



Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible Swiss Commercial Fonds immobilier de droit suisse

Rapport annuel au 31 décembre 2023

Swisscanto
Fondsleitung AG



Swisscanto

Contenu

Organisation et distribution	3
Indicateurs financiers	5
Rapport du gérant de fortune	6
Rapport de durabilité	11
Indicateurs environnementaux	12
Compte de fortune	14
Compte de résultat	15
Commentaires sur les comptes annuels	16
Informations supplémentaires et opérations hors bilan	17
Rémunérations et distribution	18
Principes de calcul de la valeur d'inventaire nette	19
Inventaire des immeubles à la fin de la période comptable	21
Hypothèques	23
Rapport d'évaluation	24
Rapport de la société d'audit	26

Le fonds Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible Swiss Commercial est négocié à la bourse SIX Swiss Exchange sous le numéro de valeur 11 195 919.

D'autres informations sont disponibles sur le site 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

Direction du fonds	Swisscanto Fondsleitung AG Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich
Conseil d'administration	Daniel Previdoli , président Membre de la Direction et responsable Products, Services & Directbanking, Zürcher Kantonalbank Christoph Schenk , vice-président Membre de la Direction et responsable Investment Solutions, Zürcher Kantonalbank Regina Kleeb , membre Membre indépendante du Conseil d'administration, Master of Advanced Studies in Bank Management (IFZ) Thomas Fischer , membre (depuis le 3.1.2023) Membre de la Direction et General Counsel, Zürcher Kantonalbank
Direction	Hans Frey Gérant Andreas Hogg Responsable Risk, Finance & Services Silvia Karrer Responsable Administration & Operations
Asset Management	Zürcher Kantonalbank Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich
Commission de placement	Stephan Kloess , président Kloess Real Estate, Altendorf Gian Reto Lazzarini , vice-président CMI Partner AG, Altendorf David Michaud , membre Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne Bruno Brühlhart , membre Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg
Comptabilité du fonds	La comptabilité et les travaux de clôture sont effectués par la direction du fonds.
Gestionnaires d'immeubles	Apleona Schweiz AG, Wallisellen EIKO Verwaltungs AG, Saint-Gall PRIVERA AG, Gümligen Wincasa AG, Winterthur
Experts chargés des estimations	Sönke Thiedemann , Senior Director chez CBRE AG Diplômé d'études commerciales, FRICS CFA, Master of Science in Real Estate (GSU) Yves Cachemaille , Senior Director chez CBRE SA Expert en évaluations immobilières avec brevet fédéral, gérant immobilier avec brevet fédéral
Banque dépositaire et agent payeur	Zürcher Kantonalbank Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich
Société d'audit	Ernst & Young SA Maagplatz 1, 8010 Zurich
Distribution Suisse	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
Données clés				
Valeur d'inventaire par part	CHF	99,53	101,93	103,39
Moins frais accessoires 2,8%	CHF	-2,79	-2,85	-2,89
Moins commission 2,0%	CHF	-1,99	-2,04	-2,07
Prix de rachat par part	CHF	94,75	97,04	98,43
Dernier cours de bourse à la date de clôture	CHF	99,20	97,95	115,00
Cours de bourse le plus haut	CHF	104,20	115,00	128,00
Cours de bourse le plus bas	CHF	85,80	78,10	109,80
Agio/disagio		-0,34%	-3,90%	11,23%
Taux d'actualisation moyen		3,28%	3,17%	3,19%
Valeur fiscale (au 31.12.)	CHF	1,23	1,01	1,89
Rendement et performance				
Performance		5,45%	-11,52%	1,75%
SXI Real Estate Fund TR (indice de référence)		5,03%	-15,17%	7,32%
Rapport cours/bénéfice (ratio P/E)		56,47	36,40	27,29
Rapport cours/cash-flow (ratio P/CF)		26,99	23,53	26,10
Rendement des placements		1,79%	2,71%	4,29%
Rendement des fonds propres (ROE)		1,72%	2,60%	4,10%
Rendement du capital investi (ROIC)		1,76%	2,05%	3,13%
Rendement net des constructions achevées		3,81%	3,71%	3,69%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		74,60%	73,29%	70,44%
Taux de perte sur loyers		6,24%	6,19%	7,82%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} CCT)		0,76%	0,78%	0,80%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} VM)		1,10%	1,00%	0,91%
Compte de fortune				
Immeubles à la valeur vénale	mio CHF	733,36	737,83	670,06
Fortune nette du fonds	mio CHF	517,84	530,29	537,88
Coefficient d'endettement		26,93%	25,43%	16,89%
Parts / distribution				
Nombre de parts en circulation		5'202'605	5'202'605	5'202'605
Parts dénoncées		0	0	0
Distribution par part				
imposable	CHF	0,00	0,00	0,00
non imposable	CHF	4,15	4,15	4,15
Rendement de la distribution		4,18%	4,24%	3,61%
Coefficient de distribution (ratio pay-out)		112,90%	99,70%	101,37%
Année de création		2010		

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'achats 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 adjugé 5%, alors qu'il avait dévissé 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.

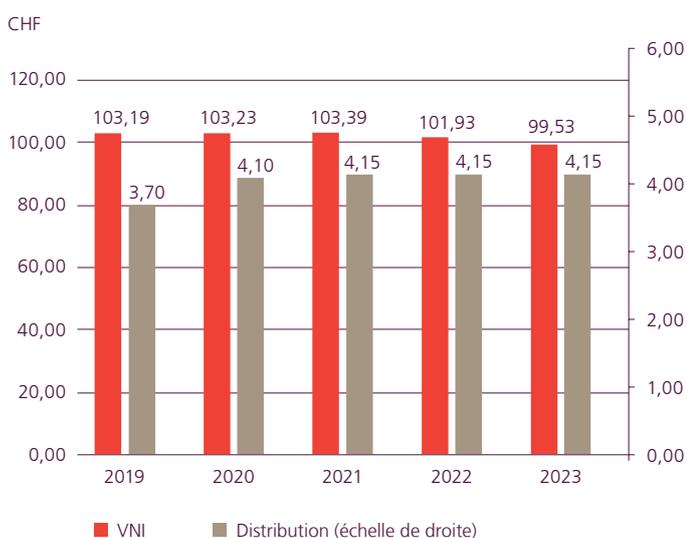
La robustesse des marchés locatifs a continué de soutenir de manière significative la catégorie « Immobilier Suisse », le taux de

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 Swiss Commercial, lancé en 2010, investit dans des immeubles commerciaux et à usage mixte dans toutes les régions de Suisse. Il est positionné sur le segment Core/Coreplus. Il se conforme par ailleurs à la politique adoptée en matière de durabilité. La stratégie de placement comprend la réalisation durable de revenus courants stables. Les immeubles sont détenus directement par le fonds et les distributions sont donc exonérées d'impôts pour les investisseurs. Le fonds suit une stratégie de croissance responsable visant à accroître la diversification et à renforcer les sources de revenus ainsi que la liquidité des parts.

Evolution de la valeur d'inventaire nette et distribution



Source : Asset Management de la Zürcher Kantonalbank 31.12.2023

Comparatif de performance 2023



Source : Asset Management de la Zürcher Kantonalbank 31.12.2023

Résultats

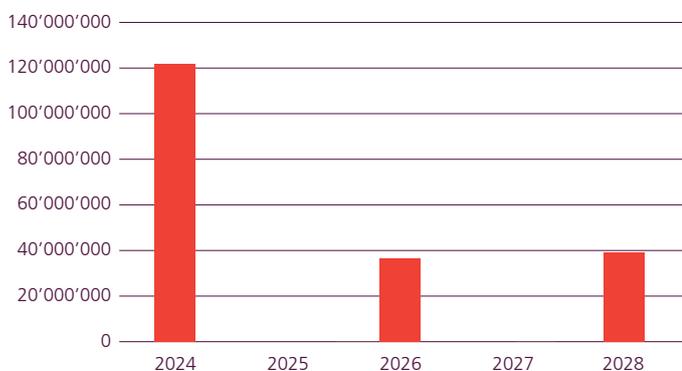
Malgré un environnement difficile, le fonds Swisscanto (CHF) Real Estate Fund Responsible Swiss Commercial a dégagé un solide résultat pendant l'exercice 2023. Sur le marché financier, il s'est adjugé une performance globale positive de 5,5% (année précédente : -11,5%), ce qui a valu à l'agio de se redresser quelque peu, de -3,9% à -0,3%, alors que le rendement de distribution demeurait attractif, à 4,2%.

L'évolution négative de la valeur des immeubles et le renchérissement des coûts de refinancement ont toutefois pesé sur le résultat total, en repli à 9,1 millions de CHF, contre 14,0 millions l'année précédente. Conséquence, le rendement des placements s'est contracté de 2,7% à 1,8% et le rendement des fonds propres a reculé de 2,6% à 1,7%. Ce résultat comprend un résultat net de 19,1 millions de CHF (année précédente : 21,7 millions) et des pertes en capital non réalisées de -10,0 millions de CHF (année précédente : -7,7 millions de CHF). Le taux de perte sur loyers du fonds est resté stable à 6,2%, la marge EBIT s'est améliorée à 74,6% (année précédente : 73,3%) et le rendement net des constructions achevées a légèrement progressé de 3,71% en 2022 à 3,81%.

Passée de 746,3 millions de CHF à 742,7 millions de CHF au 31.12.2023, la fortune totale du fonds a été financée par des fonds de tiers à hauteur de 26,9% (année précédente : 25,4%), soit 197,5 millions de CHF (année précédente : 187,7 millions). Le financement externe affiche une durée moyenne de 1,5 an (année précédente : 0,25 an) et un taux d'intérêt de 2,2% (année précédente : 1,4%). Les impôts de liquidation sont restés inchangés à 17,5 millions de CHF et la fortune nette s'est tassée à 517,8 millions de CHF, contre 530,3 millions en 2022.

Expiration des hypothèques

CHF



Source : Asset Management de la Zürcher Kantonalbank 31.12.2023

Comme l'année précédente, le fonds s'apprête à distribuer 4,15 CHF par part au titre de l'exercice 2023. Ce montant correspond à la redistribution intégrale du résultat net, augmentée d'une participation provenant du bénéfice reporté. Le taux de distribution ressort à 112,9% (année précédente : 99,7%).

Portefeuille

Toujours investi dans 30 biens immobiliers, pour une valeur de marché de 733,4 millions de CHF (année précédente : 737,8 millions), le portefeuille n'a pas vu sa composition évoluer.

Sa valeur s'est inscrite en repli à -1,4% en termes nets. Cette dévalorisation s'explique par le renchérissement du taux d'es-compte moyen, à 3,28%, contre 3,17% en 2022, que la hausse des revenus locatifs consécutive à l'adaptation de l'indice n'est pas parvenue à compenser entièrement.

Bien diversifié, le portefeuille commercial est dominé par les segments Bureaux et Surfaces de vente, qui s'adjugent respectivement 39% (année précédente : 38%) et 20% (année précédente : 20%), des recettes, suivis par les segments Commerce et artisanat, avec 13% (année précédente : 14%) et Entrepôts, avec 11% (année précédente : 11%). A cela s'ajoutent les 7% qui reviennent, comme en 2022, au segment résidentiel.

Privilégiant toujours, sur le plan régional, l'axe économique majeur qui relie Zurich, Berne, Lausanne et Genève, le fonds demeure, comme en 2022, investi à 33% en Suisse du Nord-Ouest, à 25% dans la région de Zurich et à 12% en Suisse romande.



Muttenz, Eptingerstrasse 51

Activités de placement et gestion des immeubles

	mio CHF
Total des immeubles au 31.12.2022	737,83
Achats	–
Ventes	–
Investissements dans de nouveaux objets	–
Frais de remise en état portés à l'actif	5,58
Réévaluations	–10,05
Total des immeubles au 31.12.2023	733,36

Source : Asset Management de la Zürcher Kantonalbank 31.12.2023

Si diverses acquisitions ont été étudiées pendant l'exercice écoulé, le coefficient d'endettement actuel et l'absence de réelles opportunités ont amené le fonds à renoncer finalement à tout achat.

L'accent a été résolument mis sur la stabilisation de la situation locative, l'entretien durable des bâtiments et l'optimisation du parc immobilier existant. Malgré un contexte globalement difficile, ces mesures ont permis de maintenir le taux de perte sur loyers inchangé, à 6,2%.

De nombreux succès ont été remportés sur le front locatif, notamment dans l'immeuble situé à Bussigny (Boulevard de l'Arc-en-ciel 36), dont le taux de vacance a pu être abaissé de 19,8% à 12,6%.

A Etoy (Route de la Chenalette), la location de locaux à un équipementier pour motos bien connu s'est traduite par la résorption complète, à la date de clôture, du taux de vacance, qui était de 23,5% en 2022. A la fin de l'année, l'immeuble était donc entière-

ment loué et affichait fièrement une durée moyenne pondérée des baux non expirés (WAULT) supérieure à 6 ans.

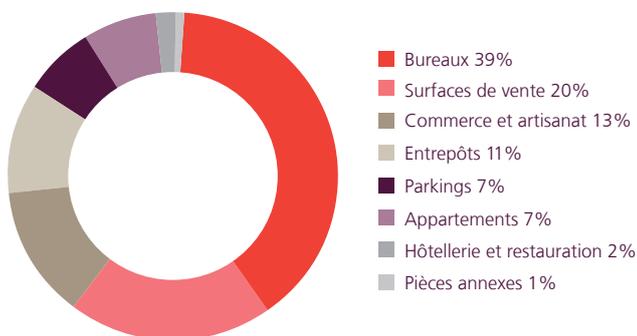
De même, à Hünenberg (Bösch 80a, b), le taux de vacance à la date de clôture a été ramené de 19,5% à 7,6% grâce à quelques nouveaux baux et à la location de surfaces supplémentaires à un locataire existant. De belles réussites qui ont permis de compenser l'expiration de la garantie de loyer de l'immeuble situé à Root (Oberfeld 15–17). Ailleurs, plusieurs baux ont été prolongés par anticipation, comme à Dietikon (Löwenstrasse 15–17) et Hünenberg (Bösch 80a, b) ou encore à Zurich (Schaffhauserstrasse 466). De quoi maintenir la WAULT à un niveau élevé, à 5,6% contre 6,0% l'année précédente, et accroître un peu plus encore la diversification des revenus. Pour preuve, la part des 10 plus gros locataires dans les recettes locatives a fléchi à 34% (année précédente : 36%).

Par ailleurs, divers aménagements ont été effectués afin d'optimiser les biens immobiliers.

À Hünenberg (Bösch 80a, b), le gaz consommé pour la production de chaleur a été remplacé par une pompe à chaleur et des panneaux photovoltaïques ont été installés sur le toit. A Zurich (Hohlstrasse 550), le garage souterrain a été entièrement rénové et équipé de bornes de recharge électrique.

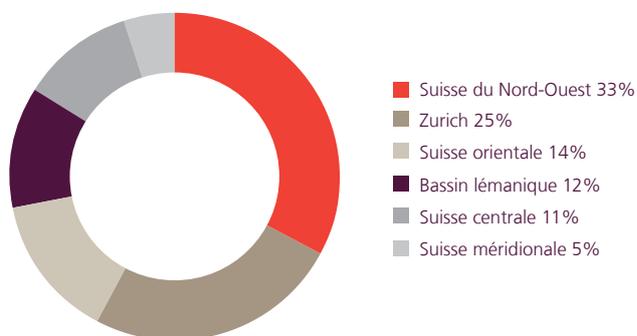
Enfin, la vente de l'immeuble de MuttENZ (Eptingerstrasse 51) a été actée pour la fin de l'exercice 2024. Il faut dire que cet immeuble ne correspond plus aux besoins du portefeuille compte tenu de l'expiration des contrats de bail et des investissements immobiliers nécessaires.

Allocation d'utilisation en % des recettes locatives



Source : Asset Management de la Zürcher Kantonalbank 31.12.2023

Allocation géographique en % des valeurs vénales



Source : Asset Management de la Zürcher Kantonalbank 31.12.2023



Hünenberg, Bösch 80a/b



Vevey, Rue de Lausanne 31



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

Perspectives

Le fonds entend reconduire en 2024 la stratégie qui a fait ses preuves jusqu'ici, à savoir poursuivre l'optimisation du résultat net et maintenir sa trajectoire de croissance responsable, en tenant compte des conditions prévalant sur les marchés des capitaux.

L'accent sera clairement mis sur la réduction des taux de vacance et l'optimisation constante des coûts. À ce titre, les immeubles situés à Root (Oberfeld 15–17) et à Bussigny (Boulevard de l'Arc-en-ciel 36), sont les premiers concernés.

Dans le droit fil de sa stratégie d'optimisation de la qualité du portefeuille, le fonds cèdera l'immeuble de Muttenz (Eptingerstrasse 51) début 2025. Il envisage également d'autres désinvestissements afin d'améliorer sa structure de refinancement.

Fidèle à sa pratique en matière de distribution, le fonds compte de nouveau verser l'intégralité de son résultat net aux investisseurs. Le report à compte nouveau de 9,4 millions de CHF servira à stabiliser la distribution et sera réduit à moyen terme.

Pour finir, le fonds est résolument engagé dans l'amélioration de ses performances en matière de durabilité. En poursuivant sa trajectoire de réduction des émissions de CO₂ et l'optimisation de l'exploitation des bâtiments, il entend confirmer le bon score décerné par le GRESB en 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.

4 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 86 points, 4 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 CO₂

La part des énergies renouvelables (hors consommation électrique des locataires) était d'environ 39,9% en 2022, contre 34,7% en 2017. Parallèlement, la part des énergies fossiles dans la consommation d'énergie a chuté de 59,2% à 53,5%. En 2022, l'intensité énergétique moyenne était de 68,5 kWh/m² (année précédente : 75,0) et l'intensité des émissions de gaz à effet de serre de 7,4 kg CO₂e/m² (année précédente : 8,3). Des indicateurs environnementaux détaillés du fonds figurent à la page 12.

La trajectoire de réduction comme outil de pilotage

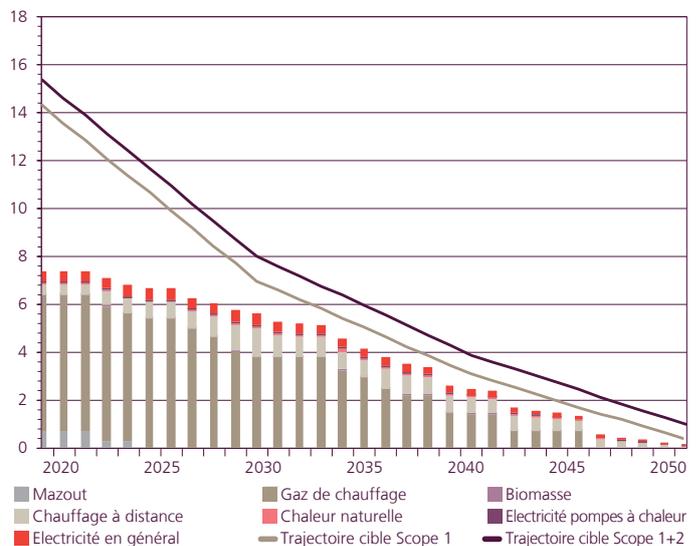
Le fonds maintient résolument le cap sur les énergies renouvelables et moins polluantes. Dans la droite ligne de l'Accord de Paris sur le climat, le portefeuille immobilier s'est vu assigner un objectif de zéro émission nette d'ici à 2050 pour les émissions du champ d'application 1 résultant de l'exploitation. 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 CO₂e/m² (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 200 locataires commerciaux ainsi que les 70 locataires résidentiels du fonds ont été contactés. Respectivement 18% et 49% ont rempli le questionnaire dans son intégralité. Sur une échelle de 0 à 10, la satisfaction moyenne des locataires commerciaux s'établit à 6,0 (indice de référence : 6,8) et celle des locataires résidentiels à 6,9 (indice de référence : 7,7).

Trajectoire de réduction

Intensité des émissions en kg CO₂e par m² 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 ₂ e standardisé ¹⁾	Unité	2021	2022
Couverture			
Surface totale SREcalc ²⁾	m ² SRE	151'100	199'619
Surface déterminante SREcalc ²⁾	m ² SRE	148'826	192'051
Rapport SREcalc déterminante/SL	–	1,14	1,14
Taux de couverture	% SRE	98,5%	96,2%
Energie			
Consommation d'énergie	MWh/a	11'168	13'149
Intensité énergétique	kWh/m²SRE	75,00	68,50
Combustibles	% de l'énergie	50,9%	50,3%
Fioul	% de l'énergie	4,1%	4,2%
Gaz de chauffage ³⁾	% de l'énergie	45,2%	45,1%
Biomasse	% de l'énergie	1,6%	1,0%
Chaleur	% de l'énergie	16,3%	16,9%
Chauffage de proximité et chauffage à distance	% de l'énergie	11,7%	7,7%
Chaleur ambiante	% de l'énergie	4,7%	9,2%
Electricité	% de l'énergie	32,7%	32,8%
Electricité chaleur/pompe à chaleur	% de l'énergie	1,9%	3,7%
Electricité générale ⁴⁾	% de l'énergie	30,9%	29,2%
Informations complémentaires sur l'énergie			
Energie renouvelable	% de l'énergie	38,3%	39,9%
Energie fossile	% de l'énergie	55,2%	53,5%
Emissions			
Emissions directes de CO ₂	tCO ₂ /a	1'034	1'216
Intensité des émissions directes de CO ₂	kgCO ₂ /m ² SRE	6,9	6,3
Emissions de GES	tCO₂/a	1'232	1'418
Intensité des émissions de GES	kgCO₂/m²SRE	8,3	7,4
Emissions du champ d'application 1	% des émissions	84,2%	86,0%
Emissions du champ d'application 2	% des émissions	15,8%	14,0%
Eau			
Consommation d'eau⁵⁾	m³/a	43'574	63'973
Intensité en eau	m³/m²SRE	0,293	0,333

¹⁾ Bilan énergétique et CO₂e 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 CO₂ 2023 v1.2. Le calcul des émissions repose sur l'approche géographique («location-based»).

²⁾ 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).

³⁾ 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.

⁴⁾ 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.

⁵⁾ 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
Actif		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1'599'604,51	1'636'226,60
Immeubles, répartis en:		
Immeubles à usage commercial	652'761'000,00	657'681'000,00
Immeubles à usage mixte	80'600'000,00	80'150'000,00
Total des immeubles	733'361'000,00	737'831'000,00
Autres actifs	[1] 7'734'983,29	6'802'921,21
Fortune totale du fonds	742'695'587,80	746'270'147,81
Passif		
Passif circulant, répartis en:		
Hypothèques à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	[2] -122'000'000,00	-187'660'000,00
Autres engagements à court terme	[3] -9'872'142,36	-10'770'534,54
Total des engagements à court terme	-131'872'142,36	-198'430'534,54
Engagements à long terme, réparti en:		
Hypothèques à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques	[2] -75'500'000,00	0,00
Total des engagements à long terme	-75'500'000,00	0,00
Total des engagements	-207'372'142,36	-198'430'534,54
Fortune nette du fonds avant impôts de liquidation estimés	535'323'445,44	547'839'613,27
Impôts de liquidation estimés	[4] -17'483'000,00	-17'547'000,00
Fortune nette du fonds	517'840'445,44	530'292'613,27
Evolution du nombre de parts		
Position au début de la période comptable	5'202'605	5'202'605
Parts émises	0	0
Parts rachetées	0	0
Position à la fin de la période comptable	5'202'605	5'202'605
Nombre de parts dénoncées	0	0
Valeur d'inventaire nette d'une part à la fin de la période comptable	99,53	101,93
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	530'292'613,27	537'884'565,07
Distribution	-21'590'810,75	-21'590'810,75
Résultat de l'achat et de la vente de parts, hors participation aux revenus courus	0,00	0,00
Résultat total	9'138'642,92	13'998'858,95
Augmentation / réduction nette des comptes de provisions	0,00	0,00
Augmentation / réduction nette des comptes d'amortissement des immeubles	0,00	0,00
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	517'840'445,44	530'292'613,27
Informations sur le bilan		
Comptes d'amortissement	0,00	0,00
Comptes de provisions	0,00	0,00
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

	01.01.23	01.01.22
	31.12.23	31.12.22
Revenus		
Revenus des avoirs postaux et bancaires	7'144,19	1'110,95
Intérêts négatifs [5]	0,00	-22'977,50
Loyers encaissés	33'161'357,14	32'610'990,03
Intérêts intercalaires portés à l'actif	3'853,75	377,30
Autres revenus	401'067,57	368'925,20
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0,00	0,00
Total des produits	33'573'422,65	32'958'425,98
Charges		
Intérêts négatifs perçus [5]	0,00	2'344,44
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-3'876'986,48	-565'544,00
Autres intérêts passifs	-108'383,82	-76'143,87
Entretien et réparations [6]	-1'457'282,04	-1'709'300,02
Gestion des biens immobiliers, répartis en:		
Frais liés aux immeubles	-1'524'508,62	-1'635'357,58
Frais d'administration [7]	0,00	0,00
Impôts et taxes	-1'860'090,45	-1'763'802,15
Frais d'évaluation	-97'550,00	-52'010,00
Frais d'audit	-88'236,50	-72'236,50
Rémunérations réglementaires versées:		
à la direction [8]	-5'331'811,00	-5'314'875,00
à la banque dépositaire	-89'094,55	-84'463,90
aux gestionnaires de biens immobiliers [7]	0,00	0,00
Autres charges	-15'994,20	-31'836,81
Total des charges	-14'449'937,66	-11'303'225,39
Résultat net	19'123'484,99	21'655'200,59
Gains et pertes en capital réalisés	0,00	43'851,39
Résultat réalisé	19'123'484,99	21'699'051,98
Gains et pertes en capital non réalisés, y compris impôts de liquidation [9]	-9'984'842,07	-7'700'193,03
Résultat total	9'138'642,92	13'998'858,95
Utilisation du résultat		
Produit net de l'exercice	19'123'484,99	21'655'200,59
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	11'826'707,06	11'762'317,22
Résultat disponible pour être réparti	30'950'192,05	33'417'517,81
Résultat prévu pour être distribué aux investisseurs	-21'590'810,75	-21'590'810,75
Résultat retenu pour être réinvesti	0,00	0,00
Report à compte nouveau	9'359'381,30	11'826'707,06

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 (5,77 millions de CHF), des comptes de régularisation actifs (1,02 million de CHF) et de créances envers des locataires et envers des tiers (0,94 million de CHF).
- [2] Voir la liste des hypothèques en page 23.
- [3] Les autres engagements comprennent essentiellement les engagements découlant des décomptes des frais accessoires (5,05 millions de CHF), les comptes de régularisation passifs (3,07 millions de CHF) et les soldes créditeurs, avances de location comprises (1,75 million de CHF).
- [4] Les impôts de liquidation estimés ont diminué de 0,06 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 dépenses du poste « Entretien et réparations », d'un total de 1,46 million de CHF, comprennent des frais d'entretien de 1,20 million de CHF et des frais de réparation de 0,26 million de CHF. Par ailleurs, des frais de rénovation d'un montant de 5,36 millions de CHF ont été portés à l'actif sans toutefois figurer sous cette rubrique.
- [7] Les frais de gérance immobilière et les frais de gestion figurent dans la rémunération réglementaire en faveur de la direction du fonds.
- [8] La rémunération réglementaire versée à la direction du fonds comprend une commission d'administration forfaitaire s'élevant à 0,45% de la fortune totale du fonds et une commission de 6% des loyers encaissés pour l'administration des biens immobiliers.
- [9] La perte en capital non réalisée de CHF 9,98 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

	Part au 31.12.2023
Siegfried AG	10,3%

Engagements non comptabilisés au bilan / engagements conditionnels

Il existe des engagements hors bilan pour des projets de construction ou de réparation d'un montant de 1,73 million de CHF. Par ailleurs, un contrat a été passé en la forme authentique pour la vente d'un immeuble à hauteur de 6,4 millions de CHF, avec transfert de propriété début 2025. En revanche, il n'existe 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 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023, cette disposition a concerné l'immeuble situés à Vevey (Rue de Lausanne 31).

Aspects juridiques

Le fonds Swisssanto (CH) Real Estate Fund Responsible Swiss Commercial n'est impliqué dans aucune affaire juridique importante.

Crédit photos

La photo de couverture représente l'immeuble situé Boulevard de l'Arc-en-ciel 36 à Bussigny-près-Lausanne.

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	0,80%	Fortune totale du fonds	0,45%	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.	0,05%	Fortune nette du fonds	0,02%	Fortune nette du fonds

Au total, 37'788 CHF de commissions de construction ont été prélevés au fonds pendant l'exercice 2023. Il n'y a eu aucune commission d'achat ni de vente.

Distribution pour l'exercice

Dividendes ordinaires

Date de détachement		24.04.24
Date de paiement		26.04.24
Brut par part	CHF	4,15
./. 35% impôt anticipé suisse ¹⁾	CHF	0,00
Net par part	CHF	4,15

¹⁾ Les revenus tirés de la propriété foncière directe ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

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.
- 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 diminuée des engagements éventuels du fonds immobilier et des impôts vraisemblablement dus en cas de liquidation 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
Immeubles d'habitation			0,00	0,00	0,00	0,00		0,00%
Immeubles à usage commercial								
Laurenzenvorstadt 85–89/95	5000	Aarau	16'659'807,04	17'671'000,00	15'310'000,00	702'316,80	PPE + PI	3,08%
Aeschenvorstadt 57	4051	Bâle	34'073'069,95	19'556'000,00	41'470'000,00	1'226'837,18	PI	5,55%
Boulevard de l'Arc-en-ciel 36	1030	Bussigny-près-Lausanne	25'938'882,82	25'725'016,80	18'640'000,00	1'114'484,45	PI	17,22%
Löwenstrasse 15, 17	8953	Dietikon	28'688'242,10	31'529'778,00	28'720'000,00	1'129'398,92	PI	0,79%
St. Gallerstrasse 16	8353	Elgg	9'086'905,55	6'835'122,00	9'210'000,00	406'281,90	PI	0,44%
Route de Belle-Fontaine / Route de la Chenalette	1163	Etoy	25'930'931,91	18'685'069,00	21'920'000,00	1'193'898,05	PI	6,06%
Via Danas 3	6929	Gravesano	17'255'588,20	13'096'692,89	17'810'000,00	958'272,00	PI	0,00%
Bösch 80a, b	6331	Hünenberg	20'732'494,07	15'114'000,00	18'420'000,00	901'183,37	PI	15,69%
Bauelenzelgstrasse 8, 10	8194	Hüntwangen	14'604'095,96	9'141'409,00	15'100'000,00	857'535,77	PI	0,02%
Einkaufszentrum Seepark Bleichstrasse 15	8280	Kreuzlingen	49'346'109,04	46'652'000,00	45'560'000,00	2'022'645,91	PI	7,48%
Alpenblickstrasse 25	8853	Lachen	6'913'776,44	2'880'987,05	6'670'000,00	300'916,35	PI	0,00%
Via Serafino Balestra 17	6600	Lugano	23'243'922,54	19'509'080,75	20'120'000,00	1'019'444,00	PI	1,69%
Eptingerstrasse 51	4132	Muttenz	10'219'045,05	12'434'000,00	5'980'000,00	715'356,00	PI	0,00%
Industriestrasse 15	4623	Neuendorf	18'802'900,74	18'231'799,00	25'410'000,00	1'597'010,06	DS + PI	0,00%
Schaffhauserstrasse 110	8152	Opfikon	16'674'581,91	20'836'098,00	16'700'000,00	668'661,80	PI	9,42%
Wanistrasse 5	8422	Pfungen	18'679'247,27	12'898'537,00	26'521'000,00	1'322'182,20	PI	0,00%
Avenue des Baumettes 5, 5a–c, 7, 7a–c	1020	Renens	46'094'786,66	58'723'887,60	37'080'000,00	2'019'868,01	PI	19,07%
Oberfeld 15–17	6037	Root	58'661'459,58	44'710'915,00	54'570'000,00	1'870'156,65	PI	23,50%
Heiligkreuzstrasse 5	9008	St-Gall	42'472'287,52	28'616'000,00	39'660'000,00	1'854'245,60	PI	0,00%
Bernstrasse Ost 24	5034	Lausanne	13'358'132,73	9'118'000,00	12'080'000,00	571'820,40	PI	0,00%
Bahnhofstrasse 82	9240	Uzwil	15'803'268,87	16'986'000,00	15'630'000,00	792'541,75	PI	0,77%
Rue de Lausanne 31	1800	Vevey	9'476'530,64	11'672'877,60	8'550'000,00	375'552,10	PI	5,09%
Untere Brühlstrasse 4	4800	Zofingue	71'137'689,94	58'816'000,00	83'410'000,00	3'927'238,80	PI	0,00%
Hohlstrasse 550	8048	Zurich	34'835'451,95	28'297'428,00	43'880'000,00	1'778'639,49	PI	1,97%
Schaffhauserstrasse 466	8052	Zurich	10'551'926,74	7'751'248,00	12'470'000,00	428'377,20	PI	0,13%
Selnaustrasse 33	8001	Zurich	11'349'037,73	4'540'993,00	11'870'000,00	308'968,20	PI	0,00%
Immeubles à usage mixte								
Mellingerstrasse 18	5400	Baden	47'769'521,60	24'039'000,00	41'960'000,00	1'425'351,40	PI	1,77%
Kirchweg 127	8102	Oberengstringen	7'437'074,67	4'817'654,00	7'180'000,00	274'353,00	PI	0,00%
Industriepark 11	8610	Uster	11'421'275,80	7'645'416,00	12'050'000,00	549'815,60	PI	0,23%
Mürgelistrasse 1–5	4529	Zuchwil	15'727'708,91	13'399'353,00	19'410'000,00	831'936,88	PI	1,70%
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction			0,00	0,00	0,00	0,00		0,00%
Immeubles vendus								
Dorfstrasse 1–3	9423	Altenrhein	0,00	0,00	0,00	16'067,30		0,00%
Total			732'945'754	609'931'362	733'361'000	33'161'357		

* PI : propriété individuelle ; PPE : propriété par étages ; DS : en droit de superficie

Mutations au sein du parc immobilier

Désignation de l'immeuble	Type	Date du transfert de propriété
Achats		
Nulle		
Ventes		
Nulle		

Résumé de l'inventaire des immeubles

	Prix de revient CHF	%	Valeur vénale CHF	%	Loyers encaissés CHF	%
Immeubles d'habitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles à usage commercial	650'590'172,95	88,76	652'761'000,00	89,01	30'063'832,96	90,66
<i>dont en droit de superficie</i>	18'802'900,74	2,57	25'410'000,00	3,46	1'597'010,06	4,82
<i>dont dans PPE</i>	16'659'807,04	2,27	15'310'000,00	2,09	702'316,80	2,12
Immeubles à usage mixte	82'355'580,98	11,24	80'600'000,00	10,99	3'081'456,88	9,29
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	16'067,30	0,05
Total	732'945'754	100,00	733'361'000	100,00	33'161'357	100,00

Hypothèques

Durée du	au	Taux d'intérêt	Montant en CHF
Hypothèques remboursées			
30.12.22	31.03.23	1,320%	13'160'000,00
31.12.22	31.03.23	1,380%	3'000'000,00
31.03.23	31.05.23	1,830%	1'500'000,00
31.05.23	31.08.23	2,070%	3'000'000,00
30.06.23	29.09.23	2,120%	1'000'000,00
27.10.23	27.11.23	2,110%	2'500'000,00
Total des hypothèques remboursées			24'160'000,00

Hypothèques à la fin de la période comptable

Hypothèques à court terme

30.10.23	30.01.24	2,220%	21'000'000,00
27.11.23	27.02.24	2,120%	15'000'000,00
27.11.23	27.05.24	2,110%	18'000'000,00
31.08.23	31.08.24	2,230%	68'000'000,00
Total des hypothèques à court terme			122'000'000,00

Hypothèques à long terme (1 à 5 ans)

30.03.23	30.03.26	2,180%	36'500'000,00
30.03.23	30.03.28	2,230%	39'000'000,00
Total des hypothèques à long terme (1 à 5 ans)			75'500'000,00

Hypothèques à long terme (plus de 5 ans)

Aucune

Total des hypothèques à long terme (plus de 5 ans)			0,00
---	--	--	-------------

Total			197'500'000,00
--------------	--	--	-----------------------

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 Swisscanto 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 SWISS COMMERCIAL (SWC REF RESPONSIBLE SWISS COMMERCIAL) au 31 décembre 2023. A la date de clôture du bilan, le portefeuille du fonds englobait 30 biens immobiliers. Aucun immeuble ne se trouve actuellement en phase de construction. Aucune acquisition ni aucune cession n'a eu lieu pendant la période sous revue (depuis le 1^{er} janvier 2023).

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 CBRE agréés par la FINMA pour SWC REF RESPONSIBLE SWISS COMMERCIAL 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

CBRE 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 vénale 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.

Résultats de l'évaluation

Au 31.12.2023, CBRE Zürich AG a déterminé la valeur de marché des 30 immeubles existants de Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible Swiss Commercial. La valeur de marché (valeur actuelle) des 30 immeubles est évaluée à 733'361'000 CHF au total à la date de clôture du bilan.

La valeur de marché des 30 immeubles déjà intégrés au portefeuille de SWC REF RESPONSIBLE SWISS COMMERCIAL au 31.12.2022 a diminué de 4'470'000 CHF, soit -0,61%.

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 31.12.23 s'établit à 3,28%, la fourchette des immeubles considérés isolément allant de 2,13% à 4,19%. Le rendement brut actuel de la totalité des immeubles est de 4,85%.

Volatilité accrue du marché

Nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que les fortes pressions inflationnistes à l'échelle mondiale (qui conduisent à un relèvement des taux d'intérêt), conjuguées aux événements géopolitiques récents en Ukraine et aux répercussions persistantes de la pandémie mondiale de COVID-19 sur certains marchés, ont augmenté la probabilité d'une volatilité accrue sur les marchés immobiliers à court et moyen terme.

L'expérience passée montre que le comportement des utilisateurs et des investisseurs peut évoluer rapidement pendant les périodes de volatilité accrue. Veuillez noter que les conclusions présentées dans ce rapport sont uniquement valables à la date de l'évaluation et que toute décision de crédit ou d'investissement devrait en tenir compte. Nous recommandons d'observer l'évaluation attentivement pendant que nous continuons de surveiller comment les acteurs du marché réagissent aux événements actuels.

Indépendance et confidentialité

CBRE (Zürich) AG confirme que les évaluations des immeubles ont été effectuées sans l'influence de tiers et uniquement pour répondre au mandat décrit ci-dessus. Nous attestons que les honoraires n'excèdent pas 10% du chiffre d'affaires de CBRE (Zürich) AG.

CBRE (Zürich) AG

Zurich, le 31 décembre 2023

Sönke Thiedemann CFA FRICS
Senior Director
RICS Registered Valuer

Yves Cachemaille MRICS
Senior Director
RICS Registered Valuer

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 Swiss Commercial, 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 Swiss Commercial, 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 - 23) 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