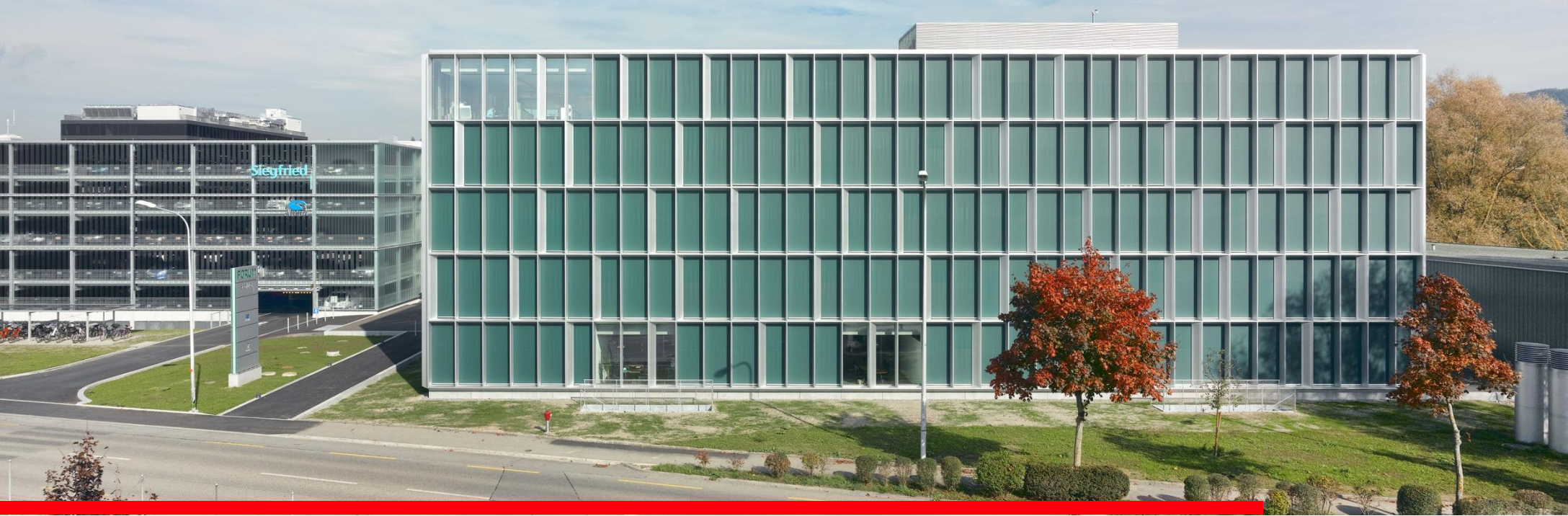




Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss
Commercial (REFSC)

Präsentation zur Kapitalerhöhung 2017

Zürich, Oktober 2017

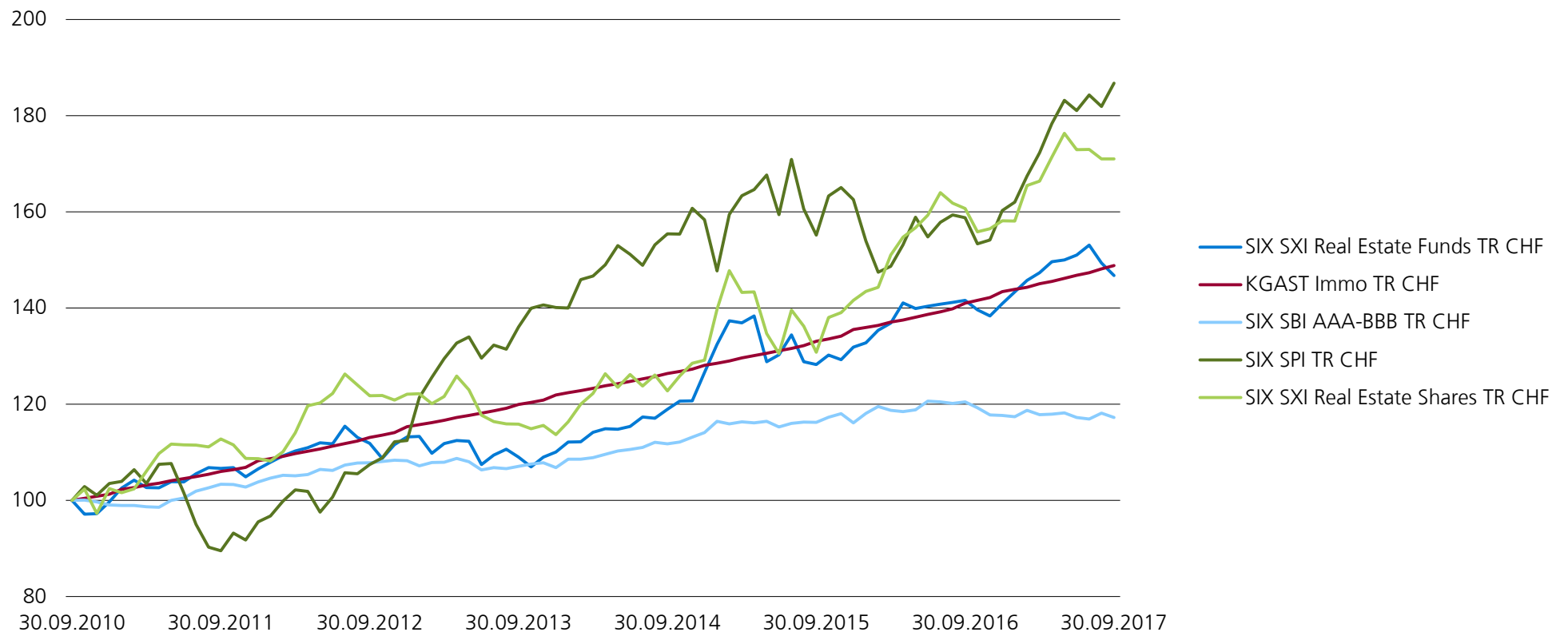
Inhalt

- Einführung
- Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial
- Swisscanto Invest by Zürcher Kantonalbank
- Die Kapitalerhöhung
- Anhang

Einführung

Einführung

Schweizer Immobilienanlagen – stabile Wertentwicklung über mehrere Jahre

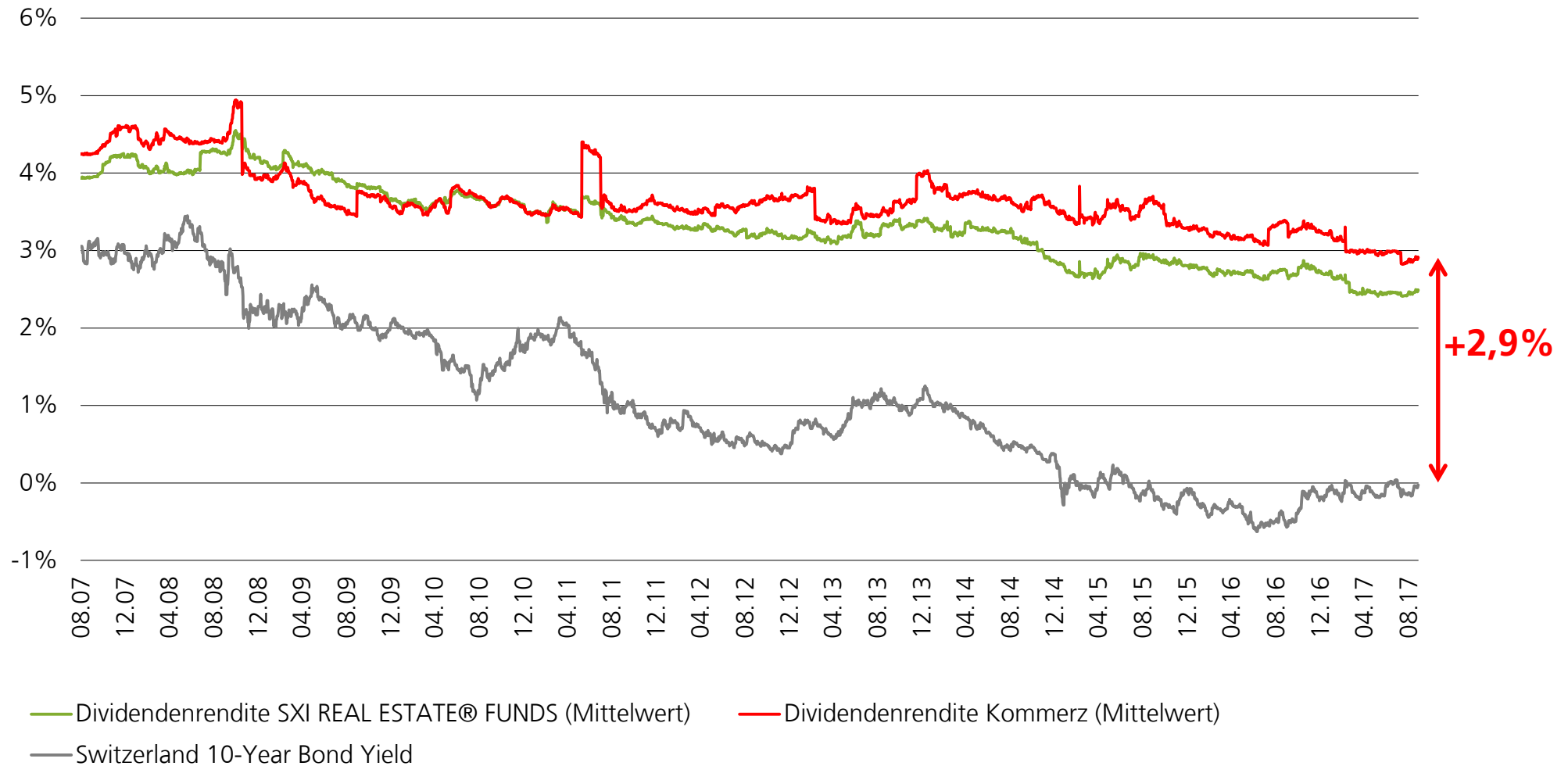


Quelle: Morningstar

Stand: September 2017

Einführung

Kommerzielle Schweizer Immobilienfonds – überdurchschnittliche Renditedifferenz

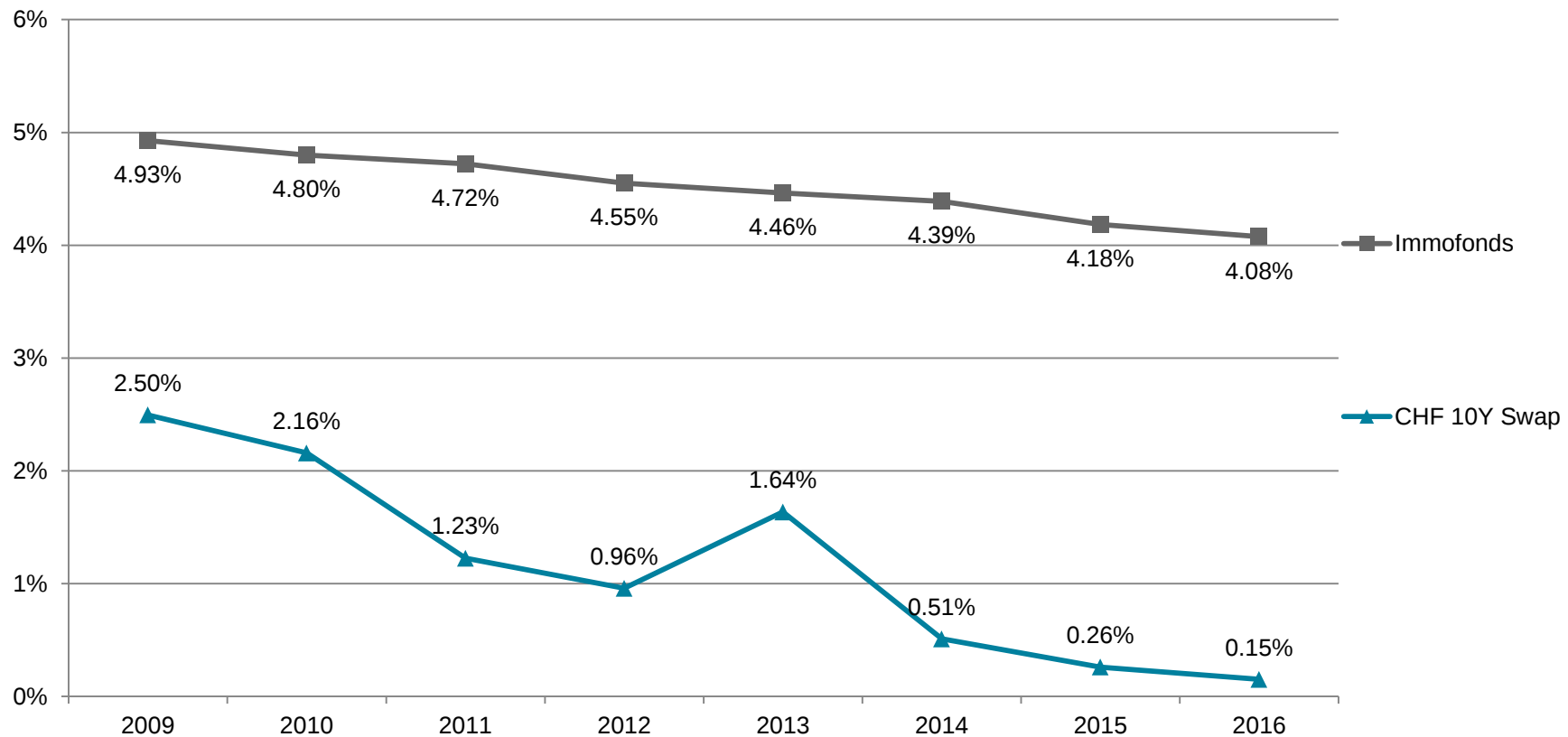


Stand: September 2017

Einführung

Bewertungen durch konservative Praxis
gut abgesichert ...

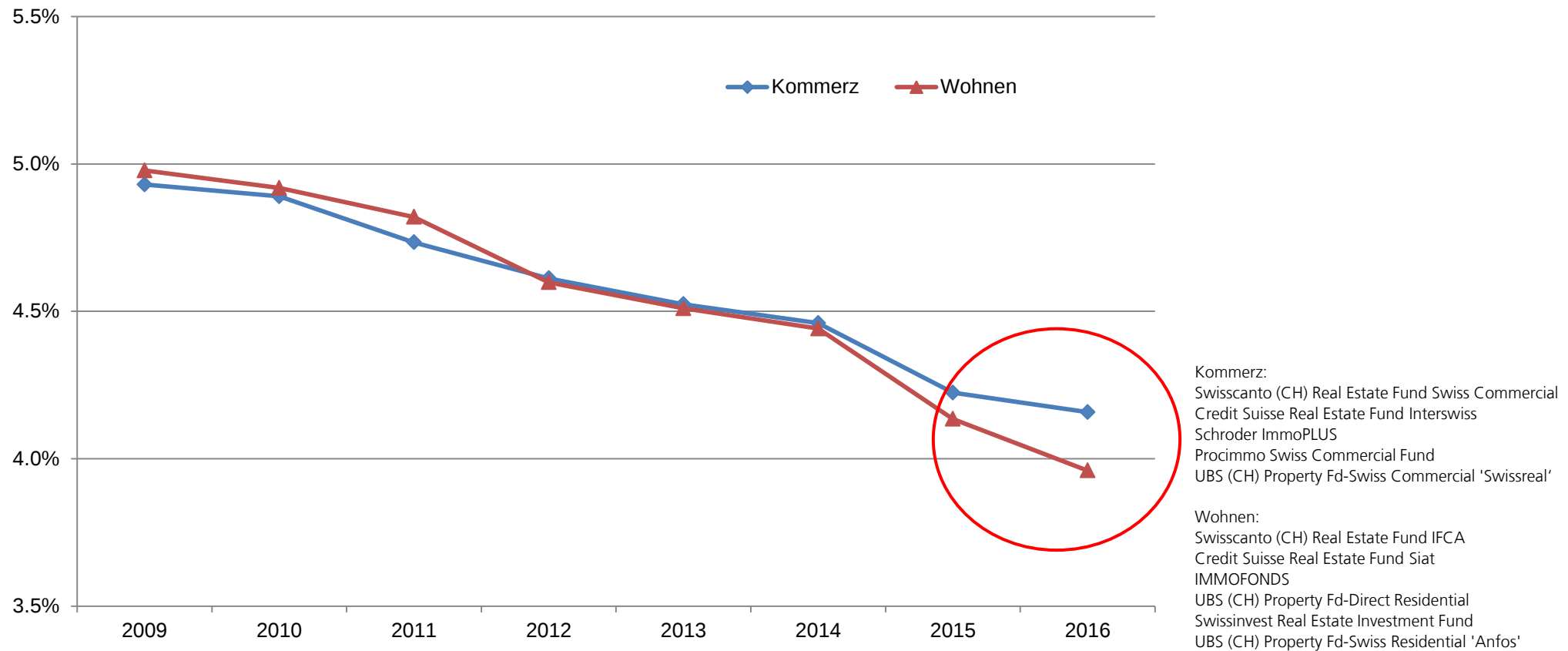
Diskontierungssätze vs. 10J Zins



Stand: Dezember 2016

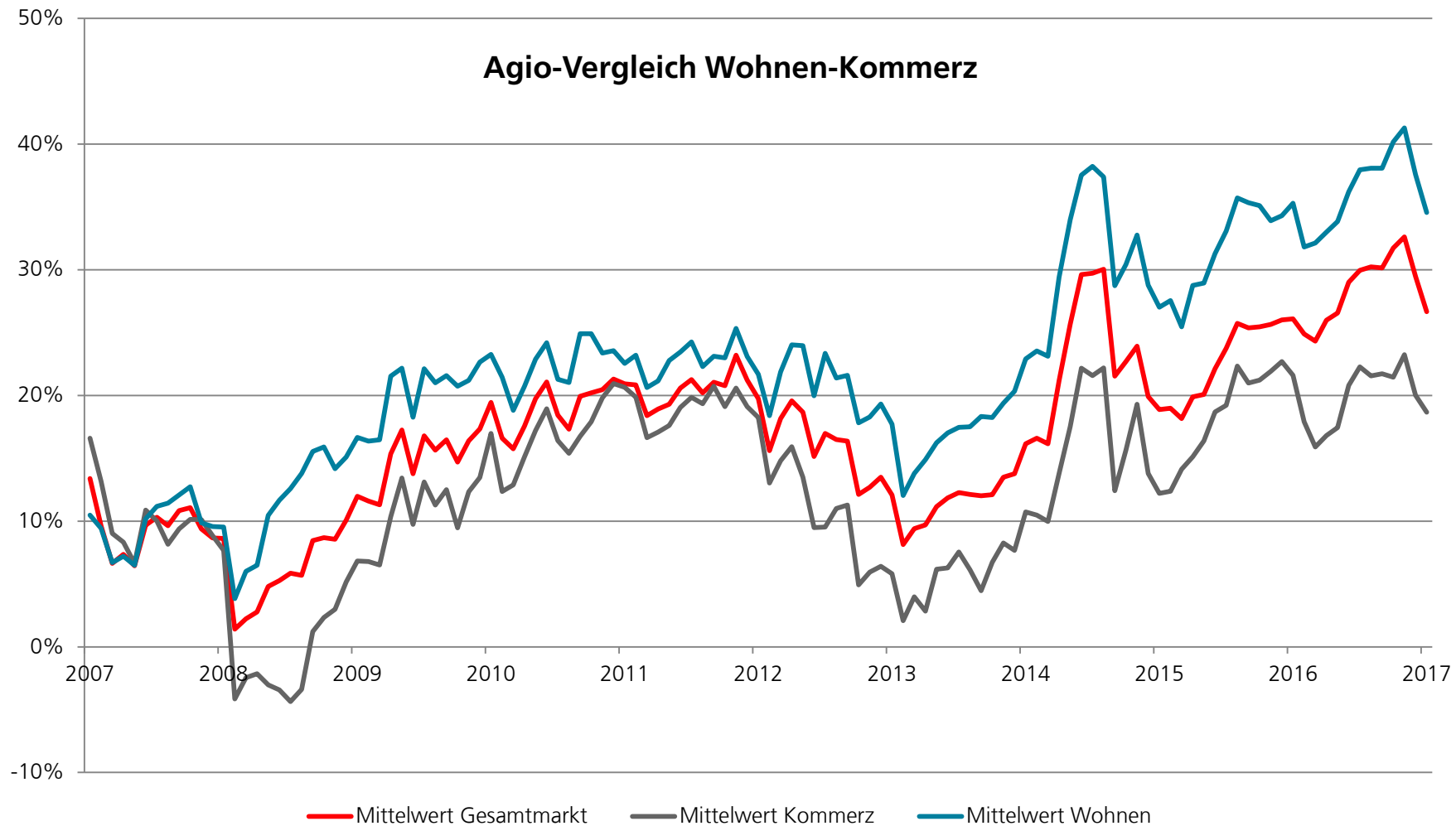
Einführung ...insbesondere bei Kommerzimmobilienfonds

Durchschnittliche Diskontierungssätze Peers



Stand: Dezember 2016

Günstiger bewertete Kommerzimmobilienfonds



Swisscanto (CH) Real Estate Funds Swiss Commercial

Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial

Übersicht (Basis Halbjahresbericht 2017)

Eckdaten

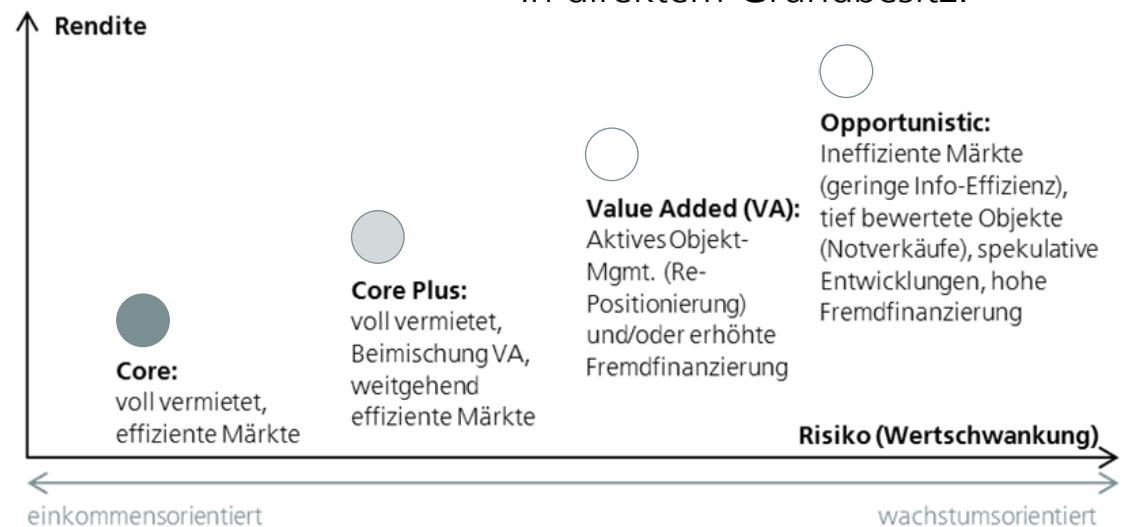
Gesamtfondsvermögen	CHF 496 Mio.
Nettofondsvermögen	CHF 368 Mio.
Total Grundstücke	CHF 473 Mio.
Mietzinseinnahmen p.a.	CHF 24.4 Mio.
Anzahl Liegenschaften	17 (18 per Sept.)
Strategie	Wachstum
Angestrebte FK-Quote	15–20%
Verwaltungskommission	0,50%
TER _{REF} GAV	0,89%
Verwaltungen	Wincasa, Privera, Bilfinger
Schätzungsexperten	WüestPartner
Gegründet 2010, börsenkotiert 2015	

Anlageziel

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

Anlagepolitik

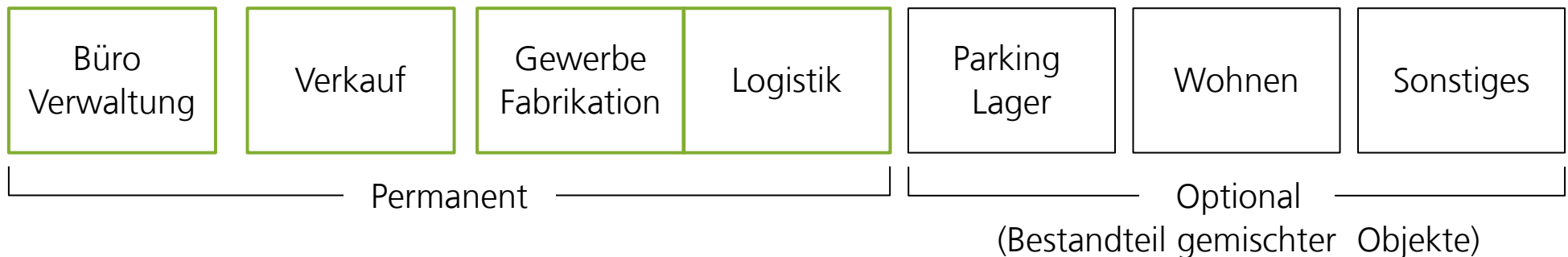
Der Fonds investiert in Immobilien in der ganzen Schweiz. Mind. 2/3 der Erträge müssen aus kommerzieller Nutzung stammen. Der Fonds hält die Immobilien in direktem Grundbesitz.



Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial

Klar kommerziell positioniert

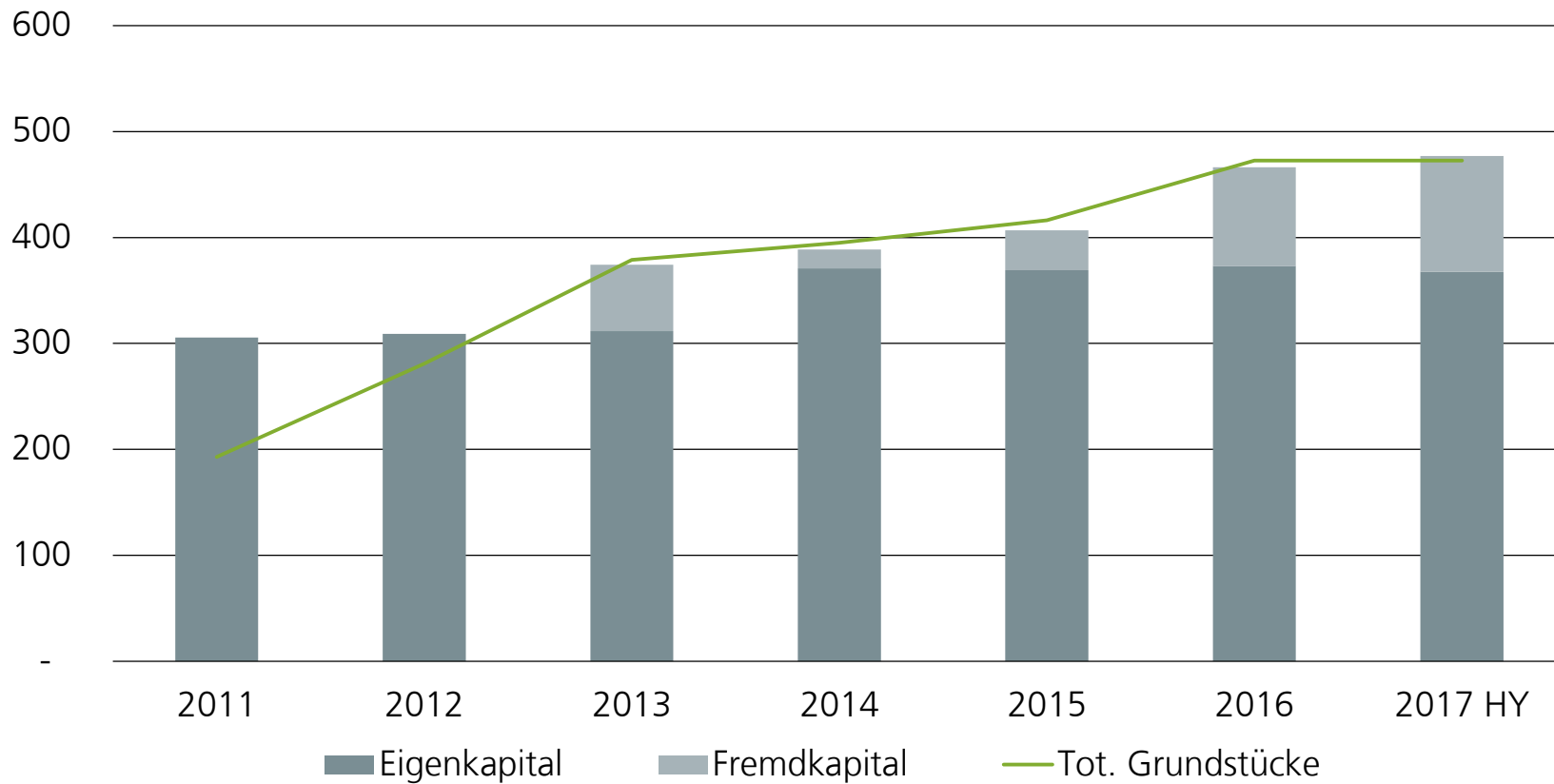
- **Regional** Fokus auf erstklassige Mikrolagen in für die Nutzung prädestinierten Makrolagen
- **Sektoriell** Fokus auf regional verankerte Branchen und Mieter mit langfristiger Ausrichtung
- **Volumen** Anlageobjekte zwischen CHF 10 und 100 Mio.
- **Zyklus** Bestandesobjekte oder Bauprojekte



Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial

Stetig gewachsen seit der Lancierung

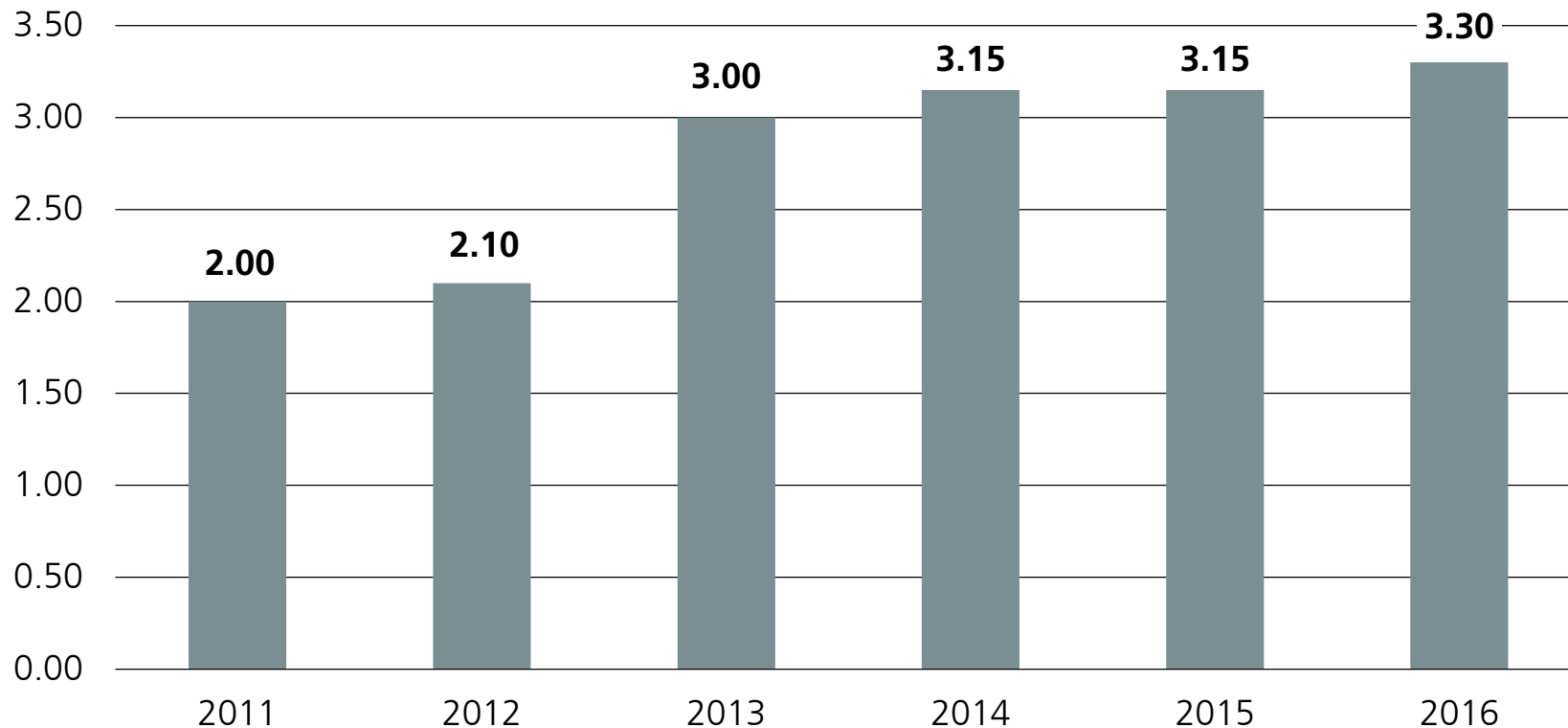
CHF Mio.



Stand: Juni 2017

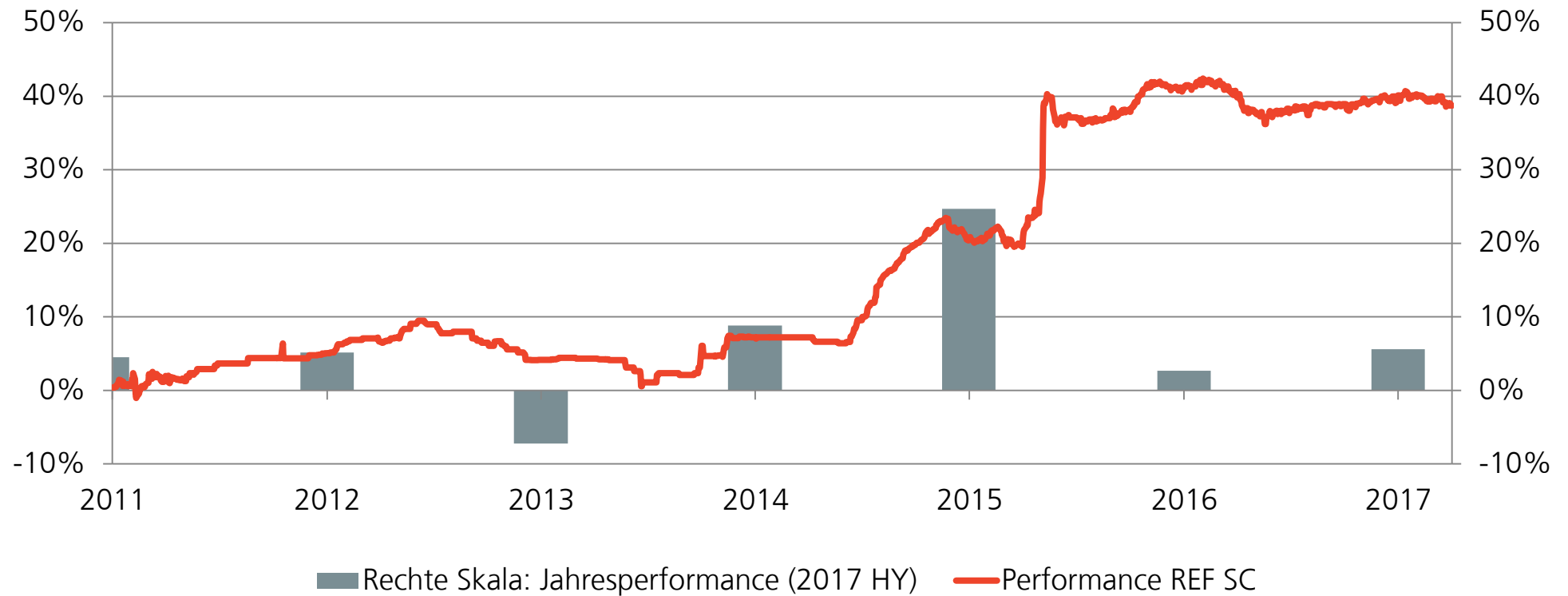
Ansteigende Ausschüttung (steuerfrei) seit Lancierung

Ausschüttung in CHF/Anteil



Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial

Performance seit Lancierung



Stand: September 2017

Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial

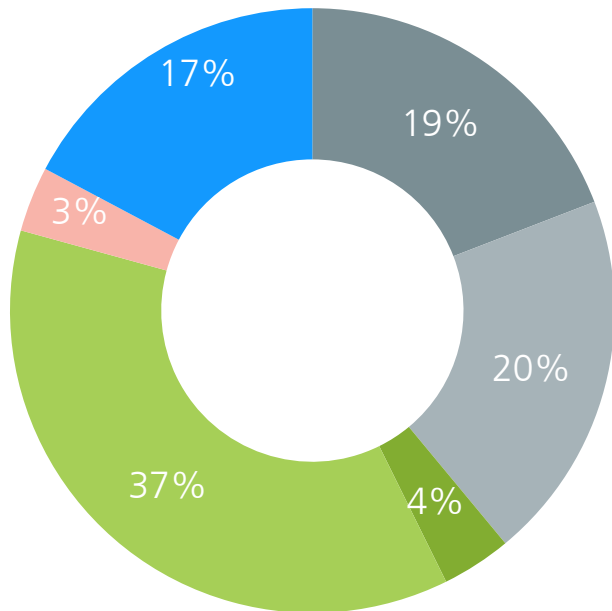
Jahreskennzahlen

	2016	2015	2014
Inventarwert pro Anteil CHF	104.13	103.03	103.51
Agio / Disagio	20.91%	21.81%	-0.01%
Performance	2.66%	24.68%	8.81%
Anlagerendite	4.26%	2.66%	2.61%
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%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER GAV)	0.89%	0.91%	0.91%
Ausschüttung je Anteil (steuerfrei) in CHF	3.30	3.15	3.15
Ausschüttungsrendite	2.62%	2.51%	3.04%
Ausschüttungsquote (Pay-out-Ratio)	83.84%	98.19%	93.00%

Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial

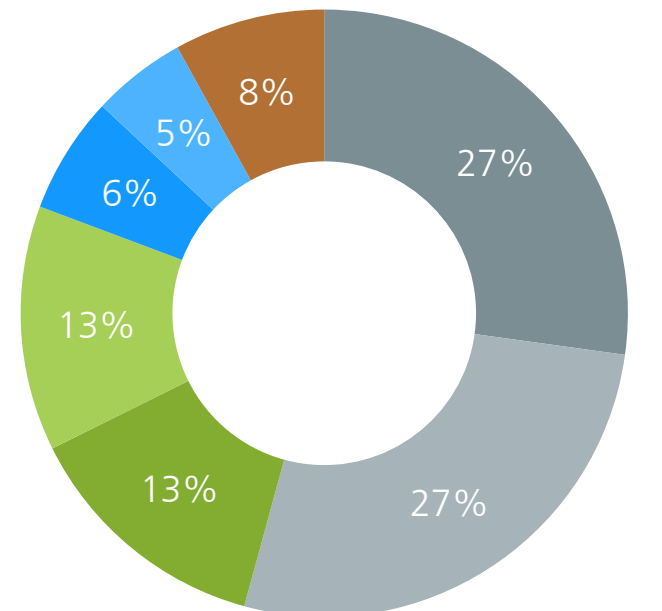
Breit diversifiziert

Geographisch (gemäss Verkehrswert)



■ Zürich ■ Ostschweiz ■ Innerschweiz
■ Nordwestschweiz ■ Südschweiz ■ Genfersee

Nach Nutzung (gemäss Mietertrag)



■ Büro ■ Gewerbe ■ Verkauf
■ Lager ■ Parkplätze ■ Unterricht
■ Sonstiges

Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial

Liegenschaften – Übersicht per 30.9.2017

- 18 Liegenschaften
- Total Verkehrswert CHF 494 Mio.
- Bruttorendite 5.8%
- Über 200 verschiedene Mieter
- 5.2 Jahre Restlaufzeit der Mietverträge



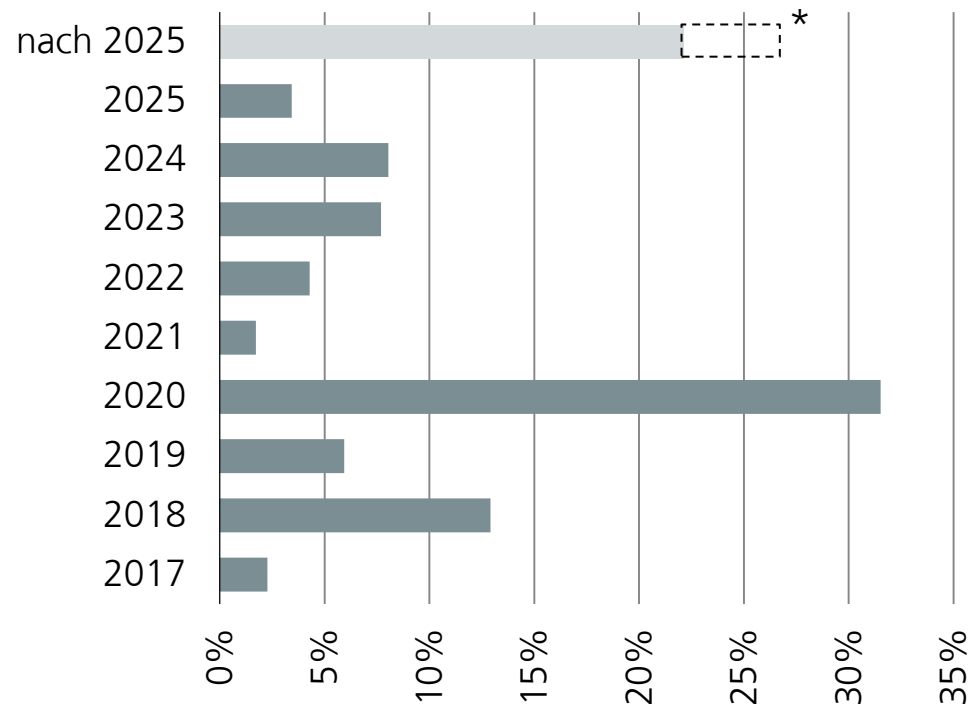
Stand: September 2017

Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial

Langjährige Mieterstruktur

Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT): 5.2 Jahre

Fälligkeitsstruktur der Mietverhältnisse



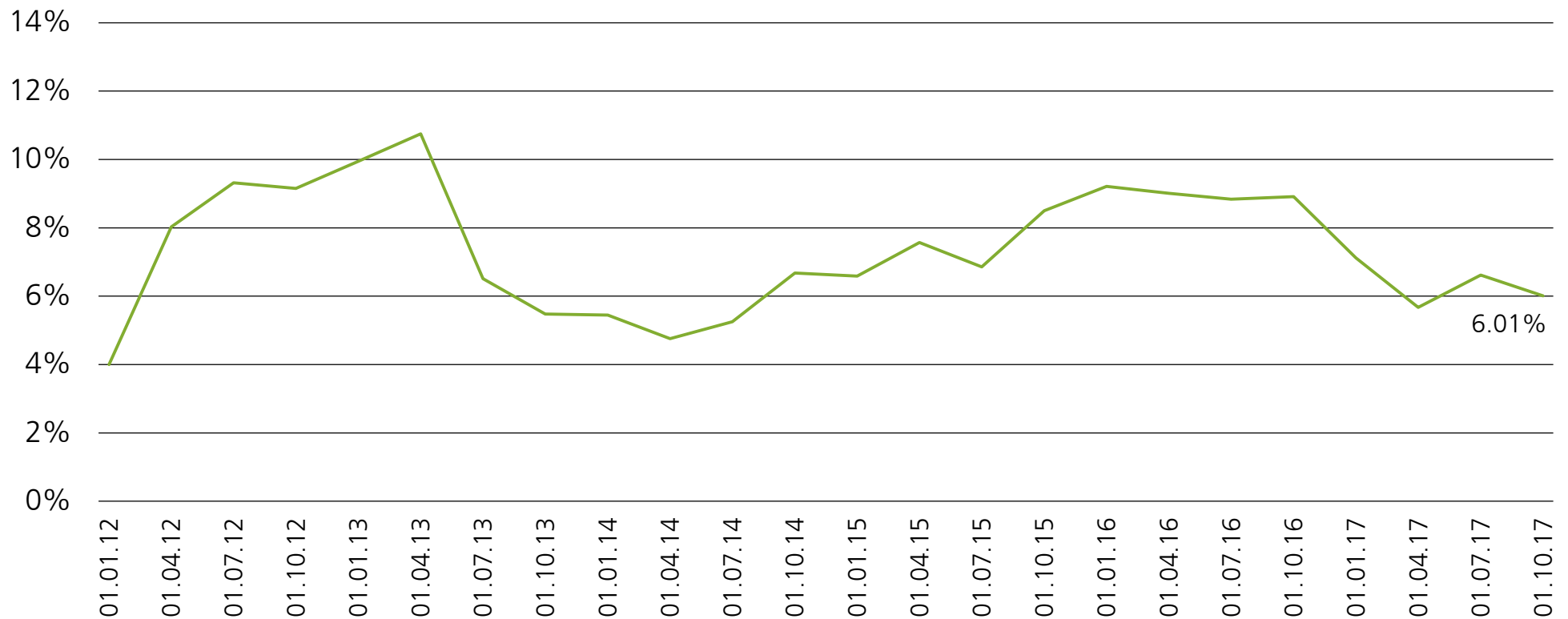
* Nach Abschluss der 2. Etappe
in Zofingen (Frühjahr 2018).

Grösste Mieter

Mieter	(in % ME)
Stadler Altenrhein	18,1%
Siegfried AG	5,3%
The Zurich International School	5,2%
Die Schweizerische Post	5,0%
Siemens Schweiz AG	3,8%
Continental Suisse SA	3,5%
Conforama SA	2,7%
H&M Hennes & Mauritz SA	2,5%
Aldi Suisse SA	2,5%
Coop Genossenschaft	2,5%
Summe Top 10	51,1%

Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial

Leerstandsentwicklung (stichtagsbezogen)



Stand: September 2017

Liegenschaften – Neubewertung per 30.9.2017

Ort	DCF 31.12.2016	Investitionen	DCF 30.09.2017	Veränderung nach Investitionen
Altenrhein	83'260'000	63'584	76'220'000	-7'103'584
Baden	30'090'000	241'442	28'950'000	-1'381'442
Basel	32'850'000	1'157'951	35'030'000	1'022'049
Bussigny-p-L	22'380'000	1'815	20'840'000	-1'541'815
Elgg	0	9'228'971	9'450'000	221'029
Etoy	23'080'000	84'041	22'710'000	-454'041
Gravesano	17'380'000	2'312	17'460'000	77'688
Hünenberg	18'520'000	2'312	18'550'000	27'688
Hüntwangen	15'300'000	2'312	15'290'000	-12'312
Muttenz	10'080'000	1'989	10'010'000	-71'989
Neuendorf	22'250'000	2'312	22'440'000	187'688
Pfungen	21'150'000	0	21'785'000	635'000
Renens VD	40'290'000	1'234	39'540'000	-751'234
Uzwil	15'420'000	39'908	15'520'000	60'092
Zofingen	53'410'000	16'333'291	72'354'000	2'610'709
Zuchwil	17'790'000	2'312	18'140'000	347'688
Zürich	37'380'000	-23'614	37'400'000	43'614
Zürich	12'110'000	0	12'040'000	-70'000
Total	472'740'000	27'142'173	493'729'000	-6'153'173

Aktuell im Fokus; Neubauprojekt in Zofingen – Fertigstellung per Jahresende

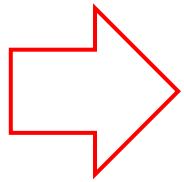
- Zofingen, untere Brühlstrasse 4 – Hauptsitz der Firma «Siegfried AG»
- Gesamtinvestition (GAK) CHF 71 Mio.
- Bruttorendite Gesamtinvestition 5,1%
- 100% Kommerz (Büro, Parking, Lager, Cafeteria)
- Vermietet bis ins Jahr 2036
- Erste Etappe ertragswirksam/in Betrieb seit Ende 2015; Zweite Etappe im Bau, Fertigstellung Ende 2017



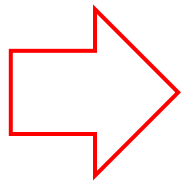
Fotos: Johannes Marburg

Aktuell im Fokus; Industriepark Altenrhein – Anschlusslösung mit Stadler gefunden

- Bis Mindestens Ende 2020: Keine Veränderung – Stadler mietet bisherige Fläche weiter
- Im Anschluss: Langfristige Miete von 20% der bisherigen Fläche («Kastendetailfertigung»)
- Sonstige Mieter (15%): Situation unverändert

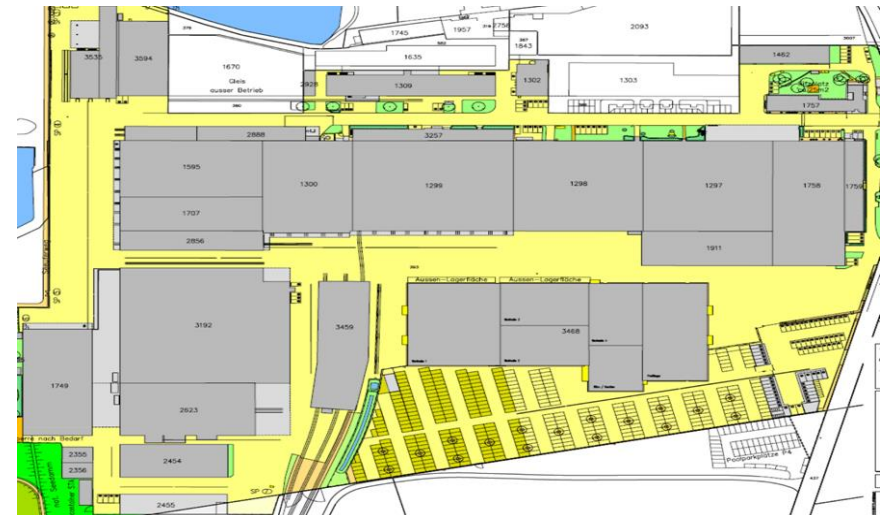


- Mietertrag weiterhin gesichert
- Planungssicherheit gegeben
- Erhalt Stadler als Ankermieter



- Positionierung im gewerblich/industriellen Segment
- Multi-Tenant-Struktur
- Reduktion «Single-Exposure»

- Veränderte Situation in Bewertung eingeflossen



Aktuell im Fokus; Neuakquisition an zentraler Lage in der Agglomeration Zürich

- Verkehrswert CHF 28.0 Mio.
- Bruttorendite 4.8%
- Leerstand 3.1%
- Verkauf, Büro, Gewerbe, Parking, Wohnen
- Migros (35%), Mietvertrag bis Ende 2023
- Sehr zentrale Lage
- Bauzone erlaubt auch Wohnnutzung
- Multi-Tenant-Konzept
- Drei Erschliessungskerne

- Kaufzuschlag erhalten - finale Vertragsverhandlungen im Gang
- Angestrebte Eigentumsübertragung Mitte Dezember 2017

Der «Swisscanto Commercial» – weshalb?

Der Fonds ...

- ... profitiert von einem soliden Fundament
 - Breit diversifiziertes Portfolio mit 18 Liegenschaften und über 200 Mieter
 - Langfristige Vermietung (WAULT 5.2 Jahre)
- ... ist etabliert und hat sein Ergebnis kontinuierlich verbessert
 - Anstieg Ausschüttung (steuerfrei) um 65% innerhalb der letzten 5 Jahre auf 3.30 CHF/Anteil
 - Anstieg Anlagerendite im gleichen Zeitraum um 130% auf 4,26%
- ... hält seine Liegenschaften im Direktbesitz. Die Anleger profitieren von einer steuerfreien Ausschüttung.
- ... wird vom erfahrenen Immobilienteam der Swisscanto Invest verwaltet
 - Asset Manager von Immobilien im Wert von über 8 Mrd. CHF
 - Fachspezifisches Know-how, professionelle Prozesse/Systeme und erstklassige Vernetzung im Markt und in der Zürcher Kantonalbank



Swisscanto Invest by Zürcher Kantonalbank

Drei Immobilienprodukte mit Direktanlagen

**CHF 8.1 Mrd. Immobilien
369 Objekte**

**AST Immobilien
Schweiz**

CHF 6.1 Mrd. Immobilien
223 Objekte

Gemischt – ganze Schweiz

**Immobilienfonds
Ifca**

CHF 1.5 Mrd. Immobilien
128 Objekte

Wohnen – ganze Schweiz

**Immobilienfonds
Swiss Commercial**

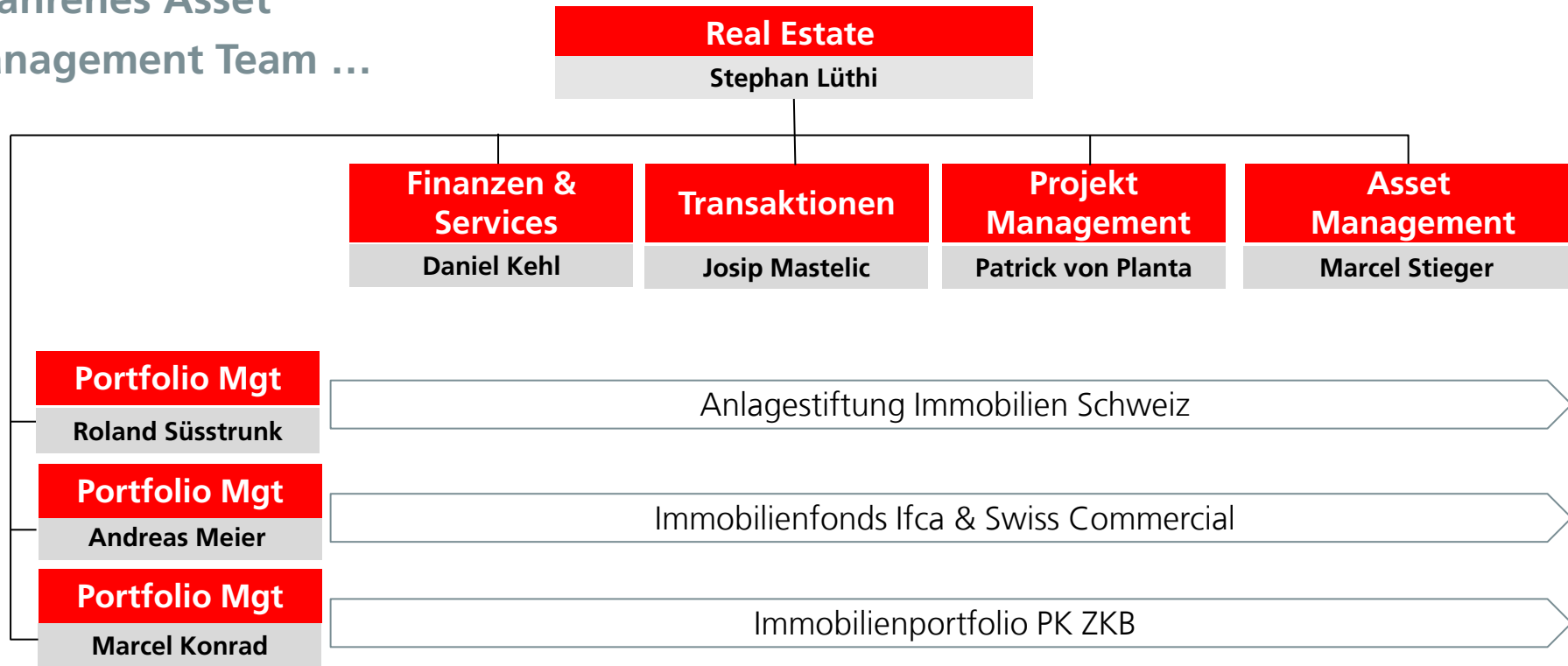
**CHF 0.5 Mrd. Immobilien
18 Objekte**

Kommerz – ganze Schweiz

Bewährte und etablierte Organisation



erfahrenes Asset
Management Team ...



... plus starke & verlässliche Partner



Die Kapitalerhöhung

Die Kapitalerhöhung

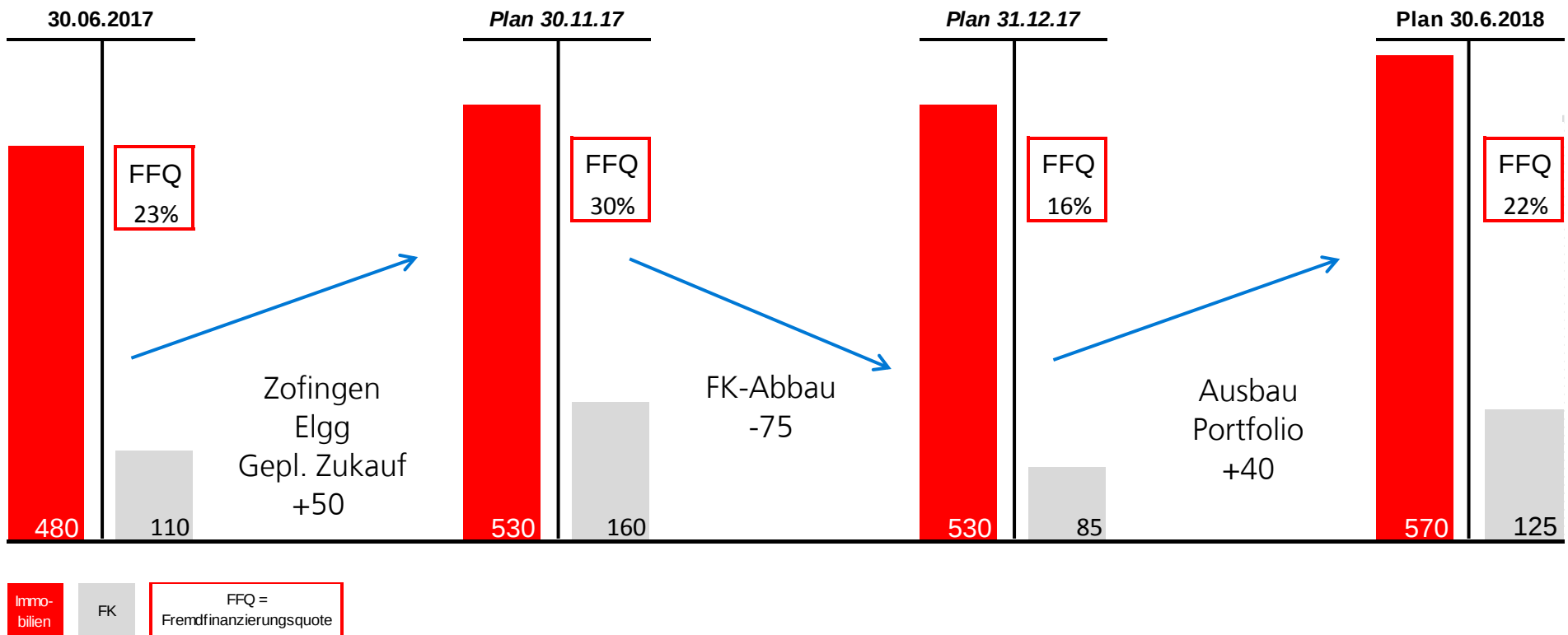
Eckpunkte

- Emissionsvolumen max. 716'615 Anteile resp. CHF 75.2 Mio.
- Bezugsverhältnis 5:1
- Ausgabepreis CHF 105 / Anteil
- Ausgabekommission 2%
- Bezugsfrist 13.11. – 24.11.2017
- Bezugsrechtshandel 13.11. – 22.11.2017
- Liberierung 4.12.2017
- Durchführende Bank Zürcher Kantonalbank, Zürich
- Dokumente www.swisscanto.ch

Die Kapitalerhöhung

Verwendung Emissionserlös

Der Emissionserlös wird für die Finanzierung bestehender Verpflichtungen und zur Rückführung von Fremdkapital verwendet. **Der Emissionserlös ist damit unmittelbar ertragswirksam.**



Stand: September 2017, illustrativ, gerundete Werte

Die Kapitalerhöhung

Angestrebter Portfolioausbau

- Erwerb von weiteren Bestandesliegenschaften im Umfang von 30 – 50 Mio. CHF
- Zwei bis vier Objekte in der Grösse von 10 – 40 Mio. CHF
- Angestrebte durchschnittliche Nettorendite 4.25%
- Favorisierte Regionen Innerschweiz, Zürich, Bern
- Favorisierte Nutzungsarten Büro, Gewerbe, Logistik
- Langfristige Vermietungen und/oder breiter Mietermix
- Keine a.o. Sanierungen in den nächsten 10 Jahren



Anhang

Liegenschaften – die zehn grössten 1/5



Altenrhein, Dorfstrasse 1-3

- Verkehrswert CHF 76.2 Mio.
- Bruttorendite 7.5%
- Leerstand 0.5%
- Gewerbe, Büro
- Stadler Rail (85%),
Mietvertrag bis 2020



Zofingen, Untere Brühlstrasse 4

- Verkehrswert CHF 72.4 Mio.
- Bruttorendite 4.7% (VW)
- Leerstand 0%
- Büro
- Siegfried AG (100%),
Mietvertrag bis 2036

Liegenschaften – die zehn grössten 2/5



Renens, Av. des Baumettes 5/7

- Verkehrswert CHF 39.5 Mio.
- Bruttorendite 6.6%
- Leerstand 30%
- Büro
- Siemens (50%),
Mietvertrag bis 2020



Zürich, Hohlstrasse 550

- Verkehrswert CHF 37.4 Mio.
- Bruttorendite 4.7%
- Leerstand 7%
- Büro, Verkauf
- Diverse Mieter

Liegenschaften – die zehn grössten 3/5



Basel, Aeschenvorstadt 57

- Verkehrswert CHF 35.0 Mio.
- Bruttorendite 4.2%
- Leerstand 16%
- Büro, Verkauf, Praxen, Wohnen
- Diverse Mieter



Baden, Mellingerstrasse 18

- Verkehrswert CHF 29.0 Mio.
- Bruttorendite 5.4%
- Leerstand 3%
- Schule - in Umnutzung
- Zurich Intl School (92%),
Mietvertrag bis Mitte 2018

Liegenschaften – die zehn grössten 4/5



Etoy, Rt de la Chenalette 177

- Verkehrswert CHF 22.7 Mio.
- Bruttorendite 6.6%
- Leerstand 2%
- Verkauf
- Aldi (50%), Mietvertrag bis 2028
Conforama (50%), MV 2018



Neuendorf, Industriestrasse 15

- Verkehrswert CHF 22.4 Mio.
- Bruttorendite 6.9%
- Leerstand 0%
- Logistik
- Continental (60%), Mietvertrag bis 2023
H&M (40%), Mietvertrag bis 2024

Liegenschaften – die zehn grössten 5/5



Pfungen, Wanisstrasse 5

- Verkehrswert CHF 21.8 Mio.
- Bruttorendite 6.1 %
- Leerstand 0%
- Logistik
- Post (100%),
Mietvertrag bis 2028



Bussigny, Rt de Renens 1

- Verkehrswert CHF 20.8 Mio.
- Bruttorendite 6.7%
- Leerstand 0%
- Büro
- Diverse Mieter

Anhang

Portfolio-Illustration



Renens, Av. Baum. 5/7
CHF 39.5 Mio.
BR 6.6%



Zuchwil, Mürgelistr. 1-5
CHF 18.1 Mio.
BR 4.8%



Basel, Aeschenvorstadt 57
CHF 35.0 Mio.
BR 4.2%



Altenrhein, Dorfstrasse 1-3
CHF 76.2 Mio.
BR 7.6%



Bussigny, Rte de Renens 1
CHF 20.8 Mio.
BR 6.7%



Muttenz, Eptingerstr. 51
CHF 10.0 Mio.
BR 7.1%



Baden, Mellingerstr. 18
CHF 29.0 Mio.
BR 5.4%



Etoy, Rt Chenalette 177
CHF 22.7 Mio.
BR 6.6%



Gravesano, Via Danas 3
CHF 17.5 Mio.
BR 5.4%



Pfungen, Wanistrasse 5
CHF 21.8 Mio.
BR 6.1%



Zürich, Hohlstrasse 550
CHF 37.4 Mio.
BR 4.7%



Zürich, Schaffhauserstr. 466
CHF 12.0 Mio.
BR 3.8%



Neuendorf, Industriestr. 15
CHF 22.4 Mio.
BR 6.9%



Hüntwangen, Bauelenz. 8
CHF 15.3 Mio.
BR 5.4%



Hünenberg, Bösch 80
CHF 18.6 Mio.
BR 6.1%



Uzwil, Bahnhofstrasse 82
CHF 15.5 Mio.
BR 5.2%



Zofingen, Unt.Brühlstr. 4
CHF 72.4 Mio.
BR 4.7%



Elgg, St.Gallerstrasse 16
CHF 9.5 Mio.
BR 4.5%

Stand: September 2017

Anhang

Kontakte



Stephan Lüthi
Head Real Estate

stephan.luethi@zkb.ch

+41 44 292 29 32



Andreas Meier
Portfolio Manager

andreas.k.meier@zkb.ch

+41 44 292 43 98



Dirk Steiner
Produktspezialist

dirk.steiner@zkb.ch

+41 44 292 70 54

Disclaimer

Dieser Bericht wurde einzig zu Informationszwecken und zur Verwendung durch den Empfänger erstellt. Der Bericht stellt weder eine Aufforderung oder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Anlagen oder zur Tätigkeit sonstiger Transaktionen dar.

Die darin enthaltenen Informationen basieren auf Quellen, die für zuverlässig gehalten werden. Die Zürcher Kantonalbank gibt jedoch keinerlei Garantie für die Korrektheit oder Vollständigkeit der Informationen ab. Die Zürcher Kantonalbank weist darauf hin, dass jede Investition mit Risiken verbunden ist. Investoren sollten eine individuelle, auf ihren persönlichen Umständen beruhende Beratung in Anspruch nehmen und die entsprechenden Dokumente betreffend den geplanten Anlagen (Termsheets, Verkaufsprospekte) vorgängig studieren, bevor sie Anlageentscheidungen treffen. Diese Dokumente können bei der Fondsleitung und bei der Depotbank kostenlos bezogen werden. An einer Anlage interessierte Personen sollten sich bewusst sein, dass die Performance in der Vergangenheit nicht notwendigerweise einen Richtwert für die zukünftige Performance darstellt. Die Zürcher Kantonalbank übernimmt in keinem Fall eine Haftung für etwaige Verluste oder Schäden jeglicher Art, die durch die Verwendung der hierin enthaltenen Informationen entstehen könnten.

Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der Zürcher Kantonalbank weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt oder weitergegeben werden.



Swisscanto
Invest