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

Managed by Zürcher Kantonalbank

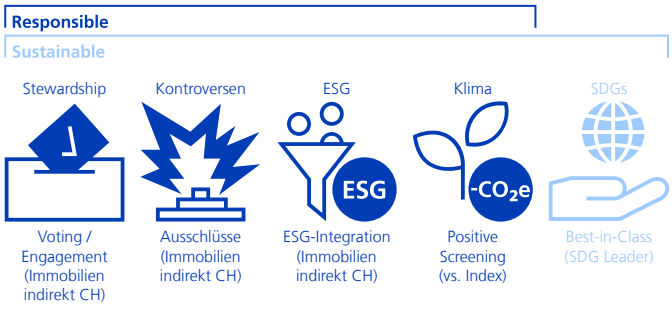
Immobilien | Thesaurierend | September 2026 - Marketingmaterial

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.

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

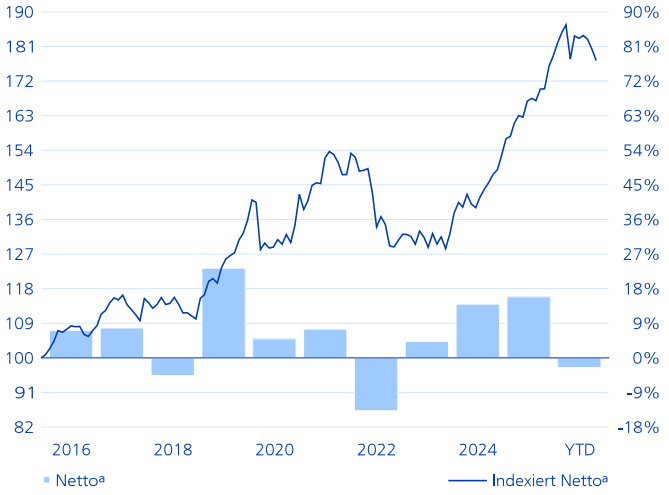
tief 1 2 **3** 4 5 6 7 hoch

Fondsdaten

NAV pro Anteil (30.09.2026)	CHF 248.85
52-Wochen-Hoch (15.04.2026)	CHF 262.64
52-Wochen-Tief (07.10.2025)	CHF 237.78
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 39.73
Fondsvermögen (Mio.)	CHF 238.38
Ausstehende Anteile	160'008.852
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	Nettoª	Bruttoᵇ
1 Monat	-1.61	-1.56
3 Monate	-3.53	-3.40
1 Jahr	4.34	4.91
3 Jahre p.a.	10.50	11.10
5 Jahre p.a.	3.28	3.85
10 Jahre p.a.	5.07	5.62

Jahresperformance in %[1, 2]

Jahr	Nettoª	Bruttoᵇ
YTD	-2.51	-2.10
2025	15.88	16.52
2024	13.97	14.59
2023	4.24	4.80
2022	-13.75	-13.28
2021	7.49	8.08
2020	4.94	5.51
2019	23.32	23.99
2018	-4.58	-4.13
2017	7.78	8.25
2016	7.10	7.58

Risikokennzahlen

annualisiert/realisiert	1J	3J	5J
Volatilität Fonds	8.02%	6.41%	7.56%
Sharpe Ratio	0.54	1.46	0.37

Positionskennzahlen

	Fonds
Anzahl Direktanlagen	41

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

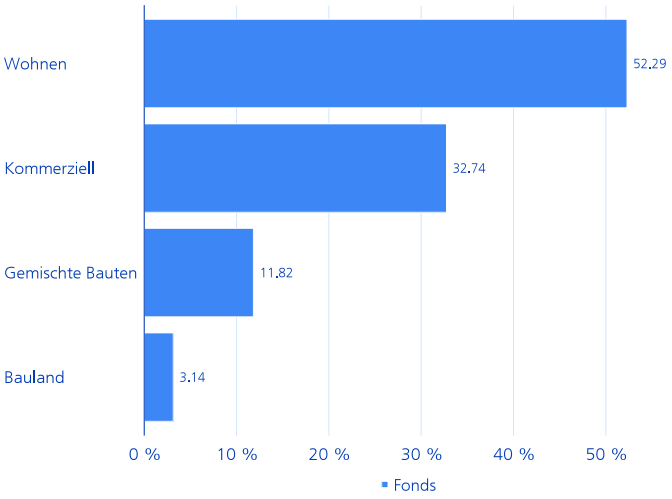
[2] Geringe Abweichungen können aufgrund von Rundungen auftreten.

[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.

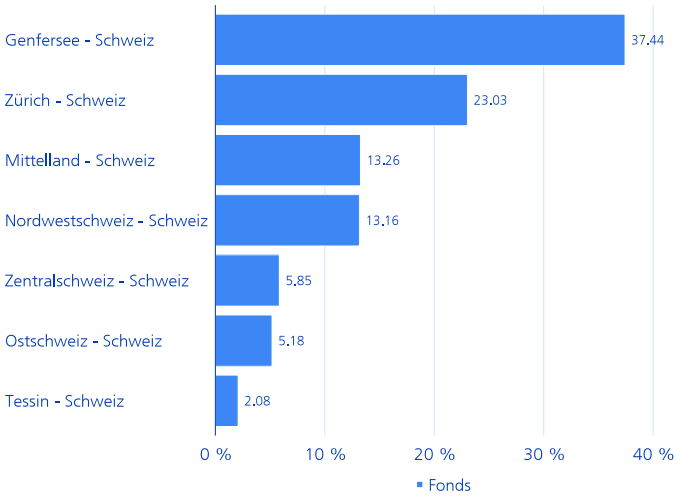
[b] Die abgebildete Bruttowertentwicklung zeigt die Entwicklung vor Abzug aller regelmässig anfallenden Fondsgebühren.

Breakdowns

Aufteilung nach Nutzungsart in %



Aufteilung nach Regionen in %



Die grössten Positionen in %

	Fonds
UBS (CH) Property Fund - Direct LivingPlus	7.25
Edmond de Rothschild Real Estate SICAV	6.85
Realstone Swiss Property	5.49
UBS (CH) Property Fund - Direct Mixed Urban	5.46
Swiss Prime Site AG	5.42

Erläuterungen zur Nachhaltigkeitspolitik

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 COe-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.

In der Schweiz definieren wir die Verträglichkeit mit Nachhaltigkeitszielen gemäss «AMAS Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug» wie folgt:
– Anlageprodukte mit Ausprägung «Responsible» durch COe-Reduktion mittels des Nachhaltigkeitsansatzes «Klima-Ausrichtung» (COe-Reduktion über die Zeit) und/oder «Positive-Screening» (COe-Intensität tiefer als massgeblicher Index).
– Anlageprodukte mit Ausprägung «Sustainable» zusätzlich zu den oben genannten Ansätzen durch Ausrichtung der Anlagen an den 17 Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen (SDG Leaders) und/oder Kriterien für eine nachhaltige Wirtschaftsweise (ESG Leaders) mittels des Nachhaltigkeitsansatzes «Best-in-Class», bzw. durch Ausrichtung der Anlagen an den 17 Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen (SDG Leaders und/oder Themen-Adopters mittels des Nachhaltigkeitsansatzes «Thematische Anlagen».

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. Unser Abstimmungsverhalten ist einsehbar unter: https://swisscanto.com/voting

Kontroversen – Ausschlüsse (Immobilien indirekt CH)

Unternehmen oder 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 – ESG-Integration (Immobilien indirekt CH)


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. Die Kriterien können die Teilaspekten Umwelt («E» für Environment), Gesellschaft («S» für Social) und gute Führung («G» für Governance) berücksichtigen. ESG-Integration ergänzt die reine Finanzanalyse und soll zu fundierteren Anlageentscheiden führen.

Klima – Positive Screening (vs. Index)


Die Investitionstätigkeit des Portfolios zielt auf eine relative Reduktion der CO_2e-Intensität der inländischen Anlagen in Immobilien gegenüber dem Index ab. Als Messgrösse dient dabei der CO_2e-Ausstoss pro m^2 Energiebezugsfläche der den Anlagen zugrundeliegenden Immobilien.

SDGs – Best-in-Class (SDG Leader)

Dieser Ansatz zielt auf Rendite durch Investitionen in Unternehmen und Staaten mit gesellschaftlichem Nutzen (SDG Leaders). SDG Leaders bilden zusammen mit den ESG Leaders das «Nachhaltige Anlageuniversum». SDG Leaders setzen ihre Innovationskraft ein, um umwelt- und sozialverträgliche Produkte und Dienstleistungen zu schaffen. Sie leisten damit einen Beitrag zur Erfüllung eines oder mehrerer Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen (SDGs).

Hinweis:
- Aufgehellt dargestellte Nachhaltigkeitsausprägungen und -ansätze sind für vorliegendes Vermögen nicht anwendbar.

AMAS
Asset Management Association Switzerland

Umfang und weiterführende Angaben zur Nachhaltigkeitspolitik
Die Nachhaltigkeitsansätze gelten für einen wesentlichen Teil des Vermögens. Weitere, ergänzende produktspezifische Ausführungen bezüglich der angewendeten Nachhaltigkeitsansätze und dem angewendeten Umfang finden sich in den massgeblichen Rechtsdokumenten unter products.swisscanto.com.

CO_2-Äquivalente (CO_2e)
CO_2-Äquivalente (CO_2e) sind eine Masseinheit zur Vereinheitlichung der Klimawirkung der Treibhausgase. In die Berechnung der CO_2e-Intensitäten werden Treibhausgase mit Erderwärmungswirkung nach Massgabe des internationalen Standards «Greenhouse Gas Protocol» (GHG-Protokoll) miteinbezogen (gemessen in CO_2e).

ESG
ESG steht für die Aspekte Umwelt (Environment; E), Soziales (Social; S) und Corporate Governance (Governance; G).

Schweizer Verein für verantwortungsbewusste Kapitalanlagen
Der Schweizer Verein für verantwortungsbewusste Kapitalanlagen ist ein Zusammenschluss von institutionellen Anlegern und wurde 2015 gegründet. Der Verein erbringt für seine Mitglieder Dienstleistungen zur Berücksichtigung von Umwelt-, Gesellschaft- und Wirtschaftsaspekten im Anlagebereich.

MSCI® ESG
Bestimmte hierin enthaltene Informationen (die "Informationen") stammen von bzw. unterliegen dem Urheberrecht von MSCI Inc., MSCI Solutions LLC oder deren verbundenen Unternehmen ("MSCI") oder sonstigen Informationsanbietern (zusammen die "MSCI-Parteien") und können zur Berechnung von Scores, Signalen oder anderen Indikatoren verwendet worden sein. Die Informationen sind ausschliesslich für die interne Nutzung bestimmt und dürfen ohne vorherige schriftliche Zustimmung weder ganz noch teilweise vervielfältigt oder verbreitet werden. Die Informationen dürfen nicht als Angebot zum Kauf oder Verkauf, als Werbung oder Empfehlung für Wertpapiere, Finanzinstrumente oder Produkte, Handelsstrategien oder Indizes verwendet werden und stellen auch kein solches dar; sie sind auch nicht als Hinweis auf oder Garantie für eine zukünftige Wertentwicklung zu verstehen. Einige Fonds können auf MSCI-Indizes basieren oder an diese gekoppelt sein; MSCI kann auf Grundlage des im Fonds verwalteten Vermögens oder anderer Kennzahlen vergütet werden. MSCI hat eine Informationsbarriere zwischen der Indexforschung und bestimmten Informationen eingerichtet. Keine der Informationen kann für sich genommen dazu verwendet werden, zu bestimmen, welche Wertpapiere zu kaufen oder zu verkaufen sind oder zu welchem Zeitpunkt Käufe oder Verkäufe zu tätigen sind. Für die im Rahmen der EU-Verordnung über ESG-Ratingtätigkeiten (Verordnung (EU) 2024/3005) vorgeschriebenen regulatorischen Offenlegungen besuchen Sie bitte www.msci.com/legal/sustainability-and-climate-resources-and-disclosures für Angaben zu Methodik und Organisation sowie https://one.msci.com für Offenlegungen auf Ratingebene. Die Informationen werden „wie besehen" zur Verfügung gestellt, und der Nutzer trägt das vollständige Risiko in Bezug auf jede Verwendung der Informationen, die er vornimmt oder zulässt. Keine MSCI-Partei gewährleistet oder garantiert die Originalität, Richtigkeit und/oder Vollständigkeit der Informationen und jede MSCI-Partei schliesst ausdrücklich sämtliche ausdrücklichen oder stillschweigenden Gewährleistungen aus. Keine MSCI-Partei haftet für Fehler oder Auslassungen im Zusammenhang mit den hierin enthaltenen Informationen oder für direkte, indirekte, spezielle, strafverschärfende, Folge- oder sonstige Schäden (einschliesslich entgangener Gewinne), selbst wenn auf die Möglichkeit solcher Schäden hingewiesen wurde.

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.

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 einem 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 Performancedaten 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 Swisscanto 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.

© 2026 Zürcher Kantonalbank. Alle Rechte vorbehalten.