

# Swisscanto (CH) IPF I Index Real Estate Fund North America indirect NT CHF

Immobilier | à capitalisation | Mars 2024

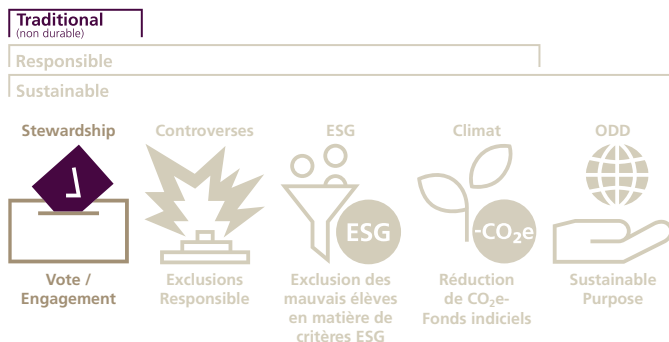
## Description du fonds

L'objectif du fonds consiste à répliquer les caractéristiques de rendement et de risque de l'indice de référence. Le cercle d'investisseurs de ce compartiment est limité aux institutions suisses de prévoyance professionnelle (2e pilier).

Nous avons modifié le benchmark le 2 février 2020 (benchmark historique: FTSE EPRA Nareit North America Index (NR)).

## Gamme de produits et application des approches de durabilité

Lors de la sélection des placements, les gammes de produits et approches illustrées ci-après et décrites dans les « Explications sur les gammes de produits et les approches de durabilité » sont appliquées.



### Remarque:

- Les lignes de produits et approches grisées ne s'appliquent pas à la présente fortune.
- Des exclusions basées sur SVVK-ASIR sont appliquées dans les trois lignes de produits (Traditional (non durable), Responsible et Sustainable).

## Swisscanto Sustainability Rating

 haut **A B C D E F G** bas

## Profil/Adéquation

Ce produit convient aux investisseurs qui

- disposent d'un horizon de placement à long terme.
- participer à l'évolution des marchés immobiliers en Amérique du Nord et bénéficier des opportunités de rendement de l'indice de référence sous-jacent. Un rendement excédentaire par rapport à l'indice de référence ne peut être escompté.

## Indicateur de risque

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

## Données relatives au fonds

NAV par part (28.03.2024)	CHF 174.94
VNI max. sur 52 sem. (28.03.2024)	CHF 174.94
VNI min. sur 52 sem. (25.10.2023)	CHF 141.60
Domicile du fonds	Suisse
Monnaie de référence classe	CHF
Monnaie du fonds	CHF
Clôture exercice annuel	30.04.
N° de valeur	21580473
ISIN-No	CH0215804730
Bloomberg	ZKBNARE SW
Date de lanc. de la cat. de parts	15.10.2013
Date de lancement du fonds	15.10.2013
Première mesure de la performance	01.11.2013
Taille de la classe (en Mio)	CHF 194.66
Actif net du fonds (en Mio)	CHF 194.66
Parts en circulation	1'112'743.334
Méthode de placement	Réplication complète
Prêt de titres	Non
Benchmark	FTSE EPRA Nareit North America Index TR Gross
Comm. forfait. de management p.a.	0.00%
Comm. forfait. de gest. (fl. fee) p.a.	0.00%
Total Expense Ratio p.a.	0.00%
Frais d'émission en faveur du fonds	0.03%
Frais de rachat en faveur du fonds	0.03%
Société de gestion	Swisscanto Fondsleitung AG, Zurich
Gestion de portefeuille	Zürcher Kantonalbank
Banque dépositaire	Zürcher Kantonalbank

# Performance

## Performance indexée et performance en %<sup>1</sup>



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

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

Depuis	1m	3m	1a	3a	5a	10a
				p.a.	p.a.	p.a.
Fonds net <sup>a</sup>	4.27	6.33	7.69	1.55	1.01	5.99
Fonds brut <sup>b</sup>	4.27	6.33	7.69	1.55	1.01	5.99
Benchmark	4.29	6.33	7.80	1.65	0.88	5.27

## Performance annuelle en %<sup>1,2</sup>

Année	2019	2020	2021	2022	2023	YTD
Fonds net <sup>a</sup>	22.19	-17.51	46.72	-23.72	2.69	6.33
Fonds brut <sup>b</sup>	22.19	-17.51	46.72	-23.72	2.69	6.33
Benchmark	20.87	-17.65	46.98	-23.68	2.82	6.33

## Chiffres relatifs au risque annualisés/réalisés

	1a	3a	5a
Tracking error	0.09%	0.07%	0.17%
Volatilité fonds	13.04%	18.23%	20.84%
Volatilité benchmark	13.07%	18.26%	20.91%
Sharpe Ratio	0.45	0.07	0.05

## Données de portefeuille

	Fonds	BM
Nombre de positions	120	120

<sup>1</sup> Année/période: Depuis la première mesure de la performance ou sur les cinq dernières années/périodes au plus.

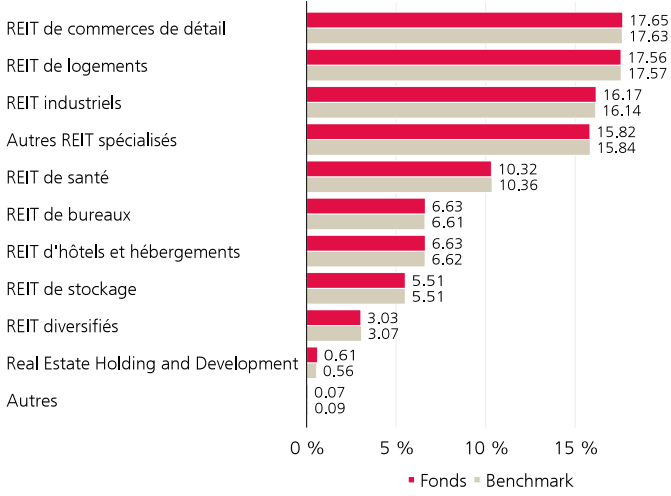
<sup>2</sup> Les petits écarts peuvent apparaître en raison des arrondis.

<sup>a</sup> 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.

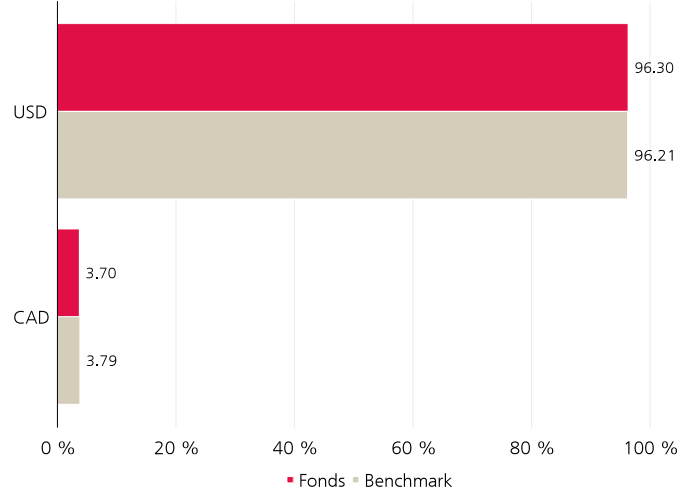
<sup>b</sup> L'accroissement de valeur brut indiqué représente l'évolution avant déduction de toutes les commissions de fonds régulières.

# Breakdowns

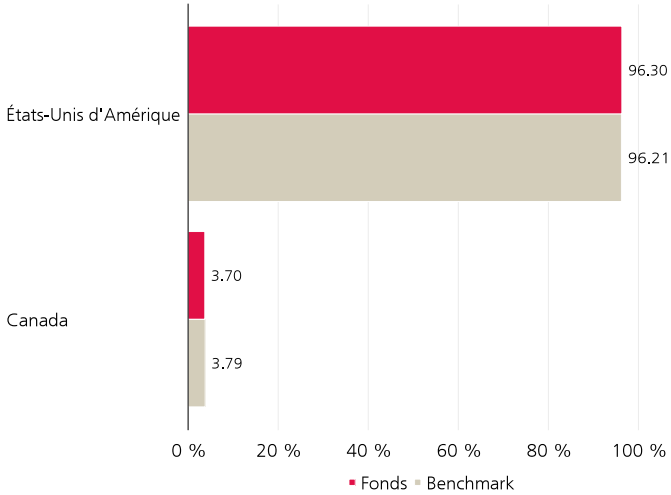
## Allocation par secteur en %



## Allocation par monnaie en %



## Allocation par pays en %



## Positions principales en %

	Fonds	BM
Prologis Inc	11.26	11.32
Equinix Inc	7.23	7.26
Welltower Inc	4.84	4.88
Simon Property Group Inc	4.77	4.78
Public Storage	4.27	4.28
Realty Income Corp	4.21	4.24
Digital Realty Trust Inc	4.09	4.10
VICI Properties Inc	2.88	2.90
Extra Space Storage Inc	2.87	2.90
AvalonBay Communities Inc	2.47	2.48

# Explications sur les gammes de produits et les approches de durabilité

## Gammes de produits

L'offre de produits durables comprend deux gammes de produits dans lesquelles sont appliquées différentes approches de durabilité. La gamme de produits « Responsable » comprend toujours l'application de critères d'exclusion, l'analyse ESG systématique comme partie intégrante du processus de placement, ainsi qu'une réduction de l'intensité en CO<sub>2</sub>e des placements. Outre les approches susmentionnées, la gamme de produits « Sustainable » comprend l'application d'exclusions encore plus étendues et investit également dans des leader ODD ou des leader ESG (Sustainable Purpose). Les exclusions basées sur SVVK-ASIR s'appliquent à toutes les lignes de produits (y compris aux actifs non gérés durablement). Celles-ci comprennent principalement des fabricants d'armes prohibées et peuvent inclure des entreprises ainsi que des Etats.

## Stewardship - Vote / Engagement



En tant qu'actionnaire, nous nous engageons activement dans un dialogue continu avec les directions des entreprises. Ce dialogue s'inscrit dans le cadre des directives d'engagement de la gestion des actifs de la Zürcher Kantonalbank. Les entreprises sont notamment tenues de formuler des objectifs ambitieux de réduction des gaz à effet de serre, de les mettre en oeuvre de manière cohérente et d'en rendre compte de manière transparente. Nos activités et nos directives d'engagement sont publiés sur <https://www.zkb.ch/en/home/asset-management/sustainability/investment-stewardship.html>. Nos directives de vote se fondent sur les principes suisses et internationaux de gouvernance d'entreprise ainsi que sur les Principes pour l'investissement responsable des Nations unies (UN PRI). Le seuil d'exercice des droits de vote sur les marchés étrangers est de CHF 5m par position d'action. Pour les actions suisses, nous votons de manière générale. De plus amples informations sur notre comportement de vote peuvent être consultées à l'adresse suivante : <https://www.swisscanto.com/voting>

## Controverses - Exclusions Responsable



Application de critères d'exclusion supplémentaires - en plus des exclusions basées sur SVVK-ASIR - afin de réduire les risques de durabilité et de ne pas investir dans des titres dont les modèles d'affaires sont critiques en termes de développement durable. Les critères d'exclusion concernent les entreprises liées à l'extraction de charbon (hors production de métaux; > 5% du chiffre d'affaires)\*, aux réserves de charbon (hors production de métaux)\*, à la fabrication d'armes et de munitions, à la fabrication d'équipements militaires (> 5% du chiffre d'affaires), à la création de contenus pornographiques, au travail des enfants et/ou ayant commis des infractions au Pacte mondial des Nations unies (hors obligations Green et Sustainability, le cas échéant). Les infractions aux principes du Pacte mondial des Nations unies pris en compte dans notre sélection sont réexaminées en détail par nos analystes. Dans le cadre de cet engagement, nous recherchons le dialogue et encourageons les entreprises à modifier leur comportement. Si aucune modification n'est apportée dans un délai raisonnable, les placements existants doivent être liquidés.  
\*Hors obligations Green et Sustainability

## ESG - Exclusion des mauvais élèves en matière de critères ESG



L'univers des titres est réduit en excluant les titres qui ne respectent pas bien les critères ESG par rapport à leurs pairs (« Laggard-Out »).

## Climat - Réduction de CO<sub>2</sub>e- Fonds indiciels



Le Gestionnaire d'actifs réduit l'intensité en CO<sub>2</sub>e moyenne des placements dans des portefeuilles Responsable indexés d'au moins 20% par rapport à l'indice de référence. Pour les portefeuilles incluant des placements dans des obligations d'Etat ou des obligations d'émetteurs quasi-publics, cette part est exclue de la valeur cible susmentionnée (valable pour le portefeuille et l'indice de référence). Pour cette part, le Gestionnaire d'actifs vise une intensité en CO<sub>2</sub>e moyenne des placements inférieure à celle de l'indice de référence (sans fixer de réduction minimale). Pour calculer les intensités moyennes en CO<sub>2</sub>e, le Gestionnaire d'actifs rapporte les données sur les émissions de CO<sub>2</sub>e au chiffre d'affaires pour les entreprises et au produit intérieur brut pour les Etats.

## ODD - Sustainable Purpose



L'approche « Sustainable Purpose » se concentre sur le rendement en investissant dans des entreprises et des Etats présentant une utilité sociale (champions ODD). Les leaders ODD utilisent leur force d'investissement pour créer des produits et des services respectueux de l'environnement et socialement responsables. Ils contribuent ainsi à la réalisation d'un ou plusieurs objectifs de développement durable (ODD) de l'ONU. A des fins de diversification, il est également possible d'investir dans des titres considérés comme supérieurs à la moyenne pour ce qui est des critères ESG au moyen d'une approche « best in class » (leaders ESG).

### Remarque:

- Les lignes de produits et approches grisées ne s'appliquent pas à la présente fortune.
- Des exclusions basées sur SVVK-ASIR sont appliquées dans les trois lignes de produits (Traditional (non durable), Responsable et Sustainable).

## 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](https://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.

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

Les équivalents CO<sub>2</sub> (CO<sub>2</sub>e) sont une unité permettant d'uniformiser l'effet climatique des gaz à effet de serre que sont le dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>), le méthane (CH<sub>4</sub>), le gaz hilarant (N<sub>2</sub>O) 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.

## Swisscanto Sustainability Rating

Le Swisscanto Sustainability Rating fournit des informations sur le degré de durabilité actuel du portefeuille. Il est calculé à partir des valeurs des fortunes collectives et des titres individuels contenus dans le portefeuille et réparti en sept catégories de durabilité, allant de A (niveau le plus élevé) à G (niveau le plus bas). Pour calculer le rating, nous évaluons les entreprises et les Etats de manière dédiée sur les 4 piliers de notre recherche en durabilité : secteurs d'activité controversés (Controversy), gestion d'entreprise durable (ESG), émissions de gaz à effet de serre (Climate) et impact des produits sur l'environnement et la société (Sustainable Purpose). Le classement de durabilité de Swisscanto est recalculé une fois par trimestre.

# Commentaire sur le fonds

## Investisseurs visés - Désignation

Investisseurs institutionnels avec contrat requis

## Investisseurs visés - Description

La tranche N est proposée aux seuls investisseurs de la Zürcher Kantonalbank qui ont conclu un contrat individuel de gestion de fortune, aux investisseurs institutionnels qui ont conclu un contrat individuel de placement ainsi qu'aux investisseurs d'autres partenaires de coopération de Swisscanto Direction de Fonds SA ayant conclu un contrat correspondant. Il est également impératif de conclure un contrat de coopération. La deuxième lettre «T» précise que la tranche réinvestit ses dividendes (à théaurisation).

## 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.

## Commission classe N

La commission forfaitaire de la classe N est affichée avec une valeur de 0%, car la CFG est prélevée dans le cadre du mandat de gestion de fortune.

## Commission forfaitaire de management (CFM)

La CFM sert à rémunérer l'Asset Management et, le cas échéant, la distribution du fonds. La CFM fait partie de la CFG.

## Total Expense Ratio (TER)

Le TER représente les commissions imputées en continu à la fortune du fonds (charges d'exploitation) et s'exprime sous forme d'un pourcentage de la fortune du fonds. Le montant indiqué correspond au TER du dernier exercice écoulé et ne garantit pas un montant semblable à l'avenir.

## Frais d'émission et de rachat en faveur du fonds ("crossing")

La factsheet mentionne les frais actuellement en vigueur et les frais maximum encourus. La direction du fonds crédite intégralement les frais d'émission et de rachat aux compartiments correspondants afin de protéger les investisseurs existants ou de couvrir les frais de transaction. Les frais d'émission et de rachat en faveur du fonds sont réduits dans la mesure où les émissions et les rachats peuvent être compensés entre eux lors d'un jour ouvrable bancaire (ou « crossing »). Cela permet éventuellement de réduire les frais. Voir le contrat de fonds pour de plus amples informations.

## 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.

## 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.

### Tracking error

L'erreur de suivi décrit la volatilité des différences de rendement entre un fonds et son indice de référence. L'erreur de suivi est une mesure du risque actif du Portfolio Manager. Un fonds géré passivement affiche une erreur de suivi faible.

### 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.

### 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).

### 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).

### Rapports

- L'établissement du présent rapport se fonde sur les données de MSCI Inc. ([www.msci.com](http://www.msci.com)).
- La répartition en fonction des secteurs et de la solvabilité est catégorisée en fonction du fournisseur d'indices.
- Copyright 2024 MSCI Inc. Tous droits réservés.

### Mentions juridiques

Le présent document est fourni à titre de publicité et d'information uniquement. Il est exclusivement destiné à la distribution en Suisse et ne s'adresse pas aux personnes situées dans d'autres pays ni à celles dont la nationalité ou le domicile n'autorise pas l'accès à de telles informations en raison de la réglementation en vigueur. Nous attirons l'attention sur le fait que la performance historique ne constitue pas un indicateur de la performance actuelle ou future et que les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés lors de l'émission ou du rachat des parts.

Ce document a été établi avec le plus grand soin et en toute bonne foi par Swisssanto Direction de Fonds SA et la Zürcher Kantonalbank. Celles-ci ne donnent toutefois aucune garantie quant à son contenu et à son exhaustivité et déclinent toute responsabilité en cas de pertes découlant de l'utilisation de ces informations. Le document ne constitue ni une offre, ni une recommandation de souscription ou de rachat (d'achat ou de vente) d'instruments financiers ou de prestations bancaires, et ne dispense pas son destinataire de former son propre jugement. En particulier, le destinataire est invité à vérifier, éventuellement avec l'aide d'un conseiller, l'adéquation des informations avec sa propre situation personnelle ainsi que leurs conséquences juridiques, réglementaires, fiscales et autres. L'investissement dans un produit ne devrait se faire qu'après une étude approfondie du prospectus de vente en vigueur. Le présent document n'a pas été rédigé par le service « Analyse financière » au sens des « Directives en vue de garantir l'indépendance de l'analyse financière » publiées par l'Association suisse des banquiers et, en conséquence, il ne respecte pas ces directives. Le présent document ne constitue en aucun cas un prospectus au sens de l'article 652a ou 1156 du Code des obligations suisse, ou de l'article 27 et suiv. du Règlement de cotation de la société SIX Swiss Exchange SA.

Ce document et les informations qu'il contient ne doivent pas être distribués et/ou transmis à des personnes qui peuvent être des « US persons » au sens de la définition donnée par la Regulation S du US Securities Act de 1933. Selon cette définition, le terme « US person » recouvre toute personne physique ou morale américaine, toute entreprise, toute société en nom collectif ou toute autre société de droit américain. Par ailleurs, les catégories de la Réglementation S s'appliquent.

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.

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, le document d'informations clés ainsi que les rapports annuels et semestriels sont disponibles gratuitement auprès de Swisssanto Direction de Fonds SA, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich, [www.swisssanto.ch](http://www.swisssanto.ch) et de la Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich.