

Swisscanto (CH) Real Estate Fund IFCA

Immobilienfonds schweizerischen Rechts

Jahresbericht per 31. Dezember 2016



Inhalt

Organisation und Verwaltung	3
Bericht des Portfoliomanagers	5
Abschlusszahlen	11
Kommentar zur Jahresrechnung	14
Inventar der Liegenschaften am Ende der Rechnungsperiode	15
Verzeichnis der Immobiliengesellschaften	19
Hypotheken	20
Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte	22
Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens	23
Ausschüttung für das Geschäftsjahr	23
Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes	24
Bewertungsbericht	25
Bericht der Prüfgesellschaft	27

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

Swisscanto Fondsleitung AG

Zürich, 4. April 2017

Organisation und Verwaltung

Fondsleitung	Swisscanto Fondsleitung AG Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
Verwaltungsrat	Daniel Previdoli, Präsident Mitglied der Generaldirektion und Leiter Products, Services & Directbanking, Zürcher Kantonalbank Regina Kleebe, Mitglied Mitglied der Direktion und Leiterin Produktmanagement Anlage- & Vorsorgegeschäft, Zürcher Kantonalbank Christoph Schenk, Mitglied Mitglied der Direktion und Leiter Investment Solutions, Zürcher Kantonalbank
Geschäftsführung	Hans Frey Geschäftsführer Markus Erb Leiter Legal & Compliance Andreas Hogg Leiter Risk, Finance & Services Silvia Karrer (seit 01.03.2016) Leiterin Administration & Operations André Wirz (bis 29.02.2016) Leiter Administration & Operations Bruno Schranz (bis 14.03.2016) stellvertretender Geschäftsführer und Leiter Business Development
Fondsadministration	Swisscanto Fondsleitung AG Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
Asset Management	Zürcher Kantonalbank
Anlagekommission	Dr. Stephan Kloess, Präsident Kloess Real Estate, Wollerau David Michaud, Mitglied Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne Gian-Reto Lazzarini, Mitglied CMI Partner AG, Altendorf Pierre-Alain Leuenberger, Mitglied Banque Cantonale Neuchâteloise, Neuchâtel
Buchführung/ Administration	Die Fondsleitung hat im Sinne von Art. 31 KAG die Fondsadministration wie folgt delegiert: Buchführung und Abschlussarbeiten des Immobilienfonds an Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen Geschäftsführung: Alexander Schneider, dipl. Wirtschaftsprüfer

Liegenschaftsverwaltungen bis 30.06.2016	Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuchâtel APROA AG, Visp Assofide SA, Locarno Berimag AG, Bern Bernard Nicod SA, Lausanne Bernard Nicod SA, Vevey Die Liegenschafter AG, Wangen-Brüttisellen Naef Immobilier Genève SA, Genève Naef Immobilier Lausanne SA, Prilly 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 Wincasa AG, Chur Wincasa AG, Luzern Wincasa AG, St. Gallen Huwiler Services AG, Ostermundigen (zentrales Rechnungswesen und zentrale Administration)	
Liegenschaftsverwaltungen ab 01.07.2016	Bernard Nicod SA, Lausanne Bilfinger Real Estate AG, Wallisellen PRIVERA AG, Gümligen Wincasa AG, Winterthur	
Schätzungsexperten	Swiss Valuation Group AG, Zürich namentlich: Dr. sc. ETH Mario Del Puppo, Dipl. Arch. ETH/SIA, Horw Dr. David Hersberger, Dipl.-Ing. Arch. SIA, MRICS, Allschwil Daniel Lehmann, dipl. Arch. FH, Bern Barbara Weber Oertli, dipl. Arch. ETH/SIA, Küsnacht	
Depotbank	Zürcher Kantonalbank, Zürich	
Prüfgesellschaft	Ernst & Young AG, Zürich	

Vertriebsorganisation

Vertrieb Schweiz	Zahl- und Vertriebsstellen	alle Kantonalbanken und die Bank Coop AG, Basel
Vertrieb Ausland Liechtenstein	Zahl- und Vertriebsstellen	Valartis Bank (Liechtenstein) AG Schaaner Strasse 27 LI-9487 Gamprin-Bendern
Verkaufsrestriktion	Anteile dieses Fonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.	

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

Bericht des Portfoliomanagers

Das Marktumfeld 2016

In einem von tiefen Zinsen und erhöhten geopolitischen Unsicherheiten geprägten Marktumfeld erwiesen sich Schweizer Immobilien im Jahr 2016 erneut als eine beliebte Anlageklasse. Die Renditedifferenz zum risikolosen Zins verharrte auf hohem Niveau. Schweizer Immobilien bewiesen ihre Stabilität gegenüber unerwarteten finanzmarktrelevanten Ereignissen wie dem Brexit-Entscheid oder dem amerikanischen Wahlergebnis. Die Nachfrage nach «Betongold» war deshalb hoch, die Immobilienwerte entwickelten sich sehr positiv. Die realwirtschaftlichen Herausforderungen hielten jedoch an. Die Immobilienerträge standen unter verstärktem Druck.

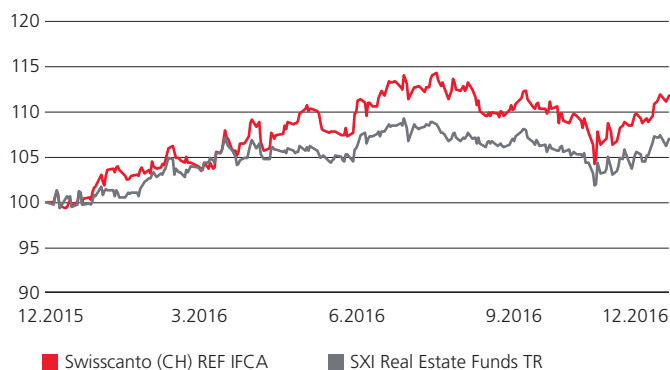
Im Vergleich zu vielen langfristigen Anlagen waren Schweizer Immobilienanlagen aber trotzdem sehr attraktiv, denn die Differenz zwischen dem risikolosen Zins und den Immobilienrenditen lag immer noch deutlich über dem langfristigen Durchschnitt von 150 Basispunkten. Es floss deshalb weiter viel Geld in den direkten und indirekten Schweizer Immobilienmarkt. Kapital-emissionen von über CHF 3 Mrd. wurden absorbiert und suchten Anlagemöglichkeiten. Die Immobilienwerte stiegen deshalb an, tiefere Anfangsrenditen mussten in Kauf genommen werden. Vor allem Wohnliegenschaften verzeichneten als Folge reduzierter Diskontierungssätze bedeutende Wertanstiege, aber auch kommerziell genutzte Liegenschaften profitierten. Die Bewertungen von an der Schweizer Börse kotierten Immobilienprodukten stiegen zeitweise auf ein Agio-Rekordniveau von über 35%. In der zweiten Jahreshälfte gaben die hohen Bewertungen zwar als Folge des Kapitalzuflusses und aufgrund anziehender Langfristzinsen deutlich nach. Über das ganze Jahr betrachtet

erzielten die im SXI Real Estate Funds TR (SWIIT) zusammengefassten Immobilienfonds mit 6.84% dennoch eine attraktive Jahresperformance.

Ein zunehmendes Mietflächenangebot bei rückläufiger Nachfrage führte aber dazu, dass sich der bisherige Vermieter-Markt zunehmend in einen Mieter-Markt wandelte. Denn 2016 wurde wiederum viel Mietfläche produziert, das Bevölkerungswachstum schwächte sich jedoch ab, die Beschäftigungsentwicklung stagnierte und der Detailhandel ist nach wie vor einem bedeutenden Strukturwandel ausgesetzt.

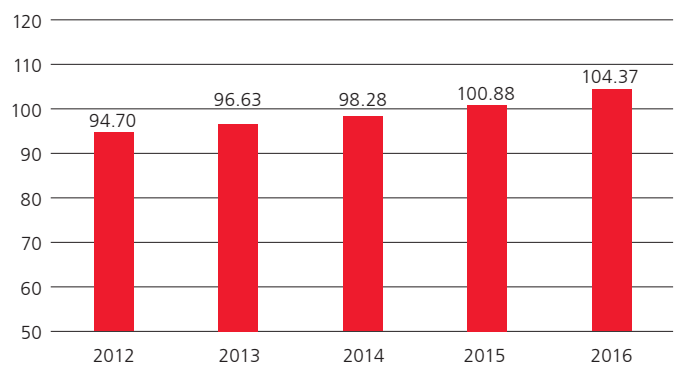
Diese fundamentalen Herausforderungen dürften auch im Jahr 2017 anhalten. Aufgrund des ansteigenden Angebotsüberhangs ist mit einem verstärkten Verdrängungskampf auf den Mietermärkten zu rechnen. Die Vermietungen dürften anspruchsvoller werden, Preis und Leistung müssen sehr genau abgestimmt sein. Nur mit einer breit abgestützten und in allen Bereichen professionell agierenden Betriebsorganisation, welche die Kundenbedürfnisse frühzeitig erkennt und unter Berücksichtigung sämtlicher Einflussfaktoren justieren und umsetzen kann, lassen sich in diesem Umfeld Potenziale ausschöpfen und die Erträge sichern. Da zudem ein Wendepunkt bei den Langfristzinsen auch im laufenden Jahr noch nicht absehbar ist, dürfte die hohe Zinsdifferenz zu Staatsanleihen und die damit verbundene hohe Nachfrage nach Schweizer Immobilien die bisherige positive Wertentwicklung stützen und Schweizer Immobilien auch im Jahr 2017 zu einer interessanten Anlageklasse machen.

Performancevergleich 2016



Quelle: Swisscanto, eigene Darstellung, 31.12.2016

Entwicklung Nettoinventarwert



Quelle: Swisscanto, eigene Darstellung, 31.12.2016

Der Swisscanto (CH) Real Estate Fund IFCA – Ergebnis

Im Geschäftsjahr 2016 konnte der Fonds erneut eine stabile Ausschüttung von CHF 3.30 pro Anteil erwirtschaften. Die Anlagerendite erhöhte sich von 6.20% auf 6.96%.

Der Fonds steigerte seinen Gesamterfolg um 15%, von CHF 62.50 Mio. im Vorjahr auf CHF 72.11 Mio. Dieses erfreuliche Ergebnis setzt sich aus einem Nettoertrag von CHF 37.10 Mio. (Vorjahr CHF 34.77 Mio.), realisierten Kapitalgewinnen von CHF 4.53 Mio. (Vorjahr CHF 0 Mio.) und nicht realisierten Kapitalgewinnen von CHF 30.48 Mio. (Vorjahr CHF 27.74 Mio.) zusammen. Der Nettoinventarwert pro Fondsanteil betrug per Berichtsjahresende CHF 104.37 (Vorjahr 100.88).

Unter Berücksichtigung der Ausschüttung von CHF 3.30 je Anteil erzielte der Fonds für das abgelaufene Geschäftsjahr eine Performance von 11.67% (Vorjahr 4.35%) und beendete das Jahr 2016 mit einem Agio von 30.40% (Vorjahr 23.91%). Damit lag die Fondsp performance deutlich über dem SWIIT, der das Jahr 2016 mit einer Performance von 6.84% (Vorjahr 4.18%) beendete.

Liegenschaftensportfolio

Per 31.12.2016 war der Fonds in 128 (Vorjahr 129) Liegenschaften mit einem Gesamtwert von CHF 1 478.84 Mio. (Vorjahr CHF 1 410.32 Mio.) investiert.

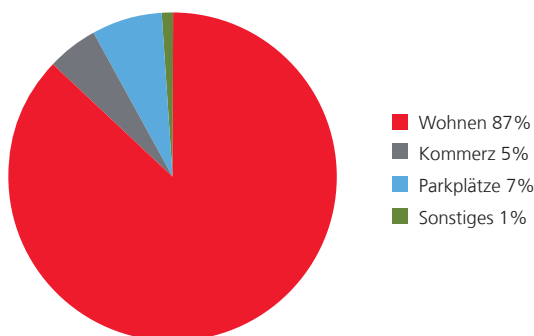
Das breit über sämtliche Schweizer Marktreionen (gemäss Marktreionen von Wüest Partner AG) diversifizierte Portfolio hat über 90% seines Ertrages aus der Nutzungsart Wohnen/

Parkplätze generiert. 5% der Erträge stammten von kommerziell genutzten Mietflächen. Die Portfolioliegenschaften lagen primär an der Achse Zürich–Bern–Lausanne. Die Gewichtung der Region Zürich hat primär aufgrund des Liegenschaftenzukaufes in Bülach von 25% auf 27% zugenommen. Die Gewichtung der Region Bern hat in erster Linie aufgrund von zwei Liegenschaftsverkäufen von 21% auf 20% abgenommen. Die Gewichtungen der restlichen Marktreionen blieben praktisch unverändert.

Der Fonds ist in ein sehr liquides Portfolio mit einer durchschnittlichen Objektgrösse von CHF 11.55 Mio. investiert. Rund die Hälfte der Liegenschaften ist kleiner als CHF 10 Mio., das grösste Objekt ist die im Jahr 2013 neu erstellte Liegenschaft in Moosseedorf/BE mit einem aktuellen Verkehrswert von CHF 50.58 Mio. Die meisten Liegenschaften verfügen über Wohnungen im mittelpreisigen Mietsegment. Luxusobjekte an teuren Toplagen sind nicht Bestandteil des Portfolios. Neu erstellte grössere Objekte mit modernen und grosszügigen Grundrissen ergänzen ein Segment von kleineren, älteren und gut unterhaltenen Liegenschaften. Von den insgesamt 4 693 Wohnungen des Fonds sind drei Viertel 3-/4.5-Zimmer-Wohnungen, nur ein kleiner Teil sind Klein- respektive Grosswohnungen.

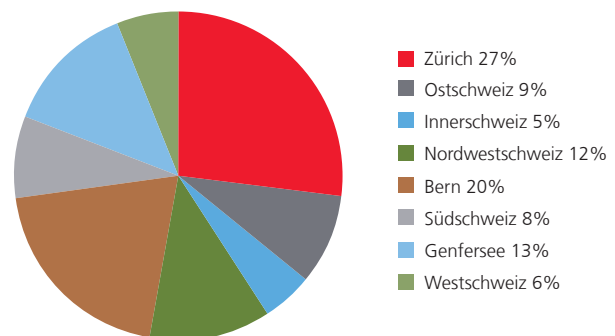
Die Nettoerendite der fertigen Bauten reduzierte sich in erster Linie aufgrund der höheren Verkehrswerte auf 3.91% (Vorjahr 4.11%). Die Mietausfallrate von 4.03% (Vorjahr 3.72%) stieg an, infolge einer zunehmend preissensitiveren Nachfrage nach Wohnungen in primär neu erstellten Liegenschaften. Insbesondere die Leerstandszunahmen in Naters (Furkastrasse 71,

Nutzungsallokation



Quelle: Swisscanto, eigene Darstellung, 31.12.2016

Geografische Allokation



Quelle: Swisscanto, eigene Darstellung, 31.12.2016



Ettingen, Landskronweg 17–29



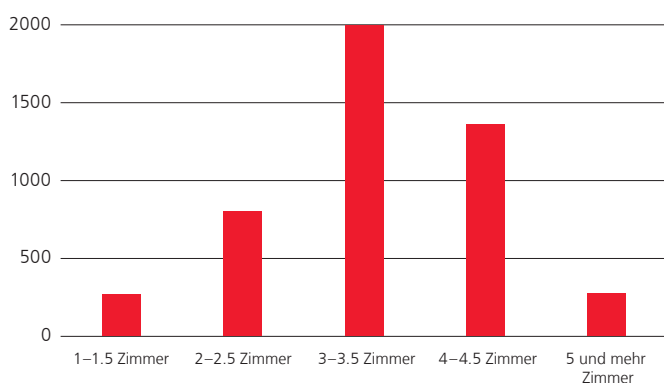
Ettingen, Landskronweg 17–29

73a–b, 75), Sierre (Avenue des Platanes 15) und Biberist (Kastanienweg 18/20/22) führten zu einer höheren Mietausfallrate. Neu sind in der Mietausfallrate die Leerstände aufgrund von Totalsanierungen ab Baubeginn bis zur Baubeendigung nicht mehr berücksichtigt. Die Betriebsgewinnmarge hat sich aufgrund von tieferen Unterhaltsaufwänden leicht verbessert auf 69.97% (Vorjahr 68.73%).

Veränderungen im Liegenschaftenbestand

Im Geschäftsjahr 2016 optimierte der Fonds sein Portfolio mit der Sanierung von drei Bestandesobjekten, mit dem Verkauf von zwei sanierungsbedürftigen Liegenschaften im Kanton Bern (Biel, Poststrasse 17/17a/17b und Nidau, Lyss-Strasse 65/67/73) sowie mit dem Kauf einer neu erstellten Liegenschaft im Kanton Zürich (Bülach, Kaffeestrasse 15–17).

Wohnungsmix



Quelle: Swisscanto, eigene Darstellung, 31.12.2016

Insgesamt investierte der Fonds rund CHF 17 Mio. in die Sanierung bestehender Objekte. Mit CHF 9.69 Mio. fällt der Hauptteil dieses Betrages auf die Erneuerung der Liegenschaft in Ettingen (Landskronweg 17–29). Die aus dem Jahr 1964 stammende, sehr gut gelegene Liegenschaft mit Mietzinspotenzial wurde einer weitreichenden Innen- und Aussensanierung unterzogen. Zudem wurde der Dachstock in zusätzliche Wohnungen umgebaut und Raumanpassungen vorgenommen. Der Verkehrswert der Liegenschaft erhöhte sich von CHF 8.70 Mio. auf 18.69 Mio. Mit dieser nun neuwertigen Liegenschaft hat der Fonds sein Portfolio erfolgreich aufgewertet. Die Wiedervermietungsaktivitäten wurden initiiert und per Berichtsjahresende war bereits die Mehrheit der Wohnungen vermietet.

CHF 3.14 Mio. wurden für die Erneuerung der noch nicht sanierten Wohnungen in der Liegenschaft Bern (Holligenstrasse 107, 109, 121) investiert, um das Gebäude auf einen einheitlichen Ausbaustandard zu bringen. Der Verkehrswert der Liegenschaft erhöhte sich von CHF 28.55 Mio. auf CHF 32.12 Mio. Weitere CHF 3.93 Mio. wurden in die Aussensanierung und in die Haustechnik der Liegenschaft Route de Florissant 86a in Genf investiert. Damit konnten die Wärmedämmung verbessert, der Mietkomfort erhöht und künftige Reparaturkosten reduziert werden. Der Verkehrswert der Liegenschaft erhöhte sich von CHF 11.47 Mio. auf CHF 15.90 Mio.

Im Berichtsjahr wurde das Portfolio in Bezug auf den langfristigen Ergebnisbeitrag der einzelnen Objekte überprüft. Die Liegenschaften Biel (Poststrasse 17/17a/17b), Nidau (Lyss-Strasse 65/67/73) und Ostermundigen (Wegmühlegässli 59–63) haben aufgrund ihres Sanierungsbedarfes und fehlenden Mietzinspotenzials nicht mehr den Portfoliobedürfnissen ent-

sprochen. Das günstige Marktumfeld wurde deshalb genutzt, um die Objekte in Biel und Nidau zu verkaufen und das Objekt in Ostermundigen für den Verkauf im Geschäftsjahr 2017 zu beurkunden.

Übersicht Transaktionen

	Adresse	Transaktionspreis	Verkehrswert
Kauf	Bülach, Kaffee- strasse 15–17	CHF 27.91 Mio.	CHF 27.73 Mio.
Verkauf	Nidau, Lyss-Strasse 65/67/73	CHF 8.00 Mio.	CHF 5.62 Mio.
Verkauf	Biel, Poststrasse 17/17a/17b	CHF 11.65 Mio.	CHF 8.07 Mio.

Quelle: Swisscanto, eigene Darstellung, 31.12.2016

Praktisch gleichzeitig konnte der Fonds seine Allokation in der Region Zürich mit dem Zukauf einer im Jahr 2014 erstellten Liegenschaft in Bülach ausbauen. Die gut erschlossene Liegenschaft verfügt über 48 Wohneinheiten und eine Tiefgarage mit 54 Autoeinstellplätzen. Per Jahresende waren sämtliche 34 3.5-Zimmerwohnungen vermietet, von den 14 4.5-Zimmerwohnungen stand lediglich eine Wohnung leer.

Mit dieser Umschichtung von älteren, sanierungsbedürftigen Liegenschaften in der Marktregion Bern in ein neu erstelltes Objekt ohne Sanierungsbedarf im Einzugsgebiet von Zürich hat der Fonds sein Portfolio weiter aufgewertet. Unsicherheiten im Zusammenhang mit bevorstehenden Sanierungen von Liegenschaften ohne bedeutendes Mietzinspotenzial konnten eliminiert werden.

Insgesamt entwickelten sich die Verkehrswerte des Portfolios positiv, das heisst unter Berücksichtigung der aktivierten Instandsetzungskosten resultierte ein Aufwertungseffekt von 2.67% respektive CHF 37.60 Mio. (Vorjahr CHF 37.06 Mio.).

Bestandesveränderung

	Mio. CHF
Total Grundstücke per 31.12.2015	1 410.32
Käufe	27.73
Neubauinvestitionen	1.05
Aktivierte Instandsetzung	15.75
Aktivierte Bauzinsen	0.08
Bewertungseffekte	
Neubewertung	37.60
Erstbewertung	0.00
Verkäufe	–13.69
Total Grundstücke per 31.12.2016	1 478.84

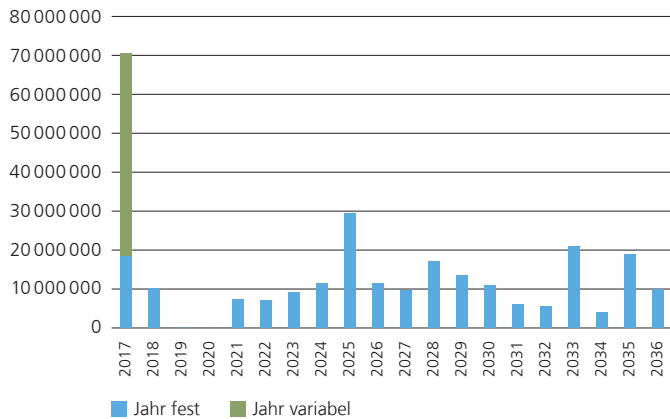
Quelle: Swisscanto, eigene Darstellung, 31.12.2016



Bülach, Kaffee-Strasse 15–17



Merenschwand, Breitfeldstrasse 15–19 / Sandgrubenstrasse 4

Fälligkeit der Hypotheken

Quelle: Swisscanto, eigene Darstellung, 31.12.2016

Bilanz und Erfolgsrechnung

Per 31.12.2016 betrug das Gesamtfondsvermögen CHF 1 495.45 Mio. (Vorjahr CHF 1 424.96 Mio.) und das Nettofondsvermögen CHF 1 099.37 Mio. (Vorjahr CHF 1 063.70 Mio.). Wie bereits im Vorjahr war praktisch das gesamte Fondsvermögen in Immobilien investiert.

Die hypothekarische Verschuldung belief sich auf CHF 277.28 Mio. (Vorjahr CHF 250.52 Mio.). Das entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 18.75% (Vorjahr 17.76%). Die Restlaufzeit der Finanzierungen betrug 8.65 Jahre (Vorjahr 8.43 Jahre) und der durchschnittliche Hypothekarzinsatz belief sich auf 1.44% (Vorjahr 1.60%).

Die geschätzten Liquidationssteuern betragen Ende 2016 CHF 93.63 Mio. (Vorjahr CHF 86.50 Mio.). Der Anstieg um CHF 7.13 Mio. ist hauptsächlich auf die Zunahme der Verkehrswerte zurückzuführen.

Im vergangenen Berichtsjahr wurde keine Kapitalerhöhung durchgeführt. Aufgrund gesetzlicher Vorgaben (vgl. Absatz «Zwangsrücknahmen», Seite 22) kam es zu Rückgaben von 11 307 Anteilen. Die Anzahl der Fondsanteile reduzierte sich deshalb auf 10 533 229.

Von den in der Vergangenheit getätigten Rückstellungen für Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2016 CHF 0.10 Mio. (Vorjahr CHF 0.36 Mio.) für ausgeführte Instandsetzungen aufgelöst. Der Saldo des Rückstellungskontos reduzierte sich

dadurch auf CHF 14.86 Mio. (Vorjahr CHF 14.96 Mio.). Zudem konnten aufgrund des Verkaufs der Liegenschaft in Biel getätigte Abschreibungen auf Grundstücken im Umfang von CHF 0.41 Mio. aufgelöst werden. Der Saldo des Abschreibungskontos reduziert sich dadurch auf CHF 29.03 Mio. (Vorjahr CHF 29.44 Mio.).

Der im Berichtsjahr erzielte Gesamterfolg von CHF 72.11 Mio. (Vorjahr CHF 62.50 Mio.) setzt sich zusammen aus CHF 74.69 Mio. Erträgen (Vorjahr CHF 75.35 Mio.), CHF 37.59 Mio. Aufwendungen (Vorjahr CHF 40.59 Mio.), einem realisierten Kapitalgewinn von CHF 4.53 Mio. (Vorjahr CHF 0 Mio.) und einem nicht realisierten Kapitalgewinn von CHF 30.48 Mio. (Vorjahr CHF 27.74 Mio.).

Die Erträge entfielen fast ausschliesslich auf Mietzinseinnahmen von CHF 74.34 Mio. (Vorjahr CHF 75.05 Mio.). Sie waren aufgrund eines angestiegenen Leerstandes leicht rückläufig.

Die Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus Kosten für Unterhalt und Reparaturen von CHF 7.72 Mio. (Vorjahr CHF 11.35 Mio.), aus Vergütungen an die Fondsleitung von CHF 11.76 Mio. (Vorjahr CHF 11.52 Mio.), aus Steuern und Abgaben von CHF 10.30 Mio. (Vorjahr CHF 9.27 Mio.) sowie aus dem Liegenschaftsaufwand von CHF 3.77 Mio. (Vorjahr CHF 4.32 Mio.) zusammen.

Der nicht realisierte Kapitalgewinn von CHF 30.48 Mio. (Vorjahr CHF 27.74 Mio.) ergab sich aus der positiven Veränderung der Verkehrswerte sowie den zu bildenden Rückstellungen für Liquidationssteuern.

Energiecontrolling/Betriebsoptimierung für das Portfolio

Zur Erreichung einer erhöhten Energieeffizienz und zur CO₂-Reduktion lancierte die Fondsleitung das portfolioübergreifende Projekt «Energiecontrolling/Betriebsoptimierung». Der schweizerischen Energiepolitik entsprechend zielt das Projekt auf einen tieferen Energieverbrauch und reduziert Treibhausgasemissionen. Damit wird eine erhöhte Verantwortung gegenüber der Gesellschaft wahrgenommen und der von der Fondsleitung definierte Nachhaltigkeitsleitfaden in die Tat umgesetzt. Die Projektplanung sieht vor, dass ab dem Jahr 2019 erste Optimierungen erreicht sein werden.



Egerkingen, Einschlagstrasse 31/33/35/39/41



Allschwil, Binningerstrasse 11/13 / Spitzgartenweg 2

Ausblick

Der Fonds wird sich auch im Geschäftsjahr 2017 auf die professionelle Bewirtschaftung der bestehenden Liegenschaften fokussieren, um mit den aktuellen, mehrheitlich mittelpreisigen Wohnungen einen stabilen Ertrag zu generieren. Die steigenden Herausforderungen auf dem Vermietungsmarkt erfordern eine professionelle Betreuung der Mieter in enger Zusammenarbeit mit den vier Bewirtschaftungspartnern.

Die Strategie des inneren Wachstums wird weiter fortgeführt. Dazu werden die beiden gut positionierten Liegenschaften in Schenkof/LU (Postmatte 1, 3, 5 und Zellburg 2, 3, 4) mittels Innen-/Strangsanierungen im Gesamtumfang von rund CHF 8.0 Mio. instandgesetzt. Die Liegenschaften werden aufgewertet, die Basis für eine nachhaltig stabile Vermietung wird gelegt und laufende Instandhaltungskosten werden reduziert. Zudem lässt sich der Ertrag aufgrund des vorhandenen Mietzinspotenzials steigern. Es ist das Ziel, mit der Ausschöpfung von baulichem Potenzial den Cashflow-Beitrag von gut gelegenen Liegenschaften zu steigern. Dazu werden für verschiedene Objekte die Planungsarbeiten vorangetrieben, um die Massnahmen bei gegebener Wirtschaftlichkeit ab dem Jahr 2018 umzusetzen.

Ebenfalls wird weiter analysiert, welche Objekte nicht mehr den langfristigen Portfoliobedürfnissen entsprechen. Die Marktlage soll genutzt werden, um punktuelle Devestitionen vorzunehmen und im Gegenzug mit den zu erwartenden Erlösen Ersatzinvestitionen mit mehr Ertragssicherheit zu tätigen.

Insgesamt verfügt der Fonds mit dem bestehenden Wohnportfolio, den eingeleiteten Sanierungsprojekten sowie den getroffenen Vermietungsmassnahmen auch für das laufende Geschäftsjahr über eine solide Basis, um ein stabiles Ertragsergebnis erwirtschaften zu können und das Portfolio qualitativ weiter zu entwickeln.

Abschlusszahlen

Information für die Anleger

Übersicht/Kennzahlen		01.01.16 ¹⁾ 31.12.16	01.01.15 ²⁾ 31.12.15	01.01.14 ²⁾ 31.12.14
Eckdaten				
Inventarwert pro Anteil	CHF	104.37	100.88	98.28
Abzüglich 2.8% Nebenkosten	CHF	-2.92	-2.82	-2.75
Abzüglich 2% Kommission	CHF	-2.09	-2.02	-1.97
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	99.36	96.04	93.56
Letzter Börsenkurs per Stichtag	CHF	136.10	125.00	122.90
Höchster Börsenkurs	CHF	139.40	134.50	123.40
Tiefster Börsenkurs	CHF	124.20	118.30	110.40
Agio		30.40%	23.91%	25.05%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz		4.15%	4.33%	4.49%
Steuerwert	CHF	136.10	125.00	122.90
Rendite und Performance				
Performance		11.67%	4.35%	14.18%
SXI Real Estate Funds TR (Benchmark)		6.84%	4.18%	14.99%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E ratio)		19.88	21.09	24.22
Kurs-Cashflow-Verhältnis (P/CF ratio)		39.26	38.35	36.48
Anlagerendite		6.96%	6.20%	5.31%
Eigenkapitalrendite (ROE)		6.79%	5.88%	5.16%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		5.25%		
Nettorendite der fertigen Bauten		3.91%	4.11%	4.27%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		69.97%	68.73%	70.20%
Mietausfallrate		4.03%	3.72%	3.06%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)		0.81%	0.82%	0.86%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)		0.86%		
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} NAV)		1.09%	1.10%	1.14%
Vermögensrechnung				
Liegenschaften zu Verkehrswerten	Mio. CHF	1 478.84	1 410.32	1 363.05
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	1 099.37	1 063.70	1 036.36
Fremdfinanzierungsquote		18.75%	17.76%	17.29%
Anteile/Ausschüttung				
Anteile im Umlauf		10 533 229	10 544 536	10 544 536
Zwangsrücknahmen		11 307	0	0
Gekündigte Anteile		0	0	0
Ausschüttung je Anteil		3.30	3.30	3.30
Ausschüttungsrendite		2.42%	2.64%	2.69%
Ausschüttungsquote (Pay-out ratio)		95.00%	101.14%	97.69%
Gründungsjahr		1961		

1) Kennzahlen gemäss SFAMA-Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.09.2016

2) Kennzahlen gemäss SFAMA-Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds vom 23.10.2013

Vermögensrechnung (Verkehrswerte)	31.12.16	31.12.15
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	7 552 693.66	4 935 464.29
Grundstücke		
Wohnbauten	1 365 740 000.00	1 295 220 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>41 000 000.00</i>	<i>39 480 000.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	45 840 000.00	44 950 000.00
Gemischte Bauten	67 260 000.00	70 150 000.00
Total Grundstücke	1 478 840 000.00	1 410 320 000.00
Sonstige Vermögenswerte [1]	9 057 544.37	9 702 339.88
Gesamtfondsvermögen	1 495 450 238.03	1 424 957 804.17
Passiven		
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten [2]	-277 280 000.00	-250 519 000.00
Sonstige Verbindlichkeiten [3]	-25 166 985.25	-24 234 608.42
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 193 003 252.78	1 150 204 195.75
Geschätzte Liquidationssteuern [4]	-93 632 000.00	-86 500 000.00
Nettofondsvermögen	1 099 371 252.78	1 063 704 195.75
	01.01.16	01.01.15
Entwicklung der Anzahl Anteile	31.12.16	31.12.15
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	10 544 536	10 544 536
Ausgegebene Anteile	0	0
Zurückgenommene Anteile (Zwangsrücknahmen)	11 307	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	10 533 229	10 544 536
Anzahl gekündigte Anteile	keine	keine
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode	104.37	100.88
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	1 063 704 195.75	1 036 358 526.52
Ausschüttung	-34 796 968.80	-34 796 968.80
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf in laufenden Ertrag	-1 140 650.16	0.00
Gesamterfolg	72 113 379.99	62 504 338.03
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungskonti	-102 000.00	-361 700.00
Pro Saldo Einlage/Entnahme Amortisationsfonds Immobilien	-406 704.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	1 099 371 252.78	1 063 704 195.75
Informationen zur Bilanz	31.12.16	31.12.15
Abschreibungskonti	29 030 744.67	29 437 448.67
Rückstellungskonti	14 862 926.13	14 964 926.13
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0.00	0.00

Erfolgsrechnung	Rechnungsperiode	01.01.16 31.12.16	01.01.15 31.12.15
Ertrag			
Erträge der Bank- und Postguthaben		233.07	53.46
Mietzinseinnahmen		74 344 084.15	75 050 326.00
Aktiviert Bauzinsen		78 701.40	36 175.70
Sonstige Erträge		265 509.90	265 595.09
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen		0.00	0.00
Total Ertrag		74 688 528.52	75 352 150.25
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten		-4 069 883.33	-3 979 297.38
Sonstige Passivzinsen	[5]	-451 865.08	-433 265.20
Unterhalt und Reparaturen	[6]	-7 717 781.46	-11 345 532.90
Liegenschaftsaufwand		-3 766 438.27	-4 316 447.73
Steuern und Abgaben		-10 297 594.15	-9 271 035.65
Verwaltungsaufwand	[7]	0.00	0.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	[7]	0.00	0.00
Abschreibungen auf Grundstücken	[8]	406 704.00	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen		102 000.00	361 700.00
Reglementarische Vergütungen an:			
die Fondsleitung	[9]	-11 761 665.10	-11 516 704.20
die Depotbank	[7]	0.00	0.00
die Immobilienverwaltungen		0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	[10]	-34 201.01	-85 384.54
Ausrichtung laufender Ertrag bei der Rücknahme von Anteilen		0.00	0.00
Total Aufwand		-37 590 724.40	-40 585 967.60
Nettoertrag		37 097 804.12	34 766 182.65
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	[11]	4 532 921.15	0.00
Realisierter Erfolg		41 630 725.27	34 766 182.65
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	[12]	30 482 654.72	27 738 155.38
Gesamterfolg		72 113 379.99	62 504 338.03
Verwendung des Erfolges			
Nettoertrag des Rechnungsjahres		37 097 804.12	34 766 182.65
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres		0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre		0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres		2 372 519.91	2 403 306.06
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		39 470 324.03	37 169 488.71
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg		-34 759 655.70	-34 796 968.80
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg		0.00	0.00
Pro Saldo Einlage/ Entnahme gesetzlicher Reserven Immobiliengesellschaften		0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung		4 710 668.33	2 372 519.91

Kommentar zur Jahresrechnung

Vermögensrechnung

- [1] Die sonstigen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Guthaben aus Nebenkosten-Abrechnungen (CHF 5.89 Mio.), Forderungen gegenüber Mietern sowie sonstigen Dritten (CHF 1.81 Mio.) sowie aktive Rechnungsabgrenzungen (CHF 1.36 Mio.).
- [2] Siehe Hypothekenverzeichnis auf Seite 20 f.
- [3] Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten zur Hauptsache transitorische Passiven (CHF 13.81 Mio.), Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Nebenkostenabrechnungen (CHF 7.27 Mio.) sowie weitere kurzfristige Verbindlichkeiten (CHF 4.07 Mio.).
- [4] Die geschätzten Liquidationssteuern sind, insbesondere bedingt durch die Wertentwicklung der Liegenschaften, um CHF 7.13 Mio. angestiegen.

Erfolgsrechnung

- [5] Die sonstigen Passivzinsen entsprechen vorwiegend den Baurechtszinsen.
- [6] Die Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen von insgesamt CHF 7.72 Mio. teilen sich auf in CHF 6.24 Mio. für Instandhaltungen sowie CHF 1.48 Mio. für Instandsetzungen.
- [7] Der Aufwand für die Liegenschaftsverwaltung, der Verwaltungsaufwand und der Aufwand für Schätzung, Revision sowie Depotbank ist in der reglementarischen Vergütung zugunsten der Fondsleitung enthalten.
- [8] Aufgrund des Verkaufes der Liegenschaft in Biel, Poststrasse 17/17a/17b, wurden CHF 0.4 Mio. des Amortisationsfonds aufgelöst.
- [9] Die reglementarische Vergütung an die Fondsleitung umfasst zum einen die pauschale Verwaltungskommission von effektiv 0.5% des Gesamtfondsvermögens und zum anderen eine Kommission von 6% der Mietzinseinnahmen für die Verwaltung der Immobilien.
- [10] Die Position beinhaltet vor allem Rechtsberatungskosten.
- [11] Der realisierte Kapitalgewinn von CHF 4.53 Mio. resultiert aus den Verkäufen der Liegenschaften Poststrasse 17/17a/17b in Biel und Lyss-Strasse 65–67/73 in Nidau.
- [12] Der nicht realisierte Kapitalgewinn ist das Ergebnis eines positiven Bewertungseffektes, abzüglich der Veränderung der latenten Liquidationssteuern.

Inventar der Liegenschaften am Ende der Rechnungsperiode

Adresse	PLZ	Ort	Kanton	Gesteigungs- kosten	Versicherungswert	Verkehrswert	Bruttoertrag	Eigentums- form*	Leerstands- quote
Wohnbauten									
Grossmatt 2	8910	Affoltern a. A.	ZH	1 400 014.75	1 706 000.00	2 670 000.00	122 183.14	AEG	0.51%
Wiesenstrasse 2/4/6/8	8910	Affoltern a. A.	ZH	4 220 000.00	7 665 000.00	9 600 000.00	465 999.12	AEG	0.02%
Jurastrasse 9/11/13/15	3422	Alchenflüh	BE	6 853 700.90	6 372 200.00	8 760 000.00	423 094.36	AEG	6.82%
Binningerstrasse 11/13 / Spitzgartenweg 2	4123	Allschwil	BL	8 110 095.85	5 667 000.00	7 640 000.00	403 568.62	AEG	3.20%
Kleine Zelg 1/3/7	9320	Arbon	TG	3 116 229.05	5 766 000.00	4 880 000.00	267 369.00	AEG	2.86%
Via al Pascolo 3/5	6612	Ascona	TI	15 764 559.10	13 886 680.00	17 770 000.00	841 776.82	AEG	8.43%
Pizolstrasse 13/13a/13b	7310	Bad-Ragaz	SG	2 292 099.45	4 098 000.00	4 520 000.00	221 218.00	AEG	0.00%
Christoph Merian-Platz 2/4/6/8	4052	Basel	BS	4 410 903.15	9 512 000.00	7 030 000.00	528 639.40	BR + AEG	0.72%
Solothurnstrasse 44	4053	Basel	BS	3 714 336.70	4 202 000.00	4 500 000.00	238 084.95	AEG	0.00%
Auenring 15/17/19/21	8303	Bassersdorf	ZH	8 997 684.00	19 370 000.00	16 370 000.00	875 434.00	AEG	0.84%
Holligenstrasse 107/109/121	3008	Bern	BE	19 621 680.21	29 467 000.00	32 120 000.00	1 472 055.45	AEG	2.73%
Wabernstrasse 92	3007	Bern	BE	1 835 010.15	1 917 500.00	2 470 000.00	110 909.50	AEG	0.00%
Kastanienweg 18/20/22	4562	Biberist	SO	8 567 950.00	9 535 960.00	10 200 000.00	481 815.55	AEG	8.03%
Krähstelstrasse 17 / Baumackerstrasse 6/8/10	8107	Buchs	ZH	4 674 552.20	7 788 400.00	9 010 000.00	475 175.14	AEG	0.06%
Kaffeestrasse 15-17	8180	Bülach	ZH	28 237 245.60	16 102 000.00	27 730 000.00	45 769.50	AEG	3.39%
Tiergarten 39/41	3400	Burgdorf	BE	6 437 991.00	5 386 172.00	5 120 000.00	289 549.03	AEG	1.40%
Ch. de Champ-Pamont 123	1033	Cheseaux	VD	2 893 580.50	3 207 156.00	3 540 000.00	215 518.28	AEG	1.11%
Av. Mayor-Vautier 32	1815	Clarens	VD	2 707 597.00	5 095 917.00	4 370 000.00	245 483.26	AEG	0.00%
Hofackerstrasse 15/17/19/26/28/30/32	8953	Dietikon	ZH	11 223 935.11	14 706 000.00	17 090 000.00	679 637.19	AEG	0.16%
Luberzenstrasse 10/12	8953	Dietikon	ZH	3 584 085.65	5 480 000.00	6 500 000.00	322 360.08	AEG	0.20%
Grünenstrasse 23/27	8600	Dübendorf	ZH	7 222 728.15	8 231 200.00	8 340 000.00	435 811.10	AEG	1.35%
Brugerastrasse 42/44/46	3186	Düdingen	FR	11 233 821.55	10 355 700.00	12 930 000.00	665 438.40	AEG	1.52%
Einschlagstrasse 31/33/35/39/41	4622	Egerkingen	SO	19 863 687.60	13 796 152.00	21 000 000.00	819 973.90	AEG	16.24%
Landskronweg 17-29	4107	Ettingen	BL	20 227 590.19	10 550 000.00	18 690 000.00	362 393.02	AEG	47.58%
Le Frêne 1-3 / 5-7	1072	Forel	VD	6 810 781.68	8 026 438.00	8 200 000.00	489 294.75	AEG	7.07%
Rückimattweg 3	3312	Fraubrunnen	BE	3 457 466.30	4 901 174.00	3 580 000.00	192 309.60	AEG	1.06%
Oststrasse 1-7	8500	Frauenfeld	TG	11 263 117.40	11 499 000.00	13 600 000.00	676 719.87	AEG	1.13%
Route de Beaumont 5	1700	Freiburg	FR	7 910 666.70	14 184 929.00	12 580 000.00	739 935.59	AEG	2.65%
Route de Bertigny 16/18/20 / Sentier Daler 2/4	1700	Freiburg	FR	5 849 996.75	11 974 300.00	13 720 000.00	880 677.45	AEG	0.43%
Route Joseph-Chaley 27-35	1700	Freiburg	FR	11 680 480.97	15 201 100.00	15 460 000.00	736 271.11	AEG	4.13%
Wichelackerstrasse 27-35	3144	Gasel	BE	10 164 159.76	9 772 300.00	11 410 000.00	555 944.25	AEG	4.28%
St. Gallerstrasse 91/91a/93	9403	Goldach	SG	4 620 004.85	6 684 000.00	6 630 000.00	334 470.53	AEG	3.77%
Neuchlenstrasse 11	9202	Gossau	SG	3 177 594.00	3 616 640.00	4 630 000.00	229 037.19	AEG	0.78%
Bächelackerstrasse 1/3/5/7/9/11	8128	Hintereggen	ZH	6 343 596.60	10 268 700.00	12 760 000.00	560 819.95	AEG	2.07%
Drusbergstrasse 24/25/26/27/28/29/30	8810	Horgen	ZH	7 811 852.60	13 843 600.00	16 040 000.00	829 411.25	AEG	0.00%
Rougemontweg 1-5	3626	Hünibach	BE	3 148 100.00	5 263 200.00	6 630 000.00	343 568.16	AEG	1.57%
Zedtwitzweg 2-6	3626	Hünibach	BE	3 509 400.00	5 336 600.00	6 480 000.00	331 004.33	AEG	5.82%
Am Dorfbach 15-21 / 23-27	8307	Illnau-Effretikon	ZH	34 980 899.70	23 855 000.00	43 690 000.00	1 848 696.50	AEG	3.61%
Hummelbergstrasse 42/44	8645	Jona	SG	14 219 243.30	11 093 000.00	17 630 000.00	782 197.34	AEG	3.33%
Eichweg 5	5742	Kölliken	AG	1 703 710.00	1 955 216.00	1 950 000.00	114 223.28	AEG	3.73%
Eichweg 7/9	5742	Kölliken	AG	3 061 844.50	3 650 324.00	3 630 000.00	156 206.65	AEG	23.07%
Blinzernfeldweg 10/12/14/16	3098	Köniz	BE	4 581 461.80	7 854 700.00	8 510 000.00	425 760.55	AEG	3.19%
Romanshornstrasse 24/26	8280	Kreuzlingen	TG	5 321 454.23	5 191 000.00	6 360 000.00	316 532.28	AEG	0.40%
Wichlernweg 7/9/11	6010	Kriens	LU	8 422 094.00	11 332 000.00	15 470 000.00	714 641.17	AEG	0.73%
Av. Charles-Naine 7	2300	La Chaux-de-Fonds	NE	1 960 592.70	3 090 000.00	2 020 000.00	160 887.00	AEG	0.57%
Hintere Bahnhofstrasse 10	8853	Lachen	SZ	7 035 451.98	11 336 825.00	9 950 000.00	551 995.67	AEG	1.62%
Aufhabenweg 9/11	4900	Langenthal	BE	2 192 282.85	3 955 200.00	3 470 000.00	191 128.50	AEG	1.92%
Napfstrasse 2/2a/4/6	3550	Langnau i.E.	BE	2 380 000.35	4 635 400.00	4 530 000.00	237 628.82	AEG	0.18%
Av. de la Chablère 21b/21c	1004	Lausanne	VD	6 223 877.10	7 930 060.00	11 140 000.00	580 492.50	AEG	1.04%
Av. Eugène Rambert 3	1005	Lausanne	VD	5 965 690.85	4 165 938.00	5 870 000.00	296 809.24	AEG	1.46%
Avenue Druey 12	1018	Lausanne	VD	2 932 000.00	4 257 563.00	4 580 000.00	273 319.41	AEG	0.00%
Avenue Virgile Rossel 12	1005	Lausanne	VD	4 842 570.85	3 927 064.00	7 140 000.00	387 697.94	AEG	0.74%
Chemin des Clochetons 4 ^{bis} / Avenue d'Echallens 35	1004	Lausanne	VD	8 497 281.80	9 978 575.00	13 810 000.00	860 760.30	AEG	0.23%
Chemin des Sauges 10/10 ^{bis}	1018	Lausanne	VD	3 524 879.60	2 706 758.00	4 080 000.00	211 512.22	AEG	0.00%
Chemin Isabelle de Montolieu 131	1010	Lausanne	VD	10 636 207.94	20 744 102.00	18 920 000.00	1 103 151.94	AEG	0.41%
Via Varenna 34/36	6601	Locarno	TI	9 167 105.75	7 668 801.00	11 270 000.00	526 765.52	AEG	3.59%

Adresse	PLZ	Ort	Kanton	Gesteigungs- kosten	Versicherungswert	Verkehrswert	Bruttoertrag	Eigentums- form*	Leerstands- quote
Chemin du Grand-Clos 35	1869	Massongex	VS	3 999 965.40	5 844 512.00	4 330 000.00	260 433.75	AEG	0.00%
Breitfeldstrasse 15–19 / Sandgrubenstrasse 4	5634	Merenschwand	AG	19 898 349.70	13 799 400.00	18 630 000.00	829 033.25	AEG	17.14%
Av. Ste-Cécile 1–3	1217	Meyrin	GE	4 455 433.15	13 859 411.00	8 250 000.00	533 789.95	AEG	0.47%
Av. de l'Europe 4a/b + 4c/d	1870	Monthey	VS	8 821 049.09	11 182 320.00	10 350 000.00	619 487.35	AEG	1.15%
Av. de l'Industrie 27	1870	Monthey	VS	4 302 361.80	7 166 412.00	5 060 000.00	313 718.60	AEG	4.71%
Av. de l'Industrie 45	1870	Monthey	VS	4 818 843.80	7 280 821.00	6 630 000.00	405 175.95	AEG	0.00%
Stägmatt 4–28	3302	Moosseedorf	BE	45 974 991.50	23 922 975.00	50 580 000.00	2 205 712.10	AEG	10.13%
Rives de la Morges 4/5	1110	Morges	VD	6 666 868.19	8 782 469.00	10 570 000.00	610 099.67	AEG	0.22%
Furkastrasse 71/73a/73b/75	3904	Naters	VS	22 251 514.35	19 840 804.00	21 500 000.00	1 053 068.80	AEG	13.81%
Austrasse 91–99	3176	Neuenegg	BE	13 466 759.75	11 880 000.00	13 040 000.00	673 691.15	AEG	3.34%
Lyss-Strasse 51/53/55/57/59	2560	Nidau	BE	7 199 945.40	14 796 300.00	10 640 000.00	676 601.00	AEG	2.59%
Weyermattstrasse 38/40	2560	Nidau	BE	2 735 410.67	4 250 000.00	3 410 000.00	190 716.40	AEG	0.00%
Zürcherstrasse 9/11	8102	Oberengstringen	ZH	3 632 399.10	3 020 000.00	5 210 000.00	240 533.44	AEG	0.18%
Buchenwies 1	9242	Oberuzwil	SG	2 709 534.80	2 805 600.00	3 170 000.00	151 680.08	AEG	2.41%
Wegmühlegässli 59–63	3072	Ostermundigen	BE	2 990 700.00	6 336 600.00	7 310 000.00	395 728.53	AEG	4.84%
Hinwilerstrasse 202–208	8626	Ottikon	ZH	9 057 945.95	8 763 900.00	10 830 000.00	506 340.70	AEG	2.09%
Schärackerstrasse 7	8330	Pfäffikon	ZH	3 006 528.85	4 728 700.00	6 000 000.00	308 801.10	AEG	0.00%
Chemin de la Rapille 5	1008	Prilly	VD	5 335 018.00	7 114 840.00	9 160 000.00	533 134.90	AEG	0.18%
Chemin de la Rapille 7	1008	Prilly	VD	4 901 000.20	7 024 050.00	8 080 000.00	454 938.46	AEG	0.89%
Avenue de Lavaux 4	1009	Pully	VD	5 271 077.52	8 288 833.00	7 400 000.00	478 800.13	AEG	0.30%
Kantonsstrasse 60	8864	Reichenburg	SZ	16 036 319.35	16 583 020.00	17 700 000.00	793 302.75	AEG	5.41%
Buchenstrasse 1–11 / Tannenstrasse 2–6	4533	Riedholz	SO	13 692 361.42	17 664 600.00	15 880 000.00	814 194.75	AEG	5.07%
Gotenstrasse 7–25 / Helvetierstrasse 10–28	4125	Riehen	BS	11 909 353.80	25 327 000.00	22 750 000.00	1 438 744.43	BR + AEG	1.77%
Sonnenring 1–13A	8590	Romanshorn	TG	32 305 611.65	30 741 000.00	35 760 000.00	1 730 353.41	AEG	5.44%
Chilestieg 7/9/11/13/15	8153	Rümlang	ZH	6 365 851.65	8 834 300.00	11 600 000.00	586 859.31	AEG	0.00%
Postmatte 1/3/5	6214	Schenkon	LU	7 864 140.98	8 580 000.00	9 130 000.00	478 533.65	AEG	0.44%
Zellburg 2/3/4	6214	Schenkon	LU	8 746 403.68	9 781 000.00	9 820 000.00	502 795.56	AEG	3.47%
Schönenwerdstrasse 3/5	8952	Schlieren	ZH	6 705 619.65	7 329 000.00	9 660 000.00	462 912.72	AEG	1.37%
Solothurnstrasse 9/11	3322	Schönbühl	BE	4 637 416.60	4 520 622.00	4 230 000.00	228 286.15	AEG	0.97%
Adlerstrasse 1	8854	Siebnen	SZ	4 952 766.15	7 656 230.00	9 010 000.00	448 206.90	AEG	0.00%
Avenue des Platanes 15	3960	Sierre	VS	20 801 950.45	18 018 683.00	20 770 000.00	843 176.90	AEG	24.93%
Avenue de Tourbillon 68/70	1950	Sion	VS	3 549 277.85	5 584 928.00	4 450 000.00	286 538.15	AEG	0.00%
Untere Sternengasse 15/15a/15b / 17/17a/17b	4500	Solothurn	SO	22 263 623.00	20 092 610.00	24 270 000.00	1 120 925.55	AEG	6.20%
Rotzenbühlstrasse 20	8957	Spreitenbach	AG	4 696 999.80	8 990 000.00	10 540 000.00	514 197.10	AEG	0.24%
Burenbüchelstrasse 18/18a/18b	9016	St. Gallen	SG	1 838 854.55	3 194 000.00	3 820 000.00	165 218.00	AEG	10.06%
Haggenhaldenstrasse 9–15	9014	St. Gallen	SG	10 253 926.05	9 405 342.00	12 250 000.00	539 161.90	AEG	1.64%
Rue du Rafour 3	2024	St-Aubin	NE	1 690 999.50	3 582 071.58	2 950 000.00	183 629.41	AEG	0.00%
Im Schwäbis 1. Etappe Mittel- strasse 10/12, Merkurstrasse 4/6/8, Schwäbisstrasse 19/21	3612	Steffisburg	BE	11 283 512.32	21 015 700.00	22 060 000.00	1 226 865.11	AEG	0.15%
Im Schwäbis 2. Etappe Mittelstrasse 6/8, Merkurstrasse 10/12/22	3612	Steffisburg	BE	8 917 812.24	15 572 400.00	16 830 000.00	922 172.71	AEG	0.22%
Streumattweg 14–18	4802	Strengelbach	AG	3 109 160.95	4 609 000.00	4 190 000.00	230 217.54	AEG	6.36%
Mattenweg 1/3	2557	Studen	BE	5 660 642.58	5 000 000.00	6 730 000.00	213 296.50	AEG	11.64%
Im Lingg 3/5	8800	Thalwil	ZH	2 946 335.95	4 988 300.00	6 060 000.00	274 915.81	AEG	1.05%
Länggasse 90/92	3600	Thun	BE	5 746 226.25	6 067 648.00	7 850 000.00	389 040.55	AEG	0.47%
Neufeldstrasse 8–10e	3604	Thun	BE	9 474 800.00	12 889 100.00	11 010 000.00	663 436.45	AEG	3.92%
Pestalozzistrasse 85a/85b	3600	Thun	BE	1 735 367.00	4 055 000.00	4 520 000.00	243 327.55	AEG	2.04%
Siedlungsstrasse 3/5/7	3603	Thun	BE	18 039 415.25	14 190 000.00	21 330 000.00	1 015 561.19	AEG	2.48%
Von May-Strasse 15–21	3601	Thun	BE	14 084 383.30	11 450 000.00	17 080 000.00	803 925.48	AEG	0.76%
Gschwaderstrasse 40 / Ifangweg 2–8	8610	Uster	ZH	8 008 662.90	14 326 900.00	18 110 000.00	832 076.50	AEG	0.71%
Chemin de Pont Céard 1–3	1290	Versoix	GE	10 829 500.00	15 018 381.00	14 820 000.00	988 204.68	AEG	0.40%
Rte de St-Légier 12–12A	1800	Vevey	VD	3 989 590.42	4 709 333.00	5 550 000.00	280 874.45	AEG	1.47%
Rte de St-Légier 8–8A	1800	Vevey	VD	3 946 632.35	4 867 729.00	5 520 000.00	277 266.53	AEG	3.15%
Chemin de Beaulieu 4–7	1752	Villars-sur-Glâne	FR	10 359 227.55	14 143 100.00	11 020 000.00	648 407.34	AEG	0.93%
Bondelistrasse 66	3084	Wabern	BE	15 863 008.00	19 194 117.00	16 690 000.00	938 579.55	AEG	3.65%
Melchrütistrasse 31–39	8304	Wallisellen	ZH	20 141 981.60	15 141 473.00	25 090 000.00	1 136 290.50	AEG	1.37%

Adresse	PLZ	Ort	Kanton	Gestehungs- kosten	Versicherungswert	Verkehrswert	Bruttoertrag	Eigentums- form*	Leerstands- quote
Sonnenriedstrasse 3	8855	Wangen	SZ	1 729 224.00	2 771 513.00	2 770 000.00	147 108.81	AEG	0.41%
Neugrubenstrasse 21–29	9500	Wil	SG	21 388 158.25	14 508 524.00	25 810 000.00	1 091 629.23	AEG	6.79%
Strahleggstrasse 64–68	8400	Winterthur	ZH	6 128 175.35	8 150 000.00	11 800 000.00	530 019.05	AEG	2.81%
Unterviesenstrasse 2/4/6/8	8408	Winterthur	ZH	4 828 506.25	9 700 000.00	9 810 000.00	482 858.55	AEG	0.91%
Chemin de Sous Bois 3	1400	Yverdon	VD	4 416 477.35	3 197 876.00	4 920 000.00	274 609.06	AEG	1.09%
Herrligstrasse 26/28/30	8048	Zürich	ZH	10 790 053.15	9 455 000.00	13 490 000.00	686 682.90	AEG	0.58%
Schwandenholzstrasse 234–240	8046	Zürich-Affoltern	ZH	8 624 250.80	11 510 679.00	11 220 000.00	610 310.28	BR + AEG	2.87%
Caspar-Wüst-Strasse 64/66 / Rümlangstrasse 86/88	8052	Zürich-Seebach	ZH	4 701 374.20	9 630 400.00	10 490 000.00	520 920.20	AEG	0.00%
Stiglenstrasse 59	8052	Zürich-Seebach	ZH	6 408 089.60	7 543 890.00	10 780 000.00	474 280.32	AEG	1.65%
Engweg 1/3	8006	Zürich-Unterstrass	ZH	10 663 528.20	9 367 000.00	16 860 000.00	709 327.56	AEG	10.47%

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Räffelstrasse 25	8045	Zürich 3	ZH	13 851 860.75	34 910 400.00	27 160 000.00	1 718 191.29	AEG	3.85%
Josefstrasse 92	8005	Zürich 5	ZH	8 493 658.15	13 040 000.00	18 680 000.00	1 003 020.64	AEG	0.12%

Gemischte Bauten

Allschwilerstrasse 38 / Birkenstrasse 43	4055	Basel	BS	5 115 382.50	3 978 000.00	4 120 000.00	253 509.90	AEG	0.68%
Viktoriastrasse 15	3900	Brig	VS	13 054 498.45	12 233 837.00	15 340 000.00	803 046.55	AEG	7.81%
Route de Florissant 86a	1206	Genf	GE	8 376 540.04	22 180 332.00	15 900 000.00	819 264.36	AEG	3.18%
Av. Charles-Naine 1/3/5	2300	La Chaux-de-Fonds	NE	7 862 954.08	11 325 000.00	7 560 000.00	575 103.79	AEG	1.38%
Av. de Morges 161 / Rue de Genève 98	1004	Lausanne	VD	7 747 009.80	14 066 818.00	13 140 000.00	757 548.51	AEG	0.24%
Avenue de la Sallaz 29/31	1010	Lausanne	VD	7 648 570.60	9 130 780.00	11 200 000.00	711 054.14	AEG	0.15%

Stockwerkeigentum	0.00	0.00	0.00	0.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	0.00	0.00	0.00	0.00
Verkaufte Liegenschaften	0.00	0.00	0.00	863 490.95 AEG
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	1 096 378 688.30	1 280 274 127.58	1 478 840 000.00	74 344 084.15

* Legende:
AEG: Alleineigentum
BR: Baurecht

Veränderung im Liegenschaftsbestand

Liegenschaftsbezeichnung	Art	Datum der Eigentumsübertragung
Käufe		
Kaffeestrasse 15–17, Bülach ZH	Bestandesliegenschaft	15.12.16
Verkäufe		
Siedlungsstrasse 3/5/7, Thun BE	Landabtretung	01.01.16
Lyss-Strasse 65/67/73, Nidau BE	Bestandesliegenschaft	01.12.16
Poststrasse 17/17a/17b, Biel-Mett BE	Bestandesliegenschaft	01.12.16

Zusammenfassung Liegenschaftsinventar

	Gestehungskosten CHF	%	Versicherungswert CHF	%	Verkehrswert CHF	%	Bruttoertrag CHF	%
Wohnbauten	1 024 228 213.93	93.42	1 159 408 960.58	90.55	1 365 740 000.00	92.35	66 839 854.02	89.91
<i>davon im Baurecht</i>	<i>24 944 507.75</i>	<i>2.28</i>	<i>46 349 679.00</i>	<i>3.62</i>	<i>41 000 000.00</i>	<i>2.77</i>	<i>2 577 694.11</i>	<i>3.47</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	22 345 518.90	2.04	47 950 400.00	3.75	45 840 000.00	3.10	2 721 211.93	3.66
Gemischte Bauten	49 804 955.47	4.54	72 914 767.00	5.70	67 260 000.00	4.55	3 919 527.25	5.27
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	863 490.95	1.16
Im Baurecht abgegebenes Bauland	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total	1 096 378 688.30	100.00	1 280 274 127.58	100.00	1 478 840 000.00	100.00	74 344 084.15	100.00

Verzeichnis der Immobiliengesellschaften

Immobiliengesellschaft	Domizil
Arctus Immobilien AG	Ostermundigen
Berval Immobilien AG	Ostermundigen

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

Hypotheken

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag in CHF
Zurückbezahlte Hypotheken			
31.12.15	29.01.16	0.400%	3 000 000.00
31.12.15	29.02.16	0.400%	2 500 000.00
30.06.16	31.07.16	0.450%	1 000 000.00
27.06.16	31.07.16	0.450%	2 000 000.00
31.05.16	31.08.16	0.450%	1 250 000.00
25.05.16	31.08.16	0.400%	3 300 000.00
31.07.16	31.10.16	0.400%	1 350 000.00
11.11.10	30.11.16	1.790%	4 904 000.00
30.09.16	31.12.16	0.400%	1 000 000.00
30.09.16	31.12.16	0.400%	2 300 000.00
30.09.16	31.12.16	0.400%	4 500 000.00
Total zurückbezahlte Hypotheken			27 104 000.00

Hypotheken am Ende der Rechnungsperiode

Kurzfristige Hypotheken			
30.09.16	31.12.16	0.350%	3 860 000.00
30.09.16	31.12.16	0.350%	4 400 000.00
30.09.16	31.12.16	0.350%	4 400 000.00
30.09.16	31.12.16	0.400%	3 000 000.00
30.09.16	31.12.16	0.400%	10 710 000.00
30.11.16	31.12.16	0.390%	5 000 000.00
30.11.16	31.12.16	0.500%	4 700 000.00
06.10.16	06.01.17	0.430%	1 200 000.00
31.10.16	31.01.17	0.350%	5 000 000.00
31.10.16	31.01.17	0.400%	3 650 000.00
31.10.16	31.01.17	0.500%	1 575 000.00
18.11.16	18.02.17	0.430%	1 000 000.00
30.11.16	28.02.17	0.400%	3 000 000.00
30.11.16	28.02.17	0.450%	750 000.00
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%	1 900 000.00
30.09.10	30.09.17	1.890%	2 526 000.00
11.11.10	30.11.17	1.950%	3 600 000.00
Total kurzfristige Hypotheken			70 554 000.00

Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)			
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%	2 950 000.00
18.04.11	30.04.21	2.900%	3 860 000.00
18.04.11	30.04.21	2.900%	4 350 000.00
Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)			21 826 000.00

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag in CHF
Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)			
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	1.840%	3 000 000.00
24.04.14	24.04.24	1.900%	3 000 000.00
01.11.12	31.10.24	1.550%	2 500 000.00
15.12.16	28.02.25	1.030%	8 550 000.00
16.04.13	16.04.25	1.850%	12 000 000.00
15.12.16	28.05.25	0.950%	8 775 000.00
24.04.14	30.04.26	2.000%	350 000.00
24.04.14	30.04.26	2.000%	780 000.00
24.04.14	30.04.26	2.000%	870 000.00
23.04.15	30.04.26	1.100%	4 500 000.00
30.09.15	30.09.26	0.520%	5 000 000.00
07.11.12	08.11.27	1.910%	3 000 000.00
27.11.12	29.11.27	1.950%	6 685 000.00
18.04.13	18.04.28	1.990%	15 000 000.00
27.06.13	27.06.28	2.120%	2 000 000.00
24.04.14	30.04.29	2.200%	500 000.00
24.04.14	30.04.29	2.200%	1 000 000.00
25.04.16	30.04.29	0.840%	5 000 000.00
31.05.16	31.05.29	0.900%	2 450 000.00
29.06.16	29.06.29	0.920%	4 000 000.00
02.07.16	02.07.29	0.920%	440 000.00
31.12.15	31.12.30	1.190%	11 000 000.00
23.04.15	30.04.31	1.390%	6 000 000.00
31.12.12	31.12.32	1.950%	5 500 000.00
09.02.13	08.02.33	2.040%	5 000 000.00
18.04.13	19.04.33	2.080%	6 000 000.00
28.05.13	27.05.33	2.040%	10 000 000.00
24.04.14	24.04.34	2.390%	4 000 000.00
23.04.15	30.04.35	1.490%	6 000 000.00
30.09.15	30.09.35	1.460%	1 900 000.00
30.09.15	30.09.35	1.460%	2 000 000.00
30.09.15	30.09.35	1.460%	9 100 000.00
25.04.16	25.04.36	1.100%	10 000 000.00
Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)			184 900 000.00
Total			277 280 000.00

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

Im Jahr 2016 wurden keine Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen der Swisscanto Fondsleitung AG getätigt.

Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte

Geschäfte mit Nahestehenden

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

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

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

Nichtbilanzierte Verpflichtungen/ Eventualverpflichtungen

Es bestehen weder nichtbilanzierte Verpflichtungen noch Eventualverpflichtungen.

Offenlegung von Leerständen

Die Handhabung von Leerstandskosten wurde per 1. Januar 2016 geändert.

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

Im Zeitraum vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 betrifft dies die Liegenschaft in Ettingen, Landskronweg 17–29.

Rechtliches

Die zum SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND IFCA gehörende Immobiliengesellschaft Arctus Immobilien AG ist Klägerin in einem Prozess. Es handelt sich dabei um eine Ausweisung im Zusammenhang mit nicht bezahlten Mietzinsforderungen.

Zwangsrücknahmen

Der am 1. März 2013 in Kraft getretene Art. 144c Abs. 7 KKV verlangt, dass Anteilscheine, die gemäss Artikel 108 Absatz 2 als Wertpapiere ausgestaltet sind, die auf den Inhaber lauten, in Wertpapiere umgewandelt werden müssen, die auf den Namen lauten. Zur Umsetzung dieser Vorgabe verlangte § 5 Ziff. 8 des Fondsvertrages, dass auf den Inhaber laufende und als Wertpapiere ausgestaltete Anteilscheine bis zum 30. Dezember 2015 der Fondsleitung oder deren Beauftragten zu präsentieren sind, um in buchmässige Anteile umgetauscht zu werden. Soweit am 31. Dezember 2015 noch physische Inhaberanteile bestanden, erfolgte eine zwangsweise Rücknahme. Am 24.02.2016 wurde ein den Anteilscheinen entsprechender Betrag im Gegenwert in Schweizer Franken für die betreffenden Anleger bei der Depotbank hinterlegt.

Summarische Abrechnung über die erfolgten
Zwangsrücknahmen:

Nettoinventarwert pro Anteil per 31. Dezember 2015 vor Ausschüttung	CHF	100.88
Physisch ausstehende Anteilscheine per 31. Dezember 2015		11 307
Hinterlegter Betrag am 24. Februar 2016	CHF	1 140 650.16

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	Leitung und Vertrieb des Fonds	0.60%	0.50%	Gesamtfondsvermögen
Liegenschaftsverwaltungskommission	Verwaltung der einzelnen Liegenschaften	6.00%	6.00%	Nettomietzinseinnahmen
Baukommission	Erstellung von Bauten	3.00%	3.00%	Baukosten
Kauf-/Verkaufskommission	Kauf und Verkauf von Grundstücken	1.00%	1.00%	Kauf- bzw. Verkaufspreis
Depotbankkommission	U. a. Aufbewahrung des Fondsvermögens, Besorgung des Zahlungsverkehrs, Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.00%	0.00%	Nettoinventarwert

Ausschüttung für das Geschäftsjahr

Ordentliche Rechnung		
Ex-Datum		19.04.17
Zahlbar		21.04.17
Brutto je Anteil	CHF	3.300
./. 35% Eidg. Verrechnungssteuer	CHF	1.155
Netto je Anteil	CHF	2.145

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. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als drei Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
- 3 Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markterendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
- 4 Die Bewertungen der Liegenschaften für den Immobilienfonds erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in der Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, das heisst unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.
- 5 Die Bewertung unbebauter Grundstücke oder angefangener Bauten erfolgt nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF).
- 6 Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufenen Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
- 7 Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds und die bei der Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird mathematisch auf CHF 0.01 gerundet.

Bewertungsbericht

Auftrag

Die Swiss Valuation Group AG wurde beauftragt, den SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND IFCA per 31.12.2016 gemäss Swissscanto 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 Dr. David Hersberger.

Bewertungsstandards

Die Bewertungen der fertigen Bauten wurden auf der Grundlage des «Reglements über die Bewertung der Swissscanto Immobilien (Swissscanto 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).

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 (Cash-flows) in Verbindung mit der Vermietung beziehungsweise Nutzung der Liegenschaft zu prognostizieren. Die Bewertungen wurden mit dem nominalen Zweiphasen-Modell 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 gewichtete Diskontsatz beträgt 4.15%, wobei der Höchstwert 4.61% und der Tiefstwert 3.71% 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.

Veränderungen zur Vorjahresbewertung

Folgende Transaktionen wurden in der Berichtsperiode vom 1. Januar bis 31. Dezember für den SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND IFCA getätigt:

- Bülach ZH, Kaffeestrasse 15–17 (Kauf)
- Nidau BE, Lyss-Strasse 65–67/73 (Verkauf)
- Biel BE, Poststrasse 17/17a/17b (Verkauf)

Bewertungsergebnisse per 31.12.2016

Das Immobilienportfolio des SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND IFCA beinhaltet per 31.12.2016 128 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 31.12.2016 CHF 1 478 840 000, dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einem Zuwachs von CHF 54 480 000.

Die Anschaffungskosten von Bauland und angefangenen Bauten per Bewertungsstichtag, die gegebenenfalls durch Wertberichtigungen auf Basis der Bewertung per Fertigstellung abzüglich Restbaukosten korrigiert worden sind, werden durch die Fondsleitung mit CHF 0 ausgewiesen. Der Wert des Gesamtportfolios entspricht dem Marktwert und beträgt somit CHF 1 478 840 000.

Zürich, 28. Februar 2017

Swiss Valuation Group AG

Dr. Mario Del Puppo
Partner

Dr. David Hersberger
Partner

Bericht der Prüfgesellschaft

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung (Seiten 3–4, 11–13, 15–24) des Anlagefonds Swisscanto (CH) Real Estate Fund IFCA, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges, der Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen 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 Kontrollsys-

tem, 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 Kontrollsystems 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 des Swisscanto (CH) Real Estate Fund IFCA für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag.

Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung des Swisscanto (CH) Real Estate Fund IFCA für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 8. April 2016 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung sowie an die Unabhängigkeit gemäss Revisionsaufsichtsgesetz erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen

Ernst & Young AG

Sandor Frei
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Silvia Weber
BSc Business Administration