30
Agio		29.33%	25.05%	14.56%	29.36%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz		4.49%	4.49%	4.54%	4.64%
Steuerwert	CHF	122.90	122.90	110.70	122.50

Rendite und Performance

Performance		4.43%	14.18%	-7.00%	12.38%
SXI Real Estate Funds TR (Benchmark)		2.90%	14.99%	-2.77%	6.27%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E ratio) 1)		35.46	24.22	20.19	22.56
Kurs-Cashflow-Verhältnis (P/CF ratio) 1)		35.81	36.48	36.63	35.77
Anlagerendite		1.84%	5.31%	5.84%	5.99%
Eigenkapitalrendite (ROE) 1)		3.65%	5.16%	5.67%	5.75%
Nettorendite der fertigen Bauten 1)		4.34%	4.27%	4.27%	-
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		70.12%	70.20%	67.45%	66.34%
Mietzinsausfall-/Ertragsausfallquote		3.39%	3.06%	4.50%	5.14%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) 1) 2)		0.83%	0.86%	0.96%	0.94%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} NAV) 1) 2)		1.11%	1.14%	1.26%	-

Vermögensrechnung

Liegenschaften zu Verkehrswerten 3)	Mio. CHF	1'363.05	1'363.05	1'330.04	1'296.58
Nettfondsvermögen	Mio. CHF	1'019.99	1'036.36	1'018.88	998.61
Fremdfinanzierungsquote		19.30%	17.29%	17.32%	17.03%

Anteile/Ausschüttung

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

Gründungsjahr

1961

Vermögensrechnung
(Verkehrswerte)

30.06.15

31.12.14

Aktiven

Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	3'851'109.60	4'223'802.11
Grundstücke		
Wohnbauten	1'252'530'000.00	1'252'530'000.00
davon im Baurecht	38'940'000.00	38'940'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	42'560'000.00	42'560'000.00
Gemischte Bauten	67'960'000.00	67'960'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	0.00	0.00
Total Grundstücke	1'363'050'000.00	1'363'050'000.00
Sonstige Vermögenswerte	22'135'552.87	13'242'238.98
Gesamtfondsvermögen	1'389'036'662.47	1'380'516'041.09

Passiven

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-263'109'000.00	-235'723'000.00
Sonstige Verbindlichkeiten	-26'999'637.89	-29'497'514.57

Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'098'928'024.58	1'115'295'526.52
Geschätzte Liquidationssteuern	-78'937'000.00	-78'937'000.00
Nettofondsvermögen	1'019'991'024.58	1'036'358'526.52

Entwicklung der Anzahl Anteile	Rechnungsperiode	01.01.15	01.01.14
		30.06.15	31.12.14
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode		10'544'536	10'544'536
Ausgaben		0	0
Zurückgenommene Anteile		0	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode		10'544'536	10'544'536

Anzahl gekündigte Anteile	keine	keine
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode	96.73	98.28

Veränderung des Nettofondsvermögens

Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	1'036'358'526.52	1'018'880'784.53
Ausschüttung	-34'796'968.80	-34'796'968.80
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf in laufenden Ertrag	0.00	0.00
Gesamterfolg	18'600'266.86	53'507'810.79
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungskonti	-170'800.00	-1'233'100.00
Pro Saldo Einlage/Entnahme Amortisationsfonds Immobilien	0.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	1'019'991'024.58	1'036'358'526.52

Informationen zur Bilanz	30.06.15	31.12.14
Abschreibungskonti	29'437'448.67	29'437'448.67
Rückstellungskonti	15'155'826.13	15'326'626.13
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0.00	0.00

Erfolgsrechnung	Rechnungsperiode	01.01.15	01.01.14
		30.06.15	31.12.14
Ertrag			
Erträge der Bank- und Postguthaben		4.77	98.71
Mietzinseinnahmen		37'606'289.75	75'377'345.38
Aktivierte Bauzinsen		9'374.15	93'479.45
Sonstige Erträge		120'592.73	636'077.31
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen		0.00	0.00
Total Ertrag		37'736'261.40	76'107'000.85
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten		-1'951'890.12	-3'899'897.12
Sonstige Passivzinsen		-162'604.30	-433'113.80
Unterhalt und Reparaturen		-4'681'272.35	-11'386'406.53
Liegenschaftsverwaltung		0.00	0.00
Liegenschaftsaufwand		-2'006'062.98	-4'178'038.19
Steuern und Abgaben		-4'746'373.80	-8'793'244.15
Verwaltungsaufwand		0.00	0.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand		0.00	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen		170'800.00	1'233'100.00
Reglementarische Vergütungen an:			
die Fondsleitung		-5'718'318.30	-11'690'318.65
die Depotbank		0.00	0.00
die Immobilienverwaltungen		0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen		-40'272.69	-104'724.95
Ausrichtung laufender Ertrag bei der Rücknahme von Anteilen		0.00	0.00
Total Aufwand		-19'135'994.54	-39'252'643.39
Nettoertrag		18'600'266.86	36'854'357.46
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	[1]	0.00	-322'731.25
Realisierter Erfolg		18'600'266.86	36'531'626.21
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		0.00	16'976'184.58
Gesamterfolg		18'600'266.86	53'507'810.79

Inventar der Liegenschaften am Ende der Rechnungsperiode

Adresse	PLZ	Ort	Kanton	Gestehungskosten	Versicherungswert	Verkehrswert	Bruttoertrag	Eigentumsform*
Wohnbauten								
Grossmatt 2	8910	Affoltern	ZH	1'400'014.75	1'706'000.00	2'470'000.00	60'432.15	AEG
Wiesenstrasse 2/4/6/8	8910	Affoltern	ZH	4'220'000.00	7'665'000.00	9'060'000.00	232'365.05	AEG
Jurastrasse 9/11/13/15	3422	Alchenflüh	BE	6'818'868.25	6'372'200.00	8'170'000.00	179'721.25	AEG
Binningerstrasse 11/13 / Spitzgartenweg 2	4123	Allschwil	BL	8'095'373.00	5'667'000.00	7'390'000.00	207'429.75	AEG
Kleine Zelg 1/3/7	9320	Arbon	TG	3'089'999.50	5'766'000.00	4'640'000.00	138'651.15	AEG
Via al Pascolo 3/5	6612	Ascona	TI	15'749'349.65	13'886'680.00	17'460'000.00	437'472.60	AEG
Pizolstrasse 13/13a/13b	7310	Bad Ragaz	SG	2'292'099.45	4'098'000.00	4'230'000.00	111'648.00	AEG
Christoph Merian-Platz 2/4/6/8	4052	Basel	BS	4'410'903.15	9'628'000.00	6'960'000.00	270'191.00	BR + AEG
Solothurnstrasse 44	4053	Basel	BS	3'695'996.70	4'254'000.00	4'280'000.00	121'904.70	AEG
Auenring 15/17/19/21	8303	Bassersdorf	ZH	8'997'684.00	19'370'000.00	14'860'000.00	438'709.00	AEG
Holligenstrasse 107/109/121	3008	Bern	BE	16'398'043.45	29'467'000.00	27'540'000.00	761'323.75	AEG
Wabernstrasse 92	3007	Bern	BE	1'832'200.00	1'917'500.00	2'230'000.00	54'614.95	AEG
Kastanienweg 18/20/22	4562	Biberist	SO	8'567'950.00	9'535'960.00	9'910'000.00	266'622.00	AEG
Krästelstrasse 17 / Baumackerstrasse 6/8/10	8107	Buchs	ZH	4'674'552.20	7'788'400.00	8'810'000.00	241'728.00	AEG
Tiergarten 39/41	3400	Burgdorf	BE	6'437'991.00	5'386'161.00	4'900'000.00	147'636.00	AEG
Ch. de Champ-Pamont 123	1033	Cheseaux	VD	2'886'825.35	3'207'156.00	3'290'000.00	105'229.80	AEG
Av. Mayor-Vautier 32	1815	Clarens	VD	2'659'455.65	5'095'917.00	4'150'000.00	117'444.60	AEG
Hofackerstrasse 15/17/19/26/28/30/32	8953	Dietikon	ZH	5'669'324.90	14'706'000.00	10'500'000.00	332'043.60	AEG
Luberzentrasse 10/12	8953	Dietikon	ZH	3'584'085.65	5'480'000.00	6'200'000.00	164'476.90	AEG
Grüzenstrasse 23/27	8600	Dübendorf	ZH	7'222'728.15	8'231'200.00	7'640'000.00	222'466.05	AEG
Brugerastrasse 42/44/46	3186	Düdingen	FR	11'233'821.55	10'355'700.00	12'200'000.00	336'912.75	AEG
Einschlagstrasse 31/33/35/39/41	4622	Egerkingen	SO	19'904'481.70	14'033'180.00	19'780'000.00	436'104.90	AEG
Landskronweg 17-29	4107	Ettingen	BL	10'544'615.80	10'550'000.00	8'390'000.00	305'588.15	AEG
Le Frêne 1-3/5-7	1072	Forel	VD	6'855'785.13	7'866'451.00	8'050'000.00	236'530.25	AEG
Rückimattweg 3	3312	Fraubrunnen	BE	3'453'364.45	4'899'755.00	3'480'000.00	100'276.00	AEG
Oststrasse 1-7	8500	Frauenfeld	TG	11'261'345.40	11'499'000.00	13'010'000.00	343'711.90	AEG
Route de Beaumont 5	1700	Freiburg	FR	7'742'567.25	14'184'929.00	11'880'000.00	379'021.65	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	442'067.35	AEG
Route Joseph-Chaley 27-35	1700	Freiburg	FR	11'509'871.70	15'201'100.00	14'590'000.00	317'809.45	AEG
Wichelackerstrasse 27-35	3144	Gasel	BE	10'090'009.10	9'772'300.00	10'910'000.00	248'621.95	AEG
St. Gallerstrasse 91/91a/93	9403	Goldach	SG	4'620'004.85	6'684'000.00	6'400'000.00	169'336.10	AEG
Neuchlensstrasse 11	9202	Gossau	SG	3'132'774.00	3'616'839.00	4'520'000.00	117'463.50	AEG
Bächelackerstrasse 1/3/5/7/9/11	8128	Hinteregg	ZH	6'314'214.10	10'251'300.00	12'540'000.00	293'582.75	AEG
Drusbergstrasse 24/25/26/27/28/29/30	8810	Horgen	ZH	7'683'122.00	14'063'887.00	15'360'000.00	417'835.10	AEG
Rougemontweg 1-5	3626	Hünibach	BE	3'148'100.00	5'263'200.00	5'930'000.00	170'634.10	AEG
Zedtwitzweg 2-6	3626	Hünibach	BE	3'509'400.00	5'336'600.00	5'930'000.00	176'572.20	AEG
Am Dorfbach 15-21/23-27	8307	Illnau-Effretikon	ZH	34'965'168.45	23'855'000.00	42'000'000.00	874'851.05	AEG
Hummelbergstrasse 42/44	8645	Jona	SG	14'219'243.30	10'695'500.00	16'780'000.00	397'386.20	AEG
Eichweg 5	5742	Kölliken	AG	1'703'710.00	1'955'216.00	1'730'000.00	58'556.40	AEG
Eichweg 7/9	5742	Kölliken	AG	3'061'844.50	3'650'324.00	3'280'000.00	90'469.65	AEG
Blinzernfeldweg 10/12/14/16	3098	Köniz	BE	4'531'900.00	7'854'700.00	8'080'000.00	220'085.65	AEG
Romanshornerstrasse 24/26	8280	Kreuzlingen	TG	5'231'659.45	5'191'000.00	5'930'000.00	156'902.25	AEG
Wichlernweg 7/9/11	6010	Kriens	LU	8'422'094.00	11'332'000.00	14'510'000.00	365'911.25	AEG
Av. Charles-Naine 7	2300	La Chaux-de-Fonds	NE	1'958'122.75	2'778'947.75	1'940'000.00	83'108.00	AEG
Hintere Bahnhofstrasse 10	8853	Lachen	SZ	7'007'842.60	11'336'825.00	9'510'000.00	290'375.60	AEG
Aufhabenweg 9/11	4900	Langenthal	BE	2'170'000.00	3'955'200.00	3'220'000.00	98'826.45	AEG
Napfstrasse 2/2a/4/6	3550	Langnau i.E.	BE	2'380'000.35	4'635'400.00	4'170'000.00	120'583.40	AEG
Av. de la Chablière 21b/21c	1004	Lausanne	VD	6'223'877.10	7'930'060.00	10'110'000.00	246'910.10	AEG
Av. Eugène Rambert 3	1005	Lausanne	VD	5'965'690.85	4'165'938.00	5'450'000.00	147'982.00	AEG
Avenue Druey 12	1018	Lausanne	VD	2'932'000.00	4'257'563.00	4'470'000.00	136'950.20	AEG
Avenue Virgile Rossel 12	1005	Lausanne	VD	4'842'570.85	3'927'064.00	6'800'000.00	196'980.45	AEG
Chemin des Clochetons 4 ^{bis} /Avenue d'Echallens 35	1004	Lausanne	VD	8'491'640.30	9'978'575.00	13'300'000.00	431'423.95	AEG
Chemin des Sauge 10/10 ^{bis}	1018	Lausanne	VD	3'515'366.00	2'706'758.00	3'830'000.00	106'207.60	AEG
Chemin Isabelle de Montolieu 131	1010	Lausanne	VD	11'001'864.05	20'744'102.00	17'980'000.00	542'500.75	AEG
Via Varena 34/36	6601	Locarno	TI	9'167'105.75	7'668'801.00	10'600'000.00	274'179.25	AEG
Chemin du Grand-Clos 35	1869	Massongex	VS	3'995'052.50	5'844'512.00	4'120'000.00	134'008.20	AEG
Breifeldstrasse 15-19 / Sandgrubenstrasse 4	5634	Merenschwand	AG	19'728'238.90	13'799'400.00	18'770'000.00	309'172.00	AEG
Av. Ste-Cécile 1-3	1217	Meyrin	GE	4'440'126.35	13'853'640.00	17'760'000.00	262'986.85	AEG
Av. de l'Europe 4a/b + 4c/d	1870	Monthey	VS	8'816'270.09	11'182'320.00	9'990'000.00	310'694.05	AEG
Av. de l'Industrie 27	1870	Monthey	VS	4'302'361.80	7'164'003.00	4'800'000.00	159'627.20	AEG
Av. de l'Industrie 45	1870	Monthey	VS	4'814'000.00	7'280'821.00	6'540'000.00	203'809.00	AEG
Stägmatt 4-28	3302	Mosseesdorf	BE	45'962'037.15	23'520'000.00	48'670'000.00	1'139'055.55	AEG
Rives de la Morges 4/5	1110	Morges	VD	6'653'541.40	8'782'469.00	9'960'000.00	306'126.75	AEG
Furkastrasse 71/73a/73b/75	3904	Naters	VS	22'251'514.35	19'840'804.00	21'800'000.00	611'994.40	AEG
Austrasse 91-99	3176	Neuenegg	BE	13'466'759.75	11'880'000.00	12'610'000.00	335'803.70	AEG
Lyss-Strasse 51/53/55/57/59	2560	Nidau	BE	7'199'945.40	14'796'300.00	10'110'000.00	336'120.65	AEG
Lyss-Strasse 65/67/73	2560	Nidau	BE	5'830'156.45	7'877'453.00	5'610'000.00	181'299.90	AEG
Weyermannstrasse 38/40	2560	Nidau	BE	2'678'000.00	4'250'000.00	3'380'000.00	98'570.00	AEG
Zürcherstrasse 9/11	8102	Oberengstringen	ZH	2'225'237.80	3'020'000.00	3'420'000.00	93'010.25	AEG
Buchenwies 1	9242	Oberuzwil	SG	2'706'977.35	2'816'900.00	3'010'000.00	80'010.40	AEG
Wegmühlegässli 59–63	3072	Ostermundigen	BE	2'990'700.00	6'336'600.00	6'840'000.00	190'538.05	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	260'281.25	AEG
Schärackerstrasse 7	8330	Pfäffikon	ZH	3'006'528.85	4'728'700.00	5'650'000.00	153'781.80	AEG
Chemin de la Rapille 5	1008	Prilly	VD	5'335'018.00	6'911'205.00	8'530'000.00	264'412.65	AEG
Chemin de la Rapille 7	1008	Prilly	VD	4'901'000.20	6'879'296.00	7'190'000.00	230'749.50	AEG
Avenue de Lavaux 4	1009	Pully	VD	5'250'880.35	8'288'833.00	7'050'000.00	240'252.80	AEG
Kantonsstrasse 60	8864	Reichenburg	SZ	16'036'319.35	16'583'020.00	17'110'000.00	374'348.45	AEG
Buchenstrasse 1–11 / Tannenstrasse 2–6	4533	Riedholz	SO	13'274'510.20	17'462'060.00	14'950'000.00	421'095.05	AEG
Gotenstrasse 7–25 / Helvetierstrasse 10–28	4125	Riehen	BS	11'909'353.80	25'636'000.00	21'560'000.00	729'398.25	BR + AEG
Sonnenring 1–13A	8590	Romanshorn	TG	32'296'329.70	30'741'000.00	33'530'000.00	843'883.80	AEG
Chilestieg 7/9/11/13/15	8153	Rümlang	ZH	6'365'851.65	8'834'300.00	10'880'000.00	297'642.00	AEG
Postmatte 1/3/5	6214	Schenkon	LU	7'758'756.50	8'580'000.00	8'940'000.00	244'126.90	AEG
Zellburg 2/3/4	6214	Schenkon	LU	8'657'199.53	9'781'000.00	9'630'000.00	253'262.70	AEG
Schönenwerdstrasse 3/5	8952	Schlieren	ZH	6'712'991.10	7'329'000.00	8'670'000.00	234'637.50	AEG
Solothurnstrasse 9/11	3322	Schönbühl	BE	4'637'416.60	4'520'622.00	4'040'000.00	114'416.80	AEG
Adlerstrasse 1	8854	Siebnen	SZ	4'892'104.70	7'656'230.00	8'670'000.00	228'785.85	AEG
Avenue des Platanes 15	3960	Sierre	VS	20'800'685.75	18'018'683.00	20'930'000.00	524'518.65	AEG
Avenue de Tourbillon 68/70	1950	Sion	VS	3'545'000.00	5'584'928.00	4'260'000.00	143'319.20	AEG
Untere Sternengasse 15/15a/15b / 17/17a/17b	4500	Solothurn	SO	22'263'623.00	20'092'610.00	23'520'000.00	586'662.55	AEG
Rotzenbühlstrasse 20	8957	Spreitenbach	AG	4'696'999.80	8'990'000.00	9'870'000.00	259'698.90	AEG
Burenbüchelstrasse 18/18a/18b	9016	St. Gallen	SG	1'838'854.55	3'194'000.00	3'660'000.00	87'554.60	AEG
Haggenhaldenstrasse 9–15	9014	St. Gallen	SG	10'253'926.05	9'280'101.00	11'440'000.00	276'185.00	AEG
Rue du Rafour 3	2024	St-Aubin	NE	1'690'999.50	3'582'071.58	2'750'000.00	89'630.40	AEG
Im Schwabis 1. Etappe Mittelstr 10/12,								
Merkurstr. 4/6/8, Schwabisstr. 19/21	3612	Steffisburg	BE	11'250'405.05	21'015'700.00	20'640'000.00	598'024.70	AEG
Im Schwabis 2. Etappe Mittelstr 6/8,								
Merkurstr. 10/12/22	3612	Steffisburg	BE	8'888'000.00	15'572'400.00	16'320'000.00	471'578.55	AEG
Streumattweg 14–18	4802	Strengelbach	AG	3'106'159.65	4'609'000.00	3'990'000.00	121'679.60	AEG
Mattenweg 1/3	2557	Studen	BE	2'557'934.85	2'700'000.00	3'150'000.00	93'106.70	AEG
Im Lingg 3/5	8800	Thalwil	ZH	2'925'000.00	4'988'300.00	5'740'000.00	140'591.30	AEG
Länggasse 90/92	3600	Thun	BE	5'737'135.80	6'067'648.00	7'400'000.00	196'163.20	AEG
Neufeldstrasse 8–10e	3604	Thun	BE	9'474'800.00	12'889'100.00	10'230'000.00	338'964.00	AEG
Pestalozzistrasse 85a/85b	3600	Thun	BE	1'722'700.20	4'055'000.00	4'050'000.00	122'427.60	AEG
Siedlungsstrasse 3/5/7	3603	Thun	BE	18'063'215.25	14'190'000.00	20'160'000.00	510'662.70	AEG
Von May-Strasse 15–21	3601	Thun	BE	14'084'383.30	11'450'000.00	16'120'000.00	404'813.90	AEG
Gschwaderstrasse 40 / Ifangweg 2–8	8610	Uster	ZH	7'968'555.80	14'326'900.00	16'770'000.00	418'968.50	AEG
Chemin de Pont Céard 1–3	1290	Versoix	GE	10'829'500.00	15'007'143.00	13'970'000.00	495'421.40	AEG
Rte de St-Légier 12–12A	1800	Vevey	VD	3'989'033.32	4'520'960.00	4'950'000.00	150'586.55	AEG
Rte de St-Légier 8–8A	1800	Vevey	VD	3'901'079.70	4'867'729.00	5'080'000.00	143'176.65	AEG
Chemin de Beaulieu 4–7	1752	Villars-sur-Gläne	FR	10'356'547.00	14'143'100.00	10'670'000.00	327'636.40	AEG
Bondelistrasse 66	3084	Wabern	BE	15'742'630.55	19'194'117.00	15'580'000.00	473'317.95	AEG
Melchrülistrasse 31–39	8304	Wollishofen	ZH	20'141'981.60	15'141'473.00	23'450'000.00	578'239.10	AEG
Sonnenriedstrasse 3	8855	Wangen	SZ	1'729'224.00	2'771'513.00	2'650'000.00	73'819.45	AEG
Neugrubenstrasse 21–29	9500	Wil	SG	21'388'158.25	14'508'524.00	24'020'000.00	587'594.00	AEG
Strahleggstrasse 64–68	8400	Winterthur	ZH	6'128'175.35	8'150'000.00	10'760'000.00	275'781.80	AEG
Unterwiesenstrasse 2/4/6/8	8408	Winterthur	ZH	4'806'510.00	9'700'000.00	9'290'000.00	245'563.95	AEG
Chemin de Sous-Bois 3	1400	Yverdon	VD	4'416'477.35	3'197'876.00	4'570'000.00	136'733.15	AEG
Herrligstrasse 26/28/30	8048	Zürich	ZH	10'790'053.15	9'455'000.00	12'110'000.00	348'437.70	AEG
Schwanenholzstrasse 234–240	8046	Zürich-Affoltern	ZH	8'624'250.80	11'510'679.00	10'420'000.00	310'726.00	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	261'977.30	AEG
Stiglenstrasse 59	8052	Zürich-Seebach	ZH	6'398'783.25	7'936'000.00	9'750'000.00	247'617.90	AEG
Engweg 1/3	8006	Zürich-Unterstrass	ZH	10'656'166.90	9'367'000.00	16'050'000.00	353'268.80	AEG
Kommerziell genutzte Liegenschaften								
Räffelstrasse 25	8045	Zürich 3	ZH	13'851'860.75	34'910'400.00	25'010'000.00	893'436.90	AEG
Josefstrasse 92	8005	Zürich 5	ZH	8'493'658.15	13'040'000.00	17'550'000.00	492'511.50	AEG
Gemischte Bauten								
Allschwilerstrasse 38 / Birkenstrasse 43	4055	Basel	BS	5'115'382.50	4'026'000.00	4'010'000.00	126'480.75	AEG
Poststrasse 17/17a/17b	2504	Biel-Mett	BE	9'621'013.95	15'205'400.00	7'980'000.00	284'162.35	AEG
Viktoriastrasse 16	3900	Brig	VS	13'052'001.50	12'233'837.00	14'820'000.00	419'752.55	AEG
Route de Florissant 86a	1206	Genf	GE	5'012'237.48	22'180'332.00	11'200'000.00	373'799.50	AEG
Av. Charles-Naine 1/3/5	2300	La Chaux-de-Fonds	NE	7'820'907.40	10'768'421.11	7'280'000.00	296'033.05	AEG
Av. de Morges 161 / Rue de Genève 98	1004	Lausanne	VD	7'744'605.75	14'066'818.00	12'170'000.00	389'587.10	AEG
Avenue de la Sallaz 29/31	1010	Lausanne	VD	7'644'514.15	9'130'780.00	10'500'000.00	347'807.05	AEG
Stockwerkeigentum								
				0.00	0.00	0.00	0.00	

Adresse	PLZ	Ort	Kanton	Gestehungskosten	Versicherungswert	Verkehrswert	Bruttoertrag	Eigentumsform*
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten				0.00	0.00	0.00	0.00	
Verkaufte Liegenschaften				0.00	0.00	0.00	0.00	
Im Baurecht abgegebenes Bauland				0.00	0.00	0.00	0.00	
Anteile an Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften				0.00	0.00	0.00	0.00	
Total				1'055'256'974.20	1'283'512'120.44	1'363'050'000.00	37'606'289.75	

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

Veränderung im Liegenschaftsbestand

Liegenschaftsbezeichnung	Art	Datum der Eigentumsübertragung
Käufe		
Keine		
Verkäufe		
Keine		

Zusammenfassung Liegenschaftsinventar

	Gestehungskosten CHF	%	Versicherungswert CHF	%	Verkehrswert CHF	%	Bruttoertrag CHF	%
Wohnbauten	976'900'792.57	92.57	1'147'950'132.33	89.44	1'252'530'000.00	91.89	33'982'719.00	90.36
davon im Baurecht	24'944'507.75	2.36	46'774'679.00	3.64	38'940'000.00	2.86	1'310'315.25	3.48
Kommerziell genutzte Liegenschaften	22'345'518.90	2.12	47'950'400.00	3.74	42'560'000.00	3.12	1'385'948.40	3.69
Gemischte Bauten	56'010'662.73	5.31	87'611'588.11	6.82	67'960'000.00	4.99	2'237'622.35	5.95
Stockwerkeigentum	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten								
und angefangener Bauten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Verkaufte Liegenschaften	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Im Baurecht abgegebenes Bauland	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total	1'055'256'974.20	100.00	1'283'512'120.44	100.00	1'363'050'000.00	100.00	37'606'289.75	100.00

Verzeichnis der Immobiliengesellschaften

Immobiliengesellschaft	Domizil
Arctus Immobilien AG	Ostermundigen
Berval Immobilien AG	Ostermundigen

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

Hypotheken

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag in CHF		
Zurückbezahlte Hypotheken									
01.11.14	31.01.15	0.400%	1'000'000.00	24.04.14	24.04.26	2.000%	780'000.00		
01.02.15	30.04.15	0.400%	3'000'000.00	24.04.14	24.04.26	2.000%	870'000.00		
01.02.15	30.04.15	0.400%	1'564'000.00	23.04.15	30.04.26	1.100%	4'500'000.00		
Hypotheken am Ende der Rechnungsperiode									
01.06.15	30.06.15	0.500%	4'000'000.00	27.06.13	27.06.28	2.120%	2'000'000.00		
01.04.15	30.06.15	0.400%	6'500'000.00	24.04.14	24.04.29	2.200%	500'000.00		
01.04.15	30.06.15	0.350%	3'860'000.00	24.04.14	24.04.29	2.200%	1'000'000.00		
01.04.15	30.06.15	0.400%	2'300'000.00	23.04.15	30.04.31	1.390%	6'000'000.00		
01.04.15	30.06.15	0.400%	1'500'000.00	31.12.12	31.12.32	1.950%	5'500'000.00		
01.04.15	30.06.15	0.390%	9'100'000.00	09.02.13	08.02.33	2.040%	5'000'000.00		
01.04.15	30.06.15	0.390%	1'900'000.00	18.04.13	19.04.33	2.080%	6'000'000.00		
01.04.15	30.06.15	0.390%	2'000'000.00	28.05.13	27.05.33	2.040%	10'000'000.00		
01.04.15	30.06.15	0.450%	1'500'000.00	24.04.14	24.04.34	2.390%	4'000'000.00		
01.04.15	30.06.15	0.500%	4'710'000.00	23.04.15	30.04.35	1.490%	6'000'000.00		
21.05.15	30.06.15	0.400%	1'500'000.00	Total		263'109'000.00			
21.05.15	30.06.15	0.400%	4'500'000.00						
29.06.15	31.07.15	0.500%	1'500'000.00						
01.05.15	31.07.15	0.500%	850'000.00						
01.05.15	31.07.15	0.500%	1'575'000.00						
01.05.15	31.07.15	0.500%	800'000.00						
01.05.15	31.07.15	0.350%	6'500'000.00						
23.04.15	31.07.15	0.500%	1'500'000.00						
21.05.15	21.08.15	0.450%	3'500'000.00						
30.09.10	30.09.15	1.395%	1'000'000.00						
30.09.10	30.09.15	1.395%	3'950'000.00						
30.09.10	30.09.15	1.395%	3'865'000.00						
30.09.10	30.09.15	1.560%	5'000'000.00						
30.10.10	30.10.15	1.618%	575'000.00						
01.11.10	31.10.15	1.618%	3'000'000.00						
01.11.10	31.10.15	1.618%	5'000'000.00						
20.05.11	31.05.16	1.950%	3'850'000.00						
20.05.11	31.05.16	1.950%	750'000.00						
30.09.10	30.09.16	1.820%	6'000'000.00						
01.10.10	30.09.16	1.828%	4'400'000.00						
01.10.10	30.09.16	1.828%	4'400'000.00						
11.11.10	30.11.16	1.790%	4'904'000.00						
17.09.10	18.09.17	1.850%	8'900'000.00						
30.09.10	30.09.17	1.890%	1'383'000.00						
30.09.10	30.09.17	1.890%	2'526'000.00						
30.09.10	30.09.17	1.890%	1'900'000.00						
11.11.10	30.11.17	1.950%	3'600'000.00						
01.03.11	28.02.18	2.360%	10'166'000.00						
18.04.11	30.04.21	2.900%	500'000.00						
18.04.11	30.04.21	2.900%	4'350'000.00						
18.04.11	30.04.21	2.900%	2'950'000.00						
18.04.11	30.04.21	2.900%	3'860'000.00						
09.11.12	31.10.22	1.350%	7'000'000.00						
23.02.13	28.02.23	1.600%	2'000'000.00						
03.04.13	03.04.23	1.610%	2'000'000.00						
18.04.13	18.04.23	1.610%	1'000'000.00						
18.04.13	18.04.23	1.660%	4'000'000.00						
16.04.14	16.04.24	1.840%	3'000'000.00						
24.04.14	24.04.24	1.900%	3'000'000.00						
24.04.14	24.04.24	1.840%	3'000'000.00						
01.11.12	31.10.24	1.550%	2'500'000.00						
16.04.13	16.04.25	1.850%	12'000'000.00						
24.04.14	24.04.26	2.000%	350'000.00						

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

Im ersten Halbjahr 2015 wurden keine Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen der Swisscanto Fondsleitung AG getätigt.

Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte

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 zwei resp. vier Prozessen. Es handelt sich in allen sechs Fällen um ausstehende Mietzinsforderungen sowie Heiz-/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 bis 31.03.14	Leitung und Vertrieb des Fonds	0.60%	0.60%	Durchschnittliches Gesamtfondsvermögen
Verwaltungskommission ab 01.04.14	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 Jahresertrages an die Anleger	0.00%	0.00%	Nettoinventarwert

Erklärung der Fussnoten

- 1) Aufgerechnet auf 12 Monate.
- 2) Der Rückgang der TER ist Folge der Anpassung der Verwaltungskommission (siehe S. 12, «Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte»)
- 3) Inkl. angefangener Bauten

Kommentar zur Halbjahresrechnung

Vermögensrechnung

–

Erfolgsrechnung

- [1] Der realisierte Kapitalverlust von CHF 0.32 Mio. im Geschäftsjahr 2014 ist auf den Verkauf des Grundstücks «Wasserschloss» in Schöftland (AG) zurückzuführen.

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.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden 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 offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen 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 Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.
8. Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
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.