

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

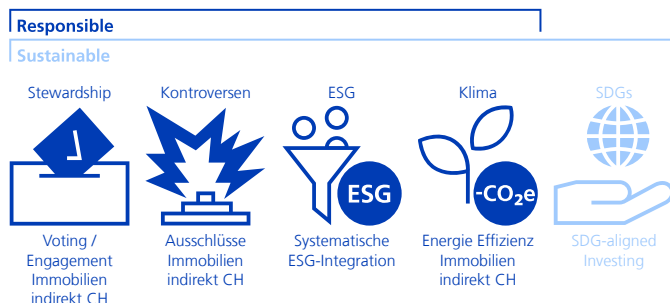
Immobilien | Thesaurierend | September 2025 - Marketingmaterial

Fondsbeschreibung

Der Fonds investiert vorwiegend in an der SIX Swiss Exchange kotierte Schweizer Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz und Immobilienaktien. Dieser Fonds bietet über indirekte Immobilienanlagen Zugang zu sämtlichen Investitionsformen des Schweizer Immobilienmarktes. Ausserdem profitieren die Anleger dieses Fonds von der Kooperation im Asset Management zwischen der Zürcher Kantonalbank und der Banque Cantonale Vaudoise. Beide Institute verfügen über grosses Know-how in der Verwaltung von indirekten Immobilienanlagen.

Nachhaltigkeitspolitik

Bei der Umsetzung der Nachhaltigkeitspolitik wird zwischen den beiden Ausprägungen «Responsible» und «Sustainable» unterschieden. Je nach Ausprägung werden die unten aufgeführten Nachhaltigkeitsansätze angewendet. Weiterführende Informationen zur Nachhaltigkeitspolitik sind in den Erläuterungen zu finden.



Hinweise:

- Aufgehellt dargestellte Nachhaltigkeitsausprägungen und -ansätze sind für vorliegendes Vermögen nicht anwendbar.
- Ausschlüsse in Anlehnung an SVVK-ASIR (Schweizer Verein für verantwortungsbewusste Kapitalanlagen) kommen zur Anwendung.

Profil/Eignung

- Dieses Produkt ist für Anleger geeignet, welche
- einen langfristigen Anlagehorizont haben.
 - an der Entwicklung des Schweizer Immobilienmarktes teilhaben möchten.
 - die Möglichkeit haben wollen, Fondsanteile täglich zu kaufen oder zu verkaufen.

Risikoindikator

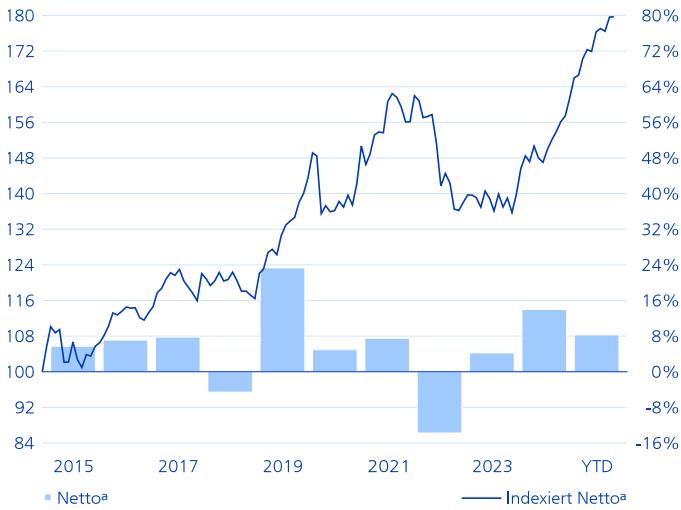
tief 1 2 3 4 5 6 7 hoch

Fondsdaten

NAV pro Anteil (30.09.2025)	CHF 238.66
52-Wochen-Hoch (15.09.2025)	CHF 242.16
52-Wochen-Tief (25.10.2024)	CHF 206.10
Fondsdomizil	Schweiz
Referenzwährung Anteilsklasse	CHF
Fondswährung	CHF
Abschluss Rechnungsjahr	30.09.
Valoren Nummer	14478214
ISIN-Nummer	CH0144782148
Bloomberg	SWSRESJ SW
Lancierungsdatum Anteilsklasse	24.03.2009
Lancierungsdatum Fonds	24.03.2009
Start Performancemessung	01.07.2012
Klassenvermögen (Mio.)	CHF 24.04
Fondsvermögen (Mio.)	CHF 161.03
Ausstehende Anteile	100'985.052
Pauschale Verwaltungskomm. p.a.	0.55%
Swinging Single Pricing	Ja
Verwaltungsgesellschaft	Swisscanto Fondsleitung AG, Zürich
Portfolio Management	Zürcher Kantonalbank & Banque Cantonale Vaudoise
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise

Wertentwicklung

Indexierte Wertentwicklung und Wertentwicklung in %¹



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

Performance in %²

Seit	Netto ^a	Brutto ^b
1 Monat	0.05	0.09
3 Monate	1.50	1.64
1 Jahr	15.11	15.74
3 Jahre p.a.	9.60	10.19
5 Jahre p.a.	5.18	5.75
10 Jahre p.a.	5.94	6.48

Jahresperformance in %^{1,2}

Jahr	Netto ^a	Brutto ^b
YTD	8.28	8.72
2024	13.97	14.59
2023	4.24	4.80
2022	-13.75	-13.29
2021	7.49	8.08
2020	4.94	5.51
2019	23.32	23.99
2018	-4.58	-4.12
2017	7.78	8.25
2016	7.10	7.58
2015	5.71	6.19

Risikokennzahlen annualisiert/realisiert

	1J	3J	5J
Volatilität Fonds	3.97%	5.71%	7.85%
Sharpe Ratio	3.46	1.43	0.60

Positionskennzahlen

	Fonds
Anzahl Direktanlagen	41

¹ Jahr/Periode: Seit Start Performancemessung (Start Messung Wertentwicklung) oder maximal seit den letzten 5 resp. 10 Jahren/Perioden.

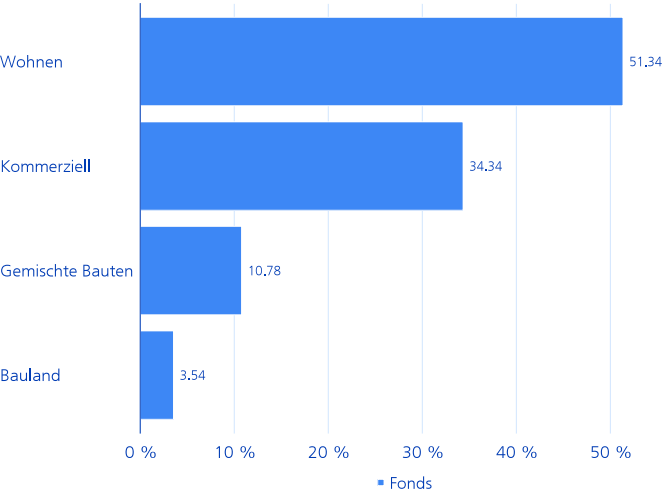
² Geringe Abweichungen können aufgrund von Rundungen auftreten.

^a 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.

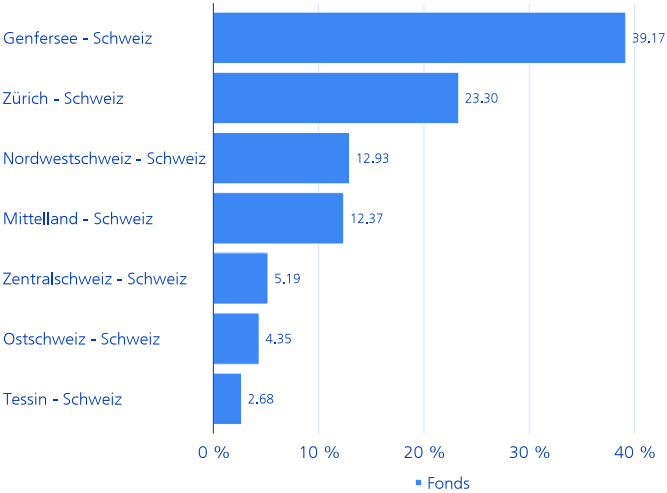
^b Die abgebildete Bruttowertentwicklung zeigt die Entwicklung vor Abzug aller regelmässig anfallenden Fondsgebühren.

Breakdowns

Aufteilung nach Nutzungsart in % *



Aufteilung nach Regionen in % *



Die grössten Positionen in %

	Fonds
UBS LivingPlus	8.44
Edmond de Rothschild	7.34
Swiss Life Swiss Properties	6.03
SPS AG	5.55
UBS Green Property	5.54

* Hinweise zu den Breakdowns befinden sich in den Erläuterungen zum Fonds.

Erläuterungen zur Nachhaltigkeitspolitik

Nachhaltigkeitsausprägungen

Bei der Umsetzung der Nachhaltigkeitspolitik werden zwei Ausprägungen unterschieden, bei welchen jeweils verschiedene Nachhaltigkeitsansätze angewendet werden. Die Ausprägung „Responsible“ beinhaltet standardmässig die Anwendung von Ausschlusskriterien, die systematische ESG-Analyse als integraler Bestandteil des Anlageprozesses sowie eine Reduktion der CO₂e-Intensität der Anlagen. Die Ausprägung „Sustainable“ umfasst standardmässig, neben den vorgenannten Ansätzen, die Anwendung noch umfangreicherer Ausschlüsse und fokussiert zudem auf SDG und ESG Leaders. Zur Anwendung der Nachhaltigkeitsansätze siehe nachfolgende Erläuterungen.

Stewardship - Voting / Engagement Immobilien indirekt CH



Im Bereich Engagement wird der aktive Dialog mit dem Management der verschiedenen indirekten Schweizer Immobilienanlagen gesucht. Dabei werden gezielt Nachhaltigkeitsthemen adressiert und beispielsweise auch auf Lücken oder Rückstände zur Konkurrenz hingewiesen. Eine Datenauswertung bei Engagements erfolgt ausschliesslich bei Immobilienaktien und SICAV-Fonds. Zusätzlich wird auf den Fondsbeständen Proxy Voting bei Immobilienaktien und SICAV-Fonds betrieben, um die Stimmrechte aktiv wahrzunehmen.

Kontroversen - Ausschlüsse 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 - Energie Effizienz Immobilien indirekt CH



In den indirekten Immobilienanlagen werden die jährlichen Fortschritte bezüglich der Energieeffizienz bei den Investitionen gemessen und gegenübergestellt. Dies geschieht anhand des kWh-Verbrauchs pro m² p.a. Immobiliengesellschaften inkl. Fonds, welche eine ausgeprägtere Effizienzsteigerung ausweisen, werden im Anlageprozess tendenziell stärker berücksichtigt. Nebst dem Fortschritt wird das Delta zur gesetzlichen Vorgabe resp. zu den baufortschrittlichen Normen bewertet.

SDGs - SDG-aligned Investing



Dieser Ansatz setzt auf Rendite durch Investitionen in Unternehmen und Staaten mit gesellschaftlichem Nutzen (SDG Leaders). SDG Leaders 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 (SDGs). Zu Diversifikationszwecken kann überdies mittels eines Best-in-Class-Ansatzes auch in Titel investiert werden, die hinsichtlich ESG-Kriterien als überdurchschnittlich positiv bewertet werden (ESG Leaders).

Hinweis:

- Aufgeheilt dargestellte Nachhaltigkeitsausprägungen 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.

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.

CO₂e

CO₂-Äquivalente (CO₂e) sind eine Masseinheit zur Vereinheitlichung der Klimawirkung der Treibhausgase Kohlendioxid (CO₂), Methan (CH₄), Lachgas (N₂O) und fluorierte Treibhausgase (FCKW). 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.

MSCI® ESG

Obwohl die Informationsanbieter der Zürcher Kantonalbank, einschliesslich, aber nicht beschränkt auf MSCI ESG Research LLC und ihre verbundenen Unternehmen (die "ESG-Parteien"), Informationen (die "Informationen") aus Quellen beziehen, die sie für zuverlässig halten, gewährleistet oder garantiert keine der ESG-Parteien die Echtheit, Genauigkeit und/oder Vollständigkeit der hierin enthaltenen Daten und lehnt ausdrücklich alle ausdrücklichen oder stillschweigenden Gewährleistungen, einschliesslich der Gewährleistung der Marktgängigkeit und Eignung für einen bestimmten Zweck, ab. Die Informationen dürfen nur für Ihren internen Gebrauch verwendet werden, dürfen in keiner Form vervielfältigt oder weiterverbreitet werden und dürfen nicht als Grundlage für oder Bestandteil von Finanzinstrumenten, Produkten oder Indizes verwendet werden. Darüber hinaus kann keine der Informationen an sich zur Bestimmung der zu kaufenden oder zu verkaufenden Wertpapiere oder des Kauf- oder Verkaufszeitpunkts für diese Wertpapiere ver-

wendet werden. Keine der ESG-Parteien haftet für Fehler oder Auslassungen in Bezug auf hierin enthaltene Daten oder für direkte, indirekte, besondere Schäden, Straf-, Folge- oder andere Schäden (einschliesslich entgangener Gewinne), selbst wenn sie über die Möglichkeit solcher Schäden informiert wurden.

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.

Swinging Single Pricing (SSP)

Situative Korrektur des für die Berechnung des Ausgabe- und Rücknahmepreises massgebenden Inventarwertes nach oben oder unten je nach überwiegenden Anteilausgaben 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.

Hinweise zu den Breakdowns

– Geringe Abweichungen können aufgrund von Rundungen auftreten.

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.

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.

Direkte Investition

Anzahl Direktanlagen (direkt gehaltene Anlagen) weisen wir die Summe aller Einzelanlagen ohne die Einzelpositionen der Swisscanto Zielfonds aus.

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

Dieses Dokument dient ausschliesslich Informations- und Werbezwecken. Es ist für die Verbreitung in der Schweiz bestimmt und richtet sich nicht an Anleger in anderen Ländern. Es stellt weder ein Angebot oder eine Empfehlung zum Erwerb, Halten oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder zum Bezug von Dienstleistungen dar, noch bildet es Grundlage für einen Vertrag oder eine Verpflichtung irgendwelcher Art.

Dieses Dokument ist kein Prospekt und kein Basisinformationsblatt. Die in diesem Dokument beschriebenen Produkte und Dienstleistungen sind für US-Personen gemäss den einschlägigen Regulierungen nicht verfügbar. Es enthält allgemeine Informationen und berücksichtigt weder persönliche Anlageziele noch die finanzielle Situation oder besonderen Bedürfnisse einer spezifischen Person. Die Informationen sind vor einer Anlageentscheid sorgfältig auf die Vereinbarkeit mit den persönlichen Verhältnissen zu überprüfen. Für die Einschätzung rechtlicher, regulatorischer, steuerlicher und anderer Auswirkungen wird empfohlen, sich von Fachpersonen beraten zu lassen.

Das Dokument wurde von der Zürcher Kantonalbank mit geschäftsüblicher Sorgfalt erstellt und kann Informationen aus sorgfältig ausgewählten Drittquellen enthalten. Die Zürcher Kantonalbank bietet jedoch keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der darin enthaltenen Informationen und lehnen jede Haftung für Schäden ab, die sich aus der Verwendung des Dokuments oder Informationen daraus ergeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass allfällige Angaben über die historische Performance keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance darstellen und allfällig ausgewiesene Performedaten die bei der Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt lassen können.

Hinsichtlich allfälliger Angaben bezüglich Nachhaltigkeit wird darauf hingewiesen, dass es in der Schweiz kein allgemein akzeptiertes Rahmenwerk und keine allgemeingültige Liste von Faktoren gibt, die es zu berücksichtigen gilt, um die Nachhaltigkeit von Anlagen zu gewährleisten.

Alleinverbindliche Grundlage für den Erwerb von Fonds sind die aktuellen Fondsdokumente (z.B. Fondsverträge, Prospekte, Basisinformationsblätter sowie Geschäftsberichte), welche bei der Swisssanto Fondsleitung AG, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich bezogen werden können. Die in diesem Dokument enthaltenen Meinungsäusserungen und Einschätzungen zu Wertpapieren und/oder Emittenten wurden nicht gemäss den Vorschriften zur Unabhängigkeit von Finanzanalysten erstellt und stellen somit Werbemitteilungen dar (und nicht unabhängige Finanzanalyse). Insbesondere unterliegen die für solche Meinungsäusserungen und Einschätzungen verantwortlichen Mitarbeiter nicht notwendigerweise Beschränkungen für den Handel mit den entsprechenden Wertpapieren und dürfen grundsätzlich eigene Geschäfte oder Geschäfte für die Bank in diesen Wertpapieren tätigen.

© 2025 Zürcher Kantonalbank. Alle Rechte vorbehalten.