



Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art „Immobilienfonds“

Fondsleitung	Swisscanto Fondsleitung AG, Zürich
Depotbank und Depotstelle	Zürcher Kantonalbank, Zürich
Emission	Maximal 429'967 Anteile
Art der Emission	Die Emission wird kommissionsweise ("best effort" Basis) im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Die genaue Anzahl der auszugebenden Anteile ergibt sich aus der Anzahl der eingegangenen Zeichnungen. Nicht gezeichnete Anteile werden allenfalls nicht emittiert, wodurch sich das angegebene Maximum der neu auszugebenden Anteile reduziert. Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist allenfalls nicht gezeichnete Anteile zusammen mit der Depotbank oder Dritten mit der gebotenen Sorgfalt im Markt zu platzieren. Nach dem Ende der Bezugsfrist gibt die Fondsleitung die Anzahl der effektiv zu emittierenden Anteile bekannt.
Bezugsfrist	11. September 2020 bis 22. September 2020, 12:00 Uhr MESZ. Bezugsrechte, die nicht innerhalb der Bezugsfrist ausgeübt werden, verfallen wertlos und ohne Entschädigung.
Bezugsverhältnis	10:1, 10 bisherige Anteile berechtigen zum Bezug von 1 neuen Anteil
Ausgabepreis	CHF 104.53 netto je neuen Anteil
Bezugsrechtshandel	Es findet ein Bezugsrechtshandel vom 11. September 2020 bis 18. September 2020 an der SIX Swiss Exchange AG statt.
Ausschüttungsberechtigung	Die neuen Anteilscheine sind für das Geschäftsjahr 2020 voll ausschüttungsberechtigt.
Durchführende Bank	Zürcher Kantonalbank, Zürich
Liberierung	23. September 2020
Verkaufsrestriktionen	Der Vertrieb des Fonds ist ausschliesslich in der Schweiz vorgesehen. Anteile des Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Die Anteile des Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz in den USA oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Ertrag, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommensteuer unterliegt, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 oder gemäss US Commodity Exchange Act, jeweils in der aktuellen Fassung, als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.
Valor / ISIN / Ticker	Anteil 11195919 / CH0111959190 / SWRESC Bezugsrecht 52164086 / CH0521640869/ SWREC1

Dieser Emissions- und Kotierungsprospekt inklusive Prospekt mit integriertem Fondsvertrag ist die ausschliessliche Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial sowie für die Kotierung sämtlicher Anteile des Immobilienfonds gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen an der SIX Swiss Exchange AG.

Potenzielle Investoren werden gebeten, insbesondere die Erläuterungen unter dem Titel "Risiken" sorgfältig durchzulesen.

Inhaltsverzeichnis

Seite

Bezugsangebot	3
Angaben über den Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial	6
Angaben über die Fondsleitung	9
Angaben über die Depotbank	10
Angaben über Dritte	11
Risiken	12
Weitere Informationen	14
Anhang 1	
Prospekt mit integriertem Fondsvertrag	15
Anhang 2	
Fonds Halbjahresbericht per 30. Juni 2020	45
Anhang 3	
Fonds Jahresbericht per 31. Dezember 2019	57

Bezugsangebot

Rechtsgrundlage

Die Geschäftsleitung der Swisscanto Fondsleitung AG hat am 7. Januar 2020 beschlossen, **maximal 429'967 Anteile des Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial**

auszugeben. Damit erhöht sich die Anzahl umlaufender Anteile von 4'299'674 auf maximal 4'729'641. Die neuen Anteile werden den bisherigen Inhabern von Anteilen des Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial und, soweit bisherige Anleger ihr Bezugsrecht nicht ausüben, Neuinvestoren zu den folgenden Bedingungen angeboten.

1. Emissionsmethode

Die Emission wird kommissionsweise ("best effort" Basis) im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Die genaue Anzahl der auszugebenden Anteile ergibt sich aus der Anzahl der eingegangenen Zeichnungen. Nicht gezeichnete Anteile werden allenfalls nicht emittiert, wodurch sich das angegebene Maximum der neu auszugebenden Anteile reduziert. Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist allenfalls nicht gezeichnete Anteile zusammen mit der Depotbank oder Dritten mit der gebotenen Sorgfalt im Markt zu platzieren. Nach dem Ende der Bezugsfrist gibt die Fondsleitung die Anzahl der effektiv zu emittierenden Anteile bekannt.

2. Bezugsfrist

11. September 2020 bis 22. September 2020, 12:00 Uhr MESZ

Bezugsrechte, die nicht innerhalb der Bezugsfrist ausgeübt werden, verfallen wertlos und ohne Entschädigung. Die Ausübung der Bezugsrechte ist unwiderruflich.

3. Bezugsverhältnis

10:1, Zehn (10) bisherige Anteile berechtigen zum Bezug von einem (1) neuen Anteil gegen Bezahlung des Ausgabepreises.

4. Ausgabepreis

CHF 104.53 netto je neuen Anteil

Der Ausgabepreis für die neuen Anteile wurde gemäss Fondsvertrag §17 festgelegt. Er basiert auf dem Inventarwert je Anteil per 30. Juni 2020 und schliesst den Einkauf in den laufenden Ertrag für die Periode vom 1. Juli 2020 bis zur Liberierung am 23. September 2020 sowie die Ausgabekommission von 2% ein. Der Ausgabepreis wurde auf CHF 0.01 gerundet.

Die Liegenschaften des Immobilienfonds wurden durch die unabhängigen Schätzungsexperten per 30. Juni 2020 bewertet.

5. Ausschüttungsberechtigung

Die neuen Anteilscheine sind für das Geschäftsjahr 2020 voll ausschüttungsberechtigt. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 erfolgt voraussichtlich im April 2021.

6. Zuteilung Bezugsrechte

Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte ist der 10. September 2020 (nach Handelsschluss); ab dem 11. September 2020 werden die Anteile ex Bezugsrecht gehandelt.

7. Ausübung des Bezugsrechts

Die Bezugsrechte werden den bisherigen Anlegern durch ihre Hausbank eingebucht. Die Ausübung des Bezugsrechts hat gemäss den Instruktionen der Depotbank zu erfolgen. Während der Bezugsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen wertlos und ohne Entschädigung. Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist allenfalls nicht gezeichnete Anteile zusammen mit der Depotbank oder Dritten mit der gebotenen Sorgfalt im Markt zu platzieren.

8. Bezugsrechtshandel

Es findet ein Bezugsrechtshandel vom 11. September 2020 bis 18. September 2020 an der SIX Swiss Exchange AG statt.

Der Wert der an der SIX Swiss Exchange AG gehandelten Bezugsrechte ist aufgrund von Angebot und Nachfrage Schwankungen unterworfen. Es gibt keine Gewähr dafür, dass sich in diesem Zeitraum auch tatsächlich ein aktiver Markt für die Bezugsrechte entwickelt. Die Werthaltigkeit der Bezugsrechte kann nicht gewährleistet werden.

9. Liberierung

23. September 2020

10. Verurkundung / Titellieferung

Die neuen Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteils zu verlangen. Im Rahmen dieser Emission werden nur ganze Anteile ausgegeben (keine Fraktionen möglich).

11. Kotierung und Handel der Anteile

Die Kotierung der neuen Anteile gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange AG wurde auf den 23. September 2020 beantragt und bewilligt.

Die bisherigen Anteile des Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial sind gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen an der SIX Swiss Exchange AG kotiert. Handelswährung ist der Schweizer Franken (CHF).

Die genaue Anzahl der effektiv neu zu emittierenden und zu kotierenden Anteile werden nach Ablauf der Bezugsfrist durch die Fondsleitung bekanntgegeben.

12. Verwendung des Emissionserlöses

Der Emissionserlös wird für die Finanzierung bestehender Verpflichtungen und zur Rückführung von Fremdkapital verwendet.

13. Verkaufsrestriktionen

Der Vertrieb des Fonds ist ausschliesslich in der Schweiz.

Anteile des Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Die Anteile des Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz in den USA oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Ertrag, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommensteuer unterliegt, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 oder gemäss US Commodity Exchange Act, jeweils in der aktuellen Fassung, als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

14. Valoren-Nr. / ISIN / Ticker

Anteil Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial:
11195919 / CH0111959190 / SWRESC

Bezugsrecht Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial:
52164086 / CH0521640869/ SWREC1

15. Depotbank und Depotstelle

Zürcher Kantonalbank, Zürich

16. Durchführende Bank

Zürcher Kantonalbank, Zürich

17. Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Schweizer Recht, Zürich

18. Force Majeure

Die Fondsleitung ist berechtigt, aufgrund von bedeutenden Ereignissen nationaler oder internationaler, währungspolitischer, finanzieller, wirtschaftlicher, politischer oder börsentechnischer Natur oder anderen schwerwiegenden Vorkommnissen jederzeit vor dem Liberierungsdatum die Emission von neuen Anteilen zu verschieben bzw. diese nicht durchzuführen. Ein entsprechender Beschluss würde mittels Pressecommuniqué veröffentlicht.

19. Terminübersicht

Stichtag für Zuteilung Bezugsrechte (nach Handelsschluss)	10. September 2020
Notierung Anteile Ex-Bezugsrecht	11. September 2020
Beginn Bezugsfrist	11. September 2020
Beginn Handel Bezugsrechte	11. September 2020
Ende Handel Bezugsrechte	18. September 2020
Ende Bezugsfrist	22. September 2020, 12:00 MESZ
Bekanntgabe effektive Anzahl neuer Anteile (vor Handelsbeginn)	23. September 2020
Liberierung	23. September 2020
Kotierung neue Anteile	23. September 2020

Angaben über den Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial

Allgemeine Angaben zum Fonds

Der Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds" gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006. Der Fondsvertrag wurde von der Swisscanto Fondsleitung AG (ehemals: Swisscanto Asset Management AG) als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Zürcher Kantonalbank, Zürich, als Depotbank der Aufsichtsbehörde (damals: Eidgenössische Bankenkommission) unterbreitet und von dieser erstmals 2010 genehmigt.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbstständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Gemäss Fondsvertrag steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit weitere Anteilsklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen.

Zurzeit ist beim Immobilienfonds die Anteilsklasse FA CHF vorgesehen.

Anteile der Anteilsklassen FA CHF werden allen Anlegern angeboten und können grundsätzlich von sämtlichen Vertriebssträgern angeboten werden. Es wird eine Verwaltungskommission zulasten des Fondsvermögens erhoben (§ 19 Ziff. 1 des Fondsvertrages) und die Erträge werden ausgeschüttet (§ 22 Ziff. 1 des Fondsvertrages). Referenzwährung der Anteilsklasse FA CHF ist der Schweizer Franken (CHF).

Anlageziel und Anlagepolitik

Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich darin, einen stabilen laufenden Ertrag verbunden mit langfristiger Erhaltung des Kapitals zu erzielen.

Der Immobilienfonds investiert in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz. Mindestens zwei Drittel der Erträge müssen aus der Nutzung kommerzieller Anteile an Liegenschaften oder Bauten mit gemischter Nutzung in der Schweiz stammen.

Der Immobilienfonds hält Immobilien in direktem Grundbesitz.

Detaillierte Angaben zu den Richtlinien der Anlagepolitik sind in den §§ 7 bis 15 des Fondsvertrages enthalten.

Fondsvolumen

Das Nettofondsvermögen betrug per:

31. Dezember 2015:	CHF 369.15 Mio.
31. Dezember 2016:	CHF 373.09 Mio.
31. Dezember 2017:	CHF 443.34 Mio.
31. Dezember 2018:	CHF 441.93 Mio.
31. Dezember 2019:	CHF 443.66 Mio.
30. Juni 2020	CHF 435.68 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften

Der Verkehrswert der Liegenschaften betrug per:

31. Dezember 2015:	CHF 416.35 Mio.
31. Dezember 2016:	CHF 472.74 Mio.
31. Dezember 2017:	CHF 528.35 Mio.
31. Dezember 2018:	CHF 545.83 Mio.
31. Dezember 2019:	CHF 601.73 Mio.
30. Juni 2020	CHF 603.38 Mio.

Weitere Kennzahlen aus den Jahresberichten sowie dem Halbjahresbericht per 30.06.2020

	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Inventarwert pro Anteil CHF	101.33	103.19	102.78	103.11	104.13
Letzter Kurs per Stichtag pro Anteil in CHF	111.90	117.50	104.50	113.80	125.90
Agio	10.43%	13.87%	1.67%	10.37%	20.91%
Anlagerendite	1.85%	3.93%	3.18%	2.26%	4.26%
Nettorendite der fertigen Bauten	1.59%	3.94%	4.30%	4.65%	4.43%
Ausschüttung je Anteil (steuerfrei) CHF	-	3.70	3.50	3.50	3.30
Ausschüttungsrendite	-	3.15%	3.35%	3.08%	2.62%
Ausschüttungsquote	-	86.12%	84.27%	83.77%	83.84%
Fremdfinanzierungsquote	25.64%	27.98%	16.87%	14.49%	19.71%
TER (bezogen auf Gesamtvermögen)	0.83%	0.81%	0.85%	0.87%	0.89%
Mietausfallrate	8.64%	7.20%	6.23%	6.91%	6.80%

Investitionstätigkeit

Im letzten Jahr hat der Immobilienfonds sein Portfolio durch die Akquisition von drei Bestandesliegenschaften an zentralen Lagen in Lugano, Vevey und Zürich-Glattbrugg weiter ausgebaut und diversifiziert. Das Transaktionsvolumen belief sich auf CHF 45 Mio. Unter Berücksichtigung der Neubewertungen war der Immobilienfonds damit per 30.06.2020 in ein breit diversifiziertes Immobilienportfolio aus 23 Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 603 Mio. investiert.

Ein weiterer Portfolioausbau, zur Optimierung der Portfolioqualität sowie zur Ertragsdiversifikation, wird angestrebt. Dazu prüft der Immobilienfonds laufend weitere Investitionsmöglichkeiten. Der primäre Fokus liegt dabei auf gut gelegenen und langfristig vermieteten Bestandesliegenschaften sowie auf Neubauten, die per Fertigstellung und vollumfänglich ertragswirksam ins Portfolio übernommen werden können.

Die aktuell vorliegende Investitionspipeline ermöglicht einen weiteren Portfolioausbau durch Neuakquisitionen an zentralen Lagen in den Ballungsgebieten in der Wirtschaftsachse Schweiz. Weiterer Investitionsbedarf besteht durch Bestandesinvestitionen in Form von Verdichtungs- sowie durch Umnutzungspotentiale von Bestandesliegenschaften.

Verwendung des Erfolgs und Ausschüttungen

Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit CHF an die Anleger ausgeschüttet. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen. Bis zu 30% des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn:

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes der kollektiven Kapitalanlage beträgt, und
- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit der kollektiven Kapitalanlagen beträgt.

Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

Fondsdomizil

Schweiz

Fondsleitung

Swisscanto Fondsleitung AG, Zürich

Depotbank und Depotstelle

Zürcher Kantonalbank, Zürich

Vermögensverwalterin

Zürcher Kantonalbank, Zürich

Vergütungen

Vergütungen und Nebenkosten von Fondsleitung und/oder Depotbank und/oder Vertriebssträgern im In- und Ausland richten sich nach §§ 18 und 19 des Fondsvertrages.

Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr dauert vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.

Handel

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Zürcher Kantonalbank sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten. Der Immobilienfonds ist an der Schweizer Börse kotiert.

Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuelle Informationen im Internet unter www.swisscanto.com abgerufen werden.

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und die Jahres- bzw. Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertriebssträgern kostenlos bezogen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung unter www.swissfunddata.ch.

Angaben über die Fondsleitung

Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung ist die Swisscanto Fondsleitung AG (ehemals: Swisscanto Asset Management AG). Seit der Gründung im Jahre 1960 als Aktiengesellschaft ist die Fondsleitung mit Sitz in Zürich im Fondsgeschäft tätig.

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals beträgt am 31. Dezember 2019 CHF 5 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und zu 100% einbezahlt. Alleinaktionärin der Fondsleitung ist die Swisscanto Holding AG, Zürich, an welcher die Zürcher Kantonalbank als Alleinaktionärin 100% der Aktien hält.

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung setzt sich wie folgt zusammen:

Präsident

- Daniel Previdoli, Mitglied der Generaldirektion und Leiter Products, Services & Directbanking, Zürcher Kantonalbank

Vizepräsident

- Christoph Schenk, Mitglied der Direktion und Leiter Investment Solutions, Zürcher Kantonalbank

Mitglied

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

Geschäftsleitung

- Hans Frey, Geschäftsführer
- Andreas Hogg, stellvertretender Geschäftsführer und Leiter Risk, Finance & Services
- Silvia Karrer, Leiterin Administration & Operations

Per 30. Juni 2020 verwaltete die Fondsleitung in der Schweiz insgesamt 219 kollektive Kapitalanlagen, wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen auf CHF 105.65 Mrd. belief.

Per 30. Juni 2020 verwaltete die Swisscanto Gruppe zudem 52 in Luxemburg domizilierte kollektive Kapitalanlagen mit einem Gesamtvermögen von CHF 8.60 Mrd.

Adresse und Internet-Seite der Fondsleitung sind: Bahnhofstrasse 9, CH-8001 Zürich, www.swisscanto.com.

Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren

Zum Zeitpunkt dieses Prospektes liegen keine Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren vor, welche einen massgeblichen Einfluss auf die Vermögens- und Ertragslage des Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial haben könnten.

Weitere Angaben zur Fondsleitung

Für weitere, ausführlichere Angaben zur Fondsleitung verweisen wir auf den geltenden Fondsprospekt mit integriertem Fondsvertrag vom Juni 2020 (siehe Anhang 1).

Angaben über die Depotbank

Rechtsform und Ort der Hauptverwaltung

Als Depotbank fungiert die

Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstrasse 9
8001 Zürich

Sie ist eine selbständige Anstalt des kantonalen öffentlichen Rechts mit Sitz in Zürich und wurde am 15. Februar 1870 gegründet.

Haupttätigkeit

Die Zürcher Kantonalbank tätigt die Geschäfte einer Universalbank. Sie schliesst keine Eigengeschäfte ab, bei denen unverhältnismässige Risiken eingegangen werden.

Der Geschäftsbereich umfasst in geografischer Hinsicht in erster Linie den Wirtschaftsraum Zürich. Geschäfte in der übrigen Schweiz und im Ausland sind zulässig, sofern der Bank daraus keine unverhältnismässigen Risiken erwachsen. Die Einzelheiten der Geschäftstätigkeit werden durch das Geschäftsreglement geregelt.

Angaben über Dritte

Zahlstellen

Zahlstelle des Immobilienfonds in der Schweiz ist die Depotbank Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich.

Vertriebsträger

Mit dem Vertrieb des Immobilienfonds ist das folgende Institut beauftragt worden: Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen.

Die Fondsleitung ist berechtigt, weitere Vertriebsträger einzusetzen.

Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist Ernst & Young AG, Maagplatz 1, mit Sitz in 8005 Zürich.

Anlagekommission

Die Vermögensverwalterin wird unterstützt durch die Anlagekommission, welche sich zurzeit aus folgenden Personen zusammensetzt:

- Dr. S. Kloess, Präsident
Geschäftsführer der Kloess Real Estate, Altendorf
- G. R. Lazzarini, Vizepräsident
Geschäftsführer der CMI Partner AG, Altendorf
- D. Michaud, Mitglied
Expert en économie immobilière, Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
- B. Brühlhart, Mitglied
Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg

Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende unabhängige Schätzungsexperten beauftragt:

- Christoph Axmann (1986) – Director bei Wüest Partner AG
Chartered Surveyor MRICS, Master of Engineering Wirtschaftsingenieurwesen, Certified Real Estate Investment Analyst
- Andreas Bleisch (1971) – Partner bei Wüest Partner AG
Dr. rer. pol., Dipl. Kulturingenieur ETH, eidg. pat. Ing. Geometer

Die Schätzungsexperten zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in den Bereichen Kauf und Verkauf sowie Bewertung von Liegenschaften; sie sind alle seit mindestens fünf Jahren als Schätzungsexperten für Immobilienfonds in der Schweiz tätig.

Risiken

Investitionsrisiken

Als Immobilienfonds untersteht der Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen.

Anleger, die im Zusammenhang mit dieser Emission den Kauf von Anlagefondsanteilen Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial in Erwägung ziehen, sollten die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren berücksichtigen. Solche Risiken können einzeln oder in Kombination die Ertragslage des Fonds und die Bewertung des Fondsvermögens negativ beeinflussen und zu einer Verminderung des Anteilswertes führen.

Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen

Der Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial investiert in Immobilienwerte in der Schweiz und ist dadurch von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann beispielsweise zu höheren Leerständen bei Liegenschaften führen; als allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen kommen beispielsweise Änderungen der Teuerungsrate in der Schweiz oder der Attraktivität der Standortfaktoren der zentralen Wirtschaftsräume der Schweiz im internationalen Vergleich in Frage. Auch können negative Entwicklungen im Ausland zu einem negativen Marktumfeld führen, das sich auch auf die Kurse der Anteile im Handel an der SIX Swiss Exchange AG niederschlagen kann.

Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarktes

In der Vergangenheit wies der Immobilienmarkt zyklische Strukturen auf. Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können auch in Zukunft sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten, wobei diese Schwankungen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung einhergehen müssen. Überangebote führen zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung. Es können indessen keine zuverlässigen Aussagen zur künftigen Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarktes gemacht werden. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort sehr unterschiedlich erfolgen kann.

Beschränkte Liquidität

Der schweizerische Immobilienmarkt kann sich bei gewissen Objekten durch eine beschränkte Liquidität auszeichnen, was sich negativ auf die Preisgestaltung auswirken kann. Es besteht das Risiko, dass der kurzfristige Kauf bzw. Verkauf grösserer Immobilienbestände je nach Marktlage teilweise nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist.

Zinsentwicklung

Zinsveränderungen, insbesondere die Veränderung des Hypothekarzinses, können negative Auswirkungen auf die Finanzierungskosten, die Bewertung der gehaltenen Immobilien sowie auf die Entwicklung der Mieterträge haben. Gemäss Fondsvertrag darf allerdings die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen. Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben (siehe Fondsvertrag § 14).

Bewertung der Immobilien

Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die vom Fonds festgelegten Werte der Liegenschaften können daher vom zukünftigen Verkehrswert abweichen. Trotz der im Fondsvertrag statuierten Diversifikation des Immobilienportefeuilles können Veränderungen der Bonitätsrisiken der Mieter, der Leerstandsrisiken sowie der Mietzinsentwicklung und anderer Faktoren einen bedeutsamen Einfluss auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

Erstellen von Bauten

Gemäss Fondsvertrag kann die Fondsleitung zur Beschaffung von Kapitalanlagen für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Bis zu deren Fertigstellung können die Investitionen erhebliche Mittel über eine längere Zeit notwendig machen und es kann ebenfalls eine längere Zeit dauern, bis diese Bauten einen Ertrag abwerfen. Überdies sind mit dem Erstellen von Bauten, insbesondere bei Grossprojekten, alle einer Bauplanung und Bauausführung inhärenten Risiken verbunden.

Altlasten und Umweltrisiken

Die Möglichkeit von unbekanntem, erst später zu Tage tretenden Altlasten oder umweltrelevanten Belastungen (beispielsweise aufgrund von Lärmemissionen) kann nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen Sanierungskosten führen.

Rechtsänderungen

Mögliche zukünftige Rechtsänderungen, insbesondere im Bereich des Mietrechts, Raumplanungs- und Baurechts, Steuerrechts, des Umweltschutzrechts und des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller), können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

Mögliche Interessenkonflikte

Die bei der Fondsleitung verantwortlichen Personen sind auch in Entscheide involviert, die einen anderen schweizerischen Immobilienfonds bzw. (ein) andere(s) Anlagegefäss(e) innerhalb der Swisscanto Gruppe betreffen, die ebenfalls in schweizerische Liegenschaften investieren. Der Entscheidungsmechanismus für Investitionen oder Devestitionen bei den einzelnen Anlagegefässen und die Vermeidung der damit allenfalls verbundenen potentiellen Interessenkonflikte ist intern geregelt.

Risiken aufgrund der "best effort"-Emission

Die Emission wird kommissionsweise ("best effort" Basis) im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Der (theoretische) Preis für den Handel der Fondsanteile ab dem 18. Mai 2020 (ex Bezugsrecht) wird aufgrund des derzeit geplanten Bezugsverhältnisses bei einem maximalen Emissionsvolumen berechnet. Das von der Fondsleitung festgelegte Bezugsverhältnis ist eine fixe Grösse, welche nach erfolgter Kommunikation nicht mehr angepasst werden darf. Sofern nicht alle neuen Anteile gezeichnet oder platziert werden und in der Folge nicht die maximale Anzahl von Anteilen emittiert wird, wird das Bezugsverhältnis (in Übereinstimmung mit der Fachinformation der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA zur Ausgabe von Immobilienfondsanteilen) nicht angepasst, weshalb der für die Fondsanteile angebotene Preis (ex Bezugsrecht) rückblickend als nicht angemessen erscheinen könnte. Mit Abschluss der Emission entfällt eine mögliche Beeinflussung des Preises/Kurses durch das Bezugsverhältnis.

Preisbildung

Obwohl die Anteile des Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial an der SIX Swiss Exchange AG kotiert sind, gibt es keine Gewissheit, dass stets ein genügend liquider Markt für die Anteile vorhanden sein wird. Eine ungenügende Liquidität kann die Handelbarkeit und Kurse der Anteile negativ beeinflussen sowie zu einer erhöhten Volatilität der Kurse führen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile zu oder über dem Ausgabepreis oder Inventarwert gehandelt werden; auch bei einem Immobilienfonds wie dem Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial ist eine Prämie oder ein Discount auf dem Inventarwert möglich. Allerdings ist die Fondsleitung zur Rücknahme der Anteile unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahrs zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen verpflichtet.

Bisherige Wertentwicklung

Eine Steigerung des Anteilsurses in der Vergangenheit ist kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft.

Weitere Informationen

Negativbestätigung

Seit dem Stichtag des letzten Halbjahresberichtes per 30. Juni 2020 sind keine wesentlichen Änderungen in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eingetreten, soweit diese nicht in diesem Emissions- und Kotierungsprospekt offen gelegt worden sind.

Verantwortung für den Prospekt

Die Swisscanto Fondsleitung AG übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Emissions- und Kotierungsprospektes und erklärt hiermit, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Emissionsprospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Dokumente

Dieser Emissions- und Kotierungsprospekt, der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag sowie die letzten Jahres- und Halbjahresberichte des Fonds können elektronisch unter www.swisscanto.com bezogen werden.

Zürich, 9. September 2020

Die Fondsleitung

Swisscanto Fondsleitung AG



Hans Frey
Geschäftsführer



Silvia Karrer
Leiterin Administration & Operations

Anhang 1

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds"
(der "Immobilienfonds")

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

Juni 2020

Für den Vertrieb der Fondsanteile in der Schweiz

Teil 1: Prospekt

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und der letzte Jahres- bzw. Halbjahresbericht (falls nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht) sind Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds.

Gültigkeit haben nur Informationen, die im Prospekt, im vereinfachten Prospekt oder im Fondsvertrag enthalten sind.

Zusammenstellung Beteiligte

Fondsleitung:	Swisscanto Fondsleitung AG, Zürich
Depotbank:	Zürcher Kantonalbank, Zürich
Prüfgesellschaft:	Ernst & Young AG, Zürich
Zahlstelle:	Zürcher Kantonalbank, Zürich
Vermögensverwalterin:	Zürcher Kantonalbank, Zürich

1. Informationen über den Immobilienfonds

1.1. Allgemeine Angaben zum Immobilienfonds

Der Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds" gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006. Der Fondsvertrag wurde von der Swisscanto Fondsleitung AG (ehemals: Swisscanto Asset Management AG) als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Zürcher Kantonalbank, Zürich, als Depotbank der Aufsichtsbehörde (damals: Eidgenössische Bankenkommision) unterbreitet und von dieser erstmals 2010 genehmigt.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger¹ nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbstständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Gemäss Fondsvertrag steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit weitere Anteilsklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen.

Zurzeit ist beim Immobilienfonds die Anteilsklasse FA CHF vorgesehen.

Anteile der Anteilsklassen FA CHF werden allen Anlegern angeboten und können grundsätzlich von sämtlichen Vertriebssträgern angeboten werden. Es wird eine Verwaltungskommission zulasten des Fondsvermögens erhoben (§ 19 Ziff. 1 des Fondsvertrages) und die

¹ Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerinnen und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für beide Geschlechter.

Erträge werden ausgeschüttet (§ 22 Ziff. 1 des Fondsvertrages). Referenzwährung der Anteilsklasse FA CHF ist der Schweizer Franken (CHF).

1.2. Anlageziel und Anlagepolitik, wesentliche Risiken sowie Derivateinsatz des Immobilienfonds

1.2.1. Anlageziel

Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich darin, einen stabilen laufenden Ertrag verbunden mit langfristiger Erhaltung des Kapitals zu erzielen.

1.2.2. Anlagepolitik

Dieser Immobilienfonds investiert in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz. Mindestens zwei Drittel der Erträge müssen aus der Nutzung kommerzieller Anteile an Liegenschaften oder Bauten mit gemischter Nutzung in der Schweiz stammen. Der Immobilienfonds hält Immobilien in direktem Grundbesitz.

1.2.3. Die wesentlichen Risiken

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen darin, dass der Inventarwert sowie der Ertrag des Immobilienfonds je nach der Entwicklung der Mieten und der Immobilienpreise schwanken können.

Der Wert der Anteile kann sowohl steigen als auch fallen, der Anleger kann möglicherweise sogar weniger als seinen ursprünglichen Zeichnungsbetrag zurück erhalten, weil sich der Wert der Anteile eines Immobilienfonds nach dem jeweiligen Marktwert der Anlagen richtet. Je nach der generellen Wirtschaftslage, dem Trend und der Entwicklung der Immobilienmärkte im allgemeinen und der im Fondsportefeuille gehaltenen Anlagen im speziellen kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Wert über eine längere Zeitperiode hinweg fällt. Es besteht keine Gewähr, dass der Anleger einen bestimmten Ertrag erzielt oder die Anteile zu einem bestimmten Preis an die Fondsleitung zurückgeben kann.

1.2.4. Der Einsatz der Derivate

Die Fondsleitung darf derivative Finanzinstrumente nur zur Absicherung von Zinsrisiken einsetzen. Der Einsatz von Derivaten darf jedoch auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den Anlagezielen beziehungsweise zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Immobilienfonds führen. Der Einsatz der Derivate hat ausschliesslich eine engagementreduzierende Wirkung zum Ziel.

Aufgrund des vorgesehenen Einsatzes der Derivate gelangt der Commitment-Ansatz I zur Anwendung.

Es dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden, d.h. Call- oder Put-Optionen, Swaps und Termingeschäfte (Futures und Forwards), wie sie im Fondsvertrag näher beschrieben sind (vgl. § 12), sofern deren Basiswerte gemäss Anlagepolitik als Anlage zulässig sind. Die Derivate können an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt oder OTC (over-the-counter) abgeschlossen sein. Derivate unterliegen neben dem Markt- auch dem Gegenparteirisiko, d.h. dem Risiko, dass die Vertragspartei ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann und dadurch einen finanziellen Schaden verursacht.

Der Einsatz dieser Instrumente darf auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen weder eine Hebelwirkung (sog. Leverage) auf das Fondsvermögen ausüben noch einem Leerverkauf entsprechen.

1.3. Profil des typischen Anlegers

Der Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie einen laufenden Ertrag suchen. Die Anleger können zeitweilig Schwankungen des Inventarwertes der Fondsanteile in Kauf nehmen und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

1.4. Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds (offene kollektive Kapitalanlage) besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Immobilienfonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds (an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger) unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35 %. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. mit separatem Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Ferner können sowohl Erträge als auch Kapitalgewinne, ob ausgeschüttet oder thesauriert, je nach Person, welche die Anteile direkt oder indirekt hält, teilweise oder ganz einer sogenannten Zahlstellensteuer (Bsp. abgeltende Quellensteuer, Foreign Account Tax Compliance Act) unterliegen.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuerrechtlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Für diesbezügliche Auskünfte wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.

Steuerstatus des Immobilienfonds

FATCA:

Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als Registered Deemed-Compliant Swiss Financial Institution im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, „FATCA“) angemeldet.

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch):

Dieser Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandard der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) bei der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) als nicht meldendes Finanzinstitut.

2. Informationen über die Fondsleitung

2.1. Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung ist die Swisscanto Fondsleitung AG (ehemals: Swisscanto Asset Management AG). Seit der Gründung im Jahre 1960 als Aktiengesellschaft ist die Fondsleitung mit Sitz in Zürich im Fondsgeschäft tätig.

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals beträgt am 31. Dezember 2019 CHF 5 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und zu 100 % einbezahlt. Alleinaktionärin der Fondsleitung ist die Swisscanto Holding AG, Zürich, an welcher die Zürcher Kantonalbank als Alleinaktionärin 100 % der Aktien hält.

Verwaltungsrat:

Präsident:

- Daniel Previdoli, Mitglied der Generaldirektion und Leiter Products, Services & Direct Banking, Zürcher Kantonalbank

Vizepräsident:

- Christoph Schenk, Mitglied der Direktion und Leiter Investment Solutions, Zürcher Kantonalbank

Mitglied:

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

Geschäftsleitung:

- Hans Frey, Geschäftsführer
- Andreas Hogg, stellvertretender Geschäftsführer und Leiter Risk, Finance & Services
- Silvia Karrer, Leiterin Administration & Operations

Per 31. März 2020 verwaltete die Fondsleitung in der Schweiz insgesamt 217 kollektive Kapitalanlagen, wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen auf CHF 96.15 Mia. belief.

Per 31. März 2020 verwaltete die Swisscanto Gruppe zudem 52 in Luxemburg domizilierte kollektive Kapitalanlagen mit einem Gesamtvermögen von CHF 7.98 Mia.

Adresse und Internet-Seite der Fondsleitung sind: Bahnhofstrasse 9, CH-8001 Zürich, www.swisscanto.com.

2.2. Delegation der Anlageentscheide

Die Anlageentscheide des Immobilienfonds sind an die Zürcher Kantonalbank, Zürich, delegiert. Die Zürcher Kantonalbank wurde im Jahre 1870 als selbständige Anstalt des kantonalen öffentlichen Rechts gegründet und zeichnet sich durch langjährige Erfahrung in der Vermögensverwaltung aus. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Swisscanto Fondsleitung AG und der Zürcher Kantonalbank abgeschlossener Vermögensverwaltungsvertrag.

2.3. Delegation weiterer Teilaufgaben

Folgende weitere Teilaufgaben sind an die Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen, delegiert: Buchführung und Abschlussarbeiten des Immobilienfonds. Die Huwiler Treuhand AG zeichnet sich durch langjährige Erfahrung in diesen Tätigkeiten aus. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt eine zwischen der Swisscanto Fondsleitung AG und der Huwiler Treuhand AG abgeschlossene Vereinbarung.

Die Verwaltung der Liegenschaften wird an spezialisierte Unternehmen delegiert. Entsprechende Vereinbarungen werden bei Erwerb der jeweiligen Liegenschaft abgeschlossen oder bestehende Vereinbarungen werden bei Bedarf angepasst.

2.4. Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

Die Fondsleitung übt die mit den Anlagen des verwalteten Immobilienfonds verbundenen Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger aus. Die Anleger erhalten auf Wunsch bei der Fondsleitung Auskunft über die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte.

Bei anstehenden Routinegeschäften ist es der Fondsleitung freigestellt, die Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte selber auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder an Dritte zu delegieren.

Bei allen sonstigen Traktanden, welche die Interessen der Anleger nachhaltig tangieren könnten, wie namentlich bei der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, welche der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahe stehender juristischer Personen zustehen, übt die Fondsleitung das Stimmrecht selber aus oder erteilt ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen abstützen, die sie von der Depotbank, dem Portfolio Manager, der Gesellschaft oder von Stimmrechtsberatern und weiteren Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

Der Fondsleitung ist es freigestellt, auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

3. Informationen über die Depotbank

Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank. Sie ist eine selbständige Anstalt des kantonalen öffentlichen Rechts mit Sitz in Zürich. Die Zürcher Kantonalbank wurde am 15. Februar 1870 gegründet und ist als Universalbank tätig.

Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt.

Die Dritt- und Sammelverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Sammelverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden.

Die Aufgaben der Depotbank bei der Delegation der Verwahrung an einen Beauftragten richten sich nach § 4 Ziff. 5 des Fondsvertrages.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als Reporting Swiss Financial Institution im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, "FATCA") angemeldet.

4. Informationen über Dritte

4.1. Zahlstelle

Zahlstelle des Immobilienfonds in der Schweiz ist die Depotbank Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich.

4.2. Vertriebsträger

Mit dem Vertrieb des Immobilienfonds ist das folgende Institut beauftragt worden:

Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen.

Die Fondsleitung ist berechtigt, weitere Vertriebsträger einzusetzen.

4.3. Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist Ernst & Young AG, Maagplatz 1, mit Sitz in 8005 Zürich.

4.4. Anlagekommission

Die Vermögensverwalterin wird unterstützt durch die Anlagekommission, welche sich zurzeit aus folgenden Personen zusammensetzt:

- Dr. Stephan Kloess, Präsident
Geschäftsführer der Kloess Real Estate, Altendorf
- Gian Reto Lazzarini, Vizepräsident
Geschäftsführer der CMI Partner AG, Altendorf
- David Michaud, Mitglied
Expert en économie immobilière, Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
- Bruno Brülhart, Mitglied
Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg

4.5. Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende unabhängige Schätzungsexperten beauftragt:

Christoph Axmann (1986) – Director bei Wüest Partner AG

Chartered Surveyor MRICS, Master of Engineering Wirtschaftsingenieurwesen, Certified Real Estate Investment Analyst

Andreas Bleisch (1971) – Partner bei Wüest Partner AG

Dr. rer. pol., Dipl. Kulturingenieur ETH, eidg. pat. Ing. Geometer

Die Schätzungsexperten zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in den Bereichen Kauf und Verkauf sowie Bewertung von Liegenschaften; sie sind alle seit mindestens fünf Jahren als Schätzungsexperten für Immobilienfonds in der Schweiz tätig.

5. Weitere Informationen

5.1. Nützliche Hinweise

- Valoren-Nr.: 11195919
- ISIN-Nr.: CH0111959190
- Kotierung: SIX Swiss Exchange
- Rechnungsjahr: 1. Januar bis 31. Dezember
- Laufzeit: unbegrenzt
- Rechnungseinheit: Schweizer Franken (CHF)
- Anteile: Die Anteile werden buchmässig geführt.
- Verwendung der Erträge: Ausschüttung der Erträge in der Regel im April, spätestens jedoch vier Monate nach Abschluss des Geschäftsjahres

5.2. Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie Handel

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2 Fondsvertrag). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 5 Fondsvertrag).

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf CHF 0.01 gerundet.

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Ausgabe berechneten Nettoinventarwert, zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 5.3 ersichtlich.

Die Nebenkosten für den Ankauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Rücknahme berechneten Nettoinventarwert, abzüglich der Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen und abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 5.3 ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf CHF 0.01 gerundet. Die Zahlung des Rücknahmepreises erfolgt jeweils spätestens 4 Monate nach dem Bewertungstag (Valuta 120 Tage).

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Zürcher Kantonalbank sicher. Der Immobilienfonds ist an der Schweizer Börse kotiert.

Die Fondsleitung veröffentlicht den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Fondsanteile gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die mit dem regelmässigen börslichen Handel der Anteile betraute Bank oder den damit betrauten Effektenhändler im Publikationsorgan.

5.3. Vergütungen und Nebenkosten

5.3.1. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 18 des Fondsvertrags):

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebssträgern:
höchstens 5.00 %

(Die Ausgabekommission darf jedoch mindestens CHF 80.-- betragen.)

Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung: höchstens 2.00 %

Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds im Durchschnitt aus dem Verkauf von Anlagen erwachsen (§ 17 Ziff. 4 des Fondsvertrages): zurzeit 2.80 %

5.3.2. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus §19 des Fondsvertrags):

Verwaltungskommission der Fondsleitung:

Anteilsklasse FA CHF: höchstens 0.80 % p.a.

Die Kommission wird verwendet für die Leitung, die Vermögensverwaltung und gegebenenfalls für den Vertrieb des Immobilienfonds.

Ausserdem werden damit die folgenden Dienstleistungen Dritter vergütet:

- administrative Aufgaben in Zusammenhang mit der Verwaltung des Immobilienfonds;
- Vermögensverwaltung des Immobilienfonds.

Ausserdem werden aus der Verwaltungskommission der Fondsleitung Retrozessionen und/oder Rabatte gemäss Ziff. 5.3.3 des Prospektes bezahlt.

Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

Depotbankkommission der Depotbank: max. 0.05 % p.a.

Die Kommission wird verwendet für die Aufgaben der Depotbank, wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs, die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrags aufgeführten Aufgaben.

Ausserdem werden damit die folgenden Dienstleistungen Dritter vergütet:

- Aufbewahrung bzw. Verwahrung von Vermögenswerten des Immobilienfonds durch Unterverwahrstellen, Sammelverwahrstellen oder weitere in Zusammenhang mit der Aufbewahrung bzw. Verwahrung von Vermögenswerten des Immobilienfonds beauftragte Dritte;
- Kontoführung für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten.

Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

Zusätzlich können dem Immobilienfonds die weiteren in § 19 Ziff. 3 und 4 des Fondsvertrages aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

5.3.3. Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit bzw. der Vermittlung von Fondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus bezahlen.

Mit dieser Entschädigung können insbesondere folgende Dienstleistungen abgegolten werden:

- Erfüllung der mit dem Vertrieb bzw. der Vermittlung von Fondsanteilen verbundenen aufsichtsrechtlichen Anforderungen;
- Aufbereitung, Erstellung, Weiterleitung und/oder Zurverfügungstellung von Verkaufs- bzw. Marketingunterlagen und Informationen jeglicher Art über den Immobilienfonds;
- Bestrebungen jeglicher Art, die darauf abzielen, den Vertrieb bzw. die Vermittlung von Fondsanteilen des Immobilienfonds bzw. die Beibehaltung bestehender Bestände in Anteilen des Immobilienfonds zu fördern;
- Erstellung, Bereitstellung und/oder Versand von Fondsdokumenten (inkl. Marketingunterlagen) und Publikationen;
- Ernennung von Vertriebsträgern und/oder Vermittlern von Fondsanteilen;
- Relationship Management (Zurverfügungstellung von Dokumentationen, Verkaufsgespräche, Road Shows, Teilnahme an Messen und anderen Veranstaltungen etc.);
- Aufgaben zur Erfüllung aufsichtsrechtlicher Anforderungen (Sorgfaltspflichten in Bereichen wie Abklärung der Kundenbedürfnisse und Vertriebsbeschränkungen / Überwachung von Vertriebsträgern / Beauftragung einer Prüfgesellschaft mit der Prüfung der Einhaltung gewisser Pflichten des Vertriebsträgers, insbesondere der Bestimmungen für die Vertriebsträger der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA etc.);
- Know-how-Vermittlung und Beantwortung von auf das Anlageprodukt oder den Anbieter bezogenen Fragen;
- Schulung von Kundenberatern und anderen Vertriebsmitarbeitenden im Bereich der kollektiven Kapitalanlagen;
- etc.

Retrozessionen gelten nicht als Rabatte auch wenn sie ganz oder teilweise letztendlich an die Anleger weitergeleitet werden.

Die Empfänger der Retrozessionen gewährleisten eine transparente Offenlegung und informieren den Anleger von sich aus kostenlos über die Höhe der Entschädigung, die sie für den Vertrieb erhalten können.

Auf Anfrage legen die Empfänger der Retrozessionen die effektiv erhaltenen Beträge, welche sie für den Vertrieb der kollektiven Kapitalanlagen dieser Anleger erhalten, offen.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können im Vertrieb in der Schweiz oder von der Schweiz aus Rabatte auf Verlangen direkt Anlegern oder an Anleger bezahlen. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren. Rabatte sind zulässig, sofern sie

- aus Gebühren der Fondsleitung bezahlt werden und somit das Fondsvermögen nicht zusätzlich belasten;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;

- sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen und Rabatte verlangen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen grundsätzlich im gleichen Umfang gewährt werden.

Die objektiven Kriterien zur Gewährung von Rabatten durch die Fondsleitung sind:

- Das vom Anleger gezeichnete Volumen bzw. das von ihm gehaltene Gesamtvolumen am Immobilienfonds oder gegebenenfalls in der Produktpalette des Promoters (inklusive Swisscanto Gruppe, Swisscanto Anlagestiftung, Swisscanto Anlagestiftung Avant etc.);
- die Höhe der vom Anleger generierten Gebühren;
- das vom Anleger praktizierte Anlageverhalten (z.B. erwartete Anlagedauer);
- die Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Lancierungsphase einer kollektiven Kapitalanlage.

Auf Anfrage des Anlegers legt die Fondsleitung die entsprechende Höhe der Rabatte kostenlos offen.

5.3.4. Total Expense Ratio _{REF}

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio, TER _{REF}) betrug:

	2017 ²	2018 ³	2019 ⁴
TER _{REF} – GAV	0.87%	0.85%	0.81%
TER _{REF} – NAV	n.a. ⁵	n.a.	n.a.
TER _{REF} – MV	0.94%	1.00%	1.02%

5.3.5. Gebührenteilungsvereinbarungen und geldwerte Vorteile (soft commissions)

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen geschlossen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich so genannten soft commissions geschlossen.

5.4. Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- bzw. Halb-jahresbericht enthalten. Zudem können aktuelle Informationen im Internet unter www.swisscanto.com abgerufen werden.

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und die Jahres- bzw. Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertriebs-trägern kostenlos bezogen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondslei-tung unter www.swissfunddata.ch.

² Für das Fondsgeschäftsjahr 01.01.2017 bis 31.12.2017.

³ Für das Fondsgeschäftsjahr 01.01.2018 bis 31.12.2018.

⁴ Für das Fondsgeschäftsjahr 01.01.2019 bis 31.12.2019.

⁵ Seit dem Geschäftsjahr 2017 wird die Fondsbetriebsaufwandquote auf der Basis des Nettofondsvermögens (NAV Net Asset Value) nicht mehr ausgewiesen.

Preisveröffentlichungen erfolgen bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen, mindestens aber am letzten Arbeitstag jeden Monats auf der Internet-Plattform der Swiss Fund Data AG "www.swissfunddata.ch".

5.5. Versicherungen der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz verhältnismässig eingeschlossen. Erdbebenschäden sowie Schäden als Folge von Terrorismus und deren Folgen sind zum Teil durch eine Versicherung gedeckt.

5.6. Verkaufsrestriktionen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Immobilienfonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

Anteile des Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Die Anteile des Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz in den USA oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Ertrag, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommensteuer unterliegt, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 oder gemäss US Commodity Exchange Act, jeweils in der aktuellen Fassung, als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

5.7. Ausführliche Bestimmungen

Alle weiteren Angaben zum Immobilienfonds wie zum Beispiel die Bewertung des Fondsvermögens, die Aufführung sämtlicher dem Anleger und dem Immobilienfonds belasteten Vergütungen und Nebenkosten sowie die Verwendung des Erfolges gehen im Detail aus dem Fondsvertrag hervor.

Teil 2: Fondsvertrag

I Grundlagen

§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank und Vermögensverwalterin

1. Unter der Bezeichnung Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds (der "Immobilienfonds") im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).
2. Fondsleitung ist die Swisscanto Fondsleitung AG, Zürich.
3. Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank, Zürich.
4. Vermögensverwalterin ist die Zürcher Kantonalbank, Zürich.

II Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§ 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anleger⁶ einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

§ 3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.
2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über diesen Immobilienfonds. Sie legen sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie deren Verwendung offen; über die Entschädigungen für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und anderen geldwerten Vorteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich.
3. Die Fondsleitung kann die Anlageentscheide sowie weitere Teilaufgaben delegieren, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die für die einwandfreie Ausführung der Aufgabe qualifiziert sind, und stellt die Instruktion sowie Überwachung und die Kontrolle der Durchführung des Auftrages sicher.

Für Handlungen der Beauftragten haftet die Fondsleitung wie für eigenes Handeln.

Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter delegiert werden, die einer anerkannten Aufsicht unterstehen.

Verlangt das ausländische Recht eine Vereinbarung über Zusammenarbeit und Informationsaustausch mit den ausländischen Aufsichtsbehörden, so darf die Fondsleitung die An-

⁶ Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerin und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für beide Geschlechter.

lageentscheide nur an einen Vermögensverwalter im Ausland delegieren, wenn eine solche Vereinbarung zwischen der FINMA und den für die betreffenden Anlageentscheide relevanten ausländischen Aufsichtsbehörde besteht.

4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe § 26).
5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss der Bestimmung von § 24 vereinigen oder gemäss der Bestimmung von § 25 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
7. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

§ 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.
2. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.
3. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann.

Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.

4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über diesen Immobilienfonds. Sie legen sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie deren Verwendung offen; über Entschädigungen für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und anderen geldwerten Vorteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich.
5. Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Sammelverwahrer
 - a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
 - b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
 - c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;
 - d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Sammelverwahrer verbundenen Risiken.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Anleger sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer zu informieren.

6. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrages verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
7. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
8. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

§ 5 Die Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt.
2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.
4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Riskmanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.
5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.

Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2).

Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

6. Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsleitung, der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Immobilienfonds erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Fondsleitung, die Depotbank und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.
7. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
 - b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.
8. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:

- a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
- b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten;
- c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauf folgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing).

§ 6 Anteile und Anteilsklassen

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilsklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilsklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.
2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung von Anteilsklassen gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von § 26.
3. Die verschiedenen Anteilsklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.

Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilsklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.
4. Zurzeit ist für den Immobilienfonds die Anteilsklasse mit der Bezeichnung FA CHF vorgesehen. Anteile der Anteilsklasse FA CHF werden allen Anlegern angeboten und können grundsätzlich von sämtlichen Vertriebsträgern angeboten werden. Es wird eine Verwaltungskommission zulasten des Fondsvermögens erhoben (§ 19 Ziff. 1 des Fondsvertrages) und die Erträge werden ausgeschüttet (§ 22 Ziff. 1 des Fondsvertrages). Referenzwährung der Anteilsklasse FA CHF ist der Schweizer Franken (CHF).
5. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheins zu verlangen. Die Fondsleitung ist ermächtigt, auf bestimmte Geldbeträge lautende Zeichnungen anzunehmen und auf deren Basis Anteilsbruchteile auszugeben. Anteilsbruchteile können ferner durch eine Vereinigung, einen Split oder eine Konversion entstehen. Anteilsbruchteile werden mit höchstens drei Nachkommastellen ausgedrückt.
6. Die Fondsleitung ist verpflichtet, Anleger, welche die Voraussetzungen zum Halten der Anteile des Immobilienfonds nicht mehr erfüllen, aufzufordern, ihre Anteile innert 30 Kalendertagen im Sinne von § 17 zurückzugeben oder an eine Person zu übertragen, die die genannten Voraussetzungen erfüllt. Leistet der Anleger dieser Aufforderung nicht Folge, kann die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank eine zwangsweise Rücknahme im Sinne von § 5 Ziff. 7 Bst. b der betreffenden Anteile vornehmen.

III Richtlinien der Anlagepolitik

A Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten.
2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden. Werden Beschränkungen in Verbindung mit Derivaten gemäss § 12 nachstehend durch eine Veränderung des Deltas verletzt, so ist der ordnungsgemässe Zustand unter Wahrung der Interessen der Anleger spätestens innerhalb von drei Bankwerktagen wieder herzustellen.

§ 8 Zulässige Anlagen

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz. Mindestens 2/3 der Erträge müssen aus der Nutzung kommerzieller Anteile an Liegenschaften oder Bauten mit gemischter Nutzung in der Schweiz stammen. Der Immobilienfonds hält Immobilien in direktem Grundbesitz.
2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:
 - a) Grundstücke einschliesslich Zugehör
 - Als Grundstücke gelten:
 - Liegenschaften, die ausschliesslich oder zu einem überwiegenden Teil kommerziellen Zwecken dienen; überwiegend ist der kommerzielle Anteil, wenn der Ertrag daraus mindestens 60 % des Liegenschaftsertrages ausmacht (kommerziell genutzte Liegenschaften);
 - Bauten mit gemischter Nutzung, die sowohl Wohn- als auch kommerziellen Zwecken dienen; eine gemischte Nutzung liegt vor, wenn der Ertrag aus den kommerziellen Anteilen mehr als 20 %, aber weniger als 60 % des Liegenschaftsertrages ausmacht;
 - Stockwerkeigentum;
 - Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können;
 - Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten).
 - Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt. Die Fondsleitung ist berechtigt bis zu 100 % des Fondsvermögens des Immobilienfonds in Grundstücken im gewöhnlichen Miteigentum zu investieren.
 - b) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

Die Grundstücke sind auf den Namen der Fondsleitung unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds im Grundbuch eingetragen.

3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.
4. Insgesamt werden mindestens 51% der Aktiven des Fondsvermögens direkt in Immobilien ausserhalb der Bundesrepublik Deutschland investiert.

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung ihrer Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.
2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.
3. Als kurzfristige festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.
4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10 % des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff. 2 anzurechnen.
5. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder einer Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

B Anlagetechniken und –instrumente

§ 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte für den Immobilienfonds.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt für den Immobilienfonds keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

1. Die Fondsleitung darf derivative Finanzinstrumente nur zur Absicherung von Zinsrisiken einsetzen. Sie sorgt dafür, dass der Einsatz von Derivaten in seiner ökonomischen Wirkung auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den in diesem Fondvertrag und Prospekt genannten Anlagezielen bzw. zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Immobilienfonds führt. Der Einsatz der Derivate hat ausschliesslich eine engagementreduzierende Wirkung zum Ziel.
2. Bei der Risikomessung gelangt der Commitment-Ansatz I zur Anwendung. Der Einsatz der Derivate übt unter Berücksichtigung der nach diesem Paragraphen notwendigen Deckung weder eine Hebelwirkung auf das Fondsvermögen aus noch entspricht dieser einem Leerverkauf.
3. Es dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden. Diese umfassen:
 - a) Call- oder Put-Optionen, deren Wert bei Verfall linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen dem Verkehrswert des Basiswerts und dem Ausübungspreis abhängt und null wird, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;

- b) Swaps, deren Zahlungen linear und pfadunabhängig vom Wert des Basiswertes oder einem absoluten Betrag abhängen;
 - c) Termingeschäfte (Futures und Forwards), deren Wert linear vom Wert des Basiswertes abhängt.
- 4.
- a) Bei engagementreduzierenden Derivaten müssen die eingegangenen Verpflichtungen unter Vorbehalt von Bst. b und d dauernd durch die dem Derivat zu Grunde liegenden Basiswerte gedeckt sein.
 - b) Eine Deckung mit anderen Anlagen als den Basiswerten ist bei engagementreduzierenden Derivaten zulässig, die auf einen Index lauten
 - welcher von einer externen, unabhängigen Stelle berechnet wird;
 - für die als Deckung dienenden Anlagen repräsentativ ist;
 - in einer adäquaten Korrelation zu diesen Anlagen steht.
 - c) Die Fondsleitung muss jederzeit uneingeschränkt über die Basiswerte oder Anlagen verfügen können.
 - d) Ein engagementreduzierendes Derivat kann bei der Berechnung der entsprechenden Basiswerte mit dem "Delta" gewichtet werden.
5. Die Fondsleitung hat bei der Verrechnung von Derivatpositionen folgende Regeln zu berücksichtigen:
- a) Gegenläufige Positionen in Derivaten des gleichen Basiswerts sowie gegenläufige Positionen in Derivaten und in Anlagen des gleichen Basiswerts dürfen miteinander verrechnet werden ungeachtet des Verfalls der Derivate („Netting“), wenn das Derivat-Geschäft einzig zum Zwecke abgeschlossen wurde, um die mit den erworbenen Derivaten oder Anlagen im Zusammenhang stehenden Risiken zu eliminieren, dabei die wesentlichen Risiken nicht vernachlässigt werden und der Anrechnungsbetrag der Derivate nach Art. 35 KKV-FINMA ermittelt wird.
 - b) Beziehen sich die Derivate bei Absicherungsgeschäften nicht auf den gleichen Basiswert wie der abzusichernde Vermögenswert, so sind für eine Verrechnung, zusätzlich zu den Regeln von Bst. a, die Voraussetzungen zu erfüllen („Hedging“), dass die Derivat-Geschäfte nicht auf einer Anlagestrategie beruhen dürfen, die der Gewinnerzielung dient. Zudem muss das Derivat zu einer nachweisbaren Reduktion des Risikos führen, die Risiken des Derivats müssen ausgeglichen werden, die zu verrechnenden Derivate, Basiswerte oder Vermögensgegenstände müssen sich auf die gleiche Klasse von Finanzinstrumenten beziehen und die Absicherungsstrategie muss auch unter aussergewöhnlichen Marktbedingungen effektiv sein.
 - c) Derivate, die zur reinen Absicherung von Fremdwährungsrisiken eingesetzt werden und nicht zu einer Hebelwirkung führen oder zusätzliche Marktrisiken beinhalten, können ohne die Anforderungen gemäss Bst. b bei der Berechnung des Gesamtengagements aus Derivaten verrechnet werden.
 - d) Gedeckte Absicherungsgeschäfte durch Zinsderivate sind zulässig. Wandelanleihen dürfen bei der Berechnung des Engagements aus Derivaten unberücksichtigt bleiben.
6. Die Fondsleitung kann sowohl standardisierte als auch nicht standardisierte Derivate einsetzen. Sie kann die Geschäfte mit Derivaten an einer Börse, an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt oder OTC (Over-the-Counter) abschliessen.

7.

- a) Die Fondsleitung darf OTC-Geschäfte nur mit beaufsichtigten Finanzintermediären abschliessen, welche auf diese Geschäftsarten spezialisiert sind und eine einwandfreie Durchführung des Geschäftes gewährleisten. Handelt es sich bei der Gegenpartei nicht um die Depotbank, hat erstere oder der Garant eine hohe Bonität aufzuweisen.
- b) Ein OTC-Derivat muss täglich zuverlässig und nachvollziehbar bewertet und jederzeit zum Verkehrswert veräussert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.
- c) Ist für ein OTC-Derivat kein Marktpreis erhältlich, so muss der Preis anhand eines angemessenen und in der Praxis anerkannten Bewertungsmodells gestützt auf den Verkehrswert der Basiswerte, von denen das Derivat abgeleitet ist, jederzeit nachvollziehbar sein. Vor dem Abschluss eines Vertrags über ein solches Derivat sind grundsätzlich konkrete Offerten von mindestens zwei Gegenparteien einzuholen, wobei der Vertrag mit derjenigen Gegenpartei abzuschliessen ist, welche die preislich beste Offerte unterbreitet. Abweichungen von diesem Grundsatz sind zulässig aus Gründen der Risikoverteilung oder wenn weitere Vertragsbestandteile wie Bonität oder Dienstleistungsangebot der Gegenpartei eine andere Offerte als insgesamt vorteilhafter für die Anleger erscheinen lassen. Ausserdem kann ausnahmsweise auf die Einholung von Offerten von mindestens zwei möglichen Gegenparteien verzichtet werden, wenn dies im besten Interesse der Anleger ist. Die Gründe hierfür sowie der Vertragsabschluss und die Preisbestimmung sind nachvollziehbar zu dokumentieren..
- d) Die Fondsleitung bzw. deren Beauftragte dürfen im Rahmen eines OTC-Geschäfts nur Sicherheiten entgegennehmen, welche die Anforderungen gemäss Art. 51 KKV-FINMA erfüllen. Der Emittent der Sicherheiten muss eine hohe Bonität aufweisen und die Sicherheiten dürfen nicht von der Gegenpartei oder von einer dem Konzern der Gegenpartei angehörigen oder davon abhängigen Gesellschaft begeben sein. Die Sicherheiten müssen hoch liquide sein, zu einem transparenten Preis an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden und mindestens börsentäglich bewertet werden. Die Fondsleitung bzw. deren Beauftragte müssen bei der Verwaltung der Sicherheiten die Pflichten und Anforderungen gemäss Art. 52 KKV-FINMA erfüllen. Insbesondere müssen sie die Sicherheiten in Bezug auf Länder, Märkte und Emittenten angemessen diversifizieren, wobei eine angemessene Diversifikation der Emittenten als erreicht gilt, wenn die von einem einzelnen Emittenten gehaltenen Sicherheiten nicht mehr als 20 % des Nettoinventarwerts entsprechen. Vorbehalten bleiben Ausnahmen für öffentlich garantierte oder begebene Anlagen gemäss Art. 83 KKV. Weiter müssen die Fondsleitung bzw. deren Beauftragte die Verfügungsmacht und die Verfügungsbefugnis an den erhaltenen Sicherheiten bei Ausfall der Gegenpartei jederzeit und ohne Einbezug der Gegenpartei oder deren Zustimmung erlangen können. Die erhaltenen Sicherheiten sind bei der Depotbank zu verwahren. Die erhaltenen Sicherheiten können im Auftrag der Fondsleitung bei einer beaufsichtigten Drittverwahrstelle verwahrt werden, wenn das Eigentum an den Sicherheiten nicht übertragen wird und die Drittverwahrstelle von der Gegenpartei unabhängig ist.

8. Bei der Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Anlagebeschränkungen (Maximal- und Minimallimiten) sind die Derivate nach Massgabe der Kollektivanlagengesetzgebung zu berücksichtigen.

9. Der Prospekt enthält weitere Angaben:
- zur Bedeutung von Derivaten im Rahmen der Anlagestrategie;
 - zu den Auswirkungen der Derivatverwendung auf das Risikoprofil des Immobilienfonds;
 - zu den Gegenparteirisiken von Derivaten.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Schuldbriefen und anderen vertraglichen Grundpfandrechten.
2. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

§ 14 Belastung der Grundstücke

1. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen.

Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1bis KKV Stellung zu nehmen.

Während der bis zum 28. Februar 2018 geltenden Übergangsfrist darf bei bestehenden Immobilienfonds die Belastung aller Grundstücke die Hälfte der Verkehrswerte nicht überschreiten.

C Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25 % des Fondsvermögens betragen.
4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
 - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 20 %;
 - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 20 %;
 - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10 %;
 - d) Die Anlagen nach Bst. a, b und c vorstehend zusammen bis höchstens 30 %.

IV Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds und der Anteil der einzelnen Anteilsklassen (Quoten) 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 oder eine juristische Person 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 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. 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 Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
5. Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
6. Die Bewertungen der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgen nach der aktuellen SFAMA Richtlinie für die Immobilienfonds.
7. Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgt nach dem Prinzip der effektiv entstandenen Kosten. Angefangene Bauten sind zum Verkehrswert zu bewerten.. Diese Bewertung wird jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.
8. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird mathematisch auf CHF 0.01 gerundet.
9. Die Quoten am Verkehrswert des Nettofondsvermögens (Fondsvermögen abzüglich der Verbindlichkeiten), welche den jeweiligen Anteilsklassen zuzurechnen sind, werden erstmals bei der Erstausgabe mehrerer Anteilsklassen (wenn diese gleichzeitig erfolgt) oder der Erstausgabe einer weiteren Anteilsklasse auf der Basis der dem Immobilienfonds für

jede Anteilsklasse zufließenden Betreffnisse bestimmt. Die Quote wird bei folgenden Ereignissen jeweils neu berechnet:

- a) bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen;
- b) auf den Stichtag von Ausschüttungen, sofern (i) solche Ausschüttungen nur auf einzelnen Anteilsklassen (Ausschüttungsklassen) anfallen oder sofern (ii) die Ausschüttungen der verschiedenen Anteilsklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen oder sofern (iii) auf den Ausschüttungen der verschiedenen Anteilsklassen in Prozenten der Ausschüttung unterschiedliche Kommissions- oder Kostenbelastungen anfallen;
- c) bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Verbindlichkeiten (einschliesslich der fälligen oder aufgelaufenen Kosten und Kommissionen) an die verschiedenen Anteilsklassen, sofern die Verbindlichkeiten der verschiedenen Anteilsklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen, namentlich, wenn (i) für die verschiedenen Anteilsklassen unterschiedliche Kommissionsätze zur Anwendung gelangen oder wenn (ii) klassenspezifische Kostenbelastungen erfolgen;
- d) bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Erträgen oder Kapitalerträgen an die verschiedenen Anteilsklassen, sofern die Erträge oder Kapitalerträge aus Transaktionen anfallen, die nur im Interesse einer Anteilsklasse oder im Interesse mehrerer Anteilsklassen, nicht jedoch proportional zu deren Quote am Nettofondsvermögen, getätigt wurden.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.
2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:
 - a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
 - b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effektenhändler einen regel-mässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.

3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.
4. Die Nebenkosten für den Ankauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.
Die Nebenkosten für den Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden bei der Rücknahme von Anteilen vom Nettoinventarwert abgezogen. Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.

5. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
6. Die Ausgabepreise und Rücknahmepreise werden auf CHF 0.01 gerundet.
7. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
 - a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
 - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
 - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
 - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
8. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
9. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 7 Bst. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

V Vergütungen und Nebenkosten

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland belastet werden. Diese beträgt zusammen höchstens 5.00 % des Nettoinventarwertes der Anteile, darf in jedem Fall jedoch mind. CHF 80.- betragen. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung von höchstens 2.00 % des Nettoinventarwertes der Anteile belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.
3. Bei der Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (§ 17 Ziff. 4 Abs. 2). Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.
4. Für die Auszahlung des Liquidationsbetrages im Fall der Auflösung des Immobilienfonds belastet die Fondsleitung dem Anleger eine Kommission von 0.50 % des ausbezahlten Betrages.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0.80 % des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils jährlich ausbezahlt wird (Verwaltungskommission).

Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank sowie für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0.05 % des Nettoinventarwertes, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils jährlich ausbezahlt wird (Depotbankkommission).

Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

3. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
- a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kosten für Due-Diligence-Prüfungen, Anwaltshonorare und Notargebühren, Mutationsgebühren;
 - b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds;
 - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
 - d) Honorar der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigungen des Immobilienfonds;
 - e) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich der Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
 - f) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
 - g) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
 - h) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
 - i) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
 - j) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen oder die Depotbank verursacht werden.

Weiter kann die Fondsleitung im Rahmen von Art. 37 Abs. 2 KKV folgende Nebenkosten dem Fondsvermögen belasten:

- Kosten bzw. Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten;
- Kosten bzw. Aufwände bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten im Umfang von maximal 3 % der Baukosten. Die Belastung dieser Kosten bzw. Aufwände erfolgt quartalsweise gemäss Baufortschritt;

- Kosten bzw. Aufwände im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken im Umfang von 1 % des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird;
 - Kosten bzw. Aufwände in Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften im Umfang von 6 % der jährlichen Netto-Mietzinseinnahmen. Diese werden pro rata temporis jeweils am Ende eines Geschäftsquartals dem Immobilienfonds belastet;
 - Betriebskosten aus der Liegenschaftsverwaltung für Löhne, Sozialleistungen und öffentlich-rechtliche Abgaben für die Hauswarte, Heizer, Concierges oder ähnliche Funktionen sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen einschliesslich Kosten, welche im Zusammenhang mit dem Flächenmanagement anfallen sowie Liegenschaftsversicherungsgebühren;
 - Marktübliche Kommissionen Dritter im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie der Erst- und Wiedervermietung bei Neubauten und nach Sanierung bzw. Umbauten inkl. Insertions- und Marketingkosten;
 - Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung und/oder einer allfälligen Kotierung des Immobilienfonds bzw. im Zusammenhang mit dem ausserbörslichen Handel;
 - Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung bzw. der Abwehr von Forderungen, die dem Immobilienfonds zustehen bzw. gegen diesen geltend gemacht werden.
4. Zusätzlich trägt der Immobilienfonds sämtliche, aus der Verwaltung des Fondsvermögens erwachsenden Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben). Diese Kosten werden direkt mit dem Einstands- bzw. Verkaufswert der betreffenden Anlagen verrechnet. Im Weiteren trägt der Immobilienfonds die Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen.
5. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können gemäss den Bestimmungen im Prospekt Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen und Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren, bezahlen.

VI Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist Schweizer Franken (CHF).
2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Januar bis 31. Dezember eines Jahres.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.
4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht.
5. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§ 21 Prüfung

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die Standesregeln der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

VII Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

§ 22

1. Der Nettoertrag der ausschüttenden Anteilsklasse des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit CHF an die Anleger ausgeschüttet.
Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen. Bis zu 30 % des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn
 - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1 % des Nettoinventarwertes der kollektiven Kapitalanlage beträgt, und
 - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit der kollektiven Kapitalanlagen beträgt.
2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

§ 23 Publikationen des Immobilienfonds

1. Publikationsorgan des Immobilienfonds ist das im Prospekt genannte elektronische Medium. Der Wechsel des Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Auflösung des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis „exklusive Kommissionen“ bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auf der Internet-Plattform der Swiss Fund Data AG unter www.swissfunddata.ch. Die Preise werden mindestens einmal im Monat publiziert. Die Wochen und Wochentage, an denen die Publikation stattfindet, gehen aus dem Prospekt hervor.
4. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertriebsträgern kostenlos bezogen werden.

VII Umstrukturierung und Auflösung

§ 24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Im-

mobilienfonds in entsprechender Höhe. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.

2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern
 - a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
 - b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
 - c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
 - die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken,
 - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne,
 - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtage, Gebühren, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen,
 - die Rücknahmebedingungen,
 - die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;
 - d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
 - e) vorbehältlich der Bestimmungen gemäss § 19 Ziff. 3 weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.
3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.
4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagerechtlichen Prüfgesellschaft.
5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds.

8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

§ 25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen.
3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügt.
4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Kündigung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.
5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

§ 26 Änderung des Fondsvertrages

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden, oder besteht die Absicht, Anteilsklassen zu vereinigen oder die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten entsprechenden Publikation Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages (inkl. Vereinigung von Anteilsklassen) können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

§ 27 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014.
Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.
2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutschsprachige Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt in Kraft am 22. Dezember 2017.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 12. Dezember 2016.

5. Bei der Genehmigung des Fondsvertrags prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a–g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.
6. Der vorliegende Fondsvertrag wurde durch die Aufsichtsbehörde genehmigt am 04. Dezember 2017.

Die Fondsleitung:

Swisscanto Fondsleitung AG, Zürich

Die Depotbank:

Zürcher Kantonalbank, Zürich

Anhang 2

Fonds Halbjahresbericht per 30. Juni 2020

Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial

Immobilienfonds schweizerischen Rechts

Halbjahresbericht per 30.06.2020 (ungeprüft)



Inhalt

Organisation und Verwaltung	3
Vertriebsorganisation	4
COVID-19: Kommentar des Fondsmanagers zum Halbjahresergebnis 2020	5
Abschlusszahlen	6
Kommentar zur Halbjahresrechnung	9
Inventar der Liegenschaften per 30.06.2020	10
Hypotheken	12
Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte	13
Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens	14
Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes	15

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

Swisscanto Fondsleitung AG

Zürich, 18. August 2020

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 Christoph Schenk , Vizepräsident Mitglied der Direktion und Leiter Investment Solutions, Zürcher Kantonalbank Regina Kleeb , Mitglied Mitglied der Direktion und Leiterin Produktmanagement Anlage- & Vorsorgegeschäft, Zürcher Kantonalbank
Geschäftsführung	Hans Frey Geschäftsführer Andreas Hogg Leiter Risk, Finance & Services Silvia Karrer Leiterin Administration & Operations
Fondsadministration	Swisscanto Fondsleitung AG Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
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 Brülhart , Mitglied Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg
Buchführung/ Administration	Die Fondsleitung hat im Sinne von Art. 14 FINIG die Fondsadministration wie folgt delegiert: Buchführung und Abschlussarbeiten des Immobilienfonds an Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen Geschäftsführung: Alexander Schneider, dipl. Wirtschaftsprüfer

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

Liegenschaftsverwaltungen	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, Director bei Wüest Partner AG Chartered Surveyor MRICS, Master of Engineering Wirtschaftsingenieurwesen, Certified Real Estate Investment Analyst
Depotbank	Zürcher Kantonalbank, Zürich
Prüfgesellschaft	Ernst & Young AG, Zürich

Vertriebsorganisation

Vertrieb Schweiz	Zahl- und Vertriebsstellen Zahlstelle ist die Depotbank Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich. Mit dem Vertrieb des Immobilienfonds ist das folgende Institut beauftragt worden: Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen. Die Fondsleitung ist berechtigt, weitere Vertriebssträger einzusetzen.
Verkaufsrestriktion	Anteile dieses Fonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

COVID-19: Kommentar des Fondsmanagers zum Halbjahresergebnis 2020

Das Jahr 2020 lässt sich in die zwei Phasen vor und nach dem COVID-19-Lockdown aufteilen. In der ersten Phase, d.h. in den ersten zwei Monaten im Jahr 2020, entwickelte sich der Immobilienmarkt Schweiz noch in Einklang mit den vergangenen Jahren. Das anhaltende Tiefzinsumfeld bzw. fallende Zinsen stützten die Investitionsnachfrage nach Core-Anlagen. Auf der Vermietungsseite sorgten die soliden Wirtschaftsaussichten für Entspannung an vielen kommerziellen Teilmärkten.

In der zweiten Phase, ab März bis Ende Juni 2020, beeinflusste dann aber COVID-19 resp. der Lockdown den Immobilienmarkt. Auf dem Transaktionsmarkt ist die empirische Evidenz des Einflusses auf die kommerziellen Immobilienpreise noch begrenzt. Investoren scheinen aber bei anspruchsvolleren Liegenschaften noch selektiver geworden zu sein. Auf der anderen Seite bleibt die Investitionsnachfrage nach Core-Liegenschaften unverändert hoch und es ist sogar eine weitere Renditekompression zu beobachten.

Vor diesem Hintergrund hat die Fondsleitung entschieden, für den Halbjahresabschluss 2020 eine ausserordentliche unterjährige Bewertung der Anlageobjekte durchzuführen. Die Wertentwicklung war mit 0.3% seit Jahresbeginn insgesamt leicht positiv.

Auf der Ertragsseite stellten zahlreiche vom Lockdown betroffene Mieter Gesuche betreffend Mietzinsерleichterungen. Der ertragsseitige COVID-19-Schaden für den Fonds hält sich dabei im moderaten Rahmen. Aus heutiger Sicht ist für das gesamte Geschäftsjahr 2020 mit Mindereinnahmen aufgrund von Mietzinsерlassen – die individuell zur Vermeidung von höheren Opportunitätskosten und zur Stabilisierung der Mieterbasis gewährt werden – von rund CHF 0.8 Mio. oder rund 2.6% der Jahresmieteinnahmen zu rechnen.

Diese COVID-19-bedingten erwarteten Mindererträge wurden im Halbjahresergebnis 2020 berücksichtigt. Rund 15% des Effektes (0.4% der Jahresmieteinnahmen) sind dabei bereits in der ausgewiesenen Mietzinsausfallquote für die Jahreshälfte ersichtlich. Für die restlichen 85% (2.2% der Jahresmieteinnahmen) wurden Rückstellungen gebildet.

Der Fonds hält aus Überzeugung in die nachhaltige Stärke des Wirtschaftsstandortes Schweiz an der bisherigen bewährten Anlagestrategie fest. Der kommerzielle Flächenmarkt zeigt beispielsweise auch Dynamik in der aktuellen Phase der Unsicherheit. So konnte der Fonds im Juli, nach dem Halbjahresabschluss, mit dem Schienenfahrzeughersteller Stadler Rail eine Mietvertragsverlängerung um weitere zehn Jahre über rund 32 000 m² Gewerbefläche auf dem Areal «Werkplatz Altenrhein» erreichen.

Insgesamt zielt der Fonds für das Geschäftsjahr 2020 unverändert auf den Erhalt der attraktiven Ausschüttung. Dabei helfen die breite regionale und sektorale Diversifikation sowie die stabile Mieterbasis.



Altenrhein, Dorfstrasse 1–3, www.werkplatz-altenrhein.ch

Abschlusszahlen

Information fur die Anleger

Übersicht/Kennzahlen		01.01.20 30.06.20	01.01.19 30.06.19	01.01.19 31.12.19
Eckdaten				
Inventarwert pro Anteil	CHF	101.33	100.80	103.19
Abzüglich 2.8% Nebenkosten	CHF	-2.84	-2.82	-2.89
Abzüglich 2.0% Kommission	CHF	-2.03	-2.02	-2.06
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	96.46	95.96	98.24
Letzter Börsenkurs per Stichtag	CHF	111.90	112.50	117.50
Höchster Börsenkurs	CHF	135.60	116.80	121.00
Tiefster Börsenkurs	CHF	105.00	105.20	105.20
Agio		10.43%	11.60%	13.87%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz		3.64%	3.82%	3.69%
Steuerwert (per 31.12.)	CHF	2.47	1.86	2.47
Rendite und Performance				
Performance		-1.63%	11.08%	16.02%
SXI Real Estate Funds TR (Benchmark)		-1.64%	12.96%	20.67%
Kurs/Gewinn-Verhältnis (P/E ratio)		60.68	73.98	30.10
Kurs/Cashflow-Verhältnis (P/CF ratio)		58.86	54.70	27.35
Anlagerendite		1.85%	1.53%	3.93%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1.79%	1.48%	3.80%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1.28%	1.15%	2.87%
Nettorendite der fertigen Bauten		1.59%	1.97%	3.94%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		64.91%	73.00%	72.31%
Mietausfallrate*		8.64%	6.37%	7.20%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)		0.83%	0.81%	0.81%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)		0.99%	1.01%	1.02%
Vermögensrechnung				
Liegenschaften zu Verkehrswerten	Mio. CHF	603.38	590.88	601.73
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	435.68	433.42	443.66
Fremdfinanzierungsquote		25.64%	25.45%	27.98%
Anteile/Ausschüttung				
Anteile im Umlauf		4 299 674	4 299 674	4 299 674
Gekündigte Anteile		0	0	0
Ausschüttung je Anteil				
steuerbar	CHF	0.00	0.00	0.00
steuerfrei	CHF	0.00	0.00	3.70
Ausschüttungsrendite		n/a	n/a	3.15%
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)		n/a	n/a	86.12%
Gründungsjahr		2010		

Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.09.2016

* Inkl. bereits gewährte Mietzinsersasse infolge COVID-19

Vermögensrechnung (Verkehrswerte)	30.06.20	30.06.19
Aktiven		
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	3 486 377.24	1 519 222.97
Grundstücke		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	548 490 000.00	572 508 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>23 950 000.00</i>	<i>23 390 000.00</i>
Gemischte Bauten	54 890 000.00	18 370 000.00
Total Grundstücke	603 380 000.00	590 878 000.00
Sonstige Vermögenswerte [1]	8 611 799.73	16 705 331.05
Gesamtfondsvermögen	615 478 176.97	609 102 554.02
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten [2]	-154 690 000.00	-149 650 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten [3]	-11 643 231.09	-14 708 396.28
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-166 333 231.09	-164 358 396.28
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten [2]	0.00	-720 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	0.00	-720 000.00
Total Verbindlichkeiten	-166 333 231.09	-165 078 396.28
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	449 144 945.88	444 024 157.74
Geschätzte Liquidationssteuern [4]	-13 462 000.00	-10 605 000.00
Nettofondsvermögen	435 682 945.88	433 419 157.74
	01.01.20	01.01.19
Entwicklung der Anzahl Anteile	30.06.20	30.06.19
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	4 299 674	4 299 674
Ausgegebene Anteile	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	4 299 674	4 299 674
Anzahl gekündigte Anteile	0	0
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode	101.33	100.80

Veränderung des Nettofondsvermögens

Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	443 662 095.84	441 929 144.89
Ausschüttung	-15 908 793.80	-15 048 859.00
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf in laufenden Ertrag	0.00	0.00
Gesamterfolg	7 929 643.84	6 538 871.85
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungskonten	0.00	0.00
Pro Saldo Einlage/Entnahme Amortisationsfonds Immobilien	0.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres	435 682 945.88	433 419 157.74

Informationen zur Bilanz

	30.06.20	30.06.19
Abschreibungskonten	0.00	0.00
Rückstellungskonten	0.00	0.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0.00	0.00

Erfolgsrechnung

	01.01.20	01.01.19
	30.06.20	30.06.19

Ertrag

Erträge der Bank- und Postguthaben	152.05	193.05
Negativzinsen	-12 401.55	-13 475.59
Mietzinseinnahmen [5]	14 035 323.96	14 400 323.60
Aktivierete Bauzinsen	154.95	133.50
Sonstige Erträge	330 458.97	429 350.54
Total Ertrag	14 353 688.38	14 816 525.10

Aufwand

Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-29 602.45	-145 183.73
Sonstige Passivzinsen	-38 880.91	-37 953.50
Unterhalt und Reparaturen	-1 604 562.59	-1 976 778.23
Liegenschaftsverwaltung [6]	0.00	0.00
Liegenschaftsaufwand	-1 060 214.59	-829 153.94
Steuern und Abgaben	-1 057 553.10	-625 564.15
Verwaltungsaufwand [6]	0.00	0.00
Schätzungs- und Prüfaufwand	-82 062.73	-69 898.00
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung [7]	-2 226 569.55	-2 234 027.40
die Depotbank	-40 000.00	-38 982.90
die Immobilienverwaltungen	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-39 432.45	-15 265.60
Total Aufwand	-6 178 878.37	-5 972 807.45

Nettoertrag

	8 174 810.01	8 843 717.65
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	8 174 810.01	8 843 717.65
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste [8]	-245 166.17	-2 304 845.80
Gesamterfolg	7 929 643.84	6 538 871.85

Kommentar zur Halbjahresrechnung

Vermögensrechnung

- [1] Die sonstigen Vermögenswerte umfassen im wesentlichen Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen (CHF 4.72 Mio.), Forderungen gegenüber Mietern sowie sonstigen Dritten (CHF 2.43 Mio.) und transitorische Aktiven (CHF 1.46 Mio.).
- [2] Siehe Hypothekenverzeichnis auf Seite 12.
- [3] Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten zur Hauptsache transitorische Passiven (CHF 3.21 Mio.), Kreditoren (CHF 4.88 Mio.) sowie Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Nebenkostenabrechnungen (CHF 3.56 Mio.).
- [4] Die geschätzten Liquidationssteuern belaufen sich auf CHF 13.46 Mio. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr resultiert aus den Steuerrückstellungen für wieder-eingebrachte Abschreibungen.

Erfolgsrechnung

- [5] In den Mietzinseinnahmen wurde eine Rückstellung von CHF 0.76 Mio. für mögliche Mietzinsausfälle infolge COVID-19 gebildet. Diese Rückstellung ist auf Stufe Liegenschaft nicht ersichtlich (vgl. Inventar S. 10f).
- [6] Der Aufwand für Liegenschaftsverwaltung sowie der Verwaltungsaufwand sind in der reglementarischen Vergütung zugunsten der Fondsleitung enthalten.
- [7] Die reglementarische Vergütung an die Fondsleitung umfasst zum einen die pauschale Verwaltungskommission von effektiv 0.45% des Gesamtfondsvermögens und zum anderen eine Kommission von 6% der Mietzinseinnahmen für die Verwaltung der Immobilien.
- [8] Der nicht realisierte Kapitalerfolg im Umfang von CHF -0.25 Mio. ist das Ergebnis eines positiven Bewertungseffektes von CHF 0.47 Mio. sowie der Veränderung der latenten Liquidationssteuern in der Höhe von CHF 0.72 Mio. (vgl. Kommentar [4]).

Inventar der Liegenschaften per 30.06.2020

Adresse	PLZ	Ort	Kanton	Gestehungs- kosten	Versicherungswert	Verkehrswert	Mietzins- einnahmen	Eigentums- form*	Leerstands- quote
Wohnbauten				0.00	0.00	0.00	0.00		0.00%
Kommerziell genutzte Liegenschaften									
Laurenzvorstadt 85–89, 95	5000	Aarau	AG	15996550.22	8 210 000.00	16 640 000.00	292 904.00	STWE + AEG	13.20%
Dorfstrasse 1–3	9423	Altenrhein	SG	86261 720.19	84 466 100.00	71 430 000.00	2 771 192.13	AEG	3.34%
Aeschenvorstadt 57	4051	Basel	BS	34 111 651.63	19 165 000.00	38 850 000.00	638 267.35	AEG	0.56%
Route de Renens 1	1030	Bussigny-près-Lausanne	VD	25 286 621.84	23 819 460.00	20 210 000.00	574 460.00	AEG	17.86%
Löwenstrasse 15, 17	8953	Dietikon	ZH	28 397 185.42	29 984 900.00	29 540 000.00	574 095.00	AEG	0.60%
St. Gallerstrasse 16	8353	Elgg	ZH	9 081 034.82	6 200 000.00	9 410 000.00	237 217.95	AEG	0.78%
Route de Belle-Fontaine/ Route de la Chenalette	1163	Etoy	VD	23 178 162.99	15 007 610.00	21 130 000.00	383 579.40	AEG	49.44%
Via Danas 3	6929	Gravesano	TI	17 233 823.87	12 273 943.00	17 150 000.00	471 867.90	AEG	0.00%
Bösch 80a,b	6331	Hünenberg	ZG	19 777 175.04	14 247 000.00	18 170 000.00	470 376.55	AEG	12.92%
Baulenzeltgasse 8, 10	8194	Hüntwangen	ZH	14 598 230.16	8 292 000.00	15 470 000.00	419 172.38	AEG	0.00%
Via Serafino Balestra 17	6600	Lugano	TI	22 968 254.42	18 283 497.00	21 710 000.00	476 393.90	AEG	9.03%
Eptingerstrasse 51	4132	MuttENZ	BL	10 151 633.69	12 434 000.00	9 450 000.00	356 838.00	AEG	0.00%
Industriestrasse 15	4623	Neuendorf	SO	18 729 658.18	17 107 590.00	23 950 000.00	807 888.00	BR + AEG	0.00%
Schaffhauserstrasse 110	8152	Opfikon	ZH	16 583 136.57	18 163 000.00	15 870 000.00	334 616.40	AEG	8.87%
Wanistrasse 5	8422	Pfungen	ZH	18 653 214.22	11 700 000.00	22 962 000.00	643 313.10	AEG	0.00%
Avenue des Baumettes 5, 5a–c, 7, 7a–c	1020	Renens	VD	45 239 714.31	52 466 282.00	38 170 000.00	994 355.21	AEG	23.40%
Bahnhofstrasse 82	9240	Uzwil	SG	15 646 042.81	15 200 000.00	15 940 000.00	393 421.55	AEG	3.05%
Rue de Lausanne 31	1800	Vevey	VD	8 425 624.60	10 808 220.00	7 880 000.00	156 269.00	AEG	0.00%
Untere Brühlstrasse 4	4800	Zofingen	AG	70 957 529.50	25 460 000.00	82 028 000.00	1 909 807.10	AEG	0.00%
Hohlstrasse 550	8048	Zürich	ZH	33 217 430.51	25 668 000.00	40 680 000.00	946 247.34	AEG	1.29%
Schaffhauserstrasse 466	8052	Zürich	ZH	10 503 815.20	7 031 000.00	11 850 000.00	220 261.60	AEG	2.79%
Gemischte Bauten									
Mellingerstrasse 18	5400	Baden	AG	43 945 031.83	16 040 000.00	36 230 000.00	313 559.90	AEG	55.62%
Mürgelistrasse 1–5	4528	Zuchwil	SO	15 536 303.87	12 573 120.00	18 660 000.00	407 047.26	AEG	4.16%
Stockwerkeigentum				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%
Verkaufte Liegenschaften				0.00	0.00	0.00	0.00		0.00%
Im Baurecht abgegebenes Bauland				0.00	0.00	0.00	0.00		0.00%
Anteile an Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften				0.00	0.00	0.00	0.00		0.00%
Total				604 479 545.89	464 600 722.00	603 380 000.00	14 793 151.02		

* Legende:
AEG: Alleineigentum
MEG: Miteigentum
BR: Baurecht
STWE: Stockwerkeigentum

Veränderung im Liegenschaftsbestand

Liegenschaftsbezeichnung	Art	Datum der Eigentumsübertragung
Käufe		
Keine		
Verkäufe		
Keine		

Zusammenfassung Liegenschaftsinventar

	Gestehungskosten		Versicherungswert		Verkehrswert		Mietzins- einnahmen	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Wohnbauten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	544 998 210.19	90.16	435 987 602.00	93.84	548 490 000.00	90.90	14 072 543.86	95.13
<i>davon im Baurecht</i>	<i>18 729 658.18</i>	<i>3.10</i>	<i>17 107 590.00</i>	<i>3.68</i>	<i>23 950 000.00</i>	<i>3.97</i>	<i>807 888.00</i>	<i>5.46</i>
Gemischte Bauten	59 481 335.70	9.84	28 613 120.00	6.16	54 890 000.00	9.10	7 206 071.16	4.87
Stockwerkeigentum	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Verkaufte Liegenschaften	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Im Baurecht abgegebenes Bauland	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total	604 479 545.89	100.00	464 600 722.00	100.00	603 380 000.00	100.00	14 793 151.02	100.00

Hypotheken

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag in CHF
Zurückbezahlte Hypotheken			
30.09.19	03.01.20	0.200%	2 000 000.00
30.09.19	03.01.20	0.200%	8 000 000.00
30.09.19	03.01.20	0.200%	13 000 000.00
18.10.19	17.01.20	0.100%	4 000 000.00
29.05.20	29.06.20	0.260%	14 000 000.00
Total zurückbezahlte Hypotheken			41 000 000.00

Hypotheken am Ende der Rechnungsperiode

Kurzfristige Hypotheken			
18.06.20	29.07.20	0.080%	14 000 000.00
26.06.20	29.07.20	0.080%	32 700 000.00
29.06.20	29.07.20	0.080%	10 000 000.00
29.06.20	29.07.20	0.280%	12 600 000.00
30.06.20	31.07.20	0.100%	1 720 000.00
01.07.20	31.07.20	0.100%	34 350 000.00
29.05.20	28.08.20	0.000%	47 000 000.00
29.06.20	28.08.20	0.000%	1 600 000.00
11.11.10	11.11.20	2.520%	720 000.00
Total kurzfristige Hypotheken			154 690 000.00

Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)

Keine

Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)	0.00
------------------------------------------------------	-------------

Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)

Keine

Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)	0.00
---------------------------------------------------------	-------------

Total	154 690 000.00
--------------	-----------------------

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

Im Berichtshalbjahr 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%

	Anteil
Stadler Rheintal AG	14.8%
Siegfried AG	10.7%

Nichtbilanzierte Verpflichtungen/ Eventualverpflichtungen

Aus laufenden Bau- oder Instandsetzungsprojekten sind nichtbilanzierte Verpflichtungen in der Höhe von CHF 3.6 Mio. vorhanden. Eventualverpflichtungen bestehen hingegen 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 auch keine Leerstandskosten aktiviert.

Im Zeitraum vom 01.01.2020 bis 30.06.2020 betrifft dies die Liegenschaft in Etoy, Route de la Chenalette.

Rechtliches

Der SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMMERCIAL ist Kläger in vier Rechtsfällen. Es handelt sich in vier Fällen um Forderungen von nicht bezahlten Mietzinsen respektive nicht bezahlten Heiz-/Nebenkosten.

Bildnachweis

Das Titelbild zeigt die Liegenschaft Av. des Baumettes 5/7 in Renens.

Wesentliche Ereignisse nach Bilanzstichtag

Per Ende Juli 2020 konnte der Immobilienfonds den Mietvertrag mit Stadler Rheintal AG über rund 32 000 m² Industrie- und Gewerbeflächen auf dem Areal «Werkplatz Altenrhein» um weitere zehn Jahre verlängern. Die nahtlose Verlängerung des Mietverhältnisses konnte zu aktuellen Marktkonditionen bis Ende 2030 abgeschlossen werden.

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	0.80%	0.45%	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	0.05%	0.02%	Nettoinventarwert

Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes

- 1 Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizerfranken berechnet.
- 2 Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche Personen als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.
- 3 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 Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
- 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, d.h. 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 aufgelaufene 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 sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird mathematisch auf CHF 0.01 gerundet.

Anhang 3

Fonds Jahresbericht per 31. Dezember 2019

Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial

Immobilienfonds schweizerischen Rechts

Jahresbericht per 31. Dezember 2019



Inhalt

Organisation und Verwaltung	3
Vertriebsorganisation	4
Bericht des Portfoliomanagers	5
Abschlusszahlen	11
Kommentar zur Jahresrechnung	14
Inventar der Liegenschaften am Ende der Rechnungsperiode	15
Hypotheken	17
Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte	18
Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens	19
Ausschüttung für das Geschäftsjahr	19
Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwerts	20
Bewertungsbericht	21
Bericht der Prüfgesellschaft	23

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

Swisscanto Fondsleitung AG

Zürich, 14. April 2020

Organisation und Verwaltung

Fondsleitung	Swisscanto Fondsleitung AG Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
Verwaltungsrat	Daniel Previdoli , Präsident Mitglied der Generaldirektion und Leiter Products, Services & Direct Banking, Zürcher Kantonalbank Christoph Schenk , Vizepräsident Mitglied der Direktion und Leiter Investment Solutions, Zürcher Kantonalbank Regina Kleeb , Mitglied Mitglied der Direktion und Leiterin Produktmanagement Anlage- & Vorsorgegeschäft, Zürcher Kantonalbank
Geschäftsführung	Hans Frey Geschäftsführer Andreas Hogg Leiter Risk, Finance & Services Silvia Karrer Leiterin Administration & Operations
Fondsadministration	Swisscanto Fondsleitung AG Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
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 Brülhart , Mitglied Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg
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

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

Liegenschaftsverwaltungen	Apleona Real Estate AG, Wallisellen PRIVERA AG, Gümligen Wincasa AG, Winterthur
Schätzungsexperten	Marco Feusi, Partner bei Wüest Partner AG Chartered Surveyor MRICS, Dipl. Architekt HTL, Dipl. NDS ETHZ Betriebswissenschaften BWI Andreas Bleisch, Partner bei Wüest Partner AG Dr. rer. pol., Dipl. Kulturingenieur ETH, eidg. pat. Ing. Geometer
Depotbank	Zürcher Kantonalbank, Zürich
Prüfungsgesellschaft	Ernst & Young AG, Zürich

Vertriebsorganisation

Vertrieb Schweiz	Zahl- und Vertriebsstellen: Zahlstelle ist die Depotbank Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich. Mit dem Vertrieb des Immobilienfonds ist das folgende Institut beauftragt worden: Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen. Die Fondsleitung ist berechtigt, weitere Vertriebssträger einzusetzen.
Verkaufsrestriktion	Anteile dieses Fonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Bericht des Portfoliomanagers

Das Marktumfeld 2019

Die Rahmenbedingungen für den Schweizer Immobilienmarkt blieben im Jahr 2019 insgesamt positiv. Das anhaltende Tiefzinsumfeld bzw. fallende Zinsen stützten die Investitionsnachfrage nach Immobilienanlagen. Neben äusserst soliden Performances am Immobilienfinanzmarkt führte dies zu einer weiteren Renditekompression auf dem Direktmarkt. Auf der Vermietungsseite zeichnete sich ein differenziertes Bild. Bei den Mietwohnungen intensivierte sich der Nachfrageüberhang in den urbanen Zentren, während sich in peripheren Gegenden der Trend steigender Leerstände fortsetzte. Im kommerziellen Segment sorgte das solide Wirtschaftswachstum für Entspannung an vielen Teilmärkten, doch generell blieb die Situation mieterfreundlich.

Die Rendite der Schweizer 10-jährigen Bundesobligationen fiel von rund -0.25% zum Jahresbeginn auf unter -1% im August, bevor sie sich etwas erholte und per Ende Jahr bei rund -0.6% nivellierte. Von dem erneuten Druck auf die Zinsen im ersten Halbjahr 2019 profitierten direkte und indirekte Immobilienanlagen gleichermaßen. Der SXI-Real-Estate-Index für kotierte Immobilienfonds wies im letzten Jahr eine Performance von rund 20.7% aus. Die Agios sind entsprechend über das Jahr wieder angewachsen, bei den Wohnfonds von 17.0% auf 35.9%, bei den Kommerzfonds von 5.4% auf 21.3%.

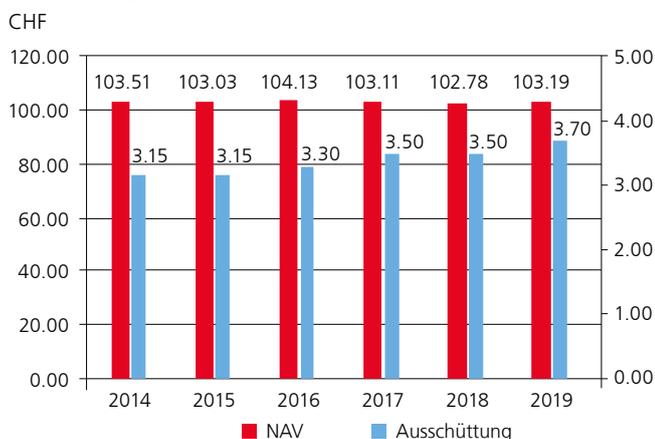
Auf dem Direktmarkt sanken die Spitzenrenditen je nach Stadt, Sektor und Marktbeobachter um bis zu 50 Basispunkte. Der Spread zu Anleiherenditen ist trotz der Kompression nach wie vor sehr attraktiv. Mehrfamilienhäuser blieben dabei der be-

vorzugte Sektor der Investoren. Doch auch für gut vermietete kommerzielle Liegenschaften an zentralen Lagen wurden Spitzenpreise erzielt. Für Objekte in nichturbanen Gegenden mit schwieriger Vermietungssituation ist allerdings unabhängig vom Sektor eine gewisse Zurückhaltung auf dem Transaktionsmarkt zu beobachten.

Die gesamtschweizerischen Wohnungsleerstände tendieren weiter nach oben. Per Mitte 2019 wurden insgesamt rund 62 800 Mietwohnungen angeboten. Dies entspricht einem Anstieg von 3100 Einheiten bzw. 5.2% gegenüber dem Vorjahr. Die höchsten Leerstände verzeichneten dabei die Kantone Solothurn, Jura und Aargau. In den Agglomerationen der fünf grössten Städte lag die Leerwohnungsziffer dagegen nach wie vor unter (Genf, Lausanne, Zürich) bzw. nur leicht über (Bern, Basel) der Ein-Prozent-Marke. Dies unterstreicht den Stadt-Land-Graben im Wohnungsmarkt. Der Einfluss auf die Wohnungsmieten war begrenzt. Gemäss der Schweizerischen Nationalbank (SNB) sanken die Angebotsmieten in der Schweiz im Schnitt mit rund 0.9% im Jahr 2019. Andere Indizes zeigen eine eher stabile nationale Entwicklung.

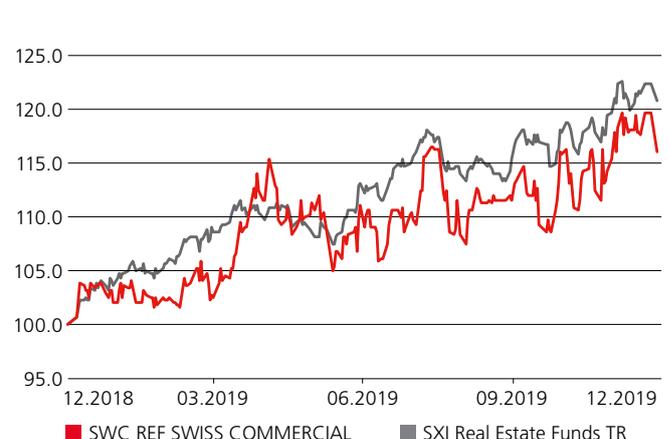
Auf dem Büromarkt war eine deutliche Verbesserung der Leerstände zu beobachten. Gemäss CBRE sanken in den fünf grössten Städten (Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne) die angebotenen Büroflächen auf rund 491 000 m² im 4. Quartal 2019, was den tiefsten Stand seit 2011 bedeutet. Die Leerstandssituation verbesserte sich vor allem in Städten mit grosser Innovationskraft wie Zürich oder Basel. Ausserhalb des Stadtgebiets blieben die Büroleerstände dagegen in den meisten Märkten

Entwicklung Nettoinventarwert und Ausschüttung



Quelle: Swisssanto Invest by Zürcher Kantonalbank, eigene Darstellung, 31.12.2019

Performance 2019



Quelle: Swisssanto Invest by Zürcher Kantonalbank, eigene Darstellung, 31.12.2019

erhöht. Die «neue» Knappheit in vielen Innenstädten macht sich aber langsam auch in einer höheren Absorption in der angrenzenden Peripherie bemerkbar. Die Flächennachfrage im Logistik- und Industriebereich verhielt sich ebenfalls solide, während der Retailsektor ausserhalb der High Streets nach wie vor mit strukturellen Herausforderungen (Online-Handel, Schweizer Franken, Überangebot an Shopping-Centern) zu kämpfen hat.

Für das Jahr 2020 ist grundsätzlich mit einer Fortsetzung der aktuellen Markttrends zu rechnen. Wie von der ZKB erwartet fand im März 2020 nach drei Jahren Stabilität eine weitere Referenzzinssatzsenkung auf 1.25% statt. Die Cashflowseite sollte ihre Bedeutung als Renditetreiber stärken. Ein proaktives und diszipliniertes Immobilienmanagement auf Objekt- und Portfolioebene wird vor diesem Hintergrund auch im Jahr 2020 im Fokus von Swisscanto Invest stehen.

Produkt und Strategie

Der Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial, lanciert im Jahr 2010, investiert in kommerzielle und gemischt genutzte Liegenschaften in allen Marktregionen der Schweiz. Der Fonds positioniert sich im Core/Core_{plus}-Segment. Die Anlagestrategie umfasst die nachhaltige Erzielung eines stabilen laufenden Ertrags. Die Liegenschaften sind im Direktbesitz des Fonds und die Ausschüttungen entsprechend steuerfrei für die Anleger. Der Fonds verfolgt eine verantwortungsvolle Wachstumsstrategie zwecks Erhöhung der Diversifikation, der Stärkung der Ertragsbasis sowie der Anteilsliquidität.

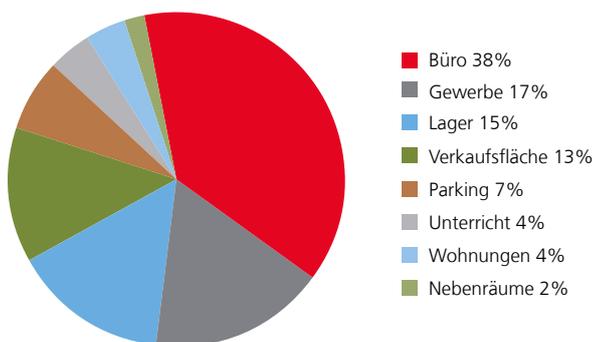
Ergebnis

Der Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial (Fonds) konnte im Geschäftsjahr eine solide Performance erzielen. Aufgrund dieses positiven Ergebnisses kann die Ausschüttung um über 5% von CHF 3.50 auf CHF 3.70 erhöht werden. Die Ausschüttung ist bei einer Ausschüttungsquote von 86.1% (Vorjahr: 84.3%) nachhaltig aus den laufenden Erträgen finanzierbar.

Der Gesamterfolg 2019 von CHF 16.8 Mio. konnte gegenüber dem Vorjahr (CHF 13.6 Mio.) gesteigert werden und führte zu einer Erhöhung der Anlagerendite von 3.2% auf 3.9%. Der Erfolg setzte sich aus einem Nettoertrag von CHF 18.5 Mio. (Vorjahr: CHF 17.9 Mio.) und einem nicht realisierten Kapitalerfolg von CHF -1.7 Mio. (Vorjahr: CHF -4.2 Mio.) zusammen. Per Geschäftsjahresende betrug der Nettoinventarwert (NAV) pro Anteil CHF 103.19 (Vorjahr: CHF 102.78). Die Eigenkapitalrendite erhöhte sich von 3.1% im Jahr 2018 auf 3.8%. Aufgrund der baulichen Massnahmen im Portfolio resultierte eine tiefere Nettoerendite der fertigen Bauten von 3.9% gegenüber dem Vorjahr von 4.3%. Die letztjährige überdurchschnittliche EBIT Marge von 79.2%, aufgrund eines Einmaleffektes, reduzierte sich auf 72.3%.

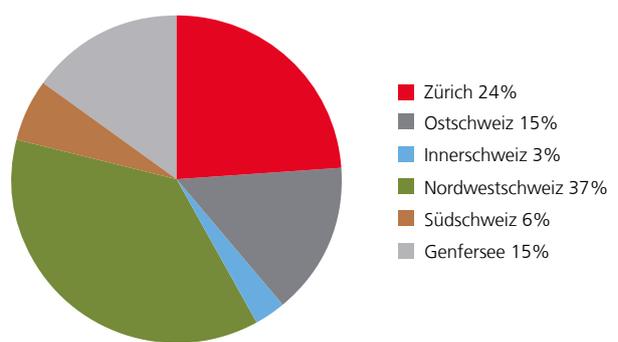
Auf dem Finanzmarkt profitierte der Fonds ebenfalls von der erfreulichen Entwicklung des Gesamtmarkts und beendete das Geschäftsjahr 2019 mit einer Gesamtpformance, unter Berücksichtigung der Ausschüttung, von 16.0% (Vorjahr: -5.3%). Zur guten Gesamtpformance trug neben dem soliden Ergebnis auch das vorteilhafte Zinsumfeld für indirekte Immobilienanlagen bei. Das Agio erhöhte sich von 1.7% auf 13.9%.

Nutzungsallokation



Quelle: Swisscanto Invest by Zürcher Kantonalbank, eigene Darstellung, 31.12.2019

Geografische Allokation



Quelle: Swisscanto Invest by Zürcher Kantonalbank, eigene Darstellung, 31.12.2019

Liegenschaftsportfolio

Das Portfolio des Fonds umfasste per Stichtag 31.12.2019 23 Liegenschaften (Vorjahr: 20) mit einem Marktwert von CHF 601.7 Mio. (Vorjahr: CHF 545.8 Mio.). Der Anstieg des Portfoliowerts resultierte primär aus strategiekonformen Neuakquisitionen von drei Objekten.

Der Fonds generierte über 90% der Erträge aus kommerziellen Vermietungen. Dabei wird zwecks Diversifikation eine gewisse Variabilität im Nutzungsmix angestrebt. Die Nutzungsarten Büro und Gewerbe dominieren im Fonds mit einem Ertragsanteil von 38% bzw. 17% gefolgt von Lager mit 15% und Verkauf mit 13%. Mit seiner Anlagestrategie im Core/Core_{plus}-Segment fokussiert sich der Fonds regional auf die Wirtschaftsachse Zürich–Bern–Lausanne–Genf. Der Fokus auf die gut erschlossenen Wirtschaftszentren reduziert das Risiko einer sich verändernden Nachfrage, sei dies in quantitativer oder qualitativer Hinsicht.

Die durchschnittliche Liegenschaftsgrösse im Fonds betrug per Stichtag CHF 26.2 Mio. (Vorjahr: CHF 27.3 Mio.). Das grösste Objekt war die im Jahr 2017 fertiggestellte Liegenschaft in Zofingen AG (Untere Brühlstrasse 4) mit einem Verkehrswert von CHF 82.1 Mio. (Vorjahr: CHF 80.7 Mio.) und einem wertmässigen Portfolioanteil von 13.6% (Vorjahr: 14.8%). Der durchschnittliche Mietertrag (IST) pro Liegenschaft betrug rund CHF 1.3 Mio. Das Objekt mit dem grössten Mietertrag erwirtschaftete rund CHF 5.7 Mio. (Vorjahr: CHF 5.7 Mio.), wobei über die Hälfte der Objekte einen Mietertrag unter CHF 1.0 Mio. erwirtschafteten. Der Anteil der zehn grössten Mieter im Portfolio betrug beim Mietertrag (IST) 47% (Vorjahr: 48%). Der Anteil des grössten Mieters am Mietertrag sank von über 20% im Jahr 2015 auf unter 15% per 31.12.2019.

Die Mietzinsausfallquote im Bestandsportfolio des Fonds erhöhte sich im Jahr 2019 von 6.2% auf 7.2%. Die Erhöhung der Quote resultiert aufgrund des temporären Leerstands in Etoy. Die Fläche konnte zwischenzeitlich vermietet werden.

Zu Beginn des 1. Quartals 2019 konnten drei attraktive Liegenschaften an zentralen Lagen in Vevey, Lugano und Opfikon in das Portfolio erworben werden:

Die Liegenschaft Rue de Lausanne 31 liegt an hervorragender Mikrolage im Stadtkern von Vevey. Es handelt sich um eine vollvermietete Büroliegenschaft mit Verkaufsflächen im Erdgeschoss. Das Gebäude wurde im Jahr 1966 erstellt und ist



Vevey, Rue de Lausanne 31



Opfikon, Schaffhauserstrasse 110



Lugano, Via Serafino Balestra 17

gut unterhalten. Mittelfristig werden im Bereich der Haustechnik Sanierungsmassnahmen im Umfang von CHF 0.25 Mio. notwendig, die im Kaufpreis berücksichtigt wurden. Der Marktwert beträgt CHF 7.8 Mio. bei einer Bruttorendite von 5.0%.

Die Liegenschaft Via Serafino Balestra 17 befindet sich im Geschäftszentrum der Stadt Lugano. Es handelt sich um eine Büroliegenschaft mit Gastronomienutzung im Erdgeschoss. Im Objekt befinden sich diverse Mieter. Die Hauptmieterin ist eine Privatbank. Für die Liegenschaft werden mittelfristig bauliche Investitionen im Umfang von CHF 0.75 Mio. notwendig, die ebenfalls im Kaufpreis berücksichtigt wurden. Der Marktwert beträgt CHF 22.1 Mio. bei einer Bruttorendite von 4.7%.

Veränderung im Liegenschaftsbestand

	Mio. CHF
Total Grundstücke per 31.12.2018	545.83
Käufe	45.89
Neubauinvestitionen	–
Aktivierete Instandsetzung	8.06
Bewertungseffekte	
Neubewertungen	1.95
Erstbewertungen	–
Verkäufe	–
Total Grundstücke per 31.12.2019	601.73

Quelle: Swisscanto Invest by Zürcher Kantonalbank, eigene Darstellung, 31.12.2019

Die gemischt genutzte Liegenschaft Schaffhauserstrasse 110 im Zentrum von Opfikon wurde 1992 erstellt und verfügt über eine breite Mieterstruktur, bestehend aus Arztpraxen, Verkaufsf lächen, öffentlichen Nutzungen sowie einem Wohnanteil im

Umfang von 20%. Für die nächsten Jahre sind bauliche Massnahmen im Umfang von CHF 0.25 Mio. geplant, die im Kaufpreis berücksichtigt wurden. Der Marktwert beträgt CHF 16.0 Mio. bei einer Bruttorendite von 4.7%.

Die Akquisitionen dienen zur weiteren Verbesserung der Diversifikation und Stärkung der Ertragsbasis. Ergänzend wurden diverse Optimierungsmassnahmen im Bestand umgesetzt.

So wurde in Baden der Umbau mit teilweiser Umnutzung der Liegenschaft Mellingerstrasse 18 erfolgreich abgeschlossen. Die Liegenschaft besteht neben der gewerblichen Nutzung neu zu rund zwei Dritteln aus Wohneinheiten und ist seit dem Ende des 3. Quartals 2019 wieder bezugsbereit. Der aktuelle Vermarktungsstand liegt bei über 50%. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung laufen finale Verhandlungen mit einem potenziellen Grossmieter für die kommerziellen Flächen. Aus heutiger Sicht kann erwartet werden, dass das Objekt im Geschäftsjahr 2020 voll vermietet wird.

Im Objekt in Etoy, Route de la Chenalette 177 lief der Mietvertrag mit Conforama Suisse SA per Ende August 2018 aus. In der Folge wurde durch bauliche Massnahmen die Visibilität des Objekts deutlich gesteigert und die Mietfläche unterteilt. Die Vermarktung verlief erfolgreich und die ehemaligen Conforama-Flächen konnten an zwei Mieter mit jeweils langfristigen Mietverträgen von 15 bzw. 8 Jahren vermietet werden. Dank diesen erfolgreichen Vermietungen kann in Etoy ein WAULT¹ von 8.5 Jahren ausgewiesen werden.



Baden, Mellingerstrasse 18, www.zoom-baden.ch



Etoy, Rue de la Chenalette 177

¹ Weighted Average Unexpired Lease Terms



Altenrhein, Dorfstrasse 1–3, www.werkplatz-altenrhein.ch

In der Liegenschaft Altenrhein, Dorfstrasse 1–3 wurde im 2. Quartal 2019 wie geplant mit der Vermarktung der durch den Auszug von Stadler Rheintal AG per 2021 freiwerdenden Flächen gestartet. Ausserdem konnte mit dem Verkauf eines Gebäudes das Exposure der Liegenschaft abgebaut werden. Es wurde eine Teilveräusserung eines Einzelobjekts im Umfang von rund CHF 3.1 Mio. vorgenommen. Der Verkauf erfolgt nach Teilauszug von Stadler Rheintal AG per Mai 2021 und hat keine Auswirkungen auf die weitere Vermarktung.

Bilanz und Erfolgsrechnung

Die Anzahl Fondsanteile blieb mit 4 299 674 im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Das Gesamtfondsvermögen belief sich per 31.12.2019 auf CHF 636.2 (Vorjahr: 556.6 Mio.); das Nettofondsvermögen nach latenten Liquidationssteuern betrug CHF

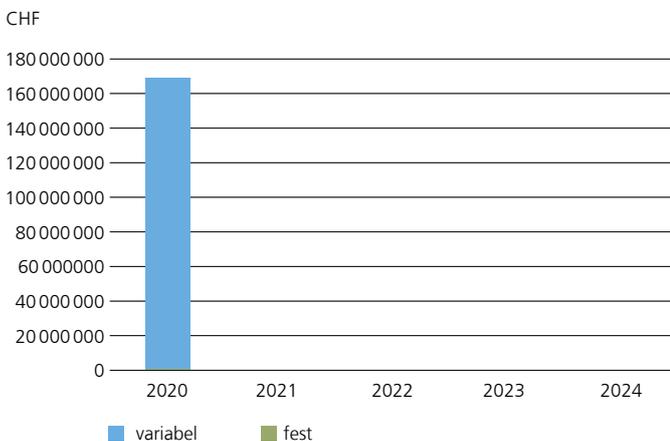
443.7 (Vorjahr: 441.9 Mio.). Das Fondsvermögen war zu 95% in Immobilien investiert.

Das Vermögen des Fonds war zu CHF 168.4 Mio. (Vorjahr: CHF 92.1 Mio.) hypothekarisch finanziert. Das entsprach einer Fremdfinanzierungsquote von 28.0% (Vorjahr: 16.9%). Die Quote war bedingt durch eine verzögerte Ablösung einer Hypothek temporär erhöht. Per Jahresbeginn reduzierte sich diese Quote auf 24.2%. Die durchschnittliche Laufzeit der Fremdfinanzierung entsprach 0.20 Jahre (Vorjahr: 0.25 Jahre) und der durchschnittliche Zinssatz betrug 0.04% (Vorjahr: 0.25%). Die Schätzung für die Liquidationssteuern erhöhte sich von CHF 11.2 Mio. auf CHF 12.7 Mio.

Der Gesamterfolg von CHF 16.8 Mio. (Vorjahr: CHF 13.6 Mio.) setzt sich zusammen aus Erträgen in Umfang von CHF 30.0 Mio. (Vorjahr: CHF 30.1 Mio.), Aufwendungen von CHF 11.6 Mio. (Vorjahr: CHF 12.2 Mio.) und einem nicht realisierten Kapitalerfolg von CHF –1.7 Mio. (Vorjahr: CHF –4.2 Mio.).

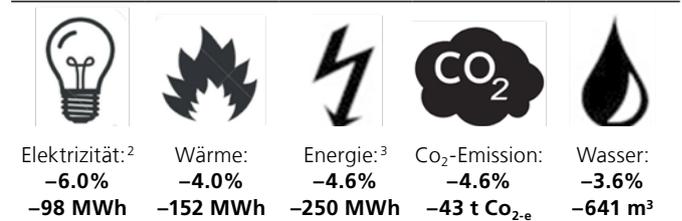
Der Ertrag des Fonds besteht fast ausschliesslich aus Mietzinseinnahmen von CHF 29.3 Mio. (Vorjahr: CHF 28.1 Mio.). «Like-for-like» entwickelten sich die Mieterträge mit 0.92% (Vorjahr: –0.46%) leicht positiv. Die wesentlichen Aufwendungen setzten sich aus Kosten für Unterhalt und Reparaturen von CHF 2.7 Mio. (Vorjahr: CHF 3.6 Mio.), aus Vergütungen von CHF 4.7 Mio. (Vorjahr: CHF 4.5 Mio.), aus Steuern und Abgaben von CHF 2.3 Mio. (Vorjahr: CHF 2.3 Mio.) sowie aus diversem Liegenschaftsaufwand von CHF 1.4 Mio. (Vorjahr: CHF 1.4 Mio.) zusammen.

Fälligkeit der Hypotheken



Quelle: Swisscanto Invest by Zürcher Kantonalbank, eigene Darstellung, 31.12.2019

Energie-Kennzahlen 2014–2018¹



¹ Like for like (exkl. Neuaufnahmen und Liegenschaftsabgänge) / Berichtsperiode mit Timelag aus Messsystem

² Allgemein- und Wärmepumpenstrom

³ Endenergie (Total Wärme und Elektrizität)

Disclaimer: Single-Tenant- und MEG-Liegenschaften (MEG-Anteil <= 50%) sind im Nachhaltigkeitsmonitoring nicht berücksichtigt; alle Werte sind klimakorrigiert.

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist ein zentrales Handlungskriterium bei Swisscanto Invest. Ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten wird über die ganze Wertschöpfungskette des Immobilienmanagements ein hoher Stellenwert beigemessen. Die folgende Abbildung gibt einen Überblick zu der Portfolio-weiten Entwicklung der Energie-Kennzahlen des Fonds zwischen 2014 und 2018. Ausgeschlossen in der Analyse sind Single-Tenant-Liegenschaften (u. a. Zofingen, Untere Brühlstrasse 4) sowie aufgrund der eigenen Energieerzeugung die Liegenschaft Altenrhein, Dorfstrasse 1–3. Der durchschnittliche Energieverbrauch der Liegenschaften im Fonds-Portfolio sank «like for like» um insgesamt 4.6% und der CO₂-Verbrauch reduzierte sich um 4.6% über die vier Jahre. Der Energieträger-Mix weist einen tiefen Ölanteil (ca. 5%) und einen hohen Anteil an Fernwärme (knapp 20%) aus. Die konsequente Entwicklung in Richtung erneuerbare und CO₂-effizientere Energieträger wird auch zukünftig fortgesetzt werden.

Ausblick

Der Fonds hält im Geschäftsjahr 2020 an der bisherigen bewährten Anlagestrategie fest. Dazu werden laufend mögliche Anlageopportunitäten zwecks Diversifikationserhöhung geprüft. Im Fokus stehen dabei vor allem langfristig gut vermietete Büro- oder Gewerbeliegenschaften im Core/Core_{plus}-Segment an guten Mikrolagen auf der Wirtschaftsachse Schweiz. Die Renditen sollten sich auf marktgerechtem Niveau bewegen und der kurzfristige CAPEX-Bedarf tief sein. Das bevorzugte Volumen pro Liegenschaft liegt bei CHF 20–50 Mio.

Ausserdem ist es weiterhin das Ziel, die Leerstände abzubauen und die Kosteneffizienz hoch zu halten. Spezifische Ressourcen und Managementwerkzeuge wurden dafür aufgebaut. Zwei Schwerpunkte im Vermietungsmanagement bleiben dabei die Nachnutzung der Flächen in Altenrhein sowie die Vollvermietung der Liegenschaft in Baden.

Für das Geschäftsjahr 2020 zielt der Fonds auf den Erhalt der Ausschüttung. Die Entwicklung rund um das Coronavirus sowie dessen Auswirkungen auf das kommerzielle Segment und auf den Fonds im Besonderen werden laufend analysiert und entsprechende Massnahmen initiiert und umgesetzt. Organisatorisch wurden bei Swisscanto Invest die Prozesse und Strukturen den herausfordernden Umständen angepasst, um das professionelle Immobilienmanagement auch weiterhin wie gewohnt sicherzustellen. Dank der breiten regionalen und sektoralen Diversifikation des Fonds sowie der breiten und langfristigen Mieterbasis dürfte der Fonds auch im Geschäftsjahr 2020 eine attraktive Investitionsmöglichkeit in den Wirtschaftsstandort Schweiz darstellen.



Pfungen, Wanistrasse 5



Zofingen, Untere Brühlstrasse 4

Abschlusszahlen

Information für die Anleger

Übersicht/Kennzahlen		01.01.19 31.12.19	01.01.18 31.12.18	01.01.17 31.12.17
Eckdaten				
Inventarwert pro Anteil	CHF	103.19	102.78	103.11
Abzüglich 2.8% Nebenkosten	CHF	-2.89	-2.88	-2.89
Abzüglich 2.0% Kommission	CHF	-2.06	-2.06	-2.06
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	98.24	97.84	98.16
Letzter Börsenkurs per Stichtag	CHF	117.50	104.50	113.80
Höchster Börsenkurs	CHF	121.00	113.90	131.40
Tiefster Börsenkurs	CHF	105.20	101.20	105.20
Agio		13.87%	1.67%	10.37%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz		3.69%	3.87%	4.03%
Steuerwert (per 31.12.)	CHF	2.47	1.86	2.67
Rendite und Performance				
Performance		16.02%	-5.25%	-6.16%
SXI Real Estate Funds TR (Benchmark)		20.67%	-5.32%	6.60%
Kurs/Gewinn-Verhältnis (P/E ratio)		30.10	32.95	49.82
Kurs/Cashflow-Verhältnis (P/CF ratio)		27.35	25.16	23.38
Anlagerendite		3.93%	3.18%	2.26%
Eigenkapitalrendite (ROE)		3.80%	3.08%	2.50%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		2.87%	2.54%	1.72%
Nettorendite der fertigen Bauten		3.94%	4.30%	4.65%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		72.31%	79.17%	72.25%
Mietausfallrate		7.20%	6.23%	6.91%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)		0.81%	0.85%	0.87%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)		1.02%	1.00%	0.94%
Vermögensrechnung				
Liegenschaften zu Verkehrswerten	Mio. CHF	601.73	545.83	528.35
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	443.66	441.93	443.34
Fremdfinanzierungsquote		27.98%	16.87%	14.49%
Anteile/Ausschüttung				
Anteile im Umlauf		4 299 674	4 299 674	4 299 674
Gekündigte Anteile		0	0	0
Ausschüttung je Anteil				
steuerbar	CHF	0.00	0.00	0.00
steuerfrei	CHF	3.70	3.50	3.50
Ausschüttungsrendite		3.15%	3.35%	3.08%
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)		86.12%	84.27%	83.77%
Gründungsjahr		2010		

Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.09.2016

Vermögensrechnung (Verkehrswerte)	31.12.19	31.12.18
Aktiven		
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	[1] 25 184 950.26	1 305 782.08
Grundstücke		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	547 519 000.00	527 458 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>23 510 000.00</i>	<i>23 390 000.00</i>
Gemischte Bauten	54 210 000.00	18 370 000.00
Total Grundstücke	601 729 000.00	545 828 000.00
Sonstige Vermögenswerte	[2] 9 256 129.05	9 509 974.93
Gesamtfondsvermögen	636 170 079.31	556 643 757.01
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	[3] - 168 370 000.00	- 91 350 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	[4] - 11 395 983.47	- 11 480 612.12
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	- 179 765 983.47	- 102 830 612.12
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	0.00	- 720 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	0.00	- 720 000.00
Total Verbindlichkeiten	- 179 765 983.47	- 103 550 612.12
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	456 404 095.84	453 093 144.89
Geschätzte Liquidationssteuern	[5] - 12 742 000.00	- 11 164 000.00
Nettofondsvermögen	443 662 095.84	441 929 144.89
Entwicklung der Anzahl Anteile		
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	4 299 674	4 299 674
Ausgegebene Anteile	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	4 299 674	4 299 674
Anzahl gekündigte Anteile	0	0
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode	103.19	102.78
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	441 929 144.89	443 343 295.11
Ausschüttung	- 15 048 859.00	- 15 048 859.00
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf in laufenden Ertrag	0.00	0.00
Gesamterfolg	16 781 809.95	13 634 708.78
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungskonten	0.00	0.00
Pro Saldo Einlage/Entnahme Amortisationsfonds Immobilien	0.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres	443 662 095.84	441 929 144.89
Informationen zur Bilanz		
Abschreibungskonten	0.00	0.00
Rückstellungskonten	0.00	0.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0.00	0.00

Erfolgsrechnung	01.01.19 31.12.19	01.01.18 31.12.18
Ertrag		
Erträge der Bank- und Postguthaben	4 238.85	2.95
Negativzinsen	- 35 569.04	- 29 008.75
Mietzinseinnahmen [6]	29 340 991.01	28 116 232.55
Aktiviert Bauzinsen	818.60	0.00
Sonstige Erträge [7]	720 344.74	2 006 702.71
Total Ertrag	30 030 824.16	30 093 929.46
Aufwand		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	- 251 013.14	- 226 525.88
Sonstige Passivzinsen	- 79 206.56	- 77 692.18
Unterhalt und Reparaturen [8]	- 2 720 686.43	- 3 570 213.61
Liegenschaftsverwaltung [9]	0.00	0.00
Liegenschaftsaufwand	- 1 361 662.86	- 1 383 522.81
Steuern und Abgaben	- 2 285 994.10	- 2 294 817.20
Verwaltungsaufwand [9]	0.00	0.00
Schätzungs- und Prüfaufwand	- 144 326.33	- 122 724.66
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung [10]	- 4 617 501.96	- 4 470 192.79
die Depotbank	- 78 134.75	- 79 043.30
die Immobilienverwaltungen	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	- 18 620.95	- 10 527.02
Total Aufwand	- 11 557 147.08	- 12 235 259.45
Nettoertrag	18 473 677.08	17 858 670.01
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	18 473 677.08	17 858 670.01
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste [11]	- 1 691 867.13	- 4 223 961.23
Gesamterfolg	16 781 809.95	13 634 708.78
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	18 473 677.08	17 858 670.01
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	9 690 729.55	6 880 918.54
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	28 164 406.63	24 739 588.55
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	- 15 908 793.80	- 15 048 859.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	12 255 612.83	9 690 729.55

Kommentar zur Jahresrechnung

Vermögensrechnung

- [1] Der hohe Bestand an liquiden Mitteln ist auf eine Amortisation einer Hypothek im Umfang von CHF 23 Mio. per 03.01.2020 zurückzuführen. Entsprechend reduziert sich die Fremdfinanzierungsquote per 03.01.2020 von 27.98% auf 24.16%.
- [2] Die sonstigen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen (CHF 4.91 Mio.), Forderungen gegenüber Mietern sowie sonstigen Dritten (CHF 3.47 Mio.) und transitorische Aktiven (CHF 0.88 Mio.).
- [3] Siehe Hypothekenverzeichnis auf Seite 17.
- [4] Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten zur Hauptsache transitorische Passiven (CHF 3.17 Mio.), Kreditoren (CHF 1.02 Mio.), Mietervorauszahlungen (CHF 3.60 Mio.) sowie Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Nebenkostenabrechnungen (CHF 3.60 Mio.).
- [5] Die geschätzten Liquidationssteuern belaufen sich auf CHF 12.74 Mio. Die Zunahme von CHF 1.58 Mio. resultiert aus den in der Steuererfolgsrechnung getätigten Abschreibungen.

Erfolgsrechnung

- [6] Die Mietzinseinnahmen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 4.36% erhöht. Diese Zunahme ist insbesondere auf die Zukäufe zurückzuführen. Die «Like-for-like»-Veränderung der Mieterträge (Einkommenswachstum des Bestandesportfolios) betrug im Berichtsjahr +0.92%.
- [7] Im Jahr 2018 war unter sonstigen Erträgen eine einmalige Entschädigung des ehemaligen Mieters ZIS International School im Umfang von CHF 1.2 Mio verbucht.
- [8] Die Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen von insgesamt CHF 2.72 Mio. teilen sich auf in CHF 2.14 Mio. für Instandhaltungen sowie CHF 0.58 Mio. für Instandsetzungen. Darüber hinaus wurden Sanierungskosten im Umfang von CHF 7.72 Mio. aktiviert, die allerdings nicht in dieser Position enthalten sind.
- [9] Der Aufwand für Liegenschaftsverwaltung sowie der Verwaltungsaufwand sind in der reglementarischen Vergütung zu Gunsten der Fondsleitung enthalten.
- [10] Die reglementarische Vergütung an die Fondsleitung umfasst zum einen die pauschale Verwaltungskommission von effektiv 0.45% des Gesamtfondsvermögens und zum anderen eine Kommission von 6% der Mietzinseinnahmen für die Verwaltung der Immobilien.
- [11] Der nicht realisierte Kapitalverlust im Umfang von CHF 1.69 Mio. ist das Ergebnis des Bewertungseffektes von CHF -0.11 Mio. sowie der Veränderung der latenten Liquidationssteuern in der Höhe von CHF 1.58 Mio. (vgl. Kommentar [5]).

Inventar der Liegenschaften am Ende der Rechnungsperiode

Adresse	PLZ	Ort	Kanton	Gestehungs-kosten	Versicherungswert	Verkehrswert	Mietzins-einnahmen	Eigentums-form*	Leerstands-quote
Wohnbauten				0.00	0.00	0.00	0.00		0.00%
Kommerziell genutzte Liegenschaften									
Laurenzenvorstadt 85–89, 95	5000	Aarau	AG	15997835.32	11 400 000.00	16 380 000.00	687 525.80	STWE + AEG	9.11%
Dorfstrasse 1–3	9423	Altenrhein	SG	86104001.59	83 425 000.00	72 140 000.00	5 718 866.52	AEG	1.17%
Aeschenvorstadt 57	4051	Basel	BS	34 111 196.63	19 122 000.00	38 840 000.00	1 327 652.80	AEG	1.97%
Route de Renens 1	1030	Bussigny-près-Lausanne	VD	25 281 049.02	23 762 710.00	20 380 000.00	1 120 432.85	AEG	13.22%
Löwenstrasse 15,17	8953	Dietikon	ZH	28 304 910.82	28 600 000.00	28 860 000.00	1 117 563.10	AEG	4.39%
St. Gallerstrasse 16	8353	Elgg	ZH	9 081 034.82	6 200 000.00	9 370 000.00	4 109 29.80	AEG	0.00%
Route de Belle-Fontaine / Route de la Chenalette	1163	Etoy	VD	22 621 889.07	15 007 610.00	21 060 000.00	767 158.80	AEG	49.44%
Via Danas 3	6929	Gravesano	TI	17 233 391.87	12 273 943.00	17 160 000.00	943 735.80	AEG	0.00%
Bösch 80a,b	6331	Hünenberg	ZG	19 702 355.43	14 247 000.00	18 010 000.00	901 136.70	AEG	15.62%
Bauelenzelstrasse 8,10	8194	Hüntwangen	ZH	14 597 055.76	8 292 000.00	15 590 000.00	836 273.70	AEG	0.10%
Via Serafino Balestra 17	6600	Lugano	TI	23 263 210.25	18 283 497.00	22 060 000.00	979 605.15	AEG	7.64%
Eptingerstrasse 51	4132	MuttENZ	BL	10 151 195.91	12 434 000.00	9 730 000.00	713 676.00	AEG	0.00%
Industriestrasse 15	4623	Neuendorf	SO	18 728 483.73	17 107 590.00	23 510 000.00	1 615 776.00	BR + AEG	0.00%
Schaffhauserstrasse 110	8152	Opfikon	ZH	16 566 626.45	18 163 000.00	16 020 000.00	716 229.00	AEG	2.45%
Wanistrasse 5	8422	Pfungen	ZH	18 661 504.17	11 700 000.00	22 501 000.00	1 282 233.70	AEG	0.00%
Avenue des Baumettes 5,5a–c,7,7a–c	1020	Renens	VD	45 247 054.90	52 466 282.00	38 560 000.00	2 070 224.53	AEG	21.34%
Bahnhofstrasse 82	9240	Uzwil	SG	15 645 577.55	15 012 600.00	15 740 000.00	807 179.05	AEG	0.83%
Rue de Lausanne 31	1800	Vevey	VD	8 124 009.10	10 808 220.00	7 810 000.00	387 574.20	AEG	0.00%
Untere Brühlstrasse 4	4800	Zofingen	AG	70 995 796.41	46 974 000.00	82 118 000.00	3 819 612.16	AEG	0.00%
Hohlstrasse 550	8048	Zürich	ZH	33 215 886.43	25 668 000.00	39 730 000.00	1 750 893.20	AEG	2.02%
Schaffhauserstrasse 466	8052	Zürich	ZH	10 501 782.04	7 031 000.00	11 950 000.00	429 938.00	AEG	5.51%
Gemischte Bauten									
Mellingerstrasse 18	5400	Baden	AG	43 632 493.40	16 121 000.00	35 810 000.00	125 787.90	AEG	91.00%
Mürgelistrasse 1–5	4528	Zuchwil	SO	15 535 039.05	12 573 120.00	18 400 000.00	810 986.25	AEG	4.44%
Stockwerkeigentum				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%
Verkaufte Liegenschaften				0.00	0.00	0.00	0.00		0.00%
Im Baurecht abgegebenes Bauland				0.00	0.00	0.00	0.00		0.00%
Total				603 303 379.72	486 672 572.00	601 729 000.00	29 340 991.01		

* Legende:
AEG: Alleineigentum
STWE: Stockwerkeigentum
BR: Baurecht

Veränderung im Liegenschaftsbestand

Liegenschaftsbezeichnung	Art	Datum der Eigentumsübertragung
Käufe		
Via Serafino Balestra 17, Lugano	Bestandesliegenschaft	03.01.19
Schaffhauserstrasse 110, Opfikon	Bestandesliegenschaft	03.01.19
Rue de Lausanne 31, Vevey	Bestandesliegenschaft	07.01.19
Verkäufe		
Keine		

Zusammenfassung Liegenschaftsinventar

	Gestehungskosten CHF	%	Versicherungswert CHF	%	Verkehrswert CHF	%	Mietzinseinnahmen CHF	%
Wohnbauten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	544 135 847.27	90.19	457 978 452.00	94.10	547 519 000.00	90.99	28 404 216.86	96.81
<i>davon im Baurecht</i>	18 728 483.73	3.10	17 107 590.00	3.52	23 510 000.00	3.91	1 615 776.00	5.51
Gemischte Bauten	59 167 532.45	9.81	28 694 120.00	5.90	54 210 000.00	9.01	9 367 774.15	3.19
Stockwerkeigentum	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Verkaufte Liegenschaften	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Im Baurecht abgegebenes Bauland	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total	603 303 379.72	100.00	486 672 572.00	100.00	601 729 000.00	100.00	29 340 991.01	100.00

Hypotheken

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag in CHF
Zurückbezahlte Hypotheken			
20.11.18	20.02.19	0.130%	3 000 000.00
10.12.09	10.12.19	3.080%	2 000 000.00
Total zurückbezahlte Hypotheken			5 000 000.00

Hypotheken am Ende der Rechnungsperiode

Kurzfristige Hypotheken			
30.09.19	03.01.20	0.200%	2 000 000.00
30.09.19	03.01.20	0.200%	8 000 000.00
30.09.19	03.01.20	0.200%	13 000 000.00
18.10.19	17.01.20	0.100%	4 000 000.00
22.10.19	21.01.20	0.100%	1 000 000.00
31.12.19	31.01.20	0.000%	12 000 000.00
23.12.19	28.02.20	0.000%	16 700 000.00
19.11.19	28.02.20	0.000%	5 000 000.00
29.11.19	28.02.20	0.000%	12 000 000.00
30.11.19	28.02.20	0.000%	14 600 000.00
31.12.19	28.02.20	0.000%	3 000 000.00
31.12.19	28.02.20	0.000%	4 000 000.00
31.12.19	31.03.20	0.000%	47 000 000.00
13.11.19	31.05.20	0.000%	25 350 000.00
11.11.10	11.11.20	2.520%	720 000.00
Total kurzfristige Hypotheken			168 370 000.00
Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)			
Keine			
Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)			0.00
Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)			
Keine			
Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)			0.00
Total			168 370 000.00

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

Im Berichtsjahr 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%

	Anteil per 31.12.2019
Stadler Altenrhein AG	14.9%
Siegfried AG	10.7%

Nichtbilanzierte Verpflichtungen/ Eventualverpflichtungen

Am 19.12.2019 wurde ein Teilverkauf an der Dorfstrasse 1–3 in Altenrhein (Gebäude 1462) für CHF 3.1 Mio beurkundet. Die Eigentumsübertragung findet im Mai 2021 statt.

Weitere nicht bilanzierte Verpflichtungen oder 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 auch keine Leerstandskosten aktiviert.

Im Zeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 betrifft dies die Liegenschaften Baden, Mellingerstrasse 18, und Etoy, Route de Belle-Fontaine/Route de la Chenalette.

Rechtliches

Der SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMMERCIAL ist Klägerin in zwei Rechtsfällen. Es handelt sich in beiden Fällen um Forderungen von nicht bezahlten Mietzinsen.

Bildnachweis

Johannes Marburg, Foto Zofingen, Untere Brühlstrasse 4

Das Titelbild zeigt die Liegenschaft av. des Baumettes 5/7 in Renens.

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	0.80%	0.45%	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	0.05%	0.02%	Nettoinventarwert

Ausschüttung für das Geschäftsjahr

Ordentliche Rechnung

Ex-Datum		15.04.20
Zahlbar		17.04.20
Brutto je Anteil	CHF	3.70
./ 35% Eidg. Verrechnungssteuer ²⁾	CHF	0.00
Netto je Anteil	CHF	3.70

2) Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen nicht der Verrechnungssteuer

Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes

- 1 Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizerfranken berechnet.
- 2 Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche Personen als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.
- 3 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, d.h. 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 aufgelaufene 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 sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird mathematisch auf CHF 0.01 gerundet.

Bewertungsbericht zum Jahresbericht 2019 von «Swisscanto REF SWISS COMMERCIAL»

Auftrag

Die Liegenschaften von Swisscanto (CH) REAL ESTATE FUND SWISS COMMERCIAL (SWC REF SWISS COMMERCIAL) sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche von der Swisscanto Asset Management AG im SWC REF SWISS COMMERCIAL gehaltenen Liegenschaften per 31.12.2019 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 23 Bestandesliegenschaften (inkl. Neuzugängen und erstmals bewerteter Liegenschaften). Aktuell befindet sich keine Liegenschaft in der Bauphase. Das Portfolio umfasst damit gesamthaft 23 Objekte.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässen Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA für den SWC REF SWISS COMMERCIAL akkreditierten Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Mandat in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware, über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse, neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandard

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagegesetzes (KAG) und der Kollektivanlageverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value», d. h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen werden einheitlich mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlage die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden zukünftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest. Die Bewertungen werden dabei im Sinne der Fortführung der heutigen Nutzung erstellt, d. h. dass allenfalls mögliche tiefgreifende Umnutzungen, Aufstockungen oder Verdichtungen nicht in die Beurteilung einfließen.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die akkreditierten Bewertungsexperten von Wüest Partner bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Veränderungen zur Vorjahresbewertung

Der «Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial» wurde in der Berichtsperiode vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019 um drei Renditeliegenschaft erweitert:

- Lugano, Via Serafino Balestra 17
- Opfikon, Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 110
- Vevey, Rue de Lausanne 31

Die Liegenschaften wurden im Alleineigentum erworben. Es wurden in der Berichtsperiode keine Liegenschaften verkauft.

Ergebnis

Per 31.12.2019 wird der Marktwert der 23 Bestandesliegenschaften durch die Experten auf CHF 601 729 000 geschätzt. Der Wert des Gesamtportfolios beträgt somit CHF 601 729 000.

Der Marktwert der 20 Bestandesliegenschaften, welche sich bereits im Vorjahr per 31.12.2018 im SWC REF SWISS COMMERCIAL Portfolio befanden, veränderte sich um CHF 10 011 000 respektive +1.8%.

Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft. In der Folge wurde sowohl die Terminierung als auch der Investitionsumfang bei einzelnen Liegenschaften neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche, marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz aller Bestandesliegenschaften per 31.12.2019 wird mit 3.69% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.80% bis 5.20% reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Bestandesliegenschaften liegt bei 5.40%.

Wüest Partner AG
Zürich, 31. Dezember 2019

Marco Feusi MRICS Andreas Bleisch
Mandatsleiter stv. Mandatsleiter

Bericht der Prüfgesellschaft

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung (Seiten 3–4, 11–13, 15–20) des Anlagefonds Swissscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial, 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 2019 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

Kontrollsystem, 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 für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag.

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	Silvia Weber
Zugelassener Revisionsexperte	BSc Business Administration
(Leitender Revisor)	