



**Swisscanto (CH) Real Estate Fund
Responsible IFCA
Rapport annuel au 31 décembre 2024**

Fonds immobilier de droit suisse

Contenu

Organisation et distribution	3
Indicateurs financiers	5
Rapport du gérant de fortune	6
Rapport de durabilité	11
Indicateurs environnementaux	12
Compte de fortune	15
Compte de résultat	16
Commentaires sur les comptes annuels	17
Informations supplémentaires et opérations hors bilan	18
Message communiqué aux investisseurs	19
Rémunérations et distribution	20
Principes de calcul de la valeur d'inventaire nette	21
Inventaire des immeubles à la fin de la période comptable	23
Index des sociétés immobilières	27
Hypothèques	28
Rapport d'évaluation	30
Rapport de l'organe de révision	32

Le fonds Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA est négocié à la bourse SIX Swiss Exchange sous le numéro de valeur 3 743 094. D'autres informations sont disponibles sur le site www.swisscanto.com.

Swisscanto Fondsleitung AG

Zurich, le 3 avril 2025

Restrictions de vente

Les parts de ce fonds ne peuvent être ni proposées, ni vendues, ni livrées aux États-Unis.

Organisation et distribution

Direction du fonds	Swisscanto Fondsleitung AG Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich
Conseil d'administration	Daniel Previdoli , président Membre de la Direction et responsable Products, Services & Directbanking, Zürcher Kantonalbank Christoph Schenk , vice-président Membre de la Direction et responsable Investment Solutions, Zürcher Kantonalbank Regina Kleeb , membre Membre indépendante du Conseil d'administration, Master of Advanced Studies in Bank Management (IFZ) Thomas Fischer , membre Membre de la Direction et General Counsel, Zürcher Kantonalbank
Direction	Hans Frey Gérant Andreas Hogg Responsable Risk, Finance & Services Silvia Karrer Responsable Administration & Operations
Asset Management	Zürcher Kantonalbank Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich
Commission de placement	Stephan Kloess , président Kloess Real Estate, Altendorf Gian Reto Lazzarini , vice-président CMI Partner AG, Altendorf David Michaud , membre Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne Bruno Brühlhart , membre Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg
Comptabilité du fonds	La comptabilité et les travaux de clôture sont effectués par la direction du fonds.
Gestionnaires d'immeubles	Apleona Schweiz AG, Wallisellen Bernard Nicod SA, Lausanne PRIVERA AG, Gümligen Wincasa AG, Winterthour
Experts chargés des estimations	Andreas Bleisch , partenaire chez Wüest Partner AG Dr. rer. pol., ingénieur rural dipl. EPF, ingénieur géomètre breveté Christoph Axmann , partenaire chez Wüest Partner AG Chartered Surveyor MRICS, Certified Real Estate Investment Analyst
Banque dépositaire et agent payeur	Zürcher Kantonalbank Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich
Société d'audit	Ernst & Young SA Maagplatz 1, 8010 Zurich
Distribution Suisse	La distribution du fonds immobilier a été confiée à la Zürcher Kantonalbank, y compris l'ensemble de ses agences. La direction du fonds est autorisée à faire appel à d'autres distributeurs.

Principaux chiffres en bref



Indicateurs financiers

Aperçu / chiffres		01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Données clés				
Valeur d'inventaire par part	CHF	130,55	126,90	127,04
Moins frais accessoires 2,8%	CHF	-3,66	-3,55	-3,56
Moins commission 2,0%	CHF	-2,61	-2,54	-2,54
Prix de rachat par part	CHF	124,28	120,81	120,94
Dernier cours de bourse à la date de clôture	CHF	189,00	158,00	148,50
Cours de bourse le plus haut	CHF	198,50	164,00	181,00
Cours de bourse le plus bas	CHF	160,00	142,50	126,00
Agio/disagio		44,77%	24,51%	16,89%
Taux d'actualisation moyen		2,82%	2,84%	2,82%
Valeur fiscale (au 31.12.)	CHF	189,00	158,00	148,50
Rendement et performance				
Performance		22,26%	8,87%	-13,37%
SXI Real Estate Fund TR (Benchmark)		17,59%	5,03%	-15,17%
Rapport cours/bénéfice (ratio PER)		25,32	44,35	19,70
Rapport cours/cashflow (ratio PCF)		48,76	41,89	38,88
Rendement des placements		6,06%	2,88%	6,30%
Rendement des fonds propres (ROE)		5,88%	2,80%	6,12%
Rendement du capital investi (ROIC)		4,39%	2,33%	4,48%
Rendement net des constructions achevées		3,47%	3,34%	3,35%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		66,74%	65,92%	66,17%
Taux de perte sur loyers		1,65%	1,92%	2,18%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} CCT)		0,77%	0,76%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} VM)		0,82%	0,90%	0,84%
Compte de fortune				
Immeubles à la valeur vénale	mio CHF	1'948,35	1'879,57	1'870,90
Fortune nette du fonds	mio CHF	1'375,14	1'336,63	1'338,13
Coefficient d'endettement		22,56%	22,16%	21,59%
Parts / distribution				
Nombre de parts en circulation		10'533'229	10'533'229	10'533'229
Parts dénoncées		0	0	0
Distribution par part	CHF	3,90	3,80	3,70
Rendement de la distribution		2,06%	2,41%	2,49%
Coefficient de distribution (ratio pay-out)		100,48%	100,52%	96,53%
Année de création		1961		

Indicateurs selon l'information professionnelle de l'AMAS sur les fonds immobiliers du 13 septembre 2016 (état au 31 mai 2022). Les chiffres et indications mentionnés dans le présent rapport se réfèrent à des événements passés et n'offrent aucune garantie quant aux développements futurs.

Rapport du gérant de fortune

Environnement de marché

Le contexte des taux d'intérêt s'est sensiblement amélioré pour les placements immobiliers en 2024. Le repli de l'inflation a permis à la Banque nationale suisse de diminuer progressivement son taux directeur, tandis que le rendement à long terme des obligations de la Confédération à 10 ans est tombé en dessous de 0,5%. Pour 2025, les économistes de la Zürcher Kantonalbank prévoient un nouvel assouplissement de la politique monétaire suisse (pronostics de fin décembre 2024).

Ce revirement de la politique monétaire a déclenché de nouveaux afflux de fonds vers le marché suisse des placements immobiliers et les cours des placements immobiliers cotés ont dès lors augmenté. L'indice de référence des fonds immobiliers SWIIT a signé une belle avancée de 17,6% en 2024 (2023: 5,0%), affichant un agio moyen d'environ 30,6% par rapport à sa valeur intrinsèque en fin d'année. Sur le marché des transactions directes, la demande d'immeubles de rendement a augmenté, les investisseurs privilégiant surtout le résidentiel et les immeubles commerciaux de qualité. Le rapport offre/demande est ainsi redevenu favorable aux vendeurs. Les rendements d'acquisition, qui ont sensiblement augmenté depuis leurs planchers du premier semestre 2022, ont commencé à redescendre au dernier trimestre 2024.

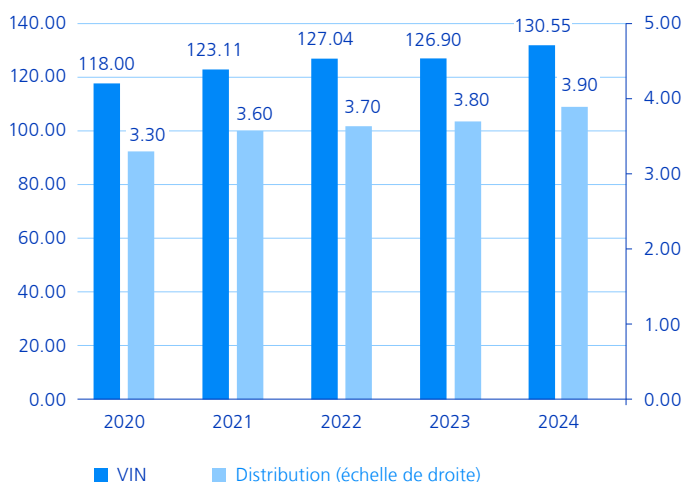
Les marchés locatifs sont restés robustes, le taux de vacance chutant en Suisse en 2024 pour la quatrième année consécutive. Les loyers résidentiels moyens ont augmenté en conséquence, notamment dans le portefeuille en raison de relèvements du taux d'intérêt de référence. La demande de surfaces commerciales dans les secteurs phares que sont les bureaux, l'industrie et l'alimentation de détail s'est montrée solide. À Zurich comme à Genève, on ne trouve pratiquement plus de grands espaces de bureaux à louer en centre-ville. Si la situation est plus compétitive hors des centres-villes, seuls certains segments de marché ou certains biens affichent des taux de vacance importants.

Produit et stratégie

Le fonds Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA investit principalement dans des immeubles résidentiels en Suisse. Plus de 90% des revenus viennent d'une utilisation résidentielle classique. Le portefeuille jouit d'une large diversification géographique et englobe essentiellement des biens liquides situés dans le segment des loyers moyens. Constitué sur plusieurs cycles au cours des 60 dernières années, le fonds garantit une stabilité élevée en termes de qualité du portefeuille et de distribution. Stratégiquement parlant, il se concentre avant tout sur les immeubles existants, dont il optimise le potentiel locatif et de densification. Il se conforme par ailleurs à la politique adoptée en matière de durabilité.

Évolution de la valeur d'inventaire nette et distribution

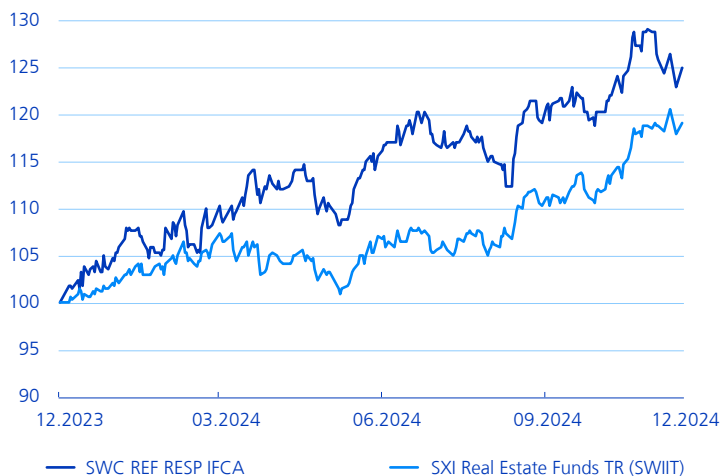
CHF



Source: Asset Management de la Zürcher Kantonalbank 31.12.2024

Comparatif de performance 2024

Indexé



Source: Asset Management de la Zürcher Kantonalbank 31.12.2024

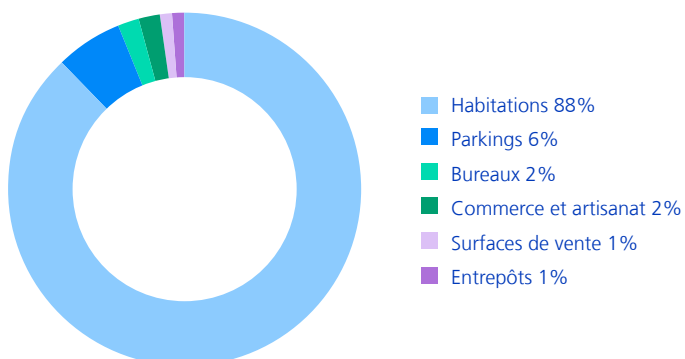
Résultat d'exploitation et développement de l'actif du fonds

Au cours de l'exercice 2024, le fonds a de nouveau dégagé une solide performance. Sur le marché financier, il s'est adjugé une performance globale positive de +22,3% (année précédente: +8,9%), ce qui a valu à l'agio de se redresser à 44,8% (année précédente: 24,5%). Compte tenu de cette hausse de cours et malgré une distribution encore en hausse de 2,1% (année précédente: 2,4%) en fin d'année, le rendement des dividendes a diminué.

Le résultat total du fonds a pu être relevé de 37,5 millions de CHF l'année précédente à 78,6 millions de CHF. Le rendement des placements s'est amélioré à 6,1% (année précédente: 2,9%), et celui des fonds propres à 5,9% (année précédente: 2,8%). Aussi bien les revenus que la performance des immeubles ont contribué à la vigueur du résultat. Le résultat net s'est redressé à 41,0 millions de CHF (année précédente: 39,9 millions de CHF) grâce aux recettes supplémentaires liées aux investissements dans les biens existants ainsi qu'aux modifications du taux d'intérêt de référence, tandis que le gain en capital non réalisé a gagné du terrain grâce à la réévaluation du portefeuille à 37,7 millions de CHF (année précédente: -3,0 millions de CHF). Le taux de perte sur loyers s'est encore replié au niveau faible de 1,65% (année précédente: 1,92%), alors que la marge EBIT s'est améliorée à 66,7% (année précédente: 65,9%).

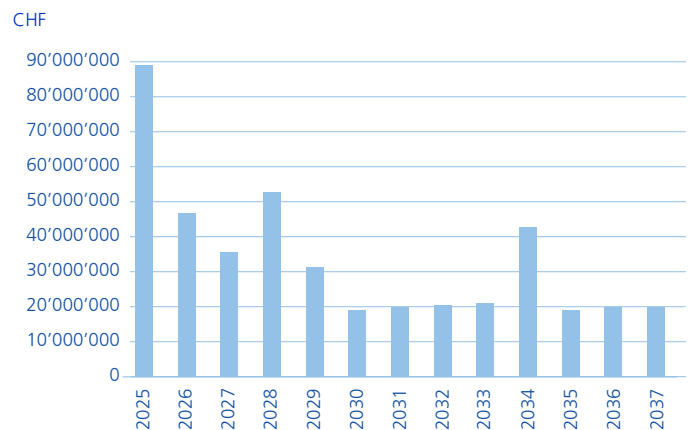
Passée de 1'916,6 millions de CHF à 1'988,2 millions de CHF au 31 décembre 2024, la fortune totale du fonds a été financée par des fonds de tiers à hauteur de 22,6% (année précédente: 22,2%), soit 439,6 millions de CHF (année précédente: 416,5 millions de CHF). Le financement externe a affiché une durée moyenne de 5,1 ans (année précédente: 5,5 ans) et le taux d'intérêt s'est inscrit à 1,4% (année précédente: 1,5%).

Allocation d'utilisation en % des recettes locatives



Source: Asset Management de la Zürcher Kantonalbank 31.12.2024

Expiration des hypothèques

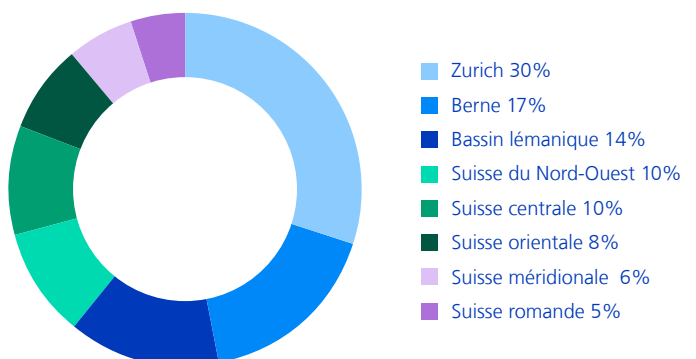


Source: Asset Management de la Zürcher Kantonalbank 31.12.2024

Les impôts de liquidation ont augmenté de 8,3 millions de CHF à 132,7 millions de CHF (année précédente: 124,4 millions de CHF) du fait de la réévaluation du portefeuille. La fortune totale du fonds a grimpé à 1'375,1 millions de CHF (année précédente: 1'336,6 millions de CHF), soit 130,55 CHF par part (année précédente: 126,90 CHF).

Le fonds s'apprête à distribuer 3,90 CHF par part au titre de l'exercice 2024 (année précédente: 3,80 CHF). Ce montant correspond à la redistribution intégrale du résultat net, augmentée d'une participation provenant du bénéfice reporté. Le taux de distribution s'élève à 100,5% (année précédente: 100,5%).

Allocation géographique en % des valeurs vénales



Source: Asset Management de la Zürcher Kantonalbank 31.12.2024

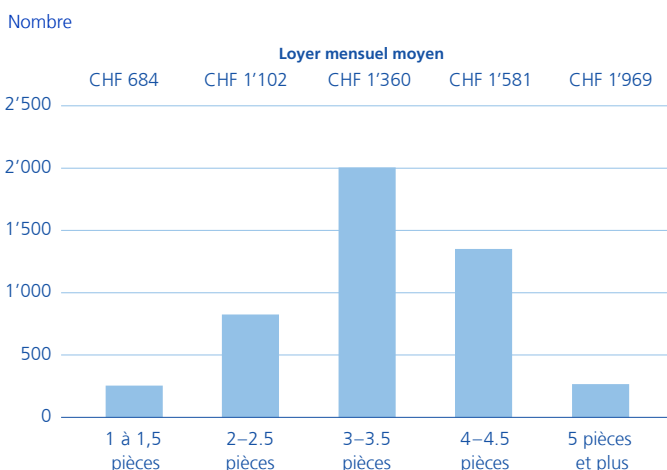
Portefeuille

Les investissements du portefeuille ont peu changé pendant l'exercice 2024. Une acquisition de regroupement qui a été affectée aux stocks d'immeubles existants a eu lieu à Buchs. Aucune cession n'a été effectuée.

Au 31 décembre 2024, le fonds était investi dans 125 biens immobiliers (année précédente: 125) pour une valeur de marché de 1'948,4 millions de CHF (année précédente: 1'879,6 millions de CHF). L'appréciation de la valeur du portefeuille découle principalement de la hausse des revenus locatifs, des taux de vacance inférieurs et des investissements effectués dans les biens existants. Le taux d'actualisation a accusé un léger repli à 2,82% (année précédente: 2,84%). À 2,5%, (année précédente: -0,1%), la performance nette s'est montrée positive.

Largement diversifié, le portefeuille résidentiel compte pour principal bien l'immeuble construit en 2020 à Lachen (Hintere Bahnhofstrasse 4, 6, 8, 10), d'une valeur vénale de 58,91 millions de CHF (année précédente: 55,38 millions de CHF), soit 3,0% de la valeur du portefeuille (année précédente: 3,0%). À la date de clôture, les immeubles affichaient une valeur moyenne de 15,58 millions de CHF (année précédente: 15,04 millions de CHF). L'usage résidentiel occupe une place prépondérante au sein du fonds avec 88% (année précédente: 88%), suivie de l'utilisation des places de parking correspondantes, à hauteur de 6% (année précédente: 6%). Si le fonds couvre toutes les régions linguistiques du pays, la région de Zurich se taille la part du lion avec 30% (année précédente: 29%), suivie de la Suisse romande, bassin alémanique

Mix de logements – loyers nets mensuels moyens



Source: Asset Management de la Zürcher Kantonalbank 31.12.2024



Uster, Gschwaderstrasse 40

inclus, avec 19% (année précédente: 19%) et de Berne avec 17% (année précédente: 17%). La plus petite allocation géographique revient à la Suisse méridionale, avec 6% (année précédente: 7%).

Activités de placement et gestion des immeubles

Pendant l'exercice 2024, le fonds s'est concentré, conformément à sa stratégie, sur les investissements dans les biens existants afin de réaliser le potentiel locatif et de densification tout en apportant une contribution positive à la réduction du CO₂. Les investissements dans la construction effectués pendant l'exercice 2024 se sont montés au total à 28,8 millions de CHF, dont 19,1 millions de CHF alloués à des placements générateurs de valeur qui ont pu être activés. Les 9,7 millions de CHF restants ont été prélevés sur le compte de résultat en tant que mesures de préservation de la valeur.

Le projet de construction actuel du fonds le plus important est la construction de remplacement AMBRA à Uster (Gschwaderstrasse 40). L'activation du potentiel d'utilisation et le mode de construction compacté permettent d'augmenter le nombre de logements de 68 auparavant à 94 à l'avenir. Le nouveau lotissement est certifié selon la norme « Construction durable Suisse » (SNBS) au niveau « Gold ». L'immeuble dispose d'installations photovoltaïques, de bornes de recharge électrique, de pompes à chaleur aérothermique et sera utilisé de la manière la plus neutre possible en termes d'émissions de CO₂. Les travaux de construction liés au bâtiment de remplacement progressent conformément aux plans. La démolition des anciens immeubles a démarré début 2024 et l'achèvement est prévu pour le printemps 2026. Le volume d'investissement s'élève à quelque 45 millions de CHF, pour des recettes supplémentaires estimées à moyen terme à 1,5 million de CHF.

Un deuxième projet de remplacement de grande ampleur est en cours de réalisation dans le centre-ville de Bâle au Allschwilerstrasse 38/ Birkenstrasse 43. La nouvelle construction permettra d'augmenter le



Bâle, Allschwilerstrasse 38



Bassersdorf, Auenring 15



Dübendorf, Grünenstrasse 23, 27

Activités de placement et gestion des immeubles

	mio CHF
Total des immeubles au 31.12.2023	1'879,57
Achats	3,70
Ventes	–
Investissements dans de nouveaux objets	8,77
Frais de remise en état portés à l'actif	10,32
Écarts d'évaluation	45,99
Total des immeubles au 31.12.2024	1'948,35

Source: Asset Management de la Zürcher Kantonalbank 31.12.2024

nombre d'unités résidentielles de 9 auparavant à 20 tout en élargissant l'offre pour proposer des appartements de 1,5 à 4,5 pièces. Le nouvel immeuble satisfait des exigences de durabilité strictes et sera certifié par Minergie. La première pierre du projet de nouvelle construction a été posée à l'automne 2024 et l'achèvement est prévu pour le premier semestre 2026. Le volume d'investissement s'élève à quelque 10 millions de CHF, pour des recettes supplémentaires estimées à moyen terme à 0,3 million de CHF.

Le renouvellement complet du chantier au Auenring 15–22 à Bassersdorf se trouve en phase de planification avancée. Outre des mesures d'assainissement classique, le projet contient de nouvelles constructions de remplacement partielles et des agrandissements visant à exploiter le potentiel de surface supplémentaire. Le démarrage de la construction est prévu pour le printemps 2026. Le volume d'investissement s'élève à quelque 26 millions de CHF, pour des recettes supplémentaires estimées à moyen terme à 0,9 million de CHF.

D'autres projets de renouvellement et de développement substantiels en phase d'évaluation approfondie ou de début de planification concernent les immeubles à Dübendorf (Grünenstrasse 23, 27), Vevey (Route de St-Légier 8 et 12) et Zurich (Caspar-Wüest-Strasse 64/66, Rümlangstrasse 86/88).

Le volume d'investissement total de ces mesures s'élève à environ 135 millions de CHF. De quoi accroître substantiellement la valeur du placement, actuellement de 85 millions de CHF, et escompter un revenu locatif supplémentaire d'environ 4,5 millions de CHF.

Perspectives

Au cours de l'exercice 2025, le fonds s'en tiendra une fois de plus à sa stratégie éprouvée qui consiste à se concentrer sur l'augmentation du résultat net du portefeuille de biens existants.

Cette approche inclut la gestion active des locations, l'optimisation cohérente des coûts et la réalisation du potentiel de revenus lié aux investissements dans les biens existants. À cet effet, l'achèvement des deux gros projets en cours à Uster (Gschwaderstrasse 40/Ifangweg 2–8) et Bâle (Allschwilerstrasse 28/Birkenstrasse 43) devrait être prioritaire. Le fonds dispose en outre d'un pipeline à moyen terme de nouvelles constructions de remplacement et d'assainissements globaux à hauteur de 100 à 150 millions de CHF qui seront exécutés de manière échelonnée au cours des 5 à 10 prochaines années.

En matière de durabilité, la nouvelle obtention d'une bonne note GRESB et la mise en œuvre cohérente de la trajectoire de réduction définie sont au premier plan. Pendant l'exercice 2025, la trajectoire de réduction prévoit notamment le remplacement des sources d'énergies fossiles pour plusieurs immeubles du portefeuille de biens existants.

Le fonds vise la distribution de dividendes stables et prévoit de reverser l'entièreté du résultat net aux investisseurs. Le report à compte nouveau de 16,1 millions de CHF peut en outre être utilisé pour les distributions futures et sera réduit à moyen terme.

Développement durable



Rapport de durabilité

En 2009, la Zürcher Kantonalbank s'est engagée à respecter les Principes for Responsible Investment dans l'ensemble de ses activités d'investissement. La durabilité est un critère de gestion majeur pour le Real Estate Asset Management de la Zürcher Kantonalbank. Une grande valeur est ainsi accordée aux aspects non seulement économiques mais aussi environnementaux et sociaux sur toute la chaîne de création de valeur (intégration ES). La stratégie en matière de durabilité continue de s'articuler autour d'objectifs ambitieux de réduction des gaz à effet de serre.

2024 GRESB : note 5 étoiles

Le fonds a une fois de plus convaincu par ses excellents résultats à l'occasion de l'ESG-Assessment 2024 de GRESB*. Avec un score de 90 points (sur 100), il a obtenu une note 5 étoiles pour le portefeuille de biens existants. Ces excellents résultats sont à porter au crédit des certifications supplémentaires d'immeubles et des avancées réalisées dans la mesure des données énergétiques.

Progrès dans la réduction des émissions de CO₂

En 2023, l'intensité énergétique moyenne était de 104,1 kWh/m² (année précédente: 107,5) et l'intensité des émissions de GES (champs d'application 1 et 2) de 16,2 kg CO₂e/m² (année précédente: 17,0). La part des énergies renouvelables au sein de l'énergie consommée par les biens immobiliers du fonds (hors consommation électrique des locataires) était d'environ 20,8% en 2023. Le fonds maintient résolument le cap sur les énergies renouvelables et moins polluantes. Les indicateurs environnementaux détaillés selon la norme REIDA figurent aux pages 12 et 13. Les données environnementales (hors consommation d'eau) ont été contrôlées par un auditeur indépendant pour la première fois en 2023.

Trajectoire de réduction comme outil de pilotage

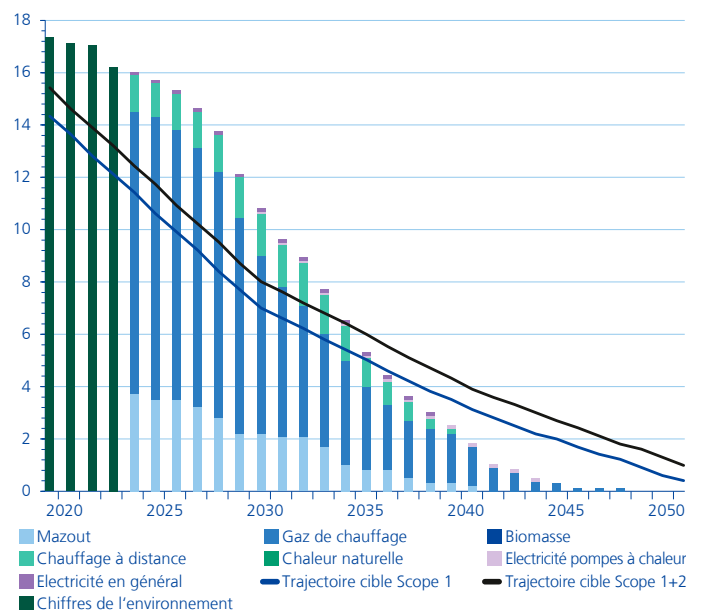
Le portefeuille immobilier du fonds s'est vu assigner un objectif de zéro émission nette d'ici à 2050 pour les émissions du champ d'application 1 résultant de l'exploitation, avec un objectif intermédiaire en 2040. Ce dernier satisfait les ambitions des Perspectives énergétiques 2050+ de l'OFEN pour le parc immobilier suisse. Concrètement, une intensité moyenne des émissions de GES (champ d'application 1) de moins de 2 kg CO₂e/m² est visée pour le portefeuille d'ici à 2040. Les émissions de champ d'application 2 sont prises en compte lors de la sélection des fournisseurs de chauffage à distance et d'électricité. La trajectoire de réduction actuelle, trajectoire cible du fonds incluse, figure dans le graphique de droite.

Sondage auprès des locataires

Tous les trois ans, les locataires sont interrogés sur leurs besoins et leur degré de satisfaction. Lors de l'enquête 2023, plus de 3'200 locataires résidentiels et 90 locataires commerciaux ont été contactés. Respectivement 37% et 18% ont rempli le questionnaire dans son intégralité. Sur une échelle de 0 à 10, la satisfaction moyenne des locataires résidentiels s'établit à 7,3 points (indice de référence: 7,7) et celle des locataires commerciaux à 8,1 (indice de référence: 6,8).

Trajectoire de réduction

Intensité des émissions en kg CO₂e par m² de surface de référence énergétique



Source: Asset Management de la Zürcher Kantonalbank 31.12.2024

* All intellectual property rights to this data belong exclusively to GRESB B.V. All rights reserved. GRESB B.V. has no liability to any person (including a natural person, corporate or unincorporated body) for any losses, damages, costs, expenses or other liabilities suffered as a result of any use of or reliance on any of the information which may be attributed to it.

Indicateurs environnementaux

Bilan énergétique et CO ₂ e standardisé ¹⁾	Unité	2023	2022* (non vérifié)
Couverture			
Constructions achevées surface totale	Bien-fonds	122	127
Constructions achevées surface déterminante	Bien-fonds	121	123
Surface totale SREcalc ²⁾	m ² SRE	471'997	488'904
Surface déterminante SREcalc ²⁾	m ² SRE	465'465	472'196
Rapport SREcalc déterminante / SL	–	1,21	1,21
Taux de couverture	% SRE	98,6%	96,6%
Énergie			
Consommation d'énergie	MWh / a	48'453	50'766
Intensité énergétique	kWh / m²SRE	104,10	107,51
Domaine d'incertitude	kWh/m ² SRE	±15,3	
Combustibles	% de l'énergie	75,3%	74,6%
Fioul	% de l'énergie	15,6%	15,7%
Gaz de chauffage ³⁾	% de l'énergie	55,9%	56,6%
Biomasse	% de l'énergie	3,8%	2,3%
Chaleur	% de l'énergie	17,2%	18,3%
Chauffage de proximité et chauffage à distance	% de l'énergie	13,9%	14,5%
Chaleur ambiante	% de l'énergie	3,3%	3,8%
Électricité	% de l'énergie	7,5%	7,1%
Électricité chaleur/pompe à chaleur	% de l'énergie	1,3%	1,5%
Électricité générale ⁴⁾	% de l'énergie	6,2%	5,6%
Informations complémentaires sur l'énergie			
Énergie renouvelable	% de l'énergie	20,8%	19,2%
Énergie fossile	% de l'énergie	77,1%	79,0%
Chaleur perdue, anaérobie	% de l'énergie	9,7%	10,2%

¹⁾ Bilan énergétique et CO₂e standardisé pour les immeubles contrôlés par les propriétaires. Définition selon la circulaire AMAS 04/2022 « Indices environnementaux pour les fonds immobiliers ». Les indices ont été calculés selon les Bases méthodologiques REIDA pour le reporting CO₂ 2023 v1.2. Le calcul des émissions repose sur l'approche géographique (« location-based »).

²⁾ La SREcalc sert de valeur de référence pour le calcul des intensités ; selon les Bases méthodologiques REIDA v1.2, le calcul découle de la surface locative (SL).

³⁾ La part de gaz naturel indiquée ici comprend également les parts de biogaz incorporées par les fournisseurs. Le calcul des émissions est effectué sur la base de 100% de gaz naturel.

⁴⁾ Les indices environnementaux reposent en principe sur le calcul de la consommation d'énergie et de la consommation d'eau, à l'exception de l'électricité des parties communes : dans ce cas, les valeurs manquantes peuvent être complétées par des valeurs de référence REIDA ; la quantité et la part des valeurs ainsi complétées sont indiquées.

* Les chiffres de l'exercice précédent peuvent différer de la dernière publication en raison du passage à la norme REIDA.

Bilan énergétique et CO ₂ e standardisé ¹⁾	Unité	2023	2022* (non vérifié)
Émissions			
Émissions directes de CO₂	tCO₂/a	6'846	7'219
Intensité des émissions directes de CO₂	kgCO₂/m²SRE	14,7	15,3
Domaine d'incertitude	kgCO ₂ /m ² SRE	±1,9	
Émissions de GES	tCO₂/a	7'524	8'041
Intensité des émissions de GES	kgCO₂/m²SRE	16,2	17,0
Domaine d'incertitude	kgCO ₂ /m ² SRE	±2,0	
Émissions du champ d'application 1	% des émissions	91,0%	89,0%
Fioul	% des émissions	25,3%	25,0%
Gaz de chauffage ³⁾	% des émissions	65,7%	65,1%
Biomasse	% des émissions	0,1%	0,0%
Emissions du champ d'application 2	% des émissions	9,0%	11,0%
Chauffage de proximité et chauffage à distance	% de l'énergie	3,1%	4,0%
Émissions anaérobiques	% de l'énergie	5,1%	6,4%
Électricité chaleur/pompe à chaleur	% de l'énergie	0,2%	0,1%
Électricité générale ⁴⁾	% de l'énergie	0,7%	0,5%
Informations complémentaires			
Émissions du champ d'application 3.3 Upstream ⁵⁾	tCO ₂ e/a	n. a.	n. a.
Émissions biogènes out-of-scope ⁵⁾	tCO ₂ e/a	n. a.	n. a.
Eau (non vérifié)			
Consommation d'eau ⁶⁾	m ³ /a	464'781	489'126
Intensité de l'eau	m ³ /m ² SRE	0,999	1,036

¹⁾ Bilan énergétique et CO₂e standardisé pour les immeubles contrôlés par les propriétaires. Définition selon la circulaire AMAS 04/2022 « Indices environnementaux pour les fonds immobiliers ». Les indices ont été calculés selon les Bases méthodologiques REIDA pour le reporting CO₂ 2023 v1.2. Le calcul des émissions repose sur l'approche géographique (« location-based »).

²⁾ La SREcalc sert de valeur de référence pour le calcul des intensités ; selon les Bases méthodologiques REIDA v1.2, le calcul découle de la surface locative (SL).

³⁾ La part de gaz naturel indiquée ici comprend également les parts de biogaz incorporées par les fournisseurs. Le calcul des émissions est effectué sur la base de 100% de gaz naturel.

⁴⁾ Les indices environnementaux reposent en principe sur le calcul de la consommation d'énergie et de la consommation d'eau, à l'exception de l'électricité des parties communes : dans ce cas, les valeurs manquantes peuvent être complétées par des valeurs de référence REIDA ; la quantité et la part des valeurs ainsi complétées sont indiquées.

⁵⁾ Malgré leurs améliorations continues, la situation actuelle des données ne permet pas une couverture suffisante et les émissions du champ d'application 3 ne sont donc pas présentées.

⁶⁾ La consommation d'eau étant la consommation d'eau douce à partir de l'approvisionnement communal en eau.

* Les chiffres de l'exercice précédent peuvent différer de la dernière publication en raison du passage à la norme REIDA.

Comptes annuels

+

-

×

=

Compte de fortune

	31.12.24	31.12.23
Actifs		
Encaisse, avoirs bancaires à vue (placements fiduciaires auprès de banques tierces incl.)	15'761'045,02	12'765'291,30
Immeubles		
Immeubles d'habitation	1'743'020'000,00	1'709'690'000,00
Immeubles à usage commercial	54'810'000,00	54'160'000,00
Immeubles à usage mixte	112'870'000,00	115'720'000,00
Terrains constructibles, biens à démolir et constructions entamées inclus	37'650'000,00	0,00
Total des immeubles	1'948'350'000,00	1'879'570'000,00
Autres actifs [1]	24'104'960,79	24'299'947,78
Fortune totale du fonds	1'988'216'005,81	1'916'635'239,08
Passifs		
Engagements à court terme, répartis entre :		
– hypothèques générant des intérêts et autres engagements garantis par hypothèques [2]	–89'525'000,00	–83'500'000,00
– autres engagements [3]	–40'836'190,59	–39'151'478,72
Total des engagements à court terme	–130'361'190,59	–122'651'478,72
Engagements à long terme, répartis entre :		
– hypothèques générant des intérêts et autres engagements garantis par hypothèques [2]	–350'025'000,00	–333'000'000,00
Total des engagements à long terme	–350'025'000,00	–333'000'000,00
Total des engagements	–480'386'190,59	–455'651'478,72
Fortune nette du fonds avant impôts de liquidation estimés	1'507'829'815,22	1'460'983'760,36
Impôts de liquidation estimés [4]	–132'688'000,00	–124'352'000,00
Fortune nette du fonds	1'375'141'815,22	1'336'631'760,36
Évolution du nombre de parts		
Position au début de la période comptable	10'533'229	10'533'229
Parts émises	0	0
Parts rachetées	0	0
Position à la fin de la période comptable	10'533'229	10'533'229
Nombre de parts dénoncées	0	0
Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période comptable	130,55	126,90
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	1'336'631'760,36	1'338'130'568,35
Distribution	–40'026'270,18	–38'972'947,30
Résultat de l'achat et de la vente de parts, hors participation aux revenus courus	0,00	0,00
Résultat total	78'613'325,04	37'523'839,31
Dépôt/retrait pour solde comptes de provisions	–77'000,00	–49'700,00
Dépôt/retrait pour solde fonds d'amortissement biens immobiliers	0,00	0,00
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	1'375'141'815,22	1'336'631'760,36
Informations sur le bilan		
Comptes d'amortissement	27'976'679,67	27'976'679,67
Comptes de provisions	14'166'488,23	14'243'488,23
Revenu retenu à des fins de réinvestissement	0,00	0,00

Les explications des notes de bas de page et les commentaires figurent à la page 17.

Compte de résultat

	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Revenus		
Revenus des avoirs postaux et bancaires	68'253,11	26'746,79
Loyers encaissés	84'541'625,37	81'281'172,26
Intérêts intercalaires portés à l'actif	56'596,55	91'338,25
Autres revenus	44'966,14	29'867,08
Total des produits	84'711'441,17	81'429'124,38
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-6'474'253,97	-6'296'264,45
Autres intérêts passifs [5]	-640'786,57	-650'272,79
Entretien et réparations	-9'675'149,62	-9'090'135,44
Gestion des immeubles, répartie entre :		
– charges immobilières	-3'338'203,69	-3'224'360,37
– frais de gestion [6]	0,00	0,00
Impôts et taxes	-8'658'272,61	-7'864'683,46
Frais d'estimation [6]	0,00	0,00
Frais d'audit [6]	0,00	0,00
Amortissements sur immeubles	0,00	0,00
Provisions pour réparations futures	77'000,00	49'700,00
Rémunérations réglementaires versées :		
– à la direction du fonds [7]	-15'013'577,50	-14'460'046,50
– à la banque dépositaire [6]	0,00	0,00
– aux sociétés de gestion immobilière [6]	0,00	0,00
Autres charges	-28'123,65	-24'136,60
Total des charges	-43'751'367,61	-41'560'199,61
Résultat net	40'960'073,56	39'868'924,77
Gains et pertes en capital réalisés	0,00	658'665,21
Résultat réalisé	40'960'073,56	40'527'589,98
Gains et pertes en capital non réalisés, impôts de liquidation inclus [8]	37'653'251,48	-3'003'750,67
Résultat total	78'613'325,04	37'523'839,31
Utilisation du résultat		
Produit net de l'exercice	40'960'073,56	39'868'924,77
Gains en capital de l'exercice destinés à être distribués	0,00	0,00
Gains en capital d'exercices précédents destinés à être distribués	0,00	0,00
Report de l'année précédente	16'221'636,73	16'378'982,16
Résultat disponible pour être réparti	57'181'710,29	56'247'906,93
Résultat prévu pour être distribué aux investisseurs	-41'079'593,10	-40'026'270,20
Résultat retenu pour être réinvesti	0,00	0,00
Augmentation/réduction nette de la réserve légale des sociétés immobilières	0,00	0,00
Report à compte nouveau	16'102'117,19	16'221'636,73

Les explications des notes de bas de page et les commentaires figurent à la page 17.

Commentaires sur les comptes annuels

Compte de fortune

- [1] Les autres actifs sont essentiellement constitués des décomptes de frais accessoires (18,37 millions de CHF), de créances envers des locataires et envers des tiers (3,93 millions de CHF) ainsi que des comptes de régularisation actifs (1,80 million de CHF).
- [2] Voir la liste des hypothèques en page 28.
- [3] Les autres engagements à court terme comprennent essentiellement les engagements découlant des décomptes des frais accessoires (18,45 millions de CHF), les comptes de régularisation passifs (12,43 millions de CHF) et les engagements, avances de location comprises (9,96 millions de CHF).
- [4] Les impôts de liquidation estimés ont progressé de 8,34 millions de CHF, surtout à cause de l'appréciation des immeubles.

Compte de résultat

- [5] Les autres intérêts passifs correspondent principalement aux rentes de droit de superficie.
- [6] Les indemnités de gestion immobilière, d'administration, d'estimation, de révision et de banque dépositaire sont comprises dans la rémunération réglementaire versée à la direction du fonds.
- [7] La rémunération réglementaire versée à la direction du fonds comprend une commission d'administration forfaitaire s'élevant à 0,5% de la fortune totale du fonds et une commission de 6% des loyers encaissés pour l'administration des biens immobiliers.
- [8] Le gain en capital non réalisé de 37,65 millions de CHF résulte d'un écart d'évaluation positif et de la variation des impôts de liquidation.

Informations complémentaires et opérations hors bilan

Transactions avec des personnes proches

La direction du fonds confirme que tous les contrats passés avec des personnes qui lui sont proches ont été conclus à des conditions conformes au marché et que toutes les dispositions légales ont été respectées.

Recettes locatives de plus de 5% par locataire

Aucun locataire de Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA n'a dépassé cette limite au cours de l'exercice sous revue.

Engagements non comptabilisés au bilan / engagements conditionnels

La société Arctus Immobilien AG a plus de 36,0 millions de CHF d'engagements hors bilan concernant des projets de construction. Elle n'a aucun engagement conditionnel.

La société Berval Immobilien AG a plus de 0,27 million de CHF d'engagements hors bilan concernant des projets de construction. Elle n'a aucun engagement conditionnel.

Indications sur les surfaces vacantes

Lors d'opérations de transformation ou de rénovation totale, aucun loyer ni aucune surface vacante n'est comptabilisé dans le compte de résultats entre la date de début et la date d'achèvement des travaux et les coûts de vacance ne sont pas portés à l'actif.

Entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2024, cette disposition a concerné les immeubles situés à Uster (Gschwaderstrasse 40/ Ifangweg 2, 4, 6, 8) ainsi qu'à Bâle (Allschwilerstrasse 38/ Birkenstrasse 43).

Aspects juridiques

Les sociétés immobilières Arctus Immobilien AG et Berval Immobilien AG appartenant au fonds Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA ne sont impliquées dans aucune affaire juridique importante.

Crédit photos

La photo de couverture représente l'immeuble situé Hummelbergstrasse 42, 44 à Jona.

Message communiqué aux investisseurs

Swisscanto Fondsleitung AG, Zurich, en qualité de direction du fonds, et la Zürcher Kantonalbank, Zurich, en qualité de banque dépositaire, ont l'intention de modifier le contrat de fonds du fonds immobilier, sous réserve de l'accord de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

Ces modifications du contrat du fonds concernent les rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (voir à cet effet les explications au ch. 1 de la présente publication).

De surcroît, la politique de durabilité est ajustée (voir à cet effet les explications au ch. 2 de la présente publication).

Outre les changements du contrat du fonds décrit dans le présent message, des modifications de nature formelle sont effectuées.

1 Modification des rémunérations et frais accessoires à la charge du fonds

Les dispositions concernant les rémunérations et frais accessoires à la charge du fonds ont été reformulées. Il était auparavant indiqué au par. 19, ch. 1 du contrat du fonds que la commission forfaitaire était facturée au fonds immobilier, imputée pro rata temporis à la fortune du fonds lors de chaque calcul de la valeur d'inventaire nette et versée une fois par an. Dans le contrat de fonds modifié, le paragraphe concernant l'imputation pro rata temporis et le versement a été supprimé sans être remplacé.

2 Ajustement de la politique de durabilité

La politique de durabilité du fonds immobilier ne prévoit désormais plus aucun critère d'exclusion. Les données sur l'utilisation de critères d'exclusion ont donc été supprimées dans le contrat du fonds (cf. par. 8, ch. 6 du contrat du fonds).

De plus, une remarque sur le stewardship (engagement sans vote) appliqué au niveau de l'établissement conformément aux concepts internes est ajoutée et la liste exemplaire des critères pour une économie durable qui sont pris en compte lors de la sélection et de la gestion des placements est mise à jour (cf. par. 8, ch. 6 du contrat du fonds).

En accord avec l'art. 41, al. 1 et al. 2bis en relation avec l'art. 35a, al. 1 de l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPC), les investisseurs sont informés du fait que l'audit et la constatation de la conformité avec la loi par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA s'étendent aux modifications du contrat du fonds décrites au ch. 2 de la présente publication.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'ils ont 30 jours à compter de la date de la présente publication pour soulever des objections auprès de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, sise Laupenstrasse 27, 3003 Berne, à l'encontre des modifications du contrat du fonds mentionnées dans la présente publication et qu'ils peuvent exiger le remboursement de leurs parts en espèces sous réserve des dispositions sur le rachat du contrat du fonds.

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, le rapport annuel et semestriel du fonds immobilier, la fiche d'information de base des catégories de parts ainsi que les changements de formulation peuvent être consultés sans frais auprès de la direction du fonds et de la banque dépositaire.

Zurich, le 27 septembre 2024

La direction :
Swisscanto Fondsleitung AG
Zurich

La banque dépositaire :
Zürcher Kantonalbank
Zurich

Rémunérations et distribution

Rémunérations et frais accessoires à la charge du fonds

Mode de rémunération / objet	Taux maximal (p. a.)	Base selon contrat de fonds	Taux effectif (p. a.)	Base effective
Commission de gestion Direction et distribution du fonds	0,60%	Fortune totale du fonds	0,50%	Fortune totale du fonds
Commission d'administration des immeubles Administration des immeubles	6,00%	Loyers bruts encaissés	6,00%	Loyers nets encaissés
Commission de construction Construction de bâtiments	3,00%	Frais de construction	3,00%	Frais de construction
Commission d'achat / de vente Achat et vente d'immeubles	1,00%	Prix d'achat ou de vente	1,00%	Prix d'achat ou de vente
Commission de dépôt * Garde de la fortune du fonds, prise en charge du trafic des paiements, versement du produit annuel aux investisseurs, etc.	0,00%	Fortune totale du fonds	0,00%	Fortune totale du fonds

Au total, 37'000 CHF de commissions d'achat et de vente ainsi que 238'606 CHF de commissions de construction ont été prélevés au fonds pendant l'exercice 2024.

Distribution pour l'exercice

Dividendes ordinaires

Date de détachement		23.04.2025
Date de paiement		25.04.2025
Brut par part	CHF	3,90
./. 35% impôt anticipé suisse	CHF	1,37
Net par part	CHF	2,53

* Les indemnités de banque dépositaire sont comprises dans la rémunération réglementaire versée à la direction du fonds (commission de gestion).

Principes de calcul de la valeur d'inventaire nette

- 1 La valeur d'inventaire nette du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale en francs suisses à la fin de l'exercice comptable ainsi que lors de chaque émission de parts.
- 2 La direction du fonds fait examiner la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier par des experts indépendants chargés des estimations à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. À cette fin, la direction du fonds nomme, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au minimum deux personnes physiques en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. Les immeubles doivent être visités au minimum tous les trois ans par les experts chargés des estimations. En cas d'acquisition ou de cession, la direction du fonds fait préalablement estimer les immeubles concernés. En cas de cession, il n'est pas nécessaire de procéder à une nouvelle estimation pour autant que la dernière estimation ne date pas de plus de trois mois et que la situation n'ait pas fondamentalement changé.
- 3 La valeur des titres à revenu fixe à court terme qui ne sont pas négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public est déterminée comme suit : partant du prix net d'acquisition, la valeur de ces instruments est progressivement adaptée au prix de remboursement, le rendement qui en résulte étant maintenu à un niveau constant. En cas de modification sensible des conditions du marché, la base d'évaluation est adaptée aux nouveaux rendements offerts sur le marché. En l'absence de prix de marché, l'évaluation se fonde généralement sur la valeur d'instruments du marché monétaire ayant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
- 4 Les immeubles sont estimés à l'aide de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie (« discounted cash-flow »). Dans cette méthode, la valeur de marché actuelle d'un immeuble est déterminée par la somme des produits nets futurs attendus, escomptés à la date de référence. Le produit net de chaque immeuble est escompté conformément au marché et ajusté au risque encouru, compte tenu des chances et risques correspondants. Les évaluations des immeubles correspondent à la catégorie d'évaluation selon l'art. 84, al. 2, let. c OPC-FINMA.
- 5 L'évaluation des terrains non bâtis et des immeubles en construction s'effectue selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie.
- 6 Les avoirs bancaires sont évalués sur la base du montant de la créance majoré des intérêts courus. En cas de modification sensible des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée à la nouvelle situation.
- 7 La valeur d'inventaire nette d'une part correspond à la valeur vénale de la fortune du fonds diminuée des engagements éventuels du fonds immobilier et des impôts vraisemblablement dus en cas de liquidation du fonds, et divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie mathématiquement au centième de centime de CHF le plus proche.

Immeubles existants



Inventaire des immeubles à la fin de la période comptable

Adresse	NP	Localité	Prix de revient	Valeur vénale	Loyers encaissés	Forme de propriété*	Taux de vacance
Immeubles d'habitation							
Grossmatt 2	8910	Affoltern a.A.	1'404'716,42	3'140'000,00	134'900,68	PI	0,00%
Wiesenstrasse 2, 4, 6, 8	8910	Affoltern a.A.	4'240'119,53	11'800'000,00	517'466,25	PI	0,31%
Binningerstrasse 11, 13/ Spitzgartenweg 2	4123	Allschwil	8'113'352,46	8'620'000,00	411'897,70	PI	5,40%
Kleine Zelg 1, 3, 7	9320	Arbon	3'119'477,91	5'540'000,00	300'995,50	PI	1,93%
Via al Pascolo 3, 3a-b, 5, 5a-b	6612	Ascona	16'421'631,85	18'330'000,00	864'227,80	PI	2,48%
Pizolstrasse 13, 13a, b	7310	Bad Ragaz	2'307'617,86	5'430'000,00	252'334,00	PI	0,00%
Christoph Merian-Platz 2, 4, 6, 8	4052	Bâle	4'580'606,80	9'040'000,00	594'020,00	DS + PI	0,21%
Solothurnerstrasse 44	4053	Bâle	7'697'729,46	11'800'000,00	399'805,00	PI	0,00%
Auenring 15, 17, 19, 21	8303	Bassersdorf	11'820'252,81	19'450'000,00	936'973,32	PI	0,99%
Holligenstrasse 107, 109, 121	3008	Berne	19'651'269,06	37'070'000,00	1'736'695,48	PI	1,45%
Wabernstrasse 92	3007	Berne	1'839'738,73	3'060'000,00	127'181,28	PI	0,00%
Kastanienweg 18, 18a, 20, 22	4562	Biberist	8'572'662,42	10'660'000,00	527'700,75	PI	1,17%
Baumackerstrasse 6, 8, 10/Krähstelstrasse 17, 19	8107	Buchs	11'808'061,55	16'200'000,00	689'660,57	PI	0,19%
Kaffeestrasse 15-17	8180	Bülach	28'267'789,67	32'540'000,00	1'136'523,68	PI	0,44%
Tiergarten 39, 41	3400	Berthoud	6'472'701,08	5'450'000,00	306'701,95	PI	3,65%
Chemin de Champ-Pamont 123	1033	Cheseaux-sur-Lausanne	2'988'543,19	4'200'000,00	219'785,00	PI	1,26%
Hofackerstrasse 15, 17, 19, 26, 28, 30, 32, 34, 36	8953	Dietikon	17'607'807,56	28'870'000,00	1'173'385,00	PI	0,34%
Luberzenstrasse 10, 12	8953	Dietikon	3'606'120,10	8'500'000,00	363'859,48	PI	0,53%
Grüzenstrasse 23, 25, 27	8600	Dübendorf	7'453'112,72	10'870'000,00	456'034,14	PI	0,83%
Brugerstrasse 40a, 42, 44, 46	3186	Düdingen	11'325'403,87	13'360'000,00	682'891,30	PI	2,71%
Einschlagstrasse 31, 33, 35, 39, 41	4622	Egerkingen	19'888'636,64	22'720'000,00	1'011'695,86	PI	0,56%
Bächelacherstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11	8132	Egg	6'872'916,27	15'310'000,00	630'656,20	PI	1,98%
Landskronweg 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29	4107	Ettingen	19'752'601,24	20'710'000,00	872'771,00	PI	5,50%
Le Frêne 1, 3, 5, 7	1072	Forel (Lavaux)	6'867'062,89	8'660'000,00	524'390,50	PI	3,85%
Rückimattweg 3	3312	Fraubrunnen	3'486'546,11	3'750'000,00	206'258,00	PI	0,00%
Oststrasse 1, 3, 5, 7	8500	Frauenfeld	11'638'522,90	16'440'000,00	747'355,20	PI	0,21%
Route de Beaumont 5	1700	Fribourg	9'021'627,27	15'900'000,00	804'683,85	PI	4,23%
Route de Bertigny 16, 18, 20/ Sentier Jules-Daler 2, 4	1700	Fribourg	6'217'795,31	16'960'000,00	908'644,70	PI	0,59%
Route Joseph-Chaley 27, 29, 31, 33, 35	1700	Fribourg	12'004'933,13	17'050'000,00	830'923,45	PI	0,78%
St. Gallerstrasse 91, 91a, 93	9403	Goldach	4'625'489,54	7'570'000,00	377'722,00	PI	1,61%
Hinwilerstrasse 202, 204, 206, 208	8626	Gossau	9'065'382,32	11'670'000,00	558'619,60	PI	0,00%
Rougemontweg 1, 3, 5	3626	Hilterfingen	3'152'885,14	7'730'000,00	378'104,60	PI	1,57%
Zedtwitzweg 2, 4, 6	3626	Hilterfingen	3'514'185,14	7'530'000,00	382'895,95	PI	0,00%
Drusbergstrasse 24-30	8810	Horgen	7'882'871,84	21'470'000,00	899'749,82	PI	0,00%
Am Dorfbach 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27	8308	Illnau- Effretikon	35'046'095,57	50'920'000,00	1'915'510,90	PI	1,58%
Blinzernfeldweg 10, 10a-b, 12, 14, 14a, 16, 18	3098	Köniz	4'631'307,93	9'670'000,00	444'476,01	PI	5,37%
Bondelistrasse 62a, 66	3084	Köniz	24'501'812,54	32'520'000,00	1'335'318,58	PI	1,75%
Wichelackerstrasse 27, 29, 31, 31a, 33, 35	3144	Köniz	10'177'066,23	12'020'000,00	556'481,51	PI	3,65%
Romanshonerstrasse 24, 26	8280	Kreuzlingen	5'405'024,26	7'410'000,00	345'000,50	PI	3,61%
Wichlernweg 7, 9, 11	6010	Kriens	8'429'574,55	18'910'000,00	782'228,00	PI	0,39%

Adresse	NP	Localité	Prix de revient	Valeur vénale	Loyers encaissés	Forme de propriété*	Taux de vacance
Rue du Rafour 3	2024	La Grande Béroche	1'807'476,38	3'700'000,00	203'302,70	PI	0,13%
Hintere Bahnhofstrasse 4, 6, 8, 10	8853	Lachen	42'249'488,41	58'910'000,00	2'044'354,00	PI	0,26%
Aufhabenweg 9, 9a, 11	4900	Langenthal	2'314'307,21	4'150'000,00	167'265,57	PI	9,66%
Napfstrasse 2, 2a, 4, 6	3550	Langnau	2'384'268,40	4'250'000,00	238'687,60	PI	4,19%
Avenue de la Chablère 21b-c	1004	Lausanne	6'378'191,48	13'590'000,00	642'012,75	PI	1,08%
Avenue Druey 12	1018	Lausanne	3'051'478,06	6'720'000,00	313'549,80	PI	0,14%
Avenue Eugène Rambert 3	1005	Lausanne	5'968'960,57	8'070'000,00	314'584,50	PI	0,92%
Avenue Virgile Rossel 12	1012	Lausanne	4'928'438,12	10'010'000,00	385'650,10	PI	1,43%
Chemin des Clochetons 4/ Avenue d'Echallens 35	1004	Lausanne	8'539'829,70	17'640'000,00	963'674,00	PI	0,08%
Chemin des Diablerets 16	1012	Lausanne	19'618'761,76	17'430'000,00	575'947,56	PI	0,89%
Chemin des Sauges 10	1018	Lausanne	3'573'117,92	5'030'000,00	212'180,40	PI	0,00%
Chemin Isabelle de Montolieu 131	1010	Lausanne	11'223'767,29	22'980'000,00	1'142'065,20	PI	1,87%
Via Varenna 34, 36	6600	Locarno	9'400'994,53	11'850'000,00	542'989,97	PI	2,45%
Chemin du Grand-Clos 35a-b	1869	Massongex	4'114'745,25	4'650'000,00	275'280,50	PI	1,22%
Breitfeldstrasse 15, 17, 19/ Sandgrubenstrasse 4	5634	Merenschwand	19'908'922,15	22'400'000,00	1'008'004,00	PI	0,32%
Avenue Ste-Cécile 1, 3	1217	Meyrin	5'204'860,12	11'080'000,00	626'051,05	PI	1,99%
Avenue de l'Europe 4a-d	1870	Monthey	9'082'422,49	11'350'000,00	662'592,95	PI	0,67%
Avenue de l'Industrie 27a	1870	Monthey	4'476'858,29	5'360'000,00	343'981,48	PI	0,95%
Avenue de l'Industrie 45, 45a-b, 47, 47a-b	1870	Monthey	4'837'476,95	7'550'000,00	435'478,99	PI	0,18%
Avenue Mayor-Vautier 32	1815	Montreux	2'967'105,54	5'640'000,00	264'996,95	PI	2,17%
Stägmatt 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28	3302	Moosseedorf	46'309'175,28	57'640'000,00	2'395'532,68	PI	1,89%
Rives de la Morges 4-5	1110	Morges	6'755'401,05	12'680'000,00	639'815,20	PI	0,66%
Furkastrasse 71, 73a-b, 75	3904	Naters	22'494'890,35	24'040'000,00	1'254'159,62	PI	0,80%
Austrasse 91, 93, 95, 97, 99, 101	3176	Neuenegg	13'560'733,43	14'690'000,00	713'635,15	PI	1,90%
Weyerstattstrasse 38, 40	2560	Nidau	2'740'123,07	3'840'000,00	194'575,51	PI	3,94%
Zürcherstrasse 9, 11	8102	Ober- engstringen	3'637'100,81	6'780'000,00	263'877,98	PI	0,26%
Buchenwies 1	9242	Oberuzwil	2'779'368,35	3'400'000,00	163'784,50	PI	11,03%
Schärackerstrasse 7	8330	Pfäffikon	3'021'325,44	8'050'000,00	329'321,60	PI	0,53%
Avenue de la Rapille 5	1008	Prilly	5'395'668,28	11'160'000,00	605'036,00	PI	0,03%
Avenue de la Rapille 7	1008	Prilly	5'043'011,33	10'080'000,00	523'773,00	PI	0,00%
Avenue de Lavaux 4	1009	Pully	5'578'613,56	10'410'000,00	511'377,60	PI	1,22%
Hummelbergstrasse 42, 44	8645	Rapperswil-Jona	14'254'438,27	21'810'000,00	867'172,50	PI	0,72%
Kantonsstrasse 60a, b	8864	Reichenburg	18'396'119,40	21'830'000,00	856'651,55	PI	2,86%
Buchenstrasse 1, 3, 3a, 5, 7, 7a, 9, 11/Tannenstrasse 2, 4, 6	4533	Riedholz	13'969'321,21	14'460'000,00	842'241,88	PI	4,94%
Gotenstrasse 5-25 / Helvetierstrasse 10-28	4125	Riehen	12'150'994,45	24'990'000,00	1'611'080,70	DS + PI	0,44%
Sonnenring 1, 3, 3a, 5, 7, 9, 9a, 11, 13, 13a	8590	Romanshorn	32'698'394,09	40'960'000,00	1'893'883,00	PI	2,82%
Jurastrasse 7, 7a, 9, 11, 13, 15	3422	Rüdtligen- Alchenflüh	6'879'704,71	9'130'000,00	394'438,65	PI	10,15%
Chilestieg 7, 9, 11, 13, 15	8153	Rümlang	6'434'517,06	14'840'000,00	664'808,77	PI	0,04%
Postmatte 1, 3, 5	6214	Schenkon	11'024'726,48	14'600'000,00	645'798,00	PI	0,32%
Zellburg 2-4	6214	Schenkon	12'911'627,34	16'050'000,00	703'391,10	PI	1,69%
Badenerstrasse 99-101	8952	Schlieren	14'711'628,23	14'700'000,00	509'039,86	PI	0,33%
Schönenwerdstrasse 3, 5	8952	Schlieren	6'935'284,87	11'390'000,00	490'763,68	PI	0,85%

Adresse	NP	Localité	Prix de revient	Valeur vénale	Loyers encaissés	Forme de propriété*	Taux de vacance
Adlerstrasse 1	8854	Schübelbach	5'094'988,53	10'800'000,00	492'640,00	PI	0,47%
Avenue des Platanes 15	3960	Sierre	20'806'693,45	20'780'000,00	1'022'943,09	PI	2,86%
Avenue de Tourbillon 68, 70	1950	Sion	3'827'707,12	5'730'000,00	302'434,59	PI	0,21%
Untere Sternengasse 15, 15a-b, 17, 17a-b	4500	Soleure	22'341'540,58	28'490'000,00	1'265'327,49	PI	0,47%
Rotzenbühlstrasse 20	8957	Spreitenbach	4'876'849,00	13'970'000,00	600'897,41	PI	0,05%
Burenbüchelstrasse 18, 18a-b	9016	Saint-Gall	1'843'971,10	4'110'000,00	193'923,00	PI	1,69%
Haggenhaldenstrasse 9, 11, 13, 15	9014	Saint-Gall	10'383'929,84	14'080'000,00	577'517,00	PI	2,63%
Lehnstrasse 89, 91	9014	Saint-Gall	10'447'825,32	10'110'000,00	403'835,45	PI	4,30%
Mittelstrasse 10, 12 / Merkurstrasse 4, 6, 8 / Schwäbisstrasse 19, 21	3613	Steffisburg	11'473'937,05	28'820'000,00	1'293'529,55	PI	1,11%
Mittelstrasse 6, 8 / Merkurstrasse 10, 12, 22	3613	Steffisburg	9'297'029,45	21'040'000,00	968'103,45	PI	1,96%
Streumattweg 14, 16, 18	4802	Strengelbach	3'120'185,31	4'380'000,00	254'864,69	PI	0,00%
Mattenweg 1, 3	2557	Studen	5'696'792,31	7'410'000,00	339'277,44	PI	3,00%
Im Lingg 3, 5	8800	Thalwil	2'956'478,69	8'510'000,00	292'842,05	PI	0,65%
Länggasse 90, 92	3600	Thoune	5'775'114,69	8'850'000,00	398'140,00	PI	3,15%
Neufeldstrasse 8, 8a-b, 10, 10a-e	3604	Thoune	9'541'530,23	13'690'000,00	712'561,80	PI	2,02%
Pestalozzistrasse 85a-b	3600	Thoune	3'902'760,84	7'510'000,00	307'843,00	PI	4,38%
Siedlungsstrasse 3, 5, 5a-b, 7, 7a	3603	Thoune	18'098'183,23	25'090'000,00	1'076'602,50	PI	1,86%
Von May-Strasse 15, 15a, 17, 19, 21	3604	Thoune	14'097'341,73	19'840'000,00	868'646,50	PI	0,66%
Solothurnstrasse 9, 11	3322	Urtenen-Schönbühl	4'647'267,91	4'550'000,00	232'055,95	PI	0,54%
Chemin de Pont-Céard 1, 3	1290	Versoix	10'868'753,68	20'370'000,00	1'027'439,16	PI	1,33%
Route de St-Légier 12, 12a	1800	Vevey	4'124'749,53	6'310'000,00	298'043,00	PI	1,87%
Route de St-Légier 8, 8a	1800	Vevey	4'021'665,81	6'360'000,00	300'763,50	PI	0,76%
Chemin de Beaulieu 4-7	1752	Villars-sur-Glâne	10'362'476,40	12'430'000,00	677'367,10	PI	2,21%
Melchrütistrasse 31, 33, 35, 37, 39	8304	Wallisellen	20'278'802,64	31'140'000,00	1'236'504,48	PI	1,01%
Sonnenriedstrasse 3	8855	Wangen	1'994'795,50	3'660'000,00	158'876,00	PI	3,67%
Neugrubenstrasse 21, 21a, 23, 23a, 27, 27a, 29, 29a	9500	Wil	21'528'459,79	26'530'000,00	1'230'059,00	PI	1,06%
Strahleggstrasse 64, 66, 68	8400	Winterthur	6'183'071,51	14'310'000,00	559'301,10	PI	4,49%
Unterwiesenstrasse 2, 4, 6, 8	8408	Winterthur	5'324'154,59	13'570'000,00	522'564,36	PI	0,27%
Chemin de Sous-Bois 3	1400	Yverdon-les-Bains	4'419'747,06	5'950'000,00	283'436,60	PI	0,00%
Caspar-Wüst-Strasse 64, 66 / Rümlangstrasse 86, 88	8052	Zurich	4'791'165,20	14'930'000,00	590'105,88	PI	0,29%
Engweg 1, 3	8006	Zurich	21'673'162,95	48'820'000,00	1'122'798,13	PI	0,64%
Herrligstrasse 26, 28, 30	8048	Zurich	21'670'916,62	40'210'000,00	1'046'928,47	PI	1,25%
Schwandenholzstrasse 234, 236, 238, 240	8046	Zurich	13'458'357,81	17'100'000,00	797'142,99	DS + PI	0,94%
Stiglenstrasse 59	8052	Zurich	6'549'678,61	14'830'000,00	523'118,34	PI	0,57%

Immeubles à usage commercial

Josefstrasse 92	8005	Zurich	8'879'438,88	23'640'000,00	1'066'864,83	PI	0,10%
Räffelstrasse 25	8045	Zurich	14'454'903,80	31'170'000,00	1'985'696,45	PI	0,02%

Adresse	NP	Localité	Prix de revient	Valeur vénale	Loyers encaissés	Forme de propriété*	Taux de vacance
Immeubles à usage mixte							
Viktoriastrasse 15	3900	Brigue	13'077'540,98	16'640'000,00	843'458,20	PI	3,71%
Rte de Florissant 86, 86a	1206	Genève	8'599'533,41	22'470'000,00	965'256,00	PI	0,58%
Avenue de la Sallaz 29, 31	1010	Lausanne	8'255'869,65	14'190'000,00	638'219,25	PI	0,73%
Avenue de Morges 161/ Rue de Genève 98	1004	Lausanne	8'306'864,97	17'750'000,00	875'799,25	PI	0,33%
Winkelriedstrasse 56	6003	Lucerne	42'452'711,16	41'820'000,00	1'381'529,60	PI	0,35%
Terrains constructibles, biens à démolir et constructions entamées inclus							
Allschwilerstrasse 38/ Birkenstrasse 43	4055	Bâle	7'637'205,30	6'140'000,00	32'966,05	PI	83,91%
Gschwaderstrasse 40 / Ifangweg 2, 4, 6, 8	8610	Uster	18'188'746,89	31'510'000,00	-1'924,97	PI	100,00%
Immeubles vendus					-8'006,07		
Total			1'286'527'588,67	1'948'350'000,00	84'541'625,37		

* PI : propriété exclusive ; DS : en droit de superficie

Mutations au sein du parc immobilier

Désignation de l'immeuble	Type	Date du transfert de propriété
Achats		
Baumackerstrasse 4, Buchs ZH	Acquisition de regroupement	02.09.2024
Ventes		
Aucune		

Résumé de l'inventaire des immeubles

	Coûts de revient		Valeur vénale		Recettes locatives	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Immeubles d'habitation	1'156'674'773,63	89,91	1'743'020'000,00	89,46	76'761'766,78	90,80
– dont droit de construction	30'189'959,06	2,35	51'130'000,00	2,62	3'002'243,69	3,55
Immeubles à usage commercial	23'334'342,68	1,81	54'810'000,00	2,81	3'052'561,28	3,61
Immeubles à usage mixte	80'692'520,17	6,27	112'870'000,00	5,80	4'704'262,30	5,56
Terrains constructibles, biens à démolir et constructions entamées inclus	25'825'952,19	2,01	37'650'000,00	1,93	31'041,08	0,04
Immeubles vendus	0,00	0,00	0,00	0,00	-8'006,07	-0,01
Total	1'286'527'588,67	100,00	1'948'350'000,00	100,00	84'541'625,37	100,00

Index des sociétés immobilières

Société immobilière	Domicile
Arctus Immobilien AG	Zurich
Berval Immobilien AG	Zurich

Le capital-actions des deux sociétés immobilières est détenu à 100% par le fonds immobilier.

Hypothèques

Durée du	au	Taux d'intérêt	Montant en CHF
Hypothèques remboursées			
28.12.2023	28.02.2024	2,020%	5'000'000,00
16.04.2014	16.04.2024	1,840%	3'000'000,00
24.04.2014	24.04.2024	1,840%	3'000'000,00
24.04.2014	24.04.2024	1 900%	3'000'000,00
30.08.2024	29.11.24	1,630%	10'000'000,00
Total des hypothèques remboursées			24'000'000,00

Hypothèques à la fin de la période comptable

Hypothèques à court terme

01.12.2016	28.02.2025	1,030%	6'950'000,00
16.04.2013	16.04.2025	1,850%	12'000'000,00
24.05.2024	23.05.2025	1,650%	13'000'000,00
28.05.2015	28.05.2025	0,950%	7'575'000,00
29.11.2024	28.11.2025	1,140%	50'000'000,00
Total des hypothèques à court terme			89'525'000,00

Hypothèques à long terme (1 à 5 ans)

18.04.2023	17.04.2026	2,190%	7'000'000,00
24.04.2014	30.04.2026	2,000%	350'000,00
24.04.2014	30.04.2026	2,000%	780'000,00
24.04.2014	30.04.2026	2,000%	870'000,00
23.04.2015	30.04.2026	1,100%	4'500'000,00
31.12.2021	31.12.2026	0,200%	8'550'000,00
30.09.2015	30.09.2026	0,520%	5'000'000,00
28.12.2023	28.12.2026	1,490%	20'000'000,00
26.04.2024	26.04.2027	1,570%	2'800'000,00
26.04.2024	26.04.2027	1,570%	7'200'000,00
31.12.2021	31.12.2027	0,248%	10'000'000,00
07.11.2012	08.11.2027	1,910%	3'000'000,00
27.11.2012	29.11.2027	1,950%	6'685'000,00
29.11.2024	29.11.2027	1,020%	6'000'000,00
18.04.2013	18.04.2028	1,990%	15'000'000,00
22.04.2022	30.04.2028	1,130%	5'000'000,00
27.06.2013	27.06.2028	2,120%	2'000'000,00
31.07.2023	31.07.2028	2,210%	31'200'000,00
24.04.2014	30.04.2029	2,200%	500'000,00
24.04.2014	30.04.2029	2,200%	1'000'000,00
25.04.2016	30.04.2029	0,840%	5'000'000,00
31.05.2016	31.05.2029	0,900%	1'650'000,00
29.06.2016	29.06.2029	0,920%	4'000'000,00
04.07.2016	04.07.2029	0,920%	440'000,00
30.08.2024	31.08.2029	1,390%	2'500'000,00
30.09.2019	30.09.2029	0,450%	14'000'000,00
01.11.2024	31.10.2029	1,290%	2'500'000,00
Total des hypothèques à long terme (1 à 5 ans)			167'525'000,00

Durée du	au	Taux d'intérêt	Montant en CHF
Hypothèques à long terme (plus de 5 ans)			
20.05.2022	20.05.2030	1,550%	8'000'000,00
31.12.2015	31.12.2030	1,190%	11'000'000,00
23.04.2015	30.04.2031	1,390%	6'000'000,00
31.12.2021	31.12.2031	0,640%	14'000'000,00
30.09.2021	31.10.2032	0,720%	15'000'000,00
31.12.2012	31.12.2032	1,950%	5'500'000,00
09.02.2013	08.02.2033	2,040%	5'000'000,00
18.04.2013	19.04.2033	2,080%	6'000'000,00
28.05.2013	27.05.2033	2,040%	10'000'000,00
24.04.2014	24.04.2034	2,390%	4'000'000,00
22.04.2022	30.04.2034	1,520%	5'000'000,00
15.08.2024	30.08.2034	1,470%	7'000'000,00
25.10.2024	25.10.2034	1,600%	16'000'000,00
30.09.2021	31.10.2034	0,800%	11'000'000,00
23.04.2015	30.04.2035	1,490%	6'000'000,00
30.09.2015	30.09.2035	1,460%	13'000'000,00
25.04.2016	25.04.2036	1,100%	10'000'000,00
31.10.2021	31.10.2036	0,920%	10'000'000,00
22.04.2022	30.04.2037	1,620%	7'000'000,00
22.04.2022	30.04.2037	1,620%	8'000'000,00
01.12.2022	30.11.2037	2,040%	5'000'000,00
Total des hypothèques à long terme (plus de 5 ans)			182'500'000,00
Total			439'550'000,00

Transactions effectuées entre les placements collectifs selon l'art. 101, al. 3 OPC-FINMA

En 2024, aucune transaction n'a été effectuée entre les placements collectifs de capitaux de Swisscanto Fondsleitung AG.

Rapport d'évaluation

Mandat

Conformément à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), la valeur de marché des immeubles détenus par des fonds immobiliers suisses doit être déterminée par des experts indépendants chargés des estimations pour l'établissement des comptes annuels.

À votre demande, nous avons évalué les immeubles détenus par Swisscanto (CH) REAL ESTATE FUND RESPONSIBLE IFCA (SWC REF RESPONSIBLE IFCA) au 31 décembre 2024. À la date de clôture du bilan, le portefeuille du fonds englobait 125 biens immobiliers, dont 2 immeubles encore en construction. Une acquisition de regroupement a été effectuée pendant la période sous revue (depuis le 1^{er} janvier 2024). Aucun immeuble n'a été vendu durant cette période.

Les documents nécessaires aux évaluations ont été préparés par la direction du fonds ainsi que par les sociétés de gestion compétentes. Pour chaque immeuble, les évaluations se fondent d'une part sur le jugement et l'analyse de ces documents, sur des visites à intervalles réguliers sur place ainsi que sur l'appréciation de la situation générale et particulière du marché. Les experts chargés des estimations immobilières de Wüest Partner agréés par la FINMA pour SWC REF RESPONSIBLE IFCA ont assuré l'ensemble du mandat en concertation avec la direction du fonds, depuis la définition des critères d'estimation et la saisie des données dans le logiciel d'estimation jusqu'au contrôle et la remise des résultats en passant par les travaux d'estimation, de manière neutre et ce, uniquement dans le cadre de leur mandat d'estimation indépendante.

Critères d'évaluation

Wüest Partner confirme que les évaluations correspondent aux prescriptions légales de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et sur l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC) ainsi qu'aux directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) et sont en outre en accord avec les critères d'évaluation habituelle de la branche. La valeur de marché établie par immeuble doit s'entendre comme « fair value », c'est-à-dire comme le prix de vente vraisemblablement réalisable dans l'environnement de marché actuel à des conditions normales, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

Méthode d'évaluation

Les évaluations sont effectuées selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie (discounted cash-flow, DCF). Dans la méthode DCF, la valeur vénale d'un immeuble est déterminée par la somme des produits nets futurs attendus, escomptés à la date de référence. Le produit net de chaque immeuble est escompté conformément au marché et ajusté au risque encouru, compte tenu des chances et risques correspondants.

Dans le cadre de l'évaluation, l'on procède à une analyse et à une appréciation détaillées des revenus et des coûts. Les bases à disposition de l'expert en évaluation sont les valeurs d'imputation par immeuble des années écoulées, l'état locatif actuel ainsi que l'ensemble des informations du marché. C'est sur ce fondement que sont appréciés les flux de trésorerie futurs et que le taux d'actualisation est fixé. Les évaluations sont établies dans la perspective de la poursuite de l'utilisation actuelle; autrement dit les éventuels changements d'affectation, les surélévations et les densifications ne sont pas pris en compte dans l'appréciation.

Indépendance et confidentialité

Les experts agréés de Wüest Partner confirment leur indépendance et garantissent le traitement confidentiel des informations relatives à leur mandat d'évaluation.

Résultats

Au 31 décembre 2024, la valeur de marché des 123 immeubles existants a été évaluée par les experts à 1'910'700'000 CHF. L'acquisition de regroupement de l'immeuble « Baumackerstrasse 4 à Buchs » pour la somme de 3'700'000 CHF étant comprise dans ce montant, la valeur de marché des deux immeubles en construction a été évaluée à 37'650'000 CHF. La valeur totale du portefeuille s'élève ainsi à 1'948'350'000 CHF.

La valeur de marché des 123 immeubles déjà intégrés au portefeuille de SWC REF RESPONSIBLE IFCA au 31 décembre 2023 a augmenté de 59'400'000 CHF, soit +3,21%.

Les travaux de rénovation planifiés pour les dix prochaines années ont été vérifiés. Par conséquent, on a procédé à une nouvelle évaluation et, si nécessaire, à une rectification du calendrier et de l'étendue des investissements pour certains immeubles.

Les taux d'actualisation utilisés dans les évaluations reposent sur une observation continue du marché immobilier, notamment des rendements payés dans les transactions de gré à gré. Le taux d'actualisation réel moyen pondéré en fonction de la valeur de marché et applicable à tous les immeubles existants au 31 décembre 2024 s'établit à 2,82% (année précédente: 2,84%), la fourchette des immeubles considérés isolément allant de 2,35% (année précédente: 2,40%) à 3,30% (année précédente: 3,30%). Le rendement brut actuel de la totalité des immeubles est de 4,46%.

Wüest Partner AG

Zurich, le 31 décembre 2024

Christoph Axmann MRICS
Responsable du mandat

Dr. Andreas Bleisch
Responsable du mandat adj.

Rapport abrégé de la société d'audit



À l'attention du Conseil d'administration de
Swisscanto Fondsleitung AG, Zurich

Zurich, le 3 avril 2025

Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

Rapport relatif à l'audit des comptes annuels



Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA, comprenant le compte de fortune au 31 décembre 2024, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 3, 5, 15 - 29) sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.



Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction de fonds, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.



Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion d'audit sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.



Responsabilités du Conseil d'administration de la direction de fonds relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.



Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion d'audit. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et les NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- ▶ nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- ▶ nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne de la direction de fonds pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la direction de fonds.
- ▶ nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration de la direction de fonds, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

Ernst & Young SA

Patrick Schwaller
Expert-réviseur agréé
(Auditeur responsable)

Yves Lauber
Expert-réviseur agréé

Au conseil d'administration de la

Swisscanto Fondsleitung SA, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich

Zurich, le 3 avril 2025

Rapport de l'auditeur indépendant sur les indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers

Nous avons été engagés pour effectuer les procédures d'assurance visant à donner une assurance limitée sur les indicateurs environnementaux sélectionnés (y compris les émissions de gaz à effet de serre) compris dans le rapport annuel du fonds immobilier «Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA» (pages 12-13) de Swisscanto Fondsleitung SA (la Société) pour la période sous revue du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023 (le Rapport).

Notre mission d'assurance limitée s'est concentrée sur les indicateurs environnementaux sélectionnés (y compris les émissions de gaz à effet de serre), présentés dans le rapport annuel du fonds immobilier «Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA» (pages 12-13).

Nous n'avons pas effectué les procédures d'assurance sur les autres informations comprises dans le Rapport non décrites au paragraphe précédent, et, par conséquent, nous n'exprimons aucune opinion les concernant.

Critères applicables

La Société a défini les critères applicables suivants (les critères applicables):

- ▶ Chiffres 93 à 110 de la «Information spécialisée Indices des fonds immobiliers» de l'AMAS
- ▶ Circulaire 04/2022 «Indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers» de l'AMAS.

La documentation sur «Information spécialisée Indices des fonds immobiliers» et de la Circulaire 04/2022 «Indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers» peuvent être consultées sur le site web de l'AMAS.

Limitations intrinsèques

L'exactitude et l'exhaustivité des indicateurs environnementaux sélectionnés (y compris les émissions de gaz à effet de serre) sont soumises à des limitations intrinsèques par leur nature et les méthodes utilisées pour déterminer, calculer et estimer ces données. En outre, la quantification des indicateurs non financiers est soumise à une incertitude intrinsèque compte tenu des lacunes des connaissances scientifiques utilisées pour établir les facteurs et les valeurs liés aux émissions nécessaires pour combiner, notamment, les émissions des différents gaz. Notre rapport d'assurance doit par conséquent être lu conjointement à «Information spécialisée Indices des fonds immobiliers» et la Circulaire 04/2022 «Indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers» de l'AMAS, ainsi qu'aux procédures de présentation des informations non financières énoncées aux présentes.



Shape the future
with confidence

Responsabilités du conseil d'administration

Il incombe au conseil d'administration de sélectionner les critères applicables pour la préparation et la présentation, à tous les égards importants, des indicateurs environnementaux sélectionnés (y compris les émissions de gaz à effet de serre) conformément aux critères applicables. Cette responsabilité couvre la conception, la mise en œuvre et le maintien du contrôle interne pertinent pour la préparation des indicateurs environnementaux sélectionnés (y compris les émissions de gaz à effet de serre) exempts d'anomalie significative, qu'elle résulte d'une fraude ou d'une erreur.

Indépendance et contrôle de la qualité

Nous avons respecté les exigences en matière d'indépendance et autres exigences éthiques de l'*International Code of Ethics for Professional Accountants* (y compris les *International Independence Standards*) de l'International Ethics Standards Board for Accountants (le Code de l'IESBA), qui reposent sur les principes fondamentaux de l'intégrité, de l'objectivité, de la compétence professionnelle et de la diligence, de la confidentialité et du comportement professionnel.

Notre cabinet applique la norme *International Standard on Quality Management 1*, et maintient par conséquent un système de contrôle de la qualité complet, qui intègre des politiques et procédures documentées aux fins du respect des exigences en matière d'éthique, des normes professionnelles ainsi que des exigences légales et réglementaires applicables.

Notre responsabilité

Notre responsabilité consiste à exprimer une conclusion sous forme d'assurance limitée à l'égard des indicateurs environnementaux sélectionnés (y compris les émissions de gaz à effet de serre) précités d'après les éléments probants que nous avons obtenus.

Nous avons mené notre mission d'assurance limitée conformément à l'International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 *Norme internationale de missions d'assurance : missions d'assurance autres que les audits et examens limités de l'information financière historique*. Cette norme impose que nos procédures soient planifiées et réalisées de telle manière à obtenir une assurance limitée que les indicateurs environnementaux sélectionnés (y compris les émissions de gaz à effet de serre) ne comportent aucune anomalie significative.

Description des procédures accomplies

La nature et le calendrier des procédures réalisées dans le cadre d'une mission d'assurance limitée peuvent différer de ceux d'une mission d'assurance raisonnable ; elles ont également une portée moindre. Par conséquent, le degré d'assurance obtenu dans le cadre d'une mission d'assurance limitée est significativement inférieur à celui qui aurait été obtenu avec une mission d'assurance raisonnable. Nos procédures ont été conçues pour obtenir une assurance limitée servant de base à notre conclusion et non pour fournir l'ensemble des justificatifs qui seraient demandés dans le cadre d'une assurance raisonnable.

Même si l'efficacité des contrôles internes est considérée lors du choix de la nature et de la portée de nos procédures d'audit, notre mission d'assurance n'est pas conçue pour fournir une assurance sur les contrôles internes. Nos procédures ne comprennent pas de contrôles ou de procédures liées à la vérification de la consolidation des données ou de leur calcul par les systèmes informatiques.

La quantification des gaz à effet de serre est sujet à des incertitudes dues à des connaissances scientifiques incomplètes sur la mesure des gaz à effet de serre. De plus, les calculs des émissions de gaz à effet de serre sont soumis à des incertitudes d'estimation (ou de mesure) découlant des méthodes de mesure et de calcul utilisées pour quantifier les émissions dans le cadre des connaissances scientifiques disponibles.

Nos procédures d'assurance limitée ont compris, entre autres, les travaux suivants :

- ▶ Évaluation de l'adéquation des critères sous-jacents et de leur application uniforme
- ▶ Entretiens avec les personnels clés afin de comprendre l'entreprise et le processus d'établissement des rapports, y compris la stratégie, les principes et la gestion en matière de durabilité
- ▶ Entretiens avec le personnel clé de la Société pour comprendre le système d'établissement des rapports sur la durabilité ou des informations non financières durant la période sous revue, y compris le processus de collecte et de déclaration des indicateurs environnementaux sélectionnés (y compris les émissions de gaz à effet de serre) pour les fonds immobiliers
- ▶ Vérification de la bonne application des critères de calcul conformément aux méthodologies énoncées dans les critères applicables
- ▶ Procédures d'examen analytique à l'appui du caractère raisonnable des données
- ▶ Identification et mise à l'épreuve des hypothèses à l'appui des calculs
- ▶ Mise à l'épreuve d'un échantillon des informations sous-jacentes afin de vérifier l'exactitude des données

Nous n'avons effectué aucun autre travail sur les données que ceux énoncés au paragraphe précédent. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre conclusion d'assurance.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre et des éléments probants que nous avons obtenus, nous n'avons rien relevé qui nous porte à croire que les indicateurs environnementaux sélectionnés (y compris les émissions de gaz à effet de serre) dans le Rapport de Swisscanto Fondsleitung SA n'ont pas été préparés, à tous aspects importants, conformément aux critères applicables.

Ernst and Young SA

Patrick Schwaller
Expert-réviseur agréé
(Auditeur responsable)

Yves Lauber
Expert-réviseur agréé