

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

Immobilien | ausschüttend | Oktober 2024 - Marketingmaterial

## Fondsbeschreibung

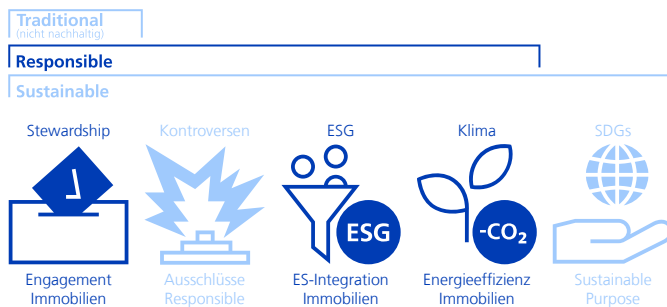
Der Fonds ist ein Schweizer Immobilienfonds, der vorwiegend in kommerziell genutzte Liegenschaften in der Schweiz investiert. Die Liegenschaften des Fonds werden direkt durch den Fonds gehalten. Das Anlageziel besteht darin, marktgerechte und stabile Renditen zu erzielen sowie eine hohe Werterhaltung der Liegenschaften zu gewährleisten.

Mit der regionalen und objektspezifischen Streuung reduziert sich das Risiko im Vergleich zu einer Investition in eine einzelne Liegenschaft.

Der Fonds ist seit dem 2. November 2015 an der SIX, Swiss Exchange, kotiert.

## Produktlinien und Nachhaltigkeitsansätze in Anwendung

Bei der Auswahl von Anlagen kommen die nachfolgend illustrierten und in den "Erläuterungen zu Produktlinien und Nachhaltigkeitsansätzen" beschriebenen Produktlinien und Ansätze zur Anwendung.



### Hinweis:

- Aufgehellt dargestellte Produktlinien und Ansätze sind für vorliegendes Vermögen nicht anwendbar.
- Ausschlüsse in Anlehnung an SVVK-ASIR kommen in allen drei Produktlinien (Traditional (nicht nachhaltig), Responsible und Sustainable) zur Anwendung.

## Profil/Eignung

- Dieses Produkt ist für Anleger geeignet, welche
- einen langfristigen Anlagehorizont haben.
  - sich an vorwiegend kommerziell genutzten Liegenschaften in der Schweiz beteiligen möchten.
  - an einem regelmässigen Einkommen interessiert sind.
  - bereit sind, gewisse Kursschwankungen in Kauf zu nehmen.

## Risikoindikator

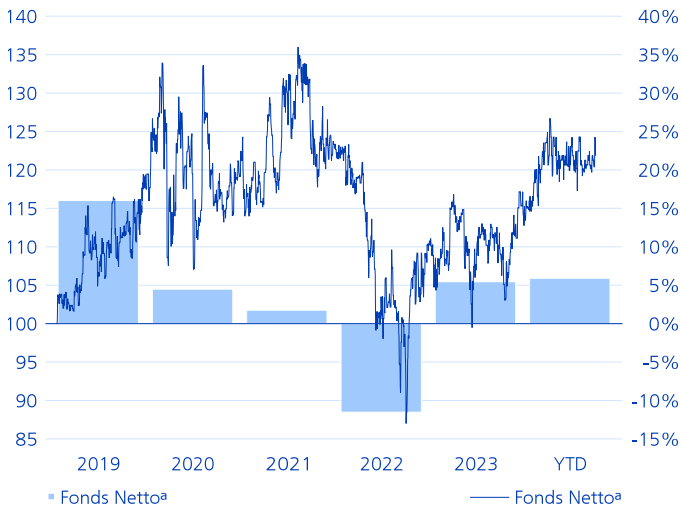
tief 1 2 3 4 5 6 7 hoch

## Fondsdaten

NAV pro Anteil (31.12.2023)	CHF 99.53
Letzt bezahl. Geldkurs (31.10.2024)	CHF 101.00
Agio (31.12.2023)	-0.34%
Ausschüttungsrendite	4.18%
52-Wochen-Hoch (23.04.2024)	CHF 107.00
52-Wochen-Tief (08.11.2023)	CHF 88.80
Fondsdomizil	Schweiz
Referenzwährung Anteilsklasse	CHF
Fondswährung	CHF
Abschluss Rechnungsjahr	31.12.
Valoren Nummer	11195919
ISIN-Nummer	CH0111959190
Bloomberg	SWRESC SW
Lancierungsdatum Anteilsklasse	02.08.2010
Lancierungsdatum Fonds	02.08.2010
Start Performancemessung	01.09.2010
Klassenvermögen (Mio.)	CHF 517.84
Fondsvermögen (Mio.)	CHF 517.84
Ausstehende Anteile	5'202'605.000
Letzte Ausschüttung (24.04.2024)	CHF 4.15
Benchmark	SXI Real Estate® Funds Broad TR
Pauschale Verwaltungskomm. p.a.	0.45%
Total Expense Ratio p.a.	0.76%
Verwaltungsgesellschaft	Swisscanto Fondsleitung AG, Zürich
Portfolio Management	Zürcher Kantonalbank
Depotbank	Zürcher Kantonalbank

# Wertentwicklung

## Indexierte Wertentwicklung und Wertentwicklung in %<sup>1</sup>



Indexierte Wertentwicklung (linke Skala). Wertentwicklung in Prozent pro Jahr (rechte Skala).

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

Seit	1Mt	3Mte	1J	3J	5J	10J
			p.a.	p.a.	p.a.	p.a.
Fonds Netto <sup>a</sup>	1.00	-0.49	10.81	0.51	1.00	3.65
Fonds Brutto <sup>b</sup>	1.04	-0.38	11.32	0.98	1.46	4.11
Benchmark	2.33	4.92	23.35	1.58	4.03	5.41

## Jahresperformance in %<sup>1,2</sup>

Jahr	2019	2020	2021	2022	2023	YTD
Fonds Netto <sup>a</sup>	16.02	4.48	1.75	-11.52	5.45	5.90
Fonds Brutto <sup>b</sup>	16.55	4.94	2.18	-11.10	5.96	6.29
Benchmark	20.67	10.81	7.32	-15.17	5.03	12.39

## Ausschüttungsbetrag in Referenzwährung sowie in %<sup>1,2</sup>

Jahr	2019	2020	2021	2022	2023	YTD
Ausschüttung	3.50	3.70	4.10	4.15	4.15	4.15
Ausschüttung in %	3.58	4.05	4.29	3.31	4.17	4.08

Absolute Geldbeträge in der Referenzwährung des Fonds sowie in Prozent.

## Risikokennzahlen

annualisiert/realisiert	1J	3J	5J
Volatilität Fonds	7.18%	13.36%	16.85%
Volatilität Benchmark	7.36%	9.43%	9.65%
Beta	0.26	0.70	0.96
Sharpe Ratio	1.22	-0.01	0.05
Jensen's Alpha	3.76%	-0.79%	-2.79%
Information Ratio	-1.22	-0.09	-0.21

## Weitere Kennzahlen

	Fonds
Anlagerendite	1.79%
Fremdfinanzierungsquote	26.93%
Mietzinsausfallrate	6.24%

<sup>1</sup> Jahr/Periode: Seit Start Performancemessung (Start Messung Wertentwicklung) oder maximal seit den letzten 5 Jahren/Perioden.

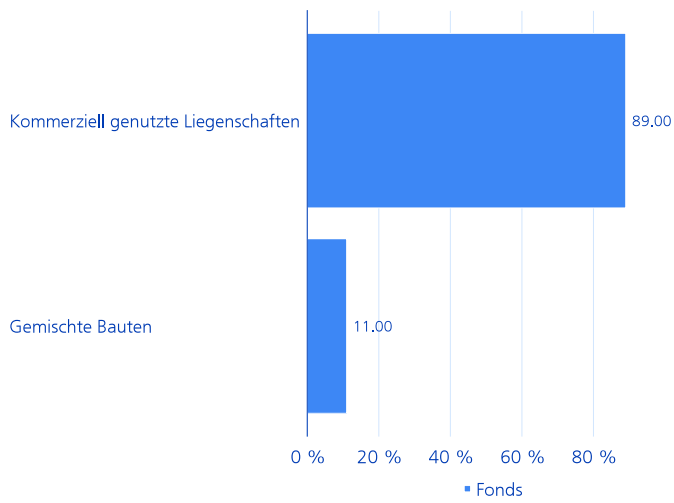
<sup>2</sup> Geringe Abweichungen können aufgrund von Rundungen auftreten.

<sup>a</sup> Die dargestellte Nettowertentwicklung versteht sich abzüglich aller regelmässig anfallenden Fondsgebühren. Darüberhinausgehende, eventuell anfallende Kosten, welche dem Fondsvermögen direkt belastet werden können, sind im Verkaufsprospekt des Fonds offengelegt.

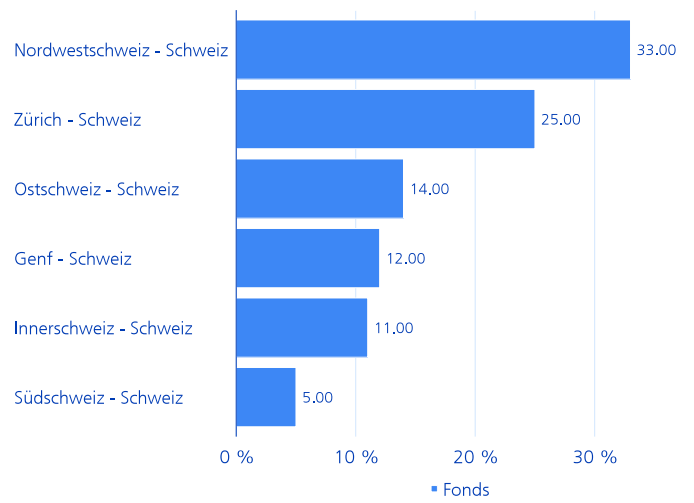
<sup>b</sup> Die abgebildete Bruttowertentwicklung zeigt die Entwicklung vor Abzug aller regelmässig anfallenden Fondsgebühren.

# Breakdowns

## Aufteilung nach Nutzungsart in %



## Aufteilung nach Regionen in %



# Erläuterungen zu Produktlinien und Nachhaltigkeitsansätzen

## Produktlinien

Das Nachhaltigkeitsprodukteangebot umfasst zwei Produktlinien, in welchen unterschiedliche Nachhaltigkeitsansätze angewendet werden. Die Produktlinie «Responsible» beinhaltet standardmässig die Anwendung von Ausschlusskriterien, die systematische ESG-Analyse als integraler Bestandteil des Anlageprozesses sowie eine Reduktion der CO<sub>2</sub>e-Intensität der Anlagen. Die Produktlinie «Sustainable» umfasst neben den vorgenannten Ansätzen die Anwendung noch umfangreicherer Ausschlüsse und investiert zudem in SDG-Leader oder ESG-Leader (Sustainable Purpose). Die Ausschlüsse in Anlehnung an SVVK-ASIR kommen in allen Produktlinien zur Anwendung (auch bei den nicht nachhaltig verwalteten Vermögen). Diese beinhalten vor allem Hersteller geächteter Waffen und können neben Unternehmen auch Staaten umfassen.

## Stewardship - Engagement Immobilien



Im Zusammenhang mit Engagement bei direkten Immobilien gilt Folgendes:

- Lieferanten und Dienstleister werden zur Einhaltung von Umwelt- und Sozialstandards verpflichtet;
- Bei Immobilien, die im Miteigentum gehalten werden, nimmt der Vermögensverwalter aktiv Einfluss auf die Miteigentümer und stimmt bei Beschlüssen entsprechend ab;
- Mieter werden zu Nachhaltigkeitsthemen aktiv informiert.

## Kontroversen - Ausschlüsse Responsible



Anwendung weiterer Ausschlusskriterien - ergänzend zu den Ausschlüssen in Anlehnung an SVVK-ASIR - zur Reduktion von Nachhaltigkeitsrisiken und mit dem Ziel, keine Investitionen in Titel mit aus Nachhaltigkeitssicht kritischen Geschäftsmodellen zu tätigen.

Die Ausschlusskriterien beziehen sich auf Unternehmen, die in Verbindung stehen mit der Förderung von Kohle (ex Metallproduktion; > 5% Umsatz)\*, mit Kohlereserven (ex Metallproduktion)\*, der Herstellung von Waffen und Munition, der Herstellung von Kriegstechnik (> 5% Umsatz), der Herstellung von Pornografie, ausbeuterischer Kinderarbeit und/oder UN-Global-Compact-Verstössen (Green und Sustainability Bonds gegebenenfalls ausgenommen). Verstösse gegen die UN-Global-Compact-Prinzipien, die unser Screening hervorbringt, werden von unseren Analysten noch einmal detailliert überprüft. Im Rahmen des Engagements suchen wir den Dialog und fordern die Unternehmen dazu auf, ihr Verhalten zu ändern. Tritt innert angemessener Zeit keine Änderung ein, sind bestehende Anlagen zu veräussern. \*Ausgenommen Green und Sustainability Bonds

## ESG - ES-Integration Immobilien



Im Anlageprozess für direkte Immobilien wird ein «ES-Integration-Ansatz» mit den Teilaspekten Umwelt («E» für Environment) und Gesellschaft («S» für Social) angewendet. Der Bereich Umwelt umfasst zum Beispiel den Energieverbrauch und den Treibhausgasausstoss von Liegenschaften. Im Bereich Gesellschaft geht es zum Beispiel um Erreichbarkeit und Sicherheit.

## Klima - Energieeffizienz Immobilien



Zwecks Reduktion der CO<sub>2</sub>e-Intensität der Anlagen werden der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen der Bestandesimmobilien laufend gemessen. Beim CO<sub>2</sub>e-Reduktionsziel richtet sich die Vermögensverwalterin an Zielwerten aus, die kompatibel mit dem Pariser Klimaabkommen sind. Zur Erreichung dieser Ziele wird ein CO<sub>2</sub>e-Absenkungspfad für die Gesamtheit der Bestandesimmobilien erstellt, der periodisch den aktuellen Gegebenheiten angepasst wird.

## SDGs - Sustainable Purpose



Der "Sustainable Purpose"-Ansatz fokussiert auf Rendite durch Investitionen in Unternehmen und Staaten mit gesellschaftlichem Nutzen (SDG-Leader). SDG-Leader setzen ihre Investitionskraft ein, um umwelt- und sozialverträgliche Produkte und Dienstleistungen zu schaffen. Sie leisten damit einen Beitrag zur Erfüllung eines oder mehrerer Nachhaltigkeitsziele der UNO (UN SDG). Zu Diversifikationszwecken kann überdies mittels eines Best-in-Class-Ansatzes auch in Titel investiert werden, die hinsichtlich ESG-Kriterien als überdurchschnittlich positiv eingeschätzt werden (ESG-Leader).

Hinweis:

- Aufgehellt dargestellte Produktlinien und Ansätze sind für vorliegendes Vermögen nicht anwendbar.
- Ausschlüsse in Anlehnung an SVVK-ASIR kommen in allen drei Produktlinien (Traditional (nicht nachhaltig), Responsible und Sustainable) zur Anwendung.

## Weiterführende Angaben

Weitere, ergänzende produktspezifische Ausführungen bezüglich der angewendeten Nachhaltigkeitsansätze finden sich in den massgeblichen Rechtsdokumenten unter [products.swisscanto.com](https://products.swisscanto.com).

## Nachhaltigkeitsansätze

Die Nachhaltigkeitsansätze gelten für das gesamte Vermögen oder für einen wesentlichen Teil des Vermögens. Genaue Angaben hierzu finden sich im Prospekt, Fondsvertrag bzw. in den Anlagerichtlinien.

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

CO<sub>2</sub>-Äquivalente (CO<sub>2</sub>e) sind eine Masseinheit zur Vereinheitlichung der Klimawirkung der Treibhausgase Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>), Methan (CH<sub>4</sub>), Lachgas (N<sub>2</sub>O) und fluorierte Treibhausgase (FCKW). Alle diese Gase weisen eine unterschiedliche Verweildauer in der Atmosphäre aus und tragen nicht in gleichem Masse zum Treibhauseffekt bei.

## ESG

ESG steht für die Aspekte Umwelt (Environment; E), Soziales (Social; S) und Corporate Governance (Governance; G).

## SVVK-ASIR

Der Schweizer Verein für verantwortungsbewusste Kapitalanlagen (SVVK) ist ein Zusammenschluss von institutionellen Anlegern und wurde 2015 gegründet. Der Verein erbringt für seine Mitglieder Dienstleistungen, damit sie ihre Anlageentscheide auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft ausrichten können.

# Erläuterungen zum Fonds

## Anlegerkreis - Bezeichnung

Alle Anleger

## Anlegerkreis - Beschreibung

Die F Klasse wird allen Anlegern angeboten. Der zweite Buchstabe «A» gibt Aufschluss darüber, dass die Klasse die Erträge ausschüttet. Es wird eine pauschale Verwaltungskommission belastet.

## Pauschale Verwaltungskommission (PVK)

Mit der PVK werden die Fondsleitung und -administration, das Asset Management und - sofern entschädigt - der Vertrieb des Fonds wie auch die Depotbank für die von ihr erbrachten Dienstleistungen abgegolten.

## Total Expense Ratio (TER)

Die TER bezeichnet die Kommissionen, die laufend dem Fondsvermögen belastet werden (Betriebsaufwand), und wird in einem Prozentsatz des Fondsvermögens ausgedrückt. Die Angabe entspricht der Höhe der TER im zuletzt abgeschlossenen Geschäftsjahr und bietet keine Gewähr für eine entsprechende Höhe in der Zukunft.

## Swinging Single Pricing (SSP) Indirekt

Gemäss Angaben in den Fondsstammdaten weist dieser Fonds kein Swinging Single Pricing (SSP) auf. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass eine Investition in einen Zielfonds mit SSP indirekt erfolgt.

## Erläuterung der allgemeinen Risiken

Mit der Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Anlagen in Fremdwährungen weisen Wechselkursschwankungen auf. Weitere erhebliche Risiken stellen das Verwahrungs- sowie das Gegenparteiisiko dar. Wir verweisen auf die detaillierte Beschreibung der verschiedenen Risiken, die im Verkaufsprospekt aufgeführt werden.

## Risikoindikator

Die zur Berechnung der Risiko- und Ertragskategorie verwendeten historischen Daten können nicht als verlässlicher Hinweis auf das künftige Risikoprofil herangezogen werden. Die ausgewiesene Risiko- und Ertragskategorie kann durchaus Veränderungen unterliegen. Die niedrigste Risikokategorie kann nicht mit einer risikofreien Anlage gleichgesetzt werden. Es besteht keine Kapitalgarantie bzw. kein Kapitalschutz. Das Risiko des Kapitalverlustes wird vom Anleger getragen.

## Portfolio Allokationen

Alle Allokationen beziehen sich auf investiertes Fondskapital auf 100% adjustiert. Geringe Abweichungen der Differenzen können aufgrund von Rundungen auftreten. Die Gewichtung des Geldmarkts kann das synthetische Exposure aus der Aktien-Absicherungsstrategie beinhalten.

## Volatilität

Die Volatilität ist ein statistisches Risikomass, das angibt, wie stark die absoluten Renditen einer Anlage oder eines Portfolios durchschnittlich pro Jahr um deren Mittelwert schwanken.

## Beta

Zeigt die relative Schwankungsbreite eines Wertpapiers im Verhältnis zum Gesamtmarkt. Sie misst die Sensitivität des Wertpapiers bezüglich dessen Kursänderungen gegenüber dem Gesamtmarkt. Liegt der Wert zwischen 0 - 1 ist die Kursänderung geringer als jene des Marktes. Ist das Beta grösser als 1 ist die Kursänderung des Wertpapiers im Durchschnitt höher als jene des Marktes. Ist sie kleiner als 0 wird eine gegenläufige Kursentwicklung des Wertpapiers zur Marktentwicklung beschrieben. Bei 0 ist keine Abhängigkeit zu erkennen.

## Sharpe Ratio

Die Sharpe Ratio ist ein Performancemass, das die risikobereinigte Überschussrendite (Differenz zwischen Portfoliorendite und der risikolosen Rendite) im Verhältnis zum eingegangenen Anlagerisiko (Volatilität) zeigt.

## Jensen's Alpha

Das Jensen's Alpha misst die Mehrrendite, die gegenüber einer vergleichbaren passiven Anlage (d.h. einer Anlage mit identischem Marktrisiko bzw. Beta) erreicht wird. Das Jensens Alpha dient zur Beurteilung der Leistung eines Portfolio Managers. Es unterscheidet sich von der relativen Rendite (Überschussrendite), die nicht risikobereinigt ist.

## Information Ratio

Die Information Ratio zeigt das Verhältnis zwischen der Unter- respektive Überperformance und dem Tracking Error. Sie gibt an, wie viel Mehr- oder Minderrendite pro Einheit eingegangenem aktiven Risiko erzielt wurde respektive inwieweit sich das aktive Risiko durch eine höhere Rendite ausbezahlt hat.

### **Fremdfinanzierungsquote**

Die Fremdfinanzierungsquote zeigt den Grad der Fremdfinanzierung der Grundstücke am Ende der Berichtsperiode auf.

### **Mietzinsausfallrate**

Die Mietausfallrate gibt die Mietausfälle den fertigen Bauten in % der Soll-Nettomieten an. Zu den Mietausfällen zählen Leerstands- und Inkassoverluste auf Mieten.

### **Agio**

Ausgabeaufschlag beim Kauf eines Fondsanteils gegenüber dem Nettoinventarwert des entsprechenden Fondsanteils. Das ausgewiesene «Agio» sowie die weiteren Kennzahlen wurden dem zuletzt verfügbaren Jahresbericht entnommen.

### **ISO Zertifizierung**

Das Asset Management der Zürcher Kantonalbank ist ISO 9001 zertifiziert. Die Garantiemarke ISO 9001 gewährleistet, dass der Gebrauchsberechtigte über ein Managementsystem verfügt, das die Anforderungen eines entsprechenden, anerkannten Normmodells erfüllt und durch die Schweizerische Vereinigung für Qualitäts- und Management-Systeme (SQS) erfolgreich zertifiziert/bewertet wurde.

### **Rechtlicher Hinweis**

Dieses Dokument dient ausschliesslich Informations- und Werbezwecken. Es ist für die Verbreitung in der Schweiz bestimmt und richtet sich nicht an Anleger in anderen Ländern. Es stellt weder ein Angebot oder eine Empfehlung zum Erwerb, Halten oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder zum Bezug von Dienstleistungen dar, noch bildet es Grundlage für einen Vertrag oder eine Verpflichtung irgendwelcher Art.

Dieses Dokument ist kein Prospekt und kein Basisinformationsblatt. Die in diesem Dokument beschriebenen Produkte und Dienstleistungen sind für US-Personen gemäss den einschlägigen Regulierungen nicht verfügbar. Es enthält allgemeine Informationen und berücksichtigt weder persönliche Anlageziele noch die finanzielle Situation oder besonderen Bedürfnisse einer spezifischen Person. Die Informationen sind vor einer Anlageentscheid sorgfältig auf die Vereinbarkeit mit den persönlichen Verhältnissen zu überprüfen. Für die Einschätzung rechtlicher, regulatorischer, steuerlicher und anderer Auswirkungen wird empfohlen, sich von Fachpersonen beraten zu lassen.

Das Dokument wurde von der Zürcher Kantonalbank mit geschäftsüblicher Sorgfalt erstellt und kann Informationen aus sorgfältig ausgewählten Drittquellen enthalten. Die Zürcher Kantonalbank bietet jedoch keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der darin enthaltenen Informationen und lehnen jede Haftung für Schäden ab, die sich aus der Verwendung des Dokuments oder Informationen daraus ergeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass allfällige Angaben über die historische Performance keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance darstellen und allfällig ausgewiesene Performancedaten die bei der Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt lassen können.

Alleinverbindliche Grundlage für den Erwerb von Fonds sind die aktuellen Fondsdokumente (z.B. Fondsverträge, Prospekte, Basisinformationsblätter sowie Geschäftsberichte), welche bei der Swisssanto Fondsleitung AG, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich bezogen werden können. Dieses Dokument wurde nicht von der Abteilung «Finanzanalyse» im Sinne der von der Schweizerischen Bankiervereinigung herausgegebenen «Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse» erstellt und unterliegt folglich nicht diesen Richtlinien.

© 2024 Zürcher Kantonalbank. Alle Rechte vorbehalten.