

Basisinformationsblatt (BIB)

Zweck

Dieses Basisinformationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Produkt 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 es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt

Name des Produkts	Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland (im Folgenden «Switzerland»)
Valor / ISIN	26750129 / CH0267501291
Auflage	5. Mai 2015
Fondsleitung	CACEIS (Switzerland) SA, Route de Signy 35, 1260 Nyon
Aufsichtsbehörde	FINMA
Vertriebsträger	Sustainable Real Estate AG
Erstellungsdatum des BIB	24. Oktober 2024

Kontakt

Sustainable Real Estate AG
Stockerstrasse 60
8002 Zürich
Marco Scheurer
Telefon: +41 58 255 78 80
E-Mail: marco.scheurer@sustainable-real-estate.ch

Warnhinweis

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?

Die Sustainable Real Estate Investments SICAV ist eine fremdverwaltete Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) der Kategorie «Immobilienfonds» gemäss Art. 36ff. und 58ff des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG). Der Sustainable Real Estate Switzerland ist ein Teilvermögen der SICAV. Die Aktien des Teilvermögens lauten auf den Inhaber. Die Rechtsbeziehungen zwischen den Aktionären und der SICAV werden durch das Anlagereglement, die Statuten der SICAV sowie die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung und des Aktienrechts geregelt.

Die wichtigsten Faktoren, welche die Rendite bestimmen, sind die Mietzinseinnahmen, die Betriebskosten der Liegenschaften, die Marktwertveränderungen der Liegenschaften und die Kosten des «Switzerland». Die Ermittlung der Rendite erfolgt gemäss der AMAS-Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds. Die Rendite steigt bei steigenden Mietzinseinnahmen und steigenden Verkehrswerten der Immobilien bei gleichbleibenden Kosten.

Der «Switzerland» wird grundsätzlich eine geographische Diversifikation der Investitionen mit Schwerpunkt auf bestehende Grundstücke in den Agglomerationen, die gute soziodemographische und wirtschaftliche Bedingungen bieten, gewährleisten. Ausserdem wird das Teilvermögen eine Diversifikation bezüglich der Art der Grundstücke (Wohnung, Gewerbe, gemischte Nutzung) gewährleisten. Mindestens 50% der Mietzinseinnahmen des Teilvermögens müssen aus Wohnungen (einschl. der zugehörigen Parkplätze) resultieren, die Mietzinseinnahmen aus kommerziellen Nutzungen dürfen maximal 50% betragen. Die Umsetzung der nachhaltigen Anlagepolitik erfolgt mittels ESG Integration (Integration von Nachhaltigkeitsaspekten bei Anlageentscheidungen und bei der Bewirtschaftung der Grundstücke), Impact Investing (Erreichung messbarer Energie- und Klimaziele) und Ausschlusskriterien in Bezug auf die Mieter.

Der «Switzerland» ist auf unbestimmte Zeit aufgelegt.

Ein Beschluss der Unternehmensaktionäre, der mindestens zwei Drittel der ausgegebenen Unternehmeraktien auf sich vereinigt, ist erforderlich für die Auflösung der SICAV bzw. eines Anlegerteilvermögens.

Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Aktien vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:

- ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
- ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
- wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
- zahlreiche Aktien gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.

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

Emittentenrisiko

Das Vermögen des Produktes ist von Gesetzes wegen vom Vermögen der Fondsleitung ausgesondert. Das Fondsvermögen haftet nicht für Verbindlichkeiten der Fondsleitung.

Marktrisiko

Der «Switzerland» investiert überwiegend in Grundstücke, d.h. in Wohnliegenschaften in der gesamten Schweiz. Dadurch ist der «Switzerland» von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (generelle wirtschaftliche Abschwächung, Änderungen der Teuerungsrate in der Schweiz oder der Attraktivität der Standortfaktoren der zentralen Wirtschaftsräume der Schweiz) abhängig.

Auch können negative konjunkturelle Entwicklungen, z.B. Epidemien und Pandemien und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die nationale und internationale Wirtschaft, zu einem negativen Umfeld führen, das sich auch auf die Kurse der Aktien des «Switzerland» niederschlägt.

Der Immobilienmarkt weist zyklische Strukturen auf. Überangebote führen zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort und/oder ihrer Nutzung sehr unterschiedlich ausfällt. Es können keine zuverlässigen Aussagen zur künftigen Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarktes gemacht werden.

Zinsveränderungen (insbesondere der Hypothekarzinsatz) und Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert und den Preis der Immobilien sowie auf die Entwicklung der Mieterträge und die Finanzierungskosten haben. Die maximale Belastung aller Grundstücke darf im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen.

Die vom Fonds festgelegten und von der unabhängigen Schätzungsexpertin geprüften Werte der Liegenschaften können von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen. Der Verkaufspreis richtet sich jeweils nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufes. Trotz Diversifikation des Immobilienportfolios können Veränderungen der Leerstandsrisiken, der Mietzinsentwicklung, sowie der Bonitätsrisiken der Mieter einen bedeutsamen Einfluss auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Aktien haben.

Liquiditätsrisiko

Der schweizerische Immobilienmarkt zeichnet sich bei gewissen Objekten durch eine eingeschränkte Liquidität aus und kann sich negativ auf die Preisentwicklung auswirken.

Dadurch besteht ebenso das Risiko, dass insbesondere ein kurzfristiger Verkauf (z.B. aufgrund der Kündigung zahlreicher Aktien) von einzelnen Liegenschaften oder grösseren Immobilienbeständen, unter ungünstigen Voraussetzungen und/oder einer ungünstigen Marktlage, nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist.

Die beschränkte Liquidität des Immobilienmarktes kann zur Folge haben, dass nicht alle verfügbaren flüssigen Mittel umgehend in Immobilienanlagen investiert werden können und diese vorübergehend eine grössere Position in den Büchern der Gesellschaft darstellen. Dies wiederum kann einen Einfluss auf die Anlagerendite haben.

Die Fondsleitung bzw. der Vermögensverwalter stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Sie identifiziert, überwacht die Liquiditätsrisiken der Vermögenswerte des «Switzerland» im Hinblick auf die Rücknahme von Aktien respektive dem Nettovermögensabfluss.

Kündigungs- und Wiederanlagerisiko

Ein Beschluss der Unternehmensaktionäre, der mindestens zwei Drittel der ausgegebenen Unternehmeraktien auf sich vereinigt, ist erforderlich für die Auflösung der SICAV bzw. eines Anlegervermögens. Dadurch besteht für den Anleger das Risiko, Geld entgegen nehmen zu müssen. Um das Risikoprofil des Gesamtanlagevermögens beizubehalten, muss der Anleger eine neue Möglichkeit der Anlage finden. Überdies kann eintreten, dass eine grosse Anzahl von Anlegern gleichzeitig Rücknahmeanträge stellt. Im Extremfall führt dies zur Auflösung des Produktes. Ein solcher Verkaufsdruck wird sich negativ auf die erzielbaren Verkaufserlöse auswirken.

Performanceszenarien

Die nachfolgende Tabelle zeigt, wie viel Sie in den nächsten 1 und 5 Jahren unter verschiedenen Szenarien zurückerhalten könnten, wenn Sie CHF 10'000 in Aktien des «Switzerland» anlegen. Die dargestellten Szenarien zeigen, wie sich Ihre Anlage unter Berücksichtigung der effektiv angewandten Kommissionssätze entwickeln könnte. Das dargestellte moderate Szenario ist nur ein Hinweis auf mögliche Wertentwicklungen, die auf fiktiven Renditen basieren und somit keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung sind.

Empfohlene Haltedauer		5 Jahre	
Anlagesumme		CHF 10'000	
Szenario	Anlagerenditen p.a.	Verkauf nach 1 Jahr Haltedauer	Verkauf nach 5 Jahren Haltedauer
Sehr positives Szenario	7 %	CHF 9'497	CHF 12'005
Positives Szenario	4 %	CHF 9'197	CHF 10'365
Moderates Szenario	1 %	CHF 8'897	CHF 8'910
Negatives Szenario	- 4 %	CHF 8'397	CHF 6'851
Sehr negatives Szenario	- 7 %	CHF 8'097	CHF 5'812

Das «sehr negative Szenario» zeigt, was Sie unter sehr schlechten Marktbedingungen zurückbekommen könnten. In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten. Unberücksichtigt ist Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.

Was geschieht, wenn die Fondsleitung CACEIS (Switzerland) SA nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Anleger, die in dieses Produkt investiert haben, drohen bei einem Zahlungsausfall der Fondsleitung keine finanziellen Verluste, da die Vermögenswerte des Fonds als Sondervermögen gelten und nicht von einer möglichen Insolvenz der Fondsleitung betroffen sind.

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.

Gesamtkosten

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:

- Das Produkt entwickelt sich wie im positiven Szenario dargestellt.
- CHF 10'000 werden angelegt.
- Es werden maximale Einstiegs- und Ausstiegskosten angenommen

Szenario	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen
Maximale Kosten insgesamt	CHF 1'203	CHF 1'623
Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)	11.57 %	3.07 % pro Jahr

(*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die maximalen Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern könnten. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer von 5 Jahren aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 4.00 % vor Kosten und 1.00 % nach Kosten betragen.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen
Einstieg (Ausgabekommission)	Max. 5.0% des Betrags, den Sie bezahlen, wenn Sie diese Anlage tätigen. Dies ist der Höchstbetrag, der Ihnen berechnet wird. Die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, informiert Sie über die tatsächliche Gebühr.	Bis zu CHF 500
Ausstieg (Rücknahmekommission)	Bei der Rücknahme von Aktien werden keine Kommissionen berechnet.	CHF 0
Zusätzliche Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen
Einstieg (Nebenkosten)	Max. 3.0% des Betrags, den Sie bezahlen, wenn Sie diese Anlage tätigen. Dies ist der Höchstbetrag, der Ihnen zusätzlich berechnet werden kann. Bei Nebenkosten handelt es sich um Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, Abgaben etc., die im Durchschnitt dem Teilvermögen aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen können.	Bis zu CHF 300
Ausstieg (Nebenkosten)	Max. 3.0% vom Betrag, den Sie bekommen, als Abzug bei einer Rückgabe. Dies ist der Höchstbetrag, der Ihnen zusätzlich berechnet werden kann. Bei Nebenkosten handelt es sich um Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, Abgaben etc., die im Durchschnitt dem Teilvermögen aus der Rückgabe erwachsen können.	Bis zu CHF 300
Laufende Kosten pro Jahr		
Verwaltungsgebühr und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	1.03% des Wertes Ihrer Anlage pro Jahr. Dies ist eine Schätzung, die auf den tatsächlichen Kosten des Geschäftsabschluss 2024 basieren.	CHF 103
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren	Für dieses Produkt wird keine Erfolgsgebühr erhoben	CHF 0

Weitere Informationen zu den Kosten finden Sie im Prospekt und weiteren Unterlagen, welcher Sie auf der Webseite www.swissfunddata.com einsehen können.

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

Empfohlene Haltedauer: für 5 Jahre. Dies ist die von uns empfohlene Haltedauer ausgehend vom Risiko und von der erwarteten Rendite des Produkts. Bitte beachten Sie, dass die erwartete Rendite nicht garantiert ist. Je stärker die tatsächliche Haltedauer von der empfohlenen Haltedauer des Produkts abweicht, desto stärker wird auch Ihre tatsächliche Rendite von den Produktannahmen abweichen. Je nach Ihren Bedürfnissen und Einschränkungen kann es sein, dass für Sie eine andere Haltedauer geeignet ist. Daher empfehlen wir Ihnen, diesen Punkt mit Ihrem Kundenberater zu besprechen.

Desinvestitionsverfahren

Anleger können ihre Aktien jeweils auf das Ende des Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten bei der Fondsleitung kündigen und die Auszahlung zum Nettoinventarwert in bar verlangen.

Handelbarkeit

Der «Switzerland» ist auf unbestimmte Zeit aufgelegt. Der «Switzerland» ist ein an der SIX Swiss Exchange («SIX») kotierter Immobilienfonds. Die Anleger können ihre Aktien börsentäglich an der SIX kaufen und verkaufen.

Wie kann ich mich beschweren?

Falls Sie eine Beschwerde über das Produkt, den Hersteller des Produkts oder die Person haben, die Ihnen das Produkt empfohlen oder verkauft hat, wenden Sie sich bitte an Ihren Kundenberater oder kontaktieren Sie uns unter kontakt@sustainable-real-estate.ch.