

# Swisscanto (CH) Index Real Estate Fund Switzerland indirect GT CHF

Immobili | a capitalizzazione | Gennaio 2025 - Materiale di marketing

## Descrizione del fondo

Il fondo mira a raffigurare proventi e rischi congrui rispetto all'indice di riferimento.

## 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.
- partecipano all'andamento dei mercati immobiliari svizzeri e chedesiderano approfittare delle opportunità di rendimento dell'indice di riferimento sottostante. Non è possibile prevedere un sovrarendimento rispetto all'indice di riferimento.

## Indicatore di rischio

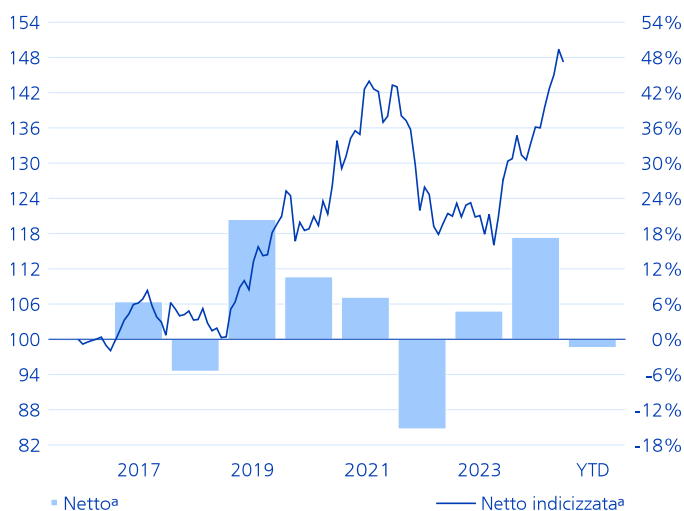
basso 1 2 3 4 5 6 7 alto

## Dati del fondo

NAV per quota (31.01.2025)	CHF 141.38
Quot. max. 52 sett. (21.01.2025)	CHF 147.86
Quot. min. 52 sett. (13.06.2024)	CHF 123.64
Domicilio del fondo	Svizzera
Valuta di riferimento classe	CHF
Valuta del fondo	CHF
Chiusura dell'esercizio contabile	28.02.
Numero di valore	31562314
ISIN-No	CH0315623147
Bloomberg	SWCREIG SW
Data di lancio della cat. d'invest.	15.04.2016
Data di lancio del fondo	07.01.2011
Inizio misurazione performance	01.05.2016
Patrimonio della classe (in Mio)	CHF 421.94
Patrimonio del fondo (in Mio)	CHF 3'135.57
Titoli in circolazione	2'984'364.719
Metodo di investimento	Replica completa
Prestito di valori mobiliari	No
Benchmark	SXI Real Estate® Broad Funds TR
Comm. di gest. forfett. (fl. fee) p.a.	0.17%
Total Expense Ratio p.a.	0.88%
Spese di emissione spett. al fondo	0.05%
Spese di riscatto spett. al fondo	0.05%
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	-1.40	-1.39	-1.39
3 mesi	3.13	3.17	3.17
1 anno	12.95	13.13	13.17
3 anni p.a.	0.97	1.14	1.16
5 anni p.a.	3.28	3.45	3.46
Inizio p.a.	4.51	4.69	4.70

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

Anno	Netto <sup>a</sup>	Lordo <sup>b</sup>	Benchmark
YTD	-1.40	-1.39	-1.39
2024	17.35	17.54	17.59
2023	4.80	4.97	5.03
2022	-15.26	-15.13	-15.17
2021	7.15	7.32	7.32
2020	10.63	10.81	10.81
2019	20.40	20.59	20.67
2018	-5.45	-5.29	-5.32
2017	6.38	6.55	6.60
2016	-0.18	-0.07	-0.12

## Dati di rischio

annualizzati/realizzati	1a	3a	5a
Tracking error	0.03%	0.05%	0.04%
Volatilità Fondo	6.33%	9.36%	9.61%
Volatilità Benchmark	6.35%	9.40%	9.64%
Sharpe Ratio	1.71	0.02	0.32

## Dati relativi al portafoglio

	Fondo	BM
Numero di posizioni	44	44

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

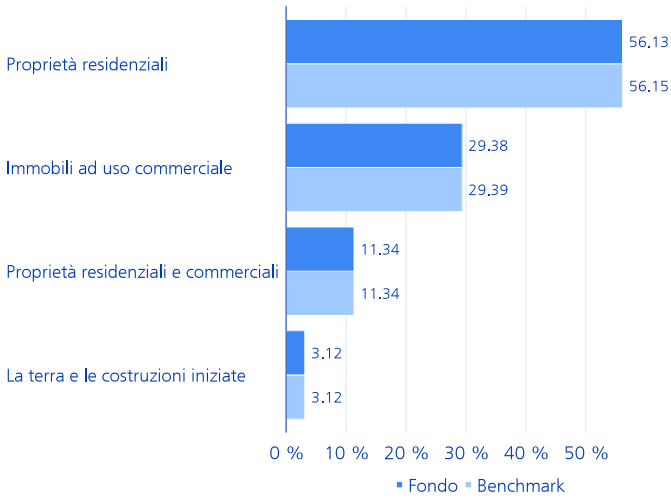
<sup>2</sup> Piccole deviazioni possono verificarsi a causa di arrotondamenti.

<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.

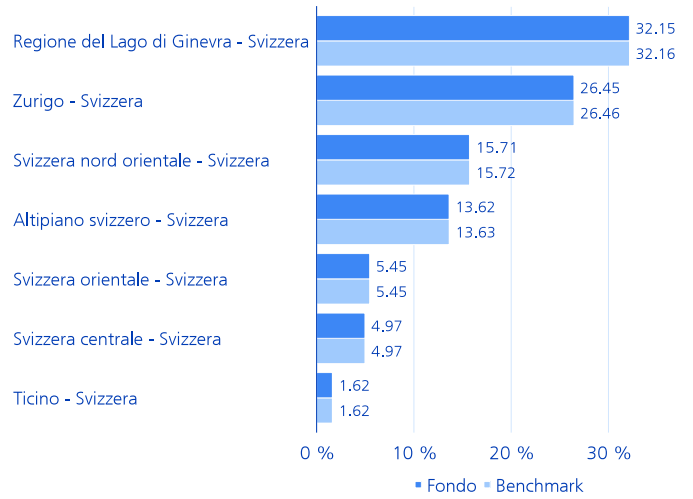
<sup>b</sup> La performance lorda illustrata da intendersi al lordo di tutte le regolari commissioni del fondo.

# Breakdowns

## Ripartizione per tipo di utilizzo in %



## Ripartizione per regioni in %



Piccole deviazioni possono verificarsi a causa di arrotondamenti.

## Le principali posizioni in %

	Fondo	BM
UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed Sima	15.82	15.83
UBS (CH) Property Fund - Swiss Residential Siat Anteile	5.59	5.59
UBS (CH) Property Fund - Swiss Residential Anfos	4.94	4.95
UBS (CH) Property Fund - Direct LivingPlus	4.57	4.58
UBS (CH) Property Fund - Direct Green Property Anteile	3.88	3.88
Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties	3.86	3.86
Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - A	3.82	3.82
IMMOFONDS Schweizerischer Immobilien-Anlagefonds	3.28	3.28
La Fonciere Parts	3.16	3.16
UBS (CH) Property Fund - Lemman Residential Foncipars	3.10	3.10

# 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 - votazione / Impegno



In qualità di azionisti, siamo in costante dialogo con il management delle società in cui investiamo. Ciò avviene in conformità alle linee guida engagement dell'Asset Management della Zürcher Kantonalbank. Le aziende sono tenute, tra le altre cose, a stabilire obiettivi ambiziosi di riduzione dei gas-serra, ad attuarli in modo coerente e a riferire in modo trasparente sui progressi compiuti. I risultati delle attività di engagement engagement e le linee guida engagement sono pubblicati su <https://www.zkb.ch/en/home/asset-management/sustainability/investment-stewardship.html>. La nostra politica di voto si basa sui principi di corporate governance svizzeri e internazionali e sui Principi di investimento responsabile delle Nazioni Unite (UN PRI). La soglia per l'esercizio dei diritti di voto nei nostri mercati esteri è di 5 milioni di franchi svizzeri per posizione azionaria. Per le azioni svizzere, votiamo in modo trasversale. Il nostro comportamento di voto può essere consultato all'indirizzo: <https://www.swisscanto.com/voting>.

## 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 - Laggards- out ESG



L'universo dei titoli viene ridotto escludendo i titoli che, nel raffronto con i peer, hanno ottenuto una performance peggiore rispetto ai criteri ESG (i cosiddetti «Laggard Out»).

## Clima - Riduzione della CO<sub>2</sub>e Fondi indicizzati



L'asset manager riduce l'intensità di CO<sub>2</sub>e media degli investimenti nei portafogli Responsible indicizzati di almeno il 20% rispetto all'indice di riferimento. Nel caso di portafogli con investimenti in titoli di Stato oppure obbligazioni di emittenti parastatali, tale quota è esclusa dal suddetto obiettivo (applicabile al portafoglio e all'indice di riferimento). Per questa quota, l'asset manager mira a mantenere un livello medio di intensità di CO<sub>2</sub>e degli investimenti inferiore rispetto all'indice di riferimento (senza una riduzione minima stabilita). Nel calcolo delle intensità medie di CO<sub>2</sub>e, il gestore patrimoniale si basa sui dati sulle emissioni di CO<sub>2</sub>e rispetto al fatturato delle imprese e rispetto al prodotto interno lordo degli Stati.

## 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 schiarito 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

Clienti con gestione patrimoniale o investitori istituzionali con contratto di partner di cooperazione

## Cerchia di investitori - Descrizione

La classe G è disponibile solo per gli investitori istituzionali nonché per le gestioni patrimoniali. Per gli investitori istituzionali è precondizione ulteriore la conclusione di un contratto di investimento standard con il loro intermediario finanziario. L'intermediario finanziario deve inoltre aver stipulato un contratto di cooperazione con Swisscanto Direzione di fondi SA. La seconda lettera «T» indica che la classe prevede il reinvestimento dei proventi (a capitalizzazione). 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.

## Spese di emissione e di riscatto spettanti al fondo ("crossing")

La scheda informativa elenca le spese attualmente valide e quelle massime. A protezione degli investitori esistenti e a copertura dei costi di transazione, la direzione del fondo accredita integralmente le spese di emissione e di riscatto ai rispettivi comparti. Le spese di emissione e di riscatto spettanti al fondo risultano ridotte laddove emissioni e riscatti possono compensarsi a vicenda in un determinato giorno lavorativo bancario (cosiddetto "crossing"). In questo modo è possibile eventualmente ridurre le spese. Per ulteriori informazioni si veda il contratto del fondo.

## 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.

## Tracking Error

Il tracking error descrive la volatilità delle differenze di rendimento tra un fondo e il relativo indice di riferimento. Il tracking error è una misura per il rischio attivo del portfolio manager. I fondi a gestione passiva indicano un tracking error basso.

## 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.

## 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).

## 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).

## Segnalazione

- Per stilare questo rapporto sono state utilizzate analisi e dati di MSCI Inc. ([www.msci.com](http://www.msci.com)).
- Le ripartizioni per settori e solvibilità sono categorizzate secondo il fornitore dell'indice.
- Copyright 2025 MSCI Inc. Tutti i diritti riservati

## 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. "