

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

Immobili | a distribuzione | Gennaio 2025 - Materiale di marketing

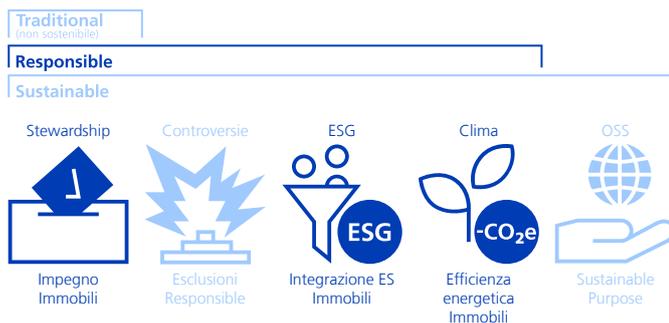
## Descrizione del fondo

Il fondo investe prevalentemente in immobili residenziali in Svizzera. Gli immobili del fondo sono detenuti indirettamente tramite società immobiliari. Grazie all'ampia diversificazione degli immobili sui vari cantoni e all'investimento su oggetti di vario tipo, il rischio rispetto all'investimento singolo si riduce.

Il fondo quotato alla Borsa svizzera (SIX).

## Applicazione pratica di linea di prodotti e approcci alla sostenibilità

Nella selezione degli investimenti si applicano le linee di prodotti e gli approcci illustrati di seguito e descritti nelle "Spiegazioni sulle linee di prodotti e sugli approcci alla sostenibilità".



### Avvertenza:

- Le linee di prodotti e gli approcci indicati in colore sciarito non sono applicabili a questo portafoglio.
- Le esclusioni basate su SVVK-ASIR sono applicate a tutte e tre le linee di prodotto (tradizionale (non sostenibile), responsabile e sostenibile).

## Profilo/idoneità

- Questo prodotto è adatto agli investitori che
- hanno almeno un orizzonte d'investimento a medio termine.
  - desiderano impegnarsi sul mercato immobiliare.
  - sono interessati a un reddito regolare.
  - non desiderano sostenere forti fluttuazioni di valore.

## Indicatore di rischio

basso 1 2 3 4 5 6 7 alto

## Dati del fondo

NAV per quota (31.12.2023)	CHF 126.90
Ultimo corso denaro (31.01.2025)	CHF 189.60
Agio (31.12.2023)	24.51%
Rendimento distribuzione	2.41%
Quot. max. 52 sett. (13.12.2024)	CHF 198.50
Quot. min. 52 sett. (20.02.2024)	CHF 165.00
Domicilio del fondo	Svizzera
Valuta di riferimento classe	CHF
Valuta del fondo	CHF
Chiusura dell'esercizio contabile	31.12.
Numero di valore	3743094
ISIN-No	CH0037430946
Bloomberg	SIC SW
Data di lancio della cat. d'invest.	01.09.1961
Data di lancio del fondo	01.09.1961
Inizio misurazione performance	01.10.1961
Patrimonio della classe (in Mio)	CHF 1'336.63
Patrimonio del fondo (in Mio)	CHF 1'336.63
Titoli in circolazione	10'533'229.000
Ultima distribuzione (24.04.2024)	CHF 3.80
Benchmark	SXI Real Estate® Funds Broad TR
Comm. di gest. forfett. (fl. fee) p.a.	0.50%
Total Expense Ratio p.a.	0.76%
Società di gestione	Swisscanto Fondsleitung AG, Zurigo
Gestore del Portafoglio	Zürcher Kantonalbank
Banca depositaria	Zürcher Kantonalbank

# Performance

## Performance indicizzata e performance in %<sup>1</sup>



Evoluzione indicizzata del valore (scala sinistra). Evoluzione del valore in percentuale per anno (scala destra).

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

Da	Netto <sup>a</sup>	Lordo <sup>b</sup>	Benchmark
1 mese	0.32	0.35	-1.39
3 mesi	1.39	1.47	3.17
1 anno	16.74	17.15	13.17
3 anni p.a.	4.15	4.55	1.16
5 anni p.a.	6.88	7.28	3.46
10 anni p.a.	6.34	6.75	4.76

## Performance annuale in %<sup>1,2</sup>

Anno	Netto <sup>a</sup>	Lordo <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

## Importo di distribuzione nella valuta di riferimento<sup>1,2</sup>

Anno	YTD	2024	2023	2022	2021	2020
Distribuzione	n.a.	3.80	3.70	3.60	3.30	3.30

Importi assoluti nella valuta di riferimento del fondo.

## Dati di rischio

annualizzati/realizzati	1a	3a	5a
Volatilità Fondo	6.99%	13.95%	12.89%
Volatilità 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

## Ulteriori dati relativi al portafoglio

	Fondo
Rendita d'investimento	2.88%
Coefficiente d'indebitamento	22.16%
Tasso di perdita su affitti	1.92%

<sup>1</sup> Anno/periodo: Dall'inizio misurazione della performance o per gli ultimi 5 risp. 10 anni/periodi.

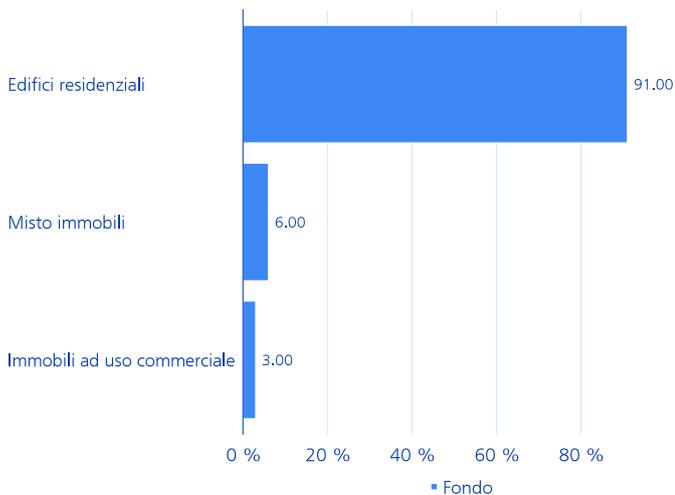
<sup>2</sup> Piccole deviazioni possono verificarsi a causa di arrotondamenti.

<sup>a</sup> L'evoluzione del valore netto illustrata da intendersi al netto di tutte le regolari commissioni del fondo. Eventuali costi aggiuntivi che possono essere addebitati direttamente al patrimonio del fondo sono indicati nel prospetto di vendita del fondo.

<sup>b</sup> La performance lorda illustrata da intendersi al lordo di tutte le regolari commissioni del fondo.

# Breakdowns

## Ripartizione per tipo di utilizzo in %



## Ripartizione per regioni in %



# Spiegazioni sulle linee di prodotti e sugli approcci alla sostenibilità

## Linee di prodotti

La gamma di prodotti per la sostenibilità comprende due linee di prodotti in cui vengono applicati diversi approcci di sostenibilità. La linea di prodotti «Responsible» include l'applicazione di criteri di esclusione, l'analisi ESG sistematica come parte integrante del processo di investimento e la riduzione dell'intensità di CO<sub>2</sub>e degli investimenti come standard. Oltre ai suddetti approcci, la linea di prodotti «Sustainable» prevede l'applicazione di esclusioni ancora più ampie e investe anche in SDG Leader o ESG Leader (Sustainable Purpose). Le esclusioni basate sulla SVVK-ASIR si applicano a tutte le linee di prodotto (compresi gli asset gestiti in modo non sostenibile). Queste includono principalmente i produttori di armi proibite e possono comprendere sia aziende che Stati.

## Stewardship - Impegno Immobili



In relazione all'engagement negli investimenti immobiliari diretti, si applica quanto segue:

- i fornitori e i prestatori di servizi sono obbligati a rispettare gli standard ambientali e sociali;
- nel caso di immobili detenuti in comproprietà, l'asset manager influenza attivamente i comproprietari e vota le delibere di conseguenza;
- gli inquilini sono attivamente informati sulle questioni di sostenibilità.

## Controversie - Esclusioni Responsible



Applicazione di ulteriori criteri di esclusione - oltre a quelli basati sulla SVVK-ASIR - al fine di ridurre i rischi di sostenibilità e non investire in titoli i cui modelli di business sono critici in termini di sostenibilità. I criteri di esclusione interessano le società legate all'estrazione di carbone (siderurgia esclusa; >5% del fatturato)\*, le riserve di carbone (siderurgia esclusa)\*, la produzione di armi e munizioni, la produzione di tecnologie belliche (>5% del fatturato), la produzione di pornografia, il lavoro minorile e/o le violazioni del Global Compact delle Nazioni Unite (con l'eventuale eccezione delle obbligazioni verdi/sostenibili). Le violazioni dei principi del Global Compact delle Nazioni Unite segnalate dai nostri screening vengono riesaminate in dettaglio dai nostri analisti. Nell'ambito del nostro impegno cerchiamo di instaurare un dialogo ed esortiamo le aziende a modificare il loro comportamento. Se non si verifica alcuna modifica entro un periodo di tempo ragionevole, le partecipazioni esistenti devono essere vendute.\*Eccetto le obbligazioni verdi e sostenibili

## ESG - Integrazione ES Immobili



Nel processo d'investimento in immobili diretti viene applicato un «approccio di integrazione ES» con i sotto-aspetti Environment (ambiente) e Social (sociale). L'aspetto dell'ambiente comprende, ad esempio, il consumo di energia e di gas serra degli immobili. Nell'aspetto della società sono compresi, ad esempio, accessibilità e sicurezza.

## Clima - Efficienza energetica Immobili



Ai fini della riduzione dell'intensità di CO<sub>2</sub>e degli investimenti, vengono costantemente misurati il consumo di energia e le emissioni di gas serra. Per quanto riguarda l'obiettivo di riduzione della CO<sub>2</sub>, il gestore patrimoniale si allinea a valori target compatibili con l'Accordo di Parigi sul clima. Per il raggiungimento di questi obiettivi viene creato un percorso di riduzione della CO<sub>2</sub>e per l'intero complesso degli immobili esistenti, che viene periodicamente adeguato alle condizioni attuali.

## OSS - Sustainable Purpose



L'approccio «Sustainable Purpose» si concentra sui rendimenti attraverso investimenti in società e stati con benefici sociali (leader degli SDG).

I leader degli SDG utilizzano il loro potere di investimento per creare prodotti e servizi ambientalmente e socialmente responsabili. In questo modo, contribuiscono al raggiungimento di uno o più degli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite (SDG ONU). Per scopi di diversificazione, è possibile utilizzare anche un approccio best-in-class per investire in titoli che sono considerati avere criteri ESG positivi superiori alla media (leader ESG).

### Avvertenza:

- Le linee di prodotti e gli approcci indicati in colore sciarito non sono applicabili a questo portafoglio.
- Le esclusioni basate su SVVK-ASIR sono applicate a tutte e tre le linee di prodotto (tradizionale (non sostenibile), responsabile e sostenibile).

## Ulteriori informazioni

Ulteriori, supplementari spiegazioni sugli approcci di sostenibilità applicati sono disponibili nei relativi documenti legali su [products.swisscanto.com](https://products.swisscanto.com).

## Principi di sostenibilità

I principi di sostenibilità si applicano all'intero patrimonio o a una sua parte sostanziale. Informazioni dettagliate al riguardo sono contenute nel prospetto, nel contratto del fondo o nelle direttive d'investimento.

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

Gli equivalenti di CO<sub>2</sub> (CO<sub>2</sub>e) sono un'unità di misura per la standardizzazione dell'impatto climatico dei gas serra, ossia anidride carbonica (CO<sub>2</sub>), metano (CH<sub>4</sub>), protossido di azoto (N<sub>2</sub>O) e gas fluorurati a effetto serra (CFC). Tutti questi gas hanno un diverso tempo di permanenza nell'atmosfera e non contribuiscono in egual misura all'effetto serra.

## ESG

ESG sta per ambiente (Environment; E), sociale (Social; S) e corporate governance (Governance; G).

## SVVK-ASIR

L'Associazione svizzera per gli investimenti responsabili (SVVK) è un'associazione di investitori istituzionali ed è stata fondata nel 2015. L'associazione fornisce servizi ai suoi membri affinché possano orientare le proprie decisioni di investimento verso l'ambiente, la società e l'economia.

## MSCI® ESG

Sebbene i fornitori di informazioni della Zürcher Kantonalbank, tra cui, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, MSCI ESG Research LLC e le sue affiliate (le "Parti ESG"), ottengano informazioni (le "Informazioni") da fonti che ritengono affidabili, nessuna delle Parti ESG garantisce l'originalità, l'accuratezza e/o la completezza di qualsiasi dato contenuto nel presente documento e declina espressamente tutte le garanzie espresse o implicite, comprese quelle di commerciabilità e idoneità a uno scopo particolare. Le Informazioni possono essere utilizzate solo per uso interno, non possono essere riprodotte o ridistribuite in alcuna forma e non possono essere utilizzate come base o componente di strumenti finanziari, prodotti o indici. Inoltre, nessuna delle Informazioni può essere utilizzata per determinare quali titoli acquistare o vendere o quando acquistarli o venderli. Nessuna delle Parti ESG avrà alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni in relazione a qualsiasi dato contenuto nel presente documento, né alcuna responsabilità per eventuali danni diretti, indiretti, speciali, punitivi, consequenziali o di altro tipo (compresa la perdita di rendimenti) anche se notificata della possibilità di tali danni.

# Commento sul fondo

## Cerchia di investitori - Designazione

Tutti gli investitori

## Cerchia di investitori - Descrizione

La classe F è disponibile per tutti gli investitori. La seconda lettera «A» indica che la classe prevede la distribuzione dei proventi. Viene addebitata una commissione di gestione forfettaria.

## Commissione di gestione forfettaria (CGF)

La CGF viene utilizzata per remunerare la direzione del fondo e l'amministrazione del fondo, l'Asset Management e (ove prevista) la distribuzione del fondo, nonché la banca depositaria per i servizi da essa resi.

## Total Expense Ratio (TER)

Con TER si designano le commissioni addebitate di continuo al patrimonio del fondo (spese d'esercizio) espresse come percentuale del patrimonio del fondo. Il dato corrisponde all'ammontare del TER nell'ultimo anno finanziario concluso e non costituisce garanzia che detto ammontare resti invariato in futuro.

## Swinging Single Pricing (SSP) indiretto

Secondo le indicazioni, dai dati di base si evince che il fondo non mostra alcun Swinging Single Pricing (SSP). Non è tuttavia possibile escludere un investimento in un fondo target con SSP indiretto.

## Condizioni di licenza dei fornitori di dati esterni

SIX Index Ltd è la fonte del rispettivo indice e dei dati in esso contenuti. SIX Index Ltd non è stata coinvolta in alcun modo nella preparazione delle informazioni contenute nella presente relazione. SIX Index Ltd non fornisce alcuna garanzia di alcun tipo e declina ogni responsabilità (sia per negligenza che per altro) in relazione all'accuratezza, all'adeguatezza, alla correttezza, alla completezza, la tempestività e l'idoneità a qualsiasi scopo e qualsiasi errore, omissione o interruzione nel relativo indice o nei suoi dati. È vietata qualsiasi distribuzione o diffusione di informazioni provenienti da SIX Index Ltd.

## Spiegazione dei rischi generali

Ogni investimento comporta specifici fattori di rischio, in particolare quelli connessi alle fluttuazioni di valore e di rendimento. Gli investimenti in monete estere sono soggetti alle oscillazioni dei cambi. Altri considerevoli rischi sono rappresentati dal rischio di custodia e dal rischio di controparte. Rimandiamo alla descrizione dettagliata dei diversi rischi elencati nel prospetto di vendita.

## Indicatore di rischio

I dati storici impiegati per il calcolo della categoria di rischio e di rendimento non possono essere riutilizzati come riferimento affidabile per il profilo di rischio futuro. La categoria di rischio e di rendimento identificata può cambiare radicalmente. La categoria di rischio più bassa non può essere paragonata a un investimento privo di rischi. Non viene fornita alcuna garanzia né protezione del capitale. Il rischio di perdita del capitale è sostenuto dall'investitore.

## Allocazioni del portafoglio

Tutte le allocazioni si riferiscono al capitale del fondo investito aggiustato al 100%. Piccole deviazioni delle differenze possono verificarsi a causa di arrotondamenti. La ponderazione del mercato monetario può includere l'esposizione sintetica della strategia di copertura azionaria.

## Volatilità

La volatilità è una misura del rischio statistico che indica con quale intensità i rendimenti assoluti di un investimento o di un portafoglio e il relativo valore medio oscillano in media all'anno.

## Beta

Indica la fascia di fluttuazione relativa di un titolo rispetto al mercato globale. Misura la sensibilità del titolo in relazione alle relative variazioni di corso rispetto al mercato globale. Nel caso in cui il valore sia compreso tra 0 e 1, la variazione di corso è inferiore rispetto a quella del mercato. Nel caso in cui il beta sia superiore a 1, la variazione di corso del titolo è, in media, superiore rispetto a quella del mercato. Nel caso in cui sia inferiore a 0, viene descritto un andamento del corso contrario del titolo rispetto all'andamento del mercato. Nel caso in cui il valore sia pari a 0, non si ravvisa alcuna dipendenza.

### **Sharpe Ratio**

L'indice di Sharpe è una misura della performance che indica il rendimento in eccesso (differenza tra il rendimento del portafoglio e il rendimento privo di rischio) al netto del rischio rispetto al rischio d'investimento assunto (volatilità).

### **Jensen's Alpha**

L'alfa di Jensen misura il rendimento aggiuntivo realizzato rispetto a un investimento passivo comparabile (ossia a un investimento con rischio di mercato ovvero beta identico). L'alfa di Jensen viene impiegato ai fini della valutazione della prestazione di un portfolio manager. Si distingue dal rendimento relativo (rendimento in eccesso) il quale non è al netto del rischio.

### **Information Ratio**

L'Information Ratio indica il rapporto tra la sottoperformance rispettivamente la sovraperformance e il tracking error. Indica la quantità di maggiore o minore rendimento realizzata per ogni unità di rischio attivo assunto rispettivamente in che misura il rischio attivo si è rivelato premiante ai fini di un rendimento superiore.

### **Coefficiente d'indebitamento**

La quota di finanziamento con capitale di terzi indica il grado di finanziamento con capitale di terzi dei terreni alla fine del periodo di riferimento.

### **Tasso di perdita su affitti**

Il tasso di perdita nelle locazioni indica le perdite nelle locazioni delle costruzioni terminate in % dei canoni di locazione netti teorici. Concorrono alle perdite nelle locazioni le perdite per immobili sfitti e per mancato incasso sui canoni di locazione.

### **Agio**

Supplemento di emissione in caso di acquisto della quota di un fondo rispetto al valore netto d'inventario della quota del fondo corrispondente. L'«agio» indicato e gli altri dati di riferimento sono stati ricavati dall'ultimo rendiconto annuale disponibile.

### **Certificazione ISO**

L'Asset Management di Zürcher Kantonalbank ha ottenuto la certificazione ISO 9001. Il marchio di garanzia ISP 9001 attesta che l'utilizzatore autorizzato dispone di un sistema di gestione che soddisfa i requisiti di un modello di norma corrispondente e riconosciuto e che è stato certificato/valutato con successo dall'Associazione Svizzera per Sistemi di Qualità e di Management (SQS).

### **Avvertenza legale**

La presente pubblicazione ha scopo informativo e promozionale. È destinato alla distribuzione in Svizzera e non è rivolto agli investitori di altri paesi. Non costituisce né un'offerta né una raccomandazione all'acquisto, alla detenzione o alla vendita di strumenti finanziari, né di prodotti o servizi, né fornisce una base per alcun contratto ovvero obbligo di qualsiasi tipo.

Questo documento non è un prospetto né un documento contenente le informazioni di base. In conformità alle norme vigenti in materia, i prodotti e servizi descritti nel presente documento non sono disponibili per le «US Persons». Questo documento contiene informazioni generali e non tiene conto né degli obiettivi di investimento personali né della situazione finanziaria o delle esigenze particolari di una persona specifica. Le informazioni devono essere attentamente verificate per compatibilità con le circostanze personali prima di prendere una decisione di investimento. Si raccomanda di consultare professionisti qualificati per la valutazione degli effetti legali, normativi, fiscali e di altro tipo.

Il documento è stato redatto da Zürcher Kantonalbank con la dovuta diligenza e può contenere informazioni provenienti da fonti terze accuratamente selezionate. Tuttavia, Zürcher Kantonalbank non garantisce né la correttezza né la completezza delle informazioni in esso contenute e declina ogni responsabilità per danni derivanti dall'utilizzo del documento.

Segnaliamo che la performance storica non è indicativa del rendimento attuale o futuro e che i dati a essa riferiti non prendono in considerazione commissioni e costi addebitati in occasione dell'emissione e del riscatto delle quote.

La sola base vincolante per l'acquisto di fondi è costituita dai rispettivi documenti pubblicati (ad esempio contratti, prospetti, fogli informativi di base nonché rapporti di gestione), che possono essere ottenuti presso Swisscanto Direzione di fondi SA, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurigo. Il presente documento non è stato redatto dal reparto «Analisi finanziarie» in conformità alle «Direttive sulla garanzia dell'indipendenza dell'analisi finanziaria» emanate dall'Associazione Svizzera dei Banchieri e, di conseguenza, non è soggetto a dette direttive.

© 2025 Zürcher Kantonalbank. Tutti i diritti riservati. "