



# Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA Fonds immobilier de droit suisse

Rapport annuel au 31 décembre 2023

Swisscanto  
Fondsleitung AG



Swisscanto

# Contenu

<b>Organisation et distribution</b>	<b>3</b>
<b>Indicateurs financiers</b>	<b>5</b>
<b>Rapport du gérant de fortune</b>	<b>6</b>
<b>Rapport de durabilité</b>	<b>11</b>
<b>Indicateurs environnementaux</b>	<b>12</b>
<b>Compte de fortune</b>	<b>14</b>
<b>Compte de résultat</b>	<b>15</b>
<b>Commentaires sur les comptes annuels</b>	<b>16</b>
<b>Informations supplémentaires et opérations hors bilan</b>	<b>17</b>
<b>Rémunérations et distribution</b>	<b>18</b>
<b>Principes de calcul de la valeur d'inventaire nette</b>	<b>19</b>
<b>Inventaire des immeubles à la fin de la période comptable</b>	<b>21</b>
<b>Index des sociétés immobilières</b>	<b>25</b>
<b>Hypothèques</b>	<b>26</b>
<b>Rapport d'évaluation</b>	<b>28</b>
<b>Rapport de la société d'audit</b>	<b>29</b>

Le fonds Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA est négocié à la bourse SIX Swiss Exchange sous le numéro de valeur 3 743 094.

D'autres informations sont disponibles sur le site [www.swisscanto.com](http://www.swisscanto.com).

## **Swisscanto Fondsleitung AG**

Zurich, le 4 avril 2024

## **Restrictions de vente**

Les parts de ce fonds ne peuvent être ni proposées, ni vendues, ni livrées aux États-Unis.

# Organisation et distribution

<b>Direction du fonds</b>	<b>Swisscanto Fondsleitung AG</b> Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich
<b>Conseil d'administration</b>	<b>Daniel Previdoli</b> , président Membre de la Direction et responsable Products, Services & Directbanking, Zürcher Kantonalbank <b>Christoph Schenk</b> , vice-président Membre de la Direction et responsable Investment Solutions, Zürcher Kantonalbank <b>Regina Kleeb</b> , membre Membre indépendante du Conseil d'administration, Master of Advanced Studies in Bank Management (IFZ) <b>Thomas Fischer</b> , membre (depuis le 3.1.2023) Membre de la Direction et General Counsel, Zürcher Kantonalbank
<b>Direction</b>	<b>Hans Frey</b> Gérant <b>Andreas Hogg</b> Responsable Risk, Finance & Services <b>Silvia Karrer</b> Responsable Administration & Operations
<b>Asset Management</b>	<b>Zürcher Kantonalbank</b> Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich
<b>Commission de placement</b>	<b>Stephan Kloess</b> , président Kloess Real Estate, Altendorf <b>Gian Reto Lazzarini</b> , vice-président CMI Partner AG, Altendorf <b>David Michaud</b> , membre Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne <b>Bruno Brühlhart</b> , membre Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg
<b>Comptabilité du fonds</b>	La comptabilité et les travaux de clôture sont effectués par la direction du fonds.
<b>Gestionnaires d'immeubles</b>	Bernard Nicod SA, Lausanne Apleona Schweiz AG, Wallisellen PRIVERA AG, Gümligen Wincasa AG, Winterthur
<b>Experts chargés des estimations</b>	<b>Andreas Bleisch</b> , partenaire chez Wüest Partner AG Dr. rer. pol., ingénieur rural dipl. EPF, ingénieur géomètre breveté <b>Christoph Axmann</b> , partenaire chez Wüest Partner AG Chartered Surveyor MRICS, Certified Real Estate Investment Analyst
<b>Banque dépositaire et agent payeur</b>	<b>Zürcher Kantonalbank</b> Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich
<b>Société d'audit</b>	<b>Ernst &amp; Young SA</b> Maagplatz 1, 8010 Zurich
<b>Distribution Suisse</b>	La distribution du fonds immobilier a été confiée à la Zürcher Kantonalbank, y compris l'ensemble de ses agences. La direction du fonds est autorisée à faire appel à d'autres distributeurs.

# Principaux chiffres en bref



# Indicateurs financiers

Aperçu / ratios		01.01.23 31.12.23	01.01.22 31.12.22	01.01.21 31.12.21
<b>Données clés</b>				
Valeur d'inventaire par part	CHF	126,90	127,04	123,11
Moins frais accessoires 2,8%	CHF	-3,55	-3,56	-3,45
Moins commission 2,0%	CHF	-2,54	-2,54	-2,46
Prix de rachat par part	CHF	120,81	120,94	117,20
Dernier cours de bourse à la date de clôture	CHF	158,00	148,50	175,00
Cours de bourse le plus haut	CHF	164,00	181,00	177,40
Cours de bourse le plus bas	CHF	142,50	126,00	159,70
Agio/disagio		24,51%	16,89%	42,14%
Taux d'actualisation moyen*		2,84%	2,82%	3,47%
Valeur fiscale (au 31.12.)	CHF	158,00	148,50	175,00
<b>Rendement et performance</b>				
Performance		8,87%	-13,37%	4,26%
SXI Real Estate Fund TR (indice de référence)		5,03%	-15,17%	7,32%
Rapport cours/bénéfice (ratio P/E)		44,35	19,70	20,66
Rapport cours/cash-flow (ratio P/CF)		41,89	38,88	46,54
Rendement des placements		2,88%	6,30%	7,34%
Rendement des fonds propres (ROE)		2,80%	6,12%	7,18%
Rendement du capital investi (ROIC)		2,33%	4,48%	5,16%
Rendement net des constructions achevées		3,34%	3,35%	3,37%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		65,92%	66,17%	66,82%
Taux de perte sur loyers		1,92%	2,18%	2,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> CCT)		0,76%	0,77%	0,78%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> VM)		0,90%	0,84%	0,77%
<b>Compte de fortune</b>				
Immeubles à la valeur vénale	mio CHF	1'879,57	1'870,90	1'819,17
Fortune nette du fonds	mio CHF	1'336,63	1'338,13	1'296,80
Coefficient d'endettement		22,16%	21,59%	21,96%
<b>Parts / distribution</b>				
Nombre de parts en circulation		10'533'229	10'533'229	10'533'229
Parts dénoncées		0	0	0
Distribution par part	CHF	3,80	3,70	3,60
Rendement de la distribution		2,41%	2,49%	2,06%
Coefficient de distribution (ratio pay-out)		100,52%	96,53%	94,23%
Année de création		1961		

\* Ajustement aux taux d'actualisation réels pendant l'exercice 2022 (taux d'actualisation nominaux de 3,47% en 2021 et 3,62% en 2020).

Indicateurs selon l'information professionnelle de l'AMAS sur les fonds immobiliers du 13 septembre 2016 (état au 31 mai 2022). Les chiffres et indications mentionnés dans le présent rapport se réfèrent à des événements passés et n'offrent aucune garantie quant aux développements futurs.

# Rapport du gérant de fortune

## Environnement de marché

Les placements immobiliers ont continué de pâtir du durcissement de la politique monétaire en 2023. A la faveur de la hausse des taux, les investisseurs ont reporté leur attention sur les obligations. En conséquence, les afflux de nouveaux capitaux sur le marché des placements immobiliers ont végété à un bas niveau.

Sur le front des transactions directes dédiées aux immeubles de rendement, le marché autrefois largement à l'avantage des vendeurs a cédé la place à un jeu de l'offre et de la demande plus équilibré. Les occasions d'achat se sont multipliées, permettant aux acquéreurs de se montrer à nouveau plus opportunistes, tout en privilégiant le résidentiel et les immeubles commerciaux de qualité. Après avoir atteint des planchers au premier semestre 2022, les rendements d'acquisition ont remonté la pente, tandis que la valeur des immeubles bien situés et satisfaisant à des normes de durabilité élevées s'avérait beaucoup plus stable. Les fonds cotés et les actions immobilières ont repris quelques couleurs après la forte correction subie l'année précédente. L'indice de référence des fonds immobiliers SWIIT s'est ainsi adjudgé 5%, alors qu'il avait dévié de 15,2% en 2022. Avec une performance moyenne de 5,2% (année précédente : -15,3%), les fonds résidentiels ont légèrement surclassé les fonds commerciaux, en progression de 4,1% (année précédente : -17,9%). Sous l'effet des hausses de cours, les fonds résidentiels ont vu leur agio moyen grimper à 20%, alors que nombre de fonds commerciaux s'échangeaient encore avec un disagio en fin d'exercice.

La robustesse des marchés locatifs a continué de soutenir de manière significative la catégorie « Immobilier Suisse », le taux de vacance chutant pour la troisième année consécutive au

point que de nombreuses régions du pays connaissent désormais une pénurie de logements. Cette tendance ne devrait pas s'inverser en 2024 compte tenu du faible volume de mises en chantier, sur fond de pression migratoire soutenue. De quoi anticiper une hausse prolongée des loyers proposés sur le marché. Après avoir grimpé à 1,75% en décembre 2023, le taux de référence des loyers actuels devrait rester stable dans un premier temps. La demande de surfaces commerciales dans les secteurs phares que sont les bureaux, l'industrie et le commerce de détail reste soutenue dans les sites bien desservis. A Zurich comme à Genève, on ne trouve pratiquement plus de grands espaces de bureaux à louer en centre-ville et les loyers des bureaux haut de gamme ne cessent de renchérir. Si la situation est plus compétitive hors des centres-villes, seuls certains segments de marché ou certains biens affichent des taux de vacance importants.

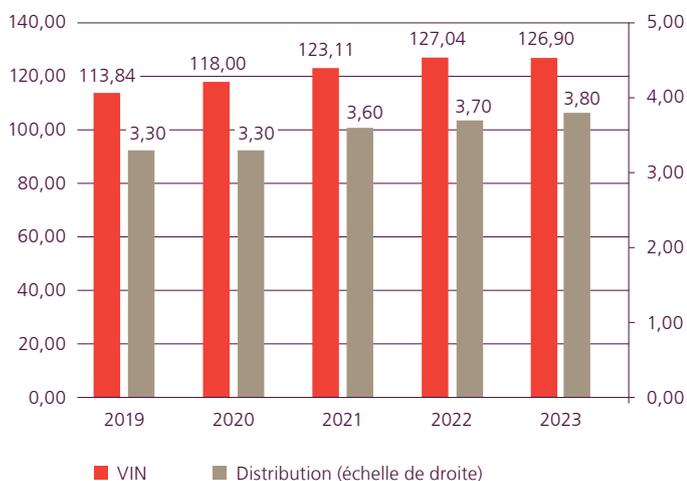
## Produit et stratégie

Le fonds Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA investit principalement dans des immeubles résidentiels en Suisse. Plus de 90% des revenus viennent d'une utilisation résidentielle classique. Le portefeuille jouit d'une large diversification géographique et englobe essentiellement des biens liquides situés dans le segment des loyers moyens. Constitué sur plusieurs cycles au cours des 60 dernières années, le fonds garantit une stabilité élevée en termes de qualité du portefeuille et de distribution.

Stratégiquement parlant, le fonds se concentre avant tout sur les immeubles existants, dont il optimise le potentiel locatif et de densification. Il se conforme par ailleurs à la politique adoptée en matière de durabilité.

## Evolution de la valeur d'inventaire nette et distribution

CHF



Source : Asset Management de la Zürcher Kantonalbank 31.12.2023

## Comparatif de performance 2023

Indexé



Source : Asset Management de la Zürcher Kantonalbank 31.12.2023

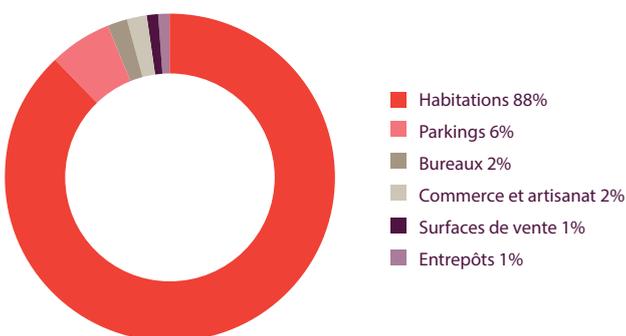
## Résultats

Au cours de l'exercice 2023, le fonds a dégagé une solide performance globale de 8,9% (année précédente : -13,4%), ce qui a valu à l'agio de grimper à 24,5%, contre 16,9% l'exercice précédent. Compte tenu de cette hausse de cours et malgré une distribution passée de 3,70 CHF par part en 2022 à 3,80 CHF en 2023, le rendement de distribution a légèrement fléchi, à 2,4% en fin d'exercice contre 2,5% en 2022.

Du fait de l'absence de gains en capital, le résultat total du fonds a chuté de 79,4 millions de CHF à 37,5 millions de CHF, entraînant dans son sillage le rendement des placements, tombé à 2,9% (année précédente : 6,3%), et le rendement des fonds propres, en repli à 2,8% (année précédente : 6,1%). Mais c'est le gain en capital non réalisé qui a accusé la plus forte contraction, de 37,5 millions de CHF à -3,0 millions de CHF, plombé par la baisse de la valeur de marché des biens immobiliers. Malgré la hausse des taux, le résultat net est quant à lui resté globalement stable, à 39,9 millions de CHF (année précédente : 40,4 millions), grâce à des recettes supplémentaires tirées de la réduction des taux de vacance, d'investissements consacrés aux biens en portefeuille et d'ajustements du taux de référence. Enfin, le taux de perte sur loyers est ressorti à un modeste 1,92% (année précédente : 2,18%), le rendement net des constructions achevées s'est établi à 3,34% (année précédente : 3,35%) et la marge EBIT à 65,9% (année précédente : 66,2%).

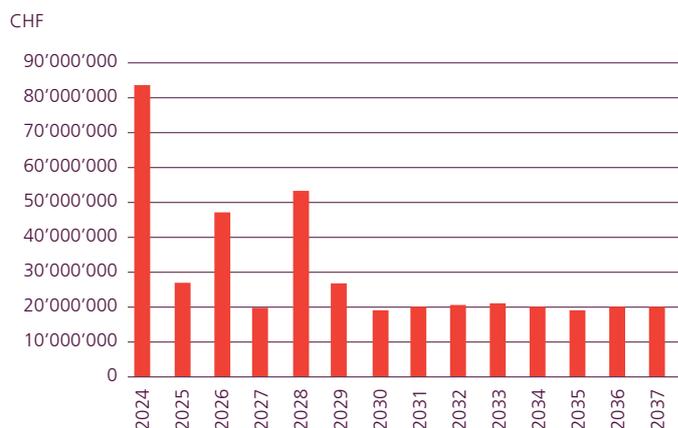
Passée de 1'902,4 millions de CHF à 1'916,6 millions de CHF au 31.12.2023, la fortune totale du fonds a été financée par des fonds de tiers à hauteur de 22,2% (année précédente : 21,6%), soit 416,5 millions de CHF (année précédente : 404 millions).

## Allocation d'utilisation en % des recettes locatives



Source : Asset Management de la Zürcher Kantonalbank 31.12.2023

## Expiration des hypothèques

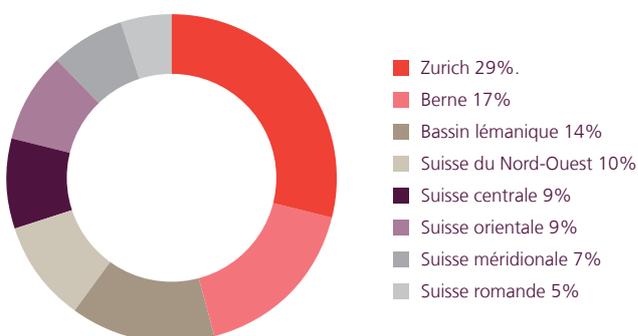


Source : Asset Management de la Zürcher Kantonalbank 31.12.2023

Le financement externe affiche une durée moyenne de 5,5 ans (année précédente : 5,8 ans) et un taux d'intérêt de 1,5% (année précédente : 1,3%). Les impôts de liquidation sont restés quasiment inchangés à 124,4 millions de CHF (année précédente : 124,3 millions). La fortune nette s'est légèrement tassée, à 1'336,6 millions de CHF contre 1'338,1 millions en 2022.

Le fonds s'apprête à distribuer 3,80 CHF par part au titre de l'exercice 2023 (année précédente : 3,70 CHF). Ce montant correspond à la redistribution intégrale du résultat net, augmentée d'une participation provenant du bénéfice reporté. Le taux de distribution s'élève à 100,5% (année précédente : 96,5%).

## Allocation géographique en % des valeurs vénale



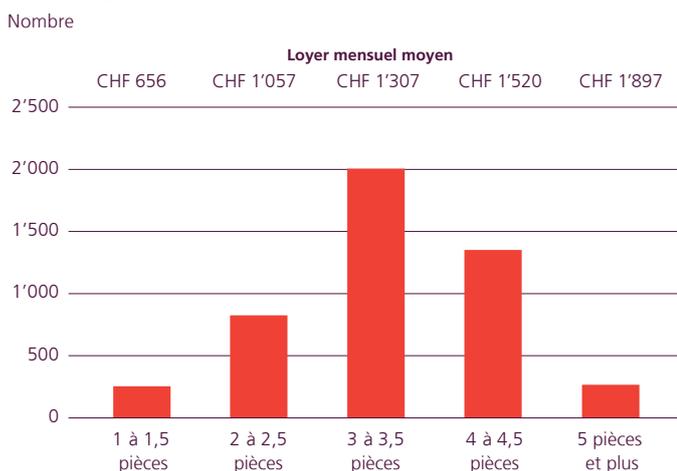
Source : Asset Management de la Zürcher Kantonalbank 31.12.2023

## Portefeuille

Au 31.12.2023, le fonds était investi dans 125 biens immobiliers (année précédente : 127), d'une valeur de marché de 1'879,6 millions de CHF (année précédente : 1'870,9 millions). Enrichi grâce à un achat de regroupement à Dietikon (Hofackerstrasse 34–36), il a été optimisé par deux ventes à la Chaux-de-Fonds (Avenue Charles-Naine 1–5 et Avenue Charles-Naine 7). Sa valeur est restée stable, moyennant une infime dévalorisation de –0,1% (année précédente : 2,5%). Le taux d'actualisation est passé de 2,82% en 2022 à 2,84% en 2023, une progression presque entièrement compensée par la hausse des revenus locatifs.

Largement diversifié, le portefeuille résidentiel compte pour principal bien l'immeuble construit en 2020 à Lachen (Hintere Bahnhofstrasse 4, 6, 8, 10), d'une valeur vénale de 55,38 millions de CHF (année précédente : 55,94 millions), soit 3,0% de la valeur du portefeuille (année précédente : 3,0%). A la date de clôture, les immeubles affichaient une valeur moyenne de 15,04 millions de CHF (année précédente : 14,73 millions). L'usage résidentiel occupe une place prépondérante au sein du fonds avec 88% (année précédente : 88%), suivie de l'utilisation des places de parking correspondantes, à hauteur de 6% (année précédente : 6%). Si le fonds couvre toutes les régions linguistiques du pays, la région de Zurich se taille néanmoins la part du lion avec 29% (année précédente : 27%), devant Berne avec une part inchangée à 17% et le Bassin lémanique avec une part inchangée à 14%. La plus petite allocation géographique revient à la Suisse romande, avec 5% (année précédente : 6%).

## Mix de logements – loyers nets mensuels moyens



Source : Asset Management de la Zürcher Kantonalbank 31.12.2023



Uster, Gschwaderstrasse 40

## Activités de placement et gestion des immeubles

Poursuivant une stratégie largement éprouvée, le fonds a privilégié les investissements dans les biens existants, en optimisant de manière ciblée leur potentiel locatif et de densification et en contribuant à la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>.

Le vaste projet de rénovation avec surélévation de l'immeuble situé à Zurich (Herrligstrasse 26/28) a été achevé durant l'exercice écoulé. L'immeuble a fait l'objet d'une rénovation complète, avec surélévation d'un étage, ce qui a permis d'ajouter six unités résidentielles haut de gamme. Il est à présent entièrement loué. Outre l'augmentation du potentiel locatif, la durabilité du bâtiment a été améliorée par une installation photovoltaïque sur le toit et diverses mesures énergétiques. En tout, ce sont 11,1 millions de CHF qui ont été investis dans le projet, pour des recettes supplémentaires estimées à moyen terme à 0,4 million de CHF. La valeur de marché du bien a grimpé de 20,4 millions de CHF à 36,0 millions de CHF, avec à la clé un gain en capital conséquent.

D'autres projets significatifs de renouvellement et de développement ont été lancés à Uster (Gschwaderstrasse 40), à Bâle (Allschwilerstrasse 38) et à Dübendorf (Grünenstrasse 23, 27). Le volume d'investissement total de ces mesures s'élève à environ 65 millions de CHF. De quoi accroître substantiellement la valeur du placement, actuellement de 39 millions de CHF, et escompter un revenu locatif supplémentaire d'environ 2,2 millions de CHF.



Bâle, Allschwilerstrasse 38



Zurich, Herrligstrasse 26, 28, 30



La Chaux-de-Fonds, Avenue Charles-Naine 1-7

Pour finir, le fonds a également renforcé la qualité du portefeuille grâce à des mesures d'entretien continues, auxquelles il a consacré 9,1 millions de CHF (année précédente : 8,7 millions de CHF).

Le fonds est intervenu de manière très sélective sur le marché des transactions. Une acquisition de regroupement a été effectuée mi-2023 à Dietikon (Hofackerstrasse 34-36), pour un montant de 6,1 millions de CHF, et deux vieux immeubles ont été cédés au début du troisième trimestre à la Chaux-de-Fonds (Avenue Charles-Naine 1, 3, 5 et Avenue Charles-Naine 7) à des fins d'assainissement du portefeuille. Compte tenu de leur emplacement et de leur potentiel locatif limité, ces deux immeubles ne correspondaient plus aux besoins du portefeuille. Vendus 11,3 millions de CHF, soit plus que leur valeur vénale établie à 10,1 millions de CHF, ils ont rapporté un gain en capital après impôts de 0,6 million de CHF.

### Perspectives

Fidèle à une stratégie qui a fait ses preuves, le fonds s'emploiera à optimiser davantage encore son résultat net en 2024.

L'accent continuera donc d'être mis sur la meilleure location possible, l'optimisation constante des coûts et l'exploitation du potentiel de revenus supplémentaires du portefeuille existant. Pour ce faire, le fonds dispose d'un réservoir de projets de l'ordre de 100 à 150 millions de CHF. Ces projets, qui comprennent des constructions de remplacement et des rénovations complètes avec surélévations, doivent être mis en œuvre de manière échelonnée au cours des cinq à dix prochaines années. Déjà en cours de réalisation, les projets situés à Uster (Gschwaderstrasse 40 / Ifangweg 2-8) et à Bâle (Allschwilerstrasse 38 / Birkenstrasse 43) seront achevés courant 2025.

Comme ces dernières années, le fonds vise la distribution de dividendes stables et prévoit de reverser l'entièreté du résultat net aux investisseurs. Il est par ailleurs résolument engagé dans l'amélioration de ses performances en matière de durabilité. Outre la poursuite de la trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> et l'optimisation de l'exploitation des bâtiments, il entend confirmer l'excellent score décerné par le GRESB en 2023.

### Activités de placement et gestion des immeubles

	mio CHF
<b>Total des immeubles au 31.12.2022</b>	<b>1'870,90</b>
Achats	6,13
Ventes	-10,07
Investissements dans de nouveaux objets	-
Frais de remise en état portés à l'actif	15,38
Ecarts d'évaluation	-2,77
<b>Total des immeubles au 31.12.2023</b>	<b>1'879,57</b>

Source : Asset Management de la Zürcher Kantonalbank 31.12.2023

# Développement durable



# Rapport de durabilité

En 2009, la Zürcher Kantonalbank s'est engagée à respecter les Principes for Responsible Investment dans l'ensemble de ses activités d'investissement. La durabilité est un critère de gestion majeur pour l'Asset Management Real Estate de la Zürcher Kantonalbank. Une grande valeur est ainsi accordée aux aspects non seulement économiques mais aussi environnementaux et sociaux sur toute la chaîne de création de valeur (intégration ES). La stratégie en matière de durabilité continue de s'articuler autour d'objectifs ambitieux de réduction des gaz à effet de serre.

## 5 étoiles au classement GRESB 2023

Le fonds a pris part en 2023 au classement annuel établi par l'indice de référence ESG du GRESB\* et obtenu, avec 88 points, le meilleur score possible (5 étoiles) pour le portefeuille existant. Ces excellents résultats sont à porter au crédit des certifications supplémentaires d'immeubles et des avancées réalisées dans la mesure des données énergétiques.

## Progrès dans la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>

La part des énergies renouvelables (hors consommation électrique des locataires) était d'environ 19,2% en 2022, contre 18,7% en 2017. Parallèlement, la part du fioul dans la consommation d'énergie a chuté de 21,5% à 15,7%. En 2022, l'intensité énergétique moyenne était de 107,5 kWh/m<sup>2</sup> (année précédente : 107,3) et l'intensité des émissions de gaz à effet de serre de 17,0 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (année précédente : 17,1). Des indicateurs environnementaux détaillés du fonds figurent à la page 12.

## La trajectoire de réduction comme outil de pilotage

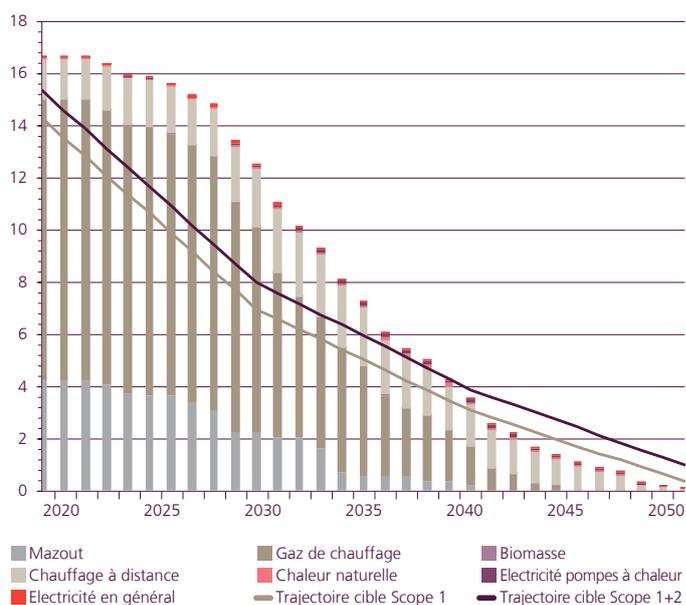
Le fonds maintient résolument le cap sur les énergies renouvelables et moins polluantes. Dans la droite ligne de l'Accord de Paris sur le climat, le portefeuille immobilier s'est vu assigner un objectif de zéro émission nette d'ici à 2050 pour les émissions du champ d'application 1 résultant de l'exploitation. Conformément aux Perspectives énergétiques 2050+ de l'OFEV pour le parc immobilier suisse, l'objectif intermédiaire d'ici à 2040 est d'atteindre une intensité moyenne des émissions de gaz à effet de serre inférieure à 4 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (champs d'application 1 et 2). Pour y parvenir, la trajectoire de réduction spécifique du fonds fait office d'outil de pilotage centralisé. Basée sur l'évaluation économique et environnementale de chaque bien immobilier en portefeuille, celle-ci est intégrée à toutes les stratégies immobilières. La trajectoire actuelle du fonds est illustrée sur le graphique reproduit à droite.

## Enquête 2023 auprès des locataires

Tous les trois ans, les locataires sont interrogés sur leurs besoins et leur degré de satisfaction. Lors de l'enquête 2023, plus de 3'200 locataires résidentiels et 90 locataires commerciaux ont été contactés. Respectivement 37% et 18% ont rempli le questionnaire dans son intégralité. Sur une échelle de 0 à 10, la satisfaction moyenne des locataires résidentiels s'établit à 7,3 (indice de référence : 7,7) et celle des locataires commerciaux à 8,1 (indice de référence : 6,8).

## Trajectoire de réduction

Intensité des émissions en kg CO<sub>2</sub>e par m<sup>2</sup> de surface de référence énergétique



Source : Asset Management de la 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.

# Indicateurs environnementaux

Bilan énergétique et CO <sub>2</sub> e standardisé <sup>1)</sup>	Unité	2021	2022
<b>Couverture</b>			
Surface totale SREcalc <sup>2)</sup>	m <sup>2</sup> SRE	488'910	488'904
Surface déterminante SREcalc <sup>2)</sup>	m <sup>2</sup> SRE	486'959	472'196
Rapport SREcalc déterminante/SL	–	1,21	1,21
Taux de couverture	% SRE	99,6%	96,6%
<b>Energie</b>			
<b>Consommation d'énergie</b>	<b>MWh/a</b>	<b>52'250</b>	<b>50'766</b>
<b>Intensité énergétique</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup>SRE</b>	<b>107,30</b>	<b>107,50</b>
<b>Combustibles</b>	<b>% de l'énergie</b>	<b>75,4%</b>	<b>74,6%</b>
Fioul	% de l'énergie	17,4%	15,7%
Gaz de chauffage <sup>3)</sup>	% de l'énergie	55,2%	56,6%
Biomasse	% de l'énergie	2,7%	2,3%
<b>Chaleur</b>	<b>% de l'énergie</b>	<b>17,2%</b>	<b>18,3%</b>
Chauffage de proximité et chauffage à distance	% de l'énergie	13,5%	14,5%
Chaleur ambiante	% de l'énergie	3,7%	3,8%
<b>Electricité</b>	<b>% de l'énergie</b>	<b>7,5%</b>	<b>7,1%</b>
Electricité chaleur/pompe à chaleur	% de l'énergie	1,5%	1,5%
Electricité générale <sup>4)</sup>	% de l'énergie	6,0%	5,6%
<b>Informations complémentaires sur l'énergie</b>			
Energie renouvelable	% de l'énergie	19,2%	19,2%
Energie fossile	% de l'énergie	78,9%	79,0%
<b>Emissions</b>			
Emissions directes de CO <sub>2</sub>	tCO <sub>2</sub> /a	7'529	7'219
Intensité des émissions directes de CO <sub>2</sub>	kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> SRE	15,5	15,3
<b>Emissions de GES</b>	<b>tCO<sub>2</sub>/a</b>	<b>8'324</b>	<b>8'041</b>
<b>Intensité des émissions de GES</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>SRE</b>	<b>17,1</b>	<b>17,0</b>
Emissions du champ d'application 1	% des émissions	89,7%	89,0%
Emissions du champ d'application 2	% des émissions	10,3%	11,0%
<b>Eau</b>			
<b>Consommation d'eau<sup>5)</sup></b>	<b>m<sup>3</sup>/a</b>	<b>513'552</b>	<b>489'126</b>
<b>Intensité en eau</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>SRE</b>	<b>1,055</b>	<b>1,036</b>

<sup>1)</sup> Bilan énergétique et CO<sub>2</sub>e standardisé pour les immeubles contrôlés par les propriétaires. Définition des indices environnementaux selon la Circulaire 06/2003 de l'AMAS et la Recommandation CFAP Indices environnementaux pour des groupes de placements immobiliers 2023. Les indices ont été calculés selon les Bases méthodologiques REIDA pour le reporting CO<sub>2</sub> 2023 v1.2. Le calcul des émissions repose sur l'approche géographique («location-based»).

<sup>2)</sup> La SREcalc sert de valeur de référence pour le calcul des intensités ; selon les Bases méthodologiques REIDA v1.2, le calcul découle de la surface locative (SL).

<sup>3)</sup> La part de gaz naturel indiquée ici comprend également les parts de biogaz incorporées par les fournisseurs. Le calcul des émissions est effectué sur la base de 100% de gaz naturel.

<sup>4)</sup> Les indices environnementaux reposent en principe sur le calcul de la consommation d'énergie et de la consommation d'eau, à l'exception de l'électricité des parties communes : dans ce cas, les valeurs manquantes peuvent être complétées par des valeurs de référence REIDA ; la quantité et la part des valeurs ainsi complétées sont indiquées.

<sup>5)</sup> La consommation d'eau étant la consommation d'eau douce à partir de l'approvisionnement communal en eau.

\* Les chiffres de l'exercice précédent peuvent différer de la dernière publication. La norme REIDA est désormais appliquée pour le calcul.

# Comptes annuels

+

-

×

=

# Compte de fortune

	31.12.23	31.12.22
<b>Actif</b>		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	12'765'291,30	9'276'548,97
Immeubles, répartis en:		
Immeubles d'habitation	1'709'690'000,00	1'689'660'000,00
Immeubles à usage commercial	54'160'000,00	55'870'000,00
Immeubles à usage mixte	115'720'000,00	125'370'000,00
<b>Total des immeubles</b>	<b>1'879'570'000,00</b>	<b>1'870'900'000,00</b>
Autres actifs	[1] 24'299'947,78	22'237'826,03
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>1'916'635'239,08</b>	<b>1'902'414'375,00</b>
<b>Passif</b>		
Passif circulant, répartis en:		
Hypothèques à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	[2] -83'500'000,00	-117'200'000,00
Autres engagements à court terme	[3] -39'151'478,72	-35'996'806,65
<b>Total des engagements à court terme</b>	<b>-122'651'478,72</b>	<b>-153'196'806,65</b>
Engagements à long terme, réparti en:		
Hypothèques à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques	[2] -333'000'000,00	-286'750'000,00
<b>Total des engagements à long terme</b>	<b>-333'000'000,00</b>	<b>-286'750'000,00</b>
<b>Total des engagements</b>	<b>-455'651'478,72</b>	<b>-439'946'806,65</b>
<b>Fortune nette du fonds avant impôts de liquidation estimés</b>	<b>1'460'983'760,36</b>	<b>1'462'467'568,35</b>
Impôts de liquidation estimés	[4] -124'352'000,00	-124'337'000,00
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>1'336'631'760,36</b>	<b>1'338'130'568,35</b>
<b>Evolution du nombre de parts</b>		
Position au début de la période comptable	10'533'229	10'533'229
Parts émises	0	0
Parts rachetées	0	0
<b>Position à la fin de la période comptable</b>	<b>10'533'229</b>	<b>10'533'229</b>
Nombre de parts dénoncées	0	0
Valeur d'inventaire nette d'une part à la fin de la période comptable	126,90	127,04
<b>Variation de la fortune nette du fonds</b>		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	1'338'130'568,35	1'296'796'743,12
Distribution	-38'972'947,30	-37'919'624,41
Résultat de l'achat et de la vente de parts, hors participation aux revenus courus	0,00	0,00
Résultat total	37'523'839,31	79'382'108,64
Augmentation / réduction nette des comptes de provisions	-49'700,00	-56'000,00
Augmentation / réduction nette des comptes d'amortissement des immeubles	0,00	-72'659,00
<b>Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice</b>	<b>1'336'631'760,36</b>	<b>1'338'130'568,35</b>
<b>Informations sur le bilan</b>		
Comptes d'amortissement	27'976'679,67	27'976'679,67
Comptes de provisions	14'243'488,23	14'293'188,23
Revenu retenu à des fins de réinvestissement	0,00	0,00

Les explications des notes de bas de page et les commentaires figurent à la page 16.

# Compte de résultat

		<b>01.01.23</b>	<b>01.01.22</b>
		<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
<b>Revenus</b>			
Revenus des avoirs postaux et bancaires		26'746,79	39'268,60
Intérêts négatifs	[5]	0,00	-41'664,85
Loyers encaissés		81'281'172,26	80'706'941,89
Intérêts intercalaires portés à l'actif		91'338,25	70'410,60
Autres revenus		29'867,08	10'334,47
<b>Total des produits</b>		<b>81'429'124,38</b>	<b>80'785'290,71</b>
<b>Charges</b>			
Intérêts négatifs perçus	[5]	0,00	40'131,48
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques		-6'296'264,45	-3'904'674,76
Autres intérêts passifs	[6]	-650'272,79	-654'459,72
Entretien et réparations		-9'090'135,44	-8'722'292,63
Gestion des biens immobiliers, répartis en:			
Frais liés aux immeubles		-3'224'360,37	-3'199'686,33
Frais d'administration	[7]	0,00	0,00
Impôts et taxes		-7'864'683,46	-9'671'209,15
Frais d'évaluation	[7]	0,00	0,00
Frais d'audit	[7]	0,00	0,00
Amortissements sur immeubles		0,00	72'659,00
Provisions pour réparations futures		49'700,00	56'000,00
Rémunérations réglementaires versées:			
à la direction	[8]	-14'460'046,50	-14'354'488,35
à la banque dépositaire	[7]	0,00	0,00
aux gestionnaires de biens immobiliers	[7]	0,00	0,00
Autres charges		-24'136,60	-16'408,90
<b>Total des charges</b>		<b>-41'560'199,61</b>	<b>-40'354'429,36</b>
<b>Résultat net</b>		<b>39'868'924,77</b>	<b>40'430'861,35</b>
Gains et pertes en capital réalisés	[9]	658'665,21	1'482'826,23
<b>Résultat réalisé</b>		<b>40'527'589,98</b>	<b>41'913'687,58</b>
Gains et pertes en capital non réalisés, y compris impôts de liquidation	[10]	-3'003'750,67	37'468'421,06
<b>Résultat total</b>		<b>37'523'839,31</b>	<b>79'382'108,64</b>
<b>Utilisation du résultat</b>			
Produit net de l'exercice		39'868'924,77	40'430'861,35
Gains en capital de l'exercice destinés à être distribués		0,00	0,00
Gains en capital d'exercices précédents destinés à être distribués		0,00	0,00
Report de l'année précédente		16'378'982,16	14'921'068,11
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>		<b>56'247'906,93</b>	<b>55'351'929,46</b>
Résultat prévu pour être distribué aux investisseurs		-40'026'270,20	-38'972'947,30
Résultat retenu pour être réinvesti		0,00	0,00
Augmentation/réduction nette de la réserve légale des sociétés immobilières		0,00	0,00
<b>Report à compte nouveau</b>		<b>16'221'636,73</b>	<b>16'378'982,16</b>

Les explications des notes de bas de page et les commentaires figurent à la page 16.

# Commentaires sur les comptes annuels

## Compte de fortune

- [1] Les autres actifs sont essentiellement constitués des décomptes de frais accessoires (17,73 millions de CHF), de créances envers des locataires et envers des tiers (4,69 millions de CHF) ainsi que des comptes de régularisation actifs (1,88 million de CHF).
- [2] Voir la liste des hypothèques en page 26.
- [3] Les autres engagements comprennent essentiellement les engagements découlant des décomptes des frais accessoires (17,31 millions de CHF), les comptes de régularisation passifs (13,63 millions de CHF), les avances de location (6,68 millions de CHF), ainsi que d'autres engagements à court terme (1,53 million de CHF).
- [4] Les impôts de liquidation estimés ont progressé de 0,02 million de CHF.

## Compte de résultat

- [5] Le poste « Intérêts négatifs » comprend les recettes d'intérêt négatives sur les liquidités du fonds. Le poste « Intérêts négatifs perçus » comprend les dépenses d'intérêt négatives sur les engagements hypothécaires.
- [6] Les autres intérêts passifs correspondent principalement aux rentes de droit de superficie.
- [7] Les indemnités de gestion immobilière, d'administration, d'estimation, de révision et de banque dépositaire sont comprises dans la rémunération réglementaire versée à la direction du fonds.
- [8] La rémunération réglementaire versée à la direction du fonds comprend une commission d'administration forfaitaire s'élevant à 0,5% de la fortune totale du fonds et une commission de 6% des loyers encaissés pour l'administration des biens immobiliers.
- [9] Le gain en capital réalisé de 0,66 million de CHF résulte de la vente de deux biens immobiliers à La Chaux-de-Fonds (NE).
- [10] La perte en capital non réalisée de 3,00 millions de CHF résulte d'un écart d'évaluation négatif et de la variation des impôts de liquidation.

# Informations complémentaires et opérations hors bilan

## Transactions avec des personnes proches

La direction du fonds confirme que tous les contrats passés avec des personnes qui lui sont proches ont été conclus à des conditions conformes au marché et que toutes les dispositions légales ont été respectées.

## Recettes locatives de plus de 5% par locataire

Aucun locataire de Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA n'a dépassé cette limite au cours de l'exercice sous revue.

## Engagements non comptabilisés au bilan / engagements conditionnels

La société Arctus Immobilien AG a plus de 38,4 millions de CHF d'engagements hors bilan concernant des projets de construction. Elle n'a aucun engagement conditionnel.

La société Berval Immobilien AG a plus de 1,95 million de CHF d'engagements hors bilan concernant des projets de construction. Elle n'a aucun engagement conditionnel.

## Indications sur les surfaces vacantes

Lors d'opérations de transformation ou de rénovation totale, aucun loyer ni aucune surface vacante n'est comptabilisé dans le compte de résultats entre la date de début et la date d'achèvement des travaux et les coûts de vacance ne sont pas portés à l'actif.

Entre le 01.01.2023 et le 31.12.2023, cette disposition a concerné les immeubles situés à Zurich (Engweg 1, 3 et Herrligstrasse 26, 28, 30) et à Uster (Gschwaderstrasse 40 / Ifangweg 2, 4, 6, 8).

## Aspects juridiques

Les sociétés immobilières Arctus Immobilien AG et Berval Immobilien AG appartenant au fonds Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA ne sont impliquées dans aucune affaire juridique importante.

## Indemnités de distribution

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2014, plus aucune indemnité de distribution n'est versée aux partenaires de distribution.

## Crédit photos

La photo de couverture représente l'immeuble situé Am Dorfbach à Illnau-Effretikon.

# Rémunérations et distribution

## Rémunérations et frais accessoires à la charge du fonds

Mode de rémunération / objet	Taux maximal (p. a.)	Base selon contrat de fonds	Taux effectif (p. a.)	Base effective
Commission de gestion Direction et distribution du fonds	0,60%	Fortune totale du fonds	0,50%	Fortune totale du fonds
Commission d'administration des immeubles Administration des différents immeubles	6,00%	Loyers bruts encaissés	6,00%	Loyers nets encaissés
Commission de construction Construction de bâtiments	3,00%	Frais de construction	3,00%	Frais de construction
Commission d'achat et de vente Achat et vente d'immeubles	1,00%	Prix d'achat ou de vente	1,00%	Prix d'achat ou de vente
Commission de dépôt * Garde de la fortune du fonds, prise en charge du trafic des paiements, versement du produit annuel aux investisseurs, etc.	0,00%	Fortune totale du fonds	0,00%	Fortune totale du fonds

Au total, 176'250 CHF de commissions d'achat et de vente ainsi que 356'011 CHF de commissions de construction ont été prélevés au fonds pendant l'exercice 2023.

## Distribution pour l'exercice

### Dividendes ordinaires

Date de détachement		24.04.24
Date de paiement		26.04.24
Brut par part	CHF	3,80
./. 35% impôt anticipé suisse	CHF	1,33
<b>Net par part</b>	<b>CHF</b>	<b>2,47</b>

\* La rémunération de la banque dépositaire est comprise dans la rémunération réglementaire en faveur de la direction du fonds (commission de gestion).

## Principes de calcul de la valeur d'inventaire nette

- 1 La valeur d'inventaire nette du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale en francs suisses à la fin de l'exercice comptable ainsi que lors de chaque émission de parts.
- 2 La direction du fonds fait examiner la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier par des experts indépendants chargés des estimations à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. A cette fin, la direction du fonds nomme, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au minimum deux personnes physiques en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. Les immeubles doivent être visités au minimum tous les trois ans par les experts chargés des estimations. En cas d'acquisition ou de cession, la direction du fonds fait préalablement estimer les immeubles concernés. En cas de cession, il n'est pas nécessaire de procéder à une nouvelle estimation pour autant que la dernière estimation ne date pas de plus de trois mois et que la situation n'ait pas fondamentalement changé.
- 3 La valeur des titres à revenu fixe à court terme qui ne sont pas négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public est déterminée comme suit : partant du prix net d'acquisition, la valeur de ces instruments est progressivement adaptée au prix de remboursement, le rendement qui en résulte étant maintenu à un niveau constant. En cas de modification sensible des conditions du marché, la base d'évaluation est adaptée aux nouveaux rendements offerts sur le marché. En l'absence de prix de marché, l'évaluation se fonde généralement sur la valeur d'instruments du marché monétaire ayant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
- 4 Les immeubles sont estimés à l'aide de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie (« discounted cash-flow »). Dans cette méthode, la valeur de marché actuelle d'un immeuble est déterminée par la somme des produits nets futurs attendus, escomptés à la date de référence. Le produit net de chaque immeuble est escompté conformément au marché et ajusté au risque encouru, compte tenu des chances et risques correspondants.
- 5 L'évaluation des terrains non bâtis et des immeubles en construction s'effectue selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie.
- 6 Les avoirs postaux et bancaires sont évalués sur la base du montant de la créance majoré des intérêts courus. En cas de modification sensible des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée à la nouvelle situation.
- 7 La valeur d'inventaire nette d'une part correspond à la valeur vénale de la fortune du fonds immobilier, diminuée des engagements éventuels et des impôts dus en cas de liquidation éventuelle du fonds et divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie mathématiquement au centième de centime de CHF le plus proche.

# Immeubles existants



# Inventaire des immeubles à la fin de la période comptable

Adresse	NPA	Lieu	Prix de revient	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Loyers encaissés	Forme de propriété*	Taux de vacance
<b>Immeubles d'habitation</b>								
Grossmatt 2	8'910	Affoltern a.A.	1'404'028,99	1'880'706,00	3'050'000,00	126'995,24	PI	0,00%
Wiesenstrasse 2, 4, 6, 8	8'910	Affoltern a.A.	4'239'420,34	8'450'151,00	11'400'000,00	486'941,09	PI	0,38%
Binningerstrasse 11, 13 / Spitzgartenweg 2	4123	Allschwil	8'112'657,28	6'086'000,00	8'320'000,00	371'334,00	PI	10,17%
Kleine Zeltg 1, 3, 7	9320	Arbon	3'118'790,48	6'285'000,00	5'370'000,00	275'169,00	PI	4,76%
Via al Pascolo 3, 3a-b, 5, 5a-b	6612	Ascona	16'041'254,49	14'817'535,26	18'180'000,00	854'962,55	PI	0,57%
Pizolstrasse 13, 13a, b	7310	Bad Ragaz	2'294'660,88	4'653'100,00	5'240'000,00	237'790,00	PI	1,20%
Christoph Merian-Platz 2, 4, 6, 8	4052	Bâle	4'579'907,61	10'195'000,00	8'910'000,00	544'963,80	DS + PI	1,85%
Solothurnerstrasse 44	4053	Bâle	7'697'030,26	5'154'000,00	11'190'000,00	373'760,00	PI	0,56%
Auenring 15, 17, 19, 21	8303	Bassersdorf	10'254'997,23	21'354'195,00	18'530'000,00	903'451,31	PI	3,24%
Holligenstrasse 107, 109, 121	3008	Berne	19'620'361,56	29'842'400,00	36'780'000,00	1'644'011,47	PI	2,61%
Wabernstrasse 92	3007	Berne	1'839'035,09	1'917'500,00	2'900'000,00	119'014,55	PI	0,00%
Kastanienweg 18, 18a, 20, 22	4562	Biberist	8'571'974,99	10'165'864,00	10'460'000,00	498'332,50	PI	1,46%
Baumackerstrasse 6, 8, 10 / Krähstelstrasse 17, 19	8107	Buchs	8'021'557,58	10'549'228,00	12'360'000,00	610'136,14	PI	0,14%
Kaffeestrasse 15-17	8180	Bülach	28'265'711,88	17'771'360,00	31'220'000,00	1'118'340,72	PI	0,25%
Tiergarten 39, 41	3400	Berthoud	6'472'013,65	5'880'972,00	5'440'000,00	295'837,00	PI	2,17%
Chemin de Champ-Pamont 123	1033	Che-seaux-sur-Lausanne	2'897'162,53	3'463'728,75	4'220'000,00	213'538,00	PI	0,00%
Hofackerstrasse 15, 17, 19, 26, 28, 30, 32	8953	Dietikon	17'569'198,76	19'055'704,00	28'510'000,00	1'017'561,86	PI	0,35%
Luberzenstrasse 10, 12	8953	Dietikon	3'605'420,90	6'041'360,00	8'060'000,00	340'078,47	PI	0,79%
Grüzenstrasse 23, 25, 27	8600	Dübendorf	7'408'897,11	9'073'407,00	10'660'000,00	439'193,28	PI	0,54%
Brugerstrasse 40a, 42, 44, 46	3186	Düdingen	11'323'947,55	12'585'600,00	13'290'000,00	644'505,20	PI	2,58%
Einschlagstrasse 31, 33, 35, 39, 41	4622	Egerkingen	19'867'712,55	14'632'733,00	22'180'000,00	963'998,42	PI	1,05%
Bächelacherstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11	8132	Egg	6'828'791,12	11'240'468,00	14'630'000,00	624'839,23	PI	0,17%
Landskronweg 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29	4107	Ettingen	19'751'898,32	14'481'000,00	20'080'000,00	811'513,50	PI	7,90%
Le Frêne 1, 3, 5, 7	1072	Forel (Lavaux)	6'866'314,05	8'668'553,10	8'630'000,00	493'765,00	PI	5,98%
Rückimattweg 3	3312	Fraubrunnen	3'484'027,79	4'901'174,00	3'680'000,00	200'381,00	PI	0,20%
Oststrasse 1, 3, 5, 7	8500	Frauenfeld	11'631'945,08	12'311'000,00	15'940'000,00	704'838,70	PI	0,95%
Route de Beaumont 5	1700	Fribourg	8'932'197,18	16'294'529,00	15'570'000,00	804'032,90	PI	2,20%
Route de Bertigny 16, 18, 20 / Sentier Jules-Daler 2, 4	1700	Fribourg	6'149'667,64	13'354'100,00	16'830'000,00	846'599,50	PI	2,25%
Route Joseph-Chaley 27, 29, 31, 33, 35	1700	Fribourg	11'921'876,36	15'858'100,00	16'780'000,00	769'884,05	PI	4,93%
St. Gallerstrasse 91, 91a, 93	9403	Goldach	4'624'790,21	7'453'900,00	7'550'000,00	345'778,00	PI	4,22%
Hinwilerstrasse 202, 204, 206, 208	8626	Gossau	9'061'970,94	9'664'975,00	11'330'000,00	536'608,36	PI	0,12%
Rougemontweg 1, 3, 5	3626	Hilterfingen	3'150'661,43	5'805'800,00	7'590'000,00	358'415,10	PI	1,96%
Zedtwitzweg 2, 4, 6	3626	Hilterfingen	3'511'961,43	5'886'800,00	7'520'000,00	360'734,95	PI	0,73%
Drusbergstrasse 24-30	8810	Horgen	7'881'796,85	15'263'212,00	20'620'000,00	835'566,30	PI	0,50%
Am Dorfbach 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27	8308	Illnau-Effretikon	35'022'518,86	26'298'617,00	48'010'000,00	1'880'771,06	PI	0,45%
Blinzernfeldweg 10, 10a-b, 12, 14, 14a, 16, 18	3098	Köniz	4'595'765,29	7'854'700,00	9'680'000,00	438'787,50	PI	1,90%
Bondelistrasse 62a, 66	3084	Köniz	24'438'224,47	19'501'952,00	31'730'000,00	1'259'572,54	PI	1,40%
Wichelackerstrasse 27, 29, 31, 31a, 33, 35	3144	Köniz	10'176'317,75	9'772'300,00	12'010'000,00	542'166,18	PI	1,78%

Adresse	NPA	Lieu	Prix de revient	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Loyers encaissés	Forme de propriété*	Taux de vacance
Romanshornerstrasse 24, 26	8280	Kreuzlingen	5'412'927,33	5'546'000,00	7'190'000,00	320'243,00	PI	5,96%
Wichlernweg 7, 9, 11	6010	Kriens	8'424'655,43	12'793'818,00	18'010'000,00	738'623,50	PI	0,37%
Rue du Rafour 3	2024	St-Aubin	1'795'437,73	4'418'225,00	3'490'000,00	195'757,05	PI	0,00%
Hintere Bahnhofstrasse 4, 6, 8, 10	8853	Lachen	42'209'235,23	35'676'223,00	55'380'000,00	1'916'808,50	PI	0,98%
Aufhabenweg 9, 9a, 11	4900	Langenthal	2'313'587,90	4'288'400,00	4'050'000,00	189'806,38	PI	2,44%
Napfstrasse 2, 2a, 4, 6	3550	Langnau	2'383'558,08	5'113'200,00	4'180'000,00	217'970,00	PI	7,62%
Avenue de la Chablière 21b-c	1004	Lausanne	6'297'569,58	8'564'464,80	13'580'000,00	554'715,15	PI	2,60%
Avenue Druey 12	1018	Lausanne	3'050'778,86	4'598'167,50	6'400'000,00	298'160,65	PI	1,39%
Avenue Eugène Rambert 3	1005	Lausanne	5'968'261,37	4'499'212,50	7'890'000,00	303'588,00	PI	1,56%
Avenue Virgile Rossel 12	1012	Lausanne	4'927'738,93	4'905'522,00	9'680'000,00	381'290,60	PI	0,00%
Chemin des Clochetons 4 / Avenue d'Echallens 35	1004	Lausanne	8'527'623,24	11'195'409,60	17'450'000,00	923'961,30	PI	0,94%
Chemin des Diablerets 16	1012	Lausanne	19'617'895,01	5'898'225,60	17'260'000,00	559'519,25	PI	1,31%
Chemin des Sauges 10	1018	Lausanne	3'572'418,73	3'222'504,00	4'920'000,00	207'787,40	PI	0,00%
Chemin Isabelle de Montolieu 131	1010	Lausanne	10'922'486,54	23'854'586,40	22'380'000,00	1'119'595,15	PI	1,82%
Via Varenna 34, 36	6600	Locarno	9'324'795,34	8'182'857,91	11'960'000,00	531'296,77	PI	0,45%
Chemin du Grand-Clos 35a-b	1869	Massongex	4'114'046,06	6'236'282,73	4'590'000,00	263'181,60	PI	2,16%
Breitfeldstrasse 15, 17, 19 / Sandgrubenstrasse 4	5634	Meren-schwand	19'908'234,73	14'681'260,00	21'300'000,00	952'244,80	PI	0,85%
Avenue Ste-Cécile 1, 3	1217	Meyrin	5'167'943,57	14'791'392,00	10'570'000,00	595'957,00	PI	1,33%
Avenue de l'Europe 4a-d	1870	Monthey	9'081'723,29	11'931'895,96	11'150'000,00	641'201,27	PI	0,65%
Avenue de l'Industrie 27a	1870	Monthey	4'476'159,09	7'604'572,93	5'290'000,00	332'606,35	PI	0,93%
Avenue de l'Industrie 45, 45a-b, 47, 47a-b	1870	Monthey	4'836'789,53	7'768'870,74	7'560'000,00	427'782,96	PI	0,00%
Avenue Mayor-Vautier 32	1815	Montreux	2'849'386,93	5'503'590,00	5'580'000,00	258'211,60	PI	0,00%
Stägmatt 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28	3302	Moosseedorf	46'191'192,82	42'733'113,00	54'310'000,00	2'299'814,00	PI	0,86%
Rives de la Morges 4-5	1110	Morges	6'707'071,67	9'485'066,25	12'250'000,00	623'852,20	PI	0,00%
Furkastrasse 71, 73a-b, 75	3904	Naters	22'445'679,73	21'170'777,53	23'560'000,00	1'200'543,20	PI	0,31%
Austrasse 91, 93, 95, 97, 99, 101	3176	Neuenegg	13'524'613,48	13'104'800,00	14'540'000,00	692'665,80	PI	0,13%
Weyerstattstrasse 38, 40	2560	Nidau	2'739'435,65	4'688'100,00	3'790'000,00	184'018,25	PI	3,08%
Zürcherstrasse 9, 11	8102	Oberengstringen	3'636'413,38	3'329'367,00	6'450'000,00	235'760,01	PI	0,17%
Buchenwies 1	9242	Oberuzwil	2'733'366,18	3'132'900,00	3'380'000,00	162'368,00	PI	7,31%
Schärackerstrasse 7	8330	Pfäffikon	3'020'614,53	5'213'180,00	7'520'000,00	313'566,35	PI	1,58%
Avenue de la Rapille 5	1008	Prilly	5'364'494,53	7'684'027,20	10'890'000,00	586'542,00	PI	0,34%
Avenue de la Rapille 7	1008	Prilly	5'006'695,88	7'585'974,00	9'730'000,00	499'420,00	PI	1,38%
Avenue de Lavaux 4	1009	Pully	5'321'683,90	8'951'940,00	10'060'000,00	502'175,60	PI	0,00%
Hummelbergstrasse 42, 44	8645	Jona	14'253'739,08	12'376'100,00	21'460'000,00	821'716,55	PI	0,87%
Kantonsstrasse 60a, b	8864	Reichenburg	16'135'010,16	17'694'616,97	18'810'000,00	837'222,40	PI	0,32%
Buchenstrasse 1, 3, 3a, 5, 7, 7a, 9, 11 / Tannenstrasse 2, 4, 6	4533	Riedholz	13'968'549,83	18'825'501,00	14'150'000,00	829'878,86	PI	5,64%
Gotenstrasse 5-25 / Helvetierstrasse 10-28	4125	Riehen	11'982'770,62	28'378'000,00	24'960'000,00	1'510'080,90	DS + PI	0,65%
Sonnenring 1, 3, 3a, 5, 7, 9, 9a, 11, 13, 13a	8590	Romanshorn	32'309'680,88	34'210'000,00	39'760'000,00	1'818'776,65	PI	2,33%
Jurastrasse 7, 7a, 9, 11, 13, 15	3422	Rüdtligen-Alchenflüh	6'879'017,29	7'029'100,00	9'160'000,00	379'755,00	PI	10,46%
Chilestieg 7, 9, 11, 13, 15	8153	Rümlang	6'423'637,86	9'739'215,00	14'700'000,00	627'786,03	PI	0,13%
Postmatte 1, 3, 5	6214	Schenkon	11'023'995,03	10'504'219,00	14'090'000,00	612'122,55	PI	0,13%
Zellburg 2-4	6214	Schenkon	12'910'895,89	11'042'431,00	15'570'000,00	674'466,20	PI	0,35%

Adresse	NPA	Lieu	Prix de revient	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Loyers encaissés	Forme de pro-priété*	Taux de vacance
Badenerstrasse 99-101	8952	Schlieren	14'740'620,82	8'726'895,00	14'720'000,00	480'963,64	PI	1,01%
Schönenwerdstrasse 3, 5	8952	Schlieren	6'815'597,44	8'079'760,00	10'860'000,00	470'665,00	PI	0,08%
Adlerstrasse 1	8854	Schübelbach	5'094'301,11	8'169'444,25	10'600'000,00	463'570,70	PI	1,19%
Avenue des Platanes 15	3960	Sierre	20'805'975,39	19'226'515,68	20'640'000,00	999'934,74	PI	3,43%
Avenue de Tourbillon 68, 70	1950	Sion	3'826'958,42	9'149'801,46	5'660'000,00	292'674,43	PI	0,14%
Untere Sternengasse 15, 15a-b, 17, 17a-b	4500	Soleure	22'295'246,91	21'276'288,00	27'870'000,00	1'165'367,14	PI	1,09%
Rotzenbühlstrasse 20	8957	Spreitenbach	4'868'648,83	9'568'000,00	13'080'000,00	563'094,54	PI	0,06%
Burenbüchelstrasse 18, 18a-b	9016	St-Gall	1'843'283,68	3'552'500,00	3'850'000,00	181'684,00	PI	3,32%
Haggenhaldenstrasse 9, 11, 13, 15	9014	St-Gall	10'318'464,68	10'707'890,00	13'920'000,00	544'395,00	PI	2,39%
Lehnstrasse 89, 91	9014	St-Gall	10'428'711,13	9'165'100,00	10'050'000,00	393'657,00	PI	1,40%
Mittelstrasse 10, 12 / Merkurstrasse 4, 6, 8 / Schwäbisstrasse 19, 21	3613	Steffisburg	11'433'197,94	23'182'100,00	27'390'000,00	1'229'155,45	PI	1,39%
Mittelstrasse 6, 8 / Merkurstrasse 10, 12, 22	3613	Steffisburg	9'250'524,08	17'291'000,00	20'350'000,00	923'034,45	PI	1,56%
Streumattweg 14, 16, 18	4802	Strengelbach	3'119'484,90	4'905'000,00	4'270'000,00	239'647,32	PI	0,83%
Mattenweg 1, 3	2557	Studen	5'696'089,63	5'515'400,00	7'310'000,00	313'712,31	PI	4,99%
Im Lingg 3, 5	8800	Thalwil	2'955'779,49	5'451'561,00	8'080'000,00	277'748,89	PI	0,47%
Länggasse 90, 92	3600	Thoune	5'769'344,78	6'675'848,00	8'640'000,00	393'865,00	PI	1,08%
Neufeldstrasse 8, 8a-b, 10, 10a-e	3604	Thoune	9'514'298,82	14'218'000,00	13'310'000,00	672'632,20	PI	2,87%
Pestalozzistrasse 85a-b	3600	Thoune	3'902'057,34	4'473'100,00	7'470'000,00	276'915,00	PI	10,72%
Siedlungsstrasse 3, 5, 5a-b, 7, 7a	3603	Thoune	18'074'657,02	15'653'000,00	23'830'000,00	1'024'939,55	PI	2,05%
Von May-Strasse 15, 15a, 17, 19, 21	3604	Thoune	14'093'365,33	12'530'400,00	19'380'000,00	823'933,00	PI	0,59%
Solothurnstrasse 9, 11	3322	Urtenen- Schönbühl	4'646'580,48	4'520'622,00	4'550'000,00	222'922,78	PI	1,33%
Gschwaderstrasse 40 / lfangweg 2, 4, 6, 8	8610	Uster	10'980'949,94	16'039'231,00	23'790'000,00	512'663,75	PI	44,97%
Chemin de Pont-Céard 1, 3	1290	Versoix	10'856'468,53	15'940'682,36	19'900'000,00	995'026,46	PI	1,10%
Route de St-Légier 12, 12a	1800	Vevey	4'109'025,50	5'086'080,00	6'230'000,00	296'209,00	PI	0,00%
Route de St-Légier 8, 8a	1800	Vevey	4'003'281,58	5'257'147,50	6'230'000,00	283'718,00	PI	2,40%
Chemin de Beaulieu 4-7	1752	Villars-sur- Glâne	10'361'788,98	16'167'900,00	12'870'000,00	651'445,00	PI	2,58%
Melchrütistrasse 31, 33, 35, 37, 39	8304	Wallisellen	20'208'736,41	16'539'028,00	30'370'000,00	1'172'982,76	PI	1,12%
Sonnenriedstrasse 3	8855	Wangen	1'994'108,08	2'957'293,72	3'520'000,00	155'466,00	PI	0,32%
Neugrubenstrasse 21, 21a, 23, 23a, 27, 27a, 29, 29a	9500	Wil	21'493'058,32	18'453'711,00	26'750'000,00	1'158'345,00	PI	2,13%
Strahleggstrasse 64, 66, 68	8400	Winterthur	6'133'708,12	8'984'900,00	14'210'000,00	560'019,64	PI	0,08%
Unterwiesenstrasse 2, 4, 6, 8	8408	Winterthur	4'832'443,89	10'693'659,00	12'670'000,00	498'964,40	PI	0,29%
Chemin de Sous Bois 3	1400	Yverdon-les- Bains	4'419'047,87	3'453'706,24	5'900'000,00	275'952,60	PI	0,11%
Caspar-Wüst-Strasse 64, 66 / Rümlangstrasse 86, 88	8052	Zurich	4'749'928,49	10'671'588,00	14'140'000,00	554'671,70	PI	0,31%
Engweg 1, 3	8006	Zurich	21'550'410,62	10'326'546,00	46'690'000,00	877'062,32	PI	10,85%
Herrligstrasse 26, 28, 30	8048	Zurich	19'874'983,39	10'423'517,00	35'950'000,00	536'951,19	PI	27,41%
Schwandenholzstrasse 234, 236, 238, 240	8046	Zurich	13'457'643,33	13'903'411,00	17'030'000,00	763'596,60	DS + PI	1,62%
Stiglenstrasse 59	8052	Zurich	6'559'542,31	9'050'847,00	14'160'000,00	511'737,37	PI	0,63%

Adresse	NPA	Lieu	Prix de revient	Valeur d'assurance	Valeur vénale	Loyers encaissés	Forme de propriété*	Taux de vacance
<b>Immeubles à usage commercial</b>								
Josefstrasse 92	8005	Zurich	8'859'472,87	14'375'805,00	23'530'000,00	1'031'367,33	PI	1,56%
Räffelstrasse 25	8045	Zurich	14'302'341,93	40'845'365,00	30'630'000,00	1'895'824,31	PI	0,04%
<b>Immeubles à usage mixte</b>								
Allschwilerstrasse 38 / Birkenstrasse 43	4055	Bâle	6'070'566,80	3'952'000,00	4'480'000,00	192'385,70	PI	6,58%
Viktoriastrasse 15	3900	Brigue	13'059'943,92	12'996'147,95	16'100'000,00	811'051,15	PI	4,29%
Rte de Florissant 86, 86a	1206	Genève	8'598'799,46	23'622'955,22	22'370'000,00	945'317,00	PI	0,45%
Avenue de la Sallaz 29, 31	1010	Lausanne	8'218'434,70	9'861'242,30	13'640'000,00	661'375,55	PI	1,11%
Avenue de Morges 161 / Rue de Genève 98	1004	Lausanne	8'306'165,77	15'192'163,61	17'720'000,00	936'421,45	PI	0,54%
Winkelriedstrasse 56	6003	Lucerne	42'244'523,75	20'759'600,00	41'410'000,00	1'337'691,75	PI	0,00%
<b>Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</b>			0,00	0,00	0,00	0,00		0,00%
<b>Immeubles vendus</b>								
Neuchlenstrasse 11	9202	Gossau	0,00	0,00	0,00	5'732,00		0,00%
Avenue Charles-Naine 1, 3, 5	2300	La Chaux-de-Fonds	0,00	0,00	0,00	355'264,42		10,70%
Avenue Charles-Naine 7	2300	La Chaux-de-Fonds	0,00	0,00	0,00	112'410,37		13,76%
<b>Total</b>			<b>1'263'736'840</b>	<b>1'450'212'585</b>	<b>1'879'570'000</b>	<b>81'281'172</b>		

\* PI : propriété individuelle ; DS : en droit de superficie

## Mutations au sein du parc immobilier

Désignation de l'immeuble	Type	Date du transfert de propriété
<b>Achats</b>		
Hofackerstrasse 34-36, Dietikon ZH		03.05.23
<b>Ventes</b>		
Avenue Charles-Naine 1/3/5, La Chaux-de-Fonds	Immeuble existant	27.09.23
Avenue Charles-Naine 7, La Chaux-de-Fonds	Immeuble existant	27.09.23

## Résumé de l'inventaire des immeubles

	Prix de revient CHF	%	Valeur vénale CHF	%	Loyers encaissés CHF	%
Immeubles d'habitation	1'154'076'590,95	91,32	1'709'690'000,00	90,96	72'996'331,23	89,81
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>30'020'321,56</i>	<i>2,38</i>	<i>50'900'000,00</i>	<i>2,71</i>	<i>2'818'641,30</i>	<i>3,47</i>
Immeubles à usage commercial	23'161'814,80	1,83	54'160'000,00	2,88	2'927'191,64	3,6
Immeubles à usage mixte	86'498'434,40	6,85	115'720'000,00	6,16	4'884'242,60	6,01
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles vendus	0,00	0,00	0,00	0,00	473'406,79	0,58
<b>Total</b>	<b>1'263'736'840</b>	<b>100,00</b>	<b>1'879'570'000</b>	<b>100,00</b>	<b>81'281'172</b>	<b>100,00</b>

# Index des sociétés immobilières

<b>Société immobilière</b>	<b>Domicile</b>
Arctus Immobilien AG	Zurich
Berval Immobilien AG	Zurich

Le capital-actions des deux sociétés immobilières est détenu à 100% par le fonds immobilier.

# Hypothèques

Durée du	au	Taux d'intérêt	Montant en CHF
<b>Hypothèques remboursées</b>			
23.02.13	28.02.23	1,600%	2'000'000,00
28.11.22	28.02.23	1,130%	1'500'000,00
30.12.22	30.03.23	1,330%	5'000'000,00
31.05.23	31.07.23	1,950%	2'000'000,00
30.05.23	30.08.23	2,000%	1'500'000,00
30.08.23	29.09.23	2,100%	7'000'000,00
28.09.23	28.12.23	2,040%	9'000'000,00
<b>Total des hypothèques remboursées</b>			<b>28'000'000,00</b>

## Hypothèques à la fin de la période comptable

<b>Hypothèques à court terme</b>			
28.12.23	28.02.24	2,020%	5'000'000,00
16.04.14	16.04.24	1,840%	3'000'000,00
24.04.14	24.04.24	1,840%	3'000'000,00
24.04.14	24.04.24	1,900%	3'000'000,00
15.08.23	15.08.24	2,200%	7'000'000,00
30.08.23	30.08.24	2,230%	60'000'000,00
01.11.12	31.10.24	1,550%	2'500'000,00
<b>Total des hypothèques à court terme</b>			<b>83'500'000,00</b>

<b>Hypothèques à long terme (1 à 5 ans)</b>			
01.12.16	28.02.25	1,030%	7'150'000,00
16.04.13	16.04.25	1,850%	12'000'000,00
28.05.15	28.05.25	0,950%	7'725'000,00
18.04.23	17.04.26	2,190%	7'000'000,00
24.04.14	30.04.26	2,000%	350'000,00
24.04.14	30.04.26	2,000%	780'000,00
24.04.14	30.04.26	2,000%	870'000,00
23.04.15	30.04.26	1,100%	4'500'000,00
30.06.21	30.06.26	0,200%	8'550'000,00
30.09.15	30.09.26	0,520%	5'000'000,00
28.12.23	28.12.26	1,490%	20'000'000,00
30.06.21	30.06.27	0,248%	10'000'000,00
07.11.12	08.11.27	1,910%	3'000'000,00
27.11.12	29.11.27	1,950%	6'685'000,00
18.04.13	18.04.28	1,990%	15'000'000,00
22.04.22	30.04.28	1,130%	5'000'000,00
27.06.13	27.06.28	2,120%	2'000'000,00
31.07.23	31.07.28	2,210%	31'200'000,00
<b>Total des hypothèques à long terme (1 à 5 ans)</b>			<b>146'810'000,00</b>

Durée du	au	Taux d'intérêt	Montant en CHF
<b>Hypothèques à long terme (plus de 5 ans)</b>			
24.04.14	30.04.29	2,200%	500'000,00
24.04.14	30.04.29	2,200%	1'000'000,00
25.04.16	30.04.29	0,840%	5'000'000,00
31.05.16	31.05.29	0,900%	1'750'000,00
29.06.16	29.06.29	0,920%	4'000'000,00
04.07.16	04.07.29	0,920%	440'000,00
30.09.19	30.09.29	0,450%	14'000'000,00
20.05.22	20.05.30	1,550%	8'000'000,00
31.12.15	31.12.30	1,190%	11'000'000,00
23.04.15	30.04.31	1,390%	6'000'000,00
30.06.21	30.06.31	0,640%	14'000'000,00
30.09.21	31.10.32	0,720%	15'000'000,00
31.12.12	31.12.32	1,950%	5'500'000,00
09.02.13	08.02.33	2,040%	5'000'000,00
18.04.13	19.04.33	2,080%	6'000'000,00
28.05.13	27.05.33	2,040%	10'000'000,00
24.04.14	24.04.34	2,390%	4'000'000,00
22.04.22	30.04.34	1,520%	5'000'000,00
30.09.21	31.10.34	0,800%	11'000'000,00
23.04.15	30.04.35	1,490%	6'000'000,00
30.09.15	30.09.35	1,460%	13'000'000,00
25.04.16	25.04.36	1,100%	10'000'000,00
31.10.21	31.10.36	0,920%	10'000'000,00
22.04.22	30.04.37	1,620%	7'000'000,00
22.04.22	30.04.37	1,620%	8'000'000,00
01.12.22	30.11.37	2,040%	5'000'000,00
<b>Total des hypothèques à long terme (plus de 5 ans)</b>			<b>186'190'000,00</b>
<b>Total</b>			<b>416'500'000,00</b>

#### Transactions effectuées entre les placements collectifs selon l'art. 101, al. 3 OPC-FINMA

En 2023, aucune transaction n'a été effectuée entre les placements collectifs de capitaux de Swisssanto Fondsleitung AG.

# Rapport d'évaluation

## Mandat

Conformément à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), la valeur de marché des immeubles détenus par des fonds immobiliers suisses doit être déterminée par des experts indépendants chargés des estimations pour l'établissement des comptes annuels.

À votre demande, nous avons évalué les immeubles détenus par Swisscanto (CH) REAL ESTATE FUND RESPONSIBLE IFCA (SWC REF RESPONSIBLE IFCA) au 31 décembre 2023. À la date de clôture du bilan, le portefeuille du fonds englobait 125 biens immobiliers. Aucun immeuble ne se trouve actuellement en phase de construction. Une acquisition de regroupement a été effectuée pendant la période sous revue (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023). Deux immeubles ont été vendus durant cette période.

Les documents nécessaires aux évaluations ont été préparés par la direction du fonds ainsi que par les sociétés de gestion compétentes. Pour chaque immeuble, les évaluations se fondent d'une part sur le jugement et l'analyse de ces documents, sur des visites à intervalles réguliers sur place ainsi que sur l'appréciation de la situation générale et particulière du marché. Les experts chargés des estimations immobilières de Wüest Partner agréés par la FINMA pour SWC REF RESPONSIBLE IFCA ont assuré l'ensemble du mandat en concertation avec la direction du fonds, depuis la définition des critères d'estimation et la saisie des données dans le logiciel d'estimation jusqu'au contrôle et la remise des résultats en passant par les travaux d'estimation, de manière neutre et ce, uniquement dans le cadre de leur mandat d'estimation indépendante.

## Critères d'évaluation

Wüest Partner confirme que les évaluations correspondent aux prescriptions légales de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et sur l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC) ainsi qu'aux directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) et sont en outre en accord avec les critères d'évaluation habituelle de la branche. La valeur de marché établie par immeuble doit s'entendre comme « fair value », c'est-à-dire comme le prix de vente vraisemblablement réalisable dans l'environnement de marché actuel à des conditions normales, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

## Méthode d'évaluation

Les évaluations sont effectuées selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie (discounted cash-flow, DCF). Dans la méthode DCF, la valeur de marché d'un immeuble est déterminée par la somme des produits nets futurs attendus, escomptés à la date de référence. Le produit net de chaque immeuble est escompté conformément au marché et ajusté au risque encouru, compte tenu des chances et risques correspondants.

Dans le cadre de l'évaluation, l'on procède à une analyse et à une appréciation détaillées des revenus et des coûts. Les bases à disposition de l'expert en évaluation sont les valeurs d'imputation par immeuble des années écoulées, l'état locatif actuel ainsi que l'ensemble des informations du marché. C'est sur ce fondement que sont appréciés les flux de trésorerie futurs et que le taux d'actualisation est fixé. Les évaluations sont établies dans la perspective de la poursuite de l'utilisation actuelle; autrement dit les éventuels changements d'affectation, les surélévations et les densifications ne sont pas pris en compte dans l'appréciation.

## Indépendance et confidentialité

Les experts agréés de Wüest Partner confirment leur indépendance et garantissent le traitement confidentiel des informations relatives à leur mandat d'évaluation.

## Résultats

Au 31 décembre 2023, la valeur de marché des 125 immeubles existants a été évaluée par les experts à 1'879'570'000 CHF. L'acquisition de regroupement de l'immeuble « Hofackerstrasse 34/36 à Dietikon » pour la somme de 6'343'045 CHF étant comprise dans ce montant, la valeur totale du portefeuille s'élève également à 1'879'570'000 CHF.

La valeur de marché des 125 immeubles déjà intégrés au portefeuille de SWC REF RESPONSIBLE IFCA au 31.12.2022 a augmenté de 18'740'000 CHF, soit +1,01%.

Les travaux de rénovation planifiés pour les dix prochaines années ont été vérifiés. Par conséquent, on a procédé à une nouvelle évaluation et, si nécessaire, à une rectification du calendrier et de l'étendue des investissements pour certains immeubles.

Les taux d'actualisation utilisés dans les évaluations reposent sur une observation continue du marché immobilier, notamment des rendements payés dans les transactions de gré à gré. Le taux d'actualisation réel moyen pondéré en fonction de la valeur de marché et applicable à tous les immeubles existants au 31.12.2023 s'établit à 2,84% (année précédente : 2,82%), la fourchette des immeubles considérés isolément allant de 2,40% à 3,30% (année précédente : de 2,40% à 3,30%). Le rendement brut actuel de la totalité des immeubles est de 4,46%.

## Wüest Partner AG

Zurich, le 31 décembre 2023

Christoph Axmann MRICS  
Responsable du mandat

Dr. Andreas Bleisch  
Responsable du mandat adj.

Zurich, le 4 avril 2024

## Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

À l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds sur les comptes annuels de

### Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA, Zurich

#### Rapport relatif à l'audit des comptes annuels



##### Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA, comprenant le compte de fortune au 31. Décembre 2023, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 3, 5, 14 + 15, 17 - 27) ci-joints sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.



##### Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction de fonds, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.



##### Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion d'audit sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons

acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.



### **Responsabilités du Conseil d'administration de la direction de fonds relatives aux comptes annuels**

Le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.



### **Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels**

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion d'audit. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et les NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- ▶ nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- ▶ nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne de la direction de fonds pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la direction de fonds.
- ▶ nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration de la direction de fonds, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

Ernst & Young SA

Patrick Schwaller  
Expert-réviseur agréé  
(Auditeur responsable)

Yves Lauber  
Expert-réviseur agréé