

# Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible Switzerland indirect (I) DT CHF

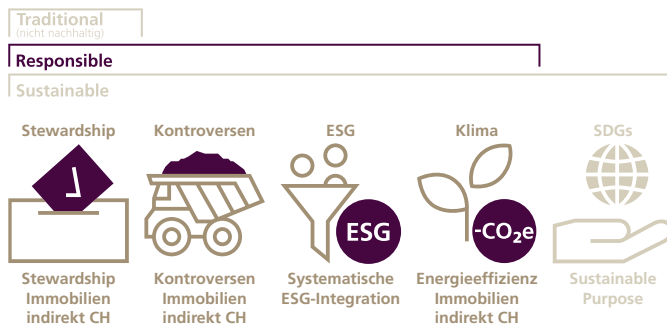
Immobilien | thesaurierend | Dezember 2023

## Fondsbeschreibung

Das Anlageuniversum des Fonds beinhaltet Immobilienfonds, die in Schweizer Immobilien investieren. Zusätzlich wird selektiv in Immobilien-Gesellschaften mit Fokus auf Schweizer Liegenschaften zur Optimierung des Rendite-/Risikoprofils investiert. Die Grundlage des Investitionsentscheids bildet ein mehrstufiger, fundamentaler Anlageprozess.

## 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.
- Ausschlüsse in Anlehnung an SVVK-ASIR kommen in allen drei Produktlinien (Traditional (nicht nachhaltig), Responsible und Sustainable) zur Anwendung.

## Profil/Eignung

Dieses Produkt ist für Anleger geeignet, welche

- mindestens einen mittelfristigen Anlagehorizont haben.
- an der Entwicklung des Schweizer Immobilienmarktes teilhaben möchten.
- die Möglichkeit haben wollen, Fondsanteile täglich zu kaufen oder zu verkaufen.

## Risikoindikator

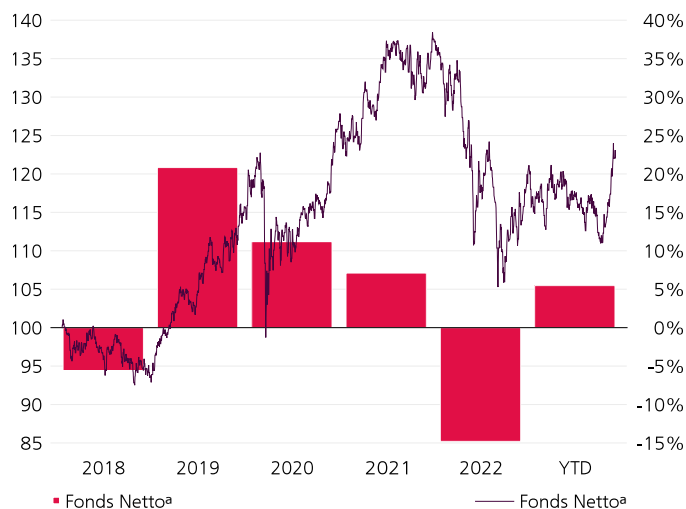
tief 1 2 3 4 5 6 7 hoch

## Fondsdaten

NAV pro Anteil (29.12.2023)	CHF 150.91
52-Wochen-Hoch (21.12.2023)	CHF 153.26
52-Wochen-Tief (01.11.2023)	CHF 137.20
Fondsdomizil	Schweiz
Referenzwährung Anteilsklasse	CHF
Fondswährung	CHF
Abschluss Rechnungsjahr	31.10.
Valoren Nummer	19360088
ISIN-Nummer	CH0193600886
Bloomberg	ZKBISIT SW
Lancierungsdatum Anteilsklasse	16.10.2012
Lancierungsdatum Fonds	25.09.2012
Start Performancemessung	01.11.2012
Klassenvermögen (Mio.)	CHF 8.42
Fondsvermögen (Mio.)	CHF 1'247.50
Ausstehende Anteile	55'704.095
Benchmark	SXI Real Estate® Broad Funds TR
Pauschale Management Fee p.a.	0.37%
Pauschale Verwaltungskomm. p.a.	0.55%
Total Expense Ratio p.a.	1.26%
Swinging Single Pricing	Ja
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 p.a.	5J p.a.	10J p.a.
Fonds Netto <sup>a</sup>	5.13	4.89	5.47	-1.27	5.27	5.11
Fonds Brutto <sup>b</sup>	5.17	5.03	6.03	-0.74	5.84	5.69
Benchmark	5.27	5.00	5.03	-1.48	5.04	5.15

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

Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	YTD
Fonds Netto <sup>a</sup>	-5.58	20.83	11.19	7.10	-14.80	5.47
Fonds Brutto <sup>b</sup>	-5.07	21.47	11.78	7.68	-14.34	6.03
Benchmark	-5.32	20.67	10.81	7.32	-15.17	5.03

## Risikokennzahlen annualisiert/realisiert

	1J	3J	5J
Volatilität Fonds	9.60%	9.52%	9.65%
Volatilität Benchmark	9.93%	9.89%	9.87%
Beta	0.97	0.96	0.98
Sharpe Ratio	0.42	-0.14	0.56
Jensen's Alpha	0.54%	0.16%	0.35%
Information Ratio	0.79	0.37	0.38

## Positionskennzahlen

	Fonds	BM
Anzahl Positionen	49	42

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

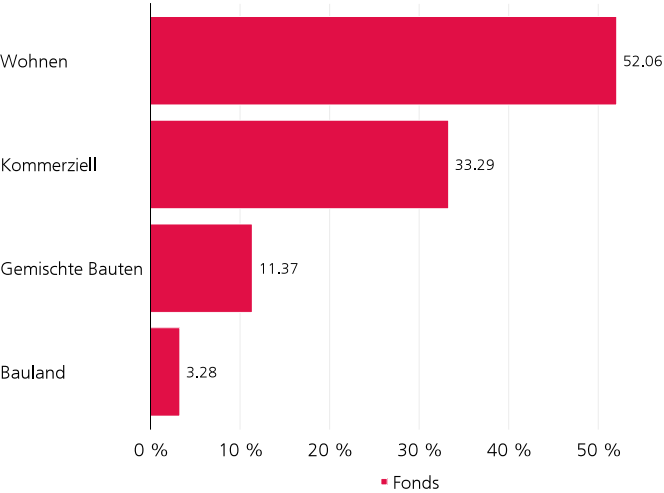
<sup>2</sup> Geringe Abweichungen können aufgrund von Rundungen auftreten.

<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.

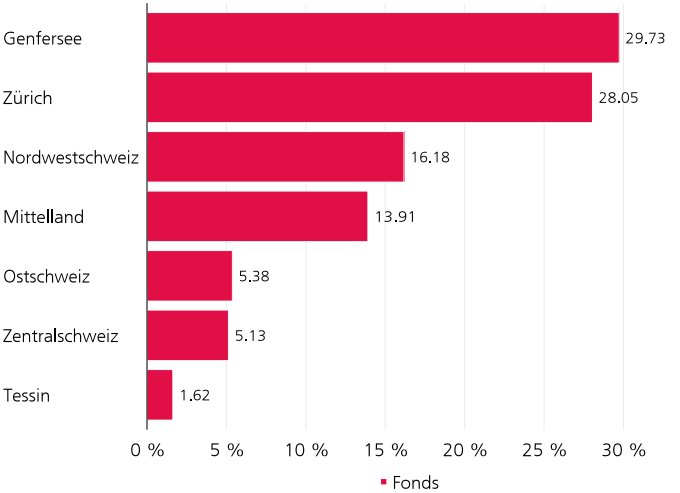
<sup>b</sup> Die abgebildete Bruttowertentwicklung zeigt die Entwicklung vor Abzug aller regelmässig anfallenden Fondsgebühren.

# Breakdowns

Aufteilung nach Nutzungsart in %



Aufteilung nach Regionen in %



Die grössten Positionen in %

	Fonds
UBS Sima	16.48
CS Siat	6.84
UBS Anfos	4.98
CS LivingPlus	4.86
Schroder ImmoPLUS	4.07

# 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 Ausschlüsse in Anlehnung an SVVK-ASIR kommen in allen Produktlinien zur Anwendung (auch bei den nicht nachhaltig verwalteten Vermögen). Diese beinhalten vor allem Hersteller geächteter Waffen und können neben Unternehmen auch Staaten umfassen.

## Stewardship - Stewardship Immobilien indirekt CH



Um sicherzustellen, dass auch bei den indirekten Immobilienanlagen entlang der Wertschöpfungskette der Immobilien soziales Engagement erfolgt, werden die Gesellschaften aufgefordert, über die soziale Integration zu rapportieren. Je weiter die soziale Integration der verschiedenen Stakeholder fortgeschritten ist, desto stärker werden die Nachhaltigkeitsaspekte im Investitionsprozess gewichtet.

## Kontroversen - Kontroversen Immobilien indirekt CH



Unternehmen/Zielfonds, die in ihrer Geschäftsstrategie keine Nachhaltigkeitsstrategie integriert haben, werden aus dem Anlageuniversum ausgeschlossen. Mit diesem Ausschluss wollen wir Unternehmen/Zielfonds dazu bewegen, ihre Geschäftstätigkeit auf ein nachhaltiges Fundament zu stellen.

## ESG - Systematische ESG-Integration



Die systematische Analyse von ESG-Kriterien ist integraler Bestandteil des aktiven Anlageprozesses mit dem Ziel, Risiken und Opportunitäten aufgrund von ESG-Trends frühzeitig zu erkennen. ESG-Kriterien ergänzen die reine Finanzanalyse und führen zu fundierteren Anlageentscheidungen.

## Klima - Energieeffizienz Immobilien indirekt CH



Bei den indirekten Immobilienanlagen werden die jährlichen Fortschritte bezüglich Reduktion der CO<sub>2</sub>e-Intensität der Investitionen gemessen und gegenübergestellt. Dies geschieht anhand des CO<sub>2</sub>e-Ausstosses pro m<sup>2</sup> und Jahr. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften und Fonds, welche das Reduktionsziel nicht einhalten, ohne dass dafür plausible Gründe vorliegen, werden innert angemessener Frist veräussert.

## SDGs - Sustainable Purpose



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.
- Ausschlüsse in Anlehnung an SVVK-ASIR kommen in allen drei Produktlinien (Traditional (nicht nachhaltig), Responsible und Sustainable) zur Anwendung.

## 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 (FCKW). Alle diese Gase weisen eine unterschiedliche Verweildauer in der Atmosphäre aus und tragen nicht in gleicher 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

VV-Kunden oder institutionelle Anleger

## Anlegerkreis - Beschreibung

Die D Klasse wird allen institutionellen Anlegern sowie allen Vermögensverwaltungskunden angeboten. Der zweite Buchstabe «T» gibt Aufschluss darüber, dass die Klasse die Erträge reinvestiert (thesaurierend). Es wird eine pauschale Verwaltungskommission belastet.

## Pauschale Verwaltungskommission (PVK)

Mit der PVK werden die Fondsleitung und -administration, das Asset Management und - sofern entschädigt - der Vertrieb des Fonds wie auch die Depotbank für die von ihr erbrachten Dienstleistungen abgegolten.

## 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)

Situative Korrektur des für die Berechnung des Ausgabe- und Rücknahmepreises massgebenden Inventarwertes nach oben oder unten je nach überwiegenden Anteilsgängen oder Rücknahmen, wobei sich der Korrektur (Swing)-Faktor nach der Höhe der Kosten richtet, die dem Anlagefonds bei der Anpassung des Portefeuilles an die zu- bzw. abgeflossenen Mittel entstehen (neutralisiert die den Anlagefonds bei der Anpassung des Vermögens an Mittelzu- und -abflüsse entstehenden Kosten). Die ausgewiesene Wertentwicklung (Brutto/Netto) kann eine Swing-Price Anpassung beinhalten.

## 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 Jensens 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 eingegangenem aktiven Risiko erzielt wurde resp. inwieweit sich das aktive Risiko durch eine höhere Rendite ausbezahlt hat.

## 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 Swisssanto 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 Swisssanto Fondsleitung AG, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich, [www.swisssanto.ch](http://www.swisssanto.ch) und der Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich kostenlos erhältlich.