Basisinformationsblatt

CH0017815017 (das Produkt)

Zweck Dieses Informationsblatt stellt Ihnen ("Ihnen" oder "Anleger") 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.

Produkt

Produktname	ZKB Tracker Zertifikat auf Schweizer Immobilienfonds Basket Open End
ISIN	CH0017815017 (das Produkt)
Produktherstellerin	Zürcher Kantonalbank, unsere Website: zkb.ch/finanzinformationen, um weitere Informationen zu erhalten, wenden Sie sich telefonisch an +41 (0)44 293 66 65.
Emittentin	Zürcher Kantonalbank
Zuständige Behörde	Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) ist für die Aufsicht von der Zürcher Kantonalbank in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig.

Dieses Dokument wurde erstellt am 11. November 2025, 20:27 MEZ.
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 Dieses Produkt ist eine Schuldverschreibung in Gestalt einer Bucheffekte, die unter Schweizer Recht begeben wurde.

Laufzeit Das Produkt hat keine feste Laufzeit. Sie haben jedoch an festgelegten Terminen das Recht auf Rückzahlung eines von der Wertentwicklung des Basiswerts abhängigen Rückzahlungsbetrags, sofern entweder die Emittentin von ihrem Rücknahmerecht oder Sie von Ihrem Rückgaberecht Gebrauch machen (wie unten definiert).

Ziele Ziel dieses Produktes ist es, Ihnen eine unbegrenzte Partizipation an der positiven Wertentwicklung der Basiswertkomponenten eines Baskets ("Schweizer Immobilienfonds Basket Open End" – der "Basiswert", siehe unten) zu ermöglichen, abzüglich bestimmter Gebühren und Kosten (wie unten angegeben). Das Produkt repliziert die Wertentwicklung des Basiswerts unter Berücksichtigung der Gewichtung der darin enthaltenen einzelnen Basiswertkomponenten und ist daher in Bezug auf das Risiko vergleichbar mit einer Direktinvestition in die Basiswertkomponenten. Mit der Investition in dieses Produkt erwarten Anleger Aufwärtsbewegungen der Basiswertkomponenten. In Abhängigkeit von der Preisentwicklung kann der Preis des Produkts den Ausgabepreis (wie nachstehend definiert) übersteigen oder darunter liegen.
Zusammensetzung des Basiswerts: UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed Sima (ISIN: CH0014420878, Gewichtung: 36.04%) / Credit Suisse Real Estate Fund Siat (ISIN: CH0012913700, Gewichtung: 14.92%) / CS REF INTERSWISS (ISIN: CH0002769351, Gewichtung: 7.20%) / UBS (CH) Property Fund - Swiss Residential Anfos (ISIN: CH0014420829, Gewichtung: 10.07%) / IMMOFONDS (ISIN: CH0009778769, Gewichtung: 7.63%) / LA FONCIERE (ISIN: CH0002782263, Gewichtung: 6.68%) / UBS FONCIPARS (ISIN: CH0014420852, Gewichtung: 5.68%) / FIR (ISIN: CH0014586710, Gewichtung: 4.92%) / SOLVL 61 PRT (ISIN: CH0002785456, Gewichtung: 4.16%) / UBS SW SWISSREAL (ISIN: CH0014420886, Gewichtung: 2.70996958920145%)
Die auf die Basiswertkomponenten entfallenden potenziellen Erträge (z.B. Dividenden, Zinsen oder sonstige Ausschüttungen) werden grundsätzlich reinvestiert (nach Abzug allfälliger Quellensteuern und Abgaben), in dem die Gewichtung der entsprechenden Basiswertkomponenten angepasst wird.
Berechnungsmethode des Rückzahlungsbetrages (Rückzahlungsmethode): Wie nachstehend aufgeführt, hat das Produkt kein Fälligkeitsdatum.
Stattdessen kann der Anleger seine Anlage zurückerhalten, wenn er sein Rückgaberecht ausübt. Zusätzlich kann die Emittentin das Produkt durch Ausübung ihres Rücknahmerechts zurückkaufen (siehe unten). In jedem dieser Fälle wird der Anleger eine Zahlung erhalten, die der Summe des gewichteten Wertes der Basiswertkomponenten, wie am Relevanten Ausübungstag (siehe unten) festgestellt, abzüglich bestimmter Gebühren und multipliziert mit dem Ratio, entspricht ("**Rückzahlungsbetrag**"). Sie werden einen Verlust erleiden, falls der Rückzahlungsbetrag unter dem Kaufpreis liegt.

Produktdaten

Ausgabepreis	CHF 101.00/101.00% des Wertes des Basiswerts am Initial Fixing Tag	**Initial Fixing Wert**	Basiswertkomponenten an der (den) Referenzbörse(n)
Nennbetrag	CHF 100.00	**Liberierungstag**	03.03.2004
Wert des Basiswerts	CHF 100.00 am Initial Fixing Tag	**Final Fixing Tag/ Final Fixing Wert**	Am relevanten Ausübungstag (Open End)
Ratio	1 Produkt entspricht 1 Basiswert(e)		
Handelseinheiten	1 Schuldverschreibung(en)	**Rückzahlungstag (Fälligkeit)**	5 Bankwerktage nach dem Relevanten Ausübungstag
Gewichtung	Am Initial Fixing Tag in Bezug auf die Basiswertkomponenten jeweilig festgelegte Gewichtung wie in der Zusammensetzung oben angegeben	**Relevanter Ausübungstag**	Der Ausübungstag, an dem der Rückzahlungsbetrag ermittelt wird aufgrund einer Ausübung des Rücknahme- oder Rückgaberechts.
Produktwährung	Schweizer Franken (CHF)	**Rücknahmerecht der Emittentin**	Ja, wie unten beschrieben
Währungsabsicherung	n/a		
Abwicklungsart	Barausgleich	**Rückgaberecht des Anlegers**	Ja, wie unten beschrieben
Initial Fixing Tag/	25.02.2004, Schlusskurse der		

Rückgaberecht (des Anlegers): Der Anleger hat das Recht, die von ihm gehaltenen Produkte an den Ausübungstagen zurückzugeben, erstmals am 06. März 2006. Am Relevanten Ausübungstag wird der Rückzahlungsbetrag ermittelt, der sich aus den Angaben im Abschnitt Berechnungsmethode des Rückzahlungsbetrages ergibt. Die Willenserklärung zur Ausübung des Rückgaberechts muss spätestens 1 Kalendertage vor dem jeweiligen Ausübungstag eingegangen sein, und muss direkt an die Zürcher Kantonalbank, Abteilung Sales Structured Products, IHHV, P.O. Box, 8010 Zürich, bzw. die E-Mail-Adresse derivate@zkb.ch übermittelt und über die Depotbank des Anlegers kommuniziert werden.
Rücknahmerecht (der Emittentin): Die Emittentin hat das Recht, die ausstehenden Produkte jährlich auf den 06. Tag des Monats März (und wenn es sich dabei nicht um einen Bankarbeitstag am Sitz der Emittentin handelt, auf den folgenden Bankarbeitstag, die "**Ausübungstage**"), erstmals am 06. März 2006, zurückzunehmen. Am "**Relevanten Ausübungstag**" wird der Rückzahlungsbetrag ermittelt, der sich aus den Angaben im Abschnitt "Berechnungsmethode des Rückzahlungsbetrages" ergibt. Die Bekanntmachung und damit die Willenserklärung zur Ausübung des Rücknahmerechts erfolgt mit einer Frist von 1 Kalendertage auf dem offiziellen Publikationskanal der SIX Swiss Exchange sowie auf der Webseite der Zürcher Kantonalbank.
Das Produkt sieht ebenfalls vor, dass die Emittentin das Produkt vorzeitig kündigen kann, wenn bestimmte aussergewöhnliche Ereignisse eintreten. Diese Ereignisse beziehen sich im Wesentlichen auf das Produkt, den Emittenten und den Basiswert. Der Betrag, den Sie bei einer solchen ausserordentlichen vorzeitigen Kündigung erhalten, unterscheidet sich von dem Betrag, den Sie investiert haben, und kann geringer sein. Anleger sollten daher darauf vorbereitet sein, einen teilweisen oder vollständigen Verlust ihrer Anlagen zu erleiden. Zudem tragen Sie das Risiko, dass zu einem für Sie ungünstigen Zeitpunkt gekündigt wird und Sie den Kündigungsbetrag nur zu schlechteren Bedingungen wieder anlegen können.
Rückzahlung: Die Rückzahlung aufgrund einer Rücknahme der Emittentin oder Rückgabe des Anlegers wird mit einem Valutadatum von 5 Bankwerktagen nach dem Relevanten Ausübungstag durchgeführt.

Kleinanleger-Zielgruppe

Das Produkt richtet sich an Kleinanleger, die das Ziel der allgemeinen Vermögensbildung und -optimierung verfolgen und einen langfristigen Anlagehorizont haben. Bei dem vorliegenden Produkt handelt es sich um ein Produkt für Anleger mit erweiterten Kenntnissen und / oder Erfahrungen mit Finanzprodukten. Der Anleger kann Verluste tragen bis zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals und legt keinen Wert auf einen Kapitalschutz.

Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Risiko Indikator

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

Dieser Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt 5 Jahre lang halten. Wenn Sie die Anlage frühzeitig auflösen, 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 3 eingestuft, wobei 3 einer mittelniedrigen Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als mittelniedrig eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es äusserst unwahrscheinlich, dass unsere Fähigkeit beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen. **Sofern die Währung des Landes, in dem Sie dieses Produkt erwerben oder des Kontos, dem auf dieses Produkt gezahlte Geldbeträge gutgeschrieben werden, sich von der Währung des Produkts unterscheidet, beachten Sie bitte das Währungsrisiko. Sie erhalten Zahlungen in einer anderen Währung, sodass Ihre endgültige Rendite vom Wechselkurs zwischen den beiden Währungen abhängen wird. Dieses Risiko ist bei dem oben angegebenen Indikator nicht berücksichtigt.** Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten. Wenn wir Ihnen nicht das 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. Die dargestellten Szenarien beruhen auf Ergebnissen aus der Vergangenheit und bestimmten Annahmen. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer:	5 Jahre		
Anlagebeispiel:	CHF 10'000.00		
		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	Wenn Sie am Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen
Szenarien			
Minimum	**Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.**		
Stressszenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten** Jährliche Durchschnittsrendite	**CHF 12660** 26.52 %	**CHF 8960** -2.16 %
Pessimistisches Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten** Jährliche Durchschnittsrendite	**CHF 16690** 66.67 %	**CHF 14140** 7.16 %
Mittleres Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten** Jährliche Durchschnittsrendite	**CHF 19940** 98.98 %	**CHF 20960** 15.93 %
Optimistisches Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten** Jährliche Durchschnittsrendite	**CHF 23850** 137.94 %	**CHF 31220** 25.54 %

Die dargestellten Szenarien stellen mögliche Ergebnisse dar, die auf der Grundlage von Simulationen berechnet wurden.
In den angeführten 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.

Was geschieht, wenn die Zürcher Kantonalbank nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Sie sind dem Risiko ausgesetzt, dass die Emittentin ihre Verpflichtungen aus dem Produkt – beispielsweise im Falle einer Insolvenz (Zahlungsunfähigkeit / Überschuldung) oder einer behördlichen Anordnung von Abwicklungsmassnahmen – nicht erfüllen kann. Eine solche Anordnung durch eine Abwicklungsbehörde kann im Falle einer Krise der Emittentin auch im Vorfeld eines Insolvenzverfahrens ergehen. Dabei stehen der Abwicklungsbehörde umfangreiche Eingriffsbefugnisse zu. Unter anderem kann sie die Ansprüche der Anleger bis auf null herabsetzen, das Produkt beenden und Rechte der Anleger aussetzen. Ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals ist möglich. Das Produkt unterliegt als Schuldverschreibung keiner Einlagensicherung.

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:
- Im ersten Jahr würden Sie den angelegten Betrag zurückerhalten (0 % Jahresrendite). Für die anderen Halteperioden haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt.
- CHF 10'000.00 werden angelegt.

	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	**Wenn Sie am Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen**
Kosten insgesamt	CHF 60	CHF 641
Auswirkungen der Kosten (*)	0.60%	0.70% p.a.

(*) 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 16.63 % vor Kosten und 15.93 % nach Kosten betragen.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		**Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen**
Einstiegskosten	Diese Kosten sind bereits im Preis enthalten, den Sie zahlen.	CHF 0
Ausstiegskosten	0.00% Ihrer Anlage, bevor sie an Sie ausgezahlt wird. Diese Kosten fallen nur	CHF 0

	an, wenn Sie vor Fälligkeit aus Ihrer Anlage aussteigen.	
Laufende Kosten pro Jahr		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	0.6% des Werts Ihrer Anlage pro Jahr.	CHF 60
Transaktionskosten	0% des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hier bei 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.	CHF 0

Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Empfohlene Haltedauer: 5 Jahre Der durchschnittliche Anleger hält diese Art von Produkt etwa 5 Jahre lang. Darüber hinaus fördert dieser Zeitraum die Vergleichbarkeit mit anderen Anlageprodukten ohne feste Laufzeit. Die Laufzeit des Produkts ist unbefristet. Das Produkt gewährt dem Anleger jedoch ein Rückgaberecht, wie in den endgültigen Bedingungen des Produkts definiert.
Darüber hinaus hat der Anleger die Möglichkeit, das Produkt einzulösen, indem er das Produkt über die Börse, an der das Produkt notiert ist, oder das Produkt ausserbörslich an die Produktherstellerin verkauft. Die Produktherstellerin bemüht sich, Geld- und Briefkurse für das Produkt unter normalen Marktbedingungen an jedem Bankwerktag zu publizieren, ist jedoch nicht gesetzlich dazu verpflichtet. Sollten Sie das Produkt vor dem Ende der empfohlenen Haltedauer verkaufen, kann der Betrag, den Sie dann erhalten, gegebenenfalls – auch erheblich – unter dem Betrag liegen, den Sie anderenfalls erhalten hätten.

Börsennotierung	SIX Swiss Exchange	**Letzter Börsenhandelstag**	n/a
Kleinste handelbare Einheit	1 Schuldverschreibung(en)	**Preisnotierung**	Stücknotiert

In aussergewöhnlichen Marktsituationen oder bei technischen Störungen kann ein Erwerb bzw. ein Verkauf des Produkts vorrübergehend erschwert oder nicht möglich sein.

Wie kann ich mich beschweren?

Beschwerden über die Person, die zu dem Produkt berät oder es verkauft, können über die relevante Internetseite direkt an diese Person gerichtet werden. Beschwerden bezüglich des Produkts (Bedingungen), dieses Dokuments oder des Verhaltens der Produktherstellerin können per Post an Zürcher Kantonalbank, Postfach, 8010 Zürich oder per E-Mail an documentation@zkb.ch gerichtet werden, oder Sie besuchen unsere Website www.zkb.ch/finanzinformationen.

Sonstige zweckdienliche Angaben

Dieses Basisinformationsblatt enthält nicht alle Informationen zu diesem Produkt. Die rechtsverbindlichen endgültigen Bedingungen ("Endgültige Bedingungen") des Produkts sowie eine ausführliche Beschreibung der mit diesem Produkt verbundenen Risiken und Chancen entnehmen Sie bitte dem zugrunde liegenden Prospekt. Der Prospekt einschliesslich etwaiger Nachträge und die Endgültigen Bedingungen wurden in Übereinstimmung mit den Prospektanforderungen der Schweiz abgefasst und sind verfügbar unter www.zkb.ch/finanzinformationen (der Prospekt und die Nachträge unter "Service"; die Endgültigen Bedingungen nach Eingabe der entsprechenden ISIN unter "Titelsuche" und dann unter "Produktedownload"). Die in diesem Basisinformationsblatt enthaltenen Informationen stellen keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf des Produkts dar und ersetzen keine individuelle Beratung durch die Bank oder den Berater des Anlegers. Die neueste Version dieses Basisinformationsblatts ist erhältlich unter: www.zkb.ch/finanzinformationen.