

# Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible Swiss Commercial FA CHF

Immobilien | ausschüttend | August 2023

## Fondsbeschreibung

Der Fonds ist ein Schweizer Immobilienfonds, der vorwiegend in kommerziell genutzte Liegenschaften in der Schweiz investiert. Die Liegenschaften des Fonds werden direkt durch den Fonds gehalten. Das Anlageziel besteht darin, marktgerechte und stabile Renditen zu erzielen sowie eine hohe Werterhaltung der Liegenschaften zu gewährleisten.

Mit der regionalen und objektspezifischen Streuung reduziert sich das Risiko im Vergleich zu einer Investition in eine einzelne Liegenschaft.

Der Fonds ist seit dem 2. November 2015 an der SIX, Swiss Exchange, kotiert.

## Produktlinien und Nachhaltigkeitsansätze in Anwendung

Bei der Auswahl von Anlagen kommen die nachfolgend illustrierten und in den "Erläuterungen zu Produktlinien und Nachhaltigkeitsansätzen" beschriebenen Produktlinien und Ansätze zur Anwendung.



Hinweis: Ausgegraute Produktlinien und Ansätze sind für vorliegendes Vermögen nicht anwendbar.

## Auszeichnungen



## Profil/Eignung

Dieses Produkt ist für Anleger geeignet, welche

- einen langfristigen Anlagehorizont haben.
- sich an vorwiegend kommerziell genutzten Liegenschaften in der Schweiz beteiligen möchten.
- an einem regelmässigen Einkommen interessiert sind.
- bereit sind, gewisse Kursschwankungen in Kauf zu nehmen.

## Risikoindikator

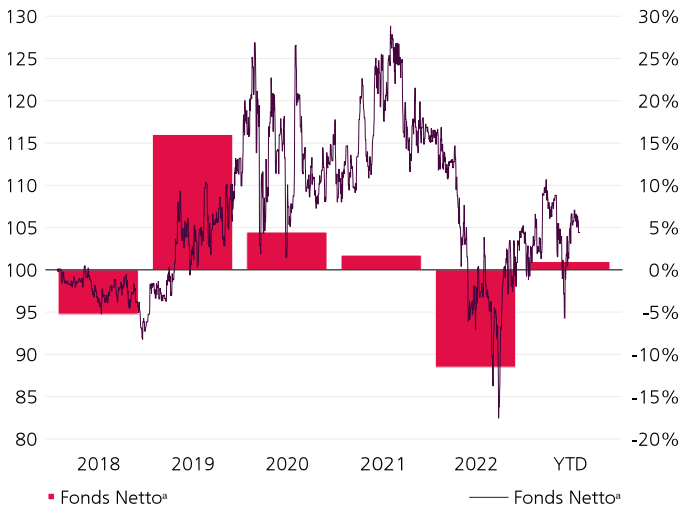
tief 1 2 3 4 5 6 7 hoch

## Fondsdaten

NAV pro Anteil (31.12.2022)	CHF 101.93
Letzt bezahl. Geldkurs (31.08.2023)	CHF 95.00
Agio (31.12.2022)	-3.90%
Ausschüttungsrendite	4.24%
52-Wochen-Hoch (18.04.2023)	CHF 104.20
52-Wochen-Tief (13.10.2022)	CHF 78.10
Fondsdomizil	Schweiz
Referenzwährung Anteilsklasse	CHF
Fondswährung	CHF
Abschluss Rechnungsjahr	31.12.
Valoren Nummer	11195919
ISIN-Nummer	CH0111959190
Bloomberg	SWRESC SW
Lancierungsdatum Anteilsklasse	02.08.2010
Lancierungsdatum Fonds	02.08.2010
Start Performancemessung	01.09.2010
Klassenvermögen (Mio.)	CHF 530.29
Fondsvermögen (Mio.)	CHF 530.29
Ausstehende Anteile	5'202'605.000
Letzte Ausschüttung (19.04.2023)	CHF 4.15
Benchmark	SXI Real Estate® Funds Broad TR
Pauschale Management Fee p.a.	0.35%
Pauschale Verwaltungskomm. p.a.	0.45%
Total Expense Ratio p.a.	0.78%
Verwaltungsgesellschaft	Swisscanto Fondsleitung AG, Zürich
Portfolio Management	Zürcher Kantonalbank
Depotbank	Zürcher Kantonalbank

# Wertentwicklung

## Indexierte Wertentwicklung und Wertentwicklung in %<sup>1</sup>



Indexierte Wertentwicklung (linke Skala). Wertentwicklung in Prozent pro Jahr (rechte Skala).

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

Seit	1Mt	3Mte	1J	3J	5J	10J
				p.a.	p.a.	p.a.
Fonds Netto <sup>a</sup>	-0.84	0.64	7.05	-2.11	1.39	2.83
Fonds Brutto <sup>b</sup>	-0.79	0.76	7.57	-1.66	1.85	3.30
Benchmark	-2.62	-4.33	-5.28	-0.26	2.96	4.28

## Jahresperformance in %<sup>1,2</sup>

Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	YTD
Fonds Netto <sup>a</sup>	-5.25	16.02	4.48	1.75	-11.52	0.99
Fonds Brutto <sup>b</sup>	-4.79	16.55	4.94	2.18	-11.10	1.31
Benchmark	-5.32	20.67	10.81	7.32	-15.17	-2.80

## Ausschüttungsbetrag in Referenzwährung sowie in %<sup>1,2</sup>

Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	YTD
Ausschüttung	3.50	3.50	3.70	4.10	4.15	4.15
Ausschüttung in %	2.93	3.58	4.05	4.29	3.31	4.00

Absolute Geldbeträge in der Referenzwährung des Fonds sowie in Prozent.

## Risikokennzahlen

annualisiert/realisiert	1J	3J	5J
Volatilität Fonds	18.76%	15.64%	17.30%
Volatilität Benchmark	6.95%	9.78%	9.23%
Beta	1.35	0.98	1.04
Sharpe Ratio	0.32	-0.12	0.10
Jensen's Alpha	14.38%	-1.88%	-1.66%
Information Ratio	0.74	-0.15	-0.11

## Weitere Kennzahlen

	Fonds
Anlagerendite	2.71%
Fremdfinanzierungsquote	25.43%
Mietzinsausfallrate	6.19%

<sup>1</sup> Jahr/Periode: Seit Start Performancemessung (Start Messung Wertentwicklung) oder maximal seit den letzten 5 Jahren/Perioden.

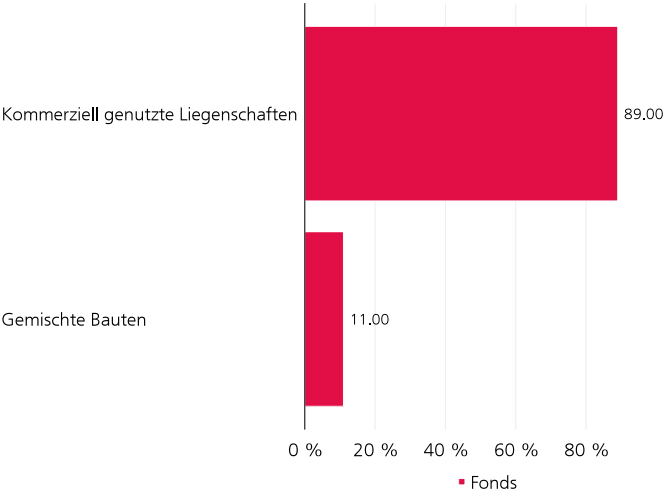
<sup>2</sup> Geringe Abweichungen können aufgrund von Rundungen auftreten.

<sup>a</sup> Die dargestellte Nettowertentwicklung versteht sich abzüglich aller regelmässig anfallenden Fondsgebühren. Darüberhinausgehende, eventuell anfallende Kosten, welche dem Fondsvermögen direkt belastet werden können, sind im Verkaufsprospekt des Fonds offengelegt.

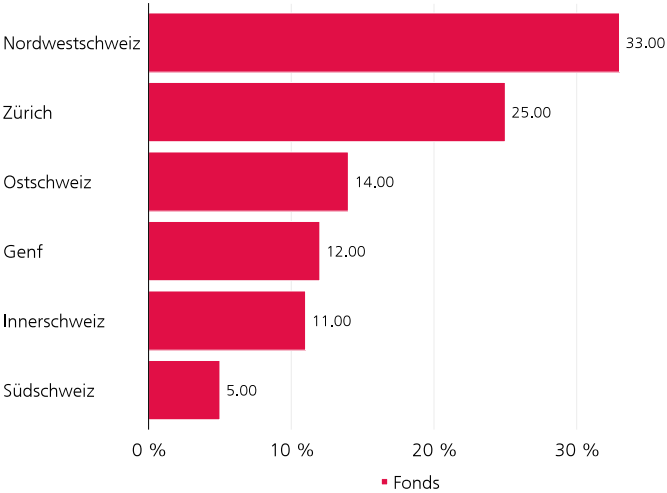
<sup>b</sup> Die abgebildete Bruttowertentwicklung zeigt die Entwicklung vor Abzug aller regelmässig anfallenden Fondsgebühren.

# Breakdowns

Aufteilung nach Nutzungsart in %



Aufteilung nach Regionen in %



# Erläuterungen zu Produktlinien und Nachhaltigkeitsansätzen

## Produktlinien

Das Nachhaltigkeitsprodukteangebot umfasst zwei Produktlinien, in welchen unterschiedliche Nachhaltigkeitsansätze angewendet werden. Die Produktlinie «Responsible» beinhaltet standardmässig die Anwendung von Ausschlusskriterien, die systematische ESG-Analyse als integraler Bestandteil des Anlageprozesses sowie eine Reduktion der CO<sub>2</sub>e-Intensität der Anlagen. Die Produktlinie «Sustainable» umfasst neben den vorgenannten Ansätzen die Anwendung noch umfangreicherer Ausschlüsse und investiert zudem in SDG-Leader oder ESG-Leader (Sustainable Purpose). Die Produktlinie «Traditional» (nicht nachhaltig) berücksichtigt eine Blacklist. Je nach Anlageklasse kann bei allen Produktlinien zudem Engagement/Voting zur Anwendung kommen.

## Stewardship Immobilien



Bei Miteigentümergeinschaften wird die ESG-Verantwortung mit aktiver Einflussnahme und konsequentem Abstimmungsverhalten wahrgenommen. Die Mieter der Immobilien im Portfolio werden zu Nachhaltigkeitsthemen aktiv informiert und befragt sowie in der Umsetzung zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele unterstützt.

## Kontroversen - Swisscanto Blacklist



Ausschlüsse (Blacklist) vor allem von Herstellern geächteter Waffen (Streubomben und Streumunition, Antipersonen- und Landminen, biologische und chemische Waffen, Atomwaffensysteme oder -material\*, angereichertes Uran\* sowie Blendlaser- und Brandwaffen). Bei der Einschätzung stützt sich die Vermögensverwalterin primär auf die Schweizer Gesetzgebung sowie auf von der Schweiz ratifizierte und anerkannte internationale Abkommen. Grundsätzlich deckt sich unsere Einschätzung auch mit den Ausschlussempfehlungen von SVVK-ASIR. Zudem können auch Staatsanleihen von Staaten, welche von SVVK-ASIR zum Ausschluss empfohlen werden, ausgeschlossen werden. \*Nur bei einer Weiterverbreitung, die gegen den Vertrag über die Nichtverbreitung von Kernwaffen (Non-Proliferation Treaty, NPT) verstösst.

## Kontroversen - Weitere Ausschlüsse



Anwendung weiterer Ausschlusskriterien, ergänzend zur Swisscanto Blacklist, zur Reduktion von Nachhaltigkeitsrisiken und mit dem Ziel, keine Investitionen in Titel mit aus Nachhaltigkeitskritischen Geschäftsmodellen zu tätigen. Die Ausschlusskriterien betreffen Unternehmen, die in Verbindung stehen mit der Förderung von Kohle (ex Metallproduktion; > 5 % Umsatz)\*, mit Kohlereserven (ex Metallproduktion)\*, der Herstellung von Waffen und Munition, der Herstellung von Kriegstechnik (> 5 % Umsatz), der Herstellung von Pornografie, ausbeuterischer Kinderarbeit und/oder UN-Global-Compact-Verstössen (Green und Sustainability Bonds gegebenenfalls ausgenommen). Verstösse gegen die UN-Global-Compact-Prinzipien, die unser Screening hervorbringt, werden von unseren Analysten noch einmal detailliert überprüft. Im Rahmen des Engagements suchen wir den Dialog und fordern die Unternehmen dazu auf, ihr Verhalten zu ändern. Tritt innert angemessener Zeit keine Änderung ein, sind bestehende Anlagen zu veräussern. \*Ausgenommen Green und Sustainability Bonds

## ES-Integration Immobilien



Im Anlageprozess für direkte Immobilien wird ein «ES-Integration-Ansatz» mit den Teilaspekten Umwelt («E» für Environment) und Gesellschaft («S» für Social) angewendet. Der Bereich Umwelt umfasst zum Beispiel den Energieverbrauch und den Treibhausgasausstoss von Liegenschaften. Im Bereich Gesellschaft geht es zum Beispiel um Erreichbarkeit und Sicherheit.

## Energieeffizienz Immobilien



Zwecks Reduktion der CO<sub>2</sub>e-Intensität der Anlagen werden der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen der Bestandesimmobilien laufend gemessen. Beim CO<sub>2</sub>e-Reduktionsziel richtet sich die Vermögensverwalterin an Zielwerten aus, die kompatibel mit dem Pariser Klimaabkommen sind. Zur Erreichung dieser Ziele wird ein CO<sub>2</sub>e-Absenkungspfad für die Gesamtheit der Bestandesimmobilien erstellt, der periodisch den aktuellen Gegebenheiten angepasst wird.

## Sustainable Purpose (Fokus SDG-Leader)



Der «Sustainable Purpose»-Ansatz fokussiert auf Rendite durch Investitionen in Unternehmen und Staaten mit gesellschaftlichem Nutzen (SDG-Leader). SDG-Leader setzen ihre Investitionskraft ein, um umwelt- und sozialverträgliche Produkte und Dienstleistungen zu schaffen. Sie leisten damit einen Beitrag zur Erfüllung eines oder mehrerer Nachhaltigkeitsziele der UNO (UN SDGs). Zu Diversifikationszwecken kann überdies mittels eines Best-in-Class-Ansatzes auch in Titel investiert werden, die hinsichtlich ESG-Kriterien als überdurchschnittlich positiv eingeschätzt werden (ESG-Leader).

Hinweis: Ausgegraute Produktlinien und Ansätze sind für vorliegendes Vermögen nicht anwendbar.

## Weiterführende Angaben

Weitere, ergänzende produktspezifische Ausführungen bezüglich der angewendeten Nachhaltigkeitsansätze finden sich in den massgeblichen Rechtsdokumenten unter [products.swisscanto.com](https://products.swisscanto.com).

## Nachhaltigkeitsansätze

Die Nachhaltigkeitsansätze gelten für das gesamte Vermögen oder für einen wesentlichen Teil des Vermögens. Genaue Angaben hierzu finden sich im Prospekt, Fondsvertrag bzw. in den Anlagerichtlinien.

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

CO<sub>2</sub>-Äquivalente (CO<sub>2</sub>e) sind eine Masseinheit zur Vereinheitlichung der Klimawirkung der Treibhausgase Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>), Methan (CH<sub>4</sub>), Lachgas (N<sub>2</sub>O) und fluorierte Treibhausgase (FKW). Alle diese Gase weisen eine unterschiedliche Verweildauer in der Atmosphäre aus und tragen nicht in gleichem Masse zum Treibhauseffekt bei.

## ESG

ESG steht für die Aspekte Umwelt (Environment; E), Soziales (Social; S) und Corporate Governance (Governance; G).

## SVVK-ASIR

Der Schweizer Verein für verantwortungsbewusste Kapitalanlagen (SVVK) ist ein Zusammenschluss von institutionellen Anlegern und wurde 2015 gegründet. Der Verein erbringt für seine Mitglieder Dienstleistungen, damit sie ihre Anlageentscheide auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft ausrichten können.

# Erläuterungen zum Fonds

## Anlegerkreis - Bezeichnung

Alle Anleger

## Anlegerkreis - Beschreibung

Die F Klasse wird allen Anlegern angeboten. Der zweite Buchstabe «A» gibt Aufschluss darüber, dass die Klasse die Erträge ausschüttet. Es wird eine pauschale Verwaltungskommission belastet.

## Pauschale Verwaltungskommission (PVK)

Die PVK wird verwendet für die Leitung, das Asset Management und, sofern entschädigt, den Vertrieb des Fonds wie auch für die Entschädigung der Depotbank für die von ihr erbrachten Dienstleistungen. Die PVK setzt sich aus den zwei Bestandteilen pauschale Management Fee (PMF) und pauschale Administration Fee (Kosten für Leitung und für Administration) zusammen.

## Pauschale Management Fee (PMF)

Die PMF wird für das Asset Management und, sofern entschädigt, den Vertrieb des Fonds verwendet. Die PMF ist ein Bestandteil der PVK.

## Total Expense Ratio (TER)

Die TER bezeichnet die Kommissionen, die laufend dem Fondsvermögen belastet werden (Betriebsaufwand), und wird in einem Prozentsatz des Fondsvermögens ausgedrückt. Die Angabe entspricht der Höhe der TER im zuletzt abgeschlossenen Geschäftsjahr und bietet keine Gewähr für eine entsprechende Höhe in der Zukunft.

## Swinging Single Pricing (SSP) Indirekt

Gemäss Angaben in den Fondsstammdaten weist dieser Fonds kein Swinging Single Pricing (SSP) auf. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass eine Investition in einen Zielfonds mit SSP indirekt erfolgt.

## Erläuterung der allgemeinen Risiken

Mit der Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Anlagen in Fremdwährungen weisen Wechselkursschwankungen auf. Weitere erhebliche Risiken stellen das Verwahrungs- sowie das Gegenparteirisiko dar. Wir verweisen auf die detaillierte Beschreibung der verschiedenen Risiken, die im Verkaufsprospekt aufgeführt werden.

## Risikoindikator

Die zur Berechnung der Risiko- und Ertragskategorie verwendeten historischen Daten können nicht als verlässlicher Hinweis auf das künftige Risikoprofil herangezogen werden. Die ausgewiesene Risiko- und Ertragskategorie kann durchaus Veränderungen unterliegen. Die niedrigste Risikokategorie kann nicht mit einer risikofreien Anlage gleichgesetzt werden. Es besteht keine Kapitalgarantie bzw. kein Kapitalschutz. Das Risiko des Kapitalverlustes wird vom Anleger getragen.

## Portfolio Allokationen

Alle Allokationen beziehen sich auf investiertes Fondskapital auf 100% adjustiert. Geringe Abweichungen der Differenzen können aufgrund von Rundungen auftreten. Die Gewichtung des Geldmarkts kann das synthetische Exposure aus der Aktien-Absicherungsstrategie beinhalten.

## Volatilität

Die Volatilität ist ein statistisches Risikomass, das angibt, wie stark die absoluten Renditen einer Anlage oder eines Portfolios durchschnittlich pro Jahr um deren Mittelwert schwanken.

## Beta

Zeigt die relative Schwankungsbreite eines Wertpapiers im Verhältnis zum Gesamtmarkt. Sie misst die Sensitivität des Wertpapiers bezüglich dessen Kursänderungen gegenüber dem Gesamtmarkt. Liegt der Wert zwischen 0 - 1 ist die Kursänderung geringer als jene des Marktes. Ist das Beta grösser als 1 ist die Kursänderung des Wertpapiers im Durchschnitt höher als jene des Marktes. Ist sie kleiner als 0 wird eine gegenläufige Kursentwicklung des Wertpapiers zur Marktentwicklung beschrieben. Bei 0 ist keine Abhängigkeit zu erkennen.

## Sharpe Ratio

Die Sharpe Ratio ist ein Performancemass, das die risikobereinigte Überschussrendite (Differenz zwischen Portfoliorendite und der risikolosen Rendite) im Verhältnis zum eingegangenen Anlagerisiko (Volatilität) zeigt.

### **Jensen's Alpha**

Das Jensen's Alpha misst die Mehrrendite, die gegenüber einer vergleichbaren passiven Anlage (d.h. einer Anlage mit identischem Marktrisiko bzw. Beta) erreicht wird. Das Jensen's Alpha dient zur Beurteilung der Leistung eines Portfolio Managers. Es unterscheidet sich von der relativen Rendite (Überschussrendite), die nicht risikobereinigt ist.

### **Information Ratio**

Die Information Ratio zeigt das Verhältnis zwischen der Unter- resp. Überperformance und dem Tracking Error. Sie gibt an, wie viel Mehr- oder Minderrendite pro Einheit eingegangenen aktiven Risiko erzielt wurde resp. inwieweit sich das aktive Risiko durch eine höhere Rendite ausbezahlt hat.

### **Fremdfinanzierungsquote**

Die Fremdfinanzierungsquote zeigt den Grad der Fremdfinanzierung der Grundstücke am Ende der Berichtsperiode auf.

### **Mietzinsausfallrate**

Die Mietausfallrate gibt die Mietausfälle den fertigen Bauten in % der Soll-Nettomieten an. Zu den Mietausfällen zählen Leerstands- und Inkassoverluste auf Mieten.

### **Agio**

Ausgabeaufschlag beim Kauf eines Fondsanteils gegenüber dem Nettoinventarwert des entsprechenden Fondsanteils. Das ausgewiesene «Agio» sowie die weiteren Kennzahlen wurden dem zuletzt verfügbaren Jahresbericht entnommen.

### **ISO Zertifizierung**

Das Asset Management der Zürcher Kantonalbank ist ISO 9001 zertifiziert. Die Garantiemarke ISO 9001 gewährleistet, dass der Gebrauchsberechtigte über ein Managementsystem verfügt, das die Anforderungen eines entsprechenden, anerkannten Normmodells erfüllt und durch die Schweizerische Vereinigung für Qualitäts- und Management-Systeme (SQS) erfolgreich zertifiziert/bewertet wurde.

### **Rechtlicher Hinweis**

Das vorliegende Dokument dient Werbe- und Informationszwecken, ist ausschliesslich für die Verbreitung in der Schweiz bestimmt, und richtet sich nicht an Personen in anderen Ländern und an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbieten. Wir weisen darauf hin, dass die historische Performance keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance darstellt und die Performancedaten die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt lassen.

Dieses Dokument wurde von der Swisscanto Fondsleitung AG und der Zürcher Kantonalbank mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Diese bieten jedoch keine Gewähr für dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnen jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Das Dokument stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zur Zeichnung oder Rückgabe bzw. zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Bankdienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters die Informationen in Bezug auf ihre Vereinbarkeit mit seinen persönlichen eigenen Verhältnissen, auf juristische, regulatorische, steuerliche und andere Konsequenzen zu prüfen. Investitionen in ein Produkt sollten nur nach gründlichem Studium des aktuellen Verkaufsprospekts erfolgen. Das vorliegende Dokument wurde nicht von der Abteilung „Finanzanalyse“ im Sinne der von der Schweizerischen Bankiervereinigung herausgegebenen «Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse» erstellt und unterliegt folglich nicht diesen Richtlinien. Dieses Dokument ist kein Prospekt im Sinne von Artikel 652a bzw. 1156 des schweizerischen Obligationenrechts oder Artikel 27 ff. des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange AG.

Dieses Dokument und die darin enthaltenen Informationen dürfen nicht an Personen, die möglicherweise US-Personen nach der Definition der Regulation S des US Securities Act von 1933 sind, verteilt und/oder weiterverteilt werden. Definitionsgemäss umfasst «US Person» jede natürliche US-Person oder juristische Person, jedes Unternehmen, jede Firma, Kollektivgesellschaft oder sonstige Gesellschaft, die nach amerikanischem Recht gegründet wurde. Im Weiteren gelten die Kategorien der Regulation S.

This publication and the information contained herein must not be distributed and/or redistributed to, used or relied upon by, any person (whether individual or entity) who may be a US person under Regulation S under the US Securities Act of 1933. By definition, "US person" includes any US resident, any corporation, company, partnership or other entity organised under any law of the United States. The categorisation under Regulation S likewise applies.

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die Jahres- und Halbjahresberichte sind bei der Swisscanto Fondsleitung AG, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich, [www.swisscanto.ch](http://www.swisscanto.ch) und der Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich kostenlos erhältlich.