

# Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA FA CHF

Immobilien | Ausschüttend | Februar 2026 - Marketingmaterial

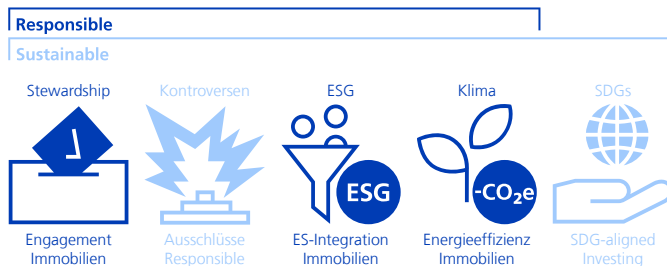
## Fondsbeschreibung

Der Fonds investiert vorwiegend in Wohnliegenschaften in der Schweiz. Die Liegenschaften des Fonds werden indirekt über Immobiliengesellschaften gehalten. Mit der regionalen und objekt-spezifischen Streuung reduziert sich das Risiko im Vergleich zu einer Investition in eine einzelne Liegenschaft.

Der Fonds ist an der Schweizer Börse (SIX) kotiert.

## 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.
  - sich an Wohnliegenschaften in der Schweiz beteiligen möchten.
  - an einem regelmässigen Einkommen interessiert sind.
  - bereit sind, Kursschwankungen in Kauf zu nehmen.

## Risikoindikator

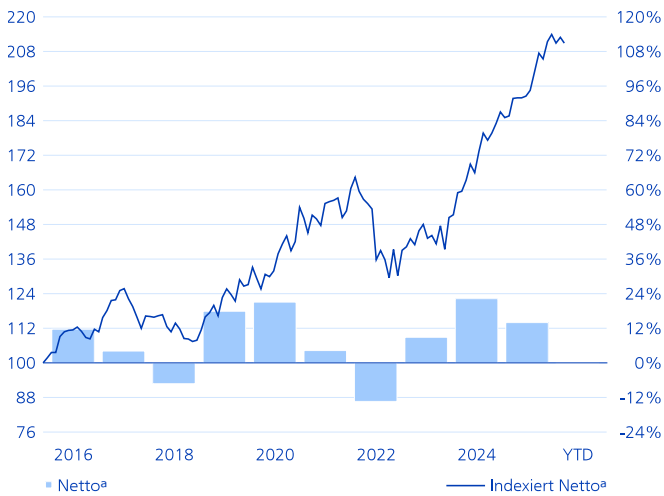
tief        hoch

## Fondsdaten

NAV pro Anteil (31.12.2024)	CHF 130.55
Letzt bezahl. Geldkurs (27.02.2026)	CHF 211.00
Agio (31.12.2024)	44.77%
Ausschüttungsrendite	2.06%
52-Wochen-Hoch (15.12.2025)	CHF 215.00
52-Wochen-Tief (23.04.2025)	CHF 187.40
Fondsdomizil	Schweiz
Referenzwährung Anteilsklasse	CHF
Fondswährung	CHF
Abschluss Rechnungsjahr	31.12.
Valoren Nummer	3743094
ISIN-Nummer	CH0037430946
Bloomberg	SIC SW
Lancierungsdatum Anteilsklasse	01.09.1961
Lancierungsdatum Fonds	01.09.1961
Start Performancemessung	01.10.1961
Klassenvermögen (Mio.)	CHF 1'375.14
Fondsvermögen (Mio.)	CHF 1'375.14
Ausstehende Anteile	10'533'229.000
Letzte Ausschüttung (23.04.2025)	CHF 3.90
Benchmark	SXI Real Estate® Funds Broad Index TR
Pauschale Verwaltungskomm. p.a.	0.50%
Total Expense Ratio p.a.	0.77%
Verwaltungsgesellschaft	Swisscanto Fondsleitung AG, Zürich
Portfolio Management	Zürcher Kantonalbank
Depotbank	Zürcher Kantonalbank

# Wertentwicklung

## Indizierte Wertentwicklung und Wertentwicklung in %<sup>1</sup>



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

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

Seit	Netto <sup>a</sup>	Brutto <sup>b</sup>	Benchmark
1 Monat	-0.94	-0.92	0.30
3 Monate	-1.40	-1.33	2.55
1 Jahr	10.01	10.36	9.64
3 Jahre p.a.	13.81	14.22	10.82
5 Jahre p.a.	7.76	8.16	5.10
10 Jahre p.a.	7.37	7.77	5.85

## Jahresperformance in %<sup>1,2</sup>

Jahr	Netto <sup>a</sup>	Brutto <sup>b</sup>	Benchmark
YTD	-0.00	0.05	1.07
2025	13.96	14.33	10.62
2024	22.26	22.70	17.59
2023	8.87	9.32	5.03
2022	-13.37	-13.03	-15.17
2021	4.26	4.63	7.32
2020	21.07	21.53	10.81
2019	17.89	18.36	20.67
2018	-7.23	-6.85	-5.32
2017	4.10	4.48	6.60
2016	11.67	12.10	6.85

## Ausschüttungsbetrag in Referenzwährung<sup>1,2</sup>

Jahr	YTD	2025	2024	2023	2022	2021
Ausschüttung	n.v.	3.90	3.80	3.70	3.60	3.30

Die Ausschüttung erfolgt in der Referenzwährung der Anteilsklasse.

## Risikokennzahlen

annualisiert/realisiert	1J	3J	5J
Volatilität Fonds	5.58%	8.95%	11.87%
Volatilität Benchmark	5.82%	7.58%	8.62%
Beta	0.38	0.75	0.92
Sharpe Ratio	1.69	1.34	0.60
Jensen's Alpha	5.97%	4.96%	2.88%
Information Ratio	0.05	0.37	0.28

## Weitere Kennzahlen

	Fonds
Anlagerendite	6.06%
Fremdfinanzierungsquote	22.56%
Mietzinsausfallrate	1.65%

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

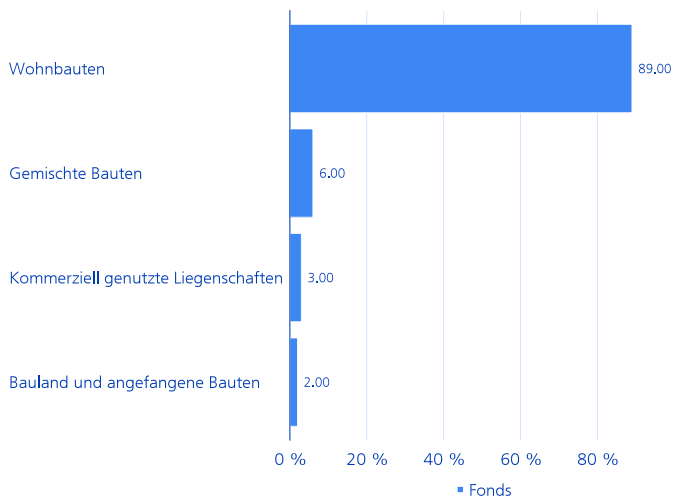
<sup>2</sup> Geringe Abweichungen können aufgrund von Rundungen auftreten.

<sup>a</sup> 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.

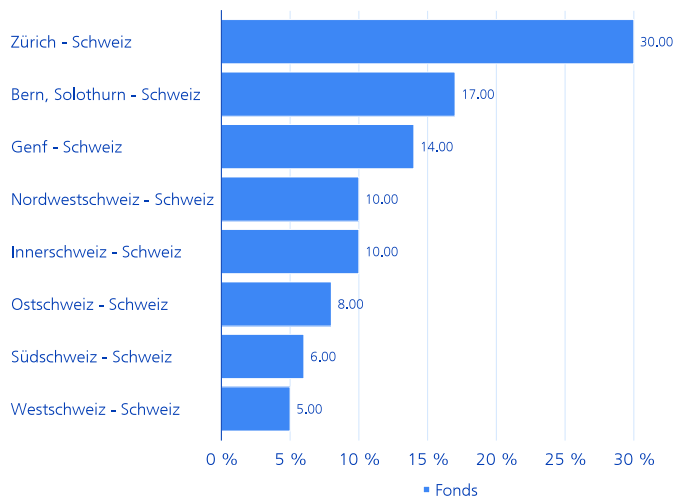
<sup>b</sup> Die abgebildete Bruttowertentwicklung zeigt die Entwicklung vor Abzug aller regelmässig anfallenden Fondsgebühren.

# Breakdowns

## Aufteilung nach Nutzungsart in %



## Aufteilung nach Regionen in %



# 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 CO<sub>2</sub>e-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 - Engagement Immobilien



Im Zusammenhang mit Engagement bei direkten Immobilien gilt Folgendes:

- Lieferanten und Dienstleister werden zur Einhaltung von Umwelt- und Sozialstandards verpflichtet;
- Bei Immobilien, die im Miteigentum gehalten werden, nimmt der Vermögensverwalter aktiv Einfluss auf die Miteigentümer und stimmt bei Beschlüssen entsprechend ab;
- Mieter werden zu Nachhaltigkeitsthemen aktiv informiert.

## Kontroversen - Ausschlüsse Responsible



Anwendung weiterer Ausschlusskriterien - ergänzend zu den Ausschlüssen in Anlehnung an SVVK-ASIR - zur Reduktion von Nachhaltigkeitsrisiken und mit dem Ziel, keine Investitionen in Titel mit aus Nachhaltigkeitssicht kritischen Geschäftsmodellen zu tätigen. Die Ausschlusskriterien beziehen sich auf Unternehmen, die in Verbindung stehen mit der Förderung von Kohle (ex Metallproduktion; > 5% Umsatz)\*, mit Kohlereserven (ex Metallproduktion)\*, der Herstellung von Waffen und Munition, der Herstellung von Kriegstechnik (> 5% Umsatz), der Herstellung von Pornografie, ausbeuterischer Kinderarbeit und/oder UN-Global-Compact-Verstössen (Green und Sustainability Bonds gegebenenfalls ausgenommen). Verstösse gegen die UN-Global-Compact-Prinzipien, die unser Screening hervorbringt, werden von unseren Analysten noch einmal detailliert überprüft. Im Rahmen des Engagements suchen wir den Dialog und fordern die Unternehmen dazu auf, ihr Verhalten zu ändern. Tritt innert angemessener Zeit keine Änderung ein, sind bestehende Anlagen zu veräussern. \*Ausgenommen Green und Sustainability Bonds

## ESG - ES-Integration Immobilien



Im Anlageprozess für direkte Immobilien wird ein «ES-Integration-Ansatz» mit den Teilaspekten Umwelt («E» für Environment) und Gesellschaft («S» für Social) angewendet. Der Bereich Umwelt umfasst zum Beispiel den Energieverbrauch und den Treibhausgasausstoss von Liegenschaften. Im Bereich Gesellschaft geht es zum Beispiel um Erreichbarkeit und Sicherheit.

## Klima - Energieeffizienz Immobilien



Zwecks Reduktion der CO<sub>2</sub>e-Intensität der Anlagen werden der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen der Bestandesimmobilien laufend gemessen. Beim CO<sub>2</sub>e-Reduktionsziel richtet sich die Vermögensverwalterin an Zielwerten aus, die kompatibel mit dem Pariser Klimaabkommen sind. Zur Erreichung dieser Ziele wird ein CO<sub>2</sub>e-Absenkungspfad für die Gesamtheit der Bestandesimmobilien erstellt, der periodisch den aktuellen Gegebenheiten angepasst wird.

## 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:

- Aufgehellt 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](https://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.

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

CO<sub>2</sub>-Äquivalente (CO<sub>2</sub>e) sind eine Masseinheit zur Vereinheitlichung der Klimawirkung der Treibhausgase Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>), Methan (CH<sub>4</sub>), Lachgas (N<sub>2</sub>O) 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 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 verwendet 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

Alle Anleger

## Anlegerkreis - Beschreibung

Die F Klasse wird allen Anlegern angeboten. Der zweite Buchstabe «A» gibt Aufschluss darüber, dass die Klasse die Erträge ausschüttet. 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.

## Total Expense Ratio (TER)

Der Total Expense Ratio (TER) bezeichnet die jährlichen Kosten, die laufend dem Fondsvermögen belastet werden, und wird in einem Prozentsatz des Fondsvermögens ausgedrückt. Die Angabe entspricht der Höhe der TER im zuletzt abgeschlossenen Geschäftsjahr und bietet keine Gewähr für eine entsprechende Höhe in der Zukunft.

## Swinging Single Pricing (SSP) Indirekt

Gemäss Angaben in den Fondsstammdaten weist dieser Fonds kein Swinging Single Pricing (SSP) auf. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass eine Investition in einen Zielfonds mit SSP indirekt erfolgt.

## Lizenzbedingungen externer Datenanbieter

SIX Index Ltd ist die Quelle des jeweiligen Index und der darin enthaltenen Daten. SIX Index Ltd war in keiner Weise an der Erstellung der in diesem Bericht enthaltenen Informationen beteiligt. SIX Index Ltd gibt keinerlei Gewährleistungen und lehnt jegliche Haftung (ob bei Fahrlässigkeit oder anderweitig) in Bezug auf Genauigkeit, Angemessenheit, Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Eignung für einen bestimmten Zweck sowie in Bezug auf Fehler, Auslassungen oder Unterbrechungen des betreffenden Index oder seiner Daten ab. Jegliche Verbreitung oder Weitergabe von Informationen, die von SIX Index Ltd stammen, ist untersagt.

## 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 Gegenpartierisiko 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.

## Beta

Zeigt die relative Schwankungsbreite eines Wertpapiers im Verhältnis zum Gesamtmarkt. Sie misst die Sensitivität des Wertpapiers bezüglich dessen Kursänderungen gegenüber dem Gesamtmarkt. Liegt der Wert zwischen 0 - 1 ist die Kursänderung geringer als jene des Marktes. Ist das Beta grösser als 1 ist die Kursänderung des Wertpapiers im Durchschnitt höher als jene des Marktes. Ist sie kleiner als 0 wird eine gegenläufige Kursentwicklung des Wertpapiers zur Marktentwicklung beschrieben. Bei 0 ist keine Abhängigkeit zu erkennen.

### **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.

### **Jensen's Alpha**

Das Jensen's Alpha misst die Mehrrendite, die gegenüber einer vergleichbaren passiven Anlage (d.h. einer Anlage mit identischem Marktrisiko bzw. Beta) erreicht wird. Das Jensen's Alpha dient zur Beurteilung der Leistung eines Portfolio Managers. Es unterscheidet sich von der relativen Rendite (Überschussrendite), die nicht risikobereinigt ist.

### **Information Ratio**

Die Information Ratio zeigt das Verhältnis zwischen der Unter- respektive Überperformance und dem Tracking Error. Sie gibt an, wie viel Mehr- oder Minderrendite pro Einheit eingegangenen aktiven Risiko erzielt wurde respektive inwieweit sich das aktive Risiko durch eine höhere Rendite ausbezahlt hat.

### **Fremdfinanzierungsquote**

Die Fremdfinanzierungsquote zeigt den Grad der Fremdfinanzierung der Grundstücke am Ende der Berichtsperiode auf.

### **Mietzinsausfallrate**

Die Mietausfallrate gibt die Mietausfälle den fertigen Bauten in % der Soll-Nettomieten an. Zu den Mietausfällen zählen Leerstands- und Inkassoverluste auf Mieten.

### **Agio**

Ausgabeaufschlag beim Kauf eines Fondsanteils gegenüber dem Nettoinventarwert des entsprechenden Fondsanteils. Das ausgewiesene «Agio» sowie die weiteren Kennzahlen wurden dem zuletzt verfügbaren Jahresbericht entnommen.

### **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.

Allverbindliche 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.