

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 716'615 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 zu übernehmen und anschliessend 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	13. November 2017 bis 24. November 2017, 12:00 Uhr MEZ. Bezugsrechte, die nicht innerhalb der Bezugsfrist ausgeübt werden, verfallen wertlos und ohne Entschädigung.
Bezugsverhältnis	5:1, 5 bisherige Anteile berechtigen zum Bezug von 1 neuen Anteil
Ausgabepreis	CHF 105.00 netto je neuen Anteil
Bezugsrechtshandel	Es findet ein Bezugsrechtshandel vom 13. November 2017 bis 22. November 2017 an der SIX Swiss Exchange AG statt.
Ausschüttungsberechtigung	Die neuen Anteilscheine sind für das Geschäftsjahr 2017 voll ausschüttungsberechtigt.
Durchführende Bank	Zürcher Kantonalbank, Zürich
Liberierung	4. Dezember 2017
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 36100033 / CH0361000331

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 Swisssanto (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 Jahresbericht per 31. Dezember 2016	45
 Anhang 3	
Fonds Halbjahresbericht per 30. Juni 2017 (ungeprüft)	69

Bezugsangebot

Rechtsgrundlage

Die Geschäftsführung der Swisscanto Fondsleitung AG hat am 22. August 2017 beschlossen,
maximal 716'615 Anteile des Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial

auszugeben. Damit erhöht sich die Anzahl umlaufender Anteile von 3'583'075 auf maximal 4'299'690. 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 zu übernehmen und anschliessend 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

13. November 2017 bis 24. November 2017, 12:00 Uhr MEZ

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

3. Bezugsverhältnis

5:1, 5 bisherige Anteile berechtigen zum Bezug von 1 neuen Anteil gegen Bezahlung des Ausgabepreises.

4. Ausgabepreis

CHF 105.00 netto je neuen Anteil

Der Ausgabepreis für die neuen Anteile wurde gemäss Fondsvertrag §17 festgelegt. Er basiert auf dem Inventarwert je Anteil per 30. September 2017 und schliesst den Einkauf in den laufenden Ertrag für die Periode vom 1. Oktober 2017 bis zur Liberierung am 4. Dezember 2017 sowie die Ausgabekommission von 2% ein. Der Ausgabepreis wurde auf 1 Rappen gerundet.

Die Liegenschaften des Immobilienfonds wurden durch die unabhängigen Schätzungsexperten per 30. September 2017 bewertet.

5. Ausschüttungsberechtigung

Die neuen Anteilscheine sind für das Geschäftsjahr 2017 voll ausschüttungsberechtigt. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2017 erfolgt voraussichtlich im April 2018.

6. Zuteilung Bezugsrechte

Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte ist der 10. November 2017 (nach Handelsschluss); ab dem 13. November 2017 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 zu übernehmen und anschliessend zusammen mit der Depotbank oder Dritten mit der gebotenen Sorgfalt im Markt zu platzieren.

8. Bezugsrechtshandel

Es findet ein Bezugsrechtshandel vom 13. November 2017 bis 22. November 2017 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

4. Dezember 2017

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 4. Dezember 2017 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:
36100033 / CH0361000331

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. November 2017
Notierung Anteile Ex-Bezugsrecht	13. November 2017
Beginn Bezugsfrist	13. November 2017
Beginn Handel Bezugsrechte	13. November 2017
Ende Handel Bezugsrechte	22. November 2017
Ende Bezugsfrist	24. November 2017, 12:00 MEZ
Bekanntgabe effektive Anzahl neuer Anteile	30. November 2017
Liberierung	4. Dezember 2017
Kotierung neue Anteile	4. Dezember 2017

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.

Vergleichsindex des Immobilienfonds ist der SXI Real Estate Funds Index.

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.

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

Fondsvolumen

Das Nettofondsvermögen betrug per:

31. Dezember 2012:	CHF 309.97 Mio.
31. Dezember 2013:	CHF 311.63 Mio.
31. Dezember 2014:	CHF 370.87 Mio.
31. Dezember 2015:	CHF 369.15 Mio.
31. Dezember 2016:	CHF 373.09 Mio.
30. September 2017:	CHF 366.98 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften

Der Verkehrswert der Liegenschaften betrug per:

31. Dezember 2012:	CHF 280.91 Mio.
31. Dezember 2013:	CHF 378.81 Mio.
31. Dezember 2014:	CHF 395.06 Mio.
31. Dezember 2015:	CHF 416.35 Mio.
31. Dezember 2016:	CHF 472.74 Mio.
30. September 2017:	CHF 493.73 Mio.

Weitere Kennzahlen aus den Jahresberichten

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Inventarwert pro Anteil CHF	104.13	103.03	103.51	103.88	102.99
Letzter Kurs per Stichtag pro Anteil in CHF	125.90	125.50	103.50	98.02	107.82
Agio	20.91%	21.81%	-0.01%	-5.64%	4.69
Anlagerendite	4.26%	2.66%	2.61%	2.96%	3.14%
Nettorendite der fertigen Bauten	4.43%	4.68%	4.81%	4.88%	4.89%
Ausschüttung je Anteil (steuerfrei) CHF	3.30	3.15	3.15	3.00	2.10
Ausschüttungsrendite	2.62%	2.51%	3.04%	3.06%	1.95%
Ausschüttungsquote	83.84%	98.19%	93.00%	94.66%	100.99%
Fremdfinanzierungsquote	19.71%	9.03%	4.49%	16.56%	0.00%
TER (bezogen auf Gesamtvermögen)	0.89%	0.91%	0.91%	0.93%	0.92%
Mietausfallrate	6.80%	6.55%	5.78%	7.65%	7.96%

Bewertung der Liegenschaften

Die Liegenschaften des Fonds wurden letztmals ordentlich per 31.12.2016 bewertet. Anlässlich der Neubewertung der Liegenschaften des Fonds per 30.09.2017 wurde bei der Liegenschaft in Altenrhein eine wesentliche Wertveränderung festgestellt. Diese wesentliche Wertveränderung ist darauf zurückzuführen, dass mit dem Mieter, Stadler Altenrhein AG, eine Anschlusslösung vereinbart wurde. Aufgrund der veränderten Verhältnisse haben die unabhängigen Schätzungsexperten eine Herabsetzung des Werts der Liegenschaft in Altenrhein um -8.5% vorgenommen. Unter Berücksichtigung der Neubewertungen der Marktwerte sämtlicher Liegenschaften des Fonds per 30. September 2017 resultiert auf das gesamte Liegenschaften-Portfolio ein Abschlag von -1.3%.

Investitionstätigkeit

Ende 2016 war der Immobilienfonds in ein breit diversifiziertes Immobilienportfolio bestehend aus 17 Liegenschaften im Gesamtwert von rund CHF 472.7 Mio. investiert. Im laufenden Geschäftsjahr 2017 hat der Immobilienfonds sein Portfolio weiter ausgebaut, indem er CHF 16.5 Mio. in die zweite Bauetappe in Zofingen/AG sowie im September CHF 9.3 Mio. in ein fertig erstelltes Neubauprojekt in Elgg/ZH investierte. Unter Berücksichtigung der Neubewertungen war der Immobilienfonds damit per 30.9.2017 in ein Portfolio bestehend aus 18 Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 493.7 investiert.

Ein weiterer Portfolioausbau wird angestrebt. Dazu prüft der Immobilienfonds laufend weitere Investitionsmöglichkeiten. Der Fokus liegt dabei auf gut gelegenen und langfristig vermieteten Bestandesliegenschaften sowie auf Neubauten, die per Fertigstellung ins Portfolio übernommen werden können. Vor allem mit dem Anfang Oktober 2017 erhaltenen Kaufzuschlag für eine gemischt genutzte Liegenschaft an zentraler Lage in einer Vorortsgemeinde der Stadt Zürich (Verkehrswert CHF 28 Mio.) kann der Immobilienfonds sein Portfolio weiter um eine Liegenschaft diversifizieren und die Ertragslage ausbauen und stabilisieren. Es wird damit gerechnet, dass diese Transaktion im November 2017 beurkundet und das Objekt per Mitte Dezember 2017 ins Fondseigentum übergehen wird. Zudem werden weitere rund CHF 6 Mio. in den Abschluss der zweiten Bauetappe in Zofingen /AG investiert. Damit wird das sehr langfristig vermietete Neubauprojekt wie geplant auf Jahresende fertiggestellt und ab Anfang 2018 vollumfänglich ertragswirksam.

Verwendung des Erfolgs

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 Bank Julius Bär & Co. AG sicher. 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.ch 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 2015 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 & Direct Banking, Zürcher Kantonalbank

Mitglieder

- Regina Kleeb, Mitglied der Direktion und Leiterin Produktmanagement Anlage- & Vorsorgegeschäft, Zürcher Kantonalbank
- Christoph Schenk, Mitglied der Direktion und Leiter Investment Solutions, Zürcher Kantonalbank

Geschäftsleitung

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

Per 30. Juni 2017 verwaltete die Fondsleitung in der Schweiz insgesamt 193 kollektive Kapitalanlagen, wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen auf CHF 79.14 Mia. belief.

Per 30. Juni 2017 verwaltete die Swisscanto Gruppe zudem 53 in Luxemburg domizilierte kollektive Kapitalanlagen mit einem Gesamtvermögen von CHF 11.27 Mia.

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

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 August 2017 (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, Wollerau
- D. Michaud, Mitglied
Expert en économie immobilière, Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
- G. R. Lazzarini, Mitglied
Geschäftsführer der CMI Partner AG, Altendorf
- B. Brühlhart, Mitglied
Teamleiter Geschäftsbereich Markt, Freiburger Kantonalbank, Freiburg

Schätzungsexperten

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

- Marco Feusi (1972) – Partner bei Wüest & Partner
Chartered Surveyor MRICS, Dipl. Architekt HTL., Dipl. NDS ETHZ Betriebswissenschaften BWI
- Andreas Bleisch (1971) – Partner bei Wüest & Partner
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 vorwiegend 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 unbekannten, 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 13. November 2017 (ex Bezugsrecht) wird aufgrund des derzeit geplanten Bezugsverhältnisses bei einem maximalen Emissionsvolumen berechnet. 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 2017 (ungeprüft) 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.

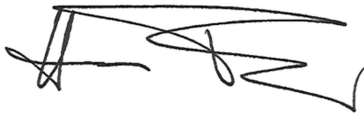
Dokumente

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

Zürich, 30. Oktober 2017

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

August 2017

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 Bankenkommission) 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 Vertriebsträgern angeboten werden. Es wird eine Verwaltungskommission zulasten des Fondsvermögens erhoben (§ 19 Ziff. 1 des Fondsvertrages) und

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

die 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 (bspw. 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.

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus:

FATCA:

Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als Registered Deemed-Compliant Foreign Financial Institution im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, „FATCA“) bzw. des Abkommens zwischen der Schweiz und den Vereinigten Staaten von Amerika über die Zusammenarbeit für eine erleichterte Umsetzung von 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 Swissscanto Fondsleitung AG (ehemals: Swissscanto 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 2016 CHF 5 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und zu 100 % einbezahlt. Alleinaktionärin der Fondsleitung ist die Swissscanto 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

Mitglieder:

- Regina Kleeb, Mitglied der Direktion und Leiterin Produktmanagement Anlage- & Vorsorgegeschäft, Zürcher Kantonalbank
- Christoph Schenk, Mitglied der Direktion und Leiter Investment Solutions, Zürcher Kantonalbank

Geschäftsleitung:

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

Per 30. Juni 2017 verwaltete die Fondsleitung in der Schweiz insgesamt 193 kollektive Kapitalanlagen, wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen auf CHF 79.14 Mia. belief.

Per 30. Juni 2017 verwaltete die Swissscanto Gruppe zudem 53 in Luxemburg domizilierte kollektive Kapitalanlagen mit einem Gesamtvermögen von CHF 11.27 Mia.

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

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 Swissscanto 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 Ausfüh-

zung des Auftrages regelt eine zwischen der Swissscanto 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 stützen, 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 Foreign Financial Institution under a Model 2 IGA im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, "FATCA") bzw. des Abkommens zwischen der Schweiz und den Vereinigten Staaten von Amerika über die Zusammenarbeit für eine erleichterte Umsetzung von 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. S. Kloess, Präsident
Geschäftsführer der Kloess Real Estate, Wollerau
- D. Michaud, Mitglied
Expert en économie immobilière, Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
- G. R. Lazzarini, Mitglied
Geschäftsführer der CMI Partner AG, Altendorf
- P. A. Leuenberger, Mitglied
Responsable du secteur Gestion des crédits, Banque Cantonale Neuchâteloise, Neuchâtel

4.5. Schätzungsexperten

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

Marco Feusi (1972) – Partner bei Wüest & Partner

Chartered Surveyor MRICS, Dipl. Architekt HTL., Dipl. NDS ETHZ Betriebswissenschaften BWI

Andreas Bleisch (1971) – Partner bei Wüest & Partner

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 verbriefte, sondern buchmässig geführt.

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Bank Julius Bär & Co. AG 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 Effekthändler 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 im In- und Ausland: 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 Vertriebseinschränkungen / 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 Swissscanto Gruppe, Swissscanto Anlagestiftung, Swissscanto 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:

	2014 ²	2015 ³	2016 ⁴
TER _{REF} – GAV	0.91 %	0.91 %	0.89 %
TER _{REF} – NAV	1.05 %	1.02 %	1.08 %

5.3.5. Gebührenteilungsvereinbarungen („commission sharing agreements“) und geldwerte Vorteile („soft commissions“)

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen („commission sharing agreements“) 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. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuelle Informationen im Internet unter www.swissscanto.ch 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 Fondsleitung unter www.swissfunddata.ch.

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".

² Für das Fondsgeschäftsjahr 01.01.2014 bis 31.12.2014.

³ Für das Fondsgeschäftsjahr 01.01.2015 bis 31.12.2015.

⁴ Für das Fondsgeschäftsjahr 01.01.2016 bis 31.12.2016.

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 Anleger⁵ 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.

⁵ Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerin und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für beide Geschlechter.

Verlangt das ausländische Recht eine Vereinbarung über Zusammenarbeit und Informationsaustausch mit den ausländischen Aufsichtsbehörden, so darf die Fondsleitung die Anlageentscheide 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 Liegenschaftenertrages 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.

§ 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 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. 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 Kommissi-

onssätze 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 regelmässigen 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 Ausgaben, 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 Immobilienfonds 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 Fondsvertrags ist die deutschsprachige Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt in Kraft am 12. Dezember 2016.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 01. November 2015.
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 25. November 2016.

Die Fondsleitung:

Swisscanto Fondsleitung AG, Zürich

Die Depotbank:

Zürcher Kantonalbank, Zürich

Anhang 2

Fonds Jahresbericht per 31. Dezember 2016

Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial

Immobilienfonds schweizerischen Rechts

Jahresbericht per 31. Dezember 2016



Inhalt

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

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

Swisscanto Fondsleitung AG

Zürich, 4. April 2017

Organisation und Verwaltung

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

Liegenschaftsverwaltungen bis 30.06.2016	Assofide SA, Locarno AUWIESEN IMMOBILIEN AG, Winterthur Bernard Nicod SA, Lausanne Bilfinger Real Estate AG, Wallisellen PRIVERA AG, Baden PRIVERA AG, Lausanne PRIVERA AG, Oberwil BL PRIVERA AG, Solothurn PRIVERA AG, Wallisellen Wincasa AG, Basel Wincasa AG, St. Gallen Wincasa AG, Zug Huwiler Services AG, Ostermundigen (zentrales Rechnungswesen und zentrale Administration)	
Liegenschaftsverwaltungen ab 01.07.2016	AUWIESEN IMMOBILIEN AG, Winterthur Bilfinger Real Estate AG, Wallisellen PRIVERA AG, Gümligen Wincasa AG, Winterthur	
Schätzungsexperten	Wüest Partner AG, Zürich namentlich: Marco Feusi, Partner bei Wüest Partner AG Chartered Surveyor MRICS, Dipl. Achitekt 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	
Prüfgesellschaft	Ernst & Young AG, Zürich	
Vertriebsorganisation		
Vertrieb Schweiz	Zahl- und Vertriebsstellen	alle Kantonalbanken und die Bank Coop AG, Basel
Verkaufsrestriktion	Anteile dieses Fonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.	

Bericht des Portfoliomanagers

Das Marktumfeld 2016

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

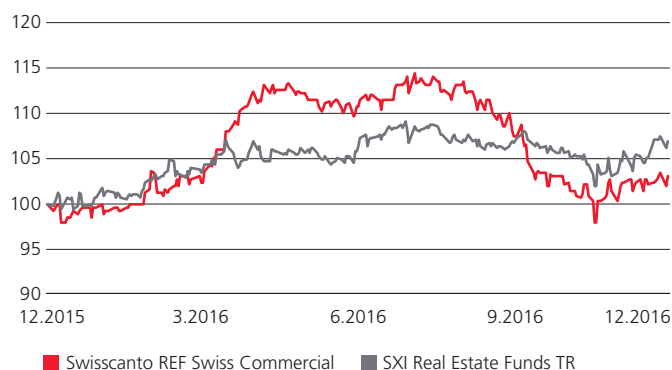
Im Vergleich zu vielen langfristigen Anlagen waren Schweizer Immobilienanlagen aber trotzdem sehr attraktiv, denn die Differenz zwischen dem risikolosen Zins und den Immobilienrenditen lag immer noch deutlich über dem langfristigen Durchschnitt von 150 Basispunkten. Es floss deshalb weiter viel Geld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

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

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

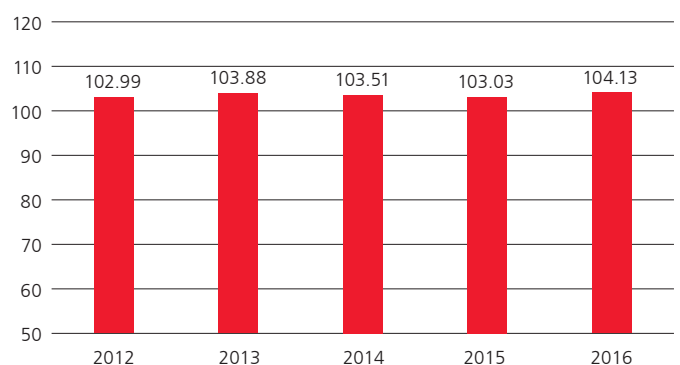
Diese fundamentalen Herausforderungen dürften auch im Jahr 2017 anhalten. Aufgrund des ansteigenden Angebotsüberhangs ist mit einem verstärkten Verdrängungskampf auf den Mietermärkten zu rechnen. Die Vermietungen dürften anspruchsvoller werden, Preis und Leistung müssen sehr genau abgestimmt sein. Nur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

Performancevergleich 2016



Quelle: Swisscanto, eigene Darstellung, 31.12.2016

Entwicklung Nettoinventarwert



Quelle: Swisscanto, eigene Darstellung, 31.12.2016

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

Im Geschäftsjahr 2016 konnte der Fonds sein Ergebnis erneut verbessern und seine Ausschüttung pro Anteil von CHF 3.15 auf CHF 3.30 erhöhen. Auch die Anlagerendite entwickelte sich von 2.66% im Vorjahr auf 4.26% positiv.

Der Fonds steigerte seinen Gesamterfolg um 59%, von CHF 9.57 Mio. im Vorjahr auf CHF 15.23 Mio. Dieses erfreuliche Ergebnis setzt sich aus einem Nettoertrag von CHF 14.10 Mio. (Vorjahr CHF 11.49 Mio.) und nicht realisierten Kapitalgewinnen von CHF 1.13 Mio. (Vorjahr CHF –1.93 Mio.) zusammen. Der Nettoinventarwert pro Fondsanteil betrug per Berichtsjahresende CHF 104.13 (Vorjahr CHF 103.03).

Trotz des deutlich verbesserten Ergebnisses erzielte der Fonds – primär aufgrund der überdurchschnittlichen Kursentwicklung im Vorjahr (24.68%) – mit 2.66% eine Performance unter dem SWIIT (6.84%). Mit einem Anteilsscheinpreis von CHF 125.90 (Vorjahr CHF 125.50) und einem Agio von 20.91% (Vorjahr 21.81%) wies der Fonds per Jahresende aber nach wie vor eine attraktive Bewertungsprämie aus.

Liegenschaftensportfolio

Per 31.12.2016 war der Fonds in 17 (Vorjahr 14) Liegenschaften mit einem Gesamtwert von CHF 472.74 Mio. (Vorjahr CHF 416.35 Mio.) investiert. Mit einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) von 5.3 Jahren ist das Portfolio langfristig vermietet.

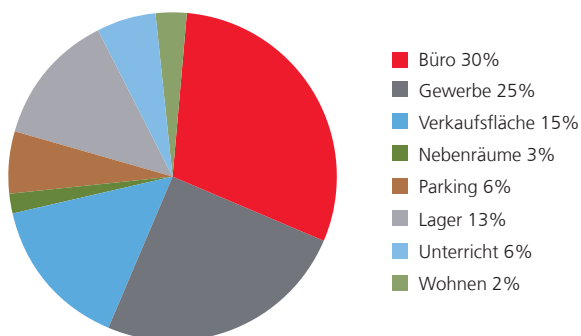
30% (Vorjahr 27%) des Mietertrages stammen aus der Nutzungsart Büro. Diese Quote erhöhte sich primär aufgrund der

ertragswirksamen ersten Bauetappe des Neubaus in Zofingen (Untere Brühlstrasse 4) und des Zukaufes in Muttentz (Eptingerstrasse 51). Der Ertragsanteil aus der Nutzungsart Gewerbe betrug 25% (Vorjahr 29%). Der Rückgang begründet sich einerseits mit den neu als sonstige Erträge verbuchten Amortisationszahlungen aus Mieterausbauten sowie dem angestiegenen Leerstand in der Liegenschaft Hünenberg (Bösch 80a,b). Der restliche Ertrag verteilt sich in erster Linie auf die anteilmässig praktisch unverändert hohen Nutzungsarten Verkauf (15%, VJ 16%) und Lager (13%, VJ 11%).

Geografisch ist das Portfolio über sechs Schweizer Markregionen (gemäss Markregionen von Wüest Partner AG) diversifiziert. Im Vergleich zum Vorjahr hat die Region Nordwestschweiz aufgrund des Baufortschrittes respektive der Einwertung zum Verkehrswert der Liegenschaft in Zofingen (Untere Brühlstrasse 4) von 33% auf 35% zugenommen und die Region Genfersee primär aufgrund der tiefer geschätzten Liegenschaft Renens (Av. des Baumettes 5/7) von 21% auf 18% abgenommen. Die restlichen Markregionen blieben in ihrer Gewichtung praktisch unverändert.

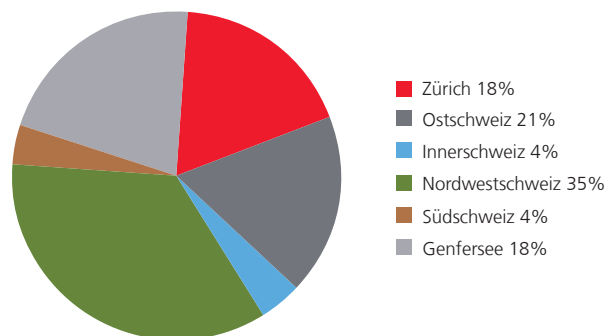
Die durchschnittliche Objektgrösse per Berichtsjahresende betrug CHF 27.81 Mio. Das grösste Objekt war mit CHF 83.26 Mio. die Liegenschaft in Altenrhein (Dorfstrasse 1–3), das kleinste Objekt mit CHF 10.08 Mio. die im Berichtsjahr neu erworbene Liegenschaft in Muttentz (Eptingerstrasse 51). Die Mietzeineinnahmen stammten von insgesamt 194 verschiedenen Mietern, von denen vier je einen Anteil von mehr als 5% der gesamten Mieteinnahmen generierten.

Nutzungsallokation



Quelle: Swisscanto, eigene Darstellung, 31.12.2016

Geografische Allokation



Quelle: Swisscanto, eigene Darstellung, 31.12.2016



Zofingen, Untere Brühlstrasse 4



Zofingen, Untere Brühlstrasse 4

Die Nettorendite der fertigen Bauten reduzierte sich aufgrund der höheren Verkehrswerte auf 4.43% (Vorjahr 4.68%). Die Mietausfallrate erhöhte sich von 6.55% auf 6.80%. Dieser Anstieg ist in erster Linie auf die Liegenschaften Hünenberg (Bösch 80a/80b) sowie Renens VD (Av. des Baumettes 5/7) zurückzuführen. Neu sind in der Mietausfallrate Leerstände aufgrund von Umbauten und Totalsanierungen ab Baubeginn bis zur Bauendeigung nicht mehr berücksichtigt.

Die Betriebsgewinnmarge erhöhte sich primär aufgrund von tieferen Unterhaltsaufwänden von 70.92% auf 77.57%.

Veränderungen im Liegenschaftenbestand

Im Geschäftsjahr 2016 baute der Fonds sein Portfolio mit dem Zukauf von drei weiteren Bestandesobjekten, mit dem Neubau in Zofingen (Untere Brühlstrasse 4) und mit dem Abschluss der Gesamtsanierung in Basel (Aeschenvorstad 57) um 14% von CHF 416.35 Mio. auf CHF 472.74 Mio. aus.

Bei den Zukäufen handelt es sich um drei kommerzielle Liegenschaften an, für die jeweilige Nutzung, gut gelegenen Lagen, die über einen breiten Mietermix und insbesondere in Muttentz über langfristige Mietverträge verfügen. Die Objekte befinden sich in einem baulich guten Zustand. In den nächsten zehn Jahren wird mit keinen ausserordentlichen Sanierungsmassnahmen gerechnet. In Uzwil wurde im laufenden Berichtsjahr ein Bürogeschoss in Kleinwohnungen umgebaut und mit einem zehnjährigen Vertrag an eine lokal etablierte Betreibergesellschaft vermietet.

Bereits im Jahr 2015 realisierte der Fonds mit dem Bau eines Büro-/Konferenzgebäudes die erste Phase des langfristig bis ins Jahr 2036 vermieteten Hauptsitzes der Unternehmung Siegfried

AG in Zofingen. Diese erste Phase war im Geschäftsjahr 2016 bereits ertragswirksam und generierte dem Fonds einen Bruttoertrag von CHF 1.72 Mio. Im Berichtsjahr nun konnte der Bau der zweiten Phase – bestehend aus einem viergeschossigen Bürogebäude mit eingebauter Cafeteria und Lagerflächen – zielgerichtet vorangetrieben werden. Insgesamt wurden dazu im Berichtsjahr CHF 10.07 Mio. investiert. Damit erhöhten sich die Gestehungskosten von CHF 38.04 Mio. auf CHF 48.11 Mio. Aufgrund der neuen Bewertungsvorschriften wurde dieses Neubauprojekt erstmals zum geschätzten Verkehrswert von CHF 53.41 Mio. per Berichtsjahresende eingebucht. Weitere Bauinvestitionen im Umfang von CHF 23 Mio. sind für das Jahr 2017 vorgesehen. Die Fondsleitung rechnet damit, dass die Bauarbeiten Ende 2017 abgeschlossen sind. Der Fonds wird dann im Besitz einer über 18 Jahre vermieteten Liegenschaft sein, die dem Fonds einen jährlichen Bruttoertrag von CHF 3.7 Mio. beisteuern wird.

Wie geplant, konnte auch die Gesamtsanierung der im Jahr 2012 erworbenen Liegenschaft in Basel (Aeschenvorstadt 57) im November 2016 abgeschlossen werden. Der Innenausbau wurde komplett saniert, die gesamte Fassadenkonstruktion und das Dach erneuert, die Wärmedämmung optimiert und die Fenster ersetzt. Zudem konnte die Ausnützung mit dem Einbau von acht weiteren Wohnungen erhöht werden. Für die gesamte Sanierung investierte der Fonds CHF 15.80 Mio., wovon CHF 6.19 Mio. in die Berichtsperiode fielen. Der Verkehrswert der Liegenschaft erhöhte sich von CHF 25.73 Mio. auf CHF 32.85 Mio. Mit dieser nun neuwertigen Liegenschaft an zentralster Lage in der Basler Innenstadt konnte der Fonds sein Portfolio erfolgreich aufwerten. Die Vermietungsaktivitäten wurden gestartet, per Berichtsjahresende waren bereits 75% vermietet.

Insgesamt entwickelten sich die Verkehrswerte des Portfolios positiv. Der Fonds profitierte von einem Bewertungseffekt von CHF 3.80 Mio., der insbesondere auf die neu erworbene Liegenschaft in Zürich (Schaffhauserstrasse 466) sowie auf die Einwertung zum Verkehrswert des Neubauprojektes in Zofingen (Untere Brühlstrasse 4) zurückzuführen ist. Der reine Neubewertungseffekt von Liegenschaften, die bereits zu Beginn der Berichtsperiode im Fondsbestand waren, war mit CHF –3.05 Mio. leicht negativ. Die daraus resultierende –0.7%ige Abwertung ist insbesondere auf die tiefer bewerteten Liegenschaften Baden (Mellingerstrasse 18), Altenrhein (Dorfstrasse 1–3), Renens (Av. des Baumettes 5/7) und Bussigny (Route de Renens 1) zurückzuführen.

Bestandesveränderung

	Mio. CHF
Total Grundstücke per 31.12.2015	416.35
Käufe	37.61
Neubauinvestitionen	9.76
Aktivierte Instandsetzung	6.37
Aktivierte Bauzinsen	0.40
Bewertungseffekte	
Neubewertungen	–3.05
Erstbewertung	5.30
Verkäufe	0.00
Total Grundstücke per 31.12.2016	472.74

Quelle: Swisscanto, eigene Darstellung, 31.12.2016

Die folgenden Liegenschaften wurden neu erworben:



Zeitpunkt: Jan. 2016 | Adresse: Bahnhofstrasse 82, Uzwil |
Verkehrswert 31.12.2016: CHF 15.42 Mio. | Bruttorendite: 5.60%



Zeitpunkt: April 2016 | Adresse: Eptingerstrasse 51, Muttensz |
Verkehrswert 31.12.2016: CHF 10.08 Mio. | Bruttorendite: 7.06%



Zeitpunkt: Juli 2016 | Adresse: Schaffhauserstrasse 466, Zürich |
Verkehrswert 31.12.2016: CHF 12.11 Mio. | Bruttorendite: 4.03%

Bilanz und Erfolgsrechnung

Per 31.12.2016 betrug das Gesamtfondsvermögen CHF 483.59 Mio. (Vorjahr CHF 422.97 Mio.) und das Nettofondsvermögen CHF 373.09 Mio. (Vorjahr CHF 369.15 Mio.). Praktisch das gesamte Fondsvermögen war in Immobilien investiert. Die hypothekarische Verschuldung belief sich auf CHF 93.19 Mio. (Vorjahr CHF 37.61 Mio.). Das entsprach einer Fremdfinanzierungsquote von 19.71% (Vorjahr 9.03%). Die Restlaufzeit der Finanzierungen betrug 0.17 Jahre (Vorjahr 0.29 Jahre), der durchschnittliche Hypothekarzinsatz belief sich auf 0.65% (Vorjahr 0.84%).

Die geschätzten Liquidationssteuern betrugen Ende 2016 CHF 9.66 Mio. (Vorjahr CHF 6.99 Mio.). Der Anstieg um CHF 2.67 Mio. ist auf die in der Steuererfolgsrechnung getätigten Abschreibungen, die neu gebildeten Rückstellungen für die hinzugekauften Liegenschaften sowie die erhöhte Rückstellung für die Liegenschaft in Zofingen aufgrund deren Erstbewertung zurückzuführen.

Im Berichtsjahr wurde keine Kapitalerhöhung durchgeführt. Es gab keine Rückgabe von Fondsanteilen. Die Anzahl der Fondsanteile blieb somit konstant bei 3 583 075. Der im Berichtsjahr erzielte Gesamterfolg von CHF 15.23 Mio. (Vorjahr CHF 9.57 Mio.) setzt sich aus CHF 24.89 Mio. Erträgen (Vorjahr CHF 22.47 Mio.), CHF 10.78 Mio. Aufwendungen (Vorjahr CHF 10.97 Mio.) und einem nichtrealisierten Kapitalgewinn von CHF 1.13 Mio. (Vorjahr -CHF 1.93 Mio.) zusammen.

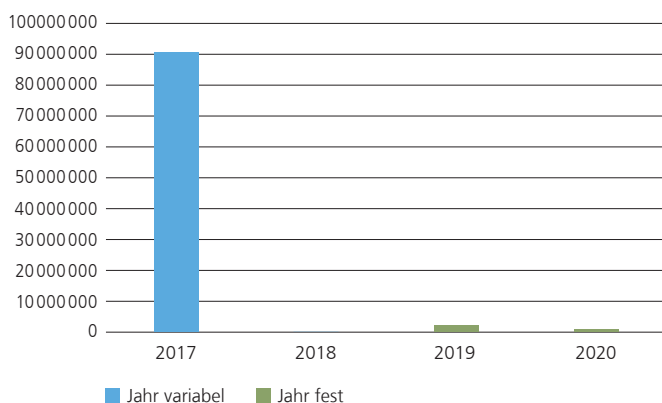
Die Erträge entfielen fast ausschliesslich auf Mietzinseinnahmen von CHF 23.73 Mio. (Vorjahr CHF 22.36 Mio.). Sie waren aufgrund des angestiegenen Leerstandes leicht rückläufig.

Die Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus Kosten für Unterhalt und Reparaturen von CHF 3.24 Mio. (Vorjahr CHF 4.27 Mio.), aus Vergütungen an die Fondsleitung von CHF 3.71 Mio. (Vorjahr CHF 3.40 Mio.), aus Steuern und Abgaben von CHF 1.77 Mio. (Vorjahr CHF 1.45 Mio.) sowie aus dem Liegenschaftsaufwand von CHF 1.12 Mio. (Vorjahr CHF 1.14 Mio.) zusammen.

Energiecontrolling/Betriebsoptimierung für das Portfolio

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

Fälligkeit der Hypotheken



Quelle: Swissscanto, eigene Darstellung, 31.12.2016



Zürich, Hohlstrasse 550

Ausblick

Der in der Berichtsperiode eingeschlagene Kurs wird auch im laufenden Geschäftsjahr 2017 beibehalten. Dazu hat sich der Fonds mit der zweiten Phase in Zofingen und mit einem Neubauprojekt in Elgg/ZH bereits Investitionen von rund CHF 32 Mio. gesichert. Weitere Investitionen werden geprüft.

Im Fokus stehen 2017 zudem die Liegenschaften in Altenrhein (Dorfstrasse 1–3) und Baden (Mellingerstrasse 18). Für das Industrieareal in Altenrhein werden angesichts der Anfang April 2017 in der Presse angekündigten geplanten Produktionsverlagerung des Hauptmieters Stadler Rail die Konsequenzen analysiert und die notwendigen Massnahmen geprüft und initiiert. Für das Objekt in Baden wird ein Umnutzungskonzept erarbeitet, da der Mitte 2018 auslaufende Mietvertrag mit dem Hauptmieter nicht verlängert wird und eine 1:1 Nachvermietung der bestehenden Räumlichkeiten als unwahrscheinlich beurteilt wird.

Parallel zu diesem angestrebten Portfolioausbau ist es das Ziel, die bestehenden Liegenschaften aktiv zu verwalten. Dazu wurden unter anderem spezifische Wiedervermietungsmandate in Auftrag gegeben, ein zur Leerstandmessung und -kategorisierung initiiertes Projekt wird umgesetzt. Mit Vermietungserfolgen darf in der Liegenschaft in Renens (Av. des Baumettes 5/7) gerechnet werden. Mit den dem Markt angepassten Mieten konnte eine solide Nachfrage generiert werden.

Zudem ist es das Ziel, in der gesamtsanierten Liegenschaft in Basel (Aeschenvorstadt 57) im Geschäftsjahr 2017 eine Vollvermietung zu erreichen. Die Basis dazu wurde bereits im vierten Quartal 2016 mit verschiedenen Vermietungserfolgen gelegt. Aufgrund der soliden Flächennachfrage wird damit gerechnet, dass die Liegenschaft ab dem dritten Quartal 2017 zu 100% ertragswirksam sein wird.



Basel, Aeschenvorstadt 57



Basel, Aeschenvorstadt 57

Abschlusszahlen

Information für die Anleger

Übersicht/Kennzahlen		01.01.16 ¹⁾ 31.12.16	01.01.15 ²⁾ 31.12.15	01.01.14 ²⁾ 31.12.14
Eckdaten				
Inventarwert pro Anteil	CHF	104.13	103.03	103.51
Abzüglich 2.8% Nebenkosten	CHF	-2.92	-2.88	-2.90
Abzüglich 2% Kommission	CHF	-2.08	-2.06	-2.07
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	99.13	98.09	98.54
Letzter Kurs per Stichtag	CHF	125.90	125.50	103.50
Höchster Kurs	CHF	140.50	128.40	103.50
Tiefster Kurs	CHF	120.00	103.50	98.02
Agio/Disagio		20.91%	21.81%	-0.01%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz		4.29%	4.46%	4.50%
Steuerwert	CHF	3.17	1.55	2.64
Rendite und Performance				
Performance		2.66%	24.68%	8.81%
SXI Real Estate Funds TR (Benchmark)		6.84%	4.18%	14.99%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E ratio)		29.62	47.01	40.07
Kurs-Cashflow-Verhältnis (P/CF ratio)		32.91	39.21	28.63
Anlagerendite		4.26%	2.66%	2.61%
Eigenkapitalrendite (ROE)		4.13%	2.59%	2.54%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		3.50%		
Nettorendite der fertigen Bauten		4.43%	4.68%	4.81%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		77.57%	70.92%	71.99%
Mietausfallrate		6.80%	6.55%	5.78%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)		0.89%	0.91%	0.91%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)		0.89%		
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} NAV)		1.08%	1.02%	1.05%
Vermögensrechnung				
Liegenschaften zu Verkehrswerten ³⁾	Mio. CHF	472.74	416.35	395.06
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	373.09	369.15	370.87
Fremdfinanzierungsquote		19.71%	9.03%	4.49%
Anteile/Ausschüttung				
Anteile im Umlauf		3 583 075	3 583 075	3 583 075
Gekündigte Anteile		0	0	0
Ausschüttung je Anteil				
steuerbar	CHF	0.00	0.00	0.00
steuerfrei	CHF	3.30	3.15	3.15
Ausschüttungsrendite		2.62%	2.51%	3.04%
Ausschüttungsquote (Pay-out ratio)		83.84%	98.19%	93.00%
Gründungsjahr		2010		

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

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

3) Inkl. angefangener Bauten

Vermögensrechnung (Verkehrswerte)	31.12.16	31.12.15
Aktiven		
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1 463 611.85	2 520 486.79
Grundstücke		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	401 540 000.00	361 150 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>22 250 000.00</i>	<i>22 040 000.00</i>
Gemischte Bauten	17 790 000.00	17 160 000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	53 410 000.00	38 036 000.00
Total Grundstücke	472 740 000.00	416 346 000.00
Sonstige Vermögenswerte [1]	9 385 803.54	4 104 327.38
Gesamtfondsvermögen	483 589 415.39	422 970 814.17
Passiven		
Hypothesen und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-93 190 000.00	-37 610 000.00
Sonstige Verbindlichkeiten [2]	-7 650 481.69	-9 223 379.60
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	382 748 933.70	376 137 434.57
Geschätzte Liquidationssteuern [3]	-9 658 000.00	-6 990 000.00
Nettofondsvermögen	373 090 933.70	369 147 434.57
	01.01.16	01.01.15
Entwicklung der Anzahl Anteile	31.12.16	31.12.15
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	3 583 075	3 583 075
Ausgaben	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	3 583 075	3 583 075
Anzahl gekündigte Anteile	keine	keine
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode	104.13	103.03
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	369 147 434.57	370 869 115.93
Ausschüttung	-11 286 686.25	-11 286 686.25
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf in laufenden Ertrag	0.00	0.00
Gesamterfolg	15 230 185.38	9 565 004.89
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungskonti	0.00	0.00
Pro Saldo Einlage/Entnahme Amortisationsfonds Immobilien	0.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	373 090 933.70	369 147 434.57
Informationen zur Bilanz	31.12.16	31.12.15
Abschreibungskonti	0.00	0.00
Rückstellungskonti	0.00	0.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0.00	0.00

Erfolgsrechnung	Rechnungsperiode	01.01.16 31.12.16	01.01.15 31.12.15
Ertrag			
Erträge der Bank- und Postguthaben		711.20	0.00
Mietzinseinnahmen	[4]	23 726 340.73	22 364 281.60
Aktivierter Bauzinsen		396 350.20	26 237.85
Sonstige Erträge	[5]	763 384.40	75 516.55
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen		0.00	0.00
Total Ertrag		24 886 786.53	22 466 036.00
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten		-558 771.56	-269 063.98
Sonstige Passivzinsen		-79 078.80	-75 402.60
Unterhalt und Reparaturen	[6]	-3 238 821.44	-4 271 133.87
Liegenschaftsaufwand		-1 115 539.52	-1 141 172.97
Steuern und Abgaben	[8]	-1 771 836.00	-1 452 201.55
Verwaltungsaufwand	[7]	0.00	0.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand		-140 323.05	-110 197.15
Rückstellungen für künftige Reparaturen		0.00	0.00
Reglementarische Vergütungen an:			
die Fondsleitung	[9]	-3 713 762.07	-3 402 917.15
die Depotbank		-23 929.70	-111 925.60
die Immobilienverwaltungen		0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	[10]	-141 853.47	-137 093.40
Ausrichtung laufender Ertrag bei der Rücknahme von Anteilen		0.00	0.00
Total Aufwand		-10 783 915.61	-10 971 108.27
Nettoertrag		14 102 870.92	11 494 927.73
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		0.00	0.00
Realisierter Erfolg		14 102 870.92	11 494 927.73
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	[11]	1 127 314.46	-1 929 922.84
Gesamterfolg		15 230 185.38	9 565 004.89
Verwendung des Erfolges			
Nettoertrag des Rechnungsjahres		14 102 870.92	11 494 927.73
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres		0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre		0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres		1 685 725.05	1 477 483.57
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		15 788 595.97	12 972 411.30
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg		-11 824 147.50	-11 286 686.25
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg		0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung		3 964 448.47	1 685 725.05

Kommentar zur Jahresrechnung

Vermögensrechnung

- [1] Die sonstigen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen (CHF 4.25 Mio.), Forderungen gegenüber Mietern sowie sonstigen Dritten (CHF 3.96 Mio.) und transitorische Aktiven (CHF 1.12 Mio.).
- [2] Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten zur Hauptsache transitorische Passiven (CHF 2.80 Mio.), Kreditoren (CHF 1.89 Mio.), Mietervorauszahlungen (CHF 0.90 Mio.) sowie Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Nebenkostenabrechnungen (CHF 2.05 Mio.).
- [3] Die geschätzten Liquidationssteuern belaufen sich auf CHF 9.66 Mio. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr resultiert aus den in der Steuererfolgsrechnung getätigten Abschreibungen, die neu gebildeten Rückstellungen für die hinzugekauften Liegenschaften sowie die erhöhte Rückstellung für die Liegenschaft in Zofingen aufgrund deren Erstbewertung.

Erfolgsrechnung

- [4] Die Mietzinseinnahmen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 6.10% erhöht. Diese Zunahme ist insbesondere auf den Zusatzertrag neu gekaufter Bestandesliegenschaften und die erstmalig generierten Erträge in der Liegenschaft in Zofingen zurückzuführen.
- [5] Erträge aus Amortisationen für vorfinanzierte Mieterausbauten (CHF 0.62 Mio.) werden neu als sonstige Erträge ausgewiesen.
- [6] Die Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen von insgesamt CHF 3.24 Mio. teilen sich auf in CHF 0.99 Mio. für Instandhaltungen sowie CHF 2.25 Mio. für Instandsetzungen.
- [7] Der Aufwand für die Liegenschaftsverwaltung sowie der Verwaltungsaufwand sind in der reglementarischen Vergütung zugunsten der Fondsleitung enthalten.
- [8] Die Aufwendungen für Steuern und Abgaben haben sich von CHF 1.45 Mio. im Vorjahr auf CHF 1.77 Mio. im Berichtsjahr erhöht. Hauptursache für diese Erhöhung ist die Zunahme des steuerbaren Ertrages (basierend auf einer separaten Steuererfolgsrechnung).
- [9] Die reglementarische Vergütung an die Fondsleitung umfasst zum einen die pauschale Verwaltungskommission von effektiv 0.5% des Gesamtfondsvermögens und zum anderen eine Kommission von 6% der Mietzinseinnahmen für die Verwaltung der Immobilien.
- [10] Die sonstigen Aufwendungen beinhalten vor allem Kosten für die Due Diligence von Immobilienobjekten (CHF 0.13 Mio.).
- [11] Der nicht realisierte Kapitalgewinn im Umfang von CHF 1.13 Mio. ist das Ergebnis eines positiven Bewertungseffektes abzüglich der Veränderung der latenten Liquidationssteuern (vgl. Kommentar [3]).

Inventar der Liegenschaften am Ende der Rechnungsperiode

Adresse	PLZ	Ort	Kanton	Gestehungs- kosten	Versicherungswert	Verkehrswert	Bruttoertrag	Eigentums- form*	Leerstands- quote
Kommerziell genutzte Liegenschaften									
Dorfstrasse 1–3	9423	Altenrhein	SG	84 060 099.18	84 605 000.00	83 260 000.00	5 742 534.43	AEG	0.08%
Mellingerstrasse 18	5400	Baden	AG	33 507 790.25	16 519 000.00	30 090 000.00	1 524 257.73	AEG	3.53%
Aeschenvorstadt 57	4051	Basel	BS	32 850 324.79	19 474 000.00	32 850 000.00	667 054.52	AEG	44.06%
Route de Renens 1	1030	Bussigny-pr. Lausanne	VD	25 179 589.08	23 762 710.00	22 380 000.00	1 346 727.80	AEG	4.14%
Route de la Chenalette 177	1163	Etoy	VD	22 501 071.97	12 862 025.00	23 080 000.00	1 502 982.80	AEG	1.59%
Via Danas 3	6929	Gravesano	TI	17 101 072.58	12 273 943.00	17 380 000.00	943 735.80	AEG	0.00%
Bösch 80a/80b	6331	Hünenberg	ZG	19 696 899.86	14 247 000.00	18 520 000.00	617 909.60	AEG	45.92%
Bauelenzelgstrasse 6/8/10	8194	Hüntwangen	ZH	14 504 342.43	8 135 000.00	15 300 000.00	766 102.87	AEG	0.00%
Eptingerstrasse 51	4132	Muttenz	BL	10 146 156.62	12 434 000.00	10 080 000.00	524 110.95	AEG	0.00%
Industriestrasse 15	4623	Neuendorf	SO	18 674 225.89	17 171 000.00	22 250 000.00	1 618 335.00	BR + AEG	0.00%
Wanistrasse 5	8422	Pfungen	ZH	18 434 221.87	10 500 000.00	21 150 000.00	1 276 108.60	AEG	0.00%
Av. des Baumettes 5/7	1020	Renens	VD	44 868 437.17	52 466 282.00	40 290 000.00	2 072 617.84	AEG	26.04%
Bahnhofstrasse 82	9240	Uzwil	SG	15 441 702.60	14 278 000.00	15 420 000.00	677 579.40	AEG	8.86%
Hohlstrasse 550	8048	Zürich	ZH	32 822 298.64	25 667 968.75	37 380 000.00	1 745 534.70	AEG	3.15%
Schaffhauserstrasse 466	8052	Zürich	ZH	10 479 312.05	7 031 000.00	12 110 000.00	182 294.00	AEG	3.32%
Gemischte Bauten									
Mürgelistrasse 1–5	4528	Zuchwil	SO	15 530 383.06	12 573 120.00	17 790 000.00	798 793.74	AEG	8.85%
Wohnbauten				0.00	0.00	0.00	0.00		
Stockwerkeigentum				0.00	0.00	0.00	0.00		
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten									
Untere Brühlstrasse 4	4800	Zofingen	AG	48 105 683.93	42 463 033.93	53 410 000.00	1 719 660.95	AEG	0.00%
Verkaufte Liegenschaften				0.00	0.00	0.00	0.00		
Im Baurecht abgegebenes Bauland				0.00	0.00	0.00	0.00		
Total				463 903 611.97	386 463 082.68	472 740 000.00	23 726 340.73		

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

Veränderung im Liegenschaftsbestand

Liegenschaftsbezeichnung	Art	Datum der Eigentumsübertragung
Käufe		
Bahnhofstrasse 82, Uzwil	Bestandesliegenschaft	04.01.16
Eptingerstrasse 51, Muttenz	Bestandesliegenschaft	06.04.16
Schaffhauserstrasse 466, Zürich	Bestandesliegenschaft	29.07.16
Verkäufe		
Keine		

Zusammenfassung Liegenschaftsinventar

	Gestehungskosten CHF	%	Versicherungswert CHF	%	Verkehrswert CHF	%	Bruttoertrag CHF	%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	400 267 544.98	86.28	331 426 928.75	85.76	401 540 000.00	84.94	21 207 886.04	89.38
<i>davon im Baurecht</i>	<i>18 674 225.89</i>	<i>4.03</i>	<i>17 171 000.00</i>	<i>4.44</i>	<i>22 250 000.00</i>	<i>4.71</i>	<i>1 618 335.00</i>	<i>6.82</i>
Gemischte Bauten	15 530 383.06	3.35	12 573 120.00	3.25	17 790 000.00	3.76	798 793.74	3.37
Wohnbauten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Stockwerkeigentum	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	48 105 683.93	10.37	42 463 033.93	10.99	53 410 000.00	11.30	1 719 660.95	7.25
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	463 903 611.97	100.00	386 463 082.68	100.00	472 740 000.00	100.00	23 726 340.73	100.00

Hypotheken

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag in CHF
Zurückbezahlte Hypotheken			
Keine			
Total zurückbezahlte Hypotheken			0.00

Hypotheken am Ende der Rechnungsperiode

Kurzfristige Hypotheken

01.10.16	31.12.16	0.540%	2 000 000.00
01.10.16	31.12.16	0.540%	8 000 000.00
01.10.16	31.12.16	0.540%	13 000 000.00
01.12.16	31.12.16	0.600%	18 000 000.00
07.10.16	09.01.17	0.600%	3 700 000.00
31.10.16	31.01.17	0.600%	11 400 000.00
18.11.16	20.02.17	0.600%	5 000 000.00
28.11.16	28.02.17	0.600%	16 500 000.00
08.12.16	07.03.17	0.610%	4 070 000.00
30.12.16	31.03.17	0.550%	5 800 000.00
31.12.16	31.03.17	0.610%	3 000 000.00
Total kurzfristige Hypotheken			90 470 000.00

Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)

10.12.09	10.12.19	3.080%	2 000 000.00
11.11.10	11.11.20	2.520%	720 000.00
Total langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)			2 720 000.00

Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)

Keine			
Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)			0.00

Total				93 190 000.00
--------------	--	--	--	----------------------

Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen gemäss Art. 74 Abs. 3 KKV-FINMA

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

Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte

Geschäfte mit Nahestehenden

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

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

	Anteil
Stadler Altenrhein AG	18.4%
Siegfried AG	5.4%
The Zurich International School	5.3%
Die Schweizerische Post AG	5.1%

Nichtbilanzierte Verpflichtungen/

Eventualverpflichtungen

Aus laufenden Bau- oder Instandsetzungsprojekten sind nichtbilanzierte Verpflichtungen in der Höhe von CHF 21.22 Mio. sowie Eventualverpflichtungen in der Höhe von CHF 9.19 Mio. vorhanden.

Offenlegung von Leerständen

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

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

Im Zeitraum vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 betrifft dies die Liegenschaften Aeschenvorstadt 57, Basel und Bahnhofstrasse 82, Uzwil

Rechtliches

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

Rücknahmen

Auf Ende des Geschäftsjahres 2016 wurden keine Anteile gekündigt.

Vertriebsentschädigung

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

Fotograf

Johannes Marburg, Titelfoto und Fotos auf Seite 7 (Zofingen, Untere Brühlstrasse 4)

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%	0.03%	Nettoinventarwert

Ausschüttung für das Geschäftsjahr**Ordentliche Rechnung**

Ex-Datum	19.04.17
Zahlbar	21.04.17

Brutto je Anteil	CHF	3.30
./ 35% Eidg. Verrechnungssteuer ¹⁾	CHF	0.00
Netto je Anteil	CHF	3.30

1) 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 Schweizer Franken berechnet.
- 2 Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche Personen als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.
- 3 Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter 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.
- 4 Die Bewertungen der Liegenschaften für den Immobilienfonds erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in der Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, das heisst unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.
- 5 Die Bewertung unbebauter Grundstücke oder angefangener Bauten erfolgt nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF).
- 6 Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufenen Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
- 7 Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds 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 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 Fondsleitung AG im SWC REF SWISS COMMERCIAL gehaltenen Liegenschaften per 31.12.2016 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 16 Bestandesliegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Eine weitere Liegenschaft befindet sich in der Bauphase. Das Portfolio umfasst damit gesamthaft 17 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, das heisst 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, das heisst 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 1. Januar bis 31. Dezember 2016 um drei Renditeliegenschaften erweitert:

- Zürich, Schaffhauserstrasse 466
- Uzwil, Bahnhofstrasse 82
- Muttenz, Eptingerstrasse 51

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

Ergebnis

Per 31.12.2016 wird der Marktwert der 16 Bestandesliegenschaften durch die Experten auf CHF 419 330 000 geschätzt. Der Marktwert der angefangenen Baute per Bewertungsstichtag wird durch Wüest Partner auf CHF 53 410 000 geschätzt. Der Wert des Gesamtportfolios beträgt somit CHF 472 740 000.

Der Marktwert der 13 Bestandesliegenschaften, welche sich bereits im Vorjahr per 31.12.2015 im SWC-REF-SWISS-COMMERCIAL-Portfolio befanden, veränderte sich um CHF 3 410 000 respektive +0.9%.

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 31.12.2016 wird mit 4.29% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 3.20% bis 5.00% reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Bestandesliegenschaften liegt bei 5.95%.

Wüest Partner AG
Zürich, 31. Dezember 2016

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 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung

dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne 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 des Swissscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag.

Sonstiger Sachverhalt

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

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

Ernst & Young AG

Sandor Frei
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Silvia Weber
BSc Business Administration

Anhang 3

Fonds Halbjahresbericht per 30. Juni 2017 (ungeprüft)

Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial

Immobilienfonds schweizerischen Rechts

Halbjahresbericht per 30. Juni 2017 (ungeprüft)



Inhalt

Organisation und Verwaltung	3
Vertriebsorganisation	4
Abschlusszahlen	5
Kommentar zur Halbjahresrechnung	8
Inventar der Liegenschaften am Ende der Rechnungsperiode	9
Hypotheken	11
Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte	12
Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens	13
Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes	14

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

Swisscanto Fondsleitung AG

Zürich, 22. August 2017

Organisation und Verwaltung

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

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

Vertriebsorganisation

Vertrieb Schweiz	Zahl- und Vertriebsstellen	alle Kantonalbanken und die Bank Cler AG, Basel
Verkaufsrestriktion	Anteile dieses Fonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.	

Abschlusszahlen

Information für die Anleger

Übersicht/Kennzahlen		01.01.17 ¹⁾ 30.06.17	01.01.16 ²⁾ 30.06.16	01.01.16 ¹⁾ 31.12.16
Eckdaten				
Inventarwert pro Anteil	CHF	102.65	101.60	104.13
Abzüglich 2.8% Nebenkosten	CHF	-2.87	-2.84	-2.92
Abzüglich 2% Kommission	CHF	-2.05	-2.03	-2.08
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	97.73	96.73	99.13
Letzter Kurs per Stichtag	CHF	129.50	136.00	125.90
Höchster Kurs	CHF	129.50	139.10	140.50
Tiefster Kurs	CHF	124.10	123.00	120.00
Agio / Disagio		26.15%	33.85%	20.91%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz		4.29%	4.46%	4.29%
Steuerwert	CHF	3.17	1.55	3.17
Rendite und Performance				
Performance		5.59%	10.88%	2.66%
SXI Real Estate Funds TR (Benchmark)		7.18%	6.45%	6.84%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E ratio)		70.86	78.68 ⁴⁾	29.62
Kurs-Cashflow-Verhältnis (P/CF ratio)		67.84	72.12 ⁴⁾	32.91
Anlagerendite		1.81%	1.73%	4.26%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1.76%	1.70% ⁴⁾	4.13%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1.40%		3.50%
Nettorendite der fertigen Bauten		2.04%	2.23% ⁴⁾	4.43%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		70.09%	74.01%	77.57%
Mietausfallrate		7.19%	9.26%	6.80%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)		0.89% ³⁾	0.86%	0.89%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)		0.89% ³⁾		0.89%
Vermögensrechnung				
Liegenschaften zu Verkehrswerten ⁵⁾	Mio. CHF	472.74	442.60	472.74
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	367.82	364.05	373.09
Fremdfinanzierungsquote		23.10%	16.29%	19.71%
Anteile/Ausschüttung				
Anteile im Umlauf		3 583 075	3 583 075	3 583 075
Gekündigte Anteile		0	0	0
Ausschüttung je Anteil				
steuerbar	CHF	0.00	0.00	0.00
steuerfrei	CHF	0.00	0.00	3.30
Ausschüttungsrendite		n/a	n/a	2.62%
Ausschüttungsquote (Pay-out ratio)		n/a	n/a	83.84%
Gründungsjahr		2010		

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

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

3) Stand 31.12.2016

4) neu ohne Aufrechnung auf 12 Monate

5) inkl. angefangener Bauten

Vermögensrechnung (Verkehrswerte)	30.06.17	30.06.16
Aktiven		
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	7 433 591.80	494 772.99
Grundstücke		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	401 540 000.00	385 563 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>22 250 000.00</i>	<i>22 040 000.00</i>
Gemischte Bauten	17 790 000.00	17 160 000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	53 410 000.00	39 872 000.00
Total Grundstücke	472 740 000.00	442 595 000.00
Sonstige Vermögenswerte [1]	15 451 121.44	15 162 582.74
Gesamtfondsvermögen	495 624 713.24	458 252 355.73
Passiven		
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-109 190 000.00	-72 110 000.00
Sonstige Verbindlichkeiten [2]	-8 455 346.59	-14 345 812.67
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	377 979 366.65	371 796 543.06
Geschätzte Liquidationssteuern [3]	-10 164 000.00	-7 742 000.00
Nettofondsvermögen	367 815 366.65	364 054 543.06
	01.01.17	01.01.16
Entwicklung der Anzahl Anteile	30.06.17	30.06.16
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	3 583 075	3 583 075
Ausgegebene Anteile	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	3 583 075	3 583 075
Anzahl gekündigte Anteile	keine	keine
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode	102.65	101.60
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	373 090 933.70	369 147 434.57
Ausschüttung	-11 824 147.50	-11 286 686.25
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf in laufenden Ertrag	0.00	0.00
Gesamterfolg	6 548 580.45	6 193 794.74
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungskonti	0.00	0.00
Pro Saldo Einlage/Entnahme Amortisationsfonds Immobilien	0.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	367 815 366.65	364 054 543.06
Informationen zur Bilanz	30.06.17	30.06.16
Abschreibungskonti	0.00	0.00
Rückstellungskonti	0.00	0.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0.00	0.00

Erfolgsrechnung	01.01.17 30.06.17	01.01.16 30.06.16
Ertrag		
Erträge der Bank- und Postguthaben	0.00	0.00
Mietzinseinnahmen	12 220 239.00	11 615 693.31
Aktivierete Bauzinsen	214 859.50	188 643.00
Erträge aus sonstigen Anlagen	0.00	0.00
Sonstige Erträge	411 514.12	46 442.90
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00
Total Ertrag	12 846 612.62	11 850 779.21
Aufwand		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-292 657.43	-245 974.99
Sonstige Passivzinsen	-1 729.42	-4 542.50
Unterhalt und Reparaturen	-1 273 196.69	-1 132 538.30
Liegenschaftsaufwand	-900 795.46	-542 202.76
Steuern und Abgaben	-1 259 890.35	-1 088 803.60
Verwaltungsaufwand [4]	0.00	0.00
Schätzungs- und Prüfaufwand	-75 268.20	-75 323.05
Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung [5]	-1 945 196.66	-1 777 230.92
die Depotbank	-36 053.85	13 070.30
die Immobilienverwaltungen	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-7 244.11	-51 625.90
Ausrichtung laufender Ertrag bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
Total Aufwand	-5 792 032.17	-4 905 171.72
Nettoertrag	7 054 580.45	6 945 607.49
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	7 054 580.45	6 945 607.49
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste [6]	-506 000.00	-751 812.75
Gesamterfolg	6 548 580.45	6 193 794.74

Kommentar zur Halbjahresrechnung

Vermögensrechnung

- [1] Die sonstigen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen (CHF 3.79 Mio.), Forderungen gegenüber Mietern sowie sonstigen Dritten (CHF 0.87 Mio.) und transitorische Aktiven (CHF 10.14 Mio.).
- [2] Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten zur Hauptsache transitorische Passiven (CHF 2.74 Mio.), Kreditoren (CHF 0.50 Mio.), Mietervorauszahlungen (2.46 Mio.) sowie Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Nebenkostenabrechnungen (CHF 2.51 Mio.).
- [3] Die geschätzten Liquidationssteuern belaufen sich auf CHF 10.16 Mio. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr resultiert aus den Steuerrückstellungen für wieder-eingebrachte Abschreibungen.

Erfolgsrechnung

- [4] Der Aufwand für Liegenschaftsverwaltung sowie der Verwaltungsaufwand sind in der reglementarischen Vergütung zu Gunsten der Fondsleitung enthalten.
- [5] 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.
- [6] Der nicht realisierte Kapitalverlust entspricht der Veränderung der latenten Liquidationssteuern per 30.06.2017.

Inventar der Liegenschaften am Ende der Rechnungsperiode

Adresse	PLZ	Ort	Kanton	Gestehungs- kosten	Versicherungswert	Verkehrswert	Bruttoertrag	Eigentums- form*	Leerstands- quote
Kommerziell genutzte Liegenschaften									
Dorfstrasse 1-3	9423	Altenrhein	SG	84 060 099.18	84 188 600.00	83 260 000.00	2 793 761.03	AEG	0.51%
Mellingerstrasse 18	5400	Baden	AG	33 507 790.25	16 121 000.00	30 090 000.00	764 074.98	AEG	3.20%
Aeschenvorstadt 57	4051	Basel	BS	32 850 324.79	19 122 000.00	32 850 000.00	500 067.55	AEG	22.08%
Route de Renens 1	1030	Bussigny-pr. Lausanne	VD	25 179 589.08	23 762 710.00	22 380 000.00	668 906.90	AEG	0.04%
Route de la Chenalette	1163	Etoy	VD	22 501 071.97	15 007 610.00	23 080 000.00	741 156.00	AEG	1.61%
Via Danas 3	6929	Gravesano	TI	17 101 072.58	12 273 943.00	17 380 000.00	471 867.90	AEG	0.00%
Bösch 80a/80b	6331	Hünenberg	ZG	19 696 899.86	14 247 000.00	18 520 000.00	394 370.40	AEG	34.46%
Bauelenzelstrasse	8194	Hüntwangen	ZH	14 504 342.43	8 135 000.00	15 300 000.00	394 604.52	AEG	0.00%
Eptingerstrasse 51	4132	MuttENZ	BL	10 146 156.62	12 434 000.00	10 080 000.00	355 999.80	AEG	0.00%
Industriestrasse 15	4623	Neuendorf	SO	18 674 225.89	17 171 000.00	22 250 000.00	815 466.00	BR + AEG	0.00%
Wanistrasse 5	8422	Pfungen	ZH	18 434 221.87	11 700 000.00	21 150 000.00	639 548.10	AEG	0.00%
Av. des Baumettes 5/7	1020	Renens	VD	44 868 437.17	52 466 282.00	40 290 000.00	1 005 291.04	AEG	27.40%
Bahnhofstrasse 82	9240	Uzwil	SG	15 441 702.60	14 207 800.00	15 420 000.00	369 846.20	AEG	21.39%
Hohlstrasse 550	8048	Zürich	ZH	32 822 298.64	25 668 000.00	37 380 000.00	836 494.34	AEG	3.09%
Schaffhauserstrasse 466	8052	Zürich	ZH	10 479 312.05	7 031 000.00	12 110 000.00	224 268.00	AEG	3.01%
Gemischte Bauten									
Mürgelistrasse 1-5	4528	Zuchwil	SO	15 530 383.06	12 573 120.00	17 790 000.00	396 505.94	AEG	8.92%
Wohnbauten				0.00	0.00	0.00	0.00		0.00%
Stockwerkeigentum				0.00	0.00	0.00	0.00		0.00%
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten									
Untere Brühlstrasse 4	4800	Zofingen	AG	48 105 683.93	46 974 000.00	53 410 000.00	848 010.30	AEG	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		
Total				463 903 611.97	393 083 065.00	472 740 000.00	12 220 239.00		

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

Veränderung im Liegenschaftsbestand

Liegenschaftsbezeichnung	Art	Datum der Eigentumsübertragung
Käufe		
Keine		
Verkäufe		
Keine		

Zusammenfassung Liegenschaftsinventar

	Gestehungskosten CHF	%	Versicherungswert CHF	%	Verkehrswert CHF	%	Bruttoertrag CHF	%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	400 267 544.98	86.28	333 535 945.00	84.85	401 540 000.00	84.94	10 975 722.76	89.82
<i>davon im Baurecht</i>	<i>18 674 225.89</i>	<i>4.03</i>	<i>17 171 000.00</i>	<i>4.37</i>	<i>22 250 000.00</i>	<i>4.71</i>	<i>815 466.00</i>	<i>6.67</i>
Gemischte Bauten	15 530 383.06	3.35	12 573 120.00	3.20	17 790 000.00	3.76	396 505.94	3.24
Wohnbauten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Stockwerkeigentum	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	48 105 683.93	10.37	46 974 000.00	11.95	53 410 000.00	11.30	848 010.30	6.94
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	463 903 611.97	100.00	393 083 065.00	100.00	472 740 000.00	100.00	12 220 239.00	100.00

Hypotheken

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag in CHF
Zurückbezahlte Hypotheken			
08.03.17	02.06.17	0.610%	4 070 000.00
31.03.17	02.06.17	0.550%	5 800 000.00
01.04.17	02.06.17	0.610%	3 000 000.00
10.04.17	02.06.17	0.600%	3 700 000.00
22.05.17	02.06.17	0.500%	16 000 000.00
22.05.17	02.06.17	0.400%	5 000 000.00
29.05.17	02.06.17	0.400%	16 500 000.00
Total zurückbezahlte Hypotheken			54 070 000.00

Hypotheken am Ende der Rechnungsperiode

Kurzfristige Hypotheken			
31.05.17	31.08.17	0.400%	11 400 000.00
02.06.17	30.09.17	0.190%	21 000 000.00
02.06.17	30.09.17	0.200%	15 000 000.00
02.06.17	30.09.17	0.200%	36 070 000.00
30.06.17	30.09.17	0.200%	2 000 000.00
30.06.17	30.09.17	0.200%	8 000 000.00
30.06.17	30.09.17	0.200%	13 000 000.00
Total kurzfristige Hypotheken			106 470 000.00

Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)			
10.12.09	10.12.19	3.080%	2 000 000.00
11.11.10	11.11.20	2.520%	720 000.00
Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)			2 720 000.00

Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)			
Keine			
Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)			0.00
Total			109 190 000.00

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

Im ersten Halbjahr 2017 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 Altenrhein AG	18.4%
Siegfried AG	5.4%
The Zurich International School	5.3%
Die Schweizerische Post AG	5.1%

Nichtbilanzierte Verpflichtungen/ Eventualverpflichtungen

Aus laufenden Bau- oder Instandsetzungsprojekten sind nichtbilanzierte Verpflichtungen in der Höhe von CHF 13.41 Mio. sowie Eventualverpflichtungen in der Höhe von CHF 9.24 Mio. vorhanden.

Offenlegung von Leerständen

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

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

Im Zeitraum vom 01.01.2017 bis 30.06.2017 betrifft dies die Liegenschaften Aeschenvorstadt 57, Basel und Bahnhofstrasse 82, Uzwil

Rechtliches

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

Fotograf

Johannes Marurg, Titelfoto (Zofingen, Untere Brühlstrasse)

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%	0.03%	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 Schweizer Franken berechnet.
- 2 Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche Personen als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.
- 3 Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter 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.