

# Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible Swiss Commercial FA CHF

Immobilier | de distribution | Août 2024 - Communication à caractère promotionnel

## Description du fonds

Le fonds est un fonds immobilier suisse. Il investit prioritairement dans des immeubles à usage commercial en Suisse. Les biens immobiliers du fonds sont détenus directement par le fonds. L'objectif de placement consiste à réaliser des rendements stables et conformes au marché ainsi qu'à assurer une excellente conservation de la valeur des immeubles.

La large répartition sur plusieurs types d'immeuble et différentes régions réduit le risque par rapport aux placements individuels dans un seul immeuble.

A partir du 2 novembre 2015, le fonds est coté auprès de SIX, Swiss Exchange.

## 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), Responsable et Sustainable).

## Profil/Adéquation

- Ce produit convient aux investisseurs qui
- disposent d'un horizon de placement à long terme.
  - souhaitent prendre des participations dans des immeubles à usage principalement commercial en Suisse .
  - désirent un revenu régulier .
  - sont disposés à assumer certaines fluctuations de cours.

## Indicateur de risque

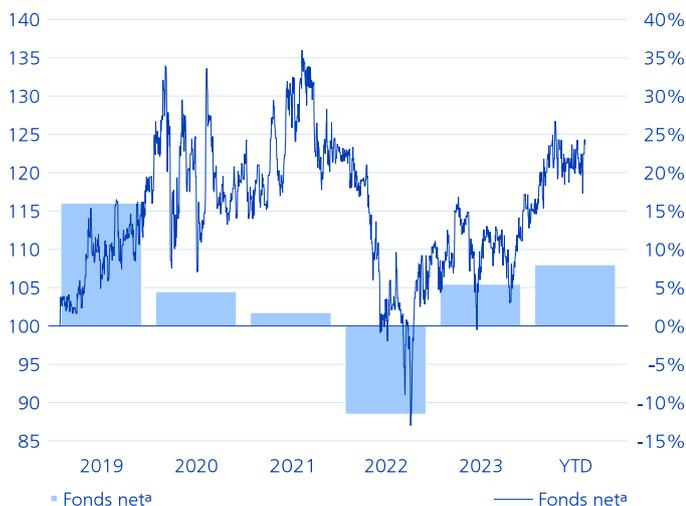
bas 1 2 3 4 5 6 7 haut

## Données relatives au fonds

NAV par part (31.12.2023)	CHF 99.53
Dernier cours acheteur (30.08.2024)	CHF 103.00
Agio (31.12.2023)	-0.34%
Rendement de la distribution	4.18%
VNI max. sur 52 sem. (23.04.2024)	CHF 107.00
VNI min. sur 52 sem. (08.11.2023)	CHF 88.80
Domicile du fonds	Suisse
Monnaie de référence classe	CHF
Monnaie du fonds	CHF
Clôture exercice annuel	31.12.
N° de valeur	11195919
ISIN-No	CH0111959190
Bloomberg	SWRESC SW
Date de lanc. de la cat. de parts	02.08.2010
Date de lancement du fonds	02.08.2010
Première mesure de la performance	01.09.2010
Taille de la classe (en Mio)	CHF 517.84
Actif net du fonds (en Mio)	CHF 517.84
Parts en circulation	5'202'605.000
Dernière distribution (24.04.2024)	CHF 4.15
Benchmark	SXI Real Estate® Funds Broad TR
Comm. forfait. de gest. (fl. fee) p.a.	0.45%
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	1m	3m	1a	3a p.a.	5a p.a.	10a p.a.
Fonds net <sup>a</sup>	1.48	4.04	12.77	-1.72	2.80	3.79
Fonds brut <sup>b</sup>	1.52	4.16	13.29	-1.26	3.27	4.26
Benchmark	-0.09	4.24	15.65	-1.39	3.73	5.21

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

Année	2019	2020	2021	2022	2023	YTD
Fonds net <sup>a</sup>	16.02	4.48	1.75	-11.52	5.45	7.99
Fonds brut <sup>b</sup>	16.55	4.94	2.18	-11.10	5.96	8.32
Benchmark	20.67	10.81	7.32	-15.17	5.03	7.03

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

Année	2019	2020	2021	2022	2023	YTD
Distribution	3.50	3.70	4.10	4.15	4.15	4.15
Distribution en %	3.58	4.05	4.29	3.31	4.17	4.16

Montants absolus dans la monnaie de référence du fonds et en pourcentage.

## Chiffres relatifs au risque

annualisés/réalisés	1a	3a	5a
Volatilité fonds	6.55%	13.71%	16.91%
Volatilité benchmark	9.61%	9.47%	9.65%
Beta	0.39	0.77	0.99
Sharpe Ratio	1.59	-0.17	0.16
Jensen's Alpha	5.33%	-0.77%	-0.85%
Information Ratio	-0.32	-0.03	-0.06

## Autres données de portefeuille

	Fonds
Rendement de placement	1.79%
Coefficient d'endettement	26.93%
Taux de perte sur loyers	6.24%

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

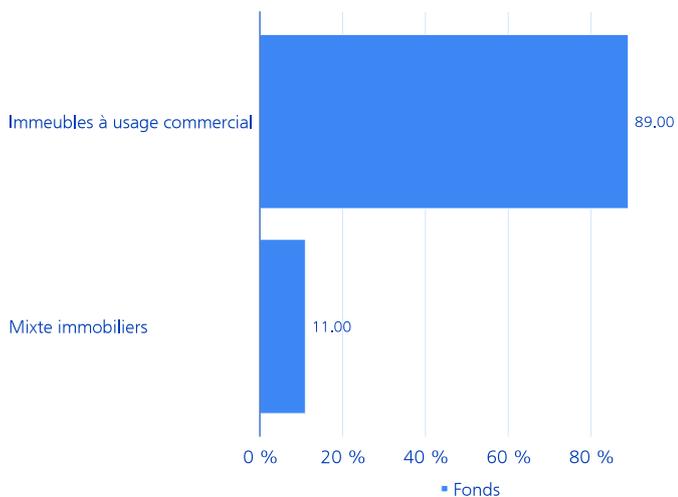
<sup>2</sup> Les petits écarts peuvent apparaître en raison des arrondis.

<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.

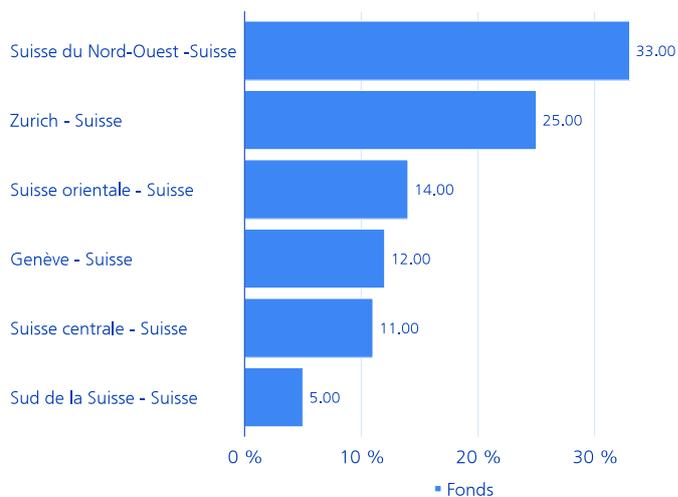
<sup>b</sup> L'accroissement de valeur brut indiqué représente l'évolution avant déduction de toutes les commissions de fonds régulières.

# 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.

# 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.

## 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 garde 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 fourni à titre de publicité et d'information uniquement. Il est exclusivement destiné à la distribution en Suisse et ne s'adresse pas aux personnes situées dans d'autres pays ni à celles dont la nationalité ou le domicile n'autorise pas l'accès à de telles informations en raison de la réglementation en vigueur. Nous attirons l'attention sur le fait que la performance historique ne constitue pas un indicateur de la performance actuelle ou future et que les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés lors de l'émission ou du rachat des parts.

Ce document a été établi avec le plus grand soin et en toute bonne foi par Swisssanto Direction de Fonds SA et la Zürcher Kantonalbank. Celles-ci ne donnent toutefois aucune garantie quant à son contenu et à son exhaustivité et déclinent toute responsabilité en cas de pertes découlant de l'utilisation de ces informations. Le document ne constitue ni une offre, ni une recommandation de souscription ou de rachat (d'achat ou de vente) d'instruments financiers ou de prestations bancaires, et ne dispense pas son destinataire de former son propre jugement. En particulier, le destinataire est invité à vérifier, éventuellement avec l'aide d'un conseiller, l'adéquation des informations avec sa propre situation personnelle ainsi que leurs conséquences juridiques, réglementaires, fiscales et autres. L'investissement dans un produit ne devrait se faire qu'après une étude approfondie du prospectus de vente en vigueur. Le présent document n'a pas été rédigé par le service « Analyse financière » au sens des « Directives en vue de garantir l'indépendance de l'analyse financière » publiées par l'Association suisse des banquiers et, en conséquence, il ne respecte pas ces directives. Le présent document ne constitue en aucun cas un prospectus au sens de l'article 652a ou 1156 du Code des obligations suisse, ou de l'article 27 et suiv. du Règlement de cotation de la société SIX Swiss Exchange SA.

Ce document et les informations qu'il contient ne doivent pas être distribués et/ou transmis à des personnes qui peuvent être des « US persons » au sens de la définition donnée par la Regulation S du US Securities Act de 1933. Selon cette définition, le terme « US person » recouvre toute personne physique ou morale américaine, toute entreprise, toute société en nom collectif ou toute autre société de droit américain. Par ailleurs, les catégories de la Réglementation S s'appliquent.

This publication and the information contained herein must not be distributed and/or redistributed to, used or relied upon by, any person (whether individual or entity) who may be a US person under Regulation S under the US Securities Act of 1933. By definition, "US person" includes any US resident, any corporation, company, partnership or other entity organised under any law of the United States. The categorisation under Regulation S likewise applies.

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, le document d'informations clés ainsi que les rapports annuels et semestriels sont disponibles gratuitement auprès de Swisssanto Direction de Fonds SA, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich, [www.swisssanto.ch](http://www.swisssanto.ch) et de la Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich.