

Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible Swiss Commercial

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds" (im Folgenden als "Immobilienfonds" bezeichnet).

Vereinfachter Prospekt

Dezember 2022

Fondsleitung: Swisscanto Fondsleitung AG, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich

Depotbank: Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich

1 Hinweis

Dieser vereinfachte Prospekt enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten Informationen über den Immobilienfonds. Die rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte sind abschliessend im ausführlichen Prospekt inkl. Fondsvertrag geregelt. Diese regeln u.a. die Rechte des Anlegers, die Aufgaben und Pflichten der Fondsleitung und Depotbank sowie die Anlagepolitik des Immobilienfonds. Dem Anleger wird empfohlen, den ausführlichen Prospekt zu konsultieren. Die Jahres- und Halbjahresberichte geben Auskunft über die Vermögens- und Erfolgsrechnung. Diese Unterlagen sind bei der Fondsleitung, der Depotbank sowie bei allen Vertreibern kostenlos erhältlich.

2 Anlageinformationen

2.1 Anlageziel

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

2.2 Anlagestrategie (Anlagepolitik)

Dieser Immobilienfonds investiert in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz. Mindestens zwei Drittel der Erträge müssen aus der Nutzung kommerzieller Anteile an Liegenschaften oder Bauten mit gemischter Nutzung in der Schweiz stammen. Der Immobilienfonds hält Immobilien in direktem Grundbesitz.

Die Fondsleitung darf derivative Finanzinstrumente nur zur Absicherung von Zinsrisiken einsetzen.

Die Rechnungswährung des Immobilienfonds ist der Schweizer Franken (CHF).

Der Vermögensverwalter wendet eine Nachhaltigkeitspolitik an.

2.3 Risikoprofil des Immobilienfonds

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen darin, dass der Inventarwert sowie der Ertrag des Immobilienfonds je nach der Entwicklung der Mieten und der Immobilienpreise schwanken können. Neben den Marktrisiken bestehen vor allem folgende Risiken:

- beschränkte Liquidität;
- Zinsentwicklung.

Der Wert der Anlagen kann sowohl steigen als auch fallen, der Anleger kann möglicherweise sogar weniger als seinen Einsatz zurückerhalten.

Die Fondsleitung darf Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Zinsrisiken einsetzen. Diese dürfen jedoch auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den Anlagezielen beziehungsweise zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Immobilienfonds führen. Der Einsatz der Derivate hat ausschliesslich eine engagementreduzierende Wirkung zum Ziel. Derivate unterliegen neben dem Markt- auch dem Gegenparteirisiko, d.h. dem Risiko, dass die Vertragspartei ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann und dadurch einen finanziellen Schaden verursacht.

2.4 Performance des Immobilienfonds (Veränderung des Inventarwertes bei Wiederanlage der Ausschüttung)

Die Performancedaten wurden ohne Berücksichtigung der bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Gebühren und auf der Basis der Wiederanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.

Datenquelle: Swisscanto

Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible Swiss Commercial

Jahr	2019	2020	2021
Jahresperformance in %	16.02%	4.48%	1.75%

Die in der Vergangenheit erzielte Performance ist kein Hinweis auf die zukünftige Wertentwicklung des Immobilienfonds. Diese hängt davon ab, wie sich der schweizerische Immobilienmarkt entwickelt und wie erfolgreich der Asset Manager die Anlagepolitik umsetzt.

2.5 Profil des typischen Anlegers

Der Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie einen laufenden Ertrag suchen. Die Anleger können zeitweilig Schwankungen des Inventarwertes der Fondsanteile in Kauf nehmen und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

2.6 Ausschüttungspolitik

Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres (31. Dezember) in CHF an die Anleger ausgeschüttet.

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30% des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes der kollektiven Kapitalanlage beträgt, und

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit der kollektiven Kapitalanlagen beträgt.

2.7 Anteilsklassen

Zurzeit ist beim Immobilienfonds die Anteilsklasse FA CHF vorgesehen.

Anteile der Anteilsklassen FA CHF werden allen Anlegern angeboten und können grundsätzlich von sämtlichen Vertreibern angeboten werden. Es wird eine Verwaltungskommission zulasten des Fondsvermögens erhoben (§ 19 Ziff. 1 des Fondsvertrages) und die Erträge werden ausgeschüttet (§ 22 Ziff. 1 des Fondsvertrages). Referenzwährung der Anteilsklasse FA CHF ist der Schweizer Franken (CHF).

3 Wirtschaftliche Informationen

3.1 Vergütungen und Nebenkosten

	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021
<i>Beim Erwerb und bei der Rückgabe direkt beim Anleger anfallende Vergütungen und Nebenkosten</i>	-	-	-
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Ausgabekommission, max.	5%	5%	5%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, max.	2%	2%	2%
Nebenkosten zugunsten des Immobilienfonds	2.8%	2.8%	2.8%
<i>Laufend dem Fondsvermögen belastete Vergütungen und Nebenkosten</i>			
Kommissionen der Fondsleitung:			
- Verwaltungskommission, max.	0.8%	0.8%	0.8%
- bei Kauf oder Verkauf von Grundstücken, max.	1%	1%	1%
- bei Neubauten, Renovationen und Umbauten, max.	3%	3%	3%
- Verwaltung von Liegenschaften, max.	6%	6%	6%
Performance Fee	Keine	Keine	Keine
Kommission der Depotbank, max.	0.05%	0.05%	0.05%
Zusätzliche, gemäss Fondsvertrag in effektiver Höhe belastete Kosten			
Total Expense Ratio TER _{REF-GAV}	0.81%	0.76%	0.80%
Total Expense Ratio TER _{REF-MV}	1.02%	0.90%	0.91%

Die Verwaltungskommission kann teilweise oder ganz für Vertriebsentschädigungen und/oder für Retrozessionen und Rabatte an gewisse Kategorien von Anlegern verwendet werden.

3.2 Gebührenteilungsvereinbarungen und geldwerte Vorteile (soft commissions)

Es bestehen keine Gebührenteilungsvereinbarungen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich so genannten soft commissions geschlossen.

3.3 Steuerliches

Der Immobilienfonds (offene kollektive Kapitalanlage) besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Immobilienfonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds (an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger) unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. mit separatem Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Ferner können sowohl Erträge als auch Kapitalgewinne, ob ausgeschüttet oder thesauriert, je nach Person, welche die Anteile direkt oder indirekt hält, teilweise oder ganz einer sogenannten Zahlstellensteuer (Bsp. abgeltende Quellensteuer, Foreign Account Tax Compliance Act) unterliegen.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen von Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlassen und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuerrechtlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Für diesbezügliche Auskünfte wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.

Steuerstatus des Immobilienfonds

FATCA:

Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als Registered Deemed-Compliant Swiss Financial Institution im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, „FATCA“) angemeldet.

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch):

Dieser Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandard der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) bei der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) als nicht meldendes Finanzinstitut.

4 Den Handel betreffende Informationen

4.1 Preispublikation

Der Nettoinventarwert pro Anteil wird bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen, mindestens aber am letzten Arbeitstag jeden Monats auf der Internet-Plattform der Swiss Fund Data AG unter www.swissfunddata.ch veröffentlicht und mindestens jährlich nach Vorliegen des revidierten Jahresabschlusses aktualisiert.

4.2 Art und Weise des Erwerbs und der Rücknahme von Anteilen

Die Immobilienfondsanteile sind an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert.

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an. Die Fondsleitung bestimmt die geplante Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen. Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres. Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Zürcher Kantonalbank sicher.

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf das Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

5 Weitere Informationen

Gründungsdatum des Immobilienfonds	2. August 2010
Rechnungsjahr	1. Januar – 31. Dezember
Valorennummer	11 195 919
ISIN-Nummer	CH0111959190
Laufzeit (des Immobilienfonds)	Unbeschränkt
Anbietende Finanzgruppe (Promoter)	Swisscanto Fondsleitung AG, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich. Alleinaktionärin der Swisscanto Fondsleitung AG ist die Swisscanto Holding AG, an welcher die Zürcher Kantonalbank als Alleinaktionärin 100% der Aktien hält.
Fondsleitung	Swisscanto Fondsleitung AG, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich

Übertragung Anlageentscheide	Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
Depotbank	Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
Prüfgesellschaft	Ernst & Young AG, Maagplatz 1, 8005 Zürich
Aufsichtsbehörde	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA), Laupenstrasse 27, 3003 Bern
Kontaktstelle	Swisscanto Fondsleitung AG, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich

Die Fondsleitung:

Swisscanto Fondsleitung AG, Zürich