

Swisscanto (CH) Real Estate Fund

Responsible IFCA FA CHF

Immobilier | de distribution | Novembre 2025 - Communication à caractère promotionnel

Description du fonds

Le fonds investit principalement en immeubles d'habitation en Suisse. Les biens immobiliers du fonds sont détenus indirectement par des sociétés immobilières. La large répartition des immeubles sur divers cantons et les investissements dans des objets divers réduit le risque par rapport à un investissement en un placement individuel.

Le fonds coté à la bourse suisse (SIX).

Politique de durabilité

Lors de la mise en œuvre de la politique de durabilité, une distinction est faite entre les deux caractéristiques « Responsible » et « Sustainable ». Selon la caractéristique, les approches de durabilité énumérées ci-dessous sont appliquées. Des informations supplémentaires sur la politique de durabilité se trouvent dans les explications.



Remarques:

- Les caractéristiques et approches de durabilité mis en couleur plus claire ne s'appliquent pas aux actifs en question.
- Des exclusions conformément à SVVK-ASIR (Association suisse pour des investissements responsables) sont appliquées.

Profil/Adéquation

Ce produit convient aux investisseurs qui

- disposent d'un horizon de placement à long terme.
- souhaitent s'engager sur le marché immobilier.
- désirent un revenu régulier.
- ne veulent assumer que de faibles fluctuations de cours.

Indicateur de risque

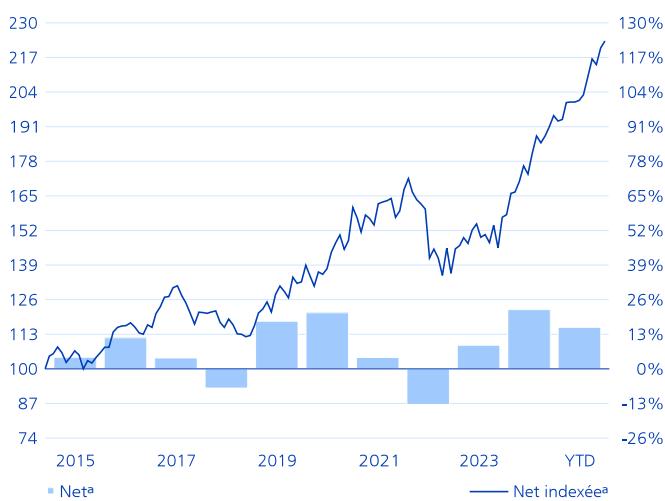
bas haut

Données relatives au fonds

NAV par part (31.12.2024)	CHF 130.55
Dernier cours acheteur (28.11.2025)	CHF 214.00
Agio (31.12.2024)	44.77%
Rendement de la distribution	2.06%
VNI max. sur 52 sem. (28.11.2025)	CHF 214.00
VNI min. sur 52 sem. (23.04.2025)	CHF 187.40
Domicile du fonds	Suisse
Monnaie de référence classe	CHF
Monnaie du fonds	CHF
Clôture exercice annuel	31.12.
N° de valeur	3743094
ISIN-No	CH0037430946
Bloomberg	SIC SW
Date de lanc. de la cat. de parts	01.09.1961
Date de lancement du fonds	01.09.1961
Première mesure de la performance	01.10.1961
Taille de la classe (en Mio)	CHF 1'375.14
Actif net du fonds (en Mio)	CHF 1'375.14
Parts en circulation	10'533'229.000
Dernière distribution (23.04.2025)	CHF 3.90
Benchmark	SXI Real Estate® Funds Broad TR
Comm. forfait. de gest. (fl. fee) p.a.	0.50%
Total Expense Ratio p.a.	0.77%
Société de gestion	Swisscanto Fondsleitung AG, Zurich
Gestion de portefeuille	Zürcher Kantonalbank
Banque dépositaire	Zürcher Kantonalbank

Performance

Performance indexée et performance en %¹



Evolution de valeur indexée (échelle de gauche). Evolution de valeur en pourcentage par an (échelle de droite).

Performance en %²

Depuis	Net ^a	Brut ^b	Benchmark
1 mois	1.18	1.21	0.32
3 mois	3.13	3.21	2.70
1 an	14.37	14.75	12.23
3 ans p.a.	17.99	18.42	10.96
5 ans p.a.	8.53	8.93	5.39
10 ans p.a.	8.13	8.54	6.07

Performance annuelle en %^{1,2}

Année	Net ^a	Brut ^b	Benchmark
YTD	15.58	15.93	9.02
2024	22.26	22.70	17.59
2023	8.87	9.32	5.03
2022	-13.37	-13.03	-15.17
2021	4.26	4.63	7.32
2020	21.07	21.53	10.81
2019	17.89	18.36	20.67
2018	-7.23	-6.85	-5.32
2017	4.10	4.48	6.60
2016	11.67	12.10	6.85
2015	4.35	4.76	4.17

Montant de la distribution en monnaie de référence^{1,2}

Année	YTD	2024	2023	2022	2021	2020
Distribution	3.90	3.80	3.70	3.60	3.30	3.30

La distribution est effectuée dans la devise de référence de la classe de parts.

Chiffres relatifs au risque

annualisés/réalisés	1a	3a	5a
Volatilité fonds	5.62%	9.28%	12.49%
Volatilité benchmark	7.07%	7.63%	9.14%
Beta	0.33	0.78	0.94
Sharpe Ratio	2.32	1.67	0.63
Jensen's Alpha	9.38%	8.25%	3.24%
Information Ratio	0.27	0.83	0.32

Autres données de portefeuille

	Fonds
Rendement de placement	6.06%
Coefficient d'endettement	22.56%
Taux de perte sur loyers	1.65%

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

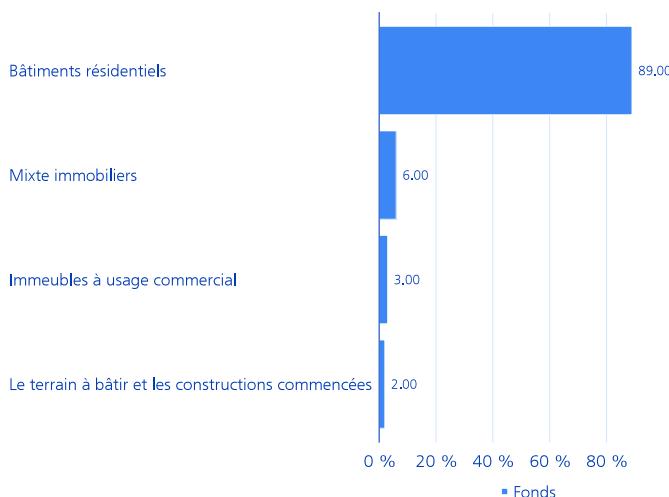
² Les petits écarts peuvent apparaître en raison des arrondis.

^a L'accroissement de valeur net indiqué s'entend après déduction de toutes les commissions de fonds régulières. Tous les coûts éventuels qui en découlent, et qui peuvent être directement prélevés sur la fortune du fonds, sont publiés dans le prospectus de vente du fonds.

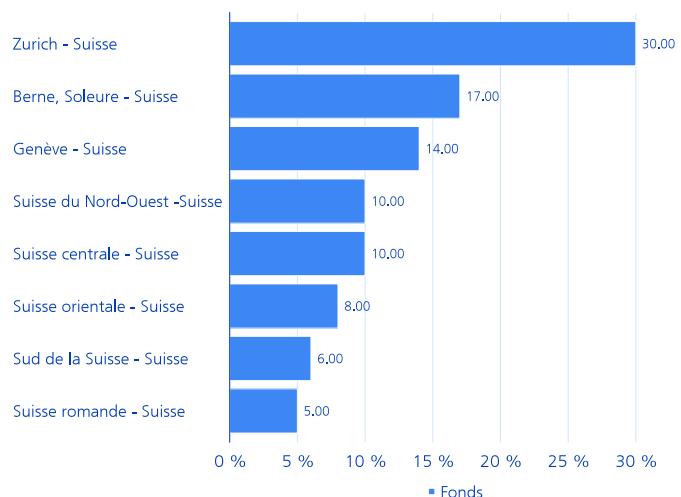
^b L'accroissement de valeur brut indiqué représente l'évolution avant déduction de toutes les commissions de fonds régulières.

Breakdowns

Allocation par type d'affectation en %



Allocation par région en %



Explications de la politique de durabilité

Caractéristiques de durabilité

Lors de la mise en œuvre de la politique de durabilité, deux caractéristiques sont distinguées, chacune appliquant différentes approches de durabilité. La caractéristique « Responsible » inclut généralement l'application de critères d'exclusion, l'analyse ESG systématique comme partie intégrante du processus d'investissement et une réduction de l'intensité en CO₂e des investissements. La caractéristique « Sustainable » inclut généralement, en plus des approches susmentionnées, l'application d'exclusions encore plus étendues et se concentre sur les SDG et ESG Leaders. Pour plus d'informations sur l'application des approches de durabilité, veuillez consulter les explications ci-dessous.

Stewardship - Engagement Immobilier



En matière d'engagement dans l'immobilier direct, les principes suivants s'appliquent :

- les fournisseurs et prestataires de services sont tenus de respecter des normes environnementales et sociales;
- pour les biens immobiliers en copropriété, le gestionnaire de fortune exerce une influence active sur les autres copropriétaires et vote en conséquence lors des prises de décisions;
- les locataires sont activement informés sur les questions de durabilité.

Controverses - Exclusions Responsible



Application de critères d'exclusion supplémentaires – en complément des exclusions basées sur les directives du SVVK-ASIR – afin de réduire les risques en matière de durabilité et dans le but de ne pas investir dans des titres liés à des modèles commerciaux critiques d'un point de vue de durabilité. Les critères d'exclusion concernent les entreprises impliquées dans l'extraction de charbon (hors production métallurgique; > 5% du chiffre d'affaires)*, des réserves de charbon (hors production métallurgique)*, la fabrication d'armes et de munitions, la fabrication de matériel de guerre (> 5% du chiffre d'affaires), la production de pornographie, l'exploitation des enfants et/ou les violations du Pacte mondial des Nations Unies (les Green et Sustainability Bonds étant éventuellement exclus). Les violations des principes du Pacte mondial des Nations Unies identifiées par notre sélection sont ensuite examinées en détail par nos analystes. Dans le cadre de l'engagement, nous recherchons le dialogue et incitons les entreprises à modifier leur comportement. Si aucun changement n'intervient dans un délai raisonnable, les investissements existants doivent être cédés. *Exceptions peuvent être faites pour les Green et Sustainability Bonds.

ESG - Intégration ES Immobilier



Dans le processus d'investissement pour les biens immobiliers directs, une approche d'« intégration ES » est appliquée, avec les aspects environnementaux (« E » pour Environment) et sociaux (« S » pour Social). Les aspects environnementaux englobent notamment la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des biens immobiliers. Les aspects sociaux concernent par exemple l'accessibilité et la sécurité.

Climat - Efficacité énergétique Immobilier



Afin de réduire l'intensité des émissions de CO₂e des investissements, la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des immeubles existants sont mesurées en continu. L'objectif de réduction des émissions de CO₂e est défini en fonction de valeurs cibles compatibles avec l'Accord de Paris sur le climat. Pour atteindre ces objectifs, une trajectoire de réduction des émissions de CO₂e est établie pour l'ensemble du parc immobilier et ajustée périodiquement en fonction des conditions actuelles.

SDGs - SDG-aligned Investing



Cette approche mise sur les rendements en investissant dans des entreprises et des États à utilité sociale (appelés SDG Leaders). Les SDG Leaders utilisent leur capacité d'investissement pour développer des produits et services respectueux de l'environnement et socialement responsables. Ils contribuent ainsi à la réalisation d'un ou plusieurs objectifs de développement durable (SDGs) des Nations Unies. Afin d'assurer une diversification, une approche Best-In-Class permet également d'investir dans des titres considérés comme supérieurs à la moyenne en matière de critères ESG (appelés ESG Leaders).

Remarque:

- Les caractéristiques et approches de durabilité mises en couleur plus claire ne s'appliquent pas aux actifs en question.

Informations complémentaires

Des explications supplémentaires, complémentaires spécifiques aux produits concernant les approches de durabilité appliquées se trouvent dans les documents juridiques déterminants sur products.swisscanto.com.

Approches de durabilité

Les approches de durabilité s'appliquent à tous les actifs ou à une partie substantielle des actifs. Vous trouverez des informations détaillées à ce sujet dans le prospectus, le contrat de fonds ou les directives d'investissement.

CO₂e

Les équivalents CO₂ (CO₂e) sont une unité permettant d'uniformiser l'effet climatique des gaz à effet de serre que sont le dioxyde de carbone (CO₂), le méthane (CH₄), le gaz hilarant (N₂O) et les gaz à effet de serre fluorés (CFC). Tous ces gaz ont une durée de séjour différente dans l'atmosphère et ne contribuent à l'effet de serre dans la même mesure.

ESG

Le sigle ESG représente les aspects environnementaux (E), sociaux (S) et de gouvernement d'entreprise (G).

SVVK-ASIR

L'Association suisse pour des investissements responsables (ASIR) est un regroupement d'investisseurs institutionnels créé en 2015. L'association fournit des services à ses membres afin qu'ils puissent orienter leurs décisions de placement sur l'environnement, la société et l'économie.

MSCI® ESG

Bien que les fournisseurs de données de la Zürcher Kantonalbank, notamment MSCI ESG Research LLC et ses sociétés affiliées (les « Parties ESG »), obtiennent des informations (les « Informations ») auprès de sources qu'ils considèrent comme fiables, aucune des Parties ESG ne garantit l'originalité, l'exactitude et/ou l'exhaustivité des données contenues dans le présent document, et ces Parties rejettent expressément toute garantie expresse ou implicite, y compris concernant la valeur marchande et la pertinence pour un usage particulier. Les Informations sont destinées exclusivement à un usage interne et ne peuvent être reproduites ou rediffusées sous quelque forme que ce soit, ni servir de base ou de composante pour quelque instrument financier, produit ou indice financier que ce soit. De plus, aucune des Informations ne peut être utilisée en soi pour déterminer quels titres acheter ou vendre ou à quel moment les acheter ou les vendre. Aucune des Parties ESG ne saurait être tenue responsable des erreurs ou omissions liées aux données contenues dans le présent document, ni des dommages directs, indirects, spéciaux, punitifs, consécutifs ou autres (y compris la perte de bénéfices), même si elles avaient été avisées de la possibilité de tels préjudices.

Commentaires sur le fonds

Investisseurs visés - Désignation

Tous les investisseurs

Investisseurs visés - Description

La tranche F est proposées à tous les investisseurs. La deuxième lettre «A» précise que la tranche distribue ses dividendes. Une commission forfaitaire de gestion est débitée.

Commission forfaitaire de gestion (CFG)

La CFG sert à rémunérer l'administration et la direction du fonds, l'Asset Management et, quand elle est rémunérée, la distribution du fonds ainsi que la banque dépositaire pour les services fournis.

Total Expense Ratio (TER)

Le Total Expense Ratio (TER) désigne les coûts annuels qui sont continuellement imputés aux actifs du fonds et est exprimé en pourcentage des actifs du fonds. L'indication correspond au niveau du TER au cours du dernier exercice clôturé et ne garantit pas un niveau similaire à l'avenir.

Swinging Single Pricing (SSP) Indirect

D'après les données de base sur les fonds, ce fonds n'affiche aucun Swinging Single Pricing (SSP). Il n'est cependant pas exclu qu'un investissement dans un fonds cible avec SSP indirect puisse être effectué.

Conditions de licence des fournisseurs de données externes

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

Explication des risques généraux

Les placements comportent des risques, notamment de fluctuation de valeur et de rendement. Les placements en monnaies étrangères sont soumis aux fluctuations de change. Les risques de garde et de contrepartie représentent également des risques importants. Nous vous renvoyons à la description détaillée des différents risques mentionnés dans le prospectus de vente.

Indicateur de risque

Les données historiques utilisées pour calculer la catégorie de risque et de rendement ne sont pas suffisamment fiables pour permettre de déduire le profil de risque futur. La catégorie de risque et de rendement indiquée peut très bien être soumise à des modifications. La catégorie de risque la plus faible ne peut être assimilée à un placement sans risque. Il n'y a ni garantie sur le capital ni protection du capital. Le risque de perte de capital est supporté par l'investisseur.

Allocations du portefeuille

Toutes les allocations se réfèrent aux capitaux investis du fonds ajustés à 100%. Les petits écarts des différences peuvent apparaître en raison des arrondis. La pondération du marché monétaire peut comprendre l'exposition synthétique de la stratégie de couverture des actions.

Volatilité

La volatilité est une mesure statistique du risque qui indique à quel point les rendements absolus d'un placement ou d'un portefeuille fluctuent en moyenne par an autour de leur valeur moyenne.

Beta

Indique la marge de fluctuation relative d'un titre par rapport au marché global. Elle mesure la sensibilité du titre par rapport à ses variations de cours vis-à-vis du marché global. Si la valeur est comprise entre 0 et 1, la variation de cours est plus faible que celle du marché. Si le bêta est supérieur à 1, la variation de cours du titre est en moyenne supérieure à celle du marché. Si elle est inférieure à 0, cela décrit une performance du cours du titre contraire à celle du marché. A 0, on ne peut identifier aucune dépendance.

Sharpe Ratio

Le ratio de Sharpe est une mesure de la performance qui indique le rendement excédentaire corrigé du risque (différence entre le rendement du portefeuille et le rendement sans risque) par rapport au risque de placement encouru (volatilité).

Jensen's Alpha

L'alpha de Jensen mesure le rendement supplémentaire qui est obtenu par rapport à un placement passif comparable (c'est-à-dire un placement avec un risque de marché ou bêta identique). L'alpha de Jensen sert à évaluer la performance d'un Portfolio Manager. Il se distingue du rendement relatif (rendement excédentaire) qui n'est pas corrigé du risque.

Information Ratio

Le ratio d'information montre le rapport entre la sous-performance ou la surperformance et l'erreur de suivi. Il indique combien de rendement supplémentaire ou de baisse du rendement a été généré par unité de risque actif encouru ou dans quelle mesure le risque actif a payé grâce à un rendement plus élevé.

Coefficient d'endettement

Le taux d'endettement indique le degré de financement externe des immeubles à la fin de la période sous revue.

Taux de perte sur loyers

Le taux de défaillance des loyers indique les défaillances des loyers des bâtiments achevés en % des loyers nets théoriques. Les pertes sur les immeubles vacants ainsi que les pertes de recouvrement sur les loyers font partie des défaillances de loyer.

Agio

Prime d'émission lors de l'achat d'une part de fonds par rapport à la valeur nette d'inventaire de la part de fonds correspondante. L'« agio » spécifié ainsi que les autres indicateurs sont tirés du dernier rapport annuel disponible.

Certification ISO

L'Asset Management de la Zürcher Kantonalbank possède la certification ISO 9001. La marque de garantie ISO 9001 certifie que les ayants droit possèdent un système de gestion remplissant les exigences d'un modèle normatif reconnu et certifié/évalué avec succès par l'Association Suisse pour Systèmes de qualité et de Management (SQS).

Mentions juridiques

Le présent document est destiné à des fins informatives et publicitaires. Il est destiné à la distribution en Suisse et ne s'adresse pas aux investisseurs d'autres pays. Il ne constitue ni une offre ni une recommandation d'acquérir, de détenir ou de vendre des instruments financiers ou d'obtenir des services, et ne constitue pas non plus la base d'un contrat ou d'une obligation de quelque nature que ce soit.

Ce document n'est ni un prospectus ni un document d'information clé. Les produits et services décrits dans ce document ne sont pas disponibles pour les personnes américaines selon les réglementations pertinentes. Il contient des informations générales et ne prend pas en compte les objectifs d'investissement personnels, la situation financière ou les besoins spécifiques de toute personne. Les informations doivent être soigneusement examinées pour leur compatibilité avec les circonstances personnelles avant de prendre une décision d'investissement. Il est recommandé de demander conseil à des professionnels pour l'évaluation des implications juridiques, réglementaires, fiscales et autres.

Le document a été préparé par la Zürcher Kantonalbank avec le soin commercial habituel et peut contenir des informations provenant de sources tierces soigneusement sélectionnées. Cependant, la Zürcher Kantonalbank ne garantit pas l'exactitude et l'exhaustivité des informations qu'il contient et décline toute responsabilité pour les dommages résultant de l'utilisation du document ou des informations qu'il contient.

Il convient de noter que toute information concernant la performance historique ne constitue pas un indicateur de la performance actuelle ou future, et que les données de performance affichées peuvent ne pas tenir compte des commissions et des coûts encourus lors de l'émission et du rachat des parts de fonds.

En ce qui concerne les informations sur la durabilité, il convient de noter qu'il n'existe pas de cadre généralement accepté ni de liste universellement applicable de facteurs à prendre en compte pour garantir la durabilité des investissements en Suisse.

La seule base contraignante pour l'acquisition de fonds sont les documents actuels du fonds (par exemple, les contrats de fonds, les prospectus, les documents d'information clé et les rapports annuels), qui peuvent être obtenus auprès de Swisscanto Fondsleitung AG, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich. Les opinions et évaluations contenues dans ce document concernant des titres et/ou des émetteurs n'ont pas été préparées conformément aux réglementations relatives à l'indépendance des analystes financiers et constituent donc des communications promotionnelles (et non des analyses financières indépendantes). En particulier, les employés responsables de ces opinions et évaluations ne sont pas nécessairement soumis à des restrictions sur le commerce des titres correspondants et peuvent en principe effectuer des transactions personnelles ou des transactions pour la banque sur ces titres.

© 2025 Zürcher Kantonalbank. Tous droits réservés.