

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

Immobili | a distribuzione | Agosto 2024 - Materiale di marketing

Descrizione del fondo

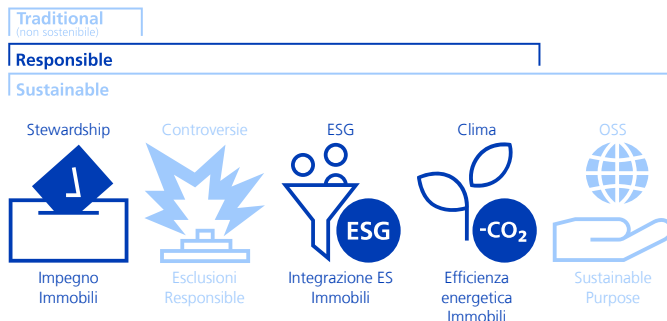
Il fondo è un fondo immobiliare svizzero. Il fondo investe prevalentemente in immobili ad uso commerciale in Svizzera. Gli immobili del fondo sono detenuti direttamente dal fondo. L'obiettivo di investimento consiste nell'ottenere rendimenti stabili e in linea con il mercato e nel garantire un elevato mantenimento del valore degli immobili.

Con la diversificazione regionale e degli immobili si riduce il rischio rispetto a un investimento in un singolo immobile.

Dal 2 novembre 2015, il fondo è elencato alla SIX, Swiss Exchange.

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 un orizzonte d'investimento a lungo termine.
- desiderano investire prevalentemente in immobili ad uso commerciale in Svizzera.
- sono interessati a un reddito regolare.
- sono disposti ad accettare determinate fluttuazioni di valore.

Indicatore di rischio

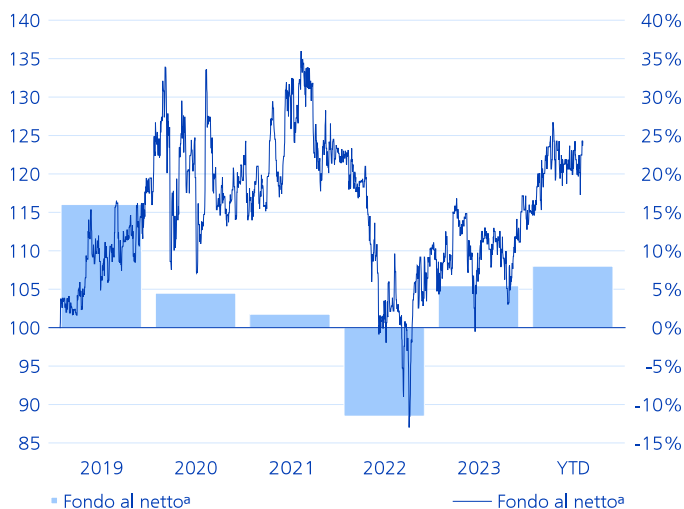
basso 1 2 3 4 5 6 7 alto

Dati del fondo

NAV per quota (31.12.2023)	CHF 99.53
Ultimo corso denaro (30.08.2024)	CHF 103.00
Agio (31.12.2023)	-0.34%
Rendimento distribuzione	4.18%
Quot. max. 52 sett. (23.04.2024)	CHF 107.00
Quot. min. 52 sett. (08.11.2023)	CHF 88.80
Domicilio del fondo	Svizzera
Valuta di riferimento classe	CHF
Valuta del fondo	CHF
Chiusura dell'esercizio contabile	31.12.
Numero di valore	11195919
ISIN-No	CH0111959190
Bloomberg	SWRESC SW
Data di lancio della cat. d'invest.	02.08.2010
Data di lancio del fondo	02.08.2010
Inizio misurazione performance	01.09.2010
Patrimonio della classe (in Mio)	CHF 517.84
Patrimonio del fondo (in Mio)	CHF 517.84
Titoli in circolazione	5'202'605.000
Ultima distribuzione (24.04.2024)	CHF 4.15
Benchmark	SXI Real Estate® Funds Broad TR
Comm. di gest. forfett. (fl. fee) p.a.	0.45%
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 %¹



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

Performance in %²

Da	1m	3m	1a	3a p.a.	5a p.a.	10a p.a.
Fondo al netto ^a	1.48	4.04	12.77	-1.72	2.80	3.79
Fondo al lordo ^b	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 annuale in %^{1,2}

Anno	2019	2020	2021	2022	2023	YTD
Fondo al netto ^a	16.02	4.48	1.75	-11.52	5.45	7.99
Fondo al lordo ^b	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

Importo di distribuzione nella valuta di riferimento e in %^{1,2}

Anno	2019	2020	2021	2022	2023	YTD
Distribuzione	3.50	3.70	4.10	4.15	4.15	4.15
Distribuzione in %	3.58	4.05	4.29	3.31	4.17	4.16

Importi assoluti nella valuta di riferimento del fondo e in percentuale.

Dati di rischio

annualizzati/realizzati	1a	3a	5a
Volatilità Fondo	6.55%	13.71%	16.91%
Volatilità 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

Ulteriori dati relativi al portafoglio

	Fondo
Rendita d'investimento	1.79%
Coefficiente d'indebitamento	26.93%
Tasso di perdita su affitti	6.24%

¹ Anno/periodo: Dall'inizio misurazione della performance o per gli ultimi cinque anni/periodi.

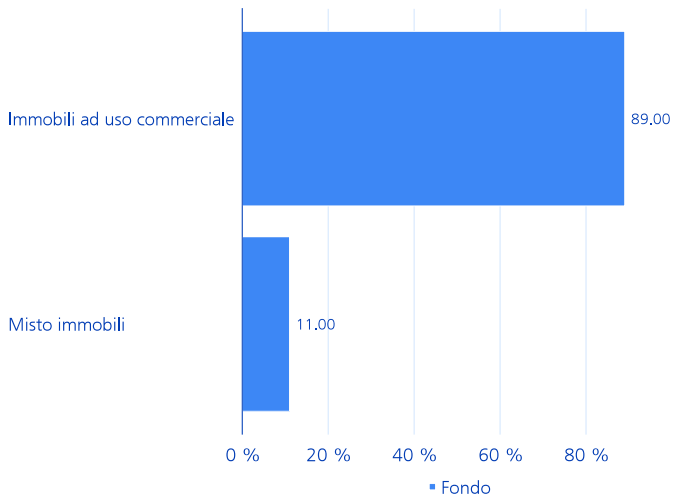
² Piccole deviazioni possono verificarsi a causa di arrotondamenti.

^a 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.

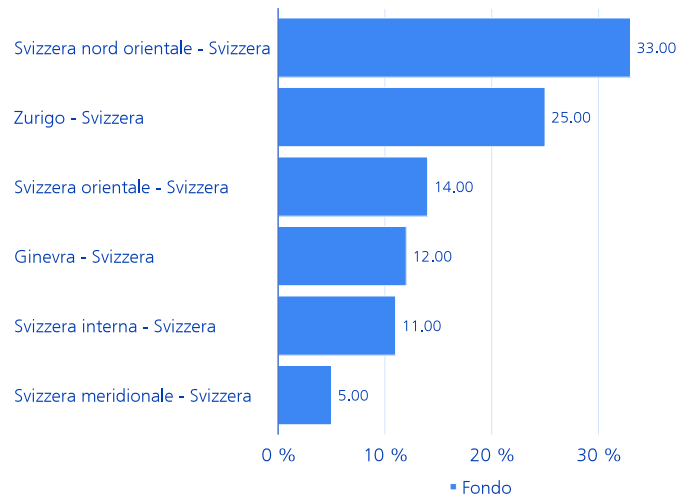
^b La performance lorda illustrata da intendersi al lordo di tutte le regolari commissioni del fondo.

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 CO₂e 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 CO₂e degli investimenti, vengono costantemente misurati il consumo di energia e le emissioni di gas serra. Per quanto riguarda l'obiettivo di riduzione della CO₂, 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 CO₂e 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.

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.

CO₂e

Gli equivalenti di CO₂ (CO₂e) sono un'unità di misura per la standardizzazione dell'impatto climatico dei gas serra, ossia anidride carbonica (CO₂), metano (CH₄), protossido di azoto (N₂O) 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.

Commento sul fondo

Cerchia di investitori - Designazione

Tutti gli investitori

Cerchia di investitori - Descrizione

La classe F è disponibili 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.

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

Il presente documento ha finalità pubblicitarie e informative, è destinato esclusivamente alla distribuzione in Svizzera e non è rivolto a persone di altri Paesi né a persone la cui nazionalità o residenza vieta l'accesso a tali informazioni in forza della legislazione in vigore. Segnaliamo che i rendimenti passati non sono indicativi di quelli correnti o futuri e che i dati a essi riferiti non prendono in considerazione commissioni e costi applicati nell'ambito dell'emissione e del riscatto delle quote.

Il presente documento è stato redatto da Swisssanto Direzione di fondi SA e da Zürcher Kantonalbank con la massima attenzione e secondo scienza e coscienza. Detti soggetti non offrono, tuttavia, alcuna garanzia sui suoi contenuti e sulla relativa completezza e declinano ogni responsabilità per eventuali perdite derivanti dall'utilizzo delle informazioni contenute nello stesso. Il documento non rappresenta un'offerta né una raccomandazione alla sottoscrizione o al riscatto ovvero all'acquisto o alla vendita di strumenti finanziari o servizi bancari né solleva il destinatario dall'obbligo di formarsi un proprio giudizio. In particolare, si raccomanda al destinatario di verificare le informazioni, ricorrendo eventualmente a un consulente, per quanto riguarda la loro compatibilità con la propria situazione personale e le conseguenze giuridiche, normative, fiscali e d'altro tipo. È opportuno investire in un determinato prodotto solo dopo avere studiato a fondo il relativo prospetto di vendita aggiornato. Il reparto «Analisi finanziarie» non ha redatto il presente documento in conformità alle «Direttive sulla garanzia dell'indipendenza dell'analisi finanziaria» emanate dall'Associazione Svizzera dei Banchieri e, di conseguenza, questo non è assoggettato a dette direttive. Il presente documento non corrisponde a un prospetto ai sensi degli articoli 652a e 1156 del diritto svizzero delle obbligazioni o dell'articolo 27 segg. del Regolamento per la quotazione di borsa della SIX Swiss Exchange AG.

Il presente documento e le informazioni in esso contenute non possono essere distribuite e/o ridistribuite nei confronti di «US Person» secondo la definizione contenuta nel Regulation S dello US Securities Act del 1933. Secondo la definizione, con «US Person» si intende qualsiasi persona fisica o giuridica USA, azienda, società, società collettiva o altra società istituita ai sensi del diritto statunitense. Si applicano inoltre le categorie del Regolamento S.

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.

Il prospetto con il contratto del fondo integrato, il documento contenente le informazioni chiave e le relazioni annuali e semestrali possono essere richiesti gratuitamente a: Swisssanto Direzione di fondi SA, Bahnhofstrasse 9, CH-8001 Zurigo; www.swisssanto.ch e Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, CH-8001 Zurigo.