

# Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA FA CHF

Immobili | a distribuzione | Agosto 2025 - Materiale di marketing

## Descrizione del fondo

Il fondo investe prevalentemente in immobili residenziali in Svizzera. Gli immobili del fondo sono detenuti indirettamente tramite società immobiliari. Grazie all'ampia diversificazione degli immobili sui vari cantoni e all'investimento su oggetti di vario tipo, il rischio rispetto all'investimento singolo si riduce.

Il fondo quotato alla Borsa svizzera (SIX).

## Politica di sostenibilità

Nell'attuazione della politica di sostenibilità, viene fatta una distinzione tra le due caratteristiche «Responsible» e «Sustainable». A seconda della caratteristica, vengono applicati gli approcci di sostenibilità elencati di seguito. Ulteriori informazioni sulla politica di sostenibilità si trovano nelle spiegazioni.



### Note:

- Le caratteristiche e gli approcci di sostenibilità indicati in colore sciarito non sono applicabili a questo patrimonio.
- Si applicano esclusioni in conformità con SVVK-ASIR (Associazione svizzera per investimenti responsabili).

## Profilo/idoneità

Questo prodotto è adatto agli investitori che

- hanno un orizzonte d'investimento a lungo termine.
- desiderano impegnarsi sul mercato immobiliare.
- sono interessati a un reddito regolare.
- non desiderano sostenere forti fluttuazioni di valore.

## Indicatore di rischio

basso 1 2 3 4 5 6 7 alto

## Dati del fondo

NAV per quota (31.12.2024)	CHF 130.55
Ultimo corso denaro (29.08.2025)	CHF 207.50
Agio (31.12.2024)	44.77%
Rendimento distribuzione	2.06%
Quot. max. 52 sett. (29.08.2025)	CHF 207.50
Quot. min. 52 sett. (23.09.2024)	CHF 173.00
Domicilio del fondo	Svizzera
Valuta di riferimento classe	CHF
Valuta del fondo	CHF
Chiusura dell'esercizio contabile	31.12.
Numero di valore	3743094
ISIN-No	CH0037430946
Bloomberg	SIC SW
Data di lancio della cat. d'invest.	01.09.1961
Data di lancio del fondo	01.09.1961
Inizio misurazione performance	01.10.1961
Patrimonio della classe (in Mio)	CHF 1'375.14
Patrimonio del fondo (in Mio)	CHF 1'375.14
Titoli in circolazione	10'533'229.000
Ultima distribuzione (23.04.2025)	CHF 3.90
Benchmark	SXI Real Estate® Funds Broad TR
Comm. di gest. forfett. (fl. fee) p.a.	0.50%
Total Expense Ratio p.a.	0.77%
Società di gestione	Swisscanto Fondsleitung AG, Zurigo
Gestore del Portafoglio	Zürcher Kantonalbank
Banca depositaria	Zürcher Kantonalbank

# Performance

## Performance indicizzata e performance in %<sup>1</sup>



Evoluzione indicizzata del valore (scala sinistra). Evoluzione del valore in percentuale per anno (scala destra).

## Performance in %<sup>2</sup>

Da	Netto <sup>a</sup>	Lordo <sup>b</sup>	Benchmark
1 mese	3.23	3.26	2.61
3 mesi	7.74	7.83	3.09
1 anno	17.03	17.42	16.63
3 anni p.a.	15.17	15.61	8.51
5 anni p.a.	7.99	8.39	6.00
10 anni p.a.	7.48	7.89	5.83

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

Anno	Netto <sup>a</sup>	Lordo <sup>b</sup>	Benchmark
YTD	12.07	12.32	6.15
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

## Importo di distribuzione nella valuta di riferimento<sup>1,2</sup>

Anno	YTD	2024	2023	2022	2021	2020
Distribuzione	3.90	3.80	3.70	3.60	3.30	3.30

Importi assoluti nella valuta di riferimento del fondo.

## Dati di rischio

Dati di rischio annualizzati/realizzati	1a	3a	5a
Volatilità Fondo	4.97%	11.42%	12.61%
Volatilità Benchmark	6.67%	8.13%	9.32%
Beta	0.22	0.71	0.93
Sharpe Ratio	3.02	1.15	0.59
Jensen's Alpha	11.93%	8.01%	2.26%
Information Ratio	0.05	0.59	0.20

## Ulteriori dati relativi al portafoglio

	Fondo
Rendita d'investimento	6.06%
Coefficiente d'indebitamento	22.56%
Tasso di perdita su affitti	1.65%

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

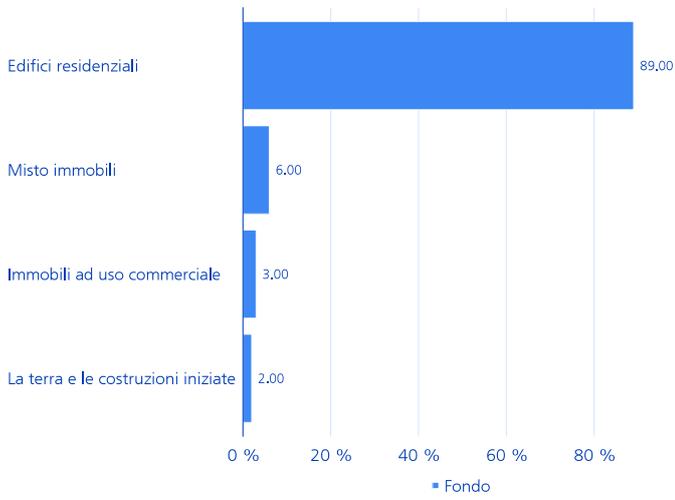
<sup>2</sup> Piccole deviazioni possono verificarsi a causa di arrotondamenti.

<sup>a</sup> L'evoluzione del valore netto illustrata da intendersi al netto di tutte le regolari commissioni del fondo. Eventuali costi aggiuntivi che possono essere addebitati direttamente al patrimonio del fondo sono indicati nel prospetto di vendita del fondo.

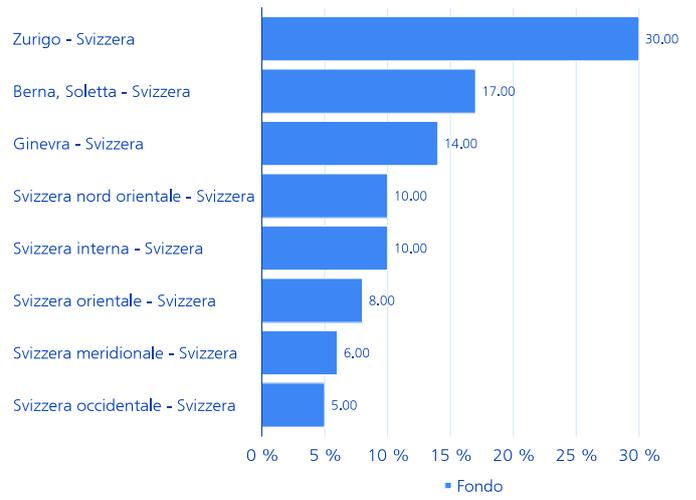
<sup>b</sup> La performance lorda illustrata da intendersi al lordo di tutte le regolari commissioni del fondo.

# Breakdowns

## Ripartizione per tipo di utilizzo in %



## Ripartizione per regioni in %



# Spiegazioni della politica di sostenibilità

## Caratteristiche di sostenibilità

Nell'attuazione della politica di sostenibilità, si distinguono due caratteristiche, ciascuna delle quali applica diversi approcci di sostenibilità. La caratteristica "Responsabile" include generalmente l'applicazione di criteri di esclusione, l'analisi ESG sistematica come parte integrante del processo di investimento e una riduzione dell'intensità di CO<sub>2</sub>e degli investimenti. La caratteristica "Sostenibile" include di norma, oltre agli approcci sopra menzionati, l'applicazione di esclusioni ancora più estese e si concentra inoltre sugli SDG e ESG Leaders. Per l'applicazione degli approcci di sostenibilità, si prega di consultare le spiegazioni seguenti.

## Stewardship - Engagement immobili



Nel contesto dell'engagement per immobili diretti si applica quanto segue:

- I fornitori e i prestatori di servizi sono obbligati a rispettare gli standard ambientali e sociali;
- Per gli immobili in comproprietà, il gestore patrimoniale esercita un'influenza attiva sui comproprietari e vota di conseguenza nelle decisioni;
- Gli inquilini vengono attivamente informati su temi di sostenibilità.

## Controversie - Esclusioni Responsible



Applicazione di estesi criteri di esclusione – in aggiunta ai criteri di esclusione basati sulla SVVK-ASIR – per ridurre i rischi di sostenibilità e con l'obiettivo di non effettuare investimenti in titoli con modelli di business critici dal punto di vista della sostenibilità. I criteri di esclusione si riferiscono a imprese coinvolte nell'estrazione del carbone (ex produzione di metalli; > 5% del fatturato), riserve di carbone (ex produzione di metalli), nella produzione di armi e munizioni, tecnologia bellica (> 5% del fatturato), nella pornografia, nel lavoro minorile sfruttatore e/ o nelle violazioni del Global Compact delle Nazioni Unite (Green e Sustainability Bonds eventualmente esclusi). Le violazioni dei principi del Global Compact delle Nazioni Unite, identificate dal nostro screening, vengono riesaminate dettagliatamente dai nostri analisti. Nell'ambito dell'Engagement cerchiamo il dialogo e chiediamo alle aziende di cambiare il loro comportamento. Se non si verifica alcun cambiamento entro un tempo ragionevole, gli investimenti esistenti devono essere dismessi. \*Escluse Green e Sustainability Bonds)

## ESG - Integrazione ES Immobili



Nel processo di investimento per gli immobili diretti, viene applicato un approccio di «integrazione ES», con gli aspetti ambientali («E» per Environment) e sociali («S» per Social). Gli aspetti ambientali comprendono in particolare il consumo di energia e le emissioni di gas serra degli immobili. Gli aspetti sociali riguardano, ad esempio, l'accessibilità e la sicurezza.

## Clima - Efficienza energetica Immobili



Al fine di ridurre l'intensità di CO<sub>2</sub>e degli investimenti, il consumo energetico e le emissioni di gas serra degli immobili esistenti vengono misurati continuamente. Per quanto riguarda l'obiettivo di riduzione di CO<sub>2</sub>e, il gestore patrimoniale si orienta su valori target compatibili con l'Accordo di Parigi sul clima. Per raggiungere questi obiettivi, viene elaborato un percorso di riduzione di CO<sub>2</sub>e per l'intero patrimonio immobiliare esistente, che viene periodicamente adattato alle condizioni attuali.

## SDGs - SDG-aligned Investing



Questo approccio punta al rendimento attraverso investimenti in aziende e stati con utilità sociale (chiamati SDG Leaders). Gli SDG Leaders utilizzano la loro capacità di investimento per creare prodotti e servizi ecocompatibili e socialmente responsabili. In questo modo, contribuiscono al raggiungimento di uno o più obiettivi di sviluppo sostenibile (SDGs) delle Nazioni Unite. Per garantire una diversificazione, inoltre, è possibile investire anche in titoli che, secondo un approccio Best-in-Class, sono valutati come positivamente superiori in termini di criteri ESG (chiamati ESG Leaders).

Nota:

- Le caratteristiche e gli approcci di sostenibilità indicati in colore sciarito non sono applicabili a questo patrimonio.

## Ulteriori informazioni

Ulteriori, supplementari spiegazioni sugli approcci di sostenibilità applicati sono disponibili nei relativi documenti legali su [products.swisscanto.com](https://products.swisscanto.com).

## Principi di sostenibilità

I principi di sostenibilità si applicano all'intero patrimonio o a una sua parte sostanziale. Informazioni dettagliate al riguardo sono contenute nel prospetto, nel contratto del fondo o nelle direttive d'investimento.

## CO<sub>2</sub>e

Gli equivalenti di CO<sub>2</sub> (CO<sub>2</sub>e) sono un'unità di misura per la standardizzazione dell'impatto climatico dei gas serra, ossia anidride carbonica (CO<sub>2</sub>), metano (CH<sub>4</sub>), protossido di azoto (N<sub>2</sub>O) e gas fluorurati a effetto serra (CFC). Tutti questi gas hanno un diverso tempo di permanenza nell'atmosfera e non contribuiscono in egual misura all'effetto serra.

## ESG

ESG sta per ambiente (Environment; E), sociale (Social; S) e corporate governance (Governance; G).

## SVVK-ASIR

L'Associazione svizzera per gli investimenti responsabili (SVVK) è un'associazione di investitori istituzionali ed è stata fondata nel 2015. L'associazione fornisce servizi ai suoi membri affinché possano orientare le proprie decisioni di investimento verso l'ambiente, la società e l'economia.

## MSCI® ESG

Sebbene i fornitori di informazioni della Zürcher Kantonalbank, tra cui, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, MSCI ESG Research LLC e le sue affiliate (le "Parti ESG"), ottengano informazioni (le "Informazioni") da fonti che ritengono affidabili, nessuna delle Parti ESG garantisce l'originalità, l'accu-

ratezza e/o la completezza di qualsiasi dato contenuto nel presente documento e declina espressamente tutte le garanzie espresse o implicite, comprese quelle di commerciabilità e idoneità a uno scopo particolare. Le Informazioni possono essere utilizzate solo per uso interno, non possono essere riprodotte o ridistribuite in alcuna forma e non possono essere utilizzate come base o componente di strumenti finanziari, prodotti o indici. Inoltre, nessuna delle Informazioni può essere utilizzata per determinare quali titoli acquistare o vendere o quando acquistarli o venderli. Nessuna delle Parti ESG avrà alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni in relazione a qualsiasi dato contenuto nel presente documento, né alcuna responsabilità per eventuali danni diretti, indiretti, speciali, punitivi, consequenziali o di altro tipo (compresa la perdita di rendimenti) anche se notificata della possibilità di tali danni.

# Commenti sul fondo

## Cerchia di investitori - Designazione

Tutti gli investitori

## Cerchia di investitori - Descrizione

La classe F è disponibile per tutti gli investitori. La seconda lettera «A» indica che la classe prevede la distribuzione dei proventi. Viene addebitata una commissione di gestione forfettaria.

## Commissione di gestione forfettaria (CGF)

La CGF viene utilizzata per remunerare la direzione del fondo e l'amministrazione del fondo, l'Asset Management e (ove prevista) la distribuzione del fondo, nonché la banca depositaria per i servizi da essa resi.

## Total Expense Ratio (TER)

Il Total Expense Ratio (TER) indica i costi annuali che vengono continuamente addebitati al patrimonio del fondo ed è espresso in percentuale del patrimonio del fondo. L'indicazione corrisponde al livello del TER nell'ultimo esercizio chiuso e non garantisce un livello simile in futuro.

## Swinging Single Pricing (SSP) indiretto

Secondo le indicazioni, dai dati di base si evince che il fondo non mostra alcun Swinging Single Pricing (SSP). Non è tuttavia possibile escludere un investimento in un fondo target con SSP indiretto.

## Condizioni di licenza dei fornitori di dati esterni

SIX Index Ltd è la fonte del rispettivo indice e dei dati in esso contenuti. SIX Index Ltd non è stata coinvolta in alcun modo nella preparazione delle informazioni contenute nella presente relazione. SIX Index Ltd non fornisce alcuna garanzia di alcun tipo e declina ogni responsabilità (sia per negligenza che per altro) in relazione all'accuratezza, all'adeguatezza, alla correttezza, alla completezza, la tempestività e l'idoneità a qualsiasi scopo e qualsiasi errore, omissione o interruzione nel relativo indice o nei suoi dati. È vietata qualsiasi distribuzione o diffusione di informazioni provenienti da SIX Index Ltd.

## Spiegazione dei rischi generali

Ogni investimento comporta specifici fattori di rischio, in particolare quelli connessi alle fluttuazioni di valore e di rendimento. Gli investimenti in monete estere sono soggetti alle oscillazioni dei cambi. Altri considerevoli rischi sono rappresentati dal rischio di custodia e dal rischio di controparte. Rimandiamo alla descrizione dettagliata dei diversi rischi elencati nel prospetto di vendita.

## Indicatore di rischio

I dati storici impiegati per il calcolo della categoria di rischio e di rendimento non possono essere riutilizzati come riferimento affidabile per il profilo di rischio futuro. La categoria di rischio e di rendimento identificata può cambiare radicalmente. La categoria di rischio più bassa non può essere paragonata a un investimento privo di rischi. Non viene fornita alcuna garanzia né protezione del capitale. Il rischio di perdita del capitale è sostenuto dall'investitore.

## Allocazioni del portafoglio

Tutte le allocazioni si riferiscono al capitale del fondo investito aggiustato al 100%. Piccole deviazioni delle differenze possono verificarsi a causa di arrotondamenti. La ponderazione del mercato monetario può includere l'esposizione sintetica della strategia di copertura azionaria.

## Volatilità

La volatilità è una misura del rischio statistico che indica con quale intensità i rendimenti assoluti di un investimento o di un portafoglio e il relativo valore medio oscillano in media all'anno.

## Beta

Indica la fascia di fluttuazione relativa di un titolo rispetto al mercato globale. Misura la sensibilità del titolo in relazione alle relative variazioni di corso rispetto al mercato globale. Nel caso in cui il valore sia compreso tra 0 e 1, la variazione di corso è inferiore rispetto a quella del mercato. Nel caso in cui il beta sia superiore a 1, la variazione di corso del titolo è, in media, superiore rispetto a quella del mercato. Nel caso in cui sia inferiore a 0, viene descritto un andamento del corso contrario del titolo rispetto all'andamento del mercato. Nel caso in cui il valore sia pari a 0, non si ravvisa alcuna dipendenza.

## Sharpe Ratio

L'indice di Sharpe è una misura della performance che indica il rendimento in eccesso (differenza tra il rendimento del portafoglio e il rendimento privo di rischio) al netto del rischio rispetto al rischio d'investimento assunto (volatilità).

### **Jensen's Alpha**

L'alfa di Jensen misura il rendimento aggiuntivo realizzato rispetto a un investimento passivo comparabile (ossia a un investimento con rischio di mercato ovvero beta identico). L'alfa di Jensen viene impiegato ai fini della valutazione della prestazione di un portfolio manager. Si distingue dal rendimento relativo (rendimento in eccesso) il quale non è al netto del rischio.

### **Information Ratio**

L'Information Ratio indica il rapporto tra la sottoperformance rispettivamente la sovraperformance e il tracking error. Indica la quantità di maggiore o minore rendimento realizzata per ogni unità di rischio attivo assunto rispettivamente in che misura il rischio attivo si è rivelato premiante ai fini di un rendimento superiore.

### **Coefficiente d'indebitamento**

La quota di finanziamento con capitale di terzi indica il grado di finanziamento con capitale di terzi dei terreni alla fine del periodo di riferimento.

### **Tasso di perdita su affitti**

Il tasso di perdita nelle locazioni indica le perdite nelle locazioni delle costruzioni terminate in % dei canoni di locazione netti teorici. Concorrono alle perdite nelle locazioni le perdite per immobili sfitti e per mancato incasso sui canoni di locazione.

### **Agio**

Supplemento di emissione in caso di acquisto della quota di un fondo rispetto al valore netto d'inventario della quota del fondo corrispondente. L'«agio» indicato e gli altri dati di riferimento sono stati ricavati dall'ultimo rendiconto annuale disponibile.

### **Certificazione ISO**

L'Asset Management di Zürcher Kantonalbank ha ottenuto la certificazione ISO 9001. Il marchio di garanzia ISP 9001 attesta che l'utilizzatore autorizzato dispone di un sistema di gestione che soddisfa i requisiti di un modello di norma corrispondente e riconosciuto e che è stato certificato/valutato con successo dall'Associazione Svizzera per Sistemi di Qualità e di Management (SQS).

### **Avvertenza legale**

La presente pubblicazione ha scopo informativo e promozionale. È destinato alla distribuzione in Svizzera e non è rivolto agli investitori di altri paesi. Non costituisce un'offerta o una raccomandazione per acquisire, detenere o vendere strumenti finanziari o per ottenere servizi, né costituisce la base per alcun contratto o obbligo di alcun tipo.

Questo documento non è un prospetto né un documento informativo chiave. I prodotti e i servizi descritti in questo documento non sono disponibili per le persone statunitensi secondo le normative pertinenti. Contiene informazioni generali e non tiene conto degli obiettivi di investimento personali, della situazione finanziaria o delle esigenze specifiche di qualsiasi individuo. Le informazioni devono essere attentamente esaminate per la compatibilità con le circostanze personali prima di prendere una decisione di investimento. Si consiglia di chiedere consiglio a professionisti per la valutazione delle implicazioni legali, normative, fiscali e altre.

Il documento è stato preparato da Zürcher Kantonalbank con la consueta cura commerciale e può contenere informazioni provenienti da fonti terze accuratamente selezionate. Tuttavia, Zürcher Kantonalbank non garantisce l'accuratezza e la completezza delle informazioni in esso contenute e declina ogni responsabilità per danni derivanti dall'uso del documento o delle informazioni in esso contenute.

Si noti che qualsiasi informazione riguardante la performance storica non indica la performance attuale o futura, e che i dati di performance mostrati potrebbero non tenere conto delle commissioni e dei costi sostenuti durante l'emissione e il riscatto delle quote del fondo.

Per quanto riguarda le informazioni sulla sostenibilità, si noti che non esiste un quadro generalmente accettato né un elenco universalmente applicabile di fattori da considerare per garantire la sostenibilità degli investimenti in Svizzera.

L'unica base vincolante per l'acquisizione di fondi sono i documenti attuali del fondo (ad esempio, contratti di fondi, prospetti, documenti informativi chiave e relazioni annuali), che possono essere ottenuti da Swisscanto Fondsleitung AG, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurigo. Le opinioni e le valutazioni contenute in questo documento riguardanti titoli e/o emittenti non sono state redatte secondo le norme sull'indipendenza degli analisti finanziari e pertanto costituiscono comunicazioni promozionali (e non analisi finanziarie indipendenti). In particolare, i dipendenti responsabili di tali opinioni e valutazioni non sono necessariamente soggetti a restrizioni sul commercio dei titoli corrispondenti e possono in linea di principio effettuare transazioni personali o transazioni per conto della banca su tali titoli. © 2025 Zürcher Kantonalbank. Tutti i diritti riservati.