

Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible Swiss Commercial

Immobilienfonds schweizerischen Rechts

Halbjahresbericht per 30. Juni 2021 (ungeprüft)



Inhalt

Organisation und Verwaltung	3
Vertriebsorganisation	4
Kommentar des Fondsmanagers	5
Abschlusszahlen	6
Kommentar zur Halbjahresrechnung	9
Inventar der Liegenschaften per 30.06.2021	10
Hypotheken	12
Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte	13
Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens	14
Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes	15
Bewertungsbericht	16

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

Swisscanto Fondsleitung AG

Zürich, 18. August 2021

Organisation und Verwaltung

Fondsleitung	Swisscanto Fondsleitung AG Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
Verwaltungsrat	Daniel Previdoli , Präsident Mitglied der Generaldirektion und Leiter Products, Services & Directbanking, Zürcher Kantonalbank Christoph Schenk , Vizepräsident Mitglied der Direktion und Leiter Investment Solutions, Zürcher Kantonalbank Regina Kleeb , Mitglied Mitglied der Direktion und Leiterin Produktmanagement Anlage- & Vorsorgegeschäft, Zürcher Kantonalbank
Geschäftsführung	Hans Frey Geschäftsführer Andreas Hogg Leiter Risk, Finance & Services Silvia Karrer Leiterin Administration & Operations
Fondsadministration	Swisscanto Fondsleitung AG Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
Asset Management	Zürcher Kantonalbank Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
Anlagekommission	Dr. Stephan Kloess , Präsident Kloess Real Estate, Altendorf Gian Reto Lazzarini , Vizepräsident CMI Partner AG, Altendorf David Michaud , Mitglied Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne Bruno Brühlhart , Mitglied Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg
Buchführung/ Administration	Die Fondsleitung hat im Sinne von Art. 14 FINIG die Fondsadministration wie folgt delegiert: Buchführung und Abschlussarbeiten des Immobilienfonds an Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen Geschäftsführung: Alexander Schneider, dipl. Wirtschaftsprüfer

Liegenschaftsverwaltungen	Apleona Real Estate AG, Wallisellen PRIVERA AG, Gümligen Wincasa AG, Winterthur
Schätzungsexperten	Andreas Bleisch, Partner bei Wüest Partner AG Dr. rer. pol., Dipl. Kulturingenieur ETH, eidg. pat. Ing. Geometer Christoph Axmann, Director bei Wüest Partner AG Chartered Surveyor MRICS, Master of Engineering Wirtschaftsingenieurwesen, Certified Real Estate Investment Analyst
Depotbank	Zürcher Kantonalbank, Zürich
Prüfungsgesellschaft	Ernst & Young AG, Zürich

Vertriebsorganisation

Vertrieb Schweiz	Zahl- und Vertriebsstellen Zahlstelle ist die Depotbank Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich. Mit dem Vertrieb des Immobilienfonds ist das folgende Institut beauftragt worden: Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen. Die Fondsleitung ist berechtigt, weitere Vertriebsträger einzusetzen.
Verkaufsrestriktion	Anteile dieses Fonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Kommentar des Fondsmanagers zum Halbjahresergebnis 2021

Das Marktumfeld war im ersten Halbjahr 2021 nach wie vor geprägt von Covid-19, tiefen Zinsen sowie einer anhaltend hohen Nachfrage nach Schweizer Liegenschaften und daraus resultierenden attraktiven Renditen von indirekten Immobilienprodukten.

Die Situation um die Pandemie normalisierte sich in den letzten Monaten zunehmend. Die Beschränkungen der Wirtschaft betrafen vor allem noch einzelne Wirtschaftssektoren wie Gastronomie und Hospitality direkt, weshalb am Immobilienmarkt auch nur diese unmittelbar die Belastung spürten. Die meisten anderen, für den Gesamtmarkt und den Fonds meist viel bedeutenderen Sektoren wie Wohnen, Büro, Industrie oder auch der Food-Retail waren kaum betroffen. Die Flächennachfrage in diesen Segmenten verhielt sich insgesamt solide. Mit der graduellen Öffnungspolitik gegen Ende des ersten Halbjahres begann sich zudem auch die Situation für die direkt betroffenen Sektoren zu entspannen.

Am Immobilientransaktionsmarkt setzte sich die im zweiten Halbjahr 2020 begonnene Belebung ungebrochen fort. Seit Jahresbeginn kamen so viele Objekte wie schon lange nicht mehr auf den Markt. Die Nachfrage nach Anlageliegenschaften blieb ebenfalls hoch. Insbesondere die Preise für Mehrfamilienhäuser und kommerzielle Core-Liegenschaften an Zentrums-lagen stiegen nochmals und die Ankaufsrenditen sanken entsprechend. Wir erwarten auch im zweiten Halbjahr 2021 hohe Aktivität am Transaktionsmarkt.

Der Swissscanto (CH) Real Estate Fund Responsible Swiss Commercial («Fonds») konnte im ersten Halbjahr 2021 ein solides Ergebnis erzielen und den Nettoertrag steigern sowie die Mietzinsausfallquote senken. Der Nettoertrag erhöhte sich von CHF 8.2 Mio. in der Vorjahresperiode auf CHF 9.5 Mio. Auch

der Portfoliowert entwickelte sich seit Jahresbeginn mit einer Nettoaufwertung von 0.7% wiederholt positiv.

Der höhere Nettoertrag ist einerseits auf das qualitativ gewachsene Portfolio zurückzuführen. Andererseits konnten diverse bedeutende operative Fortschritte auf Liegenschaftsebene erzielt werden. So wurden beispielsweise in der umgenutzten Liegenschaft Mellingerstrasse 18 in Baden auch die letzten kommerziellen Flächen erfolgreich vermietet. Die Liegenschaft ist damit nun vollvermietet. Insgesamt sank die Mietausfallrate im Bestandsportfolio des Fonds von 9.26% im Geschäftsjahr 2020 auf 7.97% im ersten Halbjahr 2021.

Für das gesamte Geschäftsjahr 2021 zielt der Fonds unverändert auf den Erhalt einer attraktiven Ausschüttung. Dafür wird an der bewährten Anlagestrategie und dem verantwortungsvollen Wachstumskurs festgehalten.



Baden, Mellingerstrasse 18

Abschlusszahlen

Information für die Anleger

Übersicht/Kennzahlen		01.01.21 30.06.21	01.01.20 30.06.20	01.01.20 31.12.20
Eckdaten				
Inventarwert pro Anteil	CHF	101.66	101.33	103.23
Abzüglich 2.8% Nebenkosten	CHF	-2.85	-2.84	-2.89
Abzüglich 2.0% Kommission	CHF	-2.03	-2.03	-2.06
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	96.78	96.46	98.28
Letzter Börsenkurs per Stichtag	CHF	122.50	111.90	118.00
Höchster Börsenkurs	CHF	124.20	135.60	135.60
Tiefster Börsenkurs	CHF	110.10	105.00	105.00
Agio		20.50%	10.43%	14.31%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz		3.37%	3.64%	3.50%
Steuerwert (per 31.12.)	CHF	2.24	2.47	2.24
Rendite und Performance				
Performance		7.37%	-1.63%	4.48%
SXI Real Estate Funds TR (Benchmark)		6.73%	-1.64%	10.81%
Kurs/Gewinn-Verhältnis (P/E ratio)		48.33	60.68	31.76
Kurs/Cashflow-Verhältnis (P/CF ratio)		60.77	58.86	27.16
Anlagerendite		2.56%	1.85%	3.76%
Eigenkapitalrendite (ROE)		2.46%	1.79%	3.64%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1.83%	1.28%	2.63%
Nettorendite der fertigen Bauten		1.79%	1.59%	3.87%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		66.82%	64.91%	72.03%
Mietausfallrate*		7.97%	8.64%	9.26%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)		0.76%	0.83%	0.76%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)		0.88%	0.99%	0.90%
Vermögensrechnung				
Liegenschaften zu Verkehrswerten	Mio. CHF	675.33	603.38	614.86
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	480.82	435.68	488.22
Fremdfinanzierungsquote		26.48%	25.64%	18.60%
Anteile/Ausschüttung				
Anteile im Umlauf		4 729 641	4 299 674	4 729 641
Gekündigte Anteile		0	0	0
Ausschüttung je Anteil				
steuerbar	CHF	n/a	n/a	0.00
steuerfrei	CHF	n/a	n/a	4.10
Ausschüttungsrendite		n/a	n/a	3.47%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)		n/a	n/a	101.06%
Gründungsjahr		2010		

* Mietausfallrate per 30.06.2021 ohne Covid-19-Mieterlasse, 7.63%

Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.09.2016

Vermögensrechnung (Verkehrswerte)	30.06.21	30.06.20
Aktiven		
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	3 894 990.05	3 486 377.24
Grundstücke		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	617 725 000.00	548 490 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>24 320 000.00</i>	<i>23 950 000.00</i>
Gemischte Bauten	57 600 000.00	54 890 000.00
Total Grundstücke	675 325 000.00	603 380 000.00
Sonstige Vermögenswerte [1]	8 402 372.61	8 611 799.73
Gesamtfondsvermögen	687 622 362.66	615 478 176.97
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten [2]	-178 825 000.00	-154 690 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten [3]	-12 078 320.82	-11 643 231.09
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-190 903 320.82	-166 333 231.09
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten [2]	0.00	0.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Total Verbindlichkeiten	-190 903 320.82	-166 333 231.09
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	496 719 041.84	449 144 945.88
Geschätzte Liquidationssteuern [4]	-15 898 000.00	-13 462 000.00
Nettofondsvermögen	480 821 041.84	435 682 945.88
	01.01.21	01.01.20
Entwicklung der Anzahl Anteile	30.06.21	30.06.20
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode	4 729 641	4 299 674
Ausgegebene Anteile	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0
Bestand am Ende der Rechnungsperiode	4 729 641	4 299 674
Anzahl gekündigte Anteile	0	0
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Rechnungsperiode	101.66	101.33
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	488 223 569.00	443 662 095.84
Ausschüttung	-19 391 528.10	-15 908 793.80
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf in laufenden Ertrag	0.00	0.00
Gesamterfolg	11 989 000.94	7 929 643.84
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungskonten	0.00	0.00
Pro Saldo Einlage/Entnahme Amortisationsfonds Immobilien	0.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	480 821 041.84	435 682 945.88

Erklärungen der Fussnoten/Kommentare auf Seite 9

Informationen zur Bilanz	30.06.21	30.06.20
Abschreibungskonten	0.00	0.00
Rückstellungskonten	0.00	0.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0.00	0.00
Erfolgsrechnung	01.01.21	01.01.20
	30.06.21	30.06.20
Ertrag		
Erträge der Bank- und Postguthaben	2 047.10	152.05
Negativzinsen	-18 382.45	-12 401.55
Mietzinseinnahmen	15 843 974.54	14 035 323.96
Aktivierete Bauzinsen	84.25	154.95
Sonstige Erträge	182 582.63	330 458.97
Total Ertrag	16 010 306.07	14 353 688.38
Aufwand		
Erhaltene Negativzinsen	683.33	0.00
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-1 911.67	-29 602.45
Sonstige Passivzinsen	-41 368.84	-38 880.91
Unterhalt und Reparaturen	-1 476 666.00	-1 604 562.59
Liegenschaftsverwaltung [5]	0.00	0.00
Liegenschaftsaufwand	-1 313 880.49	-1 060 214.59
Steuern und Abgaben	-1 029 956.50	-1 057 553.10
Verwaltungsaufwand [5]	0.00	0.00
Schätzungs- und Prüfaufwand	-62 690.73	-82 062.73
Abschreibungen auf Grundstücken	0.00	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung [6]	-2 494 963.50	-2 226 569.55
die Depotbank	-42 000.00	-40 000.00
die Immobilienverwaltungen	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-12 925.91	-39 432.45
Total Aufwand	-6 475 680.31	-6 178 878.37
Nettoertrag	9 534 625.76	8 174 810.01
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste [7]	98 513.36	0.00
Realisierter Erfolg	9 633 139.12	8 174 810.01
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste [8]	2 355 861.82	-245 166.17
Gesamterfolg	11 989 000.94	7 929 643.84

Kommentar zur Halbjahresrechnung

Vermögensrechnung

- [1] Die sonstigen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen (CHF 4.96 Mio.), Forderungen gegenüber Mietern sowie sonstigen Dritten (CHF 2.34 Mio.) und transitorische Aktiven (CHF 1.10 Mio.).
- [2] Siehe Hypothekenverzeichnis auf Seite 12.
- [3] Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten zur Hauptsache transitorische Passiven (CHF 3.52 Mio.), Kreditoren (CHF 4.99 Mio.) sowie Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Nebenkostenabrechnungen (CHF 3.57 Mio.).
- [4] Die geschätzten Liquidationssteuern belaufen sich auf CHF 15.90 Mio. Die Zunahme resultiert einerseits durch die positive Wertentwicklung der Liegenschaften, andererseits aus den in der Steuererfolgsrechnung getätigten Abschreibungen.

Erfolgsrechnung

- [5] Der Aufwand für Liegenschaftsverwaltung sowie der Verwaltungsaufwand sind in der reglementarischen Vergütung zugunsten der Fondsleitung enthalten.
- [6] 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.
- [7] Der realisierte Kapitalgewinn ist auf einen Teilverkauf auf dem Areal Altenrhein zurückzuführen.
- [8] Der nicht realisierte Kapitalgewinn im Umfang von CHF 2.35 Mio. ist das Ergebnis eines positiven Bewertungseffektes von CHF 4.01 Mio. sowie der Veränderung der latenten Liquidationssteuern in der Höhe von CHF 1.66 Mio. (vgl. Kommentar [4]).

Inventar der Liegenschaften per 30.06.2021

Adresse	PLZ	Ort	Kanton	Gestehungs- kosten	Versicherungswert	Verkehrswert	Mietzins- einnahmen	Eigentums- form*	Leerstands- quote
Wohnbauten				0.00	0.00	0.00	0.00		0.00%
Kommerziell genutzte Liegenschaften									
Laurenzenvorstadt 85–89, 95	5000	Aarau	AG	16111509.02	16420391.00	16680000.00	332459.00	STWE + AEG	6.25%
Dorfstrasse 1–3	9423	Altenrhein	SG	84232459.05	86062600.00	70970000.00	2686577.63	AEG	2.74%
Aeschenvorstadt 57	4051	Basel	BS	34112565.43	19333000.00	40330000.00	691945.65	AEG	0.25%
Route de Renens 1	1030	Bussigny-près-Lausanne	VD	25517717.39	23819460.00	19590000.00	540341.10	AEG	21.38%
Löwenstrasse 15,17	8953	Dietikon	ZH	28536628.42	29984900.00	30190000.00	566918.00	AEG	0.03%
St. Gallerstrasse 16	8353	Elgg	ZH	9082740.89	6200000.00	9290000.00	197283.50	AEG	0.15%
Route de Belle-Fontaine / Route de la Chenalette	1163	Etoy	VD	24853500.93	15007610.00	22330000.00	188103.00	AEG	44.44%
Via Danas 3	6929	Gravesano	TI	17233823.87	12273943.00	16820000.00	446547.20	AEG	0.00%
Bösch 80a,b	6331	Hünenberg	ZG	19786288.54	14247000.00	18500000.00	487650.45	AEG	7.82%
Bauelenzelgstrasse 8,10	8194	Hüntwangen	ZH	14600067.99	8291985.00	15750000.00	384567.56	AEG	0.08%
Alpenblickstrasse 25	8853	Lachen	SZ	6907642.32	2700000.00	6980000.00	146267.87	AEG	0.08%
Via Serafino Balestra 17	6600	Lugano	TI	23122423.80	18283497.00	21350000.00	489711.82	AEG	4.34%
Eptingerstrasse 51	4132	Muttenz	BL	10151633.69	12434000.00	9180000.00	356838.00	AEG	0.00%
Industriestrasse 15	4623	Neuendorf	SO	18779794.70	16887632.00	24320000.00	807934.00	BR + AEG	0.00%
Schaffhauserstrasse 110	8152	Opfikon	ZH	16583419.30	18163017.00	15690000.00	328823.55	AEG	6.35%
Wanistrasse 5	8422	Pfungen	ZH	18653214.22	11700000.00	23009000.00	643313.10	AEG	0.00%
Avenue des Baumettes 5,5a–c,7,7a–c	1020	Renens	VD	45327583.66	52466282.05	39570000.00	999412.46	AEG	17.66%
Oberfeld 15–17	6037	Root	LU	57576833.79	39603000.00	56520000.00	1123932.15	AEG	0.00%
Bahnhofstrasse 82	9240	Uzwil	SG	15710977.36	15487200.00	16000000.00	393189.50	AEG	2.68%
Rue de Lausanne 31	1800	Vevey	VD	8832235.26	10808220.00	8050000.00	185785.60	AEG	0.00%
Untere Brühlstrasse 4	4800	Zofingen	AG	70960418.03	53934000.00	83136000.00	1909567.08	AEG	0.00%
Hohlstrasse 550	8048	Zürich	ZH	33267420.74	25668000.00	41840000.00	865351.95	AEG	1.04%
Schaffhauserstrasse 466	8052	Zürich	ZH	10505776.78	7031000.00	11630000.00	180233.10	AEG	22.36%
Gemischte Bauten									
Mellingenstrasse 18	5400	Baden	AG	46872940.24	16040000.00	38760000.00	487781.20	AEG	18.74%
Mürgelistrasse 1–5	4528	Zuchwil	SO	15538265.45	12411465.00	18840000.00	403440.07	AEG	4.52%
Stockwerkeigentum				0.00	0.00	0.00	0.00		0.00%
Bauland einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten				0.00	0.00	0.00	0.00		0.00%
Verkaufte Liegenschaften				0.00	0.00	0.00	0.00		0.00%
Im Baurecht abgegebenes Bauland				0.00	0.00	0.00	0.00		0.00%
Anteile an Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften				0.00	0.00	0.00	0.00		0.00%
Total				672857880.87	545258202.05	675325000.00	15843974.54		

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

Veränderung im Liegenschaftsbestand

Liegenschaftsbezeichnung	Art	Datum der Eigentumsübertragung
Käufe		
Oberfeld 15–17, 6037 Root	Bestandesliegenschaft	04.01.21
Verkäufe		
Dorfstrasse 1–3, 9423 Altenrhein (Teilverkauf)	Bestandesliegenschaft	01.05.21

Zusammenfassung Liegenschaftsinventar

	Gestehungskosten		Versicherungswert		Verkehrswert		Mietzins- einnahmen	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Wohnbauten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	610446675.18	90.72	516806737.05	94.78	617725000.00	91.47	14952753.27	94.38
<i>davon im Baurecht</i>	<i>18779794.70</i>	<i>2.79</i>	<i>16887632.00</i>	<i>3.10</i>	<i>24320000.00</i>	<i>3.60</i>	<i>807934.00</i>	<i>5.10</i>
Gemischte Bauten	62411205.69	9.28	28451465.00	5.22	57600000.00	8.53	891221.27	5.62
Stockwerkeigentum	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Verkaufte Liegenschaften	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Im Baurecht abgegebenes Bauland	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total	672857880.87	100.00	545258202.05	100.00	675325000.00	100.00	15843974.54	100.00

Hypotheken

Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz	Betrag in CHF
Zurückbezahlte Hypotheken			
27.11.20	27.01.21	0.030%	1 000 000.00
27.01.21	26.02.21	0.000%	1 000 000.00
26.04.21	26.05.21	0.000%	2 000 000.00
31.05.21	30.06.21	0.000%	5 000 000.00
Total zurückbezahlte Hypotheken			9 000 000.00

Hypotheken am Ende der Rechnungsperiode

Kurzfristige Hypotheken			
04.06.21	05.07.21	-0.010%	54 075 000.00
25.06.21	26.07.21	-0.010%	34 000 000.00
30.06.21	31.07.21	0.000%	22 750 000.00
28.05.21	30.08.21	0.000%	48 600 000.00
15.04.21	15.10.21	0.050%	8 000 000.00
15.04.21	29.10.21	0.000%	11 400 000.00
Total kurzfristige Hypotheken			178 825 000.00

Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)			
Keine			
Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)			0.00

Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)			
Keine			
Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)			0.00
Total			178 825 000.00

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

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

Zusätzliche Informationen und Ausserbilanzgeschäfte

Geschäfte mit Nahestehenden

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

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

	Anteil per 30.06.2021
Siegfried AG	10.5%
Stadler Rheintal AG	10.3%

Nichtbilanzierte Verpflichtungen/ Eventualverpflichtungen

Aus laufenden Bau- oder Instandsetzungsprojekten sind nichtbilanzierte Verpflichtungen in der Höhe von CHF 0.44 Mio. entstanden. 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 01.01.2021 bis 30.06.2021 war keine Liegenschaft von dieser Massnahme betroffen.

Rechtliches

Der SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND RESPONSIBLE SWISS COMMERCIAL ist Kläger in sieben Rechtsfällen. In sechs Fällen handelt es sich um Forderungen aus Mietverhältnissen und in einem Fall um eine Mängelrüge.

Bildnachweis

Johannes Marburg, Foto Zofingen, Untere Brühlstrasse 4

Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

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

Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes

- 1 Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in 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 gelten, dem Publikum offen stehenden 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, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.
- 5 Die Bewertung unbebauter Grundstücke oder angefangener Bauten erfolgt nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF).
- 6 Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbeitrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
- 7 Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird mathematisch auf CHF 0.01 gerundet.

Bewertungsbericht

Auftrag

Die Liegenschaften von Swisscanto (CH) REAL ESTATE FUND RESPONSIBLE SWISS COMMERCIAL (SWC REF RESPONSIBLE SWISS COMMERCIAL) sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche von der Swisscanto Fondsleitung AG im SWC REF RESPONSIBLE SWISS COMMERCIAL gehaltenen Liegenschaften per 30.06.2021 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 25 Bestandesliegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Aktuell befindet sich keine Liegenschaft in der Bauphase. Das Portfolio umfasst damit gesamthaft 25 Objekte.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA für den SWC REF RESPONSIBLE SWISS COMMERCIAL akkreditierten Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Mandat in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware, über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse, neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandard

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagegesetzes (KAG) und der Kollektivanlageverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value», d.h. 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.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die akkreditierten Bewertungsexperten von Wüest Partner bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Veränderungen zur Vorjahresbewertung

Der SWC REF RESPONSIBLE SWISS COMMERCIAL wurde in der Berichtsperiode vom 1. Januar bis 30. Juni 2021 um eine Renditeliegenschaft erweitert:

– Root LU, Oberfeld 15–17

Die Liegenschaften wurden im Alleineigentum erworben. Neben dem Zukauf erfolgte für eine Liegenschaft ein Teilverkauf:
– Altenrhein, «Werkplatz Altenrhein» Dorfstrasse 1/3

Ergebnis

Per 30.06.2021 wird der Marktwert der 25 Bestandesliegenschaften durch die Experten auf CHF 675 325 000 geschätzt. Der Wert des Gesamtportfolios beträgt somit CHF 675 325 000.

Der Marktwert der 23 Bestandesliegenschaften, welche sich bereits im Vorjahr per 31.12.2020 im SWC REF RESPONSIBLE SWISS COMMERCIAL Portfolio befanden, veränderte sich um CHF 6 117 000 respektive +1.1%.

Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft. In der Folge wurden 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 30.06.2021 wird mit 3.37% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.50% bis 4.30% reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Bestandesliegenschaften liegt bei 5.04%.

Wüest Partner AG
Zürich, 30. Juni 2021

Dr. Andreas Bleisch Christoph Axmann MRICS
Mandatsleiter stv. Mandatsleiter