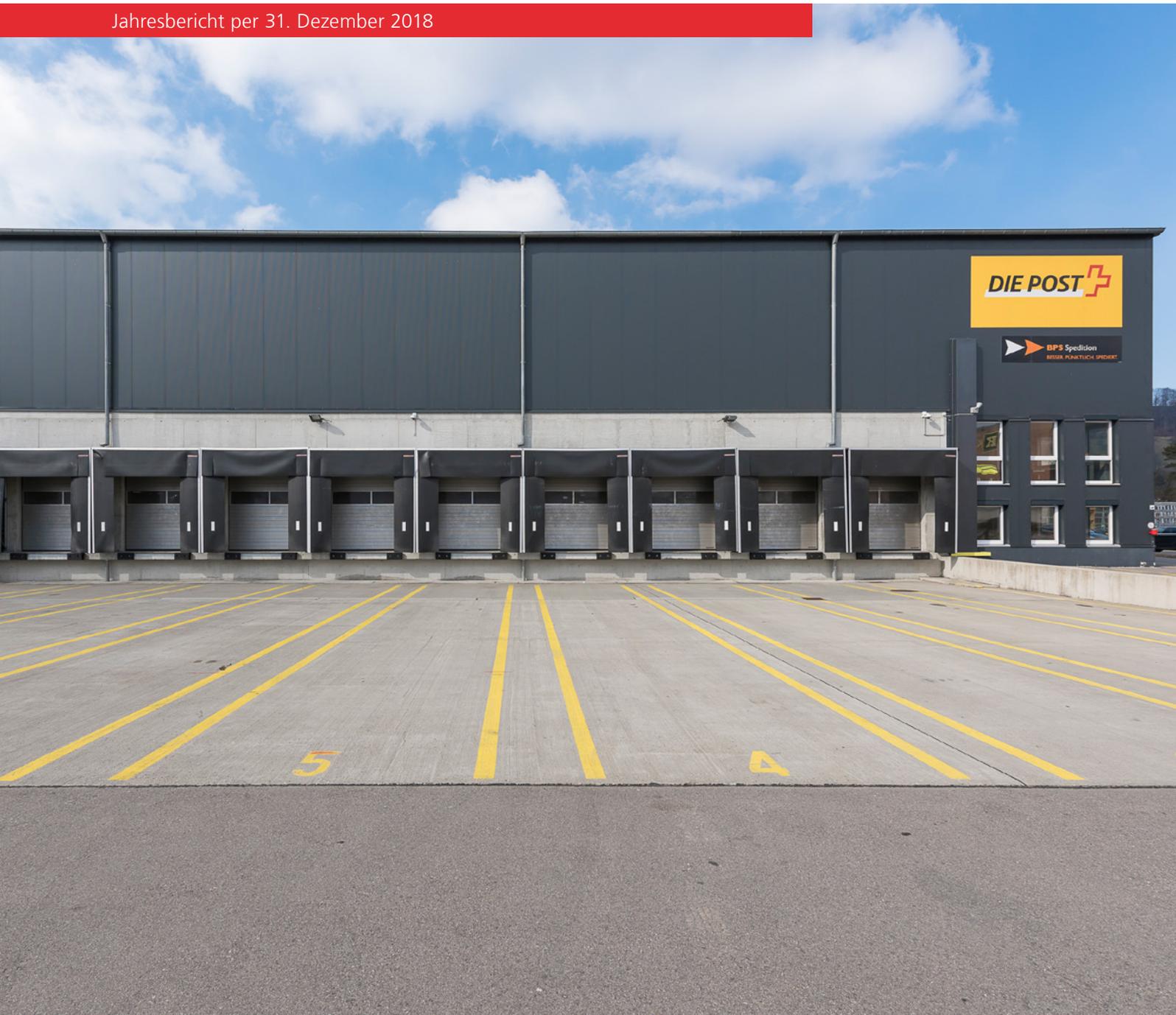


# Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial

Immobilienfonds schweizerischen Rechts

Jahresbericht per 31. Dezember 2018



# Inhalt

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

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

**Swisscanto Fondsleitung AG**

Zürich, 4. April 2019

# Organisation und Verwaltung

<b>Fondsleitung</b>	<b>Swisscanto Fondsleitung AG</b> Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
<b>Verwaltungsrat</b>	<b>Daniel Previdoli</b> , Präsident Mitglied der Generaldirektion und Leiter Products, Services & Direct Banking, Zürcher Kantonalbank <b>Christoph Schenk</b> , Vizepräsident Mitglied der Direktion und Leiter Investment Solutions, Zürcher Kantonalbank <b>Regina Kleeb</b> , Mitglied Mitglied der Direktion und Leiterin Produktmanagement Anlage- & Vorsorgegeschäft, Zürcher Kantonalbank
<b>Geschäftsführung</b>	<b>Hans Frey</b> Geschäftsführer <b>Andreas Hogg</b> Leiter Risk, Finance & Services <b>Silvia Karrer</b> Leiterin Administration & Operations
<b>Fondsadministration</b>	<b>Swisscanto Fondsleitung AG</b> Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
<b>Asset Management</b>	<b>Zürcher Kantonalbank</b>
<b>Anlagekommission</b>	<b>Dr. Stephan Kloess</b> , Präsident Kloess Real Estate, Altendorf <b>Gian Reto Lazzarini</b> , Vizepräsident CMI Partner AG, Altendorf <b>David Michaud</b> , Mitglied Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne <b>Bruno Brülhart</b> , Mitglied Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg
<b>Buchführung/ Administration</b>	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.

<b>Liegenschaftsverwaltungen</b>	Apleona Real Estate AG, Wallisellen AUWIESEN IMMOBILIEN AG, Winterthur PRIVERA AG, Gümligen Wincasa AG, Winterthur
<b>Schätzungsexperten</b>	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
<b>Depotbank</b>	Zürcher Kantonalbank, Zürich
<b>Prüfungsgesellschaft</b>	Ernst & Young AG, Zürich

### Vertriebsorganisation

<b>Vertrieb Schweiz</b>	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 Vertriebsträger einzusetzen.
<b>Verkaufsrestriktion</b>	Anteile dieses Fonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

# Bericht des Portfoliomanagers

## Das Marktumfeld 2018

Das Jahr 2018, in welchem sich die Finanzkrise zum zehnten Mal jährte, war durch ein starkes globales Wirtschaftswachstum geprägt. In der zweiten Hälfte des Jahres stellte sich jedoch eine Wachstumsverlangsamung ein, die Konjunktur verlor vielerorts an Schwung. Die grosse Frage, die sich im Rahmen dieser Verlangsamung stellt: Sind die Bremsspuren auf Sonderfaktoren wie z. B. den Handelskonflikt zwischen China und den USA zurückzuführen oder befindet sich die Wirtschaft vor oder gar schon in einer länger anhaltenden Abschwungphase? Diese Verunsicherung verursachte deutliche Kursverluste an den globalen Finanzmärkten. Der MSCI World verlor im letzten Halbjahr 2018 rund 9.8% und auch der SPI konnte sich diesem Sog mit -3.3% nicht entziehen.

Auch die kotierten Immobilienprodukte wiesen 2018 negative Performances aus. Vor allem der anhaltende Angebotsdruck des Primärmarktes durch Neulancierungen und Kapitalerhöhungen führte trotz des nach wie vor bestehenden beachtlichen Renditevorsprungs gegenüber Staatsanleihen zu Wertebussen (SWIIT -5.3%, Vorjahr +6.6%). Die Agios schmolzen dahin, bei den Wohnfonds von 32% auf 17%, bei den Kommerzfonds von 18% auf 6%. Gewisse Fonds dieses Sektors wurden per Jahresende mit einem Abschlag auf ihren Nettoinventarwert gehandelt.

Dennoch führten die Rückkehr der festverzinslichen Renditen in den negativen Bereich sowie die anhaltende Suche nach Anlagen mit vergleichbaren Rendite- und Risikoeigenschaften bei direkten Immobilienanlagen in der Schweiz erneut zu höheren Marktwerten. Wie bereits im Vorjahr war diese Aufwertung

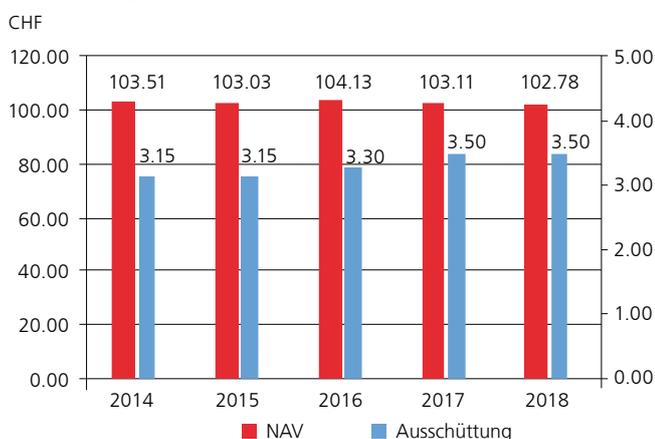
im Sektor der Wohnimmobilien besonders ausgeprägt, doch auch in anderen Sektoren waren sogenannte Core-Liegenschaften mit defensivem Renditeprofil von Investoren gesucht und verzeichneten Wertzuwächse.

Diese positive Entwicklung darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Schweizer Immobilienmarkt auch im Jahr 2018 vor Herausforderungen stand. Denn Angebotsausweitungen, Strukturbereinigungen oder ein sich veränderndes Nachfrageverhalten führten tendenziell zu steigenden Leerständen. Eine Entwicklung, die auch bei den Wohnrenditeliegenschaften zu spüren war.

Allerdings ist diese Entwicklung regional, preislich und sektoral sehr unterschiedlich. Neben Regionen mit grossem Wohnraumüberangebot (z. B. Wallis oder St. Gallen) existieren auch Regionen mit einem Nachfrageüberhang nach Wohnraum (z. B. Zürich, Basel oder Zug). Ebenfalls stehen die Mietpreise im höherpreisigen Segment durch den verstärkten Wettbewerb bei Neubauten stärker unter Druck, als Mietpreise im resistenteren Tiefpreissegment. Dieser Bereich spricht eine Einkommenschicht an, für welche die Neubauten der vergangenen Jahre «noch» nicht bezahlbar sind. Daraus resultieren unterschiedliche Leerstandsquoten.

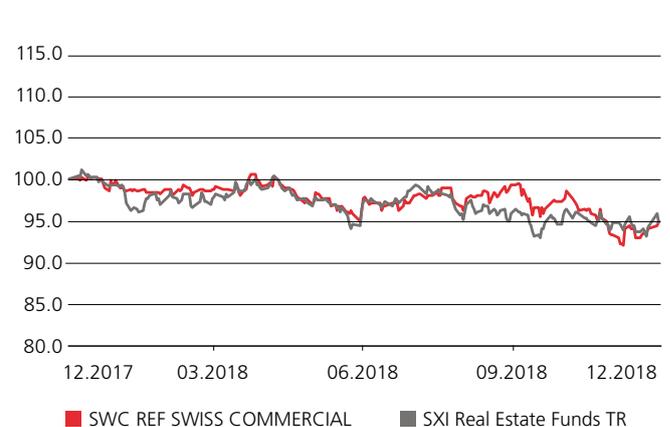
Sektoral ist zu vermerken, dass im Büroflächenmarkt an zentralen Lagen eine positive Leerstandsentwicklung einsetzte. Diese Erholung dürfte auf das kräftige Wirtschaftswachstum zurückzuführen sein mit der verbundenen Erhöhung der Beschäftigung (z. B. im IT-Sektor).

## Entwicklung Nettoinventarwert und Ausschüttung



Quelle: Swisssanto Invest by Zürcher Kantonalbank, eigene Darstellung, 31.12.2018

## Performancevergleich 2018



Quelle: Swisssanto Invest by Zürcher Kantonalbank, eigene Darstellung, 31.12.2018

Trotz dieser Herausforderungen dürften die Anleger in Immobilienfonds auch im Jahr 2019 mit attraktiven Ausschüttungsrenditen belohnt werden. Diese liegen mit teilweise über 300 Basispunkten nach wie vor deutlich über denjenigen von 10-jährigen Staatsanleihen (-0.2% per 31.12.2018) und bestätigen den Cashflow-orientierten Charakter von Schweizer Immobilienfonds.

Dieser überdurchschnittliche Renditevorsprung dürfte aufgrund der Unsicherheiten an den Finanzmärkten und des sich abschwächenden Wirtschaftswachstums auch im kommenden Geschäftsjahr bestehen bleiben. Da sich die Agios zudem deutlich reduzierten, bieten schweizerische Immobilienfonds derzeit einen guten Einstiegszeitpunkt und stellen auch weiterhin eine attraktive Anlage dar.

**Der Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial – Ergebnis**

Im Geschäftsjahr 2018 konnte der Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial (Fonds) seine attraktive Ausschüttung von CHF 3.50 pro Anteil bei einer Ausschüttungsquote von 84.27% (Vorjahr: 83.77%) halten. Die Eigenkapitalrendite erhöhte sich von 2.50% im Jahr 2017 auf 3.08%. Die Erhöhung der Quote resultierte unter anderem aus dem Ausbau des Portfolios.

Der Gesamterfolg 2018 von CHF 13.63 Mio. konnte gegenüber dem Vorjahr (CHF 11.08 Mio.) gesteigert werden und führte zu einer Erhöhung der Anlagerendite von 2.26% auf 3.18%.

Der Erfolg setzt sich aus einem Nettoertrag von CHF 17.86 Mio. (Vorjahr: CHF 17.97 Mio.) und aus nicht realisierten Kapitalverlusten von CHF 4.22 Mio. (Vorjahr: -CHF 6.88 Mio.) zusammen.

Der Inventarwert pro Anteil reduzierte sich auf CHF 102.78 (Vorjahr: CHF 103.11).

Der Fonds konnte sich der Entwicklung des Gesamtmarkts nicht entziehen und beendete das Geschäftsjahr 2018 mit einer Gesamtpformance, unter Berücksichtigung der Ausschüttung, von -5.25% (Vorjahr: -6.16%). Der Vergleichsindex SXI Real Estate® Funds Broad TR (SWIIT) wies ebenfalls eine negative Performance von -5.32% auf. Die negative Performance ist unter anderem das Ergebnis der zunehmenden Risikoaversion der Marktteilnehmer.

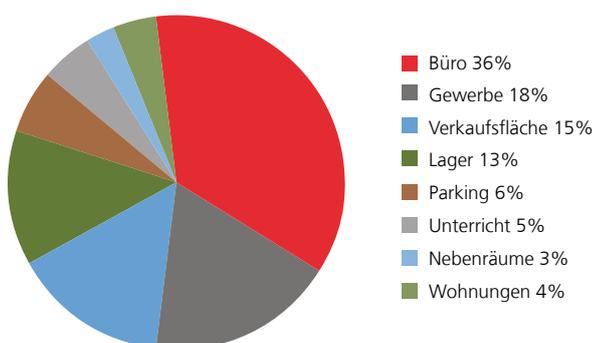
**Liegenschaftsportfolio**

Das Portfolio des Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial umfasste per Stichtag 31.12.2018 20 Liegenschaften (Vorjahr: 19) mit einem Marktwert von CHF 545.83 Mio. (Vorjahr: CHF 528.35 Mio.). Die Nutzungsarten Büro und Gewerbe dominieren im Gefäss mit über 50% Ertragsanteil. Die restlichen Erträge stammen aus den Nutzungsarten Verkauf 15% (Vorjahr: 15%), Lager 13% (Vorjahr: 13%), Wohnen 4% (Vorjahr: 4%) und aus den sonstigen Nutzungsarten 15% (Vorjahr: 16%). Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT<sup>1</sup>) betrug per Ende Jahr 6.4 Jahre (Vorjahr: 6.2 Jahre).

Mit seiner Anlagestrategie im Bereich Core/Core plus fokussiert sich der Fonds auf die Wirtschaftsachse Zürich–Bern–Lausanne–Genf. Durch den Fokus auf die gut erschlossenen Wirtschaftszentren reduziert der Fonds das Risiko einer sich verändernden Nachfrage, sei dies in quantitativer oder qualitativer Hinsicht.

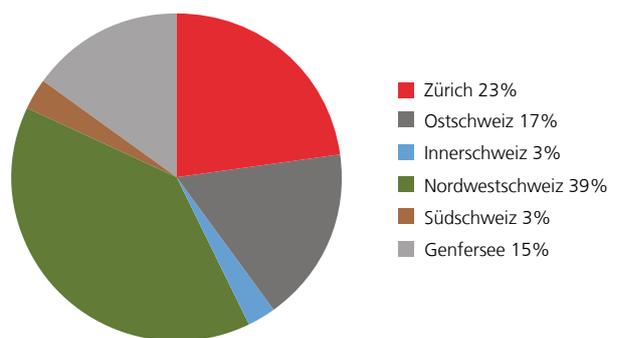
<sup>1</sup> WAULT = Weighted Average Unexpired Lease Term = Restlaufzeit fixierter Mieterträge

**Nutzungsallokation**



Quelle: Swisscanto Invest by Zürcher Kantonalbank, eigene Darstellung, 31.12.2018

**Geografische Allokation**



Quelle: Swisscanto Invest by Zürcher Kantonalbank, eigene Darstellung, 31.12.2018



Zofingen, Untere Brühlstrasse 4

Die durchschnittliche Liegenschaftsgrösse im Fonds beträgt per Stichtag CHF 27.3 Mio. (Vorjahr: CHF 27.8 Mio.). Das grösste Objekt ist die 2017 fertiggestellte Liegenschaft in Zofingen AG (Untere Brühlstrasse 4) mit einem Verkehrswert von CHF 80.7 Mio. (Vorjahr: CHF 78.9 Mio.) und einem wertmässigen Portfolioanteil von 14.8% (Vorjahr: 14.9%). Der durchschnittliche Mietertrag (IST) pro Liegenschaft beträgt rund CHF 1.4 Mio. Die Hälfte der Objekte erzielen einen Mietertrag unter CHF 1.0 Mio.

Die Nettorendite betrug 4.3% (Vorjahr: 4.7%). Die EBIT-Marge (earnings before interest and taxes) wurde mit 79.2% gegenüber dem Vorjahr (72.3%) gestärkt.

Die Mietzinsausfallquote reduzierte sich von 6.9% auf 6.2%. Die Reduktion der Quote resultierte unter anderem aus dem erfolgreichen Abbau der Leerstandskosten in den Objekten in Hünenberg, Bösch 80a/b sowie in Renens, Avenue des Baumettes 5/7. Für beide Objekte sind weitere spezifische Vermarktungsaktivitäten im Gange damit der Leerstand im Jahr 2019 weiter signifikant reduziert werden kann.

Die Vermietungsbestrebungen in Etoy, Route des Chenalette 177 sind im Gange.

### Altenrhein, Dorfstrasse 1–3 Wiedervermietung initiiert

Im Geschäftsjahr stand die Liegenschaft in Altenrhein, Dorfstrasse 1–3 abermals im Fokus. Um eine möglichst nahtlose Wiedervermietung der frei werdenden Flächen per 2021 zu ermöglichen, wurde 2018 die Grundlage für die Repositionierung des Areals erarbeitet. Dieses Projekt zielt auf einen Multi-Tenant-Ansatz ab, der die Aufteilung des Areals in verschiedene Nutzungscluster mit mehreren Mietern vorsieht. Für diverse Flächen konnten schon, vor Marktansprache, erste Gespräche geführt und Interessenten gewonnen werden.



Zofingen, Untere Brühlstrasse 4

Die Marktansprache auf die spezifisch festgelegten Zielgruppen erfolgt per 2. Quartal 2019. In einem ersten Schritt werden die Grossflächen vermarktet, damit diese Zielgruppen möglichst von der Grossteiligkeit des Areals profitieren. Nach der Positionierung der Grossmieter auf dem Areal werden in einem zweiten Schritt ab Mitte 2020 kleinere Flächen vermarktet.

Mit den initiierten Massnahmen sowie der direkten Ansprache der festgelegten Zielgruppen wird eine rasche und nachhaltige Flächenabsorption erwartet.

### Veränderung im Liegenschaftsbestand

	Mio. CHF
<b>Total Grundstücke per 31.12.2017</b>	<b>528.35</b>
Käufe	16.54
Neubauinvestitionen	–
Aktiviert Instandsetzung	5.08
Bewertungseffekte	–
Neubewertungen	–4.14
Erstbewertungen	–
Verkäufe	–
<b>Total Grundstücke per 31.12.2018</b>	<b>545.83</b>

Quelle: Swisscanto Invest by Zürcher Kantonalbank, eigene Darstellung, 31.12.2018

Der Wert des Portfolios des Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial erhöhte sich von CHF 528.35 Mio. auf CHF 545.83 Mio. Der Bewertungseffekt war – bereinigt um die Akquisition von Laurenzenvorstadt 85–89, 95 in Aarau und die aktivierten Instandsetzungen – mit –0.8% negativ.

Dies ist insbesondere auf die reduzierten Bewertungen in Altenrhein (Dorfstrasse 1–3, –CHF 1.94 Mio.) und Etoy (Route de la Chenalette, –CHF 1.95 Mio.) zurückzuführen.

Die negativen Bewertungseffekte konnten durch Aufwertungen in Basel (Aeschenvorstadt 57–89, +CHF 1.58 Mio.), Zürich (Hohlstrasse 550, +CHF 1.12 Mio.), Zofingen (Untere Brühlstrasse 4, +CHF 1.79 Mio.) und Neuendorf (Industriestrasse 15, +CHF 0.76 Mio.) teilweise kompensiert werden.

Der Liegenschaftsbestand konnte durch den Zukauf der Bestandesliegenschaft Laurenzenvorstadt 85–89, 95 in Aarau erfolgreich ausgebaut werden. Es handelt sich um eine zentral gelegene Liegenschaft direkt beim Bahnhof Aarau mit einem breit diversifizierten Mietermix. Die Liegenschaft umfasst vier Gebäude, welche überwiegend als Büroflächen genutzt werden und gut unterhalten sind. Insgesamt beinhaltet das Objekt 4500 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche. Der Erwerb umfasst zusätzlich eine Stockwerkseinheit in einem Neubau.

In Baden begann der Umbau der Liegenschaft Mellingerstrasse 18, die nach dem Auszug des Hauptmieters einer Neupositionierung unterzogen wird. Der Bezug der Liegenschaft ist auf Ende 2019 geplant und wird – neben dem gewerblichen Anteil – neu zu rund zwei Dritteln aus Wohneinheiten bestehen. Die Vermarktung des Gewerbeanteils wurde Ende 2018 initiiert. Der Vermarktungsstart für die 1.5–3.5 Zimmer-Wohnungen erfolgt per Ende 1. Quartal 2019. Das Objekt wird per Ende 2019 bezugsbereit sein.

In Basel konnte bei der Liegenschaft Aeschenvorstadt 57 eine Vollvermietung mit einem langfristigen Mietvertrag erreicht werden. Die Vollvermietung in Kombination mit einem WAULT von 5.5 Jahren wirkte sich positiv auf die Neubewertung aus. Diese nachhaltige Vollvermietung ist das Resultat der durchgeführten baulichen und strategischen Neuausrichtung im Jahr 2016 und der aktiven Vermarktung der Flächen.

### Bilanz und Erfolgsrechnung

Die Anzahl Fondsanteile blieb mit 4299674 im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Das Gesamtfondsvermögen belief sich per 31.12.2018 auf CHF 556.64 (Vorjahr: 540.26 Mio.); das Nettofondsvermögen nach latenten Liquidationssteuern betrug CHF 441.93 (Vorjahr: 443.34 Mio.). Das Fondsvermögen war zu 98% in Immobilien investiert.

Das Vermögen des Fonds war zu CHF 92.07 Mio. (Vorjahr: CHF 76.57 Mio.) hypothekarisch finanziert. Das entsprach einer Fremdfinanzierungsquote von 16.87% (Vorjahr: 14.49%). Die durchschnittliche Laufzeit der Fremdfinanzierung entsprach 0.25 Jahren (Vorjahr: 0.20 Jahren) und der durchschnittliche Zinssatz betrug 0.25% (Vorjahr: 0.29%). Die Schätzung für die Liquidationssteuern erhöhte sich von CHF 10.38 Mio. auf CHF 11.16 Mio. Die Erhöhung resultierte aus der Akquisition in Aarau und den steuertechnisch vorgenommenen Abschreibungen.

Der Gesamterfolg von CHF 13.63 Mio. (Vorjahr: CHF 11.08 Mio.) setzt sich zusammen aus Erträgen im Umfang von CHF 30.09 Mio. (Vorjahr: CHF 28.70 Mio.), Aufwendungen von CHF 12.24 Mio. (Vorjahr: CHF 10.73 Mio.) und einem nicht realisierten Kapitalverlust von CHF 4.22 Mio. (Vorjahr: CHF 6.88 Mio.).



Altenrhein, Dorfstrasse 1–3



Basel, Aeschenvorstadt 57

Der Ertrag des Fonds besteht fast ausschliesslich aus Mietzeins-einnahmen von CHF 28.12 Mio. (Vorjahr: CHF 24.87 Mio.). Like-for-Like entwickelten sich die Mieterträge mit -0.46% (Vorjahr: -0.09%) aufgrund tieferer Soll-Mieterträge leicht negativ.

Die wesentlichen Aufwendungen im Gesamtportfolio setzten sich aus Kosten für Unterhalt und Reparaturen von CHF 3.57 Mio. (Vorjahr: CHF 1.68 Mio.), aus Vergütungen an die Fondsleitung von CHF 4.47 Mio. (Vorjahr: CHF 4.21 Mio.), aus Steuern und Abgaben von CHF 2.29 Mio. (Vorjahr: CHF 2.47 Mio.) sowie aus diversem Liegenschaftsaufwand von CHF 1.38 Mio. (Vorjahr: CHF 1.63 Mio.) zusammen.

**Ausblick**

Im Geschäftsjahr 2019 soll das Portfolio weiter gestärkt werden. So konnten bereits zu Beginn des 1. Quartals 2019 drei weitere Liegenschaften an zentralsten Lagen mit langfristig gesicherten Erträgen für das Portfolio akquiriert werden.

Eine Liegenschaft befindet sich in Vevey mit grosser Visibilität und an einer hervorragenden Mikrolage im Stadtkern. Die Liegenschaft in Lugano befindet sich ebenfalls unmittelbar im Geschäftszentrum der Stadt. Es handelt sich um eine Büroliegenschaft mit Gastronomienutzung im Erdgeschoss. Das dritte Objekt befindet sich im Zentrum von Glattbrugg wurde 1992 erstellt und verfügt über eine breite Mieterstruktur bestehend aus Arztpraxen, Verkaufsflächen und öffentlichen Nutzungen. Ausserdem verfügt das Objekt über einen Wohnanteil.

Der Marktwert der drei Liegenschaften beträgt CHF 45 Mio. bei einer Bruttorendite von 4.9%. Aufgrund der breiten Mieterstruktur und der hervorragenden Lage der Objekte profitiert der Fonds von einer weiteren Diversifikation des Portfolios, einer Stärkung der Ertragsbasis und einer zusätzlichen Sicherung der Ausschüttung.

Im Fokus verbleiben die beiden Projekte – Repositionierung Altenrhein sowie das Umbauprojekt in Baden (Mellingerstrasse 18). Weitere spezifische Instandsetzungsmaßnahmen bei anderen Objekten sichern die hohe Qualität und Marktfähigkeit des Portfolios und bauen diese weiter aus.

In Etoy, Rue de la Chenalette 177 steht die erfolgreiche Wiedervermietung der Flächen von Conforama SA an. Zur Unterstützung der Vermarktung der Flächen werden beim Objekt bauliche Massnahmen initiiert, zur Optimierung der Visibilität des Gebäudes.



Aarau, Laurencenvorstadt 85-89, 95



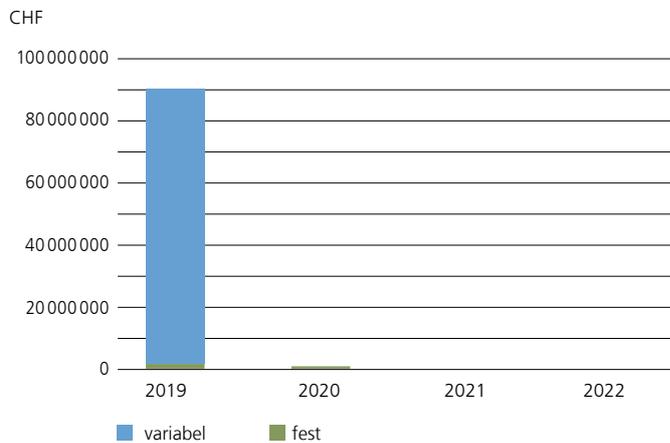
Baden, Mellingerstrasse 18 (Visualisierung)



Etoy, Rue de la Chenalette 177 (Visualisierung)

Für das Geschäftsjahr 2019 strebt der Fonds eine Ausschüttung auf dem gegenwärtigen Niveau an. Die im Jahr 2018 initiierten Massnahmen, die neu erworbenen Liegenschaften sowie die für 2019 geplanten Massnahmen werden hierzu ihren Beitrag leisten. Aufgrund der klaren Positionierung, der geplanten Massnahmen und des aktuellen Bewertungsumfelds stellt der Fonds eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar.

**Fälligkeit der Hypotheken**



Quelle: Swisscanto Invest by Zürcher Kantonalbank, eigene Darstellung, 31.12.2018



Renens, Avenue des Baumettes 5-7



Elgg, St. Gallerstrasse 16



Zürich, Hohlstrasse 550



Bussigny, Route de Renens 1

# Abschlusszahlen

## Information für die Anleger

Übersicht/Kennzahlen		01.01.18 <sup>1)</sup> 31.12.18	01.01.17 <sup>1)</sup> 31.12.17	01.01.16 <sup>1)</sup> 31.12.16
<b>Eckdaten</b>				
Inventarwert pro Anteil	CHF	102.78	103.11	104.13
Abzüglich 2.8% Nebenkosten	CHF	-2.88	-2.89	-2.92
Abzüglich 2.0% Kommission	CHF	-2.06	-2.06	-2.08
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	97.84	98.16	99.13
Letzter Kurs per Stichtag	CHF	104.50	113.80	125.90
Höchster Kurs	CHF	113.90	131.40	140.50
Tiefster Kurs	CHF	101.20	105.20	120.00
Agio		1.67%	10.37%	20.91%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz		3.87%	4.03%	4.29%
Steuerwert (per 31.12.)	CHF	1.86	2.67	3.17
<b>Rendite und Performance</b>				
Performance		-5.25%	-6.16%	2.66%
SXI Real Estate Funds TR (Benchmark)		-5.32%	6.60%	6.84%
Kurs/Gewinn-Verhältnis (P/E ratio)		32.95	49.82	29.62
Kurs/Cashflow-Verhältnis (P/CF ratio)		25.16	23.38	32.91
Anlagerendite		3.18%	2.26%	4.26%
Eigenkapitalrendite (ROE)		3.08%	2.50%	4.13%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		2.54%	1.72%	3.50%
Nettorendite der fertigen Bauten		4.30%	4.65%	4.43%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		79.17%	72.25%	77.57%
Mietausfallrate		6.23%	6.91%	6.80%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV)		0.85%	0.87%	0.89%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> MV)		1.00%	0.94%	0.89%
<b>Vermögensrechnung</b>				
Liegenschaften zu Verkehrswerten	Mio. CHF	545.83	528.35	472.74
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	441.93	443.34	373.09
Fremdfinanzierungsquote		16.87%	14.49%	19.71%
<b>Anteile/Ausschüttung</b>				
Anteile im Umlauf		4 299 674	4 299 674	3 583 075
Gekündigte Anteile		0	0	0
Ausschüttung je Anteil				
steuerbar	CHF	0.00	0.00	0.00
steuerfrei	CHF	3.50	3.50	3.30
Ausschüttungsrendite		3.35%	3.08%	2.62%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)		84.27%	83.77%	83.84%
Gründungsjahr		2010		

1) Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.09.2016

Vermögensrechnung (Verkehrswerte)	31.12.18	31.12.17
<b>Aktiven</b>		
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1 305 782.08	4 063 893.43
Grundstücke		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	527 458 000.00	509 999 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>23 390 000.00</i>	<i>22 630 000.00</i>
Gemischte Bauten	18 370 000.00	18 350 000.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>545 828 000.00</b>	<b>528 349 000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte [1]	9 509 974.93	7 843 742.34
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>556 643 757.01</b>	<b>540 256 635.77</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten [2]	-91 350 000.00	-73 850 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten [3]	-11 480 612.12	-9 967 340.66
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>-102 830 612.12</b>	<b>-83 817 340.66</b>
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten [2]	-720 000.00	-2 720 000.00
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>-720 000.00</b>	<b>-2 720 000.00</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>-103 550 612.12</b>	<b>-86 537 340.66</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>453 093 144.89</b>	<b>453 719 295.11</b>
Geschätzte Liquidationssteuern [4]	-11 164 000.00	-10 376 000.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>441 929 144.89</b>	<b>443 343 295.11</b>
<b>Entwicklung der Anzahl Anteile</b>		
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	4 299 674	3 583 075
Ausgegebene Anteile	0	716 599
Zurückgenommene Anteile	0	0
<b>Bestand am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>4 299 674</b>	<b>4 299 674</b>
<b>Anzahl gekündigte Anteile</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>102.78</b>	<b>103.11</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	443 343 295.11	373 090 933.70
Ausschüttung	-15 048 859.00	-11 824 147.50
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf in laufenden Ertrag	0.00	70 993 462.93
Gesamterfolg	13 634 708.78	11 083 045.98
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungskonti	0.00	0.00
Pro Saldo Einlage/Entnahme Amortisationsfonds Immobilien	0.00	0.00
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>441 929 144.89</b>	<b>443 343 295.11</b>
<b>Informationen zur Bilanz</b>		
Abschreibungskonti	0.00	0.00
Rückstellungskonti	0.00	0.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0.00	0.00

Erfolgsrechnung	01.01.18 31.12.18	01.01.17 31.12.17
<b>Ertrag</b>		
Erträge der Bank- und Postguthaben	2.95	0.00
Negativzinsen	[5] -29 008.75	0.00
Mietzinseinnahmen	[6] 28 116 232.55	24 871 147.70
Aktiviert Bauzinsen	0.00	257 137.80
Sonstige Erträge	2 006 702.71	795 696.81
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	2 773 238.13
<b>Total Ertrag</b>	<b>30 093 929.46</b>	<b>28 697 220.44</b>
<b>Aufwand</b>		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-226 525.88	-444 759.70
Sonstige Passivzinsen	-77 692.18	-75 708.93
Unterhalt und Reparaturen	[7] -3'570'213.61	-1 681 829.24
Liegenschaftsverwaltung	[8] 0.00	0.00
Liegenschaftsaufwand	-1 383 522.81	-1 629 316.77
Steuern und Abgaben	-2 294 817.20	-2 467 850.10
Verwaltungsaufwand	0.00	0.00
Schätzungs- und Prüfaufwand	-122 724.66	-117 048.60
Abschreibungen auf Grundstücken	0.00	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung	[9] -4 470 192.79	-4 208 980.28
die Depotbank	-79 043.30	-75 553.85
die Immobilienverwaltungen	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-10 527.02	-30 843.90
<b>Total Aufwand</b>	<b>-12 235 259.45</b>	<b>-10 731 891.37</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>17 858 670.01</b>	<b>17 965 329.07</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>17 858 670.01</b>	<b>17 965 329.07</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	[10] -4 223 961.23	-6 882 283.09
<b>Gesamterfolg</b>	<b>13 634 708.78</b>	<b>11 083 045.98</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	17 858 670.01	17 965 329.07
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	6 880 918.54	3 964 448.47
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>24 739 588.55</b>	<b>21 929 777.54</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-15 048 859.00	-15 048 859.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>9 690 729.55</b>	<b>6 880 918.54</b>

# Kommentar zur Jahresrechnung

## Vermögensrechnung

- [1] Die sonstigen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen (CHF 4.95 Mio.), Forderungen gegenüber Mietern sowie sonstigen Dritten (CHF 2.84 Mio.) und transitorische Aktiven (CHF 1.72 Mio.).
- [2] Siehe Hypothekenverzeichnis auf Seite 17.
- [3] Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten zur Hauptsache transitorische Passiven (CHF 3.75 Mio.), Kreditoren (CHF 1.30 Mio.), Mietervorauszahlungen (CHF 2.81 Mio) sowie Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Nebenkostenabrechnungen (CHF 3.62 Mio.).
- [4] Die geschätzten Liquidationssteuern belaufen sich auf CHF 11.16 Mio. Die Zunahme von CHF 0.78 Mio. resultiert aus den in der Steuererfolgsrechnung getätigten Abschreibungen.

## Erfolgsrechnung

- [5] Per 01.01.2018 wurde die Freigrenze für Negativzinsen aufgehoben und somit werden dem Produkt entsprechend Negativzinsen belastet.
- [6] Die Mietzinseinnahmen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 13.05% erhöht. Diese Zunahme ist insbesondere auf den Zusatzertrag der Zukäufe sowie den Bezug der zweiten Etappe durch Siegfried in Zofingen zurückzuführen. Die «Like-for-like»-Veränderung der Mieterträge (Einkommenswachstum des Bestandesportfolios) betrug im Berichtsjahr -0.46%, wovon gesunkene Soll-Mieteinnahmen mit -1.22% und Leerstandsreduktionen mit +0.69% beigetragen haben.
- [7] Die Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen von insgesamt CHF 3.57 Mio. teilen sich auf in CHF 1.39 Mio. für Instandhaltungen sowie CHF 2.18 Mio. für Instandsetzungen. Darüber hinaus wurden Sanierungskosten im Umfang von CHF 5.08 Mio. aktiviert, die allerdings nicht in dieser Position enthalten sind.
- [8] Der Aufwand für Liegenschaftsverwaltung sowie der Verwaltungsaufwand sind in der reglementarischen Vergütung zugunsten der Fondsleitung enthalten.
- [9] Die reglementarische Vergütung an die Fondsleitung umfasst zum einen die pauschale Verwaltungskommission von effektiv 0.5% des Gesamtfondsvermögens und zum anderen eine Kommission von 6% der Mietzinseinnahmen für die Verwaltung der Immobilien.
- [10] Der nicht realisierte Kapitalverlust im Umfang von CHF 4.22 Mio. ist das Ergebnis eines negativen Bewertungseffektes von CHF 3.44 Mio. sowie der Veränderung der latenten Liquidationssteuern in der Höhe von CHF 0.78 Mio. (vgl. Kommentar [4]).

# Inventar der Liegenschaften am Ende der Rechnungsperiode

Adresse	PLZ	Ort	Kanton	Gestehungs- kosten	Versicherungswert	Verkehrswert	Mietzins- einnahmen	Eigentums- form*	Leerstands- quote
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>									
Laurenzenvorstadt 85-89, 95	5000	Aarau	AG	15838437.40	11 400 000.00	16 540 000.00	584 628.50	AEG	10.36%
Dorfstrasse 1-3	9423	Altenrhein	SG	85 186 605.21	83 425 000.00	74 480 000.00	5 722 660.58	AEG	0.41%
Mellingerstrasse 18	5400	Baden	AG	36 952 595.45	16 121 000.00	28 000 000.00	843 923.68	AEG	48.44%
Aeschenvorstadt 57	4051	Basel	BS	34 329 240.15	19 122 000.00	38 050 000.00	1 246 811.70	AEG	8.18%
Route de Renens 1	1030	Bussigny-près-Lausanne	VD	25 277 345.49	23 762 710.00	20 690 000.00	1 275 931.40	AEG	6.23%
Löwenstrasse 15,17	8953	Dietikon	ZH	28 245 607.60	28 600 000.00	28 300 000.00	1 150 119.50	AEG	3.82%
St. Gallerstrasse 16	8353	Elgg	ZH	9 022 034.82	6 200 000.00	9 480 000.00	408 584.70	AEG	1.50%
Route de Belle-Fontaine / Route de la Chenalette	1163	Etoy	VD	22 802 069.29	15 007 610.00	20 690 000.00	1 245 057.20	AEG	17.61%
Via Danas 3	6929	Gravesano	TI	17 231 879.51	12 273 943.00	17 330 000.00	943 735.80	AEG	0.00%
Bösch 80a,b	6331	Hünenberg	ZG	19 700 787.58	14 247 000.00	18 040 000.00	885 096.55	AEG	17.28%
Bauelenzelgstrasse 8,10	8194	Hüntwangen	ZH	14 596 400.13	8 292 000.00	15 580 000.00	805 754.04	AEG	0.07%
Eptingerstrasse 51	4132	Muttenz	BL	10 149 673.91	12 434 000.00	9 760 000.00	713 676.00	AEG	0.00%
Industriestrasse 15	4623	Neuendorf	SO	18 708 762.13	17 107 590.00	23 390 000.00	1 583 037.00	BR + AEG	2.33%
Wanistrasse 5	8422	Pfungen	ZH	18 661 504.17	11 700 000.00	21 960 000.00	1 279 096.20	AEG	0.00%
Avenue des Baumettes 5,5a-c,7,7a-c	1020	Renens	VD	45 109 830.69	52 466 282.00	38 700 000.00	1 974 519.38	AEG	26.33%
Bahnhofstrasse 82	9240	Uzwil	SG	15 644 754.70	15 012 600.00	15 600 000.00	774 476.40	AEG	4.22%
Untere Brühlstrasse 4	4800	Zofingen	AG	70 682 454.45	46 974 000.00	80 718 000.00	3 811 662.24	AEG	0.00%
Hohlstrasse 550	8048	Zürich	ZH	33 112 477.08	25 668 000.00	38 220 000.00	1 616 698.90	AEG	3.07%
Schaffhauserstrasse 466	8052	Zürich	ZH	10 501 782.06	7 031 000.00	11 930 000.00	430 200.70	AEG	5.34%
<b>Gemischte Bauten</b>									
Mürgelistrasse 1-5	4528	Zuchwil	SO	15 534 270.77	12 573 120.00	18 370 000.00	820 562.08	AEG	1.88%
<b>Stockwerkeigentum</b>				0.00	0.00	0.00	0.00		0.00%
<b>Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten</b>				0.00	0.00	0.00	0.00		0.00%
Verkaufte Liegenschaften				0.00	0.00	0.00	0.00		0.00%
<b>Im Baurecht abgegebenes Bauland</b>				0.00	0.00	0.00	0.00		0.00%
Verkaufte Liegenschaften				0.00	0.00	0.00	0.00		0.00%
<b>Total</b>				<b>547 288 512.59</b>	<b>439 417 855.00</b>	<b>545 828 000.00</b>	<b>28 116 232.55</b>		

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

## Veränderung im Liegenschaftsbestand

Liegenschaftsbezeichnung	Art	Datum der Eigentumsübertragung
<b>Käufe</b>		
Laurenzenvorstadt 85-89,95, Aarau	Bestandesliegenschaft	21.02.18
<b>Verkäufe</b>		
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	531 754 241.82	97.16	426 844 735.00	97.14	527 458 000.00	96.63	27 295 670.47	97.08
<i>davon im Baurecht</i>	18 708 762.13	3.42	17 107 590.00	3.89	23 390 000.00	4.29	1 583 037.00	5.63
Gemischte Bauten	15 534 270.77	2.84	12 573 120.00	2.86	18 370 000.00	3.37	820 562.08	2.92
Stockwerkeigentum	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Verkaufte Liegenschaften	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Im Baurecht abgegebenes Bauland	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Total</b>	<b>547 288 512.59</b>	<b>100.00</b>	<b>439 417 855.00</b>	<b>100.00</b>	<b>545 828 000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>28 116 232.55</b>	<b>100.00</b>

# Hypotheken

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag in CHF
<b>Zurückbezahlte Hypotheken</b>			
01.03.18	01.06.18	0.100%	2 000 000.00
20.04.18	20.07.18	0.130%	3 000 000.00
20.07.18	20.08.18	0.130%	2 000 000.00
12.10.18	11.11.18	0.200%	4 500 000.00
21.08.18	20.11.18	0.130%	1 000 000.00
<b>Total zurückbezahlte Hypotheken</b>			<b>12 500 000.00</b>

## Hypotheken am Ende der Rechnungsperiode

<b>Kurzfristige Hypotheken</b>			
20.11.18	20.02.19	0.130%	4 000 000.00
30.11.18	28.02.19	0.100%	12 000 000.00
12.12.18	11.03.19	0.150%	25 350 000.00
31.12.18	31.03.19	0.200%	13 000 000.00
31.12.18	31.03.19	0.200%	8 000 000.00
31.12.18	31.03.19	0.200%	2 000 000.00
31.12.18	31.03.19	0.190%	21 000 000.00
31.12.18	31.03.19	0.130%	4 000 000.00
10.12.09	10.12.19	3.080%	2 000 000.00
<b>Total kurzfristige Hypotheken</b>			<b>91 350 000.00</b>

### Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)

11.11.10	11.11.20	2.520%	720 000.00
<b>Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)</b>			<b>720 000.00</b>

### Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)

Keine			
<b>Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)</b>			<b>0.00</b>

<b>Total</b>			<b>92 070 000.00</b>
--------------	--	--	----------------------

## 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%

	<b>Anteil per 31.12.2018</b>
Stadler Altenrhein AG	15.8%
Siegfried AG	11.3%

## Nichtbilanzierte Verpflichtungen/ Eventualverpflichtungen

Per 31.12.2018 bestanden nichtbilanzierte Verpflichtungen in der Höhe von CHF 46.60 Mio. (Kauf Immobilienpaket). Eventualverpflichtungen bestanden 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 1.1.2018 bis 31.12.2018 betrifft dies die Liegenschaft in Baden, Mellingerstrasse 18.

## Rechtliches

Der SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND SWISS COMMERCIAL hat keine pendenten Rechtsfälle.

## Bildnachweis

Johannes Marburg, Foto Zofingen, Untere Brühlstrasse 4

Das Titelbild zeigt die Liegenschaft Wanistrasse 5 in Pfungen.

### 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%	0.50%	Gesamtfondsvermögen
Liegenschaftsverwaltungskommission	Verwaltung der einzelnen Liegenschaften	6.00%	6.00%	Nettomietzinseinnahmen
Baukommission	Erstellung von Bauten	3.00%	3.00%	Baukosten
Kauf-/Verkaufskommission	Kauf und Verkauf von Grundstücken	1.00%	1.00%	Kauf- bzw. Verkaufspreis
Depotbankkommission	U. a. Aufbewahrung des Fondsvermögens, Besorgung des Zahlungsverkehrs, Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.05%	0.02%	Nettoinventarwert

### Ausschüttung für das Geschäftsjahr

#### Ordentliche Rechnung

Ex-Datum		16.04.19
Zahlbar		18.04.19
Brutto je Anteil	CHF	3.50
./ 35% Eidg. Verrechnungssteuer <sup>2)</sup>	CHF	0.00
<b>Netto je Anteil</b>	<b>CHF</b>	<b>3.50</b>

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

## Auftrag

Die Liegenschaften des 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 Fondsleitung AG im SWC REF SWISS COMMERCIAL gehaltenen Liegenschaften per 31.12.2018 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 20 Bestandesliegenschaften (inkl. Neuzugängen und erstmals bewerteter Liegenschaften). Aktuell befindet sich keine Liegenschaft in der Bauphase. Das Portfolio umfasst damit gesamthaft 20 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, turnusgemässer 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.

## Bewertungsstandards

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», das heisst 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 heutzutageigen 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 2018 um eine Renditeliegenschaft erweitert:

– Aarau, Laurenzenvorstadt 85–89, 95

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

## Ergebnis

Per 31.12.2018 wird der Marktwert der 20 Bestandesliegenschaften durch die Experten auf CHF 545 828 000 geschätzt. Der Wert des Gesamtportfolios beträgt somit CHF 545 828 000.

Der Marktwert der 19 Bestandesliegenschaften, welche sich bereits im Vorjahr per 31.12.2017 im SWC REF SWISS COMMERCIAL Portfolio befanden, veränderte sich um CHF 939 000 respektive +0.2%.

Die für die nächsten zehn Jahre geplanten Sanierungsarbeiten 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 31.12.2018 wird mit 3.87% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.90% bis 5.20% reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Bestandesliegenschaften liegt bei 5.41%.

Wüest Partner AG  
Zürich, 31. Dezember 2018

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 Swisscanto (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 2018 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 Beur-

teilung 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 2018 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)	