swisscanto

Managed by
Zürcher Kantonalbank

Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA FA CHF

Immobilier | de distribution | Septembre 2026 - Communication à caractère promotionnel

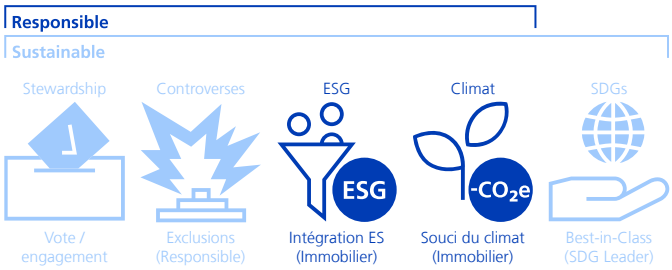
Description du fonds

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.

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

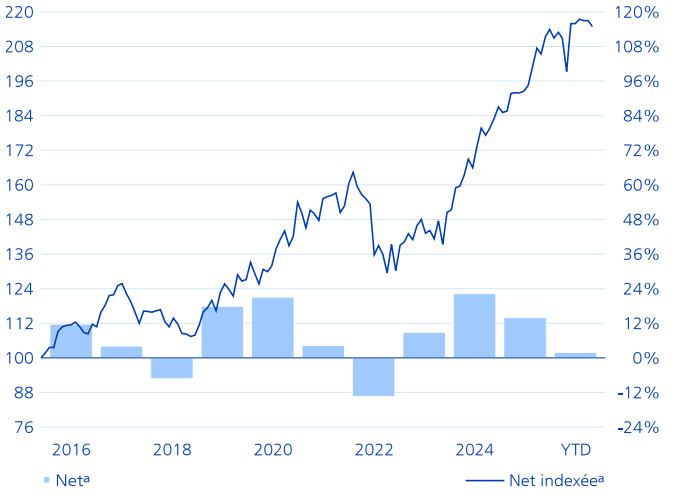
bas 1 2 3 **4** 5 6 7 haut

Données relatives au fonds

NAV par part (31.12.2025)	CHF 136.35
Dernier cours acheteur (30.09.2026)	CHF 211.00
Agio (31.12.2025)	54.75%
Rendement de la distribution	1.90%
VNI max. sur 52 sem. (06.07.2026)	CHF 216.00
VNI min. sur 52 sem. (25.03.2026)	CHF 196.40
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 1'436.16
Actif net du fonds (en Mio)	CHF 1'436.16
Parts en circulation	10'533'229.000
Dernière distribution (22.04.2026)	CHF 4.00
Benchmark	SXI Real Estate® Funds Broad Index 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	-0.94	-0.91	-1.92
3 mois	-1.17	-1.09	-3.78
1 an	4.63	4.96	1.98
3 ans p.a.	13.36	13.75	9.84
5 ans p.a.	6.45	6.84	2.55
10 ans p.a.	6.84	7.24	4.95

Performance annuelle en %[1, 2]

Année	Net[a]	Brut[b]	Benchmark
YTD	1.90	2.15	-2.96
2025	13.96	14.33	10.62
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

Montant de la distribution en monnaie de référence[1, 2]

Année	YTD	2025	2024	2023	2022	2021
Distribution	4.00	3.90	3.80	3.70	3.60	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	10.92%	9.88%	12.37%
Volatilité benchmark	8.27%	8.20%	8.83%
Beta	1.12	0.81	0.97
Sharpe Ratio	0.42	1.21	0.47
Information Ratio	0.44	0.43	0.42

Autres données de portefeuille

	Fonds
Rendement de placement	7.65%
Coefficient d'endettement	23.83%
Taux de perte sur loyers	1.53%

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

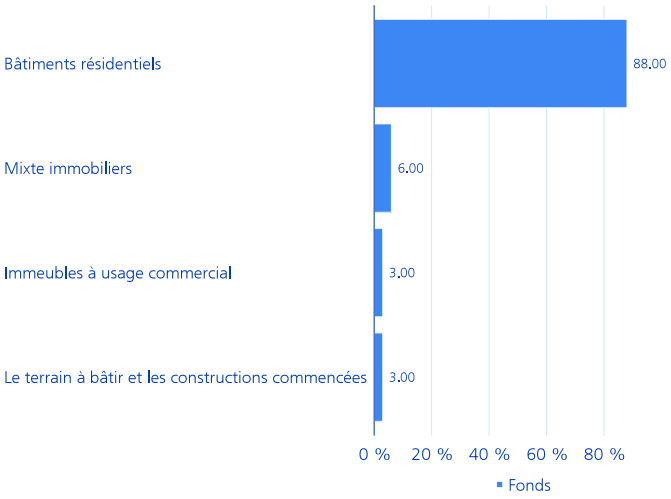
[2] Les petits écarts peuvent apparaître en raison des arrondis.

[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.

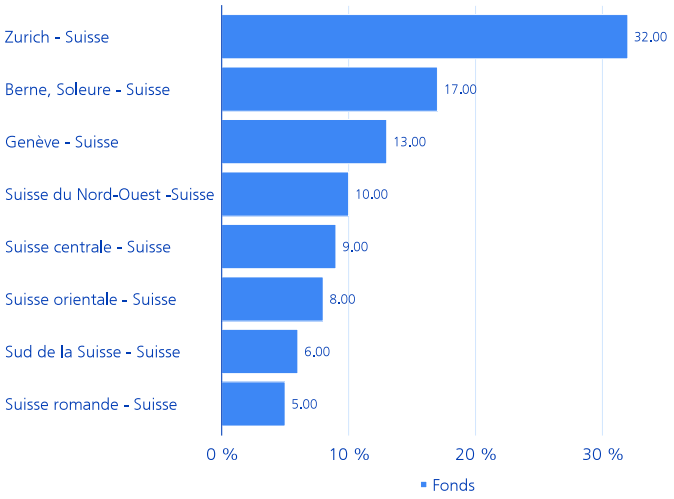
[b] L'accroissement de valeur brut indiqué représente l'évolution avant déduction de toutes les commissions de fonds régulières.

Breakdowns

Allocation par type d'affectation en %



Allocation par région en %



Explications de la politique de durabilité

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 COe 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.

En Suisse, nous définissons la compatibilité avec les objectifs de durabilité conformément à l'autorégulation de l'AMAS relative à la transparence et à la publication d'informations concernant les fortunes collectives présentant des caractéristiques de durabilité comme suit :
– Les produits de placement présentant la caractéristique « Responsible » visent une réduction des émissions de COe grâce aux approches de durabilité « Alignement climatique » (réduction des émissions de COe au fil du temps) et/ou « Positive Screening » (intensité en COe inférieure à celle de l'indice de référence).
– Les produits de placement présentant la caractéristique « Sustainable » appliquent, en complément des approches mentionnées ci-dessus, un alignement des investissements sur les 17 Objectifs de développement durable des Nations Unies (SDG Leaders) et/ou sur des critères de gestion économique durable (ESG Leaders) via l'approche de durabilité « Best-in-Class », respectivement un alignement des investissements sur les 17 Objectifs de développement durable des Nations Unies (SDG Leaders et/ou Thematic Adopters) au moyen de l'approche de durabilité « Investissements thématiques ».

Stewardship – Vote / engagement
Conformément aux directives d'engagement de l'Asset Management de la Zürcher Kantonalbank, un dialogue actif est mené avec les directions des entreprises. Les sociétés sont notamment invitées à définir des objectifs ambitieux de réduction des émissions de gaz à effet de serre, à les mettre en œuvre de manière cohérente et à en rendre compte de manière transparente. Nos activités d'engagement et les directives correspondantes sont publiées sur notre site Internet :
https://products.swisscanto.com/products/product/documents
Les activités de vote sont exercées conformément à la politique de vote de Swisscanto, fondée sur des principes suisses et internationaux de gouvernance d'entreprise ainsi que sur les Principes pour l'investissement responsable des Nations Unies (UN PRI). Sur les marchés étrangers, le seuil d'exercice des droits de vote est fixé à 2 millions de CHF par position en actions. Pour les actions suisses, Swisscanto exerce systématiquement ses droits de vote. Le détail des votes de Swisscanto est consultable à l'adresse suivante : https://swisscanto.com/voting

Controverses – Exclusions (Responsible)
Dans ce portefeuille, les critères d'exclusion selon l'approche Responsible sont appliqués. L'objectif est d'éviter les investissements dans des activités ou pratiques controversées et de les intégrer dans le processus d'investissement au moyen de critères d'exclusion. Ces activités sont identifiées et évaluées à l'aide de sources de données externes (par exemple MSCI ESG Research) et sur la base de la liste de recommandations de l'Association suisse pour des investissements responsables. Plus de détails sont disponibles sur le site dédié, dans le Sustainability Report ou dans le document « Critères d'exclusion pour éviter les controverses » : https://products.swisscanto.com/products/product/documents

ESG – Intégration ES (Immobilier)
Dans le processus d'investissement pour l'immobilier direct, une approche d'intégration ES (critères E et S, sans « G ») est appliquée. La dimension environnementale comprend notamment la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des biens immobiliers. La dimension sociale couvre par exemple des aspects tels que l'accessibilité et la sécurité.

Climat – Souci du climat (Immobilier)
Afin de réduire l'intensité en CO_2e des investissements, la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des biens immobiliers existants sont mesurées en continu. Les objectifs de réduction des émissions sont alignés sur des niveaux compatibles avec l'Accord de Paris. Pour atteindre ces objectifs, une trajectoire de réduction des émissions de CO_2e est définie pour l'ensemble du portefeuille immobilier, puis ajustée périodiquement en fonction de l'évolution des conditions. L'indicateur utilisé est le niveau d'émissions de CO_2e par m^2 de surface de référence énergétique des biens immobiliers sous-jacents.

SDGs – Best-in-Class (SDG Leader)
Cette approche vise à générer du rendement en investissant dans des entreprises et des États présentant une utilité sociétale (SDG Leaders). Les SDG Leaders constituent, avec les ESG Leaders, l'univers d'investissement durable. Ils mettent à profit leur capacité d'innovation pour développer des produits et services respectueux de l'environnement et de la société. Ce faisant, ils contribuent à la réalisation d'un ou de plusieurs objectifs de développement durable des Nations Unies (SDGs).

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

AMAS
Asset Management Association Switzerland

Informations complémentaires relatives à la politique de durabilité
Les approches de durabilité s'appliquent à une part significative de la fortune. Des informations complémentaires spécifiques aux produits concernant les approches de durabilité appliquées ainsi que leur champ d'application figurent dans les documents juridiques de référence disponibles sur products.swisscanto.com.

Équivalents CO_2 (CO_2e)
Les équivalents CO_2e (CO_2e) constituent une unité de mesure permettant d'uniformiser l'impact climatique des gaz à effet de serre. Le calcul des intensités $CO2_2e$ tient compte des gaz à effet de serre ayant un effet sur le réchauffement climatique conformément au standard international « Greenhouse Gas Protocol » (protocole GHG), mesurés en CO_2e.

ESG
ESG désigne les critères environnementaux (Environment ; E), sociaux (Social ; S) et de gouvernance d'entreprise (Governance ; G).

Association suisse pour des investissements responsables
L'Association suisse pour des investissements responsables est un regroupement d'investisseurs institutionnels fondé en 2015. Elle fournit à ses membres des services liés à la prise en compte des aspects environnementaux, sociaux et économiques dans le domaine des investissements.

MSCI® ESG
Certaines informations contenues dans le présent document (les "Informations") proviennent de MSCI Inc., MSCI Solutions LLC ou de leurs sociétés affiliées ("MSCI"), ou de fournisseurs d'informations (ensemble les "Parties MSCI"), et sont protégées par leurs droits d'auteur. Elles peuvent avoir été utilisées pour calculer des scores, des signaux ou d'autres indicateurs. Les Informations sont exclusivement destinées à un usage interne et ne peuvent être reproduites ou diffusées, en tout ou en partie, sans autorisation écrite préalable. Les Informations ne peuvent pas être utilisées pour, et ne constituent pas, une offre d'achat ou de vente, ni une promotion ou une recommandation, d'un instrument financier, d'un produit financier, d'une stratégie de négociation ou d'un indice, et ne doivent pas non plus être interprétées comme une indication ou une garantie de performances futures. Certains fonds peuvent être fondés sur des indices MSCI ou y être liés, et MSCI peut être rémunérée en fonction des actifs sous gestion du fonds ou d'autres indicateurs. MSCI a mis en place une barrière à l'information entre la recherche sur les indices et certaines Informations. Aucune des Informations ne peut, en tant que telle, être utilisée pour déterminer quels instruments financiers doivent être achetés ou vendus, ni à quel moment ils doivent l'être. Pour les informations réglementaires exigées par le Règlement de l'UE relatif aux activités de notation ESG (Règlement (UE) 2024/3005), veuillez consulter le site www.msci.com/legal/sustainability-and-climate-resources-and-disclosures pour les informations relatives aux méthodologies et à l'organisation, ainsi que https://one.msci.com pour les informations au niveau des notations. Les Informations sont fournies "en l'état", et l'utilisateur assume l'intégralité du risque découlant de toute utilisation qu'il fait ou autorise des Informations. Aucune Partie MSCI ne garantit ni n'assure l'originalité, l'exactitude et/ou l'exhaustivité des Informations et chacune décline expressément toute garantie expresse ou implicite. Aucune Partie MSCI ne peut être tenue responsable d'erreurs ou d'omissions en lien avec les Informations contenues dans les présentes, ni de tout dommage direct, indirect, spécial, punitif, consécutif ou autre (y compris le manque à gagner), même si elle a été informée de la possibilité de tels dommages.

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).

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.

© 2026 Zürcher Kantonalbank. Tous droits réservés.