

# Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible Switzerland indirect (I) XT CHF

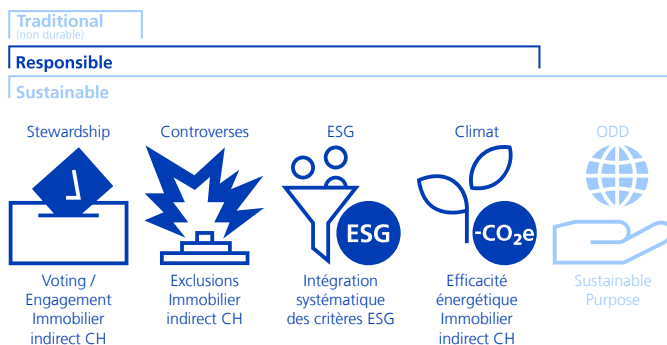
Immobilier | à capitalisation | Janvier 2025 - Communication à caractère promotionnel

## Description du fonds

L'univers de placement du fonds comprend des fonds immobiliers qui investissent dans des immeubles suisses. Par ailleurs, il investit de manière sélective dans des sociétés immobilières suisses qui se concentrent sur l'optimisation du profil rendement/risque. La décision de placement repose sur un processus de placement fondamental à plusieurs étapes.

## 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), Responsible et Sustainable).

## Profil/Adéquation

- Ce produit convient aux investisseurs qui
- disposent au moins d'un horizon de placement à moyen terme.
  - souhaitent participer à l'évolution du marché immobilier suisse.
  - veulent avoir la possibilité d'acheter ou de vendre quotidiennement des parts de fonds.

## Indicateur de risque

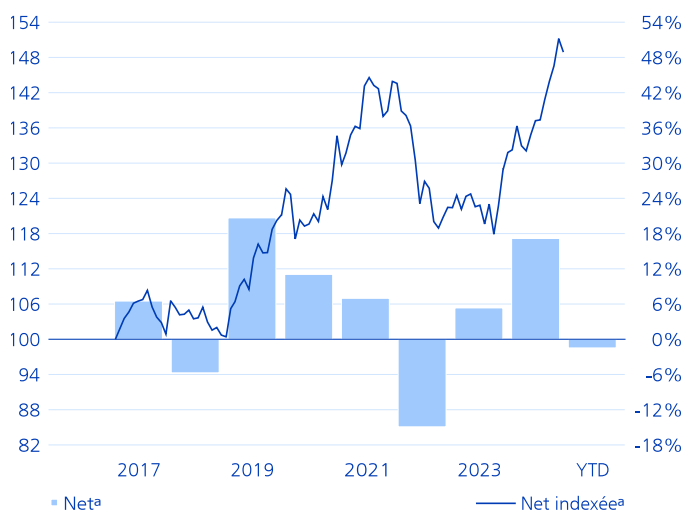
bas 1 2 3 4 5 6 7 haut

## Données relatives au fonds

NAV par part (31.01.2025)	CHF 144.71
VNI max. sur 52 sem. (21.01.2025)	CHF 151.58
VNI min. sur 52 sem. (13.06.2024)	CHF 126.44
Domicile du fonds	Suisse
Monnaie de référence classe	CHF
Monnaie du fonds	CHF
Clôture exercice annuel	31.10.
N° de valeur	32517287
ISIN-No	CH0325172879
Bloomberg	ZKBGXTF SW
Date de lanc. de la cat. de parts	13.12.2016
Date de lancement du fonds	25.09.2012
Première mesure de la performance	01.01.2017
Taille de la classe (en Mio)	CHF 0.39
Actif net du fonds (en Mio)	CHF 1'542.99
Parts en circulation	2'661.000
Benchmark	SXI Real Estate® Broad Funds TR
Comm. forfait. de gest. (fl. fee) p.a.	0.68%
Total Expense Ratio p.a.	1.35%
Swinging Single Pricing	Oui
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	Net <sup>a</sup>	Brut <sup>b</sup>	Benchmark
1 mois	-1.47	-1.42	-1.39
3 mois	3.45	3.62	3.17
1 an	12.97	13.73	13.17
3 ans p.a.	1.22	1.90	1.16
5 ans p.a.	3.46	4.15	3.46
Début p.a.	5.05	5.74	5.11

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

Année	Net <sup>a</sup>	Brut <sup>b</sup>	Benchmark
YTD	-1.47	-1.42	-1.39
2024	17.16	17.95	17.59
2023	5.33	6.03	5.03
2022	-14.91	-14.34	-15.17
2021	6.96	7.68	7.32
2020	11.04	11.78	10.81
2019	20.67	21.47	20.67
2018	-5.71	-5.08	-5.32
2017	6.50	7.19	6.60

## Chiffres relatifs au risque annualisés/réalisés

	1a	3a	5a
Volatilité fonds	6.34%	9.13%	9.35%
Volatilité benchmark	6.35%	9.40%	9.64%
Beta	1.00	0.97	0.97
Sharpe Ratio	1.71	0.04	0.34
Jensen's Alpha	-0.13%	0.08%	0.10%
Information Ratio	-0.35	0.12	-0.00

## Données de portefeuille

	Fonds
Nombre de placements directs	52

<sup>1</sup> Année/période: Depuis la première mesure de la performance ou sur les 5 ou 10 dernières années/périodes au plus.

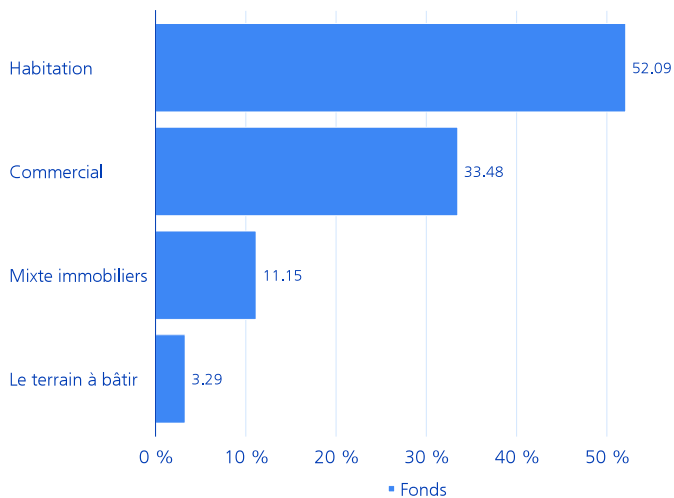
<sup>2</sup> Les petits écarts peuvent apparaître en raison des arrondis.

<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.

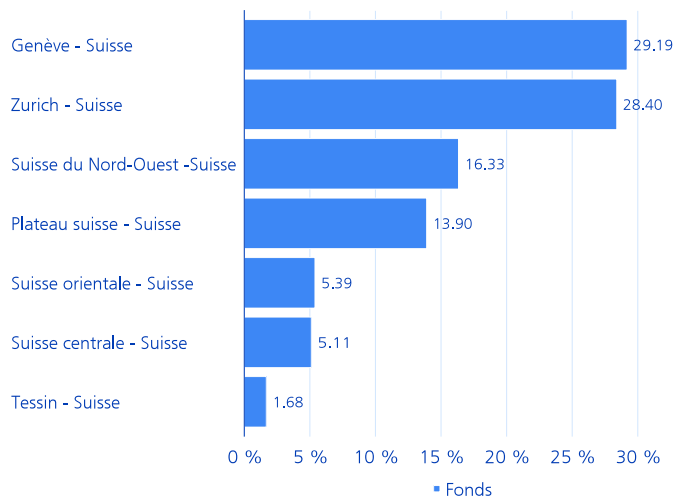
<sup>b</sup> L'accroissement de valeur brut indiqué représente l'évolution avant déduction de toutes les commissions de fonds régulières.

# Breakdowns

## Allocation par type d'affectation en %



## Allocation par région en %



## Positions principales en %

	Fonds
UBS Sima	15.45
UBS Siat	5.79
UBS Anfos	5.06
UBS LivingPlus	4.64
Edmond de Rothschild	4.00

# 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 - Voting / Engagement Immobilier indirect CH



Dans le domaine de l'engagement, un dialogue actif est recherché avec le management des différents placements immobiliers indirects suisses. Les thèmes de la durabilité sont abordés de manière ciblée et les lacunes ou les retards par rapport à la concurrence sont également signalés. Une évaluation des données relatives aux engagements est effectuée exclusivement pour les actions immobilières et les fonds SICAV. En outre, un vote par procuration est effectué sur les portefeuilles de fonds pour les actions immobilières et les fonds SICAV afin d'exercer activement les droits de vote.

## Controverses - Exclusions Immobilier indirect CH



Les entreprises/fonds qui n'ont pas intégré de stratégie de durabilité dans leur stratégie sont exclus de l'univers de placement. Par cette exclusion, nous voulons inciter les entreprises/fonds cibles à fonder leurs activités commerciales sur une base durable.

## ESG - Intégration systématique des critères ESG



L'analyse systématique des critères ESG fait partie intégrante du processus de placement actif et a pour but d'identifier très tôt les risques, mais aussi les opportunités découlant des tendances ESG. Les critères ESG viennent compléter l'analyse financière pure et permettent d'aboutir à des décisions de placement avisées.

## Climat - Efficacité énergétique Immobilier indirect CH



Dans les placements immobiliers indirects, les progrès annuels en matière d'efficacité énergétique sont mesurés et comparés aux investissements, sur la base de leur consommation de kWh par m<sup>2</sup> p.a. Les sociétés immobilières, y compris les fonds, qui affichent une amélioration de l'efficacité plus marquée ont tendance à être davantage prises en compte dans le processus de placement. Outre le progrès, le delta par rapport aux exigences légales ou aux normes de construction est également évalué.

## 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.

## MSCI® ESG

Bien que les fournisseurs de données de la Zürcher Kantonalbank, notamment MSCI ESG Research LLC et ses sociétés affiliées (les « Parties ESG »), obtiennent des informations (les « Informations ») auprès de sources qu'ils considèrent comme fiables, aucune des Parties ESG ne garantit l'originalité, l'exactitude et/ou l'exhaustivité des données contenues dans le présent document, et ces Parties rejettent expressément toute garantie expresse ou im-

placité, y compris concernant la valeur marchande et la pertinence pour un usage particulier. Les Informations sont destinées exclusivement à un usage interne et ne peuvent être reproduites ou rediffusées sous quelque forme que ce soit, ni servir de base ou de composante pour quelque instrument financier, produit ou indice financier que ce soit. De plus, aucune des Informations ne peut être utilisée en soi pour déterminer quels titres acheter ou vendre ou à quel moment les acheter ou les vendre. Aucune des Parties ESG ne saurait être tenue responsable des erreurs ou omissions liées aux données contenues dans le présent document, ni des dommages directs, indirects, spéciaux, punitifs, consécutifs ou autres (y compris la perte de bénéfices), même si elles avaient été avisées de la possibilité de tels préjudices.

# Commentaire sur le fonds

## Investisseurs visés - Désignation

Investisseurs privés fortunés qui sont des investisseurs qualifiés.

## Investisseurs visés - Description

La tranche X n'est proposée qu'à des investisseurs qui, au sens de l'art. 10 al. 3bis LPCC, sont des particuliers fortunés considérés comme des investisseurs qualifiés. La deuxième lettre «T» précise que la tranche réinvestit ses dividendes (à thésaurisation). 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)

Correction situationnelle à la hausse ou à la baisse de la valeur d'inventaire retenue pour le calcul du prix d'émission et de rachat selon que les émissions de parts ou les rachats l'emportent, le facteur (swing) de la correction s'orientant sur le montant des frais encourus par le fonds de placement lors de l'ajustement du portefeuille aux flux entrants ou sortants (neutralise les frais encourus par le fonds lors de l'ajustement des actifs aux flux entrants et sortants). L'évolution de valeur indiquée (brute/nette) peut comprendre un rajustement du swing pricing.

## Conditions de licence des fournisseurs de données externes

SIX Index Ltd est la source de l'indice respectif ainsi que des données qu'il contient. SIX Index Ltd n'a pas été impliquée de quelque manière que ce soit dans la préparation des informations contenues dans le présent rapport. SIX Index Ltd ne donne aucune garantie et décline toute responsabilité (pour négligence ou tout autre grief) quant à l'exactitude, l'adéquation, la véracité, l'exhaustivité, l'actualité et la pertinence de l'indice ou des données qu'il contient pour un usage particulier, ainsi qu'en ce qui concerne des erreurs, omissions ou interruptions dans ceux-ci. Toute distribution ou diffusion d'informations provenant de SIX Index Ltd est interdite.

## 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.

### **Investissement direct**

Sous Nombre de placements directs (placements détenus directement), nous indiquons la somme de tous les placements individuels sans les positions individuelles des fonds cibles Swisscanto.

### **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 destiné à des fins informatives et publicitaires. Il est destiné à la distribution en Suisse et ne s'adresse pas aux investisseurs d'autres pays. Il ne constitue pas une offre ou une recommandation d'achat, de détention ou de vente d'instruments financiers ou de fourniture de prestations, et ne constitue pas non plus la base d'un contrat ou d'une obligation de quelque nature que ce soit.

Le présent document n'est pas un prospectus ni une feuille d'information de base. Les produits et services décrits dans le présent document ne sont pas disponibles pour les US Persons conformément aux réglementations applicables. Le présent document contient des informations générales et ne tient pas compte des objectifs de placement personnels, de la situation financière ou des besoins particuliers d'une personne précise. Il convient de vérifier soigneusement la compatibilité des informations avec la situation personnelle avant de prendre une décision d'investissement. Pour l'évaluation des conséquences juridiques, réglementaires, fiscales et autres, il est recommandé de se faire conseiller par des spécialistes.

Le document a été établi par la Zürcher Kantonalbank avec la diligence d'usage en affaires et peut contenir des informations provenant de sources tierces soigneusement sélectionnées. La Zürcher Kantonalbank ne garantit ni l'exactitude ni l'exhaustivité des informations contenues dans ce document et décline toute responsabilité pour les dommages résultant de l'utilisation du document ou des informations qu'il contient.

Il est précisé que les éventuelles informations relatives à la performance historique ne constituent pas un indicateur de la performance actuelle ou future, et que les éventuelles données de performance indiquées lors de l'émission ou du rachat de parts de fonds peuvent ne pas tenir compte des commissions et frais prélevés.

Les seules sources d'information faisant foi pour l'acquisition de parts de fonds sont les documents actuels sur les fonds (p. ex. contrats de fonds, prospectus de vente, feuilles d'informations de base ainsi que rapports de gestion), qui peuvent être obtenus auprès de Swisscanto Direction de Fonds SA, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich. Ce document n'a pas été élaboré par le département «Analyse financière» au sens des «Directives visant à garantir l'indépendance de l'analyse financière» publiées par l'Association suisse des banquiers et, en conséquence, n'est pas soumis à ces directives.

© 2025 Zürcher Kantonalbank. Tous droits réservés.