



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

Halbjahresbericht per 30. Juni 2024

Swisscanto  
Fondsleitung AG



Swisscanto

# Inhaltsverzeichnis

<b>Organisation und Vertrieb</b>	<b>3</b>
<b>Finanzielle Kennzahlen</b>	<b>5</b>
<b>Kommentar des Portfoliomanagers</b>	<b>6</b>
<b>Umweltkennzahlen</b>	<b>8</b>
<b>Vermögensrechnung</b>	<b>10</b>
<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>11</b>
<b>Kommentar zur Halbjahresrechnung</b>	<b>12</b>
<b>Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte</b>	<b>13</b>
<b>Vergütungen und Nebenkosten</b>	<b>14</b>
<b>Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes</b>	<b>15</b>
<b>Inventar der Liegenschaften per 30.06.2024</b>	<b>17</b>
<b>Hypothekenverzeichnis</b>	<b>19</b>
<b>Bewertungsbericht</b>	<b>20</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, 15. August 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 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 Real Estate 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		01.01.24 30.06.24	01.01.23 30.06.23	01.01.23 31.12.23
<b>Eckdaten</b>				
Inventarwert pro Anteil	CHF	96.88	98.82	99.53
Abzüglich 2.8% Nebenkosten	CHF	-2.71	-2.77	-2.79
Abzüglich 2.0% Kommission	CHF	-1.94	-1.98	-1.99
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	92.23	94.07	94.75
Letzter Börsenkurs per Stichtag	CHF	100.50	85.80	99.20
Höchster Börsenkurs	CHF	107.00	104.20	104.20
Tiefster Börsenkurs	CHF	97.20	85.80	85.80
Agio/Disagio		3.74%	-13.18%	-0.34%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz		3.31%	3.22%	3.28%
Steuerwert (per 31.12.)	CHF	1.23	1.01	1.23
<b>Rendite und Performance</b>				
Performance		5.37%	-8.79%	5.45%
SXI Real Estate Funds TR (Benchmark)		4.93%	-0.40%	5.03%
Kurs/Gewinn-Verhältnis (P/E ratio)		67.36	82.27	56.47
Kurs/Cashflow-Verhältnis (P/CF ratio)		56.25	46.99	26.99
Anlagerendite		1.56%	1.06%	1.79%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1.50%	1.02%	1.72%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1.34%	0.95%	1.76%
Nettorendite der fertigen Bauten		1.93%	1.86%	3.81%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		75.14%	72.61%	74.60%
Mietzinsausfallrate		5.85%	6.46%	6.24%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV)		0.75%	0.75%	0.76%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> MV)		1.08%	1.17%	1.10%
<b>Vermögensrechnung</b>				
Liegenschaften zu Verkehrswerten	Mio. CHF	734.81	734.61	733.36
Nett fondsvermögen	Mio. CHF	504.01	514.13	517.84
Fremdfinanzierungsquote		29.06%	27.77%	26.93%
<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	0.00	0.00	4.15
Ausschüttungsrendite		n/a	n/a	4.18%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)		n/a	n/a	112.90%
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.

## Kommentar des Portfoliomanagers

Das geldpolitische Umfeld verbesserte sich im ersten Halbjahr 2024 leicht. Die rückläufige Inflation erlaubte es der Schweizerischen Nationalbank, den Leitzins in zwei Schritten von 1.75% auf 1.25% zu senken. Die langfristige Rendite der 10-jährigen Bundesobligationen bewegte sich im Range von 0.5% bis 1.0%. Für das zweite Halbjahr wird international mit einer weiteren geldpolitischen Lockerung gerechnet. Davon profitiert auch der Immobilienanlagemarkt.

Schweizer Immobilienfonds zeigten im ersten Halbjahr 2024 mit +4.9% (SWIIT Index) eine solide Performance. Die Zuflüsse neuer Mittel über Kapitalerhöhungen in Schweizer Immobilienprodukte belebten sich ebenfalls leicht, wenn auch auf historisch tiefem Niveau. Auf dem direkten Transaktionsmarkt für Renditeliegenschaften blieb das Angebot-Nachfrage-Verhältnis ausbalanciert mit attraktiven Akquisitionsoportunitäten. Die Investorenachfrage fokussiert sich weiterhin auf das Wohnsegment und erstklassige kommerzielle Liegenschaften.

Die bedeutende Stütze der Anlageklasse Immobilien Schweiz sind die robusten Mietermärkte. Am Wohnungsmarkt herrscht angesichts der tiefen Bauvolumen bei anhaltend hoher Zuwanderung mittlerweile in vielen Schweizer Regionen eine Wohnungsknappheit und die Wohnungsmieten nehmen auch in nicht-urbanen Gegenden zu. Die kommerzielle Flächennachfrage in den grossen Sektoren Büro, Industrie und Food-Retail verhält sich solide. In den Innenstädten von Zürich und Genf sind derzeit kaum grössere leer stehende Büroflächen zur Miete verfügbar. Ausserhalb der Innenstädte ist die Bürosituation kompetitiver, doch sind grössere Büroleerstände meist auf bestimmte Teilmärkte oder Liegenschaften beschränkt.



Root, Oberfeld 15–17

Der Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible Swiss Commercial erzielte im ersten Halbjahr 2024 ein gutes Ergebnis. Die Mietzinsausfallrate konnte dank diversen Vermietungserfolgen von 6.5% auf 5.9% reduziert werden. Die Mieterträge erhöhten sich auf CHF 16.7 Mio. (Vorjahr: CHF 16.6 Mio.) und die EBIT-Marge verbesserte sich auf 75.1% (Vorjahr: 72.6%). Der Nettoertrag reduzierte sich nur leicht von CHF 9.5 Mio. auf CHF 9.3 Mio. Die gestiegenen Refinanzierungskosten konnten zu einem grossen Teil über die Mehrerträge kompensiert werden. Auf dem Portfoliowert resultierte eine marginale Nettoabwertung von 0.2%, da der durchschnittliche Diskontierungssatz um 3 Basispunkte erhöht wurde. Die Performance des Fonds am Finanzmarkt war mit +5.4% im ersten Halbjahr 2024 über dem Benchmark (SWIIT Index).

Für das gesamte Geschäftsjahr 2024 zielt der Fonds unverändert auf die Erwirtschaftung der attraktiven Ausschüttung. Dafür wird an der bewährten Anlagestrategie festgehalten. Beim Bestandesportfolio stehen die Optimierung der Vermietungssituation sowie die konsequente Umsetzung des CO<sub>2</sub>-Absenkpfeils im Vordergrund. Der verantwortungsvolle Wachstumskurs zur Verbreiterung der Ertragsbasis wird unter Berücksichtigung der Marktlage weiterverfolgt.

# Nachhaltigkeit



# 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 Allge-meinstrom, 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.



# Halbjahresrechnung

+

-

×

=

# Vermögensrechnung

Vermögensrechnung (Verkehrswerte)	30.06.24	31.12.23
<b>Aktiven</b>		
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	2'209'349.29	1'599'604.51
Grundstücke, aufgeteilt in:		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	666'451'000.00	652'761'000.00
Gemischte Bauten	68'360'000.00	80'600'000.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>734'811'000.00</b>	<b>733'361'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte [1]	9'255'967.34	7'734'983.29
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>746'276'316.63</b>	<b>742'695'587.80</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten [2]	-128'000'000.00	-122'000'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten [3]	-10'890'970.43	-9'872'142.36
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>-138'890'970.43</b>	<b>-131'872'142.36</b>
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten [2]	-85'500'000.00	-75'500'000.00
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>-85'500'000.00</b>	<b>-75'500'000.00</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>-224'390'970.43</b>	<b>-207'372'142.36</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>521'885'346.20</b>	<b>535'323'445.44</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-17'874'000.00	-17'483'000.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>504'011'346.20</b>	<b>517'840'445.44</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	96.82	99.53
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	517'840'445.44	530'292'613.27
Ausschüttung	-21'590'810.75	-21'590'810.75
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf in laufenden Ertrag	0.00	0.00
Gesamterfolg	7'761'711.51	9'138'642.92
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungskonten	0.00	0.00
Pro Saldo Einlage/Entnahme Amortisationsfonds Immobilien	0.00	0.00
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>504'011'346.20</b>	<b>517'840'445.44</b>
<b>Informationen zur Bilanz</b>		
Abschreibungskonten	0.00	0.00
Rückstellungskonten	0.00	0.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0.00	0.00

Erklärungen der Fussnoten/Kommentare auf Seite 12.

# Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung	01.01.24 30.06.24	01.01.23 30.06.23
<b>Ertrag</b>		
Erträge der Bank- und Postguthaben	24'098.93	17.60
Mietzinseinnahmen	16'728'483.60	16'621'707.75
Aktivierte Bauzinsen	11'596.55	1'608.40
Sonstige Erträge	209'974.91	245'901.67
<b>Total Ertrag</b>	<b>16'974'153.99</b>	<b>16'869'235.42</b>
<b>Aufwand</b>		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-2'171'571.40	-1'654'130.25
Sonstige Passivzinsen	-62'056.92	-38'704.19
Unterhalt und Reparaturen	-698'763.56	-988'513.42
Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in:		
Liegenschaftsaufwand	-629'187.07	-716'725.05
Verwaltungsaufwand [4]	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-1'274'569.95	-1'129'963.90
Schätzungsaufwand	-53'050.00	-74'550.00
Prüfaufwand	-38'237.00	-43'236.50
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung [5]	-2'682'831.00	-2'674'774.00
die Depotbank	-45'000.00	-33'000.00
die Immobilienverwaltungen [4]	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-12'236.41	-13'654.51
<b>Total Aufwand</b>	<b>-7'667'503.31</b>	<b>-7'367'251.82</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>9'306'650.68</b>	<b>9'501'983.60</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-4'465.53	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>9'302'185.15</b>	<b>9'501'983.60</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern [6]	-1'540'473.64	-4'076'028.54
<b>Gesamterfolg</b>	<b>7'761'711.51</b>	<b>5'425'955.06</b>

Erklärungen der Fussnoten/Kommentare auf Seite 12.

# Kommentar zur Halbjahresrechnung

## Vermögensrechnung

- [1] Die sonstigen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen (CHF 6.49 Mio.), aktive Rechnungsabgrenzungen (CHF 1.59 Mio.) und Forderungen gegenüber Mietern sowie sonstigen Dritten (CHF 1.18 Mio.).
- [2] Siehe Hypothekenverzeichnis auf Seite 19.
- [3] Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten zur Hauptsache Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Nebenkostenabrechnungen (CHF 5.15 Mio.), passive Rechnungsabgrenzungen (CHF 4.00 Mio.) sowie Verbindlichkeiten inklusive Mietzinsvorauszahlungen (CHF 1.74 Mio.).

## Erfolgsrechnung

- [4] Die Entschädigungen für die Immobilienverwaltung sowie der Verwaltungsaufwand sind in der reglementarischen Vergütung zugunsten der Fondsleitung enthalten
- [5] 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.
- [6] Der nicht realisierte Kapitalverlust im Umfang von CHF 1.54 Mio. ist das Ergebnis eines negativen Bewertungseffektes sowie der daraus resultierenden Veränderung der latenten 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 30.06.2024</b>
Siegfried AG	10.3%

## Nichtbilanzierte Verpflichtungen / Eventualverpflichtungen

Aus laufenden Bau- oder Instandsetzungsprojekten sind nichtbilanzierte Verpflichtungen in der Höhe von CHF 1.92 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 2024 bis 30. Juni 2024 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 Mellingerstrasse 18 in Baden.

# Vergütungen und Nebenkosten

## 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 Zahlungs- verkehrs, Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.05%	Nettofondsvermögen	0.01%	Nettofondsvermögen

Insgesamt wurden dem Fonds im ersten Halbjahr 2024 CHF 2'583 Baukommissionen belastet. Kauf-/Verkaufskommissionen wurden keine verrechnet.

# Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes

- 1 Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizerfranken berechnet.
- 2 Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche Personen als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.
- 3 Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen 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 per 30.06.2024

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	16'722'737	17'602'000	15'130'000	337'455	STWEG + AEG	4.72%
Aeschenvorstadt 57	4051	Basel	33'940'044	21'622'000	40'740'000	695'613	AEG	0.00%
Boulevard de l'Arc-en-Ciel 36	1030	Bussigny-près- Lausanne	26'594'534	26'677'795	19'430'000	599'153	AEG	10.58%
Löwenstrasse 15, 17	8953	Dietikon	28'772'889	31'529'778	28'590'000	579'666	AEG	0.41%
St. Gallerstrasse 16	8353	Elgg	9'087'128	6'835'122	9'180'000	208'324	AEG	0.30%
Route de Belle-Fontaine / Route de la Chenalette	1163	Etoy	25'980'199	19'377'109	22'000'000	544'479	AEG	6.12%
Via Danas 3	6929	Gravesano	17'256'577	13'096'693	17'750'000	479'136	AEG	0.00%
Bösch 80a, b	6331	Hünenberg	20'680'725	15'856'140	18'480'000	468'749	AEG	7.98%
Bauelenzelgstrasse 8, 10	8194	Hüntwangen	14'604'229	9'626'792	15'020'000	424'217	AEG	0.09%
Einkaufszentrum Seepark Bleichstrasse 15	8280	Kreuzlingen	49'360'563	46'652'000	44'980'000	1'055'206	AEG	7.26%
Alpenblickstrasse 25	8853	Lachen	6'914'174	2'880'987	6'620'000	148'439	AEG	0.00%
Via Serafino Balestra 17	6600	Lugano	23'469'432	19'509'081	19'940'000	498'430	AEG	3.60%
Eptingerstrasse 51	4132	MuttENZ	10'223'104	13'251'000	6'400'000	357'678	AEG	0.00%
Industriestrasse 15	4623	Neuendorf	18'806'658	19'233'815	25'290'000	784'759	BR + AEG	0.00%
Schaffhauserstrasse 110	8152	Opfikon	16'675'242	20'836'098	16'770'000	372'463	AEG	0.40%
Wanistrasse 5	8422	Pfungen	18'979'698	13'583'415	26'631'000	654'322	AEG	0.00%
Avenue des Baumettes 5, 5a–c, 7, 7a–c	1020	Renens VD	46'103'353	60'898'846	38'650'000	1'002'952	AEG	23.40%
Oberfeld 15–17	6037	Root	58'687'399	44'710'915	54'650'000	1'031'758	AEG	18.51%
Heiligkreuzstrasse 5	9008	St. Gallen	42'483'379	29'752'300	39'860'000	788'931	AEG	6.70%
Bernstrasse Ost 24	5034	Suhr	13'366'309	9'617'000	12'100'000	289'108	AEG	0.00%
Industriepark 11	8610	Uster	11'421'674	8'051'366	12'000'000	275'951	AEG	0.00%
Bahnhofstrasse 82	9240	Uzwil	15'857'571	17'660'500	15'590'000	394'917	AEG	0.44%
Rue de Lausanne 31	1800	Vevey	10'615'874	12'105'206	9'630'000	175'950	AEG	9.99%
Untere Brühlstrasse 4	4800	Zofingen	71'137'205	62'036'000	83'900'000	1'990'808	AEG	0.00%
Hohlstrasse 550	8048	Zürich	34'988'224	29'799'945	43'330'000	920'499	AEG	2.37%
Schaffhauserstrasse 466	8052	Zürich	10'552'153	7'751'248	12'200'000	225'844	AEG	0.00%
Selnaustrasse 33	8001	Zürich	11'349'414	5'270'831	11'590'000	160'552	AEG	0.00%
<b>Gemischte Bauten</b>								
Mellingerstrasse 18	5400	Baden	47'769'745	25'354'000	41'580'000	735'827	AEG	2.63%
Kirchweg 127	8102	Ober- engstringen	7'437'473	4'817'654	7'100'000	92'013	AEG	0.00%
Mürgelistrasse 1–5	4528	Zuchwil	15'707'522	14'135'779	19'680'000	435'286	AEG	1.04%
<b>Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten</b>			0.00	0.00	0.00	0.00		0.00%
<b>Verkaufte Liegenschaften</b>								
<b>Total</b>			<b>735'545'228</b>	<b>630'131'415</b>	<b>734'811'000</b>	<b>16'728'484</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	0.00	0	0.00	0	0.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	664'630'488	90.36	666'451'000	90.69	15'465'358	92.45
<i>davon im Baurecht</i>	18'806'658	2.56	25'290'000	3.44	784'759	4.69
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	16'722'737	2.27	15'130'000	2.06	337'455	2.02
Gemischte Bauten	70'914'739	9.64	68'360'000	9.31	1'263'126	7.55
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0	0.00	0	0.00	0	0.00
Verkaufte Liegenschaften	0	0.00	0	0.00	0	0.00
<b>Total</b>	<b>735'545'228</b>	<b>100.00</b>	<b>734'811'000</b>	<b>100.00</b>	<b>16'728'484</b>	<b>100.00</b>

# Hypothekenverzeichnis

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag in CHF
<b>Zurückbezahlte Hypotheken</b>			
30.10.23	30.01.24	2.220%	1'500'000.00
27.02.24	29.03.24	2.100%	1'500'000.00
26.04.24	26.06.24	1.850%	1'000'000.00
<b>Total zurückbezahlte Hypotheken</b>			<b>4'000'000.00</b>

## Hypotheken am Ende der Rechnungsperiode

### Kurzfristige Hypotheken

26.06.24	26.07.24	1.570%	31'000'000.00
31.08.23	31.08.24	2.230%	68'000'000.00
27.05.24	27.11.24	1.890%	18'000'000.00
26.04.24	25.04.25	1.710%	11'000'000.00
<b>Total kurzfristige Hypotheken</b>			<b>128'000'000.00</b>

### Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)

30.03.23	30.03.26	2.180%	36'500'000.00
30.04.24	30.04.27	1.690%	10'000'000.00
30.03.23	30.03.28	2.230%	39'000'000.00
<b>Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)</b>			<b>85'500'000.00</b>

### Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)

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

<b>Total</b>			<b>213'500'000.00</b>
--------------	--	--	-----------------------

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

Im ersten Halbjahr 2024 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 30. Juni 2024 bewertet. Das Portfolio umfasst per Stichtag 30 Liegenschaften. Aktuell befindet sich keine Liegenschaft in der Bauphase. Im Betrachtungszeitraum (seit 1. Januar 2024) 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 Kollektivanlagegesetzes (KAG) und der Kollektivanlageverordnung (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, Aufstocungen oder Verdichtungen nicht in die Beurteilung einfließen.

## Bewertungsergebnisse

Per 30.06.2024 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 734'811'000.- bewertet.

Der Marktwert der 30 Bestandesliegenschaften, welche sich bereits im Vorjahr per 31.12.2023 im SWC REF RESPONSIBLE SWISS COMMERCIAL Portfolio befanden, veränderte sich um CHF +1'450'000 respektive +0.2%.

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 30.06.2024 wird mit 3.31% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.19% bis 4.14% reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Bestandesliegenschaften liegt bei 4.88%.

### **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, 30. Juni 2024

Sönke Thiedemann, CFA, FRICS  
Senior Director  
RICS Registered Valuer

Yves Cachemaille MRICS  
Senior Director  
RICS Registered Valuer