

Swisscanto (CH) Real Estate Fund Switzerland indirect

**Teilvermögen des Swisscanto (CH) Investment Fund III
Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art
«übrige Fonds für traditionelle Anlagen»**

Jahresbericht per 30. September 2019

Inhaltsverzeichnis	Seite
Organisation und Verwaltung	2
Vertriebsorganisation.....	2
Abschlusszahlen.....	3
Derivative Finanzinstrumente - Risiko gemäss Commitment I.....	12
Spesen zu Gunsten Teilvermögen und Kommissionen zu Gunsten Fondsleitung	12
Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte	12
Pauschale Verwaltungskommission	13
Benchmark.....	13
TER.....	13
Ausschüttung des Nettoertrags 2018 / 2019	13
Thesaurierung des Nettoertrags 2018 / 2019.....	14
Erklärung der Fussnoten	14
Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung der Nettoinventarwerte	15
Pflichtpublikationen.....	16
Bericht der Prüfgesellschaft.....	17

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

Swisscanto Fondsleitung AG

Zürich, 30.01.2020

Organisation und Verwaltung

Fondsleitung

Firma: Swisscanto Fondsleitung AG
Sitz: 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

Geschäftsleitung

Hans Frey
Geschäftsführer

Andreas Hogg
stellvertretender Geschäftsführer und Leiter Risk, Finance & Services

Silvia Karrer
Leiterin Administration & Operations

Delegation der Anlageentscheide

Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich

Fondsadministration

Firma: Swisscanto Fondsleitung AG
Sitz: Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise, Place Saint-François 14, 1003 Lausanne

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Maagplatz 1, 8005 Zürich

Vertriebsorganisation

Zahlstelle

Banque Cantonale Vaudoise, Place Saint-François 14, 1003 Lausanne

Vertriebsträger

Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich

SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND SWITZERLAND INDIRECT

Übersicht	Rechnungsperiode bis	01.10.2018 30.09.2019	01.10.2017 30.09.2018	01.10.2016 30.09.2017	01.10.2015 30.09.2016
Konsolidiert	CHF				
Nettobondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode		40'801'222.37	32'927'659.14	59'690'445.28	63'730'488.26
Klasse AA CHF	CHF				
Nettobondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode		2'227'844.91			
Anzahl Anteile am Ende der Rechnungsperiode		21'280			
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode 1)		104.69			
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode nach SSP		104.74			
Ausschüttung je Anteil		0.00			
Total Expense Ratio (Synthetische TER)		1.60 %			
Klasse AT CHF	CHF				
Nettobondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode		6'341'135.24	5'056'831.69	5'708'649.20	4'706'557.88
Anzahl Anteile am Ende der Rechnungsperiode		44'977	40'538	45'078	38'431
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode 1)		140.99	124.74	126.64	122.47
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode nach SSP		141.06	124.74	126.64	122.72
Thesaurierung je Anteil		1.41	1.63	1.47	1.11
Total Expense Ratio (Synthetische TER)		1.60 %	1.33 %	1.32 %	1.43 %
Klasse BA CHF	CHF				
Nettobondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode		399'788.40			
Anzahl Anteile am Ende der Rechnungsperiode		4'000			
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode 1)		99.95			
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode nach SSP		100.00			
Ausschüttung je Anteil		0.00			
Total Expense Ratio (Synthetische TER)		1.28 %			
Klasse BT CHF	CHF				
Nettobondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode		2'185'136.90	887'926.72	1'339'400.51	689'274.14
Anzahl Anteile am Ende der Rechnungsperiode		17'930.461	8'257.461	12'300.461	6'558
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode 1)		121.87	107.53	108.89	105.10
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode nach SSP		121.93	107.53	108.89	105.33
Thesaurierung je Anteil		1.83	1.55	1.41	1.26
Total Expense Ratio (Synthetische TER)		1.28 %	1.02 %	1.03 %	1.14 %
Klasse DT CHF	CHF				
Nettobondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode		7'875'062.09	7'188'083.23	7'187'164.87	6'936'319.30
Anzahl Anteile am Ende der Rechnungsperiode		43'894.354	45'462.354	44'895	44'895
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode 1)		179.41	158.11	160.09	154.50
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode nach SSP		179.50	158.11	160.09	154.83
Thesaurierung je Anteil		2.46	2.32	2.13	1.79
Total Expense Ratio (Synthetische TER)		1.15 %	1.01 %	1.03 %	1.14 %
Klasse GT CHF	CHF				
Nettobondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode		21'772'254.83	19'794'817.50	45'455'230.70	51'398'336.94
Anzahl Anteile am Ende der Rechnungsperiode		149'160.003	154'079.462	349'719.462	409'990.462
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode 1)		145.97	128.47	129.98	125.36
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode nach SSP		146.04	128.47	129.98	125.63
Thesaurierung je Anteil		2.15	1.81	1.81	1.59
Total Expense Ratio (Synthetische TER)		1.04 %	0.90 %	0.93 %	1.05 %

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

Performance	YTD / 30.09.2019	2018	2017	2016
Klasse AA CHF (Lancierung 02.05.2019)	4.74 %	-	-	-
Klasse AT CHF	15.31 %	-4.71 %	7.21 %	6.79 %
Klasse BA CHF (Lancierung 19.09.2019)	0.00 %	-	-	-
Klasse BT CHF	15.58 %	-4.41 %	7.52 %	7.10 %
Klasse DT CHF	15.64 %	-4.59 %	7.77 %	7.10 %
Klasse GT CHF	15.74 %	-4.49 %	7.88 %	7.21 %

Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kosten und Kommissionen unberücksichtigt.

Vermögensrechnung

(Verkehrswerte)	30.09.2019	30.09.2018
Bankguthaben auf Sicht	1'287'786.34	39'942.65
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte	8'265'535.10	9'263'879.70
Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	31'026'558.20	23'396'836.00
Sonstige Vermögenswerte	241'418.92	241'847.44
Gesamtfondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	40'821'298.56	32'942'505.79
Andere Verbindlichkeiten	-20'076.19	-14'846.65
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	40'801'222.37	32'927'659.14

Entwicklung der Anzahl Anteile	Rechnungsperiode	Lancierung	02.05.2019
Klasse AA CHF	bis		30.09.2019
Ausgegebene Anteile			21'380
Zurückgenommene Anteile			-100
Bestand am Ende der Rechnungsperiode			21'280

Entwicklung der Anzahl Anteile	Rechnungsperiode	01.10.2018	01.10.2017
Klasse AT CHF	bis	30.09.2019	30.09.2018
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode		40'538	45'078
Ausgegebene Anteile		11'557	6'925
Zurückgenommene Anteile		-7'118	-11'465
Bestand am Ende der Rechnungsperiode		44'977	40'538

Entwicklung der Anzahl Anteile	Rechnungsperiode	Lancierung	19.09.2019
Klasse BA CHF	bis		30.09.2019
Ausgegebene Anteile			4'000
Bestand am Ende der Rechnungsperiode			4'000

Entwicklung der Anzahl Anteile	Rechnungsperiode	01.10.2018	01.10.2017
Klasse BT CHF	bis	30.09.2019	30.09.2018
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode		8'257.461	12'300.461
Ausgegebene Anteile		10'943.000	679.000
Zurückgenommene Anteile		-1'270.000	-4'722.000
Bestand am Ende der Rechnungsperiode		17'930.461	8'257.461

Entwicklung der Anzahl Anteile	Rechnungsperiode	01.10.2018	01.10.2017
Klasse DT CHF	bis	30.09.2019	30.09.2018
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode		45'462.354	44'895.000
Ausgegebene Anteile		875.000	1'767.354
Zurückgenommene Anteile		-2'443.000	-1'200.000
Bestand am Ende der Rechnungsperiode		43'894.354	45'462.354

Entwicklung der Anzahl Anteile	Rechnungsperiode	01.10.2018	01.10.2017
Klasse GT CHF	bis	30.09.2019	30.09.2018
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode		154'079.462	349'719.462
Ausgegebene Anteile		15'384.000	58'254.000
Zurückgenommene Anteile		-20'303.459	-253'894.000
Bestand am Ende der Rechnungsperiode		149'160.003	154'079.462

Veränderung des Nettofondsvermögens (konsolidiert)	Rechnungsperiode bis	01.10.2018	01.10.2017
		30.09.2019	30.09.2018
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode		32'927'659.14	59'690'445.28
Thesaurierung; 35% Schweizerische Verrechnungssteuer		-160'051.28	-158'836.41
Saldo aus dem Anteilverkehr		3'453'311.16	-26'248'131.66
Gesamterfolg aus Erfolgsrechnung		4'580'303.35	-355'818.07
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode		40'801'222.37	32'927'659.14

Erfolgsrechnung (konsolidiert)	Rechnungsperiode	01.10.2018	01.10.2017
	bis	30.09.2019	30.09.2018
Ertrag			
Negativzinsen aus Bankguthaben auf Sicht		-1'538.85	-1'352.99
Erträge der Aktien und sonstigen Beteiligungswertpapiere und -rechte		192'314.63	103'872.80
Erträge der Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen		497'494.69	561'494.33
Steuerrechtliche Anpassung aufgrund von Erträgen aus Zielfonds 4)		0.00	91'615.24
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		88'450.33	50'256.80
Total Ertrag		776'720.80	805'886.18
Aufwand			
Passivzinsen		-4'339.90	-784.35
Reglementarische Vergütungen		-194'022.69	-167'724.78
Sonstige Aufwendungen		0.00	-0.42
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen		-58'109.52	-174'156.12
Total Aufwand		-256'472.11	-342'665.67
Nettoertrag / Verlust		520'248.69	463'220.51
Realisierter Erfolg			
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		2'477'431.60	3'791'292.30
Zahlungen aus Kapitaleinlageprinzip		247'243.37	306'256.45
Einkünfte aus dem Swinging Single Pricing (SSP)		22'662.99	105'824.71
Übertrag von steuerrechtlichem Ausgleich aufgrund von Erträgen aus Zielfonds 4)		0.00	-91'615.24
Realisierter Erfolg		3'267'586.65	4'574'978.73
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		1'312'716.70	-4'930'796.80
Gesamterfolg		4'580'303.35	-355'818.07

Verwendung des Erfolges	Klasse AA CHF	30.09.2019
Nettoertrag		-5'192.47
Zuweisung des Verlusts zu den angesammelten Kapitalgewinnen und -verlusten		5'192.47
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		0.00

Verwendung des Erfolges	Klasse AT CHF	30.09.2019	30.09.2018
Nettoertrag		63'431.58	66'252.12
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		63'431.58	66'252.12

Thesaurierung: 35% Schweizerische Verrechnungssteuer	22'201.05	23'188.24
Thesaurierung: Nettobetrag zur Wiederanlage	41'230.53	43'063.88
Total	63'431.58	66'252.12

Verwendung des Erfolges	Klasse BA CHF	30.09.2019
Nettoertrag		-332.17
Zuweisung des Verlusts zu den angesammelten Kapitalgewinnen und -verlusten		332.17
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		0.00

Verwendung des Erfolges	Klasse BT CHF	30.09.2019	30.09.2018
Nettoertrag		32'854.47	12'793.14
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		32'854.47	12'793.14

Thesaurierung: 35% Schweizerische Verrechnungssteuer	11'499.06	4'477.60
Thesaurierung: Nettobetrag zur Wiederanlage	21'355.41	8'315.54
Total	32'854.47	12'793.14

Verwendung des Erfolges	Klasse DT CHF	30.09.2019	30.09.2018
Nettoertrag		108'058.82	105'447.47
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		108'058.82	105'447.47

Thesaurierung: 35% Schweizerische Verrechnungssteuer	37'820.59	36'906.61
Thesaurierung: Nettobetrag zur Wiederanlage	70'238.23	68'540.86
Total	108'058.82	105'447.47

Verwendung des Erfolges	Klasse GT CHF	30.09.2019	30.09.2018
Nettoertrag		321'428.46	278'727.78
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		321'428.46	278'727.78
Thesaurierung: 35% Schweizerische Verrechnungssteuer		112'499.96	97'554.72
Thesaurierung: Nettobetrag zur Wiederanlage		208'928.50	181'173.06
Total		321'428.46	278'727.78

Inventar des Fondsvermögens am Ende der Rechnungsperiode und Bestandesveränderungen während der Periode

ISIN	Bezeichnung	01.10.2018			30.09.2019			Wäh- rung	Kurs 8)	Kurswert CHF	in % 7)	Kat.
		Anzahl / Nominal in Tsd.	Käufe / Zugänge 2)	Verkäufe / Abgänge 3)	Anzahl / Nominal in Tsd.							
Wertpapiere, die an einer Börse kotiert sind										36'691'218.30	89.89	
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte										8'265'535.10	20.25	
CH0002619481	WARTECK INVEST AG-REG	30	0	30	0	CHF	0.00	0.00	0.00			
CH0008038389	SWISS PRIME SITE-REG	45'858	1'248	15'636	31'470	CHF	97.65	3'073'045.50	7.53	a)		
CH0008837566	ALLREAL HOLDING AG-REG	8'992	0	2'986	6'006	CHF	191.80	1'151'950.80	2.82	a)		
CH0011108872	MOBIMO HOLDING AG-REG	3'715	274	1'545	2'444	CHF	282.00	689'208.00	1.69	a)		
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY AG-REG	22'514	839	7'551	15'802	CHF	126.70	2'002'113.40	4.90	a)		
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES AG	519	1'606	519	1'606	CHF	95.00	152'570.00	0.37	a)		
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL ESTATE	0	10'212	0	10'212	CHF	14.95	152'669.40	0.37	a)		
CH0148052126	ZUG ESTATES HOLDING AG-B SHR	197	0	57	140	CHF	2'030.00	284'200.00	0.70	a)		
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN AG	1'739	676	335	2'080	CHF	113.00	235'040.00	0.58	a)		
CH0273774791	INTERSHOP HOLDING AG	377	504	207	674	CHF	539.00	363'286.00	0.89	a)		
CH0325094297	INVESTIS HOLDING SA	2'763	870	1'403	2'230	CHF	72.40	161'452.00	0.40	a)		
Diverse										8'265'535.10	20.25	
Bezugsrechte										0.00	0.00	
CH0434538242	UBS PROPERTY FUND DIRECT-RTS	0	14'580	14'580	0	CHF	0.00	0.00	0.00			
CH0467508591	IMMO HELVETIC-RTS	0	3'392	3'392	0	CHF	0.00	0.00	0.00			
CH0478632919	GEM PROCIMMO SWISS COMME-RTS	0	6'403	6'403	0	CHF	0.00	0.00	0.00			
CH0485326018	BONHOTE IMMOBILIER-RTS	0	8'373	8'373	0	CHF	0.00	0.00	0.00			
CH0486591644	BALSWISSPROPFD --- BEZUGSRECHT 2	0	9'000	9'000	0	CHF	0.00	0.00	0.00			
CH0491734197	ROTHSCHILD REAL ESTATE-RTS	0	11'175	11'175	0	CHF	0.00	0.00	0.00			
CH0495634450	PATRIMONIUM SWISS REAL - RTS	0	7'839	7'839	0	CHF	0.00	0.00	0.00			
Diverse										0.00	0.00	
Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen										28'425'683.20	69.64	
CH0002769351	CS REALESTATE FUND INTERNATIONAL	3'176	468	3'644	0	CHF	0.00	0.00	0.00			
CH0002770102	IMMO HELVETIC	3'269	123	3'392	0	CHF	0.00	0.00	0.00			
CH0002782263	LA FONCIERE	8'630	8'159	9'488	7'301	CHF	121.20	884'881.20	2.17	a)		
CH0002785456	SOLVALOR 61	2'917	3'620	427	6'110	CHF	276.75	1'690'942.50	4.14	a)		
CH0009778769	IMMOFONDS	2'227	0	2'227	0	CHF	0.00	0.00	0.00			
CH0012913700	CREDIT SUISSE REAL ESTATE SIAT	10'788	257	11'045	0	CHF	0.00	0.00	0.00			
CH0014420829	UBS PROP. FUND SWISS RESIDENT	23'313	0	23'313	0	CHF	0.00	0.00	0.00			
CH0014420852	UBS PROP. FUND LEMAN RESIDENT	11'761	327	12'088	0	CHF	0.00	0.00	0.00			
CH0014420878	UBS (CH) PROP. FUND - SWISS MIX	43'313	19'564	44'048	18'829	CHF	123.40	2'323'498.60	5.69	a)		
CH0014420886	UBS PROP. FUND SWISS COMMERCIAL	17'954	481	18'435	0	CHF	0.00	0.00	0.00			
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND	4'289	6'145	5'926	4'508	CHF	202.70	913'771.60	2.24	a)		
CH0026168846	SWISSINVEST REAL ESTATE INVEST.	3'581	293	3'874	0	CHF	0.00	0.00	0.00			
CH0026465366	UBS PROP. FUND DIRECT RESIDENT	14'580	44'947	10'568	48'959	CHF	16.40	802'927.60	1.97	a)		
CH0026725611	BONHOTE - IMMOBILIER	3'739	6'507	802	9'444	CHF	141.50	1'336'326.00	3.27	a)		
CH0031069328	CS REAL ESTATE FUND LIVINGPLUS	10'937	21'518	4'138	28'317	CHF	142.70	4'040'835.90	9.90	a)		
CH0033624211	PROCIMMO SWISS COMMERCIAL	2'826	4'476	0	7'302	CHF	172.00	1'255'944.00	3.08	a)		
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE	1'124	7'853	314	8'663	CHF	157.00	1'360'091.00	3.33	a)		
CH0037237630	STRBXRE SW EQUITY	0	583	0	583	CHF	432.00	251'856.00	0.62	a)		
CH0037430946	SWC (CH) REAL ESTATE FUND IFCA	6'902	0	6'902	0	CHF	0.00	0.00	0.00			
CH0039415010	REALSTONE SWISS PROPERTY	1'786	8'123	375	9'534	CHF	137.30	1'309'018.20	3.21	a)		
CH0100612339	FIDFUND-RESIDENTIA	0	2'613	0	2'613	CHF	120.00	313'560.00	0.77	a)		
CH0100778445	CS REAL ESTATE FD GREEN PROP	9'421	15'880	885	24'416	CHF	145.10	3'542'761.60	8.68	a)		
CH0107006550	POLYMER FONDS IMMOBILIER	0	3'561	1'760	1'801	CHF	141.00	253'941.00	0.62	a)		
CH0109058716	REALSTONE DEVELOPMENT FUND	2'571	5'473	518	7'526	CHF	118.50	891'831.00	2.18	a)		
CH0111959190	SWC (CH) REAL ESTATE FUND SWISS	0	6'262	502	5'760	CHF	113.40	653'184.00	1.60	a)		
CH0118768057	CS REAL ESTATE FD HOSPITALITY	1'300	11'783	2'115	10'968	CHF	91.95	1'008'507.60	2.47	a)		
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PROPERTY FUND	1'210	8'683	927	8'966	CHF	142.70	1'279'448.20	3.13	a)		
CH0124238004	ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV	5'062	9'888	1'542	13'408	CHF	139.80	1'874'438.40	4.59	a)		
CH0192940390	UBS CH PROPTY DIRECT URBAN	12'446	28'604	3'626	37'424	CHF	12.45	465'928.80	1.14	a)		
CH0258245064	VALRES SWISS RESIDENTIAL	0	4'186	1'811	2'375	CHF	112.50	267'187.50	0.65	a)		
CH0285087455	SF RET PROP FD / UT CHF	1'000	0	1'000	0	CHF	0.00	0.00	0.00			

ISIN	Bezeichnung	01.10.2018		30.09.2019		Wäh- rung	Kurs 8)	Kurswert CHF	in % 7)	Kat.
		Anzahl / Nominal in Tsd.	Käufe / Zugänge 2)	Verkäufe / Abgänge 3)	Anzahl / Nominal in Tsd.					
CH0293784861	SWISS LIFE REF CH SW PROPERTY	0	13'371	0	13'371	CHF	127.50	1'704'802.50	4.18	a)
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	6'719	0	6'719	0	CHF	0.00	0.00	0.00	
Diverse								28'425'683.20	69.64	
Wertpapiere, die an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden								2'600'875.00	6.37	
Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen								2'600'875.00	6.37	
CH0235398572	PROCIMMO SWISS COMMERCIAL II	0	7'200	0	7'200	CHF	132.00	950'400.00	2.33	a)
CH0414551033	BALOISE SWISS PROPERTY FD	0	15'425	0	15'425	CHF	107.00	1'650'475.00	4.04	a)
Diverse								2'600'875.00	6.37	

Vermögensaufstellung

Bankguthaben auf Sicht	1'287'786.34	3.15
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte	8'265'535.10	20.25
Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	31'026'558.20	76.01
Sonstige Vermögenswerte	241'418.92	0.59
Gesamtfondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	40'821'298.56	100.00
Andere Verbindlichkeiten	-20'076.19	
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	40'801'222.37	

Bewertungskategorien

	Kurswert CHF	in % 7)
a) Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden: bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden (Art. 88 Abs. 1 KAG);	39'292'093.30	96.26
b) Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern;	0.00	0.00
c) Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.	0.00	0.00

Derivative Finanzinstrumente - Risiko gemäss Commitment I

Total der Derivatpositionen	in Fondswährung	in % des Nettofondsvermögens *
Total der engagementerhöhenden Positionen (Basiswertäquivalent)	0.00	0.00
Total der engagementreduzierenden Positionen (Basiswertäquivalent)	0.00	0.00

* Sämtliche engagementerhöhenden Derivate (netto nach Verrechnung gegenläufiger Positionen) sind durch geldnahe Mittel gedeckt. Sämtliche engagementreduzierenden Derivate (netto nach Verrechnung gegenläufiger Positionen) sind durch die entsprechenden Basiswerte gedeckt.

Spesen zu Gunsten Teilvermögen und Kommissionen zu Gunsten Fondsleitung

Klasse	Rechnungseinheit	Ausgabespesen bzw. -kommission in % des Nettoinventarwertes		Rücknahmespesen bzw. -kommission in % des Nettoinventarwertes	
		zu Gunsten Teilvermögen	zu Gunsten Fondsleitung	zu Gunsten Teilvermögen	zu Gunsten Fondsleitung
AT CHF	CHF	n/a	0.00	n/a	0.00
BT CHF	CHF	n/a	0.00	n/a	0.00
DT CHF	CHF	n/a	0.00	n/a	0.00
GT CHF	CHF	n/a	0.00	n/a	0.00

Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte

Am Bilanzstichtag ausgeliehene Effekten: 0.00

Am Bilanzstichtag in Pension gegebene Effekten: 0.00

Hinweis auf Soft Commission Agreements: Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich sogenannten «soft commissions» geschlossen.

Pauschale Verwaltungskommission

Die pauschale Verwaltungskommission wird verwendet für die Leitung, die Entschädigung der Depotbank (PAF) für die von ihr erbrachten Dienstleistungen, wie auch für das Asset Management und den Vertrieb (PMF) des Teilvermögens.

Im Geschäftsjahr effektiv belastete Sätze:

Swisscanto (CH) Real Estate Fund Switzerland indirect (III)

Klasse	Periode	PVK	PMF	PAF	Max. VK Zielfonds p.a.
AA CHF	02.05.2019 -30.09.2019	1.00 %	0.65 %	0.35 %	4.00 %
AT CHF	01.10.2018 -30.09.2019	1.00 %	0.65 %	0.35 %	4.00 %
BA CHF	19.09.2019 -30.09.2019	0.68 %	0.33 %	0.35 %	4.00 %
BT CHF	01.10.2018 -30.09.2019	0.68 %	0.33 %	0.35 %	4.00 %
DT CHF	01.10.2018 -30.09.2019	0.55 %	0.37 %	0.18 %	4.00 %
GT CHF	01.10.2018 -30.09.2019	0.44 %	0.26 %	0.18 %	4.00 %

Gemäss Richtlinie für Pflichten im Zusammenhang mit der Erhebung von Gebühren und der Belastung von Kosten sowie deren Verwendung (Transparenzrichtlinie) vom 22. Mai 2014 (in Kraft 1. Juli 2014): Aus der pauschalen Verwaltungskommission können Gebühren bzw. Entschädigungen (inkl. Retrozessionen) zur Deckung der Vertriebstätigkeit des Fonds bezahlt werden. Als Vertriebstätigkeit gilt insbesondere jede Tätigkeit in Zusammenhang mit dem Angebot, der Werbung und der Vermittlung des Fonds. Die Gesellschaft bzw. die Fondsleitung kann Anlegern aufgrund objektiver Kriterien Rabatte auf den dem Fonds belasteten Gebühren bzw. Kosten gewähren.

Benchmark

Dieses Teilvermögen hat keinen Referenzindex.

TER

Die TER wurde gemäss «Richtlinien zur Berechnung und Offenlegung der TER von kollektiven Kapitalanlagen», die von der SFAMA - Swiss Funds & Asset Management Association (Stand: 20. April 2015) herausgegeben wurden, ermittelt.

Ausschüttung des Nettoertrags 2018 / 2019

Ex Datum: 14.01.2020

Zahlbar: 17.01.2020

			Ausschüttung des Ertrags an Anteilscheininhaber mit Domizil			
			in der Schweiz			im Ausland
Klasse	Affidavit	Währung	Brutto je Anteil	Abzüglich 35% Eidg. Verrechnungssteuer	Netto je Anteil	Netto je Anteil
AA CHF	Nein	CHF	0.00	0.00	0.00	0.00
BA CHF	Nein	CHF	0.00	0.00	0.00	0.00

Thesaurierung des Nettoertrags 2018 / 2019

Ex Datum: 14.01.2020

Zahlbar: 17.01.2020

			Thesaurierung des Ertrags an Anteilscheininhaber mit Domizil				
			in der Schweiz			im Ausland	
Klasse	Affidavit	Währung	Brutto je Anteil	Abzüglich 35% Eidg. Verrechnungssteuer	Netto je Anteil	Netto Thesaurierung je Anteil	Barauszahlung je Anteil
AT CHF	Nein	CHF	1.410	0.493	0.917	0.917	0.000
BT CHF	Nein	CHF	1.832	0.641	1.191	1.191	0.000
DT CHF	Nein	CHF	2.461	0.861	1.600	1.600	0.000
GT CHF	Nein	CHF	2.154	0.754	1.400	1.400	0.000

Erklärung der Fussnoten

- 1) Der Bewertungs-Nettoinventarwert wird mathematisch auf 0.01 der Rechnungseinheit gerundet
- 2) Käufe umfassen unter anderem die Transaktionen: Käufe / Gratistitel / Konversionen / Namensänderungen / Splits / Stock-/Wahldividenden / Titelaufteilungen / Überträge / Umtausch zwischen Gesellschaften / Zuteilungen aus Bezugs-/Optionsrechten / Sacheinlagen
- 3) Verkäufe umfassen unter anderem die Transaktionen: Verkäufe / Auslosungen / Ausbuchungen infolge Verfall / Ausübungen von Bezugs-/Optionsrechten / Konversionen / Reverse Splits / Rückzahlungen / Überträge / Umtausch zwischen Gesellschaften / Sachauslagen
- 4) Gemäss Kreisschreiben 24 vom 20.11.2017 und 25 vom 05.03.2009 der Eidgenössischen Steuerverwaltung
- 7) Allfällige Abweichungen in den Totalisierungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen
- 8) Kursangabe der britischen Titel in Pence

Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung der Nettoinventarwerte

1. Der Bewertungs-Nettoinventarwert des Teilvermögens und der Anteil der einzelnen Klassen wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie für jeden Tag, an dem Anteile ausgegeben oder zurückgenommen werden, in der Rechnungseinheit des Teilvermögens gemäss § 21 Ziff. 1, berechnet. Für Tage, an welchen die Börsen bzw. Märkte der Hauptanlageländern des Teilvermögens geschlossen sind (z.B. Banken- und Börsenfeiertage), findet keine Bewertung des Vermögens des Teilvermögens statt.
2. 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.
3. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 2 bewerten.
4. Der Wert von Geldmarktinstrumenten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen 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.
5. 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. Der Bewertungs-Nettoinventarwert eines Anteils einer Klasse des Teilvermögens ergibt sich aus der der betreffenden Anteilsklasse am Verkehrswert des Vermögens des Teilvermögens zukommenden Quote, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Teilvermögens, welche der betreffenden Anteilsklasse zugeteilt sind, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile der entsprechenden Klasse. Er wird mathematisch auf die kleinste gängige Einheit der Währung des Teilvermögens gerundet, also auf 0.01 CHF gerundet.
7. Falls an einem Auftragstag die Summe der Zeichnungen und Rücknahmen in bar des Teilvermögens zu einem Nettovermögenszufluss bzw. -abfluss führt, wird der Bewertungs-Nettoinventarwert des Teilvermögens erhöht bzw. reduziert (Swinging Single Pricing). Die maximale Anpassung beläuft sich auf 1% des Bewertungs-Nettoinventarwertes. Berücksichtigt werden die Nebenkosten (Geld/Brief-Spannen, marktkonforme Courtagen, Kommissionen, Abgaben usw.), die im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen. Die Anpassung führt zu einer Erhöhung des Bewertungs-Nettoinventarwertes, wenn die Nettobewegungen zu einem Anstieg der Anzahl Anteile des Teilvermögens führen. Die Anpassung resultiert in einer Verminderung des Bewertungs-Nettoinventarwertes, wenn die Nettobewegungen einen Rückgang der Anzahl der Anteile bewirken. Der unter Anwendung des Swinging Single Pricing ermittelte Nettoinventarwert ist somit ein gemäss dem 1. Satz dieser Ziffer modifizierter Nettoinventarwert.
8. Der bei den Zeichnungen bzw. Rücknahmen in bar anfallende Zu- bzw. Abschlag zum Bewertungs-Nettoinventarwert bei den Transaktionskosten erfolgt jeweils pauschal bezogen auf einem Durchschnittswert aus einer im Prospekt (Ziff. 5.2.3) näher definierten Periode.
9. Die Quoten am Verkehrswert des Nettovermögens des Teilvermögens (Vermögen des Teilvermögens, 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 Teilvermögen für jede Anteilsklasse zufließenden Beträge bestimmt. Die Quote wird bei folgenden Ereignissen jeweils neu berechnet:
 - a) bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen;
 - b) 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 Kommissionssätze zur Anwendung gelangen oder wenn (ii) klassenspezifische Kostenbelastungen erfolgen;
 - c) bei der Inventarberechnung, 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 Nettovermögen des Teilvermögens, getätigt wurden.

Pflichtpublikationen

Mitteilung an die Anleger

des

Swisscanto (CH) Investment Fund III

vertraglicher Umbrella-Fonds schweizerischen Rechts der Art "Übrige Fonds für traditionelle Anlagen"
(nachfolgend der "Umbrella-Fonds")

mit dem folgenden Teilvermögen:

Swisscanto (CH) Real Estate Fund Switzerland indirect
(nachfolgend das "Teilvermögen")

Die Swisscanto Fondsleitung AG, Zürich, als Fondsleitung, und die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, als Depotbank, beabsichtigen den Fondsvertrag des Umbrella-Fonds, unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, zu ändern.

Die geplanten Änderungen des Fondsvertrages des Umbrella-Fonds haben zum Ziel, die Weiterdelegation eines Teils der Anlageentscheide umzusetzen (siehe dazu die Ausführungen unter Ziff. 1 dieser Veröffentlichung).

Andererseits wurde im Fondsvertrag bei den Bestimmungen zu den thesaurierenden Anteils-klassen die Möglichkeit von ausserordentlichen Ausschüttungen ergänzt (siehe dazu die Ausführungen unter Ziff. 2 dieser Veröffentlichung).

1. Weiterdelegation eines Teils der Anlageentscheide

Ein Teil der Anlageentscheide des Teilvermögens wird per 02. Mai 2019 neu von der Zürcher Kantonalbank, Zürich, an die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, weiterdelegiert (vgl. die entsprechende Anpassung in § 1 Ziff. 4 des Fondsvertrages).

2. Ausserordentliche Ausschüttungen bei thesaurierenden Anteilsklassen

Unter gewissen Voraussetzungen können bei ausländischen Anlagen von Teilvermögen des Umbrella-Fonds ausländische Quellensteuern zurückgefordert werden. Von diesen Rückforderungen dürfen teilweise nur Anleger mit Domizil Schweiz profitieren. Um dies gewährleisten zu können, soll für diese Fälle die Möglichkeit geschaffen werden, bei thesaurierenden Anteilsklassen des Teilvermögens ausserordentliche Ausschüttungen an Anleger zu tätigen. § 22 Ziff. 2 des Fondsvertrages wird entsprechend um einen Vorbehalt von ausserordentlichen Ausschüttungen ergänzt.

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2^{bis} i.V.m. Art. 35a Abs. 1 der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) werden die Anleger darüber informiert, dass sich die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA auf die in Ziff. 1 der in der vorliegenden Publikation umschriebenen Änderungen des Fondsvertrages betreffend den Vermögensverwalter erstreckt.

Die Anleger werden darauf hingewiesen, dass sie innert 30 Tagen ab dem Zeitpunkt dieser Veröffentlichung bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA, Laupenstrasse 27, 3003 Bern, gegen die Änderungen des Fondsvertrages Einwendungen erheben oder die Auszahlung ihrer Anteile gemäss den Rücknahmebestimmungen des Fondsvertrages in bar verlangen können.

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der Jahres- und Halbjahresbericht des Umbrella-Fonds bzw. des Teilvermögens, die wesentlichen Informationen für die Anlegerinnen und Anleger der jeweiligen Anteilsklasse sowie die Änderungen im Wortlaut können kostenlos bei der Fondsleitung und der Depotbank bezogen werden.

Zürich und Lausanne, 11. März 2019

Die Fondsleitung:

Swisscanto Fondsleitung AG
Zürich

Die Depotbank:

Banque Cantonale Vaudoise
Lausanne

Bericht der Prüfgesellschaft

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds

Swisscanto (CH) Investment Fund III

mit dem Teilvermögen

- Swisscanto (CH) Real Estate Fund Switzerland indirect

bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b - h des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 30. September 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 dazugehörenden 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 30. September 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

Ernst & Young AG

Sandor Frei
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Daniele Fiasco
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 30. Januar 2020