

# Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA FA CHF

Immobilier | de distribution | Janvier 2025 - Communication à caractère promotionnel

## Description du fonds

Le fonds investit principalement en immeubles d'habitation en Suisse. Les biens immobiliers du fonds sont détenus indirectement par des sociétés immobilières. La large répartition des immeubles sur divers cantons et les investissements dans des objets divers réduit le risque par rapport à un investissement en un placement individuel.

Le fonds coté à la bourse suisse (SIX).

## Gamme de produits et application des approches de durabilité

Lors de la sélection des placements, les gammes de produits et approches illustrées ci-après et décrites dans les « Explications sur les gammes de produits et les approches de durabilité » sont appliquées.



### Remarque:

- Les gammes de produits et les approches représentées en couleur plus claire ne s'appliquent pas aux actifs en question.
- Des exclusions basées sur SVVK-ASIR sont appliquées dans les trois lignes de produits (Traditional (non durable), Responsible et Sustainable).

## Profil/Adéquation

Ce produit convient aux investisseurs qui

- disposent au moins d'un horizon de placement à moyen terme.
- souhaitent s'engager sur le marché immobilier.
- désirent un revenu régulier.
- ne veulent assumer que de faibles fluctuations de cours.

## Indicateur de risque

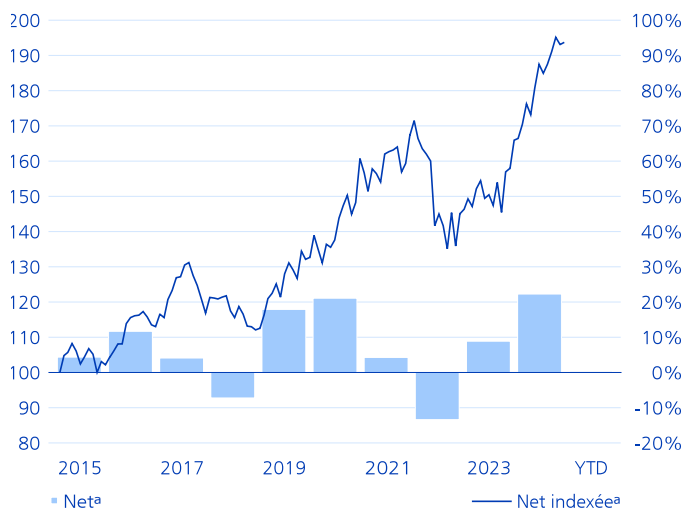
bas 1 2 3 4 5 6 7 haut

## Données relatives au fonds

NAV par part (31.12.2023)	CHF 126.90
Dernier cours acheteur (31.01.2025)	CHF 189.60
Agio (31.12.2023)	24.51%
Rendement de la distribution	2.41%
VNI max. sur 52 sem. (13.12.2024)	CHF 198.50
VNI min. sur 52 sem. (20.02.2024)	CHF 165.00
Domicile du fonds	Suisse
Monnaie de référence classe	CHF
Monnaie du fonds	CHF
Clôture exercice annuel	31.12.
N° de valeur	3743094
ISIN-No	CH0037430946
Bloomberg	SIC SW
Date de lanc. de la cat. de parts	01.09.1961
Date de lancement du fonds	01.09.1961
Première mesure de la performance	01.10.1961
Taille de la classe (en Mio)	CHF 1'336.63
Actif net du fonds (en Mio)	CHF 1'336.63
Parts en circulation	10'533'229.000
Dernière distribution (24.04.2024)	CHF 3.80
Benchmark	SXI Real Estate® Funds Broad TR
Comm. forfait. de gest. (fl. fee) p.a.	0.50%
Total Expense Ratio p.a.	0.76%
Société de gestion	Swisscanto Fondsleitung AG, Zurich
Gestion de portefeuille	Zürcher Kantonalbank
Banque dépositaire	Zürcher Kantonalbank

# Performance

## Performance indexée et performance en %<sup>1</sup>



Evolution de valeur indexée (échelle de gauche). Evolution de valeur en pourcentage par an (échelle de droite).

## Performance en %<sup>2</sup>

Depuis	Net <sup>a</sup>	Brut <sup>b</sup>	Benchmark
1 mois	0.32	0.35	-1.39
3 mois	1.39	1.47	3.17
1 an	16.74	17.15	13.17
3 ans p.a.	4.15	4.55	1.16
5 ans p.a.	6.88	7.28	3.46
10 ans p.a.	6.34	6.75	4.76

## Performance annuelle en %<sup>1,2</sup>

Année	Net <sup>a</sup>	Brut <sup>b</sup>	Benchmark
YTD	0.32	0.35	-1.39
2024	22.26	22.70	17.59
2023	8.87	9.32	5.03
2022	-13.37	-13.03	-15.17
2021	4.26	4.63	7.32
2020	21.07	21.53	10.81
2019	17.89	18.36	20.67
2018	-7.23	-6.85	-5.32
2017	4.10	4.48	6.60
2016	11.67	12.10	6.85
2015	4.35	4.76	4.17

## Montant de la distribution en monnaie de référence<sup>1,2</sup>

Année	YTD	2024	2023	2022	2021	2020
Distribution	n.a.	3.80	3.70	3.60	3.30	3.30

Montants absolus dans la monnaie de référence du fonds.

## Chiffres relatifs au risque annualisés/réalisés

	1a	3a	5a
Volatilité fonds	6.99%	13.95%	12.89%
Volatilité benchmark	6.35%	9.40%	9.64%
Beta	0.23	0.96	0.92
Sharpe Ratio	2.03	0.23	0.50
Jensen's Alpha	11.57%	2.93%	3.49%
Information Ratio	0.37	0.27	0.35

## Autres données de portefeuille

	Fonds
Rendement de placement	2.88%
Coefficient d'endettement	22.16%
Taux de perte sur loyers	1.92%

<sup>1</sup> Année/période: Depuis la première mesure de la performance ou sur les 5 ou 10 dernières années/périodes au plus.

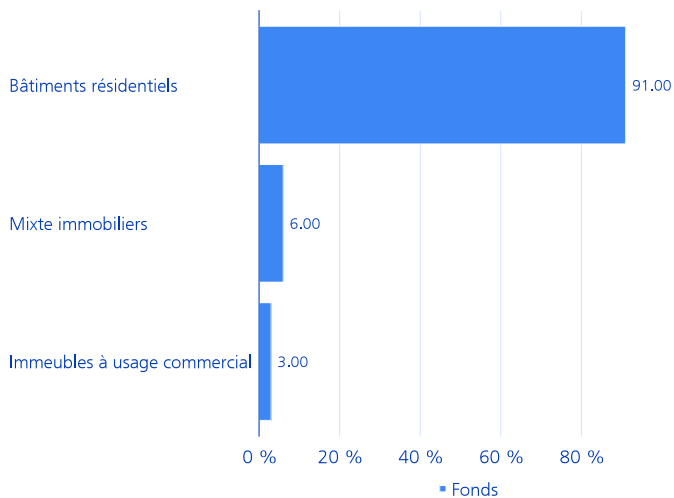
<sup>2</sup> Les petits écarts peuvent apparaître en raison des arrondis.

<sup>a</sup> L'accroissement de valeur net indiqué s'entend après déduction de toutes les commissions de fonds régulières. Tous les coûts éventuels qui en découlent, et qui peuvent être directement prélevés sur la fortune du fonds, sont publiés dans le prospectus de vente du fonds.

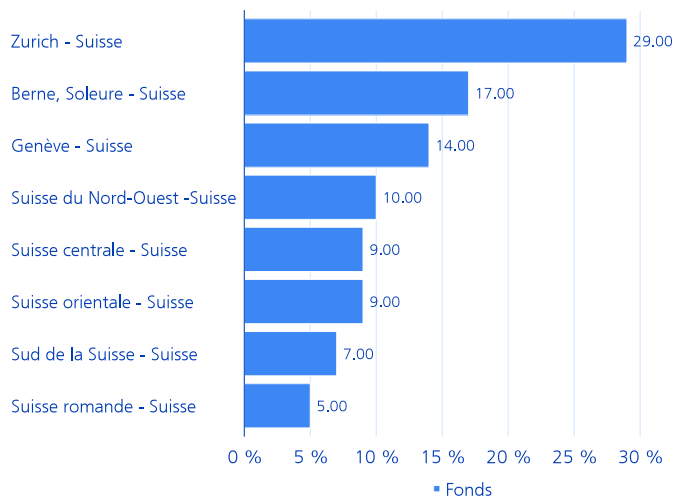
<sup>b</sup> L'accroissement de valeur brut indiqué représente l'évolution avant déduction de toutes les commissions de fonds régulières.

# Breakdowns

## Allocation par type d'affectation en %



## Allocation par région en %



# Explications sur les gammes de produits et les approches de durabilité

## Gammes de produits

L'offre de produits durables comprend deux gammes de produits dans lesquelles sont appliquées différentes approches de durabilité. La gamme de produits « Responsable » comprend toujours l'application de critères d'exclusion, l'analyse ESG systématique comme partie intégrante du processus de placement, ainsi qu'une réduction de l'intensité en CO<sub>2</sub>e des placements. Outre les approches susmentionnées, la gamme de produits « Sustainable » comprend l'application d'exclusions encore plus étendues et investit également dans des leader ODD ou des leader ESG (Sustainable Purpose). Les exclusions basées sur SVVK-ASIR s'appliquent à toutes les lignes de produits (y compris aux actifs non gérés durablement). Celles-ci comprennent principalement des fabricants d'armes prohibées et peuvent inclure des entreprises ainsi que des Etats.

## Stewardship - Engagement Immobilier



En matière d'engagement dans l'immobilier direct, les règles suivantes s'appliquent:

- fournisseurs et prestataires de services sont tenus de respecter les normes environnementales et sociale;
- pour les biens immobiliers en copropriété, le gestionnaire de fortune exerce une influence active sur les copropriétaires et vote en conséquence lors des prises de décisions;
- les locataires sont activement informés des questions de durabilité.

## Controverses - Exclusions Responsable



Application de critères d'exclusion supplémentaires - en plus des exclusions basées sur SVVK-ASIR - afin de réduire les risques de durabilité et de ne pas investir dans des titres dont les modèles d'affaires sont critiques en termes de développement durable. Les critères d'exclusion concernent les entreprises liées à l'extraction de charbon (hors production de métaux; > 5% du chiffre d'affaires)\*, aux réserves de charbon (hors production de métaux)\*, à la fabrication d'armes et de munitions, à la fabrication d'équipements militaires (> 5% du chiffre d'affaires), à la création de contenus pornographiques, au travail des enfants et/ou ayant commis des infractions au Pacte mondial des Nations unies (hors obligations Green et Sustainability, le cas échéant). Les infractions aux principes du Pacte mondial des Nations unies pris en compte dans notre sélection sont réexaminées en détail par nos analystes. Dans le cadre de cet engagement, nous recherchons le dialogue et encourageons les entreprises à modifier leur comportement. Si aucune modification n'est apportée dans un délai raisonnable, les placements existants doivent être liquidés.

\*Hors obligations Green et Sustainability

## ESG - Intégration des critères ES Immobilier



En matière d'immobilier direct, le processus de placement applique une « approche d'intégration ES » qui tient compte d'aspects environnementaux (« E » pour Environment) et sociaux (« S » pour Social). Les aspects environnementaux englobent notamment la consommation d'énergie et de gaz à effet de serre des biens immobiliers. Les aspects sociaux peuvent concerner l'accessibilité et la sécurité.

## Climat - Efficacité énergétique Immobilier



Afin de réduire l'intensité en CO<sub>2</sub>e des placements, on calcule en continu la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des parcs immobiliers. En ce qui concerne l'objectif de réduction de CO<sub>2</sub>e, le Gestionnaire d'actifs se base sur des valeurs cibles compatibles avec l'Accord de Paris sur le climat. Pour atteindre ces objectifs, une trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>e est établie pour l'ensemble des biens immobiliers existants, puis adaptée régulièrement aux conditions en vigueur.

## ODD - Sustainable Purpose



L'approche « Sustainable Purpose » se concentre sur le rendement en investissant dans des entreprises et des Etats présentant une utilité sociale (champions ODD). Les leaders ODD utilisent leur force d'investissement pour créer des produits et des services respectueux de l'environnement et socialement responsables. Ils contribuent ainsi à la réalisation d'un ou plusieurs objectifs de développement durable (ODD) de l'ONU. A des fins de diversification, il est également possible d'investir dans des titres considérés comme supérieurs à la moyenne pour ce qui est des critères ESG au moyen d'une approche « best in class » (leaders ESG).

Remarque:

- Les gammes de produits et les approches représentées en couleur plus claire ne s'appliquent pas aux actifs en question.
- Des exclusions basées sur SVVK-ASIR sont appliquées dans les trois lignes de produits (Traditional (non durable), Responsable et Sustainable).

## Informations complémentaires

Des explications supplémentaires, complémentaires spécifiques aux produits concernant les approches de durabilité appliquées se trouvent dans les documents juridiques déterminants sur [products.swisscanto.com](https://products.swisscanto.com).

## Approches de durabilité

Les approches de durabilité s'appliquent à tous les actifs ou à une partie substantielle des actifs. Vous trouverez des informations détaillées à ce sujet dans le prospectus, le contrat de fonds ou les directives d'investissement.

## CO<sub>2</sub>e

Les équivalents CO<sub>2</sub> (CO<sub>2</sub>e) sont une unité permettant d'uniformiser l'effet climatique des gaz à effet de serre que sont le dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>), le méthane (CH<sub>4</sub>), le gaz hilarant (N<sub>2</sub>O) et les gaz à effet de serre fluorés (CFC). Tous ces gaz ont une durée de séjour différente dans l'atmosphère et ne contribuent à l'effet de serre dans la même mesure.

## ESG

Le sigle ESG représente les aspects environnementaux (E), sociaux (S) et de gouvernement d'entreprise (G).

## SVVK-ASIR

L'Association suisse pour des investissements responsables (ASIR) est un regroupement d'investisseurs institutionnels créé en 2015. L'association fournit des services à ses membres afin qu'ils puissent orienter leurs décisions de placement sur l'environnement, la société et l'économie.

## MSCI® ESG

Bien que les fournisseurs de données de la Zürcher Kantonalbank, notamment MSCI ESG Research LLC et ses sociétés affiliées (les « Parties ESG »), obtiennent des informations (les « Informations ») auprès de sources qu'ils considèrent comme fiables, aucune des Parties ESG ne garantit l'originalité, l'exactitude et/ou l'exhaustivité des données contenues dans le présent document, et ces Parties rejettent expressément toute garantie expresse ou implicite, y compris concernant la valeur marchande et la pertinence pour un usage particulier. Les Informations sont destinées exclusivement à un usage interne et ne peuvent être reproduites ou rediffusées sous quelque forme que ce soit, ni servir de base ou de composante pour quelque instrument financier, produit ou indice financier que ce soit. De plus, aucune des Informations ne peut être utilisée en soi pour déterminer quels titres acheter ou vendre ou à quel moment les acheter ou les vendre. Aucune des Parties ESG ne saurait être tenue responsable des erreurs ou omissions liées aux données contenues dans le présent document, ni des dommages directs, indirects, spéciaux, punitifs, consécutifs ou autres (y compris la perte de bénéfices), même si elles avaient été avisées de la possibilité de tels préjudices.

# Commentaire sur le fonds

## Investisseurs visés - Désignation

Tous les investisseurs

## Investisseurs visés - Description

La tranche F est proposée à tous les investisseurs. La deuxième lettre «A» précise que la tranche distribue ses dividendes. Une commission forfaitaire de gestion est débitée.

## Commission forfaitaire de gestion (CFG)

La CFG sert à rémunérer l'administration et la direction du fonds, l'Asset Management et, quand elle est rémunérée, la distribution du fonds ainsi que la banque dépositaire pour les services fournis.

## Total Expense Ratio (TER)

Le TER représente les commissions imputées en continu à la fortune du fonds (charges d'exploitation) et s'exprime sous forme d'un pourcentage de la fortune du fonds. Le montant indiqué correspond au TER du dernier exercice écoulé et ne garantit pas un montant semblable à l'avenir.

## Swinging Single Pricing (SSP) Indirect

D'après les données de base sur les fonds, ce fonds n'affiche aucun Swinging Single Pricing (SSP). Il n'est cependant pas exclu qu'un investissement dans un fonds cible avec SSP indirect puisse être effectué.

## Conditions de licence des fournisseurs de données externes

SIX Index Ltd est la source de l'indice respectif ainsi que des données qu'il contient. SIX Index Ltd n'a pas été impliquée de quelque manière que ce soit dans la préparation des informations contenues dans le présent rapport. SIX Index Ltd ne donne aucune garantie et décline toute responsabilité (pour négligence ou tout autre grief) quant à l'exactitude, l'adéquation, la véracité, l'exhaustivité, l'actualité et la pertinence de l'indice ou des données qu'il contient pour un usage particulier, ainsi qu'en ce qui concerne des erreurs, omissions ou interruptions dans ceux-ci. Toute distribution ou diffusion d'informations provenant de SIX Index Ltd est interdite.

## Explication des risques généraux

Les placements comportent des risques, notamment de fluctuation de valeur et de rendement. Les placements en monnaies étrangères sont soumis aux fluctuations de change. Les risques de contrepartie et de contrepartie représentent également des risques importants. Nous vous renvoyons à la description détaillée des différents risques mentionnés dans le prospectus de vente.

## Indicateur de risque

Les données historiques utilisées pour calculer la catégorie de risque et de rendement ne sont pas suffisamment fiables pour permettre de déduire le profil de risque futur. La catégorie de risque et de rendement indiquée peut très bien être soumise à des modifications. La catégorie de risque la plus faible ne peut être assimilée à un placement sans risque. Il n'y a ni garantie sur le capital ni protection du capital. Le risque de perte de capital est supporté par l'investisseur.

## Allocations du portefeuille

Toutes les allocations se réfèrent aux capitaux investis du fonds ajustés à 100%. Les petits écarts des différences peuvent apparaître en raison des arrondis. La pondération du marché monétaire peut comprendre l'exposition synthétique de la stratégie de couverture des actions.

## Volatilité

La volatilité est une mesure statistique du risque qui indique à quel point les rendements absolus d'un placement ou d'un portefeuille fluctuent en moyenne par an autour de leur valeur moyenne.

## Beta

Indique la marge de fluctuation relative d'un titre par rapport au marché global. Elle mesure la sensibilité du titre par rapport à ses variations de cours vis-à-vis du marché global. Si la valeur est comprise entre 0 et 1, la variation de cours est plus faible que celle du marché. Si le bêta est supérieur à 1, la

variation de cours du titre est en moyenne supérieure à celle du marché. Si elle est inférieure à 0, cela décrit une performance du cours du titre contraire à celle du marché. A 0, on ne peut identifier aucune dépendance.

### **Sharpe Ratio**

Le ratio de Sharpe est une mesure de la performance qui indique le rendement excédentaire corrigé du risque (différence entre le rendement du portefeuille et le rendement sans risque) par rapport au risque de placement encouru (volatilité).

### **Jensen's Alpha**

L'alpha de Jensen mesure le rendement supplémentaire qui est obtenu par rapport à un placement passif comparable (c'est-à-dire un placement avec un risque de marché ou bêta identique). L'alpha de Jensen sert à évaluer la performance d'un Portfolio Manager. Il se distingue du rendement relatif (rendement excédentaire) qui n'est pas corrigé du risque.

### **Information Ratio**

Le ratio d'information montre le rapport entre la sous-performance ou la surperformance et l'erreur de suivi. Il indique combien de rendement supplémentaire ou de baisse du rendement a été généré par unité de risque actif encouru ou dans quelle mesure le risque actif a payé grâce à un rendement plus élevé.

### **Coefficient d'endettement**

Le taux d'endettement indique le degré de financement externe des immeubles à la fin de la période sous revue.

### **Taux de perte sur loyers**

Le taux de défaillance des loyers indique les défaillances des loyers des bâtiments achevés en % des loyers nets théoriques. Les pertes sur les immeubles vacants ainsi que les pertes de recouvrement sur les loyers font partie des défaillances de loyer.

### **Agio**

Prime d'émission lors de l'achat d'une part de fonds par rapport à la valeur nette d'inventaire de la part de fonds correspondante. L'« agio » spécifié ainsi que les autres indicateurs sont tirés du dernier rapport annuel disponible.

### **Certification ISO**

L'Asset Management de la Zürcher Kantonalbank possède la certification ISO 9001. La marque de garantie ISO 9001 certifie que les ayants droit possèdent un système de gestion remplissant les exigences d'un modèle normatif reconnu et certifié/évalué avec succès par l'Association Suisse pour Systèmes de qualité et de Management (SQS).

### **Mentions juridiques**

Le présent document est destiné à des fins informatives et publicitaires. Il est destiné à la distribution en Suisse et ne s'adresse pas aux investisseurs d'autres pays. Il ne constitue pas une offre ou une recommandation d'achat, de détention ou de vente d'instruments financiers ou de fourniture de prestations, et ne constitue pas non plus la base d'un contrat ou d'une obligation de quelque nature que ce soit.

Le présent document n'est pas un prospectus ni une feuille d'information de base. Les produits et services décrits dans le présent document ne sont pas disponibles pour les US Persons conformément aux réglementations applicables. Le présent document contient des informations générales et ne tient pas compte des objectifs de placement personnels, de la situation financière ou des besoins particuliers d'une personne précise. Il convient de vérifier soigneusement la compatibilité des informations avec la situation personnelle avant de prendre une décision d'investissement. Pour l'évaluation des conséquences juridiques, réglementaires, fiscales et autres, il est recommandé de se faire conseiller par des spécialistes.

Le document a été établi par la Zürcher Kantonalbank avec la diligence d'usage en affaires et peut contenir des informations provenant de sources tierces soigneusement sélectionnées. La Zürcher Kantonalbank ne garantit ni l'exactitude ni l'exhaustivité des informations contenues dans ce document et décline toute responsabilité pour les dommages résultant de l'utilisation du document ou des informations qu'il contient.

Il est précisé que les éventuelles informations relatives à la performance historique ne constituent pas un indicateur de la performance actuelle ou future, et que les éventuelles données de performance indiquées lors de l'émission ou du rachat de parts de fonds peuvent ne pas tenir compte des commissions et frais prélevés.

Les seules sources d'information faisant foi pour l'acquisition de parts de fonds sont les documents actuels sur les fonds (p. ex. contrats de fonds, prospectus de vente, feuilles d'informations de base ainsi que rapports de gestion), qui peuvent être obtenus auprès de Swisscanto Direction de Fonds SA, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich. Ce document n'a pas été élaboré par le département «Analyse financière» au sens des «Directives visant à garantir l'indépendance de l'analyse financière» publiées par l'Association suisse des banquiers et, en conséquence, n'est pas soumis à ces directives.

© 2025 Zürcher Kantonalbank. Tous droits réservés.