BASISINFORMATIONSBLATT

Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA FA CHF

PRODUKT

Produkt: Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA FA CHF (im Folgenden «Produkt») ist eine Anteilsklasse des Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA (im Folgenden «Fonds»). Der Fonds wird von der Swisscanto Fondsleitung AG, Zürich, verwaltet.
Hersteller: Der Fonds wird von der Swisscanto Fondsleitung AG, Zürich, (Fondsleitung) verwaltet, ein Unternehmen des Zürcher Kantonalbank Konzerns.
Portfolio Manager: Zürcher Kantonalbank
ISIN: CH0037430946
Internetseite: www.swisscanto.com
Telefon: +41 58 344 49 00

Der Fonds und die Swisscanto Fondsleitung AG, Zürich, sind in der Schweiz zugelassen und werden durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA reguliert.

Datum des Dokuments: 12.10.2026

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

UM WELCHE ART VON PRODUKT HANDELT ES SICH?

Art:
Vertraglicher Immobilienfonds nach dem Schweizerischen Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) mit Börsenkotierung. Die Wertentwicklung des Fonds hängt von der Entwicklung der zugrundeliegenden Investitionen ab, wie im Abschnitt «Ziele» näher beschrieben.

Laufzeit:
Dieses Produkt besteht auf unbestimmte Zeit und hat kein Fälligkeitsdatum. Der Hersteller kann den Fonds jederzeit repositionieren, mit einem anderen Fonds vereinigen oder ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist einseitig auflösen.

Ziele:
Das Anlageziel des Fonds besteht hauptsächlich darin, einen stabilen laufenden Ertrag verbunden mit langfristiger Erhaltung des Kapitals zu erzielen.
Der Fonds investiert als Immobilienfonds in erster Linie in Wohnbauliegenschaften in der Schweiz und andere gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen. Bei der Auswahl von Anlagen werden systematisch ES-Kriterien (Environment, Social) gemäss ES-Integration-Vorgaben berücksichtigt.

Die Ausgabe von Anteilen ist im Ermessen der Fondsleitung jederzeit möglich, doch erfolgt sie nur tranchenweise und neue Anteile werden zuerst den bisherigen Anlegern angeboten. Der Anleger kann die Auszahlung seiner Anteile in bar unter Wahrung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahres verlangen.
Gewinne und Erträge der Anteilsklasse werden ausgeschüttet.
Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich.

Kleinanleger-Zielgruppe:
Dieses Produkt ist für Anleger geeignet, welche ...
... mindestens elementares Wissen zu den im Fonds enthaltenen Anlagen aufweisen;
... einen langfristigen Anlagehorizont haben;
... im allerschlechtesten Fall auch den Verlust des gesamten investierten Kapitals verkraften könnten.

WELCHE RISIKEN BESTEHEN UND WAS KÖNNTE ICH IM GEGENZUG DAFÜR BEKOMMEN?

Risikoindikator

Niedrigeres Risiko < 1 2 3 **4** 5 6 7 > Höheres Risiko

Der Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt 6 Jahre halten.
Wenn Sie die Anlage frühzeitig einlösen, kann das tatsächliche Risiko erheblich davon abweichen und Sie erhalten unter Umständen weniger zurück. Sie können Ihr Produkt möglicherweise nicht ohne Weiteres verkaufen oder Sie müssen es unter Umständen zu einem Preis verkaufen, der sich erheblich auf Ihren Erlös auswirkt.
Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen.
Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 4 eingestuft, was einer mittleren Risikoklasse entspricht.
Gründe für die Einstufung in die Risikoklasse: Aktienmarkt- und unternehmensspezifische Preisschwankungen; Zinskurve.
Bitte beachten Sie das Währungsrisiko. Sie erhalten unter Umständen Zahlungen in einer anderen Währung, sodass Ihre endgültige Rendite vom Wechselkurs zwischen den beiden Währungen abhängen kann. Diese Art von Risiko ist im obigen Risikoindikator nicht berücksichtigt.
Näheres zu potenziellen Risiken findet sich im Verkaufsprospekt.
Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten. Wenn wir nicht zahlen können was Ihnen zusteht, können Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren.

Performance-Szenarien *

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen.
Das dargestellte pessimistische, mittlere und optimistische Szenario veranschaulicht die schlechteste, durchschnittliche und beste Wertentwicklung des Produkts in den letzten 11 Jahren. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer: 6 Jahre **Anlagebeispiel: 10 000 CHF**			
Szenarien **Minimum: Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.**		**Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen**	**Wenn Sie nach 6 Jahren aussteigen** Empfohlene Haltedauer
Stressszenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten**	**4 608 CHF**	**3 343 CHF**
	Jährliche Durchschnittsrendite	-53,92 %	-16,69 %
Pessimistisches Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten**	**7 669 CHF**	**9 716 CHF**
	Jährliche Durchschnittsrendite	-23,31 %	-0,48 %
Mittleres Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten**	**10 236 CHF**	**14 038 CHF**
	Jährliche Durchschnittsrendite	2,36 %	5,82 %
Optimistisches Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten**	**11 965 CHF**	**15 575 CHF**
	Jährliche Durchschnittsrendite	19,65 %	7,66 %

In den aufgeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.
Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten.
Pessimistisches Szenario (für die empfohlene Haltedauer): Diese Art von Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen 09.2025 und 09.2026.
Mittleres Szenario (für die empfohlene Haltedauer): Diese Art von Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen 08.2018 und 07.2024.
Optimistisches Szenario (für die empfohlene Haltedauer): Diese Art von Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen 10.2015 und 09.2021.

*Bei der Berechnung der Performance-Szenarien werden die maximalen Ausgabeaufschläge/Rücknahmeabschläge gemäss Tabelle «Zusammensetzung der Kosten» nachfolgend berücksichtigt. Diese Kosten fallen jedoch nur im Fall von Bezug/Rückgabe von Anteilen bei der Fondsleitung (Primärmarkt) an. Der Fonds wird normalerweise über die Börse (Sekundärmarkt) gehandelt. Daher fallen in der Regel andere, allenfalls tiefere Kosten an.

WAS GESCHIEHT, WENN DIE SWISSCANTO FONDSLEITUNG AG, ZÜRICH, NICHT IN DER LAGE IST, DIE AUSZAHLUNG VORZUNEHMEN?

Die Vermögenswerte des Fonds und die Vermögenswerte der Fondsleitung werden getrennt aufbewahrt. Daher hat ein Ausfall der Fondsleitung keine Auswirkungen auf den Wert Ihrer Anlage. Im Konkursfall der Depotbank fallen die bei ihr hinterlegten Depotwerte des Fonds ebenfalls nicht in die Konkursmasse, sondern werden zugunsten des Fonds abgesondert. Forderungen des Fonds gegenüber der Depotbank in Form von privilegierten Einlagen werden im Konkurs der Depotbank bevorzugt, im Übrigen jedoch als gewöhnliche Forderungen im Konkurs behandelt.

WELCHE KOSTEN ENTSTEHEN?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und verschiedene mögliche Anlagezeiträume.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- CHF 10 000 werden angelegt.
- Im ersten Jahr würden Sie den angelegten Betrag zurückerhalten (0 % Jahresrendite). Für die andere Halteperiode haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt.

	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	**Wenn Sie nach 6 Jahren aussteigen**
Gesamtkosten	**846 CHF**	**1 947 CHF**
Jährliche Auswirkungen der Kosten*	8,46 %	2,32 %

*Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 8,13 % vor Kosten und 5,82 % nach Kosten betragen.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg **		**Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen**
Einstiegskosten	5,00 % des Betrags, den Sie beim Einstieg in diese Anlage zahlen. Dies ist der Höchstbetrag, der Ihnen berechnet wird. Die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, teilt Ihnen die tatsächliche Gebühr mit.	**Bis zu 500 CHF**
Ausstiegskosten	2,00 % der Anlage vor der Auszahlung.	**Bis zu 204 CHF**
Laufende Kosten		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	0,77 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr.	**121 CHF**
Portfolio-Transaktionskosten	0,20 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen.	**21 CHF**
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren	Wir berechnen keine Erfolgsgebühr für dieses Produkt.	**0 CHF**

**Im Gegensatz zu Zeichnungen/Rücknahmen bei der Fondsleitung (Primärmarkt) fällt dieser Ausgabeaufschlag/Rücknahmeabschlag beim Kauf/Verkauf über die Börse (Sekundärmarkt) nicht an. Sie bezahlen die von Ihrem Börsenmakler/Ihrer Hausbank festgelegten Gebühren, welche Sie bei diesen erfragen können.

WIE LANGE SOLLTE ICH DIE ANLAGE HALTEN, UND KANN ICH VORZEITIG GELD ENTNEHMEN?

Empfohlene Haltedauer: 6 Jahre
Die empfohlene Mindesthaltedauer für dieses Produkt ist 6 Jahre. Sie wird anhand des Risiko- und Renditeprofils des Fonds ermittelt. Die für Sie persönlich ideale Haltedauer kann von dieser empfohlenen Mindesthaltedauer abweichen. Deshalb empfehlen wir Ihnen, diesen Punkt mit Ihrem Kundenberater zu besprechen. Eine kürzere als die empfohlene Mindesthaltedauer kann sich ungünstig auf das Risiko- und Renditeprofil des Fonds auswirken. Fondsanteile können jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten zurückgegeben werden. Eine vorzeitige Rückzahlung ist unter bestimmten Bedingungen möglich und muss schriftlich beantragt werden. Die Rückzahlung erfolgt innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres. Alternativ besteht die Möglichkeit, Anteile über die Börse zu veräussern. Allfällige Kosten sind unter «Zusammensetzung der Kosten» oben aufgeführt.

WIE KANN ICH MICH BESCHWEREN?

Bei Beschwerden über das Produkt, den Hersteller des Produkts oder die Person, welche Ihnen das Produkt empfohlen oder verkauft hat, wenden Sie sich bitte an Ihren Berater oder an die Swisscanto Fondsleitung AG, Zürich.
Die Fondsleitung wird Ihre Anfrage bearbeiten und Ihnen sobald wie möglich eine Rückmeldung zukommen lassen.

Anschrift: Swisscanto Fondsleitung AG
Postfach
CH-8010 Zürich
Internetseite: www.swisscanto.com/ch/de/rechtliches/umgang-mit-anlegerbeschwerden.html
E-Mail: compliance@swisscanto.ch

SONSTIGE ZWECKDIENLICHE ANGABEN

Weitere Informationen über den Fonds (zum Beispiel Fondsvertrag, Prospekt, Jahresbericht sowie Halbjahresbericht) und weitere praktische Informationen, einschliesslich der aktuellen Anteilspreise, können in Deutsch unter www.swisscanto.com kostenlos abgerufen werden.

Die bisherige Wertentwicklung dieses Produkts finden Sie unter diesem Link
https://api.kneip.com/v1/documentdata/permalinks/KPP_CH0037430946_de_CH.pdf
Bitte beachten Sie, dass die historische Wertentwicklung kein Hinweis auf die zukünftige Wertentwicklung ist. Es gibt keine Garantie für zukünftige Erträge.
Die Wertentwicklung in der Vergangenheit zeigt die Wertentwicklung des Produkts als prozentualen Verlust oder Gewinn pro Jahr.

Berechnungen früherer Performance-Szenarien finden Sie unter diesem Link
https://api.kneip.com/v1/documentdata/permalinks/KMS_CH0037430946_de_CH.csv.