



# **Swisscanto (CH) Real Estate Fund** **Responsible Swiss Commercial** **Immobilienfonds schweizerischen Rechts**

Jahresbericht per 31. Dezember 2023

Swisscanto  
Fondsleitung AG



Swisscanto

# Inhaltsverzeichnis

<b>Organisation und Vertrieb</b>	<b>3</b>
<b>Finanzielle Kennzahlen</b>	<b>5</b>
<b>Bericht des Portfoliomanagers</b>	<b>6</b>
<b>Nachhaltigkeitsbericht</b>	<b>11</b>
<b>Umweltkennzahlen</b>	<b>12</b>
<b>Vermögensrechnung</b>	<b>14</b>
<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>15</b>
<b>Kommentar zur Jahresrechnung</b>	<b>16</b>
<b>Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte</b>	<b>17</b>
<b>Vergütungen und Ausschüttung</b>	<b>18</b>
<b>Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes</b>	<b>19</b>
<b>Inventar der Liegenschaften am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>21</b>
<b>Hypothekenverzeichnis</b>	<b>23</b>
<b>Bewertungsbericht</b>	<b>24</b>
<b>Bericht der Prüfgesellschaft</b>	<b>26</b>

Der Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible Swiss Commercial wird an der Börse SIX Swiss Exchange gehandelt.  
Die Valorenummer lautet 11 195 919.

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

## **Swisscanto Fondsleitung AG**

Zürich, 4. April 2024

## **Verkaufsrestriktion**

Anteile dieses Fonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

# Organisation und Vertrieb

<b>Fondsleitung</b>	<b>Swisscanto Fondsleitung AG</b> Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
<b>Verwaltungsrat</b>	<b>Daniel Previdoli</b> , Präsident Mitglied der Generaldirektion und Leiter Products, Services & Directbanking, Zürcher Kantonalbank <b>Christoph Schenk</b> , Vizepräsident Mitglied der Direktion und Leiter Investment Solutions, Zürcher Kantonalbank <b>Regina Kleeb</b> , Mitglied Unabhängige Verwaltungsrätin, Master of Advanced Studies in Bankmanagement (IFZ) <b>Thomas Fischer</b> , Mitglied (seit 3.1.2023) Mitglied der Direktion und General Counsel, Zürcher Kantonalbank
<b>Geschäftsführung</b>	<b>Hans Frey</b> Geschäftsführer <b>Andreas Hogg</b> Leiter Risk, Finance & Services <b>Silvia Karrer</b> Leiterin Administration & Operations
<b>Asset Management</b>	<b>Zürcher Kantonalbank</b> Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
<b>Anlagekommission</b>	<b>Dr. Stephan Kloess</b> , Präsident Kloess Real Estate, Altendorf <b>Gian Reto Lazzarini</b> , Vizepräsident CMI Partner AG, Altendorf <b>David Michaud</b> , Mitglied Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne <b>Bruno Brühlhart</b> , Mitglied Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg
<b>Fondsbuchhaltung</b>	Buchführung und Abschlussarbeiten werden durch die Fondsleitung erstellt.
<b>Liegenschafts- verwaltungen</b>	Apleona Schweiz AG, Wallisellen EIKO Verwaltungs AG, St. Gallen PRIVERA AG, Gümligen Wincasa AG, Winterthur
<b>Schätzungsexperten</b>	<b>Sönke Thiedemann</b> , Senior Director bei CBRE AG Diplom-Kaufmann, FRICS CFA, Master of Science in Real Estate (GSU) <b>Yves Cachemaille</b> , Senior Director bei CBRE SA Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis, Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis
<b>Depotbank und Zahlstelle</b>	<b>Zürcher Kantonalbank</b> Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
<b>Prüfgesellschaft</b>	<b>Ernst &amp; Young AG</b> Maagplatz 1, 8010 Zürich
<b>Vertrieb Schweiz</b>	Mit dem Vertrieb des Immobilienfonds ist die Zürcher Kantonalbank, mit sämtlichen Geschäftsstellen, beauftragt worden. Die Fondsleitung ist berechtigt, weitere Vertriebsträger einzusetzen.

# Wichtigste Kennzahlen im Überblick



# Finanzielle Kennzahlen

Übersicht / Kennzahlen		01.01.23 31.12.23	01.01.22 31.12.22	01.01.21 31.12.21
<b>Eckdaten</b>				
Inventarwert pro Anteil	CHF	99.53	101.93	103.39
Abzüglich 2.8% Nebenkosten	CHF	-2.79	-2.85	-2.89
Abzüglich 2.0% Kommission	CHF	-1.99	-2.04	-2.07
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	94.75	97.04	98.43
Letzter Börsenkurs per Stichtag	CHF	99.20	97.95	115.00
Höchster Börsenkurs	CHF	104.20	115.00	128.00
Tiefster Börsenkurs	CHF	85.80	78.10	109.80
Agio/Disagio		-0.34%	-3.90%	11.23%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz		3.28%	3.17%	3.19%
Steuerwert (per 31.12.)	CHF	1.23	1.01	1.89
<b>Rendite und Performance</b>				
Performance		5.45%	-11.52%	1.75%
SXI Real Estate Funds TR (Benchmark)		5.03%	-15.17%	7.32%
Kurs/Gewinn-Verhältnis (P/E ratio)		56.47	36.40	27.29
Kurs/Cashflow-Verhältnis (P/CF ratio)		26.99	23.53	26.10
Anlagerendite		1.79%	2.71%	4.29%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1.72%	2.60%	4.10%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1.76%	2.05%	3.13%
Nettorendite der fertigen Bauten		3.81%	3.71%	3.69%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		74.60%	73.29%	70.44%
Mietzinsausfallrate		6.24%	6.19%	7.82%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV)		0.76%	0.78%	0.80%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> MV)		1.10%	1.00%	0.91%
<b>Vermögensrechnung</b>				
Liegenschaften zu Verkehrswerten	Mio. CHF	733.36	737.83	670.06
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	517.84	530.29	537.88
Fremdfinanzierungsquote		26.93%	25.43%	16.89%
<b>Anteile / Ausschüttung</b>				
Anteile im Umlauf		5'202'605	5'202'605	5'202'605
Gekündigte Anteile		0	0	0
Ausschüttung je Anteil				
steuerbar	CHF	0.00	0.00	0.00
steuerfrei	CHF	4.15	4.15	4.15
Ausschüttungsrendite		4.18%	4.24%	3.61%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)		112.90%	99.70%	101.37%
Gründungsjahr				
		2010		

Kennzahlen gemäss AMAS-Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13. September 2016 (Stand 31. Mai 2022). Die in diesem Bericht enthaltenen Zahlen und Angaben sind vergangenheitsbezogen. Diese dürfen nicht als Garantie für die zukünftige Entwicklung verstanden werden.

# Bericht des Portfoliomanagers

## Marktumfeld

Das geldpolitische Marktumfeld für Immobilienanlagen blieb im Jahr 2023 herausfordernd. Mit der Zinswende rückten insbesondere Anleihen als Alternative zu Immobilien wieder in den Fokus der Anleger. Die Zuflüsse neuer Mittel in den Immobilienanlagemarkt verblieben auf tiefem Niveau.

Auf dem direkten Transaktionsmarkt für Renditeliegenschaften fand eine Verschiebung von einem ausgeprägten Verkäufermarkt zu einem ausbalancierteren Angebot-Nachfrage-Verhältnis statt. Das Angebot an attraktiven Ankaufsmöglichkeiten hat zugenommen und Käufer können wieder opportunistischer für Objekte bieten. Die Investorennachfrage fokussiert sich dabei auf das Wohnsegment und erstklassige kommerzielle Liegenschaften. Die Ankaufsrenditen sind seit den Tiefständen im ersten Halbjahr 2022 angestiegen, wobei sich Liegenschaften an guten Lagen und mit hohen Nachhaltigkeitsstandards deutlich wertstabiler zeigten. Kотиerte Immobilienfonds und Immobilienaktien erholten sich leicht nach der starken Korrektur im Vorjahr. Der Gesamtrenditen-Index SWIIT für Schweizer Immobilienfonds entwickelte sich im Jahr 2023 positiv mit 5.0% (Vorjahr: -15.2%). Dabei entwickelten sich die Wohnfonds mit einer durchschnittlichen Performance von 5.2% (Vorjahr: -15.3%) leicht besser als Kommerzfonds mit einer Performance von 4.1% (Vorjahr: -17.9%). Das durchschnittliche Agio von Wohnfonds hat sich durch den Kursanstieg auf knapp 20% erhöht. Viele Kommerzfonds handelten nach wie vor im Disagio per Jahresende.

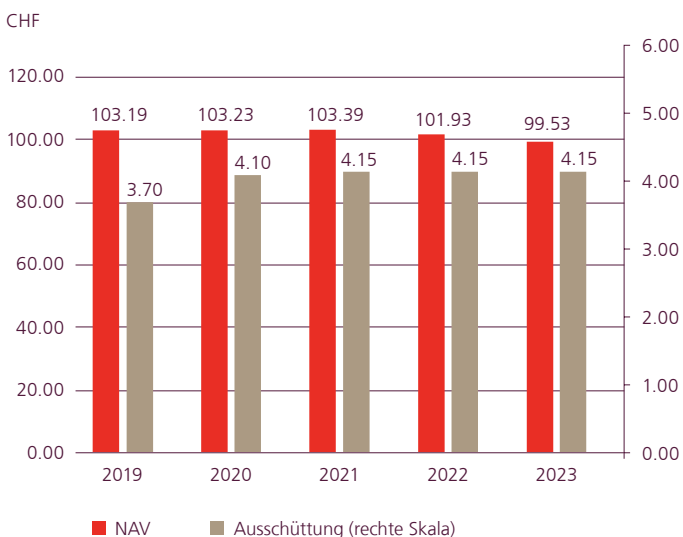
Die bedeutende Stütze der Anlageklasse Immobilien Schweiz waren die robusten Mietermärkte. Die Leerwohnungsziffer in der Schweiz ist im Jahr 2023 zum dritten Mal in Folge gesunken.

Es kann mittlerweile in vielen Schweizer Regionen von einer Wohnungsknappheit gesprochen werden. Dies dürfte sich angesichts der tiefen Bauvolumen bei anhaltend hoher Zuwanderung im Jahr 2024 nicht verändern, und die Angebotsmieten dürften weiter ansteigen. Der Referenzzinssatz für die Bestandsmieten sollte nach dem Anstieg auf 1.75% im Dezember 2023 vorerst stabil bleiben. Die kommerzielle Flächennachfrage in den grossen Sektoren Büro, Industrie und Food-Retail ist an gut erschlossenen Lagen nach wie vor solide. In den Innenstädten von Zürich und Genf sind derzeit sogar kaum grössere leerstehende Büroflächen zur Miete verfügbar und die Spitzenbüromieten steigen an. Ausserhalb der Innenstädte ist die Bürosituation kompetitiver, doch sind grössere Büroleerstände meist auf bestimmte Teilmärkte oder Liegenschaften beschränkt.

## Produkt und Strategie

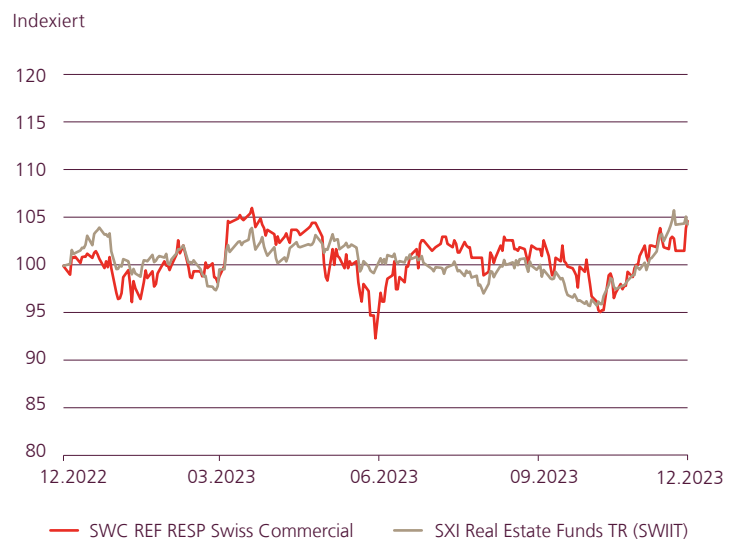
Der im Jahr 2010 lancierte Swissscanto (CH) Real Estate Fund Responsible Swiss Commercial investiert in kommerzielle und gemischt genutzte Liegenschaften in allen Marktregionen der Schweiz. Der Fonds positioniert sich im Core-/Core-plus-Segment. Für den Fonds gelten zusätzlich die definierten Bestimmungen zur Nachhaltigkeitspolitik. Die Anlagestrategie umfasst die nachhaltige Erzielung eines stabilen laufenden Ertrags. Die Liegenschaften sind im Direktbesitz des Fonds und die Ausschüttungen sind entsprechend steuerfrei für die Anleger. Der Fonds verfolgt in Abhängigkeit von der Marktentwicklung eine verantwortungsvolle Wachstumsstrategie zwecks Erhöhung der Diversifikation sowie der Anteilsliquidität.

## Entwicklung Nettoinventarwert (NAV) und Ausschüttung



Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2023

## Performancevergleich 2023



Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2023

## Ergebnis

Der Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible Swiss Commercial (Fonds) erzielte im Geschäftsjahr 2023 in einem herausfordernden Umfeld ein solides Ergebnis. Am Finanzmarkt zeigte der Fonds eine positive Gesamtperformance von 5.5% (Vorjahr: –11.5%). Das Agio erhöhte sich von –3.9% auf –0.3%. Die Ausschüttungsrendite betrug attraktive 4.2% (Vorjahr: 4.2%).

Der Gesamterfolg reduzierte sich jedoch aufgrund einer negativen Wertentwicklung der Liegenschaften und höherer Refinanzierungskosten gegenüber dem Vorjahr von CHF 14.0 Mio. auf CHF 9.1 Mio. Die Anlagerendite reduzierte sich entsprechend von 2.7% im Jahr 2022 auf 1.8% und die Eigenkapitalrendite von 2.6% auf 1.7%. Dieses Ergebnis setzt sich zusammen aus einem Nettoertrag von CHF 19.1 Mio. (Vorjahr: CHF 21.7 Mio.) und nicht realisierten Kapitalerfolgen von CHF –10.0 Mio. (Vorjahr: CHF –7.7 Mio.). Die Mietzinsausfallrate des Fonds blieb mit 6.2% gegenüber dem Vorjahr (Vorjahr: 6.2%) stabil. Die EBIT-Marge verbesserte sich auf 74.6% (Vorjahr: 73.3%). Die Nettorendite der fertigen Bauten stieg auf 3.81% (Vorjahr: 3.71%).

Das Gesamtfondsvermögen reduzierte sich von CHF 746.3 Mio. auf CHF 742.7 Mio. per 31.12.2023, es war zu 26.9% (Vorjahr: 25.4%) respektive mit CHF 197.5 Mio. (Vorjahr: CHF 187.7 Mio.) fremdfinanziert. Die durchschnittliche Laufzeit der Fremdfinanzierung entsprach 1.5 Jahren (Vorjahr: 0.25 Jahre), bei einem Zinssatz von 2.2% (Vorjahr: 1.4%). Die Liquidationssteuern blieben unverändert bei CHF 17.5 Mio. (Vorjahr: CHF 17.5 Mio.). Das Nettofondsvermögen reduzierte sich von CHF 530.3 Mio. im Vorjahr auf CHF 517.8 Mio.

Der Fonds wird für das Geschäftsjahr 2023 erneut CHF 4.15 (Vorjahr: CHF 4.15) ausschütten. Diese Ausschüttung setzt sich aus der vollständigen Weitergabe des Nettoertrages und einem Beitrag aus dem Gewinnvortrag zusammen. Die Ausschüttungsquote beträgt 112.9% (Vorjahr: 99.7%).

## Portfolio

Der Portfoliobestand blieb unverändert. Wie im Vorjahr war der Fonds in 30 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 733.4 Mio. (Vorjahr: CHF 737.8 Mio.) investiert.

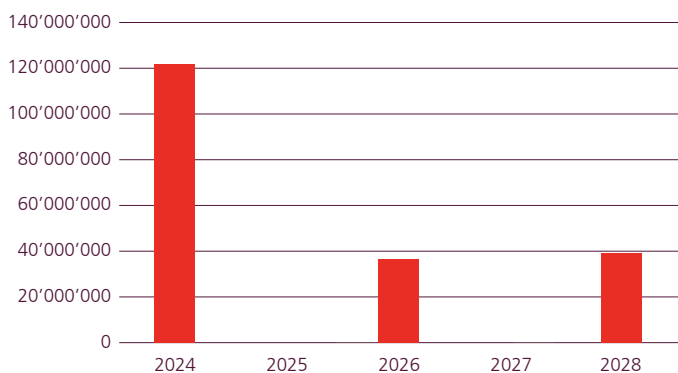
Der Portfoliowert entwickelte sich mit einer Nettoaufwertung von –1.4% negativ. Die Ursache der Abwertung ist die Erhöhung des durchschnittlichen Diskontierungssatzes auf 3.28% (Vorjahr: 3.17%). Diese Erhöhung konnte nicht vollständig durch die gestiegenen Mieterträge aufgrund der Indexanpassung kompensiert werden.

Das kommerzielle Portfolio ist gut diversifiziert. Die Nutzungsarten Büro und Verkauf dominierten im Fonds mit einem Ertragsanteil von 39% (Vorjahr: 38%) bzw. Verkauf 20% (Vorjahr: 20%), gefolgt von Gewerbe 13% (Vorjahr: 14%) und Lager 11% (Vorjahr: 11%). Rund 7% (Vorjahr: 7%) der Erträge stammen zudem aus dem Wohnsektor.

Regional fokussiert sich der Fonds auf die Wirtschaftsachse Zürich–Bern–Lausanne–Genf. Der Fonds ist in den Marktregionen Nordwestschweiz mit 33% (Vorjahr: 33%), Zürich mit 25% (Vorjahr: 25%) und Westschweiz mit 12% (Vorjahr: 12%) investiert.

## Fälligkeitsstruktur der Hypotheken

CHF



Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2023



Muttenz, Eptingerstrasse 51

## Investitionstätigkeit und Bestandesmanagement

	Mio. CHF
<b>Total Grundstücke per 31.12.2022</b>	<b>737.83</b>
Käufe	–
Verkäufe	–
Neubauinvestitionen	–
Aktiviere Instandsetzung	5.58
Bewertungseffekt	–10.05
<b>Total Grundstücke per 31.12.2023</b>	<b>733.36</b>

Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2023

Während des vergangenen Geschäftsjahres wurden zwar verschiedene Akquisitionen geprüft, aufgrund der aktuellen Fremdfinanzierungsquote sowie fehlender passender Opportunitäten wurden jedoch keine Zukäufe getätigt.

Vielmehr lag im vergangenen Geschäftsjahr der Schwerpunkt auf der Stabilisierung der Vermietungen und auf der baulichen nachhaltigen Instandhaltung und Optimierung des Bestandes. Die Mietzinsausfallrate konnte deshalb trotz eines insgesamt herausfordernden Marktumfeldes bei 6.2% gehalten werden (Vorjahr: 6.2%).

Zahlreiche Vermietungserfolge wurden erzielt. Unter anderem konnte in der Liegenschaft Bussigny (Boulevard de l'Arc-en-ciel 36) mit diversen Vermietungen der Leerstand von 19.8% auf 12.6% reduziert werden.

In Etoy (Route de la Chenalette) liess sich der stichtagsbezogene Leerstand aus dem Vorjahr von 23.5% mit der Vermietung an einen bekannten Motorradausstatter komplett eliminieren. Per Jahresende war diese Liegenschaft vollvermietet und wies einen

attraktiven WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term) von über 6 Jahren aus.

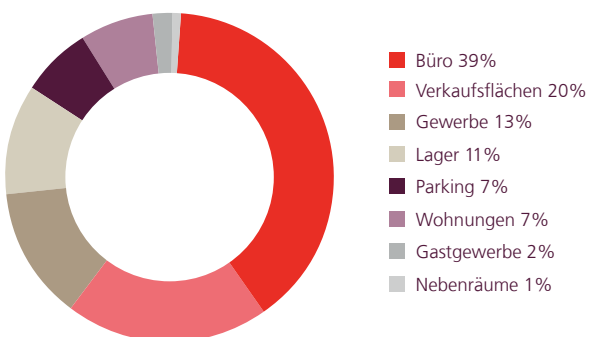
In Hünenberg (Bösch 80a, b) konnte der stichtagsbezogene Leerstand von 19.5% im Vorjahr auf 7.6% mit diversen Neuvermietungen und einer zusätzlichen Flächenvermietung an einen Bestandesmieter reduziert werden. Dank diesen Vermietungserfolgen konnte die ausgelaufene Mietzinsgarantie auf der Liegenschaft in Root (Oberfeld 15–17) kompensiert werden. Zudem konnten verschiedene Verträge von Bestandesmieter frühzeitig verlängert werden. Dies unter anderem in den Liegenschaften Dietikon (Löwenstrasse 15–17) und in Hünenberg (Bösch 80a, b) sowie in Zürich (Schaffhauserstrasse 466). Somit konnte der WAULT auf einem hohen Niveau von 5.6 Jahren (Vorjahr: 6.0 Jahre) gehalten werden und die Ertragsdiversifikation wurde weiter erhöht. Der Mietzinsanteil der 10 grössten Mieter reduzierte sich auf 34% (Vorjahr: 36%).

Zur weiteren Optimierung der Liegenschaften wurden diverse bauliche Massnahmen umgesetzt.

In der Liegenschaft in Hünenberg (Bösch 80a, b) wurde der Energieträger für die Wärmeerzeugung von Gas auf eine Wärmepumpe gewechselt. Zusätzlich wird auf der Liegenschaft eine Photovoltaik-Anlage erstellt. In der Liegenschaft in Zürich (Hohlstrasse 550) wurde die Tiefgarage umfassend saniert und mit Elektroladestationen ergänzt.

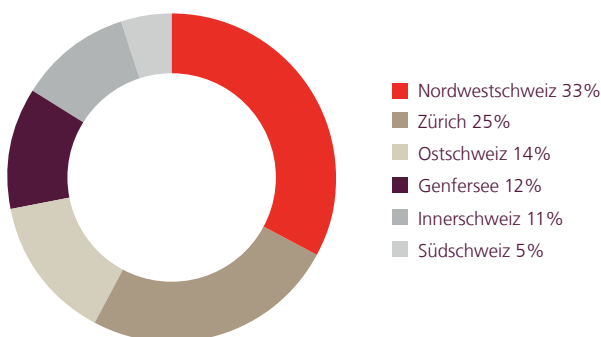
Ausserdem konnte der Verkauf der Liegenschaft Muttenz (Eptingerstrasse 51) auf Ende des Geschäftsjahres 2024 beurkundet werden. Diese Liegenschaft entspricht aufgrund der auslaufenden Mietverträge und baulichen Investitionen nicht mehr den Portfoliobedürfnissen.

## Nutzungsallokation in % der Mietzinseinnahmen



Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2023

## Geografische Allokation in % der Verkehrswerte



Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2023





Hünenberg, Bösch 80a/b



Vevey, Rue de Lausanne 31



Bussigny-près-Lausanne, Boulevard de l'Arc-en-ciel 36

### Ausblick

Auch für das Geschäftsjahr 2024 wird der Fonds an seiner bisherigen bewährten Strategie festhalten. Der Nettoertrag soll dabei weiter optimiert und – in Abhängigkeit von den Bedingungen an den Kapitalmärkten – der verantwortungsvolle Wachstumskurs weiterverfolgt werden.

Ein klarer Fokus liegt auf der weiteren Senkung des Leerstandes und auf der stetigen Kostenoptimierung. Die Liegenschaften in Root (Oberfeld 15–17) und Bussigny (Boulevard de l'Arc-en-ciel 36) stehen dabei im Vordergrund.

Zur Optimierung der Portfolioqualität wird der Fonds Anfang 2025 die Liegenschaft in Muttenz (Eptingerstrasse 51) verkaufen. Weitere Devestitionen prüft der Fonds im Rahmen seiner Portfoliostrategie zur Verbesserung der Portfolioqualität und zur Optimierung der Refinanzierungsstruktur.

Wie in den letzten Jahren plant der Fonds, den Nettoertrag vollumfänglich an die Anleger weiterzugeben. Der angehäuften Gewinnvortrag von CHF 9.4 Mio. kann zudem zur Stabilisierung der Ausschüttung verwendet werden und wird mittelfristig reduziert.

Zudem verfolgt der Fonds weiterhin und konsequent die Verbesserung der Nachhaltigkeit. Hierzu soll nebst der weiteren Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen über den Absenkpfad und mittels Betriebsoptimierungen das gute GRESB-Ergebnis 2023 bestätigt werden.

# Nachhaltigkeit



# Nachhaltigkeitsbericht

Im Jahr 2009 verpflichtete sich die Zürcher Kantonalbank zur Einhaltung der Principles for Responsible Investment für ihr ganzes Anlagegeschäft. Nachhaltigkeit ist für das Asset Management Real Estate der Zürcher Kantonalbank ein wesentliches Handlungskriterium. Neben ökonomischen wird ökologischen und sozialen Aspekten über die ganze Wertschöpfungskette ein hoher Stellenwert beigemessen (ES-Integration). Weiter beinhaltet die Nachhaltigkeitsstrategie ambitionierte Treibhausgas-Reduktionsziele.

## GRESB 2023: 4-Sterne-Rating

Der Fonds hat im Jahr 2023 am jährlichen Assessment des internationalen ESG-Benchmarks GRESB\* teilgenommen und mit einem Score von 86 Punkten ein 4-Sterne-Rating für das Bestandsportfolio erzielt. Zu dem sehr guten Resultat trugen unter anderem zusätzliche Liegenschaftszertifizierungen sowie Optimierungsmassnahmen bei der Energiedatenmessung bei.

## Fortschritte bei der CO<sub>2</sub>-Reduktion erzielt

Der Anteil erneuerbarer Energien (ohne Strombezug durch Mieter) lag im Jahr 2022 bei rund 39.9% im Vergleich zu 34.7% im Jahr 2017. Gleichzeitig sank der Anteil von fossiler Energie am Energieverbrauch von 59.2% auf 53.5%. Die durchschnittliche Energieintensität lag im Jahr 2022 bei 68.5 kWh/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 75.0) und die Treibhausgas-Emissionsintensität bei 7.4 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 8.3). Detaillierte Umweltkennzahlen für den Fonds sind auf der Seite 12 ersichtlich.

## Absenkpfad als Steuerungstool

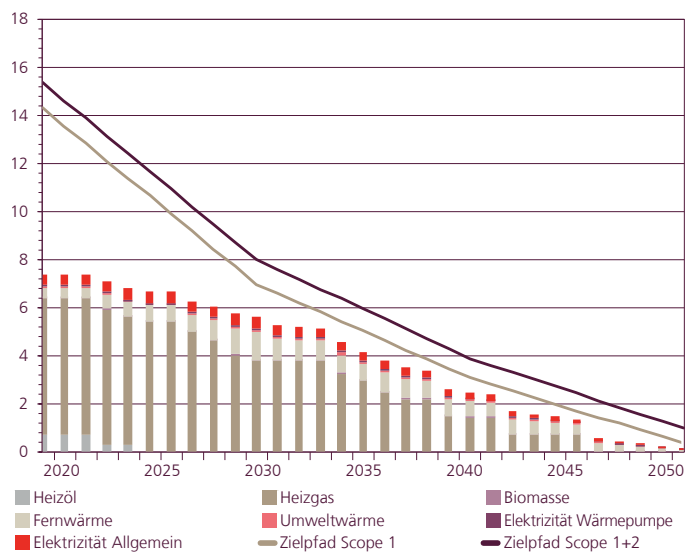
Die konsequente Entwicklung in Richtung erneuerbarer und CO<sub>2</sub>-effizienterer Energie wird auch zukünftig fortgesetzt. Für das Immobilienportfolio wird ein Netto-null-Ziel bis 2050 der Scope-1-Emissionen beim Betrieb verfolgt, das sich am Pariser Klimaübereinkommen orientiert. Als Zwischenziel wird bis im Jahr 2040 gemäss BAFU-Energieperspektiven 2050+ für den Gebäudepark Schweiz eine durchschnittliche Treibhausgas-Emissionsintensität des Portfolios von unter 4 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (Scope 1 und 2) angepeilt. Der fondsspezifische CO<sub>2</sub>-Absenkpfad fungiert dabei als zentrales Steuerungsinstrument. Er basiert auf einer individuellen Beurteilung aller Bestandesobjekte und ist in den Liegenschaftsstrategien integriert. Der aktuelle Absenkpfad für den Fonds ist in der Grafik auf der rechten Seite abgebildet.

## Mieterumfrage 2023

Alle drei Jahre werden die Mieter zu ihren Bedürfnissen und ihrer Zufriedenheit befragt. In der letzten Mieterumfrage aus dem Jahr 2023 wurden über 200 Kommerzmieter sowie die rund 70 Wohnungsmieter des Fonds kontaktiert, wovon 18% respektive 49% den Fragebogen vollständig abgeschlossen haben. Die durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Mietverhältnis liegt bei den Kommerzmieter bei 6.0 Punkten (Skala von 0 bis 10, Benchmark: 6.8) und bei den Wohnungsmieter bei 6.9 (Benchmark: 7.7).

## Absenkpfad

Emissionsintensität in kg CO<sub>2</sub>e pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche



Quelle: Asset Management der Zürcher Kantonalbank 31.12.2023

\* All intellectual property rights to this data belong exclusively to GRESB B.V. All rights reserved. GRESB B.V. has no liability to any person (including a natural person, corporate or unincorporated body) for any losses, damages, costs, expenses or other liabilities suffered as a result of any use of or reliance on any of the information which may be attributed to it.

# Umweltkennzahlen

Standardisierte Energie- und CO <sub>2</sub> e-Bilanz <sup>1)</sup>	Einheit	2021*	2022
<b>Abdeckung</b>			
Gesamte Fläche EBFcalc <sup>2)</sup>	m <sup>2</sup> EBF	151'100	199'619
Massgebliche Fläche EBFcalc <sup>2)</sup>	m <sup>2</sup> EBF	148'826	192'051
Verhältnis massgebliche EBFcalc/VMF	–	1.14	1.14
Abdeckungsgrad	EBF-%	98.5%	96.2%
<b>Energie</b>			
<b>Energieverbrauch</b>	<b>MWh/a</b>	<b>11'168</b>	<b>13'149</b>
<b>Energieintensität</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup>EBF</b>	<b>75.00</b>	<b>68.50</b>
<b>Brennstoffe</b>	<b>Energie-%</b>	<b>50.9%</b>	<b>50.3%</b>
Heizöl	Energie-%	4.1%	4.2%
Heizgas <sup>3)</sup>	Energie-%	45.2%	45.1%
Biomasse	Energie-%	1.6%	1.0%
<b>Wärme</b>	<b>Energie-%</b>	<b>16.3%</b>	<b>16.9%</b>
Nah- und Fernwärme	Energie-%	11.7%	7.7%
Umweltwärme	Energie-%	4.7%	9.2%
<b>Elektrizität</b>	<b>Energie-%</b>	<b>32.7%</b>	<b>32.8%</b>
Elektrizität Wärme/Wärmepumpen	Energie-%	1.9%	3.7%
Elektrizität allgemein <sup>4)</sup>	Energie-%	30.9%	29.2%
<b>Ergänzende Angaben Energie</b>			
Erneuerbare Energie	Energie-%	38.3%	39.9%
Fossile Energie	Energie-%	55.2%	53.5%
<b>Emissionen</b>			
Direkte CO <sub>2</sub> -Emissionen	tCO <sub>2</sub> /a	1'034	1'216
Direkte CO <sub>2</sub> -Emissionsintensität	kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> EBF	6.9	6.3
<b>Treibhausgas-Emissionen</b>	<b>tCO<sub>2</sub>/a</b>	<b>1'232</b>	<b>1'418</b>
<b>Treibhausgas-Emissionsintensität</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>EBF</b>	<b>8.3</b>	<b>7.4</b>
Scope 1 Emissionen	Emissionen-%	84.2%	86.0%
Scope 2 Emissionen	Emissionen-%	15.8%	14.0%
<b>Wasser</b>			
<b>Wasserverbrauch<sup>5)</sup></b>	<b>m<sup>3</sup>/a</b>	<b>43'574</b>	<b>63'973</b>
<b>Wasserintensität</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>EBF</b>	<b>0.293</b>	<b>0.333</b>

<sup>1)</sup> Standardisierte Energie- und CO<sub>2</sub>e-Bilanz für die eigentümerkontrollierten Liegenschaften. Definition der «Umweltkennzahlen gemäss AMAS-Zirkular 06/2023 und KGAST-Empfehlung Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen» 2023. Die Berechnung der Kennzahlen erfolgte nach REIDA-CO<sub>2</sub>e-Report Methodische Grundlagen 2023 v1.2. Die Emissionen sind nach dem location-based Ansatz berechnet.

<sup>2)</sup> EBFcalc ist die Bezugsgrösse für die Intensitäten; nach REIDA v1.2 aus der vermietbaren Fläche VMF berechnet.

<sup>3)</sup> Der hier angegebene Anteil Erdgas umfasst auch vom Lieferanten zugemischte Anteile Biogas. Die Emissionsberechnung erfolgt als 100% Erdgas.

<sup>4)</sup> Die Umweltkennzahlen basieren grundsätzlich auf gemessenen Werten des Energie- und Wasserverbrauchs; eine Ausnahme bildet zurzeit noch der Allgemeinstrom, hier können fehlende Werte durch REIDA-Benchmarkwerte ergänzt werden; Menge und Anteil der ergänzten Werte sind angegeben.

<sup>5)</sup> Wasserverbrauch als Frischwasserbezug ab kommunaler Wasserversorgung.

\* Die Vorjahreszahlen können sich von der letztjährigen Publikation unterscheiden. Neu wird zur Berechnung der REIDA-Standard angewendet.

# Jahresrechnung

+

-

×

=

# Vermögensrechnung

	31.12.23	31.12.22
<b>Aktiven</b>		
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1'599'604.51	1'636'226.60
Grundstücke, aufgeteilt in:		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	652'761'000.00	657'681'000.00
Gemischte Bauten	80'600'000.00	80'150'000.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>733'361'000.00</b>	<b>737'831'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte [1]	7'734'983.29	6'802'921.21
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>742'695'587.80</b>	<b>746'270'147.81</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten [2]	-122'000'000.00	-187'660'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten [3]	-9'872'142.36	-10'770'534.54
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>-131'872'142.36</b>	<b>-198'430'534.54</b>
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten [2]	-75'500'000.00	0.00
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>-75'500'000.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>-207'372'142.36</b>	<b>-198'430'534.54</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>535'323'445.44</b>	<b>547'839'613.27</b>
Geschätzte Liquidationssteuern [4]	-17'483'000.00	-17'547'000.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>517'840'445.44</b>	<b>530'292'613.27</b>
<b>Entwicklung der Anzahl Anteile</b>		
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	5'202'605	5'202'605
Ausgegebene Anteile	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0
<b>Bestand am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>5'202'605</b>	<b>5'202'605</b>
Anzahl gekündigte Anteile	0	0
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode	99.53	101.93
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	530'292'613.27	537'884'565.07
Ausschüttung	-21'590'810.75	-21'590'810.75
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf in laufenden Ertrag	0.00	0.00
Gesamterfolg	9'138'642.92	13'998'858.95
Pro Saldo Einlage / Entnahme Rückstellungskonti	0.00	0.00
Pro Saldo Einlage / Entnahme Amortisationsfonds Immobilien	0.00	0.00
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>517'840'445.44</b>	<b>530'292'613.27</b>
<b>Informationen zur Bilanz</b>		
Abschreibungskonti	0.00	0.00
Rückstellungskonti	0.00	0.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0.00	0.00

Erklärungen der Fussnoten/Kommentare auf Seite 16

# Erfolgsrechnung

	01.01.23 31.12.23	01.01.22 31.12.22
<b>Ertrag</b>		
Erträge der Bank- und Postguthaben	7'144.19	1'110.95
Negativzinsen [5]	0.00	-22'977.50
Mietzinseinnahmen	33'161'357.14	32'610'990.03
Aktivierte Bauzinsen	3'853.75	377.30
Sonstige Erträge	401'067.57	368'925.20
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00
<b>Total Ertrag</b>	<b>33'573'422.65</b>	<b>32'958'425.98</b>
<b>Aufwand</b>		
Erhaltene Negativzinsen [5]	0.00	2'344.44
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-3'876'986.48	-565'544.00
Sonstige Passivzinsen	-108'383.82	-76'143.87
Unterhalt und Reparaturen [6]	-1'457'282.04	-1'709'300.02
Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in:		
Liegenschaftsaufwand	-1'524'508.62	-1'635'357.58
Verwaltungsaufwand [7]	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-1'860'090.45	-1'763'802.15
Schätzungsaufwand	-97'550.00	-52'010.00
Prüfaufwand	-88'236.50	-72'236.50
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung [8]	-5'331'811.00	-5'314'875.00
die Depotbank	-89'094.55	-84'463.90
die Immobilienverwaltungen [7]	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-15'994.20	-31'836.81
<b>Total Aufwand</b>	<b>-14'449'937.66</b>	<b>-11'303'225.39</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>19'123'484.99</b>	<b>21'655'200.59</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	43'851.39
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>19'123'484.99</b>	<b>21'699'051.98</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern [9]	-9'984'842.07	-7'700'193.03
<b>Gesamterfolg</b>	<b>9'138'642.92</b>	<b>13'998'858.95</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	19'123'484.99	21'655'200.59
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	11'826'707.06	11'762'317.22
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>30'950'192.05</b>	<b>33'417'517.81</b>
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	-21'590'810.75	-21'590'810.75
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>9'359'381.30</b>	<b>11'826'707.06</b>

Erklärungen der Fussnoten/Kommentare auf Seite 16

# Kommentar zur Jahresrechnung

## Vermögensrechnung

- [1] Die sonstigen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen (CHF 5.77 Mio.), aktive Rechnungsabgrenzungen (CHF 1.02 Mio.) und Forderungen gegenüber Mietern sowie sonstigen Dritten (CHF 0.94 Mio.).
- [2] Siehe Hypothekenverzeichnis auf Seite 23.
- [3] Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten zur Hauptsache Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Nebenkostenabrechnungen (CHF 5.05 Mio.), passive Rechnungsabgrenzungen (CHF 3.07 Mio.) sowie Kreditoren inklusive Mietzinsvorauszahlungen (CHF 1.75 Mio.).
- [4] Die geschätzten Liquidationssteuern haben sich um CHF 0.06 Mio. reduziert.

## Erfolgsrechnung

- [5] Die Position «Negativzinsen» beinhaltet negative Zinserträge auf den liquiden Mitteln des Fonds. Die Position «Erhaltene Negativzinsen» beinhaltet negative Zinsaufwände auf hypothekarischen Verpflichtungen.
- [6] Die Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen von insgesamt CHF 1.46 Mio. teilen sich auf in CHF 1.20 Mio. für Instandhaltungen sowie CHF 0.26 Mio. für Instandsetzungen. Darüber hinaus wurden Sanierungskosten im Umfang von CHF 5.36 Mio. aktiviert, die allerdings nicht in dieser Position enthalten sind.
- [7] Der Aufwand für Liegenschaftsverwaltung sowie der Verwaltungsaufwand sind in der reglementarischen Vergütung zugunsten der Fondsleitung enthalten.
- [8] Die reglementarische Vergütung an die Fondsleitung umfasst zum einen die pauschale Verwaltungskommission von effektiv 0.45% des Gesamtfondsvermögens und zum anderen eine Kommission von 6% der Mietzinseinnahmen für die Verwaltung der Immobilien.
- [9] Der nicht realisierte Kapitalverlust im Umfang von CHF 9.98 Mio. ist das Ergebnis eines negativen Bewertungseffektes sowie der Veränderung der Liquidationssteuern.



# Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte

## Geschäfte mit Nahestehenden

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

## Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

	<b>Anteil per 31.12.2023</b>
Siegfried AG	10.3%

## Nichtbilanzierte Verpflichtungen / Eventualverpflichtungen

Aus laufenden Bau- oder Instandsetzungsprojekten sind nichtbilanzierte Verpflichtungen in der Höhe von CHF 1.73 Mio. entstanden. Im Weiteren besteht ein beurkundeter Vertrag für den Verkauf einer Liegenschaft über CHF 6.4 Mio. mit Eigentumsübertragung per Anfang 2025. Eventualverpflichtungen bestehen hingegen keine.

## Offenlegung von Leerständen

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

Im Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 betrifft dies die Liegenschaft Vevey (Rue de Lausanne 31).

## Rechtliches

Der Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible Swiss Commercial ist in keinem wesentlichen Rechtsfall involviert.

## Bildnachweis

Das Titelbild zeigt die Liegenschaft Boulevard de l'Arc-en-ciel 36 in Bussigny-près-Lausanne.

# Vergütungen und Ausschüttung

## Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

Art der Vergütung / Zweck	Maximaler Satz (p. a.)	Basis gemäss Fondsvertrag	Effektiver Satz (p. a.)	Effektive Basis
Verwaltungskommission Leitung und Vertrieb des Fonds	0.80%	Gesamtfondsvermögen	0.45%	Gesamtfondsvermögen
Liegenschaftsverwaltungskommission Verwaltung der einzelnen Liegenschaften	6.00%	Bruttomietzinseinnahmen	6.00%	Nettomietzinseinnahmen
Baukommission Erstellung von Bauten	3.00%	Baukosten	3.00%	Baukosten
Kauf-/Verkaufskommission Kauf und Verkauf von Grundstücken	1.00%	Kauf- bzw. Verkaufspreis	1.00%	Kauf- bzw. Verkaufspreis
Depotbankkommission Unter anderem Aufbewahrung des Fondsvermögens, Besorgung des Zahlungsverkehrs, Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.05%	Nettofondsvermögen	0.02%	Nettofondsvermögen

Dem Fonds wurden im Geschäftsjahr 2023 CHF 37'788 Baukommissionen belastet, während keine Kauf-/Verkaufskommissionen angefallen sind.

## Ausschüttung für das Geschäftsjahr

### Ordentliche Rechnung

Ex-Datum		24.04.24
Zahlbar		26.04.24
Brutto je Anteil	CHF	4.15
./. 35% Eidg. Verrechnungssteuer <sup>1)</sup>	CHF	0.00
<b>Netto je Anteil</b>	<b>CHF</b>	<b>4.15</b>

<sup>1)</sup> Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen nicht der Verrechnungssteuer.

# Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes

- 1 Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizerfranken berechnet.
- 2 Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche Personen als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.
- 3 Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite sukzessive 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, 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 aufgelaufener 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 0.0001 gerundet.

# Immobilienbestand



# Inventar der Liegenschaften am Ende der Rechnungsperiode

Adresse	PLZ	Ort	Gestehungs- kosten	Versicherungs- wert	Verkehrs- wert	Mietzins- einnahmen	Eigen- tums- form*	Leer- stands- -quote
<b>Wohnbauten</b>			0.00	0.00	0.00	0.00		0.00%
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>								
Laurenzenvorstadt 85–89/95	5000	Aarau	16'659'807.04	17'671'000.00	15'310'000.00	702'316.80	STWEG + AEG	3.08%
Aeschenvorstadt 57	4051	Basel	34'073'069.95	19'556'000.00	41'470'000.00	1'226'837.18	AEG	5.55%
Boulevard de l'Arc-en-ciel 36	1030	Bussigny-près- Lausanne	25'938'882.82	25'725'016.80	18'640'000.00	1'114'484.45	AEG	17.22%
Löwenstrasse 15, 17	8953	Dietikon	28'688'242.10	31'529'778.00	28'720'000.00	1'129'398.92	AEG	0.79%
St. Gallerstrasse 16	8353	Elgg	9'086'905.55	6'835'122.00	9'210'000.00	406'281.90	AEG	0.44%
Route de Belle-Fontaine / Route de la Chenalette	1163	Etoy	25'930'931.91	18'685'069.00	21'920'000.00	1'193'898.05	AEG	6.06%
Via Danas 3	6929	Gravesano	17'255'588.20	13'096'692.89	17'810'000.00	958'272.00	AEG	0.00%
Bösch 80a, b	6331	Hünenberg	20'732'494.07	15'114'000.00	18'420'000.00	901'183.37	AEG	15.69%
Bauelenzelgstrasse 8, 10	8194	Hüntwangen	14'604'095.96	9'141'409.00	15'100'000.00	857'535.77	AEG	0.02%
Einkaufszentrum Seepark Bleichstrasse 15	8280	Kreuzlingen	49'346'109.04	46'652'000.00	45'560'000.00	2'022'645.91	AEG	7.48%
Alpenblickstrasse 25	8853	Lachen	6'913'776.44	2'880'987.05	6'670'000.00	300'916.35	AEG	0.00%
Via Serafino Balestra 17	6600	Lugano	23'243'922.54	19'509'080.75	20'120'000.00	1'019'444.00	AEG	1.69%
Eptingerstrasse 51	4132	Muttenz	10'219'045.05	12'434'000.00	5'980'000.00	715'356.00	AEG	0.00%
Industriestrasse 15	4623	Neuendorf	18'802'900.74	18'231'799.00	25'410'000.00	1'597'010.06	BR + AEG	0.00%
Schaffhauserstrasse 110	8152	Opfikon	16'674'581.91	20'836'098.00	16'700'000.00	668'661.80	AEG	9.42%
Wanistrasse 5	8422	Pfungen	18'679'247.27	12'898'537.00	26'521'000.00	1'322'182.20	AEG	0.00%
Avenue des Baumettes 5, 5a–c, 7, 7a–c	1020	Renens	46'094'786.66	58'723'887.60	37'080'000.00	2'019'868.01	AEG	19.07%
Oberfeld 15–17	6037	Root	58'661'459.58	44'710'915.00	54'570'000.00	1'870'156.65	AEG	23.50%
Heiligkreuzstrasse 5	9008	St. Gallen	42'472'287.52	28'616'000.00	39'660'000.00	1'854'245.60	AEG	0.00%
Bernstrasse Ost 24	5034	Suhr	13'358'132.73	9'118'000.00	12'080'000.00	571'820.40	AEG	0.00%
Bahnhofstrasse 82	9240	Uzwil	15'803'268.87	16'986'000.00	15'630'000.00	792'541.75	AEG	0.77%
Rue de Lausanne 31	1800	Vevey	9'476'530.64	11'672'877.60	8'550'000.00	375'552.10	AEG	5.09%
Untere Brühlstrasse 4	4800	Zofingen	71'137'689.94	58'816'000.00	83'410'000.00	3'927'238.80	AEG	0.00%
Hohlstrasse 550	8048	Zürich	34'835'451.95	28'297'428.00	43'880'000.00	1'778'639.49	AEG	1.97%
Schaffhauserstrasse 466	8052	Zürich	10'551'926.74	7'751'248.00	12'470'000.00	428'377.20	AEG	0.13%
Selnaustrasse 33	8001	Zürich	11'349'037.73	4'540'993.00	11'870'000.00	308'968.20	AEG	0.00%
<b>Gemischte Bauten</b>								
Mellingerstrasse 18	5400	Baden	47'769'521.60	24'039'000.00	41'960'000.00	1'425'351.40	AEG	1.77%
Kirchweg 127	8102	Ober- engstringen	7'437'074.67	4'817'654.00	7'180'000.00	274'353.00	AEG	0.00%
Industriepark 11	8610	Uster	11'421'275.80	7'645'416.00	12'050'000.00	549'815.60	AEG	0.23%
Mürgelistrasse 1-5	4529	Zuchwil	15'727'708.91	13'399'353.00	19'410'000.00	831'936.88	AEG	1.70%
<b>Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten</b>			0.00	0.00	0.00	0.00		0.00%
<b>Verkaufte Liegenschaften</b>								
Dorfstrasse 1–3	9423	Altenrhein	0.00	0.00	0.00	16'067.30		0.00%
<b>Total</b>			<b>732'945'754</b>	<b>609'931'362</b>	<b>733'361'000</b>	<b>33'161'357</b>		

\* AEG: Alleineigentum; STWE: Stockwerkeigentum; BR: Baurecht

## Veränderung im Liegenschaftsbestand

Liegenschaftsbezeichnung	Art	Datum der Eigentumsübertragung
--------------------------	-----	--------------------------------

### Käufe

Keine

### Verkäufe

Keine

## Zusammenfassung Liegenschaftsinventar

	Gestehungskosten		Verkehrswert		Mietzinseinnahmen	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Wohnbauten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	650'590'172.95	88.76	652'761'000.00	89.01	30'063'832.96	90.66
<i>davon im Baurecht</i>	18'802'900.74	2.57	25'410'000.00	3.46	1'597'010.06	4.82
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	16'659'807.04	2.27	15'310'000.00	2.09	702'316.80	2.12
Gemischte Bauten	82'355'580.98	11.24	80'600'000.00	10.99	3'081'456.88	9.29
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Verkaufte Liegenschaften	0.00	0.00	0.00	0.00	16'067.30	0.05
<b>Total</b>	<b>732'945'754</b>	<b>100.00</b>	<b>733'361'000</b>	<b>100.00</b>	<b>33'161'357</b>	<b>100.00</b>

# Hypothekenverzeichnis

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag in CHF
<b>Zurückbezahlte Hypotheken</b>			
30.12.22	31.03.23	1.320%	13'160'000.00
31.12.22	31.03.23	1.380%	3'000'000.00
31.03.23	31.05.23	1.830%	1'500'000.00
31.05.23	31.08.23	2.070%	3'000'000.00
30.06.23	29.09.23	2.120%	1'000'000.00
27.10.23	27.11.23	2.110%	2'500'000.00
<b>Total zurückbezahlte Hypotheken</b>			<b>24'160'000.00</b>

## Hypotheken am Ende der Rechnungsperiode

<b>Kurzfristige Hypotheken</b>			
30.10.23	30.01.24	2.220%	21'000'000.00
27.11.23	27.02.24	2.120%	15'000'000.00
27.11.23	27.05.24	2.110%	18'000'000.00
31.08.23	31.08.24	2.230%	68'000'000.00
<b>Total kurzfristige Hypotheken</b>			<b>122'000'000.00</b>

<b>Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)</b>			
30.03.23	30.03.26	2.180%	36'500'000.00
30.03.23	30.03.28	2.230%	39'000'000.00
<b>Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)</b>			<b>75'500'000.00</b>

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

<b>Total</b>			<b>197'500'000.00</b>
--------------	--	--	-----------------------

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

Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen der Swisscanto Fondsleitung AG getätigt.

# Bewertungsbericht

## Auftrag

Gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) sind die Marktwerte der von Schweizer Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften für die Zwecke der Rechnungslegung durch unabhängige Schätzungsexperten zu ermitteln.

In Ihrem Auftrag haben wir die von Swisscanto (CH) REAL ESTATE FUND RESPONSIBLE SWISS COMMERCIAL (SWC REF RESPONSIBLE SWISS COMMERCIAL) gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2023 bewertet. Das Portfolio umfasst per Stichtag 30 Liegenschaften. Aktuell befindet sich keine Liegenschaft in der Bauphase. Im Betrachtungszeitraum (seit 1. Januar 2023) erfolgten keine Neuzugänge bzw. Veräusserungen.

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 RESPONSIBLE SWISS COMMERCIAL akkreditierten Schätzungsexperten von CBRE 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

CBRE bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value», das heisst dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

## Bewertungsmethode

Die Bewertungen werden einheitlich mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode

wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

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

## Bewertungsergebnisse

Per 31.12.2023 ermittelte CBRE Zürich AG die Marktwerte der insgesamt 30 Bestandesliegenschaften des Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible Swiss Commercial. Der Marktwert (aktuelle Werte) der 30 Liegenschaften wird per Stichtag mit Total CHF 733'361'000.– bewertet.

Der Marktwert der 30 Bestandesliegenschaften, welche sich bereits im Vorjahr per 31.12.2022 im SWC REF RESPONSIBLE SWISS COMMERCIAL Portfolio befanden, veränderte sich um CHF -4'470'000 respektive -0.61%.

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 31.12.2023 wird mit 3.28% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.13% bis 4.19% reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Bestandesliegenschaften liegt bei 4.85%.



### **Erhöhte Marktvolatilität**

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass eine Kombination aus weltweitem Inflationsdruck (der zu höheren Zinssätzen führt) und den jüngsten geopolitischen Ereignissen in der Ukraine - zusätzlich zu den anhaltenden Auswirkungen der weltweiten Covid-19-Pandemie in einigen Märkten - das Potenzial für eine höhere Volatilität auf den Immobilienmärkten kurz- bis mittelfristig erhöht hat. Die Erfahrung der Vergangenheit hat gezeigt, dass sich das Verhalten von Verbrauchern und Investoren in Zeiten erhöhter Volatilität schnell ändern kann. Sie sollten beachten, dass die in diesem Bericht dargelegten Schlussfolgerungen nur zum Bewertungszeitpunkt gültig sind und dass alle Kredit- oder Investitionsentscheidungen dies berücksichtigen sollten. Wir empfehlen, die Bewertung gegebenenfalls genau zu beobachten, während wir weiterhin verfolgen, wie die Marktteilnehmer auf die aktuellen Ereignisse reagieren.

### **Unabhängigkeit und Vertraulichkeit**

CBRE (Zürich) AG bestätigt, dass die Bewertungen der Liegenschaften ohne Einflussnahme von Dritten und allein dem oben beschriebenen Auftrag verpflichtet durchgeführt wurden. Wir bestätigen, dass das Honorar den Umsatz von 10 Prozent von CBRE (Zürich) AG nicht übersteigt.

### **CBRE (Zürich) AG**

Zürich, 31. Dezember 2023

Sönke Thiedemann CFA FRICS  
Senior Director  
RICS Registered Valuer

Yves Cachemaille MRICS  
Senior Director  
RICS Registered Valuer

Zürich, 4. April 2024

## Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

An den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

### Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible Swiss Commercial, Zürich

#### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



##### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible Swiss Commercial, bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 3, 5, 14 + 15, 17 - 23) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.



##### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.



##### Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die in einem Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.



#### **Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung**

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag, dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.



#### **Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- ▶ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeits, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Ernst & Young AG

Patrick Schwaller  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Yves Lauber  
Zugelassener Revisionsexperte