

Swisscanto (CH) Index Real Estate Fund Switzerland indirect NT CHF

Immobili | a capitalizzazione | Ottobre 2025 - Materiale di marketing

Descrizione del fondo

Il fondo mira a raffigurare proventi e rischi congrui rispetto all'indice di riferimento.

Politica di sostenibilità

Questo patrimonio non è gestito in modo sostenibile. Ulteriori informazioni sul stewardship sono disponibili nelle spiegazioni.



Note:
- Le caratteristiche e gli approcci di sostenibilità indicati in colore sciarito non sono applicabili a questo patrimonio.
- Si applicano esclusioni in conformità con SVVK-ASIR (Associazione svizzera per investimenti responsabili).

Profilo/idoneità

Questo prodotto è adatto agli investitori che

- hanno un orizzonte d'investimento a lungo termine.
- partecipano all'andamento dei mercati immobiliari svizzeri e chedesiderano approfittare delle opportunità di rendimento dell'indice di riferimento sottostante. Non è possibile prevedere un sovrarendimento rispetto all'indice di riferimento.

Indicatore di rischio

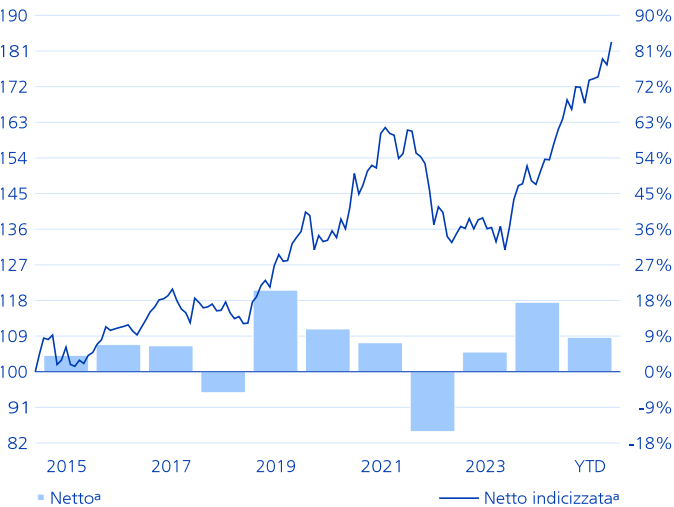
basso 1 2 3 4 5 6 7 alto

Dati del fondo

NAV per quota (31.10.2025)	CHF 208.03
Quot. max. 52 sett. (31.10.2025)	CHF 208.03
Quot. min. 52 sett. (12.11.2024)	CHF 180.41
Domicilio del fondo	Svizzera
Valuta di riferimento classe	CHF
Valuta del fondo	CHF
Chiusura dell'esercizio contabile	28.02.
Numero di valore	11705254
ISIN-No	CH0117052545
Bloomberg	ZSWREIN SW
Data di lancio della cat. d'invest.	07.01.2011
Data di lancio del fondo	07.01.2011
Inizio misurazione performance	01.02.2011
Patrimonio della classe (in Mio)	CHF 3'181.39
Patrimonio del fondo (in Mio)	CHF 3'848.32
Titoli in circolazione	15'292'877.429
Metodo di investimento	Replica completa
Prestito di valori mobiliari	No
Benchmark	SXI Real Estate® Broad Funds TR
Comm. di gest. forfett. (fl. fee) p.a.	0.00%
Total Expense Ratio p.a.	0.72%
Spese di emissione spett. al fondo	0.05%
Spese di riscatto spett. al fondo	0.05%
Società di gestione	Swisscanto Fondsleitung AG, Zurigo
Gestore del Portafoglio	Zürcher Kantonalbank
Banca depositaria	Zürcher Kantonalbank

Performance

Performance indicizzata e performance in %¹



Evoluzione indicizzata del valore (scala sinistra). Evoluzione del valore in percentuale per anno (scala destra).

Performance in %²

Da	Netto ^a	Lordo ^b	Benchmark
1 mese	3.24	3.24	3.24
3 mesi	5.05	5.05	5.04
1 anno	13.72	13.72	13.70
3 anni p.a.	11.38	11.38	11.42
5 anni p.a.	6.13	6.13	6.15
10 anni p.a.	5.94	5.94	5.96

Performance annuale in %^{1,2}

Anno	Netto ^a	Lordo ^b	Benchmark
YTD	8.69	8.69	8.67
2024	17.54	17.54	17.59
2023	4.97	4.97	5.03
2022	-15.12	-15.12	-15.17
2021	7.32	7.32	7.32
2020	10.81	10.81	10.81
2019	20.59	20.59	20.67
2018	-5.29	-5.29	-5.32
2017	6.56	6.56	6.60
2016	6.86	6.86	6.85
2015	4.13	4.13	4.17

Dati di rischio

annualizzati/realizzati	1a	3a	5a
Tracking error	0.04%	0.04%	0.04%
Volatilità Fondo	7.02%	7.60%	9.24%
Volatilità Benchmark	7.06%	7.63%	9.27%
Sharpe Ratio	1.77	1.28	0.61

Dati relativi al portafoglio

	Fondo	BM
Numero di posizioni	46	46

¹ Anno/periodo: Dall'inizio misurazione della performance o per gli ultimi 5 risp.10 anni/periodi.

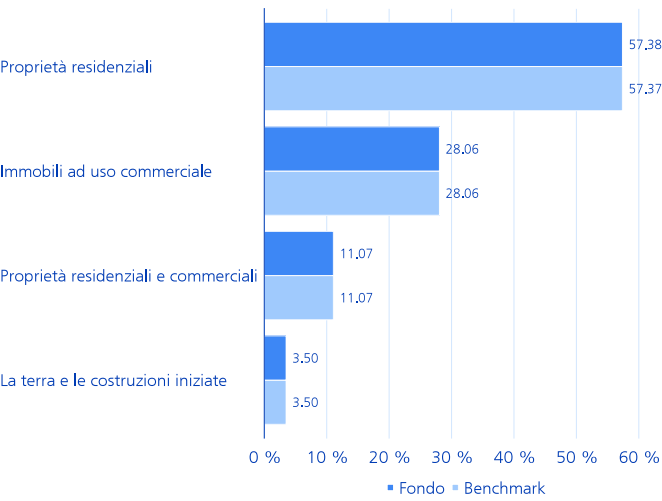
² Piccole deviazioni possono verificarsi a causa di arrotondamenti.

^a L'evoluzione del valore netto illustrata da intendersi al netto di tutte le regolari commissioni del fondo. Eventuali costi aggiuntivi che possono essere addebitati direttamente al patrimonio del fondo sono indicati nel prospetto di vendita del fondo.

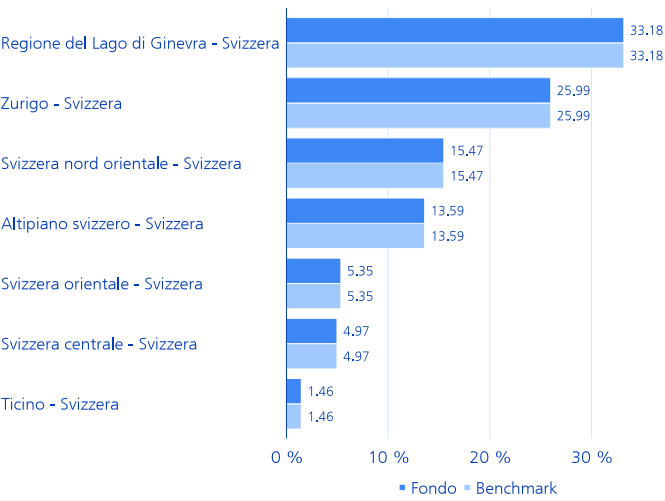
^b La performance lorda illustrata da intendersi al lordo di tutte le regolari commissioni del fondo.

Breakdowns

Ripartizione per tipo di utilizzo in % *



Ripartizione per regioni in % *



Le principali posizioni in %

	Fondo	BM
UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed Sima	15.71	15.71
UBS (CH) Property Fund - Swiss Residential Siat	5.38	5.38
UBS (CH) Property Fund - Swiss Residential Anfos	4.66	4.66
Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - A	4.20	4.20
UBS (CH) Property Fund - Direct LivingPlus	4.06	4.06
Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties	3.93	3.93
UBS (CH) Property Fund - Direct Green Property	3.71	3.71
IMMOFONDS Schweizerischer Immobilien-Anlagefonds	3.26	3.26
La Fonciere Parts	3.08	3.09
Solvalor 61	3.02	3.02

* Le indicazioni sulle ripartizioni si trovano nella spiegazione sul fondo.

Spiegazioni sull'approccio Investment Stewardship

Stewardship - Voting / Engagement



In qualità di azionista, ci impegniamo attivamente in un dialogo continuo con il management delle aziende. Questo avviene secondo le linee guida di engagement dell'Asset Management della Zürcher Kantonalbank. Le aziende sono tenute, tra l'altro, a formulare obiettivi ambiziosi di riduzione dei gas serra, a implementarli in modo coerente e a informare in modo trasparente. Pubblichiamo le nostre attività e linee guida di engagement in modo trasparente su <https://www.swisscanto.com/ch/it/istituzionale/sostenibilita/investment-stewardship.html>. Per l'esercizio del diritto di voto, disponiamo di direttive di voto interne orientate alla sostenibilità, basate sulle regole di corporate governance vigenti in Svizzera e a livello internazionale nonché sui Principi di investimento responsabile delle Nazioni Unite (UN PRI). Per quanto riguarda i nostri mercati esteri, la soglia per l'esercizio dei diritti di voto è fissata a CHF 2 milioni per posizione azionaria. Per le azioni svizzere, votiamo in modo capillare. Pubblichiamo i nostri voti in modo trasparente su: <https://swisscanto.com/voting>

Principi di sostenibilità

I principi di sostenibilità si applicano all'intero patrimonio o a una sua parte sostanziale. Informazioni dettagliate al riguardo sono contenute nel prospetto, nel contratto del fondo o nelle direttive d'investimento.

SVVK-ASIR

L'Associazione svizzera per gli investimenti responsabili (SVVK) è un'associazione di investitori istituzionali ed è stata fondata nel 2015. L'associazione fornisce servizi ai suoi membri affinché possano orientare le proprie decisioni di investimento verso l'ambiente, la società e l'economia.

Commenti sul fondo

Cerchia di investitori - Designazione

Investitori istituzionali con necessario contratto

Cerchia di investitori - Descrizione

La classe N è disponibile solo per investitori di Zürcher Kantonalbank con contratto di gestione patrimoniale individuale e investitori istituzionali con contratto di investimento individuale nonché investitori istituzionali di altri partner di cooperazione di Swisscanto Direzione di fondi SA in possesso di corrispondente contratto. Un presupposto aggiuntivo è dato dalla stipula di un contratto di cooperazione. La seconda lettera «T» indica che la classe prevede il reinvestimento dei proventi (a capitalizzazione).

Commissione di gestione forfettaria (CGF)

La CGF viene utilizzata per remunerare la direzione del fondo e l'amministrazione del fondo, l'Asset Management e (ove prevista) la distribuzione del fondo, nonché la banca depositaria per i servizi da essa resi.

Commissione classe N

La commissione forfettaria della classe N è indicata con 0%, poiché la CGF viene applicata nel quadro del mandato di gestione patrimoniale.

Total Expense Ratio (TER)

Il Total Expense Ratio (TER) indica i costi annuali che vengono continuamente addebitati al patrimonio del fondo ed è espresso in percentuale del patrimonio del fondo. L'indicazione corrisponde al livello del TER nell'ultimo esercizio chiuso e non garantisce un livello simile in futuro.

Spese di emissione e di riscatto spettanti al fondo ("crossing")

La scheda informativa elenca le spese attualmente valide e quelle massime. A protezione degli investitori esistenti e a copertura dei costi di transazione, la direzione del fondo accredita integralmente le spese di emissione e di riscatto ai rispettivi comparti. Le spese di emissione e di riscatto spettanti al fondo risultano ridotte laddove emissioni e riscatti possono compensarsi a vicenda in un determinato giorno lavorativo bancario (cosiddetto "crossing"). In questo modo è possibile eventualmente ridurre le spese. Per ulteriori informazioni si veda il contratto del fondo.

Swinging Single Pricing (SSP) indiretto

Secondo le indicazioni, dai dati di base si evince che il fondo non mostra alcun Swinging Single Pricing (SSP). Non è tuttavia possibile escludere un investimento in un fondo target con SSP indiretto.

Condizioni di licenza dei fornitori di dati esterni

SIX Index Ltd è la fonte del rispettivo indice e dei dati in esso contenuti. SIX Index Ltd non è stata coinvolta in alcun modo nella preparazione delle informazioni contenute nella presente relazione. SIX Index Ltd non fornisce alcuna garanzia di alcun tipo e declina ogni responsabilità (sia per negligenza che per altro) in relazione all'accuratezza, all'adeguatezza, alla correttezza, alla completezza, la tempestività e l'idoneità a qualsiasi scopo e qualsiasi errore, omissione o interruzione nel relativo indice o nei suoi dati. È vietata qualsiasi distribuzione o diffusione di informazioni provenienti da SIX Index Ltd.

Spiegazione dei rischi generali

Ogni investimento comporta specifici fattori di rischio, in particolare quelli connessi alle fluttuazioni di valore e di rendimento. Gli investimenti in monete estere sono soggetti alle oscillazioni dei cambi. Altri considerevoli rischi sono rappresentati dal rischio di custodia e dal rischio di controparte. Rimandiamo alla descrizione dettagliata dei diversi rischi elencati nel prospetto di vendita.

Indicatore di rischio

I dati storici impiegati per il calcolo della categoria di rischio e di rendimento non possono essere riutilizzati come riferimento affidabile per il profilo di rischio futuro. La categoria di rischio e di rendimento identificata può cambiare radicalmente. La categoria di rischio più bassa non può essere paragonata a un investimento privo di rischi. Non viene fornita alcuna garanzia né protezione del capitale. Il rischio di perdita del capitale è sostenuto dall'investitore.

Note sulle suddivisioni

– Piccole deviazioni possono verificarsi a causa di arrotondamenti.

Allocazioni del portafoglio

Tutte le allocazioni si riferiscono al capitale del fondo investito aggiustato al 100%. Piccole deviazioni delle differenze possono verificarsi a causa di arrotondamenti. La ponderazione del mercato monetario può includere l'esposizione sintetica della strategia di copertura azionaria.

Tracking Error

Il tracking error descrive la volatilità delle differenze di rendimento tra un fondo e il relativo indice di riferimento. Il tracking error è una misura per il rischio attivo del portfolio manager. I fondi a gestione passiva indicano un tracking error basso.

Volatilità

La volatilità è una misura del rischio statistico che indica con quale intensità i rendimenti assoluti di un investimento o di un portafoglio e il relativo valore medio oscillano in media all'anno.

Sharpe Ratio

L'indice di Sharpe è una misura della performance che indica il rendimento in eccesso (differenza tra il rendimento del portafoglio e il rendimento privo di rischio) al netto del rischio rispetto al rischio d'investimento assunto (volatilità).

Certificazione ISO

L'Asset Management di Zürcher Kantonalbank ha ottenuto la certificazione ISO 9001. Il marchio di garanzia ISP 9001 attesta che l'utilizzatore autorizzato dispone di un sistema di gestione che soddisfa i requisiti di un modello di norma corrispondente e riconosciuto e che è stato certificato/valutato con successo dall'Associazione Svizzera per Sistemi di Qualità e di Management (SQS).

Segnalazione

- Per stilare questo rapporto sono state utilizzate analisi e dati di MSCI Inc. (www.msci.com).
- Le ripartizioni per settori e solvibilità sono categorizzate secondo il fornitore dell'indice.
- Copyright 2025 MSCI Inc. Tutti i diritti riservati

Avvertenza legale

La presente pubblicazione ha scopo informativo e promozionale. È destinato alla distribuzione in Svizzera e non è rivolto agli investitori di altri paesi. Non costituisce un'offerta o una raccomandazione per acquisire, detenere o vendere strumenti finanziari o per ottenere servizi, né costituisce la base per alcun contratto o obbligo di alcun tipo.

Questo documento non è un prospetto né un documento informativo chiave. I prodotti e i servizi descritti in questo documento non sono disponibili per le persone statunitensi secondo le normative pertinenti. Contiene informazioni generali e non tiene conto degli obiettivi di investimento personali, della situazione finanziaria o delle esigenze specifiche di qualsiasi individuo. Le informazioni devono essere attentamente esaminate per la compatibilità con le circostanze personali prima di prendere una decisione di investimento. Si consiglia di chiedere consiglio a professionisti per la valutazione delle implicazioni legali, normative, fiscali e altre.

Il documento è stato preparato da Zürcher Kantonalbank con la consueta cura commerciale e può contenere informazioni provenienti da fonti terze accuratamente selezionate. Tuttavia, Zürcher Kantonalbank non garantisce l'accuratezza e la completezza delle informazioni in esso contenute e declina ogni responsabilità per danni derivanti dall'uso del documento o delle informazioni in esso contenute.

Si noti che qualsiasi informazione riguardante la performance storica non indica la performance attuale o futura, e che i dati di performance mostrati potrebbero non tenere conto delle commissioni e dei costi sostenuti durante l'emissione e il riscatto delle quote del fondo.

Per quanto riguarda le informazioni sulla sostenibilità, si noti che non esiste un quadro generalmente accettato né un elenco universalmente applicabile di fattori da considerare per garantire la sostenibilità degli investimenti in Svizzera.

L'unica base vincolante per l'acquisizione di fondi sono i documenti attuali del fondo (ad esempio, contratti di fondi, prospetti, documenti informativi chiave e relazioni annuali), che possono essere ottenuti da Swisscanto Fondsleitung AG, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurigo. Le opinioni e le valutazioni contenute in questo documento riguardanti titoli e/o emittenti non sono state redatte secondo le norme sull'indipendenza degli analisti finanziari e pertanto costituiscono comunicazioni promozionali (e non analisi finanziarie indipendenti). In particolare, i dipendenti responsabili di tali opinioni e valutazioni non sono necessariamente soggetti a restrizioni sul commercio dei titoli corrispondenti e possono in linea di principio effettuare transazioni personali o transazioni per conto della banca su tali titoli.

© 2025 Zürcher Kantonalbank. Tutti i diritti riservati.