DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA FA CHF

PRODUIT

Produit: Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA FA CHF (ci-après «Produit») est une classe de parts de Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA (ci-après «Fonds»).
L'initiateur: Le fonds est géré par Swisscanto Directions de Fonds SA, Zurich (direction du fonds), une société du groupe Zürcher Kantonalbank.
Gestionnaire: Zürcher Kantonalbank
ISIN: CH0037430946
Site internet: www.swisscanto.com
Téléphone: +41 58 344 49 00

Le fonds et Swisscanto Directions de Fonds SA, Zurich, sont autorisés en Suisse et réglementés par la Autorité Fédérale de Surveillance des Marchés Financiers FINMA.

Date de production: 10/06/2026

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT?

Type:
Fonds immobilier contractuel au sens de la loi fédérale suisse sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) avec cotation en bourse. La performance du fonds dépend de la performance des investissements sous-jacents, comme décrit plus en détail dans la section «Objectifs».

Durée de vie:
Ce produit a une durée de vie illimitée et n'a pas de date d'échéance. L'initiateur peut à tout moment repositionner le produit, le fusionner avec un autre produit ou le liquider unilatéralement sans délai de préavis.

Objectifs:
L'objectif de placement du fonds consiste principalement à générer un revenu courant stable tout en préservant le capital à long terme.
En tant que fonds immobilier, le fonds investit principalement dans des immeubles résidentiels en Suisse et dans d'autres placements autorisés en vertu du contrat de fonds. Les critères ES (environnement, social) sont systématiquement pris en compte lors de la sélection des placements, conformément aux directives d'intégration ES.

L'émission de parts est à la discrétion de la direction du fonds et peut avoir lieu à tout moment ; toutefois, elle se fait par tranches, et les nouvelles parts sont d'abord proposées aux investisseurs existants. L'investisseur peut demander le remboursement de ses parts en espèces, sous réserve d'un délai de préavis de 12 mois, avec effet à la fin d'un exercice comptable.
Les gains et rendements de la classe de parts sont distribués.
Banque Cantonale de Zurich, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich, a été mandatée comme banque de dépôt.

Investisseurs de détail visés:
Ce produit convient aux investisseurs qui ...
... disposer au moins de connaissances élémentaires sur les placements détenus dans le fonds;
... disposent d'un horizon de placement à long terme;
... peuvent supporter, dans le pire des cas, la perte de l'intégralité du capital investi.

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER?

Indicateur de risque

Risque le plus faible < 1 2 3 **4** 5 6 7 > Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 6 ans.
Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.
Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.
Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 4 sur une échelle de 1 à 7, ce qui correspond à une classe de risque moyenne.
Motifs du classement dans la classe de risque: Fluctuations de cours propres au marché actions et à l'entreprise; Courbe de taux.
Attention au risque de change. Il se peut que vous receviez des paiements dans une autre devise, de sorte que votre rendement final peut dépendre du taux de change entre les deux devises. Ce type de risque n'est pas pris en compte dans l'indicateur ci-dessus.
Les risques potentiels sont décrits plus en détail dans le prospectus.
Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. Si nous ne pouvons pas payer ce qui vous est dû, vous pourriez perdre la totalité du capital investi.

Scénarios de performance *

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des 11 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Période de détention recommandée: 6 ans **Exemple d'investissement: 10 000 CHF**			
Scénarios **Minimum: Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.**		**Si vous sortez après 1 an**	**Si vous sortez après 6 ans** Période de détention recommandée
Tensions	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**4 606 CHF**	**3 343 CHF**
	Rendement annuel moyen	-53,94 %	-16,69 %
Défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**7 669 CHF**	**10 442 CHF**
	Rendement annuel moyen	-23,31 %	0,72 %
Intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**10 244 CHF**	**14 111 CHF**
	Rendement annuel moyen	2,44 %	5,91 %
Favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**11 965 CHF**	**15 575 CHF**
	Rendement annuel moyen	19,65 %	7,66 %

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.
Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.
Scénario défavorable (pour la période de détention recommandée): Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 06/2025 et 05/2026.
Scénario intermédiaire (pour la période de détention recommandée): Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 04/2020 et 03/2026.
Scénario favorable (pour la période de détention recommandée): Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 10/2015 et 09/2021.

*Lors du calcul des scénarios de performance, le droit d'entrée/commission de rachat maximum selon le tableau «Répartition des coûts» ci-dessous est pris en compte. Toutefois, ces frais ne sont supportés qu'en cas de souscription/rachat de parts auprès de la direction du fonds (marché primaire). Le fonds est normalement négocié en bourse (marché secondaire). Par conséquent, d'autres coûts, éventuellement inférieurs, sont généralement encourus.

QUE SE PASSE-T-IL SI SWISSCANTO DIRECTIONS DE FONDS SA, ZURICH, N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS?

Les actifs du fonds et les actifs de la direction du fonds sont conservés séparément. Par conséquent, une défaillance de la direction du fonds n'a aucune incidence sur la valeur de votre placement. En cas de faillite de la banque dépositaire, les actifs du fonds déposés auprès de cette dernière ne tombent pas non plus dans la masse en faillite, mais sont séparés de celle-ci au profit du fonds. Les créances du fonds envers la banque dépositaire sous forme de dépôts privilégiés ont la priorité en cas de faillite de la banque dépositaire, mais sont par ailleurs traitées comme des créances ordinaires dans le cadre de la faillite.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé que:

- CHF 10 000 sont investis.
- Au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour l'autre période de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.

	Si vous sortez après 1 an	**Si vous sortez après 6 ans**
Coûts totaux	**846 CHF**	**1 957 CHF**
Incidence des coûts annuels*	8,46 %	2,32 %

*Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 8,23 % avant déduction des coûts et de 5,91 % après cette déduction.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie **		**Si vous sortez après 1 an**
Coûts d'entrée	5,00 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	**Jusqu'à 500 CHF**
Coûts de sortie	2,00 % de votre investissement avant qu'il ne vous soit versé.	**Jusqu'à 204 CHF**
Coûts récurrents		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	0,77 % de la valeur de votre investissement par an.	**121 CHF**
Coûts de transaction de portefeuille	0,20 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	**21 CHF**
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	Nous ne facturons pas de commission liée aux résultats pour ce produit.	**0 CHF**

**Contrairement aux souscriptions/rachats auprès de la direction du fonds (marché primaire), cette commission de souscription/rachat ne s'applique pas aux achats/ventes via la bourse (marché secondaire). Vous payez les frais fixés par votre courtier/banque société, que vous pouvez lui demander.

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER, ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE?

Période de détention recommandée: 6 ans
La durée de détention minimale recommandée pour ce produit est de 6 ans. Elle est déterminée sur la base du profil de risque et de rendement du fonds. La durée de détention idéale pour vous peut s'écarter de cette durée minimale recommandée. Nous vous recommandons donc d'en discuter avec votre conseiller ou conseillère à la clientèle. Une durée de détention plus courte que le minimum recommandé peut avoir un effet négatif sur le profil de risque et de rendement du fonds. Les parts du fonds peuvent être restituées à la fin de l'exercice, moyennant un préavis de douze mois. Un remboursement anticipé est possible dans certaines conditions et doit être demandé par écrit. Le remboursement intervient dans les deux mois suivant la clôture de l'exercice. Il est également possible de vendre ses parts en bourse. Les coûts éventuels figurent ci-dessus dans la rubrique «Composition des coûts».

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION?

En cas de réclamation concernant le produit, l'initiateur du produit ou la personne qui vous a recommandé ou vendu le produit, veuillez vous adresser à votre conseiller ou à Swisscanto Directions de Fonds SA, Zurich.
La direction du fonds étudiera votre demande et vous répondra dans les plus brefs délais.

Adresse postale: Swisscanto Directions de Fonds SA
Postfach
CH-8010 Zurich
Site internet: www.swisscanto.com/ch/fr/rechtliches/umgang-mit-anlegerbeschwerden.html
E-mail: compliance@swisscanto.ch

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Pour obtenir de plus amples informations sur le fonds (par exemple, contrat de fonds, prospectus, rapport annuel et rapport semestriel) et d'autres informations pratiques, y compris les cours actuels des parts, vous pouvez consulter gratuitement en allemand le site www.swisscanto.com.

Vous pouvez consulter les performances passées de ce produit en suivant ce lien
https://api.kneip.com/v1/documentdata/permalinks/KPP_CH0037430946_fr_CH.pdf
Veuillez noter que les performances historiques ne sont pas indicatives des performances futures.
Aucune garantie ne peut être donnée quant aux rendements futurs.
La performance passée indique la performance du produit en pourcentage de perte ou de gain par an.

Vous trouverez les calculs des scénarios de performance précédents sous ce lien
https://api.kneip.com/v1/documentdata/permalinks/KMS_CH0037430946_fr_CH.csv.