



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

Halbjahresbericht per 30. Juni 2024

Swisscanto
Fondsleitung AG



Swisscanto

Inhaltsverzeichnis

Organisation und Vertrieb	3
Finanzielle Kennzahlen	5
Kommentar des Portfoliomanagers	6
Umweltkennzahlen	8
Vermögensrechnung	10
Erfolgsrechnung	11
Kommentar zur Halbjahresrechnung	12
Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte	13
Vergütungen und Nebenkosten	14
Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes	15
Inventar der Liegenschaften per 30.06.2024	17
Verzeichnis der Immobiliengesellschaften	21
Hypothekenverzeichnis	22

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

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

Swisscanto Fondsleitung AG

Zürich, 15. August 2024

Verkaufsrestriktion:

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

Organisation und Vertrieb

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

Wichtigste Kennzahlen im Überblick



Finanzielle Kennzahlen

Übersicht / Kennzahlen		01.01.24 30.06.24	01.01.23 30.06.23	01.01.23 31.12.23
Eckdaten				
Inventarwert pro Anteil	CHF	125.05	125.18	126.90
Abzüglich 2.8% Nebenkosten	CHF	-3.50	-3.51	-3.55
Abzüglich 2.0% Kommission	CHF	-2.50	-2.50	-2.54
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	119.05	119.17	120.81
Letzter Börsenkurs per Stichtag	CHF	177.00	149.50	158.00
Höchster Börsenkurs	CHF	179.50	161.50	164.00
Tiefster Börsenkurs	CHF	158.00	147.50	142.50
Agio/Disagio		41.55%	19.43%	24.51%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz		2.84%	2.82%	2.84%
Steuerwert (per 31.12.)	CHF	158.00	148.50	158.00
Rendite und Performance				
Performance		14.50%	3.01%	8.87%
SXI Real Estate Funds TR (Benchmark)		4.93%	-0.40%	5.03%
Kurs/Gewinn-Verhältnis (P/E ratio)		90.70	81.02	44.35
Kurs/Cashflow-Verhältnis (P/CF ratio)		90.57	80.62	41.89
Anlagerendite		1.59%	1.49%	2.88%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1.54%	1.45%	2.80%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1.26%	1.18%	2.33%
Nettorendite der fertigen Bauten		1.72%	1.64%	3.34%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		65.94%	64.28%	65.92%
Mietzinsausfallrate		1.52%	2.07%	1.92%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)		0.76%	0.76%	0.76%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)		0.83%	0.93%	0.90%
Vermögensrechnung				
Liegenschaften zu Verkehrswerten	Mio. CHF	1'884.79	1'880.82	1'879.57
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	1'317.16	1'318.57	1'336.63
Fremdfinanzierungsquote		23.41%	23.19%	22.16%
Anteile / Ausschüttung				
Anteile im Umlauf		10'533'229	10'533'229	10'533'229
Gekündigte Anteile		0	0	0
Ausschüttung je Anteil	CHF	n/a	n/a	3.80
Ausschüttungsrendite		n/a	n/a	2.41%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)		n/a	n/a	100.52%
Gründungsjahr		1961		

Kennzahlen gemäss AMAS-Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13. September 2016 (Stand 31. Mai 2022). Die in diesem Bericht enthaltenen Zahlen und Angaben sind vergangenheitsbezogen. Diese dürfen nicht als Garantie für die zukünftige Entwicklung verstanden werden.

Kommentar des Portfoliomanagers

Das geldpolitische Umfeld verbesserte sich im ersten Halbjahr 2024 leicht. Die rückläufige Inflation erlaubte es der Schweizerischen Nationalbank, den Leitzins in zwei Schritten von 1.75% auf 1.25% zu senken. Die langfristige Rendite der 10-jährigen Bundesobligationen bewegte sich im Range von 0.5% bis 1.0%. Für das zweite Halbjahr wird international mit einer weiteren geldpolitischen Lockerung gerechnet. Davon profitiert auch der Immobilienanlagemarkt.

Schweizer Immobilienfonds zeigten im ersten Halbjahr 2024 mit +4.9% (SWIIT Index) eine solide Performance. Die Zuflüsse neuer Mittel über Kapitalerhöhungen in Schweizer Immobilienprodukte belebten sich ebenfalls leicht, wenn auch auf historisch tiefem Niveau. Auf dem direkten Transaktionsmarkt für Renditeliegenschaften blieb das Angebot-Nachfrage-Verhältnis ausbalanciert mit attraktiven Akquisitionsoportunitäten. Die Investorenachfrage fokussiert sich weiterhin auf das Wohnsegment und erstklassige kommerzielle Liegenschaften.

Die bedeutende Stütze der Anlageklasse Immobilien Schweiz sind die robusten Mietermärkte. Am Wohnungsmarkt herrscht angesichts der tiefen Bauvolumen bei anhaltend hoher Zuwanderung mittlerweile in vielen Schweizer Regionen eine Wohnungsknappheit, und die Wohnungsmieten nehmen auch in nicht-urbanen Gegenden zu. Die kommerzielle Flächennachfrage in den grossen Sektoren Büro, Industrie und Food-Retail verhält sich solide. In den Innenstädten von Zürich und Genf sind derzeit kaum grössere leer stehende Büroflächen zur Miete verfügbar. Ausserhalb der Innenstädte ist die Bürosituation kompetitiver, doch sind grössere Büroleerstände meist auf bestimmte Teilmärkte oder Liegenschaften beschränkt.



Ersatzneubauprojekt in Uster, Gschwaderstrasse 40 / Ifangweg 2-8

Der Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA erzielte im ersten Halbjahr 2024 ein starkes Ergebnis. Der Nettoertrag konnte trotz höherer Refinanzierungskosten von CHF 19.6 Mio. in der Vorjahresperiode auf CHF 20.6 Mio. gesteigert werden. Die Mietzinsausfallrate reduzierte sich von bereits sehr tiefen 1.9% im Geschäftsjahr 2023 auf 1.5%. Neben dem Leerstandabbau profitierte der Fonds von Mietzinsanpassungen an den gestiegenen Referenzzinssatz sowie von Mehrerträgen abgeschlossener Investitionsprojekte. Die Performance des Fonds am Finanzmarkt war mit +14.5% im ersten Halbjahr 2024 deutlich über dem Benchmark (SWIIT Index).

Für das Geschäftsjahr 2024 zielt der Fonds weiterhin auf den Erhalt der attraktiven Ausschüttung. Dafür wird an der bewährten Strategie des Fonds festgehalten. Der Fokus liegt primär auf der Potentialabschöpfung innerhalb des Bestandes durch Entwicklungsprojekte sowie mittels optimaler Bewirtschaftung. Bei der Nachhaltigkeit steht die konsequente Umsetzung der CO₂-Absenkpfad-Massnahmen im Vordergrund. Akquisitionen werden weiterhin nur selektiv in den Fokusregionen geprüft und nicht mehr strategiekonforme Objekte nach Möglichkeit veräussert.

Nachhaltigkeit



Umweltkennzahlen

Standardisierte Energie- und CO ₂ e-Bilanz ¹⁾	Einheit	2021*	2022
Abdeckung			
Gesamte Fläche EBFcalc ²⁾	m ² EBF	488'910	488'904
Massgebliche Fläche EBFcalc ²⁾	m ² EBF	486'959	472'196
Verhältnis massgebliche EBFcalc/VMF	–	1.21	1.21
Abdeckungsgrad	EBF-%	99.6%	96.6%
Energie			
Energieverbrauch	MWh/a	52'250	50'766
Energieintensität	kWh/m²EBF	107.30	107.50
Brennstoffe	Energie-%	75.4%	74.6%
Heizöl	Energie-%	17.4%	15.7%
Heizgas ³⁾	Energie-%	55.2%	56.6%
Biomasse	Energie-%	2.7%	2.3%
Wärme	Energie-%	17.2%	18.3%
Nah- und Fernwärme	Energie-%	13.5%	14.5%
Umweltwärme	Energie-%	3.7%	3.8%
Elektrizität	Energie-%	7.5%	7.1%
Elektrizität Wärme/Wärmepumpen	Energie-%	1.5%	1.5%
Elektrizität allgemein ⁴⁾	Energie-%	6.0%	5.6%
Ergänzende Angaben Energie			
Erneuerbare Energie	Energie-%	19.2%	19.2%
Fossile Energie	Energie-%	78.9%	79.0%
Emissionen			
Direkte CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ /a	7'529	7'219
Direkte CO ₂ -Emissionsintensität	kgCO ₂ /m ² EBF	15.5	15.3
Treibhausgas-Emissionen	tCO₂/a	8'324	8'041
Treibhausgas-Emissionsintensität	kgCO₂/m²EBF	17.1	17.0
Scope 1 Emissionen	Emissionen-%	89.7%	89.0%
Scope 2 Emissionen	Emissionen-%	10.3%	11.0%
Wasser			
Wasserverbrauch⁵⁾	m³/a	513'552	489'126
Wasserintensität	m³/m²EBF	1.055	1.036

¹⁾ Standardisierte Energie- und CO₂e-Bilanz für die eigentümerkontrollierten Liegenschaften. Definition der Umweltkennzahlen gemäss AMAS-Zirkular 06/2023 und KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen» 2023. Die Berechnung der Kennzahlen erfolgte nach REIDA-CO₂e-Report Methodische Grundlagen 2023 v1.2. Die Emissionen sind nach dem location-based Ansatz berechnet.

²⁾ EBFcalc ist die Bezugsgrösse für die Intensitäten; nach REIDA v1.2 aus der vermietbaren Fläche VMF berechnet.

³⁾ Der hier angegebene Anteil Erdgas umfasst auch vom Lieferanten zugemischte Anteile Biogas. Die Emissionsberechnung erfolgt als 100% Erdgas.

⁴⁾ Die Umweltkennzahlen basieren grundsätzlich auf gemessenen Werten des Energie- und Wasserverbrauchs; eine Ausnahme bildet zurzeit noch der Allgemeinstrom, hier können fehlende Werte durch REIDA-Benchmarkwerte ergänzt werden; Menge und Anteil der ergänzten Werte sind angegeben.

⁵⁾ Wasserverbrauch als Frischwasserbezug ab kommunaler Wasserversorgung.

* Die Vorjahreszahlen können sich von der letztjährigen Publikation unterscheiden. Neu wird zur Berechnung der REIDA-Standard angewendet.

Halbjahresrechnung

+

-

×

=

Vermögensrechnung

Vermögensrechnung (Verkehrswerte)	30.06.24	31.12.23
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	9'357'796.60	12'765'291.30
Grundstücke, aufgeteilt in:		
Wohnbauten	1'709'690'000.00	1'709'690'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	54'160'000.00	54'160'000.00
Gemischte Bauten	115'720'000.00	115'720'000.00
Laufende Sanierungen	5'220'448.58	0.00
Total Grundstücke	1'884'790'448.58	1'879'570'000.00
Sonstige Vermögenswerte [1]	27'755'656.18	24'299'947.78
Gesamtfondsvermögen	1'921'903'664.51	1'916'635'239.08
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten [2]	-125'200'000.00	-83'500'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten [3]	-39'062'033.01	-39'151'478.72
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-164'262'033.01	-122'651'478.72
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten [2]	-316'075'000.00	-333'000'000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-316'075'000.00	-333'000'000.00
Total Verbindlichkeiten	-480'337'033.01	-455'651'478.72
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'441'566'631.50	1'460'983'760.36
Geschätzte Liquidationssteuern	-124'406'000.00	-124'352'000.00
Nettofondsvermögen	1'317'160'631.50	1'336'631'760.36
Entwicklung der Anzahl Anteile		
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	10'533'229	10'533'229
Ausgegebene Anteile	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	10'533'229	10'533'229
Anzahl gekündigte Anteile	0	0
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode	125.05	126.90
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	1'336'631'760.36	1'338'130'568.35
Ausschüttung	-40'026'270.18	-38'972'947.30
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf in laufenden Ertrag	0.00	0.00
Gesamterfolg	20'555'141.32	37'523'839.31
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungskonten	0.00	-49'700.00
Pro Saldo Einlage/Entnahme Amortisationsfonds Immobilien	0.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	1'317'160'631.50	1'336'631'760.36
Informationen zur Bilanz		
Abschreibungskonten	27'976'679.67	27'976'679.67
Rückstellungskonten	14'243'488.23	14'243'488.23
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0.00	0.00

Erklärungen der Fussnoten/Kommentare auf Seite 12.

Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung	01.01.24 30.06.24	01.01.23 30.06.23
Ertrag		
Erträge der Bank- und Postguthaben	39'590.27	2'251.55
Mietzinseinnahmen	41'927'901.45	40'352'650.83
Aktivierte Bauzinsen	23'065.60	60'999.65
Sonstige Erträge	12'690.42	15'297.00
Total Ertrag	42'003'247.74	40'431'199.03
Aufwand		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-3'245'834.91	-2'858'821.55
Sonstige Passivzinsen [4]	-323'924.03	-327'768.92
Unterhalt und Reparaturen	-5'057'099.20	-4'693'284.90
Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in:		
Liegenschaftsaufwand	-1'358'913.83	-1'774'727.21
Verwaltungsaufwand [5]	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-4'078'176.00	-3'946'373.75
Schätzungsaufwand [5]	0.00	0.00
Prüfaufwand [5]	0.00	0.00
Abschreibungen auf Grundstücken	0.00	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	20'700.00
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung [6]	-7'320'433.45	-7'212'292.95
die Depotbank [5]	0.00	0.00
die Immobilienverwaltungen [5]	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-9'725.00	-24'136.60
Total Aufwand	-21'394'106.42	-20'816'705.88
Nettoertrag	20'609'141.32	19'614'493.15
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	79'134.95
Realisierter Erfolg	20'609'141.32	19'693'628.10
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-54'000.00	-257'818.12
Gesamterfolg	20'555'141.32	19'435'809.98

Erklärungen der Fussnoten/Kommentare auf Seite 12.

Kommentar zur Halbjahresrechnung

Vermögensrechnung

- [1] Die sonstigen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen (CHF 19.09 Mio.), Forderungen gegenüber Mietern sowie sonstigen Dritten (CHF 4.41 Mio.) und aktive Rechnungsabgrenzungen (CHF 4.26 Mio.).
- [2] Siehe Hypothekenverzeichnis auf Seite 22.
- [3] Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten zur Hauptsache Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Nebenkostenabrechnungen (CHF 17.37 Mio.), passive Rechnungsabgrenzungen (CHF 14.79 Mio.), sowie Verbindlichkeiten inklusive Mietzinsvorauszahlungen (CHF 6.90 Mio.).

Erfolgsrechnung

- [4] Die sonstigen Passivzinsen entsprechen vorwiegend den Baurechtszinsen.
- [5] Die Entschädigungen für die Immobilienverwaltung, Verwaltung, Schätzung, Revision sowie Depotbank sind in der reglementarischen Vergütung zugunsten der Fondsleitung enthalten.
- [6] Die reglementarische Vergütung an die Fondsleitung umfasst zum einen die pauschale Verwaltungskommission von effektiv 0.5% des Gesamtfondsvermögens und zum anderen eine Kommission von 6% der Mietzinseinnahmen für die Verwaltung der Immobilien.

Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte

Geschäfte mit Nahestehenden

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

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Kein Mieter des Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA hat diese Grenze im Berichtsjahr überschritten.

Nichtbilanzierte Verpflichtungen / Eventualverpflichtungen

Bei der Arctus Immobilien AG bestehen aus Bauprojekten nichtbilanzierte Verpflichtungen über CHF 39.3 Mio. Eventualverpflichtungen bestehen keine.

Bei der Berval Immobilien AG bestehen aus Bauprojekten nichtbilanzierte Verpflichtungen über CHF 1.65 Mio. Eventualverpflichtungen bestehen keine.

Offenlegung von Leerständen

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

Im Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis 30. Juni 2024 betrifft dies die Liegenschaften Basel (Allschwilerstrasse 38 / Birkenstrasse 43) sowie Uster (Gschwaderstrasse 40 / Ifangweg 2, 4, 6, 8).

Rechtliches

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

Vertriebsentschädigung

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

Bildnachweis

Das Titelbild zeigt die Liegenschaft Hummelbergstrasse 42, 44 in Jona.

Vergütungen und Nebenkosten

Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

Art der Vergütung / Zweck	Maximaler Satz (p. a.)	Basis gemäss Fondsvertrag	Effektiver Satz (p. a.)	Effektive Basis
Verwaltungskommission Leitung und Vertrieb des Fonds	0.60%	Gesamtfondsvermögen	0.50%	Gesamtfondsvermögen
Liegenschaftsverwaltungskommission Verwaltung der einzelnen Liegenschaften	6.00%	Bruttomietzinseinnahmen	6.00%	Nettomietzinseinnahmen
Baukommission Erstellung von Bauten	3.00%	Baukosten	3.00%	Baukosten
Kauf-/Verkaufskommission Kauf und Verkauf von Grundstücken	1.00%	Kauf- bzw. Verkaufspreis	1.00%	Kauf- bzw. Verkaufspreis
Depotbankkommission * Unter anderem Aufbewahrung des Fondsvermögens, Besorgung des Zahlungs- verkehrs, Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.00%	Gesamtfondsvermögen	0.00%	Gesamtfondsvermögen

Insgesamt wurden dem Fonds im ersten Halbjahr 2024 CHF 49'961 Baukommissionen belastet. Kauf-/Verkaufskommissionen wurden keine verrechnet.

* Die Entschädigung für die Depotbank ist in der reglementarischen Vergütung zugunsten der Fondsleitung (Verwaltungskommission) enthalten.

Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes

- 1 Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizerfranken berechnet.
- 2 Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche Personen als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als drei Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
- 3 Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markttrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
- 4 Die Bewertungen der Liegenschaften für den Immobilienfonds erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in der Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, das heisst unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.
- 5 Die Bewertung unbebauter Grundstücke oder angefangener Bauten erfolgt nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF).
- 6 Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufener Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
- 7 Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds und die bei der Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird mathematisch auf CHF 0.0001 gerundet.

Immobilienbestand



Inventar der Liegenschaften per 30.06.2024

Adresse	PLZ	Ort	Gestehungs- kosten	Versicherungs- wert	Verkehrs- wert	Mietzins- einnahmen	Eigen- tums- form*	Leer- stands- quote
Wohnbauten								
Grossmatt 2	8910	Affoltern a.A.	1'404'233	1'880'706	3'050'204	66'201	AEG	0.00%
Wiesenstrasse 2, 4, 6, 8	8910	Affoltern a.A.	4'239'629	8'450'151	11'400'209	255'337	AEG	0.62%
Binningerstrasse 11, 13 / Spitzgartenweg 2	4123	Allschwil	8'112'861	6'086'000	8'320'204	205'452	AEG	4.96%
Kleine Zeltg 1, 3, 7	9320	Arbon	3'118'995	6'285'000	5'370'204	149'505	AEG	0.76%
Via al Pascolo 3, 3a-b, 5, 5a-b	6612	Ascona	16'347'973	14'817'535	18'486'718	427'816	AEG	2.13%
Pizolstrasse 13, 13a, b	7310	Bad Ragaz	2'294'865	4'837'900	5'240'204	125'556	AEG	0.00%
Christoph Merian-Platz 2, 4, 6, 8	4052	Basel	4'580'116	10'755'000	8'910'209	292'687	BR + AEG	0.00%
Solothurnerstrasse 44	4053	Basel	7'697'239	5'438'000	11'190'209	198'522	AEG	0.00%
Auenring 15, 17, 19, 21	8303	Bassersdorf	10'474'394	22'425'413	18'749'396	462'495	AEG	2.24%
Holligenstrasse 107, 109, 121	3008	Bern	19'627'542	32'918'900	36'787'181	860'523	AEG	1.56%
Wabernstrasse 92	3007	Bern	1'839'239	2'115'200	2'900'204	63'042	AEG	0.00%
Kastanienweg 18, 18a, 20, 22	4562	Biberist	8'572'179	10'724'620	10'460'204	263'827	AEG	0.26%
Baumackerstrasse 6, 8, 10 / Krähstelstrasse 17, 19	8107	Buchs	8'021'766	10'549'228	12'360'209	315'622	AEG	0.33%
Kaffeestrasse 15-17	8180	Bülach	28'267'299	18'693'908	31'221'587	562'024	AEG	0.69%
Tiergarten 39, 41	3400	Burgdorf	6'472'218	5'913'171	5'440'204	146'921	AEG	6.68%
Chemin de Champ-Pamont 123	1033	Cheseaux-sur- Lausanne	2'897'371	3'592'015	4'220'209	108'007	AEG	1.92%
Hofackerstrasse 15, 17, 19, 26, 28, 30, 32	8953	Dietikon	17'606'372	19'055'704	28'547'173	583'982	AEG	0.00%
Luberzenstrasse 10, 12	8953	Dietikon	3'605'629	6'041'360	8'060'209	181'312	AEG	0.37%
Grünenstrasse 23, 25, 27	8600	Dübendorf	7'406'409	9'435'201	10'657'512	224'127	AEG	0.88%
Brugerastrasse 40a, 42, 44, 46	3186	Düdingen	11'324'921	12'585'600	13'290'973	335'879	AEG	3.14%
Einschlagstrasse 31, 33, 35, 39, 41	4622	Egerkingen	19'867'917	15'541'032	22'180'204	502'164	AEG	0.55%
Bächelacherstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11	8132	Egg	6'871'480	11'837'306	14'672'689	315'366	AEG	1.70%
Landskronweg 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29	4107	Ettingen	19'752'102	14'481'000	20'080'204	425'994	AEG	6.64%
Le Frêne 1, 3, 5, 7	1072	Forel (Lavaux)	6'866'523	8'989'611	8'630'209	258'164	AEG	3.91%
Rückimattweg 3	3312	Fraubrunnen	3'486'063	5'406'403	3'682'035	102'478	AEG	0.00%
Oststrasse 1, 3, 5, 7	8500	Frauenfeld	11'638'040	12'311'000	15'946'094	369'145	AEG	0.23%
Route de Beaumont 5	1700	Fribourg	8'946'095	16'294'529	15'583'898	392'736	AEG	5.19%
Route de Bertigny 16, 18, 20 / Sentier Jules-Daler 2, 4	1700	Fribourg	6'179'119	13'354'100	16'859'451	451'650	AEG	0.72%
Route Joseph-Chaley 27, 29, 31, 33, 35	1700	Fribourg	11'928'031	15'858'100	16'786'154	420'043	AEG	0.56%
St. Gallerstrasse 91, 91a, 93	9403	Goldach	4'624'994	7'750'000	7'550'204	188'396	AEG	0.90%
Hinwilerstrasse 202, 204, 206, 208	8626	Gossau	9'064'899	10'178'160	11'332'928	277'341	AEG	0.00%
Rougemontweg 1, 3, 5	3626	Hilterfingen	3'150'865	5'805'800	7'590'204	187'461	AEG	1.22%
Zedtwitzweg 2, 4, 6	3626	Hilterfingen	3'512'165	5'886'800	7'520'204	189'176	AEG	0.00%
Drusbergstrasse 24-30	8810	Horgen	7'882'291	16'073'649	20'620'494	444'306	AEG	0.00%
Am Dorfbach 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27	8308	Illnau- Effretikon	35'022'856	24'833'257	48'010'337	954'727	AEG	0.99%
Blinzernfeldweg 10, 10a-b, 12, 14, 14a, 16, 18	3098	Köniz	4'595'969	8'664'600	9'680'204	224'304	AEG	3.52%
Bondelistrasse 62a, 66	3084	Köniz	24'461'420	21'508'029	31'753'196	662'260	AEG	1.66%
Wichelackerstrasse 27, 29, 31, 31a, 33, 35	3144	Köniz	10'176'522	10'779'700	12'010'204	281'320	AEG	1.68%
Romanshornerstrasse 24, 26	8280	Kreuzlingen	5'413'131	5'546'000	7'190'204	168'089	AEG	5.06%

Adresse	PLZ	Ort	Gestehungs- kosten	Versicherungs- wert	Verkehrs- wert	Mietzins- einnahmen	Eigen- tums- form*	Leer- stands- quote
Wichlernweg 7, 9, 11	6010	Kriens	8'427'578	12'793'818	18'012'922	386'569	AEG	0.51%
Rue du Rafour 3	2024	La Grande Béroche	1'860'381	4'667'641	3'554'944	100'235	AEG	0.09%
Hintere Bahnhofstrasse 4, 6, 8, 10	8853	Lachen	42'196'614	35'676'223	55'367'379	1'013'595	AEG	0.29%
Aufhabenweg 9, 9a, 11	4900	Langenthal	2'313'792	4'363'000	4'050'204	79'037	AEG	7.43%
Napfstrasse 2, 2a, 4, 6	3550	Langnau	2'383'762	5'113'200	4'180'204	115'649	AEG	5.69%
Avenue de la Chablère 21b-c	1004	Lausanne	6'297'778	8'881'667	13'580'209	326'740	AEG	1.45%
Avenue Druey 12	1018	Lausanne	3'050'987	4'768'470	6'400'209	155'203	AEG	0.00%
Avenue Eugène Rambert 3	1005	Lausanne	5'968'470	4'665'850	7'890'209	157'424	AEG	0.48%
Avenue Virgile Rossel 12	1012	Lausanne	4'927'947	5'087'208	9'680'209	189'247	AEG	2.91%
Chemin des Clochetons 4 / Avenue d'Echallens 35	1004	Lausanne	8'538'394	11'610'054	17'460'770	480'445	AEG	0.15%
Chemin des Diablerets 16	1012	Lausanne	19'618'271	5'898'226	17'260'376	289'334	AEG	0.24%
Chemin des Sauges 10	1018	Lausanne	3'572'627	3'341'856	4'920'209	105'184	AEG	0.00%
Chemin Isabelle de Montolieu 131	1010	Lausanne	10'922'695	24'738'090	22'380'209	573'141	AEG	0.91%
Via Varenna 34, 36	6600	Locarno	9'409'954	8'182'858	12'045'158	272'973	AEG	0.91%
Chemin du Grand-Clos 35a-b	1869	Massongex	4'114'255	6'236'283	4'590'209	135'136	AEG	1.76%
Breitfeldstrasse 15, 17, 19 / Sandgrubenstrasse 4	5634	Merenschwand	19'908'439	15'490'310	21'300'204	497'959	AEG	0.53%
Avenue Ste-Cécile 1, 3	1217	Meyrin	5'184'116	14'884'035	10'586'173	303'993	AEG	2.98%
Avenue de l'Europe 4a-d	1870	Monthey	9'081'932	11'931'896	11'150'209	330'311	AEG	0.14%
Avenue de l'Industrie 27a	1870	Monthey	4'476'368	7'604'573	5'290'209	171'880	AEG	0.00%
Avenue de l'Industrie 45, 45a-b, 47, 47a-b	1870	Monthey	4'836'994	7'768'871	7'560'204	214'593	AEG	0.36%
Avenue Mayor-Vautier 32	1815	Montreux	2'849'595	5'707'427	5'580'209	129'315	AEG	0.00%
Stägmatt 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28	3302	Moosseedorf	46'204'343	33'559'613	54'323'151	1'191'344	AEG	1.63%
Rives de la Morges 4-5	1110	Morges	6'707'280	9'836'365	12'250'209	314'185	AEG	0.55%
Furkastrasse 71, 73a-b, 75	3904	Naters	22'456'545	21'170'778	23'570'865	615'179	AEG	0.99%
Austrasse 91, 93, 95, 97, 99, 101	3176	Neuenegg	13'531'398	13'104'800	14'546'785	351'426	AEG	2.67%
Weyerstattstrasse 38, 40	2560	Nidau	2'739'640	4'688'100	3'790'204	100'705	AEG	0.00%
Zürcherstrasse 9, 11	8102	Ober- engstringen	3'636'617	3'329'367	6'450'204	130'334	AEG	0.53%
Buchenwies 1	9242	Oberuzwil	2'769'858	3'257'300	3'416'492	75'450	AEG	16.88%
Schärackerstrasse 7	8330	Pfäffikon	3'020'823	5'489'984	7'520'209	149'136	AEG	0.00%
Avenue de la Rapille 5	1008	Prilly	5'364'703	7'968'621	10'890'209	300'060	AEG	0.05%
Avenue de la Rapille 7	1008	Prilly	5'006'904	7'866'936	9'730'209	259'655	AEG	0.00%
Avenue de Lavaux 4	1009	Pully	5'342'382	9'283'493	10'080'698	252'882	AEG	1.03%
Hummelbergstrasse 42, 44	8645	Rapperswil- Jona	14'253'948	12'867'600	21'460'209	430'027	AEG	0.64%
Kantonsstrasse 60a, b	8864	Reichenburg	16'284'688	17'694'617	18'959'678	425'168	AEG	2.60%
Buchenstrasse 1, 3, 3a, 5, 7, 7a, 9, 11 / Tannenstrasse 2, 4, 6	4533	Riedholz	13'968'754	19'860'138	14'150'204	423'492	AEG	2.50%
Gotenstrasse 5-25 / Helvetierstrasse 10-28	4125	Riehen	11'983'264	29'934'000	24'960'494	800'774	BR + AEG	0.00%
Sonnenring 1, 3, 3a, 5, 7, 9, 9a, 11, 13, 13a	8590	Romanshorn	32'419'759	34'210'000	39'870'078	930'931	AEG	3.22%
Jurastrasse 7, 7a, 9, 11, 13, 15	3422	Rüdtligen- Alchenflüh	6'879'221	7'029'100	9'160'204	191'843	AEG	11.15%
Chilestieg 7, 9, 11, 13, 15	8153	Rümlang	6'423'846	9'739'215	14'700'209	327'368	AEG	0.00%
Postmatte 1, 3, 5	6214	Schenkon	11'024'199	10'504'219	14'090'204	320'628	AEG	0.36%
Zellburg 2-4	6214	Schenkon	12'911'100	11'042'431	15'570'204	349'716	AEG	1.58%

Adresse	PLZ	Ort	Gestehungs- kosten	Versicherungs- wert	Verkehrs- wert	Mietzins- einnahmen	Eigen- tums- form*	Leer- stands- quote
Badenerstrasse 99–101	8952	Schlieren	14'744'344	8'726'895	14'723'723	253'002	AEG	0.44%
Schönenwerdstrasse 3, 5	8952	Schlieren	6'815'802	8'508'774	10'860'204	243'937	AEG	0.24%
Adlerstrasse 1	8854	Schübelbach	5'094'505	8'169'444	10'600'204	245'970	AEG	0.00%
Avenue des Platanes 15	3960	Sierre	20'806'179	19'226'516	20'640'204	508'941	AEG	3.15%
Avenue de Tourbillon 68, 70	1950	Sion	3'827'162	9'149'801	5'660'204	150'439	AEG	0.00%
Untere Sternengasse 15, 15a–b, 17, 17a–b	4500	Solothurn	22'310'892	22'589'835	27'885'645	635'769	AEG	0.66%
Rotzenbühlstrasse 20	8957	Spreitenbach	4'885'265	9'568'000	13'096'616	295'062	AEG	0.04%
Burenbüchelstrasse 18, 18a–b	9016	St. Gallen	1'843'488	3'693'600	3'850'204	96'830	AEG	1.10%
Haggenhaldenstrasse 9, 11, 13, 15	9014	St. Gallen	10'382'501	11'083'442	13'984'036	284'176	AEG	3.30%
Lehnstrasse 89, 91	9014	St. Gallen	10'427'920	9'165'100	10'049'209	205'370	AEG	2.00%
Mittelstrasse 10, 12 / Merkurstrasse 4, 6, 8 / Schwäbisstrasse 19, 21	3613	Steffisburg	11'472'435	23'182'100	27'429'237	642'194	AEG	0.89%
Mittelstrasse 6, 8 / Merkurstrasse 10, 12, 22	3613	Steffisburg	9'267'363	17'291'000	20'366'839	482'612	AEG	1.14%
Streumattweg 14, 16, 18	4802	Strengelbach	3'119'689	5'173'000	4'270'204	126'255	AEG	0.00%
Mattenweg 1, 3	2557	Studen	5'696'294	5'515'400	7'310'204	166'636	AEG	3.73%
Im Lingg 3, 5	8800	Thalwil	2'955'988	5'741'024	8'080'209	144'561	AEG	0.65%
Länggasse 90, 92	3600	Thun	5'773'102	6'693'129	8'643'757	199'744	AEG	3.57%
Neufeldstrasse 8, 8a–b, 10, 10a–e	3604	Thun	9'540'037	14'218'000	13'335'738	345'239	AEG	3.51%
Pestalozzistrasse 85a–b	3600	Thun	3'902'261	4'473'100	7'470'204	153'196	AEG	3.66%
Siedlungsstrasse 3, 5, 5a–b, 7, 7a	3603	Thun	18'075'146	15'653'000	23'830'489	534'063	AEG	1.34%
Von May-Strasse 15, 15a, 17, 19, 21	3604	Thun	14'096'826	12'530'400	19'383'461	429'428	AEG	0.52%
Solothurnstrasse 9, 11	3322	Urtenen- Schönbühl	4'646'785	4'986'676	4'550'204	115'292	AEG	0.52%
Gschwaderstrasse 40 / lfangweg 2, 4, 6, 8	8610	Uster	12'189'609	16'890'870	24'998'659	20'561	AEG	100.00%
Chemin de Pont-Céard 1, 3	1290	Versoix	10'867'248	15'940'682	19'910'780	509'038	AEG	1.31%
Route de St-Légier 12, 12a	1800	Vevey	4'109'234	5'274'453	6'230'209	145'070	AEG	3.87%
Route de St-Légier 8, 8a	1800	Vevey	4'003'490	5'451'857	6'230'209	149'228	AEG	0.00%
Chemin de Beaulieu 4–7	1752	Villars-sur- Glâne	10'361'993	16'170'900	12'870'204	339'473	AEG	1.72%
Melchrütistrasse 31, 33, 35, 37, 39	8304	Wallisellen	20'251'779	17'578'518	30'413'042	613'403	AEG	1.26%
Sonnenriedstrasse 3	8855	Wangen	1'994'312	2'957'294	3'520'204	80'999	AEG	0.25%
Neugrubenstrasse 21, 21a, 23, 23a, 27, 27a, 29, 29a	9500	Wil	21'527'031	18'604'989	26'783'973	611'491	AEG	0.76%
Strahleggstrasse 64, 66, 68	8400	Winterthur	6'166'085	9'461'975	14'242'377	277'228	AEG	4.64%
Unterwiesenstrasse 2, 4, 6, 8	8408	Winterthur	4'833'664	10'693'659	12'671'220	260'598	AEG	0.00%
Chemin de Sous Bois 3	1400	Yverdon-les- Bains	4'419'256	4'027'437	5'900'209	140'236	AEG	0.00%
Caspar-Wüst-Strasse 64, 66 / Rümlangstrasse 86, 88	8052	Zürich	4'760'878	10'671'588	14'150'949	291'119	AEG	0.21%
Engweg 1, 3	8006	Zürich	21'645'002	10'874'859	46'784'591	566'298	AEG	0.74%
Herrligstrasse 26, 28, 30	8048	Zürich	21'663'291	10'423'517	37'738'308	512'378	AEG	1.46%
Schwandenholzstrasse 234, 236, 238, 240	8046	Zürich	13'457'852	14'123'735	17'030'209	379'624	BR + AEG	0.98%
Stiglenstrasse 59	8052	Zürich	6'559'746	9'563'989	14'160'204	270'373	AEG	0.59%

Adresse	PLZ	Ort	Gestehungs- kosten	Versicherungs- wert	Verkehrs- wert	Mietzins- einnahmen	Eigen- tums- form*	Leer- stands- quote
Kommerziell genutzte Liegenschaften								
Josefstrasse 92	8005	Zürich	8'859'681	14'375'805	23'530'209	533'227	AEG	0.12%
Räffelstrasse 25	8045	Zürich	14'304'409	40'845'365	30'632'067	998'808	AEG	0.04%
Gemischte Bauten								
Allschwilerstrasse 38 / Birkenstrasse 43	4055	Basel	6'581'418	4'498'000	4'990'852	33'020	AEG	67.82%
Viktoriastrasse 15	3900	Brig	13'076'105	12'996'148	16'116'161	414'920	AEG	4.66%
Rte de Florissant 86, 86a	1206	Genf	8'599'008	23'622'955	22'370'209	479'575	AEG	0.31%
Av. de la Sallaz 29, 31	1010	Lausanne	8'220'027	10'226'474	13'641'592	315'468	AEG	1.11%
Av. de Morges 161 / Rue de Genève 98	1004	Lausanne	8'306'374	15'754'836	17'720'209	432'773	AEG	0.48%
Winkelriedstrasse 56	6003	Luzern	42'293'857	20'989'600	41'459'333	682'963	AEG	0.47%
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten			0.00	0.00	0.00	0.00		0.00%
Verkaufte Liegenschaften						-904		
Total			1'268'957'289	1'472'905'660	1'884'790'449	41'927'901		

* AEG: Alleineigentum; BR: Baurecht

Veränderung im Liegenschaftsbestand

Liegenschaftsbezeichnung	Art	Datum der Eigentumsübertragung
Käufe		
Keine		
Verkäufe		
Keine		

Zusammenfassung Liegenschaftsinventar

	Gestehungskosten		Verkehrswert		Mietzinseinnahmen	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Wohnbauten	1'158'716'409	91.31	1'714'329'818	90.96	38'038'051	90.72
<i>davon im Baurecht</i>	<i>30'021'232</i>	<i>2.37</i>	<i>50'900'911</i>	<i>2.00</i>	<i>1'473'085</i>	<i>3.51</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	23'164'091	1.83	54'162'276	2.87	1'532'035	3.65
Gemischte Bauten	87'076'789	6.86	116'298'355	6.17	2'358'719	5.63
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	0	0.00	0	0.00	0	0.00
Verkaufte Liegenschaften	0	0.00	0	0.00	-904	0.00
Total	1'268'957'289	100.00	1'884'790'449	100.00	41'927'901	100.00

Verzeichnis der Immobiliengesellschaften

Immobiliengesellschaft	Domizil
Arctus Immobilien AG	Zürich
Berval Immobilien AG	Zürich

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

Hypothekenverzeichnis

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag in CHF
Zurückbezahlte Hypotheken			
28.12.23	28.02.24	2.020%	5'000'000.00
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
Total zurückbezahlte Hypotheken			14'000'000.00

Hypotheken am Ende der Rechnungsperiode

Kurzfristige Hypotheken			
15.08.23	15.08.24	2.200%	7'000'000.00
30.08.23	30.08.24	2.230%	60'000'000.00
26.04.24	25.10.24	1.750%	16'000'000.00
01.11.12	31.10.24	1.550%	2'500'000.00
01.12.16	28.02.25	1.030%	7'050'000.00
16.04.13	16.04.25	1.850%	12'000'000.00
24.05.24	23.05.25	1.650%	13'000'000.00
28.05.15	28.05.25	0.950%	7'650'000.00
Total kurzfristige Hypotheken			125'200'000.00

Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)			
18.04.23	17.04.26	2.190%	7'000'000.00
24.04.14	30.04.26	2.000%	350'000.00
24.04.14	30.04.26	2.000%	780'000.00
24.04.14	30.04.26	2.000%	870'000.00
23.04.15	30.04.26	1.100%	4'500'000.00
30.06.21	30.06.26	0.200%	8'550'000.00
30.09.15	30.09.26	0.520%	5'000'000.00
28.12.23	28.12.26	1.490%	20'000'000.00
26.04.24	26.04.27	1.570%	2'800'000.00
26.04.24	26.04.27	1.570%	7'200'000.00
30.06.21	30.06.27	0.248%	10'000'000.00
07.11.12	08.11.27	1.910%	3'000'000.00
27.11.12	29.11.27	1.950%	6'685'000.00
18.04.13	18.04.28	1.990%	15'000'000.00
22.04.22	30.04.28	1.130%	5'000'000.00
27.06.13	27.06.28	2.120%	2'000'000.00
31.07.23	31.07.28	2.210%	31'200'000.00
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%	1'700'000.00
29.06.16	29.06.29	0.920%	4'000'000.00
Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)			142'135'000.00

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag in CHF
Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)			
04.07.16	04.07.29	0.920%	440'000.00
30.09.19	30.09.29	0.450%	14'000'000.00
20.05.22	20.05.30	1.550%	8'000'000.00
31.12.15	31.12.30	1.190%	11'000'000.00
23.04.15	30.04.31	1.390%	6'000'000.00
30.06.21	30.06.31	0.640%	14'000'000.00
30.09.21	31.10.32	0.720%	15'000'000.00
31.12.12	31.12.32	1.950%	5'500'000.00
09.02.13	08.02.33	2.040%	5'000'000.00
18.04.13	19.04.33	2.080%	6'000'000.00
28.05.13	27.05.33	2.040%	10'000'000.00
24.04.14	24.04.34	2.390%	4'000'000.00
22.04.22	30.04.34	1.520%	5'000'000.00
30.09.21	31.10.34	0.800%	11'000'000.00
23.04.15	30.04.35	1.490%	6'000'000.00
30.09.15	30.09.35	1.460%	13'000'000.00
25.04.16	25.04.36	1.100%	10'000'000.00
31.10.21	31.10.36	0.920%	10'000'000.00
22.04.22	30.04.37	1.620%	7'000'000.00
22.04.22	30.04.37	1.620%	8'000'000.00
01.12.22	30.11.37	2.040%	5'000'000.00
Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)			173'940'000.00
Total			441'275'000.00

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

Im ersten Halbjahr 2024 wurden keine Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen der Swisscanto Fondsleitung AG getätigt.