Document d'Informations Clés

CH1218265606 (le produit)

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.

Produit

Nom du produit	ZKB Certificat Tracker sur AST U.S. Home Builders Basket
ISIN	CH1218265606 (le produit)
Fabricant	Zürcher Kantonalbank, notre site internet: zkb.ch/finanzinformationen, pour plus d'informations, appelez le +41 (0)44 293 66 65.
Emetteur	Zürcher Kantonalbank
Autorité compétente	L'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) est chargée de la surveillance de Zürcher Kantonalbank en ce qui concerne le présent Document d'Informations Clés.

Ce document a été créé le 26. juin 2025, 13:30 HNEC.

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 Ce produit est un titre de créance sous forme d'une valeur mobilière inscrite en compte, émis en vertu du droit suisse.

Durée Le produit a une durée fixe et arrive à échéance à la Date de remboursement. Vous avez le droit au remboursement d'un montant dépendant de la performance du Sous-jacent à des dates spécifiées, à condition que l'Émetteur exerce son Droit de rachat ou que vous exerciez votre Droit de restitution (tel que défini ci-dessous).

Objectifs L'objectif de ce produit est de vous permettre de participer indéfiniment à la performance positive des Composants du Sous-jacent d'un panier («AST U.S. Home Builders Basket» – le «Sous-jacent», voir ci-après) moins certaines taxes et frais (tel que mentionné ci-après). Le produit a une durée fixe jusqu'au 22. janvier 2027. Vous avez le droit au remboursement d'un montant dépendant de la performance du Sous-jacent à des dates spécifiées, à condition que l'Émetteur exerce son Droit de rachat ou que vous exerciez votre Droit de restitution (tel que défini ci-dessous). Le produit réplique la performance du Sous-jacent en tenant compte de la pondération de chaque Composant du Sous-jacent et est par conséquent comparable, en termes de risque, à un investissement direct dans les Composants du Sous-jacent. En investissant dans ce produit, les investisseurs s'attendent à des mouvements à la hausse des Composants du Sous-jacent. En fonction de l'évolution des prix, le prix du produit peut être supérieur ou inférieur au prix d'émission (tel que défini ci-dessous).
Composition du Sous-jacent: EXTRA SPACE STORAGE (ISIN: US30225T1025, Pondération: 7,73%) / UNITED RENTALS (ISIN: US9113631090, Pondération: 7,38%) / NVR Inc (ISIN: US62944T1051, Pondération: 6,66%) / PulteGroup Inc (ISIN: US7458671010, Pondération: 6,71%) / Toll Brothers Inc (ISIN: US8894781033, Pondération: 6,06%) / D.R. Horton Inc (ISIN: US23331A1097, Pondération: 6,48%) / Meritage Homes Corp (ISIN: US59001A1025, Pondération: 6,24%) / M/I Homes Inc (ISIN: US55305B1017, Pondération: 6,09%) / Lennar Corp (ISIN: US5260571048, Pondération: 6,01%) / Taylor Morrison Home Corporation (ISIN: US87724P1066, Pondération: 6,80%) / KB Home (ISIN: US48666K1097, Pondération: 5,97%) / Tri Pointe Homes Inc (ISIN: US87265H1095, Pondération: 6,38%) / LGI Homes Inc (ISIN: US50187T1060, Pondération: 4,45%) / Hovnanian Enterprises Inc (ISIN: US4424874018, Pondération: 5,13%) / Beazer Homes USA Inc (ISIN: US07556Q8814, Pondération: 5,78%) / Builders Firstsource Inc (ISIN: US12008R1077, Pondération: 5,33%) / Millrose Properties Inc (ISIN: US6011371027, Pondération: 0,807991492327919%)
Les revenus potentiels attribuables aux Composants du Sous-jacent (par ex. dividendes, intérêts ou autres distributions) sont en principe réinvestis (après déduction des éventuels impôts et taxes à la source) en ajustant la pondération des Composants du Sous-jacent correspondants.
Méthode de calcul du montant du remboursement (méthode de remboursement) : Comme indiqué ci-dessous, le produit a une date d'échéance.
Toutefois, l'investisseur peut récupérer son placement de manière anticipée s'il exerce son droit de restitution. L'Emetteur peut par ailleurs racheter le produit en exerçant son droit de rachat (voir ci-dessous). Dans chacun de ces cas, l'investisseur recevra un paiement correspondant à la somme de la valeur pondérée des Composants du Sous-jacent telle que définie à la Date d'exercice pertinente (voir ci-dessous), moins les frais spécifiques et multipliée par le Ratio („**montant de remboursement**"). Vous subirez une perte si le montant du remboursement se situe en dessous du prix d'achat.

Données du produit

Prix d'émission	USD 100,00/100,5025% de la Valeur du Sous-jacent au Fixing initial	**Date de libération**	24/01/2025
Valeur nominale	USD 100,00	**Dernier jour de négoce**	15/01/2027
Valeur du Sous-jacent	USD 99,50 à la Date de fixing initial	**Fixing final/ Cours au fixing final**	18/01/2027, cours des Composants du Sous-jacent à la (aux) bourse(s) de référence Ou à la Date d'exercice pertinente.
Ratio	1 Produit correspond à 1 Sous-jacent(s)		
Unités de négociation	1 obligation(s)	**Date de remboursement (échéance)**	22/01/2027 ou 5 jours ouvrables bancaires après la Date d'exercice pertinente
Pondération	Pondération définie à la Date du Fixing initial par rapport aux Composants du Sous-jacent, comme indiqué dans la Composition ci-dessus		
Devise du produit	Dollar américain (USD)	**Date d'exercice pertinente**	La date d'exercice à laquelle le montant du remboursement est déterminé à la suite de l'exercice d'un droit de rachat ou de restitution.
Couverture du risque de change	n/a		
Type de règlement	compensation en espèces	**Droit de rachat de l'Emetteur**	comme décrit ci-dessous
Fixing initial/ Cours au fixing initial	16/01/2025, cours de clôture des Composants du Sous-jacent à la (aux) bourse(s) de référence	**Droit de restitution de l'investisseur**	Oui, comme décrit ci-dessous

Droit de restitution (de l'investisseur): L'investisseur a le droit de restituer les produits qu'il détient aux dates d'exercice, pour la première fois le 25. janvier 2026. A la Date d'exercice pertinente, le montant du remboursement sera déterminé comme indiqué dans la section Méthode de calcul du montant du remboursement. La déclaration d'intention d'exercer le droit de restituer doit être reçue au plus tard 366 jours calendaires avant la date d'exercice respective et doit être adressée directement à Zürcher Kantonalbank, Département Sales Structured Products, IHHV, P.O. Box, 8010 Zurich ou à l'adresse e-mail derivate@zkb.ch et communiquée via la banque dépositaire de l'investisseur.
Droit de rachat (de l'Emetteur): L'Emetteur a le droit de racheter les produits restants sur une base quotidienne les jours ouvrables bancaires au siège social de l'Emetteur (les „**jours d'exercice**"), pour la première fois le 25. janvier 2026. Le "**Date d'exercice pertinente**", le montant du remboursement sera déterminé comme indiqué dans la section «Méthode de calcul du montant du remboursement». L'annonce et donc la déclaration d'intention d'exercer le droit de rachat doivent être faites avec un délai de préavis de 366 jour(s) calendaires sur le canal de publication officiel de la SIX Swiss Exchange ainsi que sur le site internet de la Zürcher Kantonalbank.
Le produit prévoit également que l'Emetteur puisse résilier le produit de manière anticipée si certains événements extraordinaires se produisent. Ces événements concernent essentiellement le produit, l'Emetteur et le Sous-jacent. Le montant que vous recevrez en cas de résiliation anticipée exceptionnelle de ce type sera différent du montant que vous avez investi et pourra être inférieur. Les investisseurs doivent donc être préparés à subir une perte partielle ou totale de leurs investissements. En outre, vous assumez le risque que la résiliation intervienne à un moment défavorable pour vous et que vous ne puissiez réinvestir le montant de la résiliation qu'à des conditions moins favorables.
Remboursement: Le remboursement dû à un un rachat de l'Emetteur ou une restitution de l'investisseur sera effectué avec une date de valeur de 5 jours ouvrables bancaires suivant la date d'exercice correspondante.

Investisseurs de détail visés

Le produit est destiné aux Petits investisseurs, qui poursuivent l'objectif de constitution et optimisation de patrimoine en général et qui ont un horizon de placement à court terme. Le présent produit est destiné aux investisseurs ayant une connaissance et/ou une expérience étendue(s) des produits financiers. L'investisseur peut supporter des pertes jusqu'à la perte totale du capital investi et n'attache pas d'importance à une protection du capital.

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 jusqu'à l'échéance. 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 6 sur 7, qui est une classe de risque élevée. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est très peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée. **Si la devise du pays dans lequel vous achetez ce produit ou du compte sur lequel les sommes versées sur ce produit sont créditées diffère de la Devise du produit, veuillez être conscient du risque de change. Vous recevrez des paiements dans une devise différente et votre rendement final dépendra donc du taux de change entre les deux devises. Ce risque n'est pas pris en compte dans l'indicateur donné ci-dessus.** Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez prendre tout au partie de votre investissement. Si nous ne sommes pas en mesure de vous verser les sommes dues, vous pouvez perdre l'intégralité de votre investissement.

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 présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Période de détention recommandée:	22/01/2027 (échéance)		
Exemple d'investissement:	USD 10 000,00		
		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée
Scénarios			
Minimum	**Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.**		
Tensions	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**USD 3800**	**USD 3950**
	Rendement annuel moyen	-61,97 %	-44,50 %
Défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**USD 8460**	**USD 7600**
	Rendement annuel moyen	-15,45 %	-15,97 %
Intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**USD 13010**	**USD 12590**
	Rendement annuel moyen	30,12 %	15,72 %
Favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**USD 19900**	**USD 21050**
	Rendement annuel moyen	98,98 %	60,25 %

Les scénarios présentés représentent des résultats possibles calculés sur la base de simulations.
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.

Que se passe-t-il si Zürcher Kantonalbank n'est pas en mesure d'effectuer les versements?

Vous êtes exposé au risque que l'Emetteur ne puisse pas remplir ses obligations relativement au produit, par exemple, dans le cas d'une insolvabilité (incapacité de payer / sur-endettement) ou à un ordre administratif de mesures de résolution. En cas de crise de l'Emetteur, un tel ordre peut également être délivré par une autorité de résolution en vue d'une procédure d'insolvabilité. Ce faisant, l'autorité de résolution a des pouvoirs d'intervention étendus. Entre autres, elle peut réduire les droits des investisseurs à zéro, résilier le produit et suspendre les droits des investisseurs. Une perte totale du capital investi est possible. En tant qu'instrument de dette, le produit n'est soumis à aucun système de protection des dépôts.

Quels sont les coûts?

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:
- Qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- USD 10 000,00 sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	**Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée**
Coûts totaux	USD 80	USD 0
Incidence des coûts (*)	0,80%	0,00% p.a.

(*) 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 15,72 % avant déduction des coûts et de 15,72 % après cette déduction.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		**Si vous sortez après 1 an**
Coûts d'entrée	Ces coûts sont déjà inclus dans le prix que vous payez.	USD 0
Coûts de sortie	0,80% de votre investissment avant qu'il ne vous soit payé. Ces coûts s'appliquent uniquement si vous sortez avant l'échéance.	USD 80
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	0% de la valeur de votre investissement par an.	USD 0
Coûts de transaction	0% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et	USD 0

	vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.

Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée?

Période de détention recommandée: 22/01/2027 (échéance) Ce produit est conçu pour effectuer un placement jusqu'à la date d'échéance 22/01/2027. Le produit octroie toutefois un droit de restitution à l'investisseur, tel que défini dans les Conditions définitives du produit.
En outre, l'investisseur a la possibilité d'encaisser le produit en le vendant à l'initiateur du produit par l'intermédiaire de la bourse sur laquelle le produit est coté ou en vendant le produit hors bourse. L'initiateur du produit s'efforce de publier des cours acheteurs et vendeurs du produit dans des conditions normales de marché chaque jour ouvrable bancaire, mais n'est pas légalement tenu de le faire. Si vous vendez le produit avant la fin de la Période de détention recommandée, le montant que vous recevrez peut être inférieur, même considérablement, au montant que vous auriez reçu autrement.

Cotation en bourse	SIX Swiss Exchange	**Dernier jour de négoce en Bourse**	15/01/2027
Plus petite unité négociable	1 obligation(s)	**Cotation des prix**	noté en pièces

Dans des situations de marché exceptionnelles ou en cas de dysfonctionnements techniques, il peut être temporairement difficile voire impossible d'acheter ou de vendre le produit.

Comment puis-je introduire une réclamation?

Les réclamations concernant la personne qui conseille ou vend le produit peuvent lui être adressées directement via le site Internet correspondant. Les réclamations concernant le produit (conditions générales), le présent document ou le comportement du fabricant du produit peuvent être envoyées par courrier à Zürcher Kantonalbank, case postale, 8010 Zurich, ou par e-mail à documentation@zkb.ch ou encore en se rendant sur notre site Internet. www.zkb.ch/finanzinformationen.

Autres informations pertinentes

Ce Document d'Informations Clés ne contient pas toutes les informations sur ce produit. Veuillez vous référer au prospectus sous-jacent pour les conditions définitives juridiquement contraignantes («Conditions définitives») du produit et une description détaillée des risques et opportunités associés à ce produit. Le prospectus, y compris les éventuels suppléments, et les Conditions définitives ont été établis conformément aux exigences de la Suisse en matière de prospectus et sont disponibles sur www.zkb.ch/finanzinformationen (le prospectus et les suppléments sous «Service»; les Conditions définitives après avoir saisi l'ISIN pertinent sous «Recherche de titres», puis sous «Téléchargement de produits»). Les informations contenues dans le présent Document d'Informations Clés ne constituent pas une recommandation d'achat ou de vente du produit et ne remplacent pas les conseils individuels de la banque ou du conseiller de l'investisseur. La dernière version de ce Document d'Informations Clés est disponible sous: www.zkb.ch/finanzinformationen.