



Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA Rapport annuel au 31 décembre 2025

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
Rémunérations et distribution	19
Principes d'évaluation de la fortune du fonds et de calcul de la valeur d'inventaire nette	20
Inventaire des immeubles à la fin de la période comptable	22
Index des sociétés immobilières	26
Hypothèques	27
Rapport d'évaluation	29
Rapport de l'organe de révision	31

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 30 mars 2026

Restrictions de vente

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

Le présent rapport est une traduction française de la version originale allemande. En cas de divergences, seule la version allemande fait foi.

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 en gestion bancaire (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

Gestion d'actifs

Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich

Commission de placement

Dr. 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 Suisse SA, Wallisellen
Bernard Nicod SA, Lausanne
PRIVERA SA, Gümliigen
Schaeppli Grundstücke AG, Zurich
Wincasa AG, Winterthur

Experts chargés des estimations

Andreas Bleisch, partenaire chez Wüest Partner AG, Zurich
Dr. rer. pol., ingénieur rural dipl. EPF, ingénieur géomètre breveté
Christoph Axmann, partenaire chez Wüest Partner AG, Zurich
Chartered Surveyor MRICS, Certified Real Estate Investment Analyst

Banque dépositaire et agent payeur

Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich

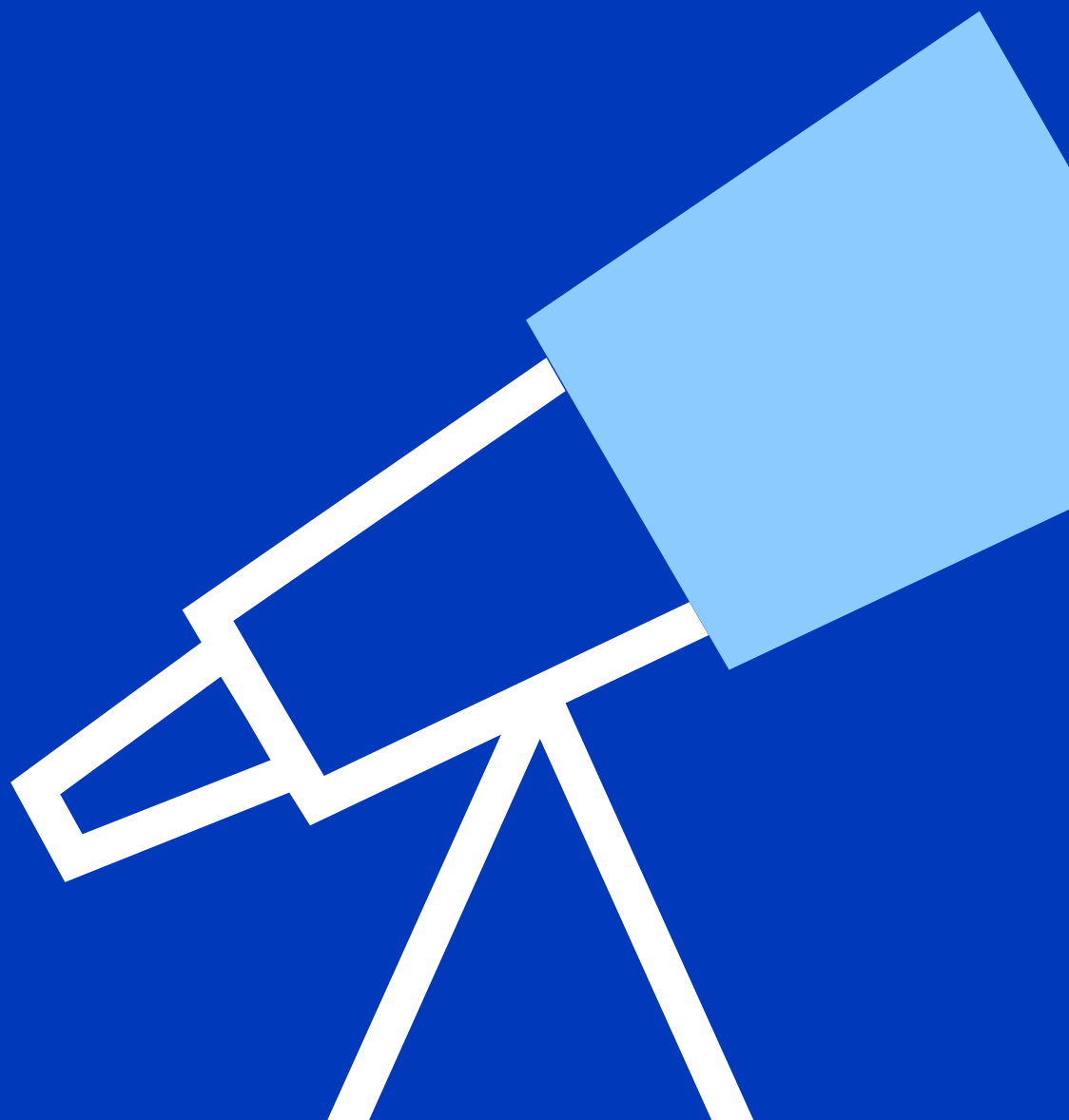
Société d'audit

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		01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Données clés				
Valeur d'inventaire par part	CHF	136,35	130,55	126,90
Moins frais accessoires 2,8%	CHF	-3,82	-3,66	-3,55
Moins commission 2,0%	CHF	-2,73	-2,61	-2,54
Prix de rachat par part	CHF	129,80	124,28	120,81
Dernier cours de bourse à la date de clôture	CHF	211,00	189,00	158,00
Cours de bourse le plus haut	CHF	215,00	198,50	164,00
Cours de bourse le plus bas	CHF	187,40	160,00	142,50
Agio/disagio		54,75%	44,77%	24,51%
Taux d'actualisation moyen		2,75%	2,82%	2,84%
Valeur fiscale (au 31.12.)	CHF	211,00	189,00	158,00
Rendement et performance				
Performance		13,96%	22,26%	8,87%
SXI Real Estate Funds TR (Benchmark)		10,62%	17,59%	5,03%
Rapport cours/bénéfice (PER)		21,75	25,32	44,35
Rapport cours/cash-flow (ratio PCF)		54,09	48,76	41,89
Rendement des placements		7,65%	6,06%	2,88%
Rendement des fonds propres (ROE)		7,43%	5,88%	2,80%
Rendement du capital investi (ROIC)		5,32%	4,39%	2,33%
Rendement net des constructions achevées		3,40%	3,47%	3,34%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		66,48%	66,74%	65,92%
Taux de perte sur loyers		1,53%	1,65%	1,92%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} GAV)		0,77%	0,77%	0,76%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} MV)		0,75%	0,82%	0,90%
Compte de fortune				
Immeubles à la valeur vénale	mio CHF	2'065,17	1'948,35	1'879,57
Fortune nette du fonds	mio CHF	1'436,16	1'375,14	1'336,63
Coefficient d'endettement		23,83%	22,56%	22,16%
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	4,00	3,90	3,80
Rendement de la distribution		1,90%	2,06%	2,41%
Coefficient de distribution (ratio pay-out)		102,09%	100,48%	100,52%
Année de création		1961		

Indicateurs selon l'information professionnelle de l'AMAS sur les fonds immobiliers du 13 septembre 2016 (état au 18 décembre 2025). 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 pour les placements immobiliers suisses s'est encore amélioré en 2025. La tendance à la baisse de l'inflation a permis à la Banque nationale suisse d'abaisser son taux directeur à 0% en juin. Les obligations de la Confédération à 10 ans se situent principalement dans une fourchette comprise entre 0,0% et 0,5%. Le contexte de la politique monétaire devrait rester favorable aux placements immobiliers pour le moment. Pour 2026, les économistes de la Zürcher Kantonalbank ne prévoient aucun changement du taux directeur (pronostic à fin décembre 2025).

Les placements immobiliers suisses ont affiché une solide performance en 2025, notamment grâce aux faibles taux d'intérêt. L'indice de référence des fonds immobiliers suisses SWIIT a augmenté de 10,6% (2024: 17,6%). Le volume des levées de capitaux pour les produits immobiliers a atteint de nouveaux records. Sur le marché des transactions, la demande d'immeubles de placement a sensiblement augmenté, faisant évoluer le rapport entre l'offre et la demande en faveur des vendeurs. Depuis l'été 2024, les rendements d'acquisition ont baissé de 20 à 60 points de base selon le segment et l'emplacement, tandis que les prix des transactions ont sensiblement augmenté. L'immobilier résidentiel et les immeubles commerciaux de premier ordre ont été particulièrement demandés.

La stabilité des marchés locatifs reste un pilier important de la catégorie d'actifs « Immobilier Suisse ». L'immigration nette devrait avoir légèrement reculé en 2025, tout en restant élevée. Depuis des années, la construction de logements n'a pas réussi à suivre le rythme de la croissance démographique. C'est la raison pour laquelle le taux de vacance a baissé pour la cinquième année consécutive en 2025. De nombreuses régions

sont confrontées à une pénurie de logements. La demande de surfaces commerciales dans les secteurs des bureaux, de l'industrie et du commerce de détail alimentaire reste solide. Dans les centres-villes de Zurich et de Genève, presque aucun grand espace de bureaux n'est disponible. En dehors des centres-villes, le marché est plus concurrentiel. Les taux de vacance plus élevés concernent généralement des segments spécifiques du marché ou certains immeubles.

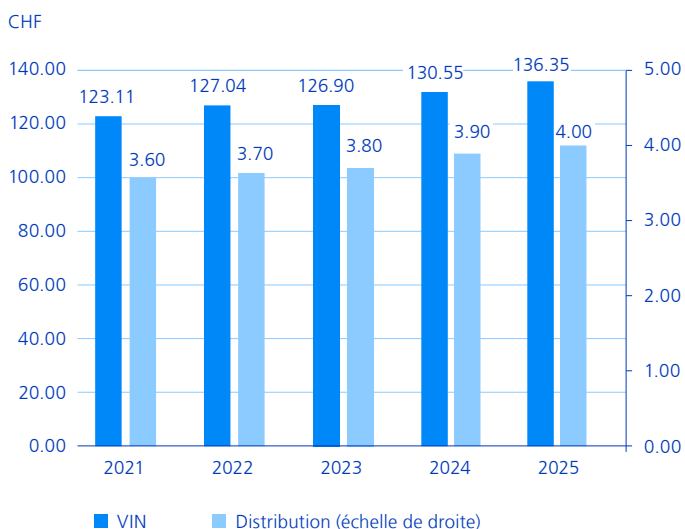
Produit et stratégie

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 se compose principalement d'actifs liquides situés dans le segment des loyers moyens. Constitué au fil des quelque 60 dernières années à travers différents cycles, le fonds se caractérise par une grande stabilité en termes de qualité du portefeuille et de distributions. Sur le plan stratégique, le fonds se concentre principalement sur la gestion de ses immeubles existants ainsi que sur la réalisation des potentiels locatifs et de densification. Il est également soumis à la politique adoptée en matière de durabilité.

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

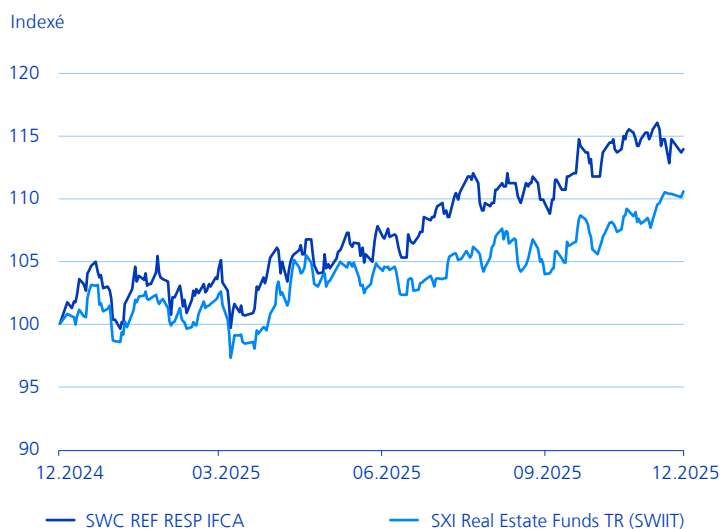
Au cours de l'exercice 2025, le fonds a de nouveau dégagé une solide performance. Sur le marché financier, il s'est adjugé une performance globale de +14,0% (année précédente: +22,3%). L'agio a augmenté à 54,8% (année précédente: 44,8%). Parallèlement, le fonds a pu augmenter sa distribution de 3,90 CHF à 4,00 CHF par part.

Évolution de la valeur d'inventaire nette et distribution



Source: Asset Management de la Zürcher Kantonalbank 31.12.2025

Comparatif de performance 2025



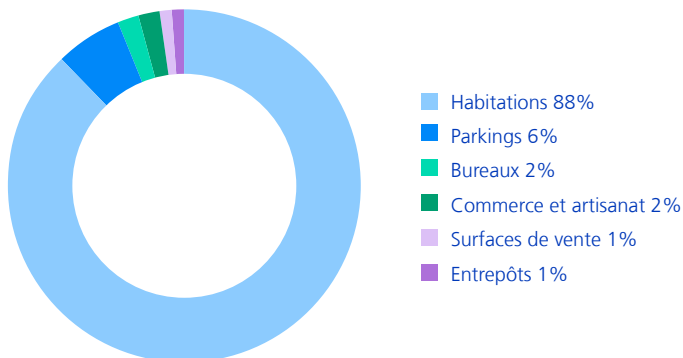
Source: Asset Management de la Zürcher Kantonalbank 31.12.2025

Le résultat total du fonds a pu être relevé de 78,6 millions de CHF l'année précédente à 102,2 millions de CHF. Le rendement des placements s'est amélioré à 7,7% (année précédente : 6,1%) et celui des fonds propres à 7,4% (année précédente : 5,9%). Aussi bien l'évolution des revenus que l'appréciation de la valeur des immeubles ont contribué de manière déterminante à la vigueur du résultat. Le résultat net s'est redressé à 41,3 millions de CHF, grâce à des recettes supplémentaires issues de la réduction des surfaces vacantes et d'investissements dans le portefeuille (année précédente : 41,0 millions de CHF). Parallèlement, le gain en capital non réalisé, dû à la réévaluation du portefeuille, a atteint 55,3 millions de CHF (année précédente : 37,7 millions de CHF). En outre, deux ventes ont généré un gain de capital de 5,6 millions de CHF. Le taux de perte sur loyers a continué de baisser pour s'établir à 1,53% (année précédente : 1,65%), avec une marge EBIT stable à 66,5% (année précédente : 66,7%).

La fortune totale du fonds a augmenté de 1'988,2 millions de CHF à 2'113,1 millions de CHF au 31 décembre 2025. Elle était financée par des fonds de tiers à hauteur de 23,8% (année précédente : 22,6%), soit 492,2 millions de CHF (année précédente : 439,6 millions de CHF). La durée résiduelle moyenne du financement externe était de 5,4 ans (année précédente : 5,1 ans) et le taux d'intérêt moyen s'est établi à 1,3% (année précédente : 1,4%). En raison de la réévaluation du portefeuille, les impôts de liquidation ont augmenté à 145,5 millions de CHF (année précédente : 132,7 millions de CHF). La fortune nette du fonds a augmenté à 1'436,2 millions de CHF (année précédente : 1'375,1 millions de CHF), soit 136,35 CHF par part (année précédente : 130,55).

Le fonds augmente une nouvelle fois le montant de la distribution par part pour l'exercice 2025, le portant à 4,00 CHF par part (année précédente : 3,90 CHF). Ce montant correspond à la redistribution intégrale du résultat net, augmentée d'une participation provenant du bénéfice reporté. Le taux de distribution est de 102,1% (année précédente : 100,5%).

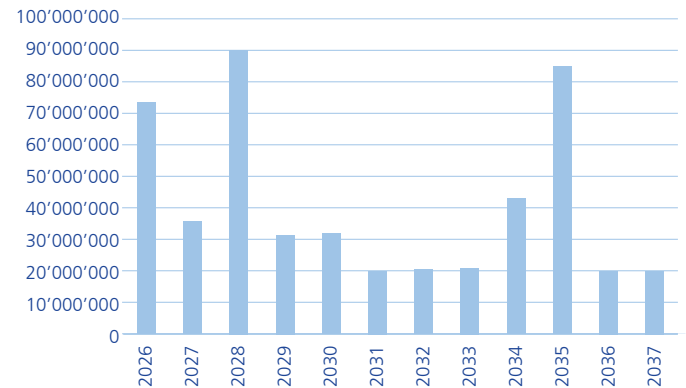
Allocation d'utilisation en % des recettes locatives



Source: Asset Management de la Zürcher Kantonalbank 31.12.2025

Expiration des hypothèques

CHF



Source: Asset Management de la Zürcher Kantonalbank 31.12.2025

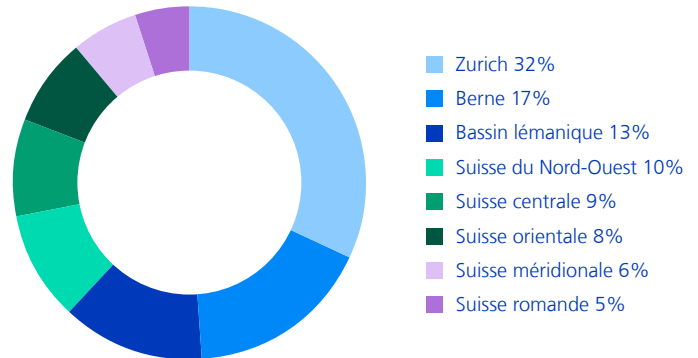
Portefeuille

Au 31 décembre 2025, le fonds était investi dans 124 biens immobiliers (année précédente : 125) pour une valeur de marché de 2'065,2 millions de CHF (année précédente : 1'948,4 millions de CHF).

Au cours de l'exercice 2025, deux immeubles ont été achetés et deux vendus. Mi 2025, le fonds a acquis un immeuble d'habitation à l'état neuf entièrement loué à Illnau ZH (Kempttalstrasse 8–10) pour un montant de 19,0 millions de CHF. Achevé en 2024, l'immeuble collectif comprend 23 unités résidentielles et réalise un rendement brut sur le prix d'achat de 3,2%. La chaleur est produite par des pompes à chaleur avec sondes géothermiques et une installation photovoltaïque se trouve sur le toit. Une acquisition de regroupement a également été effectuée à Schlieren ZH (Schönenwerdstrasse 1). Cet immeuble a été affecté à l'inventaire de l'immeuble voisin existant (Schönenwerdstrasse 2 et 3). Cette acquisition a été réalisée dans l'optique d'un développement urbanistique à moyen terme.

Fin 2025, deux immeubles à Monthey VS (Avenue de l'Europe 4a–d et Avenue de l'Industrie 27a) ont été cédés. En raison de leur emplacement et de leur potentiel locatif limité, ces immeubles

Allocation géographique en % des valeurs vénales



Source: Asset Management de la Zürcher Kantonalbank 31.12.2025

ne répondaient plus aux exigences du portefeuille. Fin 2024, les immeubles avaient une valeur vénale d'environ 16,7 millions de CHF. La vente a permis au fonds de réaliser un gain en capital après impôts d'environ 5,6 millions de CHF.

L'appréciation de la valeur du portefeuille s'explique en premier lieu par les investissements effectués ainsi que par l'augmentation de la valeur vénale des immeubles existants. En raison de la hausse des revenus locatifs et d'une baisse du taux d'actualisation à 2,75% (année précédente: 2,82%), le portefeuille existant a enregistré une réévaluation nette de 3,5% (année précédente: 2,5%).

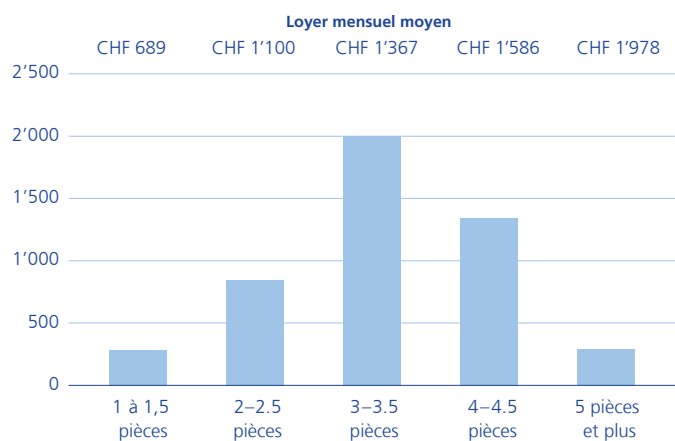
Largement diversifié, le portefeuille résidentiel compte pour principal bien l'immeuble construit en 2020 à Lachen SZ (Hintere Bahnhofstrasse 4, 6, 8, 10), d'une valeur vénale de 62,95 millions de CHF (année précédente: 58,91 millions de CHF), soit 3,0% de la valeur du portefeuille (année précédente: 3,0%). À la date de clôture, les immeubles affichaient une valeur moyenne de 16,65 millions de CHF (année précédente: 15,58 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%). Le fonds est investi dans toutes les régions linguistiques de Suisse. C'est la région de Zurich qui concentre la plus grande part, avec 32% (année précédente: 30%), suivie de la Suisse romande, y compris le Bassin lémanique, avec 18% (année précédente: 19%), et de Berne avec 17% (année précédente: 17%).

Activités de placement et gestion des immeubles

Pendant l'exercice 2025, 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 2025 se sont montés au total à 41,6 millions de CHF, dont 32,2 millions de CHF alloués à des placements générateurs de

Mix de logements – loyers nets mensuels moyens

Nombre



Source: Asset Management de la Zürcher Kantonalbank 31.12.2025



Illnau-Effretikon, Kempptalstrasse 8, 10

valeur qui ont pu être activés. Les 9,4 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 ZH (Gschwaderstrasse 40 / Ifangweg 2, 4, 6, 8). L'exploitation 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 sera certifié selon la norme « Construction durable Suisse » (SNBS) au niveau « Gold ». L'immeuble sera équipé d'installations photovoltaïques, de bornes de recharge électriques et de pompes à chaleur aérothermiques, et sera exploité de manière aussi neutre en CO₂ que possible. Les travaux de construction avancent comme prévu et leur achèvement est prévu pour le printemps 2026. Le taux de location actuel est de 99%. 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 autre projet de remplacement de grande ampleur est en cours de réalisation dans le centre-ville de Bâle BS (Allschwilerstrasse 38 / Birkenstrasse 43). La nouvelle construction permettra d'augmenter le nombre d'unités résidentielles de onze unités et d'élargir l'offre d'appartements de 1,5 à 4,5 pièces. Le nouvel immeuble satisfait à des exigences de durabilité strictes et sera certifié par Minergie. 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.

Les projets suivants se trouvent déjà dans une phase de planification avancée et poursuivent systématiquement la stratégie d'investissements dans les biens existants visant à activer les potentiels locatif et de densification.

- Bassersdorf ZH, Auenring 15, 17, 19, 21 : la rénovation complète du complexe immobilier comprend, outre les mesures de rénovation classiques, des constructions de remplacement partielles et des extensions visant à créer des surfaces supplémentaires. Le début des travaux est prévu pour le printemps 2026. Le volume d'investissement s'élève à quelque 27 millions de CHF, pour des recettes supplémentaires estimées à moyen terme à 0,9 million de CHF.



Schlieren, Schönenwerdstrasse 1, 3, 5



Uster, Gschwaderstrasse 40 / Ifangweg 2, 4, 6, 8



Bâle, Allschwilerstrasse 38 / Birkenstrasse 43

- Zurich ZH, Josefstrasse 92 : il est prévu de transformer l'immeuble de bureaux en un usage résidentiel comptant 47 unités résidentielles au total. Le projet comprend une large offre d'appartements allant de 1 à 4,5 pièces. Le début des travaux est prévu pour la mi 2027. Le volume d'investissement s'élève à quelque 21,5 millions de CHF, pour des recettes supplémentaires estimées à 0,7 million de CHF.

D'autres projets de renouvellement et de développement substantiels sont en phase d'évaluation approfondie ou de début de planification. Ceux-ci concernent des immeubles à Dübendorf ZH (Grünenstrasse 23, 25, 27), Vevey VD (Route de St-Légier 8, 8a et 12, 12a), Zurich ZH (Caspar-Wüest-Strasse 64, 66 / Rümliangstrasse 86, 88) et Buchs ZH (Baumackerstrasse 4, 6, 8, 10 / Krästelstrasse 17, 19). Le volume d'investissement total de ces projets s'élèvera à environ 95 millions de CHF. La valeur de placement actuelle d'environ 60 millions de CHF s'en trouve ainsi considérablement augmentée. En outre, des revenus locatifs supplémentaires d'environ 3,4 millions de CHF sont attendus.

Perspectives

Le fonds maintiendra sa stratégie éprouvée au cours de l'exercice 2026. L'accent restera mis sur l'augmentation du résultat net du portefeuille de biens existants. Outre une gestion active des locations et une optimisation cohérente des coûts, cette approche inclut également la réalisation de potentiels de rendement grâce à des investissements ciblés dans les biens existants.

La priorité est tout d'abord donnée à l'achèvement, dans les délais prévus, des deux grands projets en cours à Uster ZH (Gschwaderstrasse 40 / Ifangweg 2, 4, 6, 8) et à Bâle BS (Allschwilerstrasse 28 / Birkenstrasse 43) au premier semestre 2026. La rénovation globale et les nouvelles constructions de remplacement partielles à Bassersdorf ZH (Auenring 15, 17, 19, 21) débiteront également au début de l'année 2026. Par ailleurs, le fonds dispose d'un pipeline à moyen terme de nouvelles constructions de remplacement et de rénovations globales à hauteur de 100 à 150 millions de CHF qui seront exécutés par étapes au cours des cinq à dix prochaines années.

La situation actuelle du marché offre en outre la possibilité de céder des biens immobiliers non conformes à la stratégie situés en périphérie. Les opportunités d'acquisition, en particulier dans les emplacements centraux, continuent d'être examinées de manière sélective.

L'engagement en faveur du développement durable reste un élément central de la stratégie du fonds. Au cours de l'exercice 2026, l'accent sera mis sur la nouvelle obtention d'une bonne note GRESB et la mise en œuvre cohérente de la trajectoire de réduction définie. La trajectoire de réduction prévoit notamment le remplacement des sources d'énergie fossile dans divers immeubles du portefeuille de biens existants.

Comme les années précédentes, le fonds vise à verser une distribution stable et prévoit de reverser l'intégralité du revenu net aux investisseurs. Le report à compte nouveau d'un montant de 15,3 millions de CHF peut également être utilisé pour de futures distributions.

Activités de placement et gestion des immeubles

	mio CHF
Total des immeubles au 31.12.2024	1'948,35
Achats	32,74
Ventes	-16,71
Investissements dans de nouveaux objets	22,49
Frais de remise en état portés à l'actif	9,72
Écarts d'évaluation	68,58
Total des immeubles au 31.12.2025	2'065,17

Source: Asset Management de la Zürcher Kantonalbank 31.12.2025

Développe- ment 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. Outre les aspects économiques, une grande importance est également accordée aux aspects écologiques et sociaux dans le cadre de l'activité d'investissement (intégration ES). La stratégie en matière de durabilité comprend également des objectifs ambitieux de réduction des gaz à effet de serre (orientation climat).

GRESB 2025: note 5 étoiles

Lors de l'ESG-Assesment 2025 de GRESB, le fonds a de nouveau convaincu en obtenant un très bon résultat. La notation GRESB est un système d'évaluation reconnu à l'échelle internationale qui permet d'évaluer la performance en matière de durabilité des placements immobiliers. Avec un score de 91 points (sur 100, année précédente: 90 sur 100), le fonds a obtenu la note maximale de 5 étoiles (année précédente: 5 étoiles) pour son portefeuille de biens existants et, avec un score de 96 points (sur 100, année précédente: pas de participation), une bonne note de 4 étoiles pour ses projets de construction. L'attribution des étoiles est basée sur le score par rapport au groupe de pairs. Étant donné que l'évaluation est effectuée séparément pour les portefeuilles de biens existants et les projets de construction, les seuils requis pour obtenir une note de 5 étoiles peuvent varier d'une catégorie à l'autre. Cette bonne évaluation est à porter au crédit des certifications supplémentaires d'immeubles et des avancées réalisées dans la mesure des données énergétiques.

Empreinte carbone: de nouveaux progrès réalisés

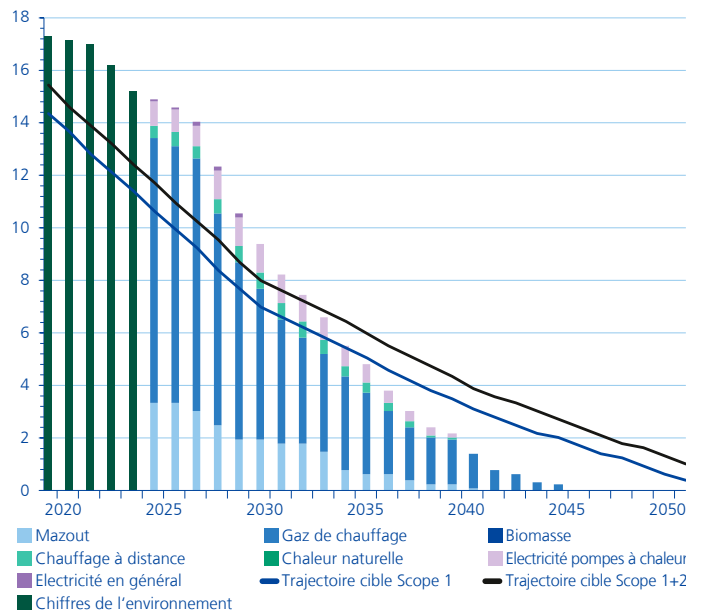
En 2024, l'intensité énergétique moyenne était de 101,4 kWh/m² (année précédente: 104,1) et l'intensité des émissions de GES (champs d'application 1 et 2) de 15,2 kg CO₂e/m² (année précédente: 16,2). La part des énergies renouvelables au sein de l'énergie consommée par les biens immobiliers du fonds (hors consommation électrique des locataires) était d'environ 22,8% en 2024 (année précédente: 20,8%). Les indicateurs environnementaux détaillés selon la norme REIDA figurent aux pages 12 et 13. Les indicateurs environnementaux (hors consommation d'eau) ont été vérifiés par un auditeur indépendant.

Trajectoire de réduction comme outil de pilotage

Le fonds maintient résolument le cap sur les énergies renouvelables et moins émettrices de CO₂. 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. L'objectif intermédiaire est conforme aux prescriptions des Perspectives énergétiques 2050+ de l'Office fédéral de l'énergie 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. Nous partons du principe que les fournisseurs de chauffage à distance et d'électricité pourront exploiter leurs réseaux sans recourir aux énergies fossiles bien avant 2050. La trajectoire de réduction actuelle, trajectoire cible du fonds incluse, figure dans le graphique ci-dessous.

Trajectoire de réduction

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



Source: Asset Management de la Zürcher Kantonalbank 31.12.2025

* Trajectoires cibles selon les Perspectives énergétiques 2050+ de l'Office fédéral de l'énergie pour le parc immobilier suisse. Hypothèses d'évolution des facteurs d'émission (toujours sur la base des prescriptions actuelles de la REIDA): gaz de chauffage, mazout et biomasse: stables jusqu'en 2050; chauffage à distance: stable jusqu'en 2025, puis réduction linéaire à zéro d'ici 2040; électricité: stable jusqu'en 2025, puis réduction linéaire à zéro d'ici 2050.

Indicateurs environnementaux

Bilan énergétique et CO ₂ e standardisé ¹⁾	Unité	2024	2023
Couverture			
Constructions achevées surface totale	Bien-fonds	123	122
Constructions achevées surface déterminante	Bien-fonds	123	121
Surface totale SREcalc ²⁾	m ² SRE	476'620	471'997
Surface déterminante SREcalc ²⁾	m ² SRE	476'620	465'465
Rapport SREcalc déterminante/SL	–	1,21	1,21
Taux de couverture	% SRE	100,0%	98,6%
Énergie			
Consommation d'énergie	MWh/a	48'335	48'453
Intensité énergétique	kWh/m²SRE	101,4	104,1
Combustibles	% de l'énergie	73,6%	75,3%
Mazout	% de l'énergie	13,4%	15,6%
Gaz de chauffage ³⁾	% de l'énergie	55,8%	55,9%
Biomasse	% de l'énergie	4,4%	3,8%
Chaleur	% de l'énergie	18,5%	17,2%
Chauffage de proximité et chauffage à distance	% de l'énergie	15,0%	13,9%
Chaleur naturelle	% de l'énergie	3,5%	3,3%
Électricité	% de l'énergie	7,9%	7,5%
Électricité chaleur/pompe à chaleur	% de l'énergie	1,4%	1,3%
Électricité en général ⁴⁾	% de l'énergie	6,5%	6,2%
Complété en plus ⁴⁾	% de l'énergie	0,0%	0,0%
Informations complémentaires sur l'énergie			
Énergie renouvelable	% de l'énergie	22,8%	20,8%
Énergie fossile	% de l'énergie	75,0%	77,1%
Chaleur perdue, anaérobie	% de l'énergie	10,5%	9,7%

¹⁾ Bilan énergétique et CO₂e standardisé pour les immeubles contrôlés par les propriétaires. Définition selon l'information spécialisée AMAS « Indices des fonds immobiliers au 13.09.2016 (état au 18.12.2025) » et la circulaire AMAS 04/2022 « Indices environnementaux pour les fonds immobiliers ». Le calcul des indicateurs a été effectué par REIDA (année précédente : selon REIDA) : <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark> (en allemand uniquement). Le calcul des émissions repose sur l'approche géographique (« location-based »). La période de mesure pour les indices environnementaux 2023 correspond à l'exercice sous revue (01.01.2023–31.12.2023). Pour l'exercice 2024, la période de mesure a été convertie pour la première fois à un système mid-year-to-mid-year (01.07.2023–30.06.2024).

²⁾ La SREcalc sert de valeur de référence pour le calcul des intensités; selon les Bases méthodologiques REIDA v1.2.2, 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.

Bilan énergétique et CO ₂ e standardisé ¹⁾	Unité	2024	2023
Émissions			
Émissions directes de CO₂	tCO₂/a	6'524	6'846
Intensité des émissions directes de CO₂	kgCO₂/m²SRE	13,7	14,7
Émissions de GES	tCO₂/a	7'245	7'524
Intensité des émissions de GES	kgCO₂/m²SRE	15,2	16,2
Émissions du champ d'application 1	% des émissions	90,5%	91,0%
Mazout	% des émissions	22,5%	25,3%
Gaz de chauffage ³⁾	% des émissions	67,9%	65,7%
Biomasse	% des émissions	0,1%	0,1%
Émissions du champ d'application 2	% des émissions	9,5%	9,0%
Chauffage de proximité et chauffage à distance	% de l'énergie	3,3%	3,1%
Émissions anaérobiques	% de l'énergie	5,8%	5,1%
Électricité chaleur/pompe à chaleur	% de l'énergie	0,1%	0,2%
Électricité en général ⁴⁾	% de l'énergie	0,4%	0,7%
Complété en plus ⁴⁾	% de l'énergie	0,0%	0,3%
Eau (non vérifié)			
Consommation d'eau ⁶⁾	m ³ /a	487'415	464'781
Intensité de l'eau	m ³ /m ² SRE	1,020	0,999

¹⁾ Bilan énergétique et CO₂e standardisé pour les immeubles contrôlés par les propriétaires. Définition selon l'information spécialisée AMAS « Indices des fonds immobiliers au 13.09.2016 (état au 18.12.2025) » et la circulaire AMAS 04/2022 « Indices environnementaux pour les fonds immobiliers ». Le calcul des indicateurs a été effectué par REIDA (année précédente : selon REIDA) : <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark> (en allemand uniquement). Le calcul des émissions repose sur l'approche géographique (« location-based »). La période de mesure pour les indices environnementaux 2023 correspond à l'exercice sous revue (01.01.2023–31.12.2023). Pour l'exercice 2024, la période de mesure a été convertie pour la première fois à un système mid-year-to-mid-year (01.07.2023–30.06.2024).

²⁾ La SREcalc sert de valeur de référence pour le calcul des intensités; selon les Bases méthodologiques REIDA v1.2.2, 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⁾ La consommation d'eau étant la consommation d'eau douce à partir de l'approvisionnement communal en eau.

Comptes annuels

+

-

×

=

Compte de fortune

	31.12.2025	31.12.2024
Actifs		
Encaisse, avoirs bancaires à vue (placements fiduciaires auprès de banques tierces incl.)	28'110'847,29	15'761'045,02
Immeubles		
Immeubles d'habitation	1'822'050'000,00	1'743'020'000,00
Immeubles à usage commercial	56'850'000,00	54'810'000,00
Immeubles à usage mixte	116'450'000,00	112'870'000,00
Terrains constructibles, biens à démolir et constructions entamées inclus	69'820'000,00	37'650'000,00
Total des immeubles	2'065'170'000,00	1'948'350'000,00
Autres actifs [1]	19'858'810,97	24'104'960,79
Fortune totale du fonds	2'113'139'658,26	1'988'216'005,81
Passifs		
Engagements à court terme, répartis entre :		
– hypothèques générant des intérêts et autres engagements garantis par hypothèques [2]	–73'550'000,00	–89'525'000,00
– autres engagements [3]	–39'323'341,47	–40'836'190,59
Total des engagements à court terme	–112'873'341,47	–130'361'190,59
Engagements à long terme, répartis entre :		
– hypothèques générant des intérêts et autres engagements garantis par hypothèques [2]	–418'625'000,00	–350'025'000,00
Total des engagements à long terme	–418'625'000,00	–350'025'000,00
Total des engagements	–531'498'341,47	–480'386'190,59
Fortune nette du fonds avant impôts de liquidation estimés	1'581'641'316,79	1'507'829'815,22
Impôts de liquidation estimés [4]	–145'479'000,00	–132'688'000,00
Fortune nette du fonds	1'436'162'316,79	1'375'141'815,22
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	136,35	130,55
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	1'375'141'815,22	1'336'631'760,36
Distribution	–41'079'593,12	–40'026'270,18
Résultat de l'achat et de la vente de parts, hors participation aux revenus courus	0,00	0,00
Résultat total	102'164'094,69	78'613'325,04
Dépôt/retrait pour solde comptes de provisions	–64'000,00	–77'000,00
Dépôt/retrait pour solde fonds d'amortissement biens immobiliers	0,00	0,00
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	1'436'162'316,79	1'375'141'815,22
Informations sur le bilan		
Comptes d'amortissement	27'976'679,67	27'976'679,67
Comptes de provisions	14'102'488,23	14'166'488,23
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

	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Revenus		
Revenus des avoirs postaux et bancaires	25'405,42	68'253,11
Loyers encaissés	86'111'956,76	84'541'625,37
Intérêts intercalaires portés à l'actif	178'504,65	56'596,55
Autres revenus	24'936,25	44'966,14
Total des produits	86'340'803,08	84'711'441,17
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-6'185'047,13	-6'474'253,97
Autres intérêts passifs [5]	-674'640,06	-640'786,57
Entretien et réparations	-9'400'578,17	-9'675'149,62
Gestion des immeubles, répartie entre:		
– charges immobilières	-3'276'524,53	-3'338'203,69
– frais de gestion [6]	0,00	0,00
Impôts et taxes	-9'779'745,29	-8'658'272,61
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	64'000,00	77'000,00
Rémunérations réglementaires versées:		
– à la direction du fonds [7]	-15'732'415,70	-15'013'577,50
– à la banque dépositaire [6]	0,00	0,00
– aux sociétés de gestion immobilière [6]	0,00	0,00
Autres charges	-22'121,40	-28'123,65
Total des charges	-45'007'072,28	-43'751'367,61
Résultat net	41'333'730,80	40'960'073,56
Gains et pertes en capital réalisés	5'572'808,81	0,00
Résultat réalisé	46'906'539,61	40'960'073,56
Gains et pertes en capital non réalisés, impôts de liquidation inclus [8]	55'257'555,08	37'653'251,48
Résultat total	102'164'094,69	78'613'325,04
Utilisation du résultat		
Produit net de l'exercice	41'333'730,80	40'960'073,56
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	16'102'117,19	16'221'636,73
Résultat disponible pour être réparti	57'435'847,99	57'181'710,29
Résultat prévu pour être distribué aux investisseurs	-42'132'916,00	-41'079'593,10
Revenu conservé à des fins de réinvestissement	0,00	0,00
Augmentation/réduction nette de la réserve légale des sociétés immobilières	0,00	0,00
Report à compte nouveau	15'302'931,99	16'102'117,19

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 (15,56 millions de CHF), de créances envers des locataires et envers des tiers (3,20 millions de CHF) ainsi que des comptes de régularisation actifs (1,10 million de CHF).
- [2] Voir la liste des hypothèques en page 27.
- [3] Les autres engagements à court terme comprennent essentiellement les engagements découlant des décomptes des frais accessoires (16,05 millions de CHF), les comptes de régularisation passifs (13,57 millions de CHF) et les engagements, avances de location comprises (9,70 millions de CHF).
- [4] Les impôts de liquidation estimés ont progressé de 12,79 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 55,26 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 des engagements hors bilan concernant des projets de construction à hauteur de 38,48 millions de CHF (année précédente : 36 millions de CHF). Elle n'a aucun engagement conditionnel.

La société Berval Immobilien AG a des engagements hors bilan concernant des projets de construction à hauteur de 0,25 million de CHF (année précédente : 0,27 million de CHF). 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 2025, 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

Tant le fonds Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA que les sociétés immobilières associées Arctus Immobilien AG et Berval Immobilien AG ne sont impliqués dans aucune affaire juridique importante.

Crédit photos

La photo de couverture représente l'immeuble situé Kaffeestrasse 15–17 à Bülach.

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 considérés isolément	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 banque dépositaire* 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
Commission d'émission Émission de parts	5,00%	Inventaire net des parts	n. d.	Inventaire net des parts
Commission de rachat Rachat de parts	2,00%	Inventaire net des parts	n. d.	Inventaire net des parts

Au total, 563'500 CHF de commissions d'achat et de vente ainsi que 420'703 CHF de commissions de construction ont été prélevés au fonds pendant l'exercice 2025.

Distribution pour l'exercice

Dividendes ordinaires

Date de détachement	22.04.2026
Date de paiement	24.04.2026

Brut par part	CHF	4,00
./. 35% impôt anticipé suisse	CHF	1,40
Net par part	CHF	2,60

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

Principes d'évaluation de la fortune du fonds et 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	Coûts de revient	Valeur vénale	Loyers encaissés	Forme de propriété*	Taux de vacance
Immeubles d'habitation							
Grossmatt 2	8910	Affoltern a.A.	1'405'628,86	3'260'000,00	137'625,11	PI	0,09%
Wiesenstrasse 2, 4, 6, 8	8910	Affoltern a.A.	4'241'032,05	12'080'000,00	522'198,27	PI	0,26%
Binningerstrasse 11, 13 / Spitzgartenweg 2	4123	Allschwil	8'114'264,90	9'190'000,00	415'807,80	PI	5,52%
Kleine Zelig 1, 3, 7	9320	Arbon	3'324'390,35	5'740'000,00	308'353,00	PI	0,89%
Via al Pascolo 3, 3a-b, 5, 5a-b	6612	Ascona	16'439'648,17	18'420'000,00	888'676,40	PI	1,72%
Pizolstrasse 13, 13a, b	7310	Bad Ragaz	2'308'530,30	5'520'000,00	256'326,50	PI	0,22%
Christoph Merian-Platz 2, 4, 6, 8	4052	Bâle	4'581'519,32	9'170'000,00	601'736,80	DS + PI	0,78%
Solothurnerstrasse 44	4053	Bâle	7'698'641,98	12'100'000,00	400'674,00	PI	0,00%
Auenring 15, 17, 19, 21	8303	Bassersdorf	12'828'620,98	24'310'000,00	765'475,33	PI	18,88%
Holligenstrasse 107, 109, 121	3008	Berne	19'760'456,89	38'020'000,00	1'753'987,41	PI	1,50%
Wabernstrasse 92	3007	Berne	1'840'651,17	3'120'000,00	127'551,17	PI	0,00%
Kastanienweg 18, 18a, 20, 22	4562	Biberist	8'573'574,86	11'200'000,00	517'985,60	PI	2,83%
Baumackerstrasse 4, 6, 8, 10 / Krähstelstrasse 17, 19	8107	Buchs	11'943'503,67	17'080'000,00	797'110,78	PI	0,53%
Kaffeestrasse 15-17	8180	Bülach	28'468'511,21	34'090'000,00	1'127'024,56	PI	1,14%
Tiergarten 39, 41	3400	Berthoud	6'473'613,52	5'650'000,00	301'714,30	PI	5,01%
Chemin de Champ-Pamont 123	1033	Cheseaux-sur-Lausanne	2'989'633,96	4'300'000,00	187'279,50	PI	0,22%
Hofackerstrasse 15, 17, 19, 26, 28, 30, 32, 34, 36	8953	Dietikon	17'664'503,16	30'100'000,00	1'152'577,38	PI	0,00%
Lubzerstrasse 10, 12	8953	Dietikon	3'617'544,12	9'060'000,00	367'430,10	PI	0,00%
Grünenstrasse 23, 25, 27	8600	Dübendorf	7'839'225,28	11'340'000,00	458'342,30	PI	0,53%
Brugerstrasse 40a, 42, 44, 46	3186	Düdingen	11'326'316,31	13'760'000,00	705'087,30	PI	0,84%
Einschlagstrasse 31, 33, 35, 39, 41	4622	Egerkingen	19'916'158,58	23'300'000,00	1'010'117,58	PI	1,24%
Bächelacherstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11	8132	Egg	6'893'253,79	15'340'000,00	656'407,66	PI	0,32%
Landskronweg 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29	4107	Ettingen	19'753'746,96	21'460'000,00	909'991,55	PI	1,85%
Le Frêne 1, 3, 5, 7	1072	Forel (Lavaux)	6'867'975,95	9'110'000,00	521'767,05	PI	5,59%
Rückimattweg 3	3312	Fraubrunnen	3'487'458,55	3'820'000,00	193'787,80	PI	6,22%
Oststrasse 1, 3, 5, 7	8500	Frauenfeld	11'639'435,34	17'780'000,00	757'253,20	PI	0,07%
Route de Beaumont 5	1700	Fribourg	9'082'360,29	15'990'000,00	843'725,65	PI	1,25%
Route de Bertigny 16, 18, 20 / Sentier Jules-Daler 2, 4	1700	Fribourg	6'271'626,80	17'440'000,00	913'835,00	PI	0,99%
Route Joseph-Chaley 27, 29, 31, 33, 35	1700	Fribourg	12'020'211,37	16'790'000,00	882'589,05	PI	0,51%
St. Gallerstrasse 91, 91a, 93	9403	Goldach	4'681'938,03	7'680'000,00	383'060,00	PI	1,10%
Hinwilerstrasse 202, 204, 206, 208	8626	Gossau	9'102'382,87	11'760'000,00	563'792,98	PI	0,00%
Rougemontweg 1, 3, 5	3626	Hilterfingen	3'174'162,44	8'040'000,00	388'025,50	PI	0,82%
Zedtwitzweg 2, 4, 6	3626	Hilterfingen	3'535'219,22	7'800'000,00	376'124,50	PI	3,96%
Drusbergstrasse 24-30	8810	Horgen	7'899'768,77	22'870'000,00	909'864,18	PI	0,16%
Am Dorfbach 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27	8308	Illnau-Effretikon	35'085'872,28	52'900'000,00	1'969'623,09	PI	0,95%
Kempttalstrasse 8, 10	8308	Illnau-Effretikon	18'516'682,55	19'020'000,00	280'714,38	PI	0,00%
Blinzernfeldweg 10, 10a-b, 12, 14, 14a, 16, 18	3098	Köniz	4'632'220,39	10'140'000,00	461'805,72	PI	1,12%
Bondelistrasse 62a, 66	3084	Köniz	24'542'054,08	32'570'000,00	1'360'119,38	PI	0,79%
Wichelackerstrasse 27, 29, 31, 31a, 33, 35	3144	Köniz	10'196'439,00	12'380'000,00	570'542,96	PI	1,94%
Romanshornerstrasse 24, 26	8280	Kreuzlingen	5'446'517,11	7'560'000,00	345'183,00	PI	4,92%

Adresse	NP	Localité	Coûts de revient	Valeur vénale	Loyers encaissés	Forme de propriété*	Taux de vacance
Wichlernweg 7, 9, 11	6010	Kriens	8'487'204,70	18'950'000,00	793'430,00	PI	0,28%
Rue du Rafour 3	2024	La Grande Béroche	1'826'714,70	3'790'000,00	205'348,00	PI	0,16%
Hintere Bahnhofstrasse 4, 6, 8, 10	8853	Lachen	42'242'509,99	62'950'000,00	2'058'363,65	PI	0,21%
Aufhabenweg 9, 9a, 11	4900	Langenthal	2'315'219,67	4'160'000,00	194'387,97	PI	5,97%
Napfstrasse 2, 2a, 4, 6	3550	Langnau	2'385'180,84	4'410'000,00	241'521,05	PI	4,80%
Avenue de la Chablière 21b-c	1004	Lausanne	6'459'552,29	13'770'000,00	607'238,82	PI	0,25%
Avenue Druey 12	1018	Lausanne	3'052'568,83	6'810'000,00	319'554,10	PI	0,57%
Avenue Eugène Rambert 3	1005	Lausanne	5'969'873,09	8'050'000,00	315'626,00	PI	0,83%
Avenue Virgile Rossel 12	1012	Lausanne	4'929'351,18	10'200'000,00	388'764,95	PI	0,54%
Chemin des Clochetons 4 / Avenue d'Echallens 35	1004	Lausanne	8'565'714,82	17'870'000,00	960'114,31	PI	0,51%
Chemin des Diablerets 16	1012	Lausanne	19'619'674,83	17'810'000,00	588'319,68	PI	1,56%
Chemin des Sauges 10	1018	Lausanne	3'629'302,58	5'080'000,00	214'346,40	PI	0,00%
Chemin Isabelle de Montolieu 131	1010	Lausanne	11'233'121,46	23'690'000,00	1'156'653,85	PI	1,09%
Via Varena 34, 36	6600	Locarno	9'415'165,55	11'870'000,00	545'453,52	PI	3,28%
Chemin du Grand-Clos 35a-b	1869	Massongex	4'115'657,77	4'820'000,00	282'426,00	PI	1,10%
Breitfeldstrasse 15, 17, 19 / Sandgrubenstrasse 4	5634	Merenschwand	19'909'834,59	23'370'000,00	1'013'918,00	PI	0,21%
Avenue Ste-Cécile 1, 3	1217	Meyrin	5'242'004,11	11'480'000,00	632'462,00	PI	1,12%
Avenue de l'Industrie 45, 45a-b, 47, 47a-b	1870	Monthey	4'980'627,74	7'790'000,00	434'174,52	PI	0,66%
Avenue Mayor-Vautier 32	1815	Montreux	2'979'256,02	5'680'000,00	266'917,40	PI	0,05%
Stägmatt 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28	3302	Moosseedorf	46'327'260,36	58'390'000,00	2'431'148,13	PI	0,76%
Rives de la Morges 4-5	1110	Morges	6'779'562,52	13'400'000,00	657'050,59	PI	0,63%
Furkastrasse 71, 73a-b, 75	3904	Naters	22'862'789,99	25'210'000,00	1'270'683,92	PI	0,35%
Austrasse 91, 93, 95, 97, 99, 101	3176	Neuenegg	13'561'645,87	15'420'000,00	715'622,55	PI	1,51%
Weyerstattstrasse 38, 40	2560	Nidau	2'741'035,51	3'890'000,00	200'737,92	PI	2,21%
Zürcherstrasse 9, 11	8102	Ober- engstringen	3'638'013,25	7'160'000,00	268'230,59	PI	0,00%
Buchenwies 1	9242	Oberuzwil	2'780'280,79	3'490'000,00	181'282,00	PI	2,39%
Schärackerstrasse 7	8330	Pfäffikon	3'022'237,96	8'620'000,00	345'065,85	PI	0,41%
Avenue de la Rapille 5	1008	Prilly	5'396'959,15	11'370'000,00	583'542,50	PI	0,53%
Avenue de la Rapille 7	1008	Prilly	5'100'512,80	10'480'000,00	534'898,00	PI	0,48%
Avenue de Lavaux 4	1009	Pully	5'772'941,58	10'800'000,00	521'067,60	PI	0,31%
Hummelbergstrasse 42, 44	8645	Rapperswil-Jona	14'269'995,83	22'740'000,00	871'946,50	PI	0,61%
Kantonsstrasse 60a, b	8864	Reichenburg	18'470'940,52	22'230'000,00	881'483,00	PI	0,91%
Buchenstrasse 1, 3, 3a, 5, 7, 7a, 9, 11 / Tannenstrasse 2, 4, 6	4533	Riedholz	13'991'240,95	15'090'000,00	854'624,27	PI	4,65%
Gotenstrasse 5-25 / Helvetierstrasse 10-28	4125	Riehen	12'108'427,85	25'080'000,00	1'612'233,60	DS + PI	1,47%
Sonnenring 1, 3, 3a, 5, 7, 9, 9a, 11, 13, 13a	8590	Romanshorn	32'695'134,70	41'730'000,00	1'928'772,35	PI	1,78%
Jurastrasse 7, 7a, 9, 11, 13, 15	3422	Rüdtligen- Alchenflüh	6'917'341,31	9'340'000,00	424'536,85	PI	5,41%
Chilestiege 7, 9, 11, 13, 15	8153	Rümlang	6'433'162,93	15'110'000,00	673'509,02	PI	0,26%
Postmatte 1, 3, 5	6214	Schenkon	11'077'321,00	15'120'000,00	648'670,00	PI	0,26%
Zellburg 2-4	6214	Schenkon	12'975'057,34	16'570'000,00	712'618,55	PI	0,26%
Badenerstrasse 99-101	8952	Schlieren	14'727'401,50	15'240'000,00	512'014,34	PI	0,21%
Schönenwerdstrasse 1, 3, 5	8952	Schlieren	21'183'198,30	25'490'000,00	638'183,27	PI	0,18%
Adlerstrasse 1	8854	Schübelbach	5'156'486,72	11'220'000,00	496'669,50	PI	2,36%
Avenue des Platanes 15	3960	Sierre	20'877'552,92	21'060'000,00	1'061'133,44	PI	0,75%

Adresse	NP	Localité	Coûts de revient	Valeur vénale	Loyers encaissés	Forme de propriété*	Taux de vacance
Avenue de Tourbillon 68, 70	1950	Sion	3'828'619,56	5'940'000,00	308'131,32	PI	0,00%
Untere Sternengasse 15, 15a-b, 17, 17a-b	4500	Soleure	22'777'868,35	29'360'000,00	1'233'593,63	PI	1,29%
Rotzenbühlstrasse 20	8957	Spreitenbach	4'898'628,85	14'380'000,00	609'256,58	PI	0,11%
Burenbüchelstrasse 18, 18a-b	9016	Saint-Gall	1'845'116,82	4'230'000,00	198'078,00	PI	0,53%
Haggenhaldenstrasse 9, 11, 13, 15	9014	Saint-Gall	10'413'554,68	14'660'000,00	582'404,00	PI	2,52%
Lehnstrasse 89, 91	9014	Saint-Gall	10'482'401,02	10'380'000,00	377'842,75	PI	10,81%
Mittelstrasse 10, 12 / Merkurstrasse 4, 6, 8 / Schwäbisstrasse 19, 21	3613	Steffisburg	11'515'927,49	29'740'000,00	1'297'528,90	PI	1,82%
Mittelstrasse 6, 8 / Merkurstrasse 10, 12, 22	3613	Steffisburg	9'299'548,04	21'920'000,00	989'158,06	PI	1,47%
Streumattweg 14, 16, 18	4802	Strengelbach	3'144'195,15	4'490'000,00	257'424,49	PI	0,46%
Mattenweg 1, 3	2557	Studen	5'716'515,44	7'670'000,00	346'048,70	PI	1,62%
Im Lingg 3, 5	8800	Thalwil	2'957'391,74	8'860'000,00	296'766,60	PI	0,02%
Länggasse 90, 92	3600	Thoune	5'795'984,44	9'020'000,00	428'867,35	PI	1,16%
Neufeldstrasse 8, 8a-b, 10, 10a-e	3604	Thoune	9'568'265,84	14'270'000,00	722'054,80	PI	1,23%
Pestalozzistrasse 85a-b	3600	Thoune	3'903'673,30	7'710'000,00	293'255,90	PI	8,03%
Siedlungsstrasse 3, 5, 5a-b, 7, 7a	3603	Thoune	18'099'384,52	26'150'000,00	1'097'595,05	PI	0,32%
Von May-Strasse 15, 15a, 17, 19, 21	3604	Thoune	14'098'254,17	20'670'000,00	869'931,00	PI	1,12%
Solothurnstrasse 9, 11	3322	Urtenen-Schönbühl	4'648'180,35	4'620'000,00	233'652,75	PI	0,29%
Chemin de Pont-Céard 1, 3	1290	Versoix	10'878'999,88	20'750'000,00	979'415,61	PI	0,48%
Route de St-Légier 12, 12a	1800	Vevey	4'299'572,11	6'740'000,00	309'112,50	PI	0,23%
Route de St-Légier 8, 8a	1800	Vevey	4'196'309,69	6'730'000,00	308'721,00	PI	1,13%
Chemin de Beaulieu 4-7	1752	Villars-sur-Glâne	11'333'490,44	12'880'000,00	678'640,00	PI	2,27%
Melchrütistrasse 31, 33, 35, 37, 39	8304	Wallisellen	20'344'894,08	32'530'000,00	1'247'955,37	PI	0,18%
Sonnenriedstrasse 3	8855	Wangen	1'995'885,66	3'810'000,00	170'095,00	PI	0,00%
Neugrubenstrasse 21, 21a, 23, 23a, 27, 27a, 29, 29a	9500	Wil	21'610'029,38	26'570'000,00	1'235'033,00	PI	1,34%
Strahleggstrasse 64, 66, 68	8400	Winterthur	6'564'242,78	14'760'000,00	573'224,58	PI	0,66%
Unterwiesenstrasse 2, 4, 6, 8	8408	Winterthur	5'485'150,58	13'810'000,00	528'661,50	PI	0,39%
Chemin de Sous-Bois 3	1400	Yverdon-les-Bains	4'420'660,12	5'930'000,00	285'290,80	PI	0,61%
Caspar-Wüst-Strasse 64, 66 / Rümlangstrasse 86, 88	8052	Zurich	5'115'938,81	15'860'000,00	595'876,32	PI	0,99%
Engweg 1, 3	8006	Zurich	21'669'604,34	52'000'000,00	1'214'558,13	PI	2,67%
Herrligstrasse 26, 28, 30	8048	Zurich	21'634'626,76	44'420'000,00	1'206'176,42	PI	0,31%
Schwandenholzstrasse 234, 236, 238, 240	8046	Zurich	13'495'128,59	17'550'000,00	845'126,46	DS + PI	1,60%
Stiglenstrasse 59	8052	Zurich	6'550'591,05	15'580'000,00	551'967,52	PI	0,49%

Immeubles à usage commercial

Josefstrasse 92	8005	Zurich	9'551'854,28	25'170'000,00	1'035'967,56	PI	2,74%
Räffelstrasse 25	8045	Zurich	14'485'677,38	31'680'000,00	2'009'740,20	PI	0,00%

Adresse	NP	Localité	Coûts de revient	Valeur vénale	Loyers encaissés	Forme de propriété*	Taux de vacance
Immeubles à usage mixte							
Viktoriastrasse 15	3900	Brigue	13'100'144,81	16'870'000,00	882'331,01	PI	0,70%
Rte de Florissant 86, 86a	1206	Genève	10'131'473,20	25'270'000,00	983'316,00	PI	0,00%
Avenue de la Sallaz 29, 31	1010	Lausanne	8'395'156,97	14'310'000,00	711'359,65	PI	0,70%
Avenue de Morges 161 / Rue de Genève 98	1004	Lausanne	8'524'662,99	18'110'000,00	913'102,05	PI	1,20%
Winkelriedstrasse 56	6003	Lucerne	42'416'648,18	41'890'000,00	1'409'483,75	PI	0,00%

Terrains constructibles, biens à démolir et constructions entamées inclus

Allschwilerstrasse 38 / Birkenstrasse 43	4055	Bâle	10'598'965,42	10'410'000,00	43,00	PI	100,00%
Gschwaderstrasse 40 / lfangweg 2, 4, 6, 8	8610	Uster	37'715'890,71	59'410'000,00	727,96	PI	100,00%

Immeubles vendus

					-8'846,10		
Avenue de l'Europe 4a-d	1870	Monthey	0,00	0,00	633'819,58		
Avenue de l'Industrie 27a	1870	Monthey	0,00	0,00	333'429,61		

Total **1'337'919'439,81** **2'065'170'000,00** **86'111'956,76**

* 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

Kemttalstrasse 8, 10, Illnau ZH	Immeuble existant	23.06.2025
Johannesgasse, Zurich ZH	Acquisition de regroupement	16.07.2025
Schönenwerdstrasse 1, Schlieren ZH	Acquisition de regroupement	02.09.2025

Ventes

Avenue de l'Europe 4a-d, Monthey VS	Immeuble existant	11.12.2025
Avenue de l'Industrie 27a, Monthey VS	Immeuble existant	11.12.2025

Résumé de l'inventaire des immeubles

	Coûts de revient CHF	%	Valeur vénale CHF	%	Loyers encaissés CHF	%
Immeubles d'habitation	1'182'998'965,87	88,42	1'822'050'000,00	88,23	77'207'482,49	89,66
– dont en droit de superficie	30'185'075,76	2,26	51'800'000,00	2,51	3'059'096,86	3,55
Immeubles à usage commercial	24'037'531,66	1,80	56'850'000,00	2,75	3'045'707,76	3,54
Immeubles à usage mixte	82'568'086,15	6,17	116'450'000,00	5,64	4'899'592,46	5,69
Terrains constructibles, biens à démolir et constructions entamées inclus	48'314'856,13	3,61	69'820'000,00	3,38	770,96	0,00
Immeubles vendus	0,00	0,00	0,00	0,00	958'403,09	1,11
Total	1'337'919'439,81	100,00	2'065'170'000,00	100,00	86'111'956,76	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			
01.12.2016	28.02.2025	1,030%	4'000'000,00
28.05.2015	28.05.2025	0,950%	575'000,00
24.04.2025	29.07.2025	0,730%	4'000'000,00
29.07.2025	27.08.2025	0,650%	2'800'000,00
29.07.2025	29.10.2025	0,580%	1'400'000,00
27.06.2025	24.12.2025	0,580%	8'200'000,00
Total des hypothèques remboursées			20'975'000,00

Hypothèques à la fin de la période comptable

Hypothèques à court terme

29.10.2025	26.01.2026	0,580%	5'000'000,00
16.04.2025	16.04.2026	0,720%	12'000'000,00
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
28.05.2025	28.05.2026	0,700%	7'000'000,00
27.06.2025	24.06.2026	0,550%	2'500'000,00
30.06.2021	30.06.2026	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
Total des hypothèques à court terme			73'550'000,00

Hypothèques à long terme (1 à 5 ans)

26.04.2024	26.04.2027	1,570%	2'800'000,00
26.04.2024	26.04.2027	1,570%	7'200'000,00
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
31.12.2021	31.12.2027	0,248%	10'000'000,00
18.04.2013	18.04.2028	1,990%	15'000'000,00
24.04.2025	28.04.2028	0,660%	8'300'000,00
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
02.09.2025	31.08.2028	0,880%	14'050'000,00
30.09.2025	29.09.2028	0,880%	3'000'000,00
28.11.2025	28.11.2028	0,890%	11'600'000,00
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%	1'550'000,00
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

Durée du	au	Taux d'intérêt	Montant en CHF
Hypothèques à long terme (1 à 5 ans)			
30.09.2019	30.09.2029	0,450%	14'000'000,00
01.11.2024	31.10.2029	1,290%	2'500'000,00
20.05.2022	20.05.2030	1,550%	8'000'000,00
23.05.2025	20.05.2030	1,010%	13'000'000,00
Total des hypothèques à long terme (1 à 5 ans)			178'325'000,00

Durée du	au	Taux d'intérêt	Montant en CHF
Hypothèques à long terme (plus de 5 ans)			
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
23.06.2025	28.06.2035	1,330%	15'800'000,00
30.09.2015	30.09.2035	1,460%	13'000'000,00
28.11.2025	28.11.2035	1,360%	50'000'000,00
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)			240'300'000,00

Total	492'175'000,00
--------------	-----------------------

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

En 2025, 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 2025. À la date de clôture du bilan, le portefeuille du fonds englobait 124 biens immobiliers, dont deux immeubles encore en construction. Deux acquisitions, dont une de regroupement, ont été effectuées pendant la période sous revue (depuis le 1^{er} janvier 2025). Deux immeubles ont été vendus 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 2025, la valeur totale du portefeuille, composé de 124 biens immobiliers, s'élève à 2'065'170'000 CHF. Ce montant se compose de 121 immeubles existants d'une valeur totale de 1'976'330'000 CHF, dont l'acquisition de regroupement « Schönenwerdstrasse 1 » d'un montant de 13'720'000 CHF. De plus, l'achat d'acquisition de la « Kempttalstrasse 8-10 » à hauteur de 19'020'000 CHF est inclus dans la valeur du portefeuille. La valeur de marché des deux bâtiments en cours de construction est estimée à 69'820'000 CHF au total à la date de référence.

La valeur de marché des 121 immeubles déjà intégrés au portefeuille de SWC REF RESPONSIBLE IFCA au 31 décembre 2024 a augmenté de 82'340'000 CHF, soit +4,35%.

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 2025 s'établit à 2,75% (année précédente: 2,82%), la fourchette des immeubles considérés isolément allant de 2,30% (année précédente: 2,35%) à 3,30% (année précédente: 3,30%). Le rendement brut actuel de la totalité des immeubles est de 4,22%.

Wüest Partner AG

Zurich, le 31 décembre 2025

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 30 mars 2026

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 2025, 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 - 28) 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 qui s'appliquent aux audits des états financiers des sociétés d'intérêt public. Nous avons aussi 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 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 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 du contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

Ernst & Young SA

Patrick Schwaller
Expert-réviseur agréé
(Auditeur responsable)

Yves Lauber
Experte-réviseur agréé

Au conseil d'administration de la

Swisscanto Direction de Fonds SA, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich

Zurich, le 30 mars 2026

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

Nous avons été engagés par Swisscanto Direction de Fonds SA (la Société) pour effectuer les procédures d'assurance visant à donner une assurance limitée sur les indicateurs 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 » (le Rapport) dans le chapitre « Rapport de durabilité » aux pages 12 et 13 (les indicateurs environnementaux), du fonds immobilier « Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA » pour la période sous revue du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024.

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 comme critères de référence (les critères applicables) les chiffres 93 à 110 de l'« Information spécialisée Indices des fonds immobiliers », ainsi que les Circulaires 04/2022 « Indices environnementaux pour les fonds immobiliers » et 06/2023 « Meilleure pratique pour les indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers » de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS).

L'« Information spécialisée Indices des fonds immobiliers », les circulaires n°02/2022 « Indices environnementaux pour les fonds immobiliers » et 06/2023 « Meilleure pratique pour les indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers » sont disponibles sur le site d'AMAS.

Nous considérons que ces critères sont appropriés pour la réalisation de notre mission d'assurance visant à obtenir une assurance limitée.

Limitations intrinsèques

L'exactitude et l'exhaustivité des indicateurs environnementaux (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 « Indices environnementaux pour les fonds immobiliers » de l'AMAS, ainsi qu'aux procédures de présentation des informations non financières énoncées aux présentes.

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 (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 (y compris les émissions de gaz à effet de serre) exempts d'anomalie significative, qu'elle résulte d'une fraude ou d'une erreur.



Shape the future
with confidence

Indépendance et gestion de la qualité

Nous nous sommes conformés aux exigences en termes d'indépendance et d'éthique professionnelle de l'International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) de l'International Ethics Standards Board for Accountants (Code de l'IESBA) qui repose sur les principes fondamentaux d'intégrité, d'objectivité, de compétence professionnelle et de diligence, de confidentialité et de comportement professionnel.

Notre société applique la norme ISQM 1, qui exige que nous concevions, mettions en place et faisons fonctionner un système de gestion de la qualité qui comprend des politiques ou des procédures visant au respect des règles 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 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 (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 (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

2



**Shape the future
with confidence**

- ▶ Mise à l'épreuve d'un échantillon des informations sous-jacentes afin de vérifier l'exactitude des données
- ▶ Vérification de l'exhaustivité et du caractère approprié des informations divulguées relatives aux indicateurs environnementaux des fonds immobiliers

Nous considérons 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 (y compris les émissions de gaz à effet de serre) dans le Rapport de Swisscanto Direction de Fonds SA n'ont pas été préparés, à tous aspects importants, conformément aux critères applicables.

Ernst and Young SA

Patrick Schwaller
Partner

Yves Lauber
Partner