

Scopo

Il presente documento fornisce le informazioni chiave relative a questo prodotto di investimento. Non si tratta di un documento promozionale. Le informazioni, prescritte per legge, hanno lo scopo di aiutarvi a capire le caratteristiche, i rischi, i costi e i guadagni e le perdite potenziali di questo prodotto e di aiutarvi a fare un raffronto con altri prodotti d'investimento.

Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA FA CHF

PRODOTTO

Prodotto:	Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA FA CHF (di seguito denominato «prodotto») è una classe di quote di Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA (di seguito denominato «fondo»).
Ideatore:	Il fondo viene gestito da Swisscanto Fondsleitung AG, Zurigo (direzione), una società del gruppo Zürcher Kantonalbank.
Portfolio manager:	Zürcher Kantonalbank
ISIN:	CH0037430946
Sito internet:	www.swisscanto.com
Telefono:	+41 58 344 49 00

Il fondo e Swisscanto Fondsleitung AG, Zurigo sono autorizzati in Svizzera e regolamentati dalla Autorità Federale di Vigilanza sui Mercati Finanziari FINMA.

Data di realizzazione: 28/07/2025

State per acquistare un prodotto che non è semplice e può essere di difficile comprensione.

COS'È QUESTO PRODOTTO?

Tipo:

Fondo contrattuale immobiliare ai sensi della Legge federale svizzera sugli investimenti collettivi di capitale (LICoL) con quotazione in borsa. La performance del fondo dipende dalla performance degli investimenti sottostanti, come ulteriormente descritto nella sezione «Obiettivi».

Termine:

Questo prodotto ha una durata illimitata e non è prevista una data di scadenza. L'ideatore può riposizionare il fondo in qualsiasi momento, combinarlo con un altro fondo ovvero estinguerlo unilateralmente senza preavviso.

Obiettivi:

L'obiettivo di investimento del fondo consiste principalmente nel conseguire proventi correnti stabili mantenendo il capitale nel lungo periodo. Il fondo è un fondo immobiliare e investe innanzitutto in immobili residenziali in Svizzera e altri investimenti ammessi dal contratto del fondo. La selezione degli investimenti tiene sistematicamente conto dei criteri ES (ambientali, sociali) secondo i principi dell'ES Integration.

L'emissione di quote è a discrezione della direzione del fondo e può avvenire in qualsiasi momento; tuttavia, essa avviene per tranche, e le nuove quote sono offerte in primo luogo agli investitori esistenti. L'investitore può richiedere il rimborso delle proprie quote in contanti, rispettando un termine di preavviso di 12 mesi, con effetto alla fine di un esercizio contabile.

Utili e proventi della classe di quote vengono distribuiti.

Banca depositaria è la Banca Cantonale di Zurigo, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurigo.

Investitori al dettaglio cui si intende commercializzare il prodotto:

Questo prodotto è adatto agli investitori che ...

... possiedono una conoscenza almeno basilare dei prodotti inclusi nel fondo;

... hanno un orizzonte d'investimento a lungo termine;

... sono in grado di sopportare, nel peggiore dei casi, anche la perdita dell'intero capitale investito.

QUALI SONO I RISCHI E QUAL È IL POTENZIALE RENDIMENTO?

Indicatore di rischio

Rischio più basso < **1** **2** **3** **4** **5** **6** **7** > Rischio più alto



L'indicatore di rischio presuppone che il prodotto sia mantenuto per 6 anni.

Il rischio effettivo può variare in misura significativa in caso di disinvestimento in una fase iniziale e la somma rimborsata potrebbe essere minore.

Potrebbe non essere possibile vendere facilmente il prodotto o potrebbe essere possibile vendere soltanto a un prezzo che incide significativamente sull'importo incassato.

L'indicatore sintetico di rischio è un'indicazione orientativa del livello di rischio di questo prodotto rispetto ad altri prodotti. Esso esprime la probabilità che il prodotto subisca perdite monetarie a causa di movimenti sul mercato o a causa della nostra incapacità di pagarvi quanto dovuto.

Abbiamo classificato questo prodotto nella classe di rischio 4, ossia una classe di rischio media su una scala da 1 a 7.

Motivi alla base della classificazione nella classe di rischio: Oscillazioni dei prezzi proprie dei mercati azionari e delle imprese; Curva dei tassi.

Attenzione al rischio di cambio. Potreste ricevere pagamenti in una valuta diversa, quindi il vostro rendimento finale potrebbe dipendere dal tasso di cambio tra le due valute. Questo tipo di rischio non è contemplato nell'indicatore sopra riportato.

Per ulteriori informazioni sui rischi potenziali, si rimanda al Prospetto informativo.

Questo prodotto non comprende alcuna protezione dall'andamento futuro dei mercati; pertanto potreste perdere l'intero capitale investito o parte di esso. Se non dovessimo riuscire a pagare quanto dovuto, potreste perdere tutto il capitale investito.

Scenari di performance *

Il possibile rimborso dipenderà dall'andamento futuro dei mercati, che è incerto e non può essere previsto con esattezza.

Lo scenario sfavorevole, lo scenario moderato e lo scenario favorevole riportati sono illustrazioni basate sulla performance peggiore, la performance media e la performance migliore del prodotto negli ultimi 11 anni. I mercati potrebbero svilupparsi in modo completamente diverso in futuro.

Periodo di detenzione raccomandato: 6 anni Esempio di investimento: 10 000 CHF			
Scenari Minimo: Non esiste un rendimento minimo garantito. Potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso.		In caso di uscita dopo 1 anno	In caso di uscita dopo 6 anni Periodo di detenzione raccomandato
Stress	Possibile rimborso al netto dei costi	4 614 CHF	3 348 CHF
	Rendimento medio per ciascun anno	-53,86 %	-16,67 %
Sfavorevole	Possibile rimborso al netto dei costi	7 669 CHF	10 352 CHF
	Rendimento medio per ciascun anno	-23,31 %	0,58 %
Moderato	Possibile rimborso al netto dei costi	10 161 CHF	14 004 CHF
	Rendimento medio per ciascun anno	1,61 %	5,77 %
Favorevole	Possibile rimborso al netto dei costi	11 965 CHF	15 575 CHF
	Rendimento medio per ciascun anno	19,65 %	7,66 %

Le cifre riportate comprendono tutti i costi del prodotto in quanto tale, ma possono non comprendere tutti i costi da voi pagati al consulente o al distributore. Le cifre non tengono conto della vostra situazione fiscale personale, che può incidere anch'essa sull'importo del rimborso.

Lo scenario di stress indica quale potrebbe essere l'importo rimborsato in circostanze di mercato estreme.

Scenario sfavorevole (per il periodo di detenzione raccomandato): Questo tipo di scenario si è verificato per un investimento tra il 07/2024 e il 06/2025.

Scenario moderato (per il periodo di mantenimento raccomandato): Questo tipo di scenario si è verificato per un investimento tra il 05/2015 e il 04/2021.

Scenario favorevole (per il periodo di mantenimento raccomandato): Questo tipo di scenario si è verificato per un investimento tra il 10/2015 e il 09/2021.

*Nel calcolo degli scenari di performance, viene presa in considerazione la commissione di caricamento/rimborso front-end massima secondo la tabella «Ripartizione dei costi» di seguito. Tuttavia, questi costi vengono sostenuti solo in caso di sottoscrizione/riscontro di quote presso la direzione del fondo (mercato primario). Il fondo è normalmente negoziato in borsa (mercato secondario). Pertanto, di solito vengono sostenuti altri costi, possibilmente inferiori.

COSA ACCADE SE SWISSCANTO FONDSLEITUNG AG, ZURIGO NON È IN GRADO DI CORRISPONDERE QUANTO DOVUTO?

I valori patrimoniali del fondo e i valori patrimoniali della direzione vengono conservati separatamente. Di conseguenza, un default della direzione non ha conseguenze sul valore del vostro investimento. In caso di fallimento della banca depositaria, i valori del fondo in deposito presso di essa non rientrano nella massa fallimentare, bensì vengono separati a beneficio del fondo. I crediti del fondo nei confronti della banca depositaria sotto forma di depositi privilegiati vengono trattati in maniera preferenziale nel fallimento della banca depositaria, ma per il resto sono trattati come crediti ordinari nel fallimento.

QUALI SONO I COSTI?

La persona che fornisce consulenza sul prodotto o che lo vende potrebbe addebitare altri costi, nel qual caso fornirà informazioni su tali costi, illustrandone l'impatto sull'investimento.

Andamento dei costi nel tempo

Le tabelle mostrano gli importi prelevati dall'investimento per coprire diversi tipi di costi. Tali importi dipendono dall'entità dell'investimento, dalla durata della detenzione del prodotto e, dall'andamento del prodotto. Gli importi sono qui riportati a fini illustrativi e si basano su un importo esemplificativo dell'investimento e su diversi possibili periodi di investimento.

Si è ipotizzato quanto segue:

- CHF 10 000 di investimento.
- Nel primo anno recupero dell'importo investito (rendimento annuo dello 0 %). Per l'altro periodo di detenzione si è ipotizzato che il prodotto abbia la performance indicata nello scenario moderato.

	In caso di uscita dopo 1 anno	In caso di uscita dopo 6 anni
Costi totali	846 CHF	1 942 CHF
Incidenza annuale dei costi*	8,46 %	2,31 %

*Dimostra come i costi riducano ogni anno il rendimento nel corso del periodo di detenzione. Ad esempio, se l'uscita avviene nel periodo di detenzione raccomandato, si prevede che il rendimento medio annuo sarà pari al 8,09 % prima dei costi e all' 5,77 % al netto dei costi.

Composizione dei costi

Costi una tantum di ingresso o di uscita **		In caso di uscita dopo 1 anno
Costi di ingresso	5,00 % dell'importo pagato al momento della sottoscrizione dell'investimento. Questa è la cifra massima che può essere addebitata. La persona che vende il prodotto vi informerà del costo effettivo.	Fino a 500 CHF
Costi di uscita	2,00 % del tuo investimento prima che ti venga pagato.	Fino a 204 CHF
Costi correnti		
Commissioni di gestione e altri costi amministrativi o di esercizio	0,77 % del valore dell'investimento all'anno.	121 CHF
Costi di transazione del portafoglio	0,20 % del valore dell'investimento all'anno. Si tratta di una stima dei costi sostenuti per l'acquisto e la vendita degli investimenti sottostanti per il prodotto. L'importo effettivo varierà a seconda dell'importo che viene acquistato e venduto.	21 CHF
Oneri accessori sostenuti in determinate condizioni		
Commissioni di performance	Non addebitiamo una commissione di performance per questo prodotto.	0 CHF

**A differenza delle sottoscrizioni/rimborsi della direzione del fondo (mercato primario), questa commissione di sottoscrizione/rimborso non si applica agli acquisti/vendite tramite borsa (mercato secondario). Paghi le commissioni stabilite dal tuo agente di cambio/banca interna, che puoi chiedere loro.

PER QUANTO TEMPO DEVO DETENERLO? POSSO RITIRARE IL CAPITALE PREMATURAMENTE?

Periodo di detenzione raccomandato: 6 anni

Il periodo di detenzione minimo raccomandato per questo prodotto è di 6 anni ed è stabilito in base al profilo di rischio e di rendimento del fondo. Il periodo di detenzione ideale per voi potrebbe differire da quello minimo consigliato. Si consiglia pertanto di discutere questo aspetto con il proprio consulente personale. Un periodo di detenzione minimo inferiore a quello raccomandato potrebbe ripercuotersi negativamente sul profilo di rischio e di rendimento del fondo. Le quote del fondo possono essere rimborsate rispettivamente alla conclusione di un esercizio finanziario, con un termine di preavviso di 12 mesi. Il rimborso anticipato può essere effettuato soltanto a determinate condizioni e deve essere richiesto per iscritto. Il rimborso avviene entro due mesi dalla chiusura dell'esercizio finanziario. In alternativa, è possibile alienare le quote in borsa. Eventuali costi sono riportati sopra, alla voce «Composizione dei costi».

COME PRESENTARE RECLAMI?

In caso di reclami concernenti il prodotto, l'ideatore del prodotto o la persona che vi ha raccomandato o venduto il prodotto, vi preghiamo di rivolgervi al vostro consulente oppure a Swisscanto Fondsleitung AG, Zurigo.

La direzione del fondo elaborerà la Sua richiesta e La ricontatterà non appena possibile.

Indirizzo postale: Swisscanto Fondsleitung AG
Postfach
CH-8010 Zurigo

Sito internet: www.swisscanto.com/ch/it/rechtliches/umgang-mit-anlegerbeschwerden.html

E-mail: compliance@swisscanto.ch

ALTRE INFORMAZIONI PERTINENTI

Ulteriori informazioni a proposito del fondo (ad esempio contratto, prospetto, relazione annuale e semestrale) e ulteriori informazioni pratiche, inclusi i prezzi aggiornati delle quote, sono consultabili gratuitamente in tedesco sul sito www.swisscanto.com.

La performance finora registrata da questo prodotto è consultabile all'indirizzo https://api.kneip.com/v1/documentdata/permalinks/KPP_CH0037430946_it_CH.pdf

Si prega di ricordare che la performance storica non è un indicatore di quella futura. Non può essere fornita alcuna garanzia per i proventi futuri.

La performance passata mostra la performance del prodotto in termini di percentuale annua di perdite o di guadagni.

I calcoli degli scenari di performance passati sono disponibili all'indirizzo https://api.kneip.com/v1/documentdata/permalinks/KMS_CH0037430946_it_CH.csv.