

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

Immobilier | à capitalisation | Avril 2025 - Communication à caractère promotionnel

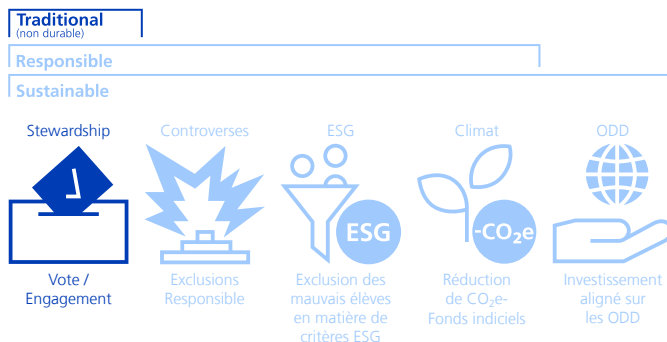
## Description du fonds

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 gammes de produits et les approches représentées en couleur plus claire ne s'appliquent pas aux actifs en question.
- 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

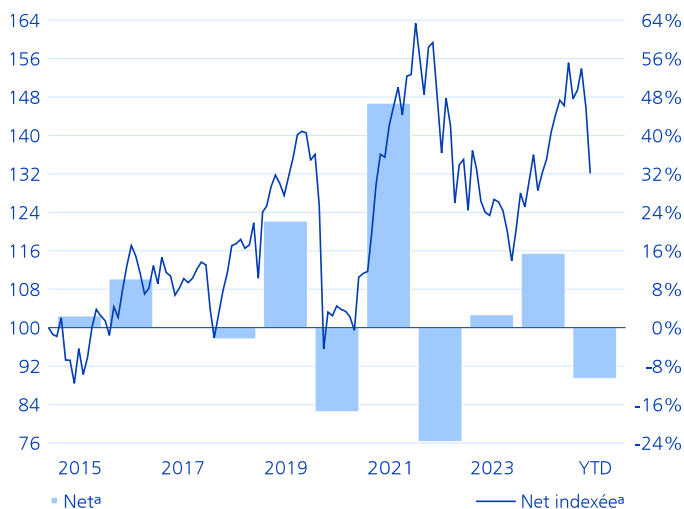
bas **1** **2** **3** **4** **5** **6** **7** haut

## Données relatives au fonds

NAV par part (30.04.2025)	CHF 169.94
VNI max. sur 52 sem. (26.11.2024)	CHF 200.90
VNI min. sur 52 sem. (11.04.2025)	CHF 159.14
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 161.16
Actif net du fonds (en Mio)	CHF 161.16
Parts en circulation	948'334.818
Méthode de placement	Réplication complète
Prêt de titres	Non
Benchmark	FTSE EPRA Nareit North America Index TR Gross
Comm. forfait. de gest. (fl. fee) p.a.	0.00%
Total Expense Ratio p.a.	0.00%
Frais d'émission en faveur du fonds	0.02%
Frais de rachat en faveur du fonds	0.02%
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	Net <sup>a</sup>	Brut <sup>b</sup>	Benchmark
1 mois	-9.39	-9.39	-9.40
3 mois	-11.60	-11.60	-11.63
1 an	2.76	2.76	2.78
3 ans p.a.	-6.06	-6.06	-6.01
5 ans p.a.	5.05	5.05	5.15
10 ans p.a.	3.54	3.54	2.96

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

Année	Net <sup>a</sup>	Brut <sup>b</sup>	Benchmark
YTD	-10.56	-10.56	-10.61
2024	15.48	15.48	15.60
2023	2.69	2.69	2.82
2022	-23.72	-23.72	-23.68
2021	46.72	46.72	46.98
2020	-17.51	-17.51	-17.65
2019	22.19	22.19	20.87
2018	-2.35	-2.35	-3.93
2017	0.21	0.21	-0.95
2016	10.15	10.15	8.64
2015	2.44	2.44	1.41

## Chiffres relatifs au risque annualisés/réalisés

	1a	3a	5a
Tracking error	0.06%	0.07%	0.07%
Volatilité fonds	16.03%	18.44%	17.28%
Volatilité benchmark	16.05%	18.47%	17.31%
Sharpe Ratio	0.11	-0.39	0.27

## 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 5 ou 10 dernières années/périodes au plus.

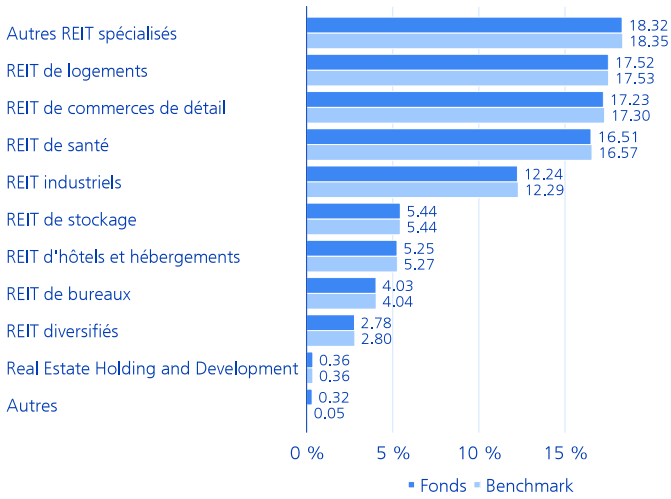
<sup>2</sup> Les petits écarts peuvent apparaître en raison des arrondis.

<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.

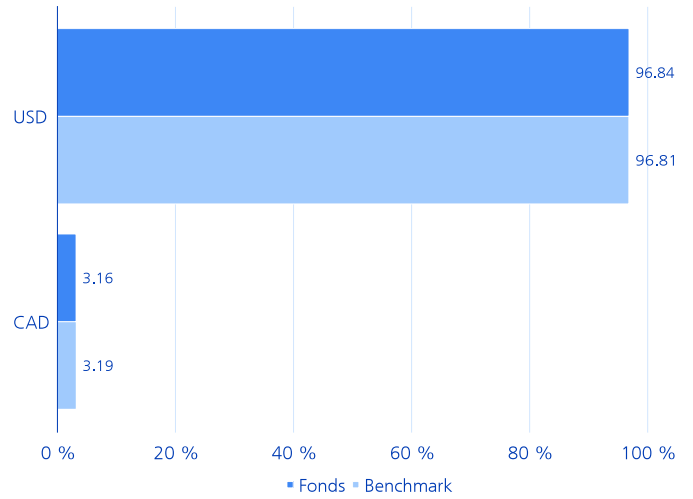
<sup>b</sup> L'accroissement de valeur brut indiqué représente l'évolution avant déduction de toutes les commissions de fonds régulières.

# Breakdowns

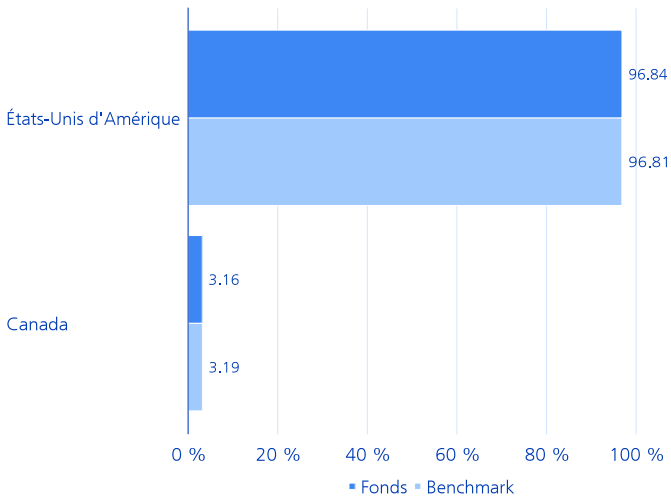
## Allocation par secteur en %



## Allocation par monnaie en %



## Allocation par pays en %



## Positions principales en %

	Fonds	BM
Prologis Inc	8.25	8.27
Welltower Inc	8.21	8.23
Equinix Inc	7.25	7.27
Digital Realty Trust Inc	4.65	4.66
Simon Property Group Inc	4.46	4.46
Realty Income Corp	4.40	4.41
Public Storage	4.16	4.16
VICI Properties Inc	2.94	2.95
Extra Space Storage Inc	2.67	2.68
AvalonBay Communities Inc	2.61	2.61

# 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 le management des entreprises. Ce dialogue s'inscrit dans le cadre des directives d'engagement de l'Asset Management 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 œuvre de manière rigoureuse et d'en rendre compte de manière transparente. Nos activités et lignes directrices en matière d'engagement sont publiés sur <https://www.zkb.ch/fr/accueil/asset-management/durabilite/investment-stewardship.html>. Notre politique de vote se fonde sur les principes suisses et internationaux de gouvernance d'entreprise ainsi que sur les Principes pour l'Investissement Responsable des Nations Unies (UN PRI). En ce qui concerne nos marchés étrangers, le seuil pour l'exercice des droits de vote est fixé à CHF 2 millions par position en actions. Pour les actions suisses, nous votons de manière systématique. Nous publions notre comportement de vote de manière transparente sur : <https://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 - Investissement aligné sur les ODD



Cette approche mise sur les rendements en investissant dans des entreprises et des Etats à utilité sociale (appelés "SDG leaders"). Les "SDG leaders" utilisent leur capacité d'investissement pour développer des produits et services respectueux de l'environnement et socialement responsables. Ils contribuent ainsi à la réalisation d'un ou plusieurs Objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies. Afin d'assurer une diversification, une approche Best-In-Class permet également d'investir dans des titres considérés comme supérieurs à la moyenne en matière de critères ESG (appelés "ESG leaders").

### Remarque:

- Les gammes de produits et les approches représentées en couleur plus claire ne s'appliquent pas aux actifs en question.
- 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.

## MSCI® ESG

Bien que les fournisseurs de données de la Zürcher Kantonalbank, notamment MSCI ESG Research LLC et ses sociétés affiliées (les « Parties ESG »), obtiennent des informations (les « Informations ») auprès de sources qu'ils considèrent comme fiables, aucune des Parties ESG ne garantit l'originalité, l'exactitude et/ou l'exhaustivité des données contenues dans le présent document, et ces Parties rejettent expressément toute garantie expresse ou implicite, y compris concernant la valeur marchande et la pertinence pour un usage particulier. Les Informations sont destinées exclusivement à un usage interne et ne peuvent être reproduites ou rediffusées sous quelque forme que ce soit, ni servir de base ou de composante pour quelque instrument financier, produit ou indice financier que ce soit. De plus, aucune des Informations ne peut être utilisée en soi pour déterminer quels titres acheter ou vendre ou à quel moment les acheter ou les vendre. Aucune des Parties ESG ne saurait être tenue responsable des erreurs ou omissions liées aux données contenues dans le présent document, ni des dommages directs, indirects, spéciaux, punitifs, consécutifs ou autres (y compris la perte de bénéfices), même si elles avaient été avisées de la possibilité de tels préjudices.

# 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 thésaurisation).

## 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.

## 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.

## 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.

## Conditions de licence des fournisseurs de données externes

Avis de non-responsabilité concernant les indices de référence – CORPORATELSEG est l'administrateur de certains indices et indices de référence décrits en détail sur le site <https://www.lseg.com/en/ftse-russell/benchmarks>. Aucune autre information fournie, affichée ou contenue dans un service de LSEG n'est mise à disposition pour être utilisée en tant qu'indice de référence, que ce soit en lien avec un instrument financier, un contrat financier ou pour mesurer la performance d'un fonds de placement, ou de toute autre manière qui exigerait que l'information concernée soit gérée par un administrateur d'indices de référence conformément au Règlement sur les indices de référence (« Utilisation non autorisée »). LSEG ne vous accorde aucun droit d'accéder à ces informations ou de les utiliser dans le cadre d'une telle Utilisation non autorisée. Vous serez en infraction avec le Règlement sur les indices de référence et/ou tout contrat avec LSEG si vous le faites. En cas de constat d'une Utilisation non autorisée par quelque personne que ce soit, LSEG doit être informée aussitôt en fournissant tous les détails raisonnablement exigibles pour mettre fin à l'Utilisation non autorisée, le cas échéant. Non-

obstant ce qui précède, si vous avez conclu une licence directe avec un fournisseur tiers qui accepte ladite Utilisation non autorisée de ses informations, vous êtes seul(e) responsable du respect du Règlement sur les indices de référence, et LSEG ne saurait être tenue responsable de toute perte ou de tout préjudice résultant de ou associé à l'Utilisation non autorisée. LSEG et ses sociétés affiliées ne garantissent en aucun cas que toute information est fournie en conformité avec le Règlement sur les indices de référence et déclinent toute responsabilité pour toute perte ou tout préjudice découlant de ou associé à l'Utilisation non autorisée de l'information. Le « Règlement sur les indices de référence » désigne le règlement de l'UE 2016/1011 pour l'EEE, le règlement du Royaume-Uni sur les indices de référence pour le Royaume-Uni, et la législation équivalente pour tout autre pays. En cas de doute sur la définition d'une Utilisation non autorisée ou sur vos obligations en vertu du Règlement sur les indices de référence, nous vous conseillons de demander l'avis d'un professionnel.

### 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 2025 MSCI Inc. Tous droits réservés.

### Mentions juridiques

Ce document est à des fins d'information et de promotion uniquement. Il est destiné à être distribué en Suisse et ne s'adresse pas aux investisseurs d'autres pays. Il ne constitue ni une offre ni une recommandation d'acquies, 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. Ce document n'a pas été préparé par le département «Analyse financière» au sens des «Directives pour garantir l'indépendance de l'analyse financière» émises par l'Association suisse des banquiers et n'est donc pas soumis à ces directives.

© 2025 Zürcher Kantonalbank. Tous droits réservés.