

# Sustainable Real Estate Switzerland

Nur für qualifizierte Investoren in der Schweiz zugelassen.

Sustainable Real Estate Investments SICAV («SICAV»), SICAV nach schweizerischem Recht der Kategorie «Immobilienfonds»

Teilvermögen Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland

## Vereinfachter Prospekt

Oktober 2022

---

Fondsleitung	CACEIS (Switzerland) SA
Depotbank	CACEIS Bank, Montrouge, Zweigniederlassung Nyon / Schweiz

---

Dieser vereinfachte Prospekt enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten Informationen über den Immobilienfonds. Die rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte sind abschliessend in den Statuten und dem Anlagereglement der Sustainable Real Estate Investments SICAV geregelt. Diese regeln u.a. die Rechte des Anlegers, die Aufgaben und Pflichten der SICAV, der Fondsleitung und der Depotbank sowie die Anlagepolitik des Immobilienfonds. Die Jahresberichte geben Auskunft über die Vermögens- und Erfolgsrechnung. Diese Unterlagen sind bei der SICAV, der Fondsleitung, der Depotbank sowie bei den Vertriebssträgern kostenlos erhältlich.

## **1. Anlageinformationen**

### **1.1. Anlageziel**

Das Anlageziel des Teilvermögens besteht hauptsächlich im langfristigen Erhalt des investierten Kapitals und der Ausschüttung angemessener Erträge.

### **1.2. Anlagepolitik**

Zur Erreichung des Anlageziels wird das Teilvermögen im Gesamtgebiet der Schweiz sowohl in Immobilien für die private Nutzung (Wohnungen) als auch in Immobilien für die gewerbliche Nutzung investieren.

Ziel ist es, dem Anleger ein auf Immobilienwerte in der Schweiz ausgerichtetes Vehikel anzubieten, das in seiner geografischen und sektoriellen Ausrichtung flexibel im Hinblick auf die Dynamik der Märkte und ihrer Perspektiven ist. Das Portfolio ist nicht auf einen einzelnen Sektor oder eine einzelne Region beschränkt, kann aber, aus taktischen Gründen, mehr oder weniger auf bestimmte Marktsegmente konzentriert werden und kann mit der Zeit angepasst werden.

Das Teilvermögen 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.

Das Teilvermögen wird ausschliesslich in Grundstücke investieren, welche die durch den Nachhaltigkeitsberater Sustainable Real Estate AG vorgesehenen Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. Dazu gehören demographische, wirtschaftliche und gesundheitliche Indikatoren in Bezug auf das Grundstück und seinen Standort, insbesondere Erwägungen bezüglich Infrastruktur und Umfeld, Mobilität, Energie und Umwelt, Komfort und Wohlbefinden sowie Gebrauchstauglichkeit und Flexibilität. Siehe Nachtrag zum Anlagereglement für mehr Details.

Das Teilvermögen investiert in Grundstücke und andere gemäss Anlagereglement zulässige Anlagen. Das Teilvermögen hält die Immobilien vorwiegend im direkten Eigentum. Indirektes Eigentum durch Beteiligung an Immobiliengesellschaften ist gemäss Anlagereglement möglich.

Rechnungswährung des Immobilienfonds ist CHF.

### **1.3. Risikoprofil**

Die wesentlichen Risiken des Teilvermögens resultieren aus

- der konjunkturellen Entwicklung
- Veränderungen des Schweizer Immobilienmarkts
- möglicherweise eingeschränkter Liquidität des Schweizer Immobilienmarkts
- Veränderungen der Kapitalmarktsätze und der Hypothekensätze
- Bonitätsrisiko
- Erfüllungsrisiko
- Liquiditätsrisiko
- Verwahrrisiko

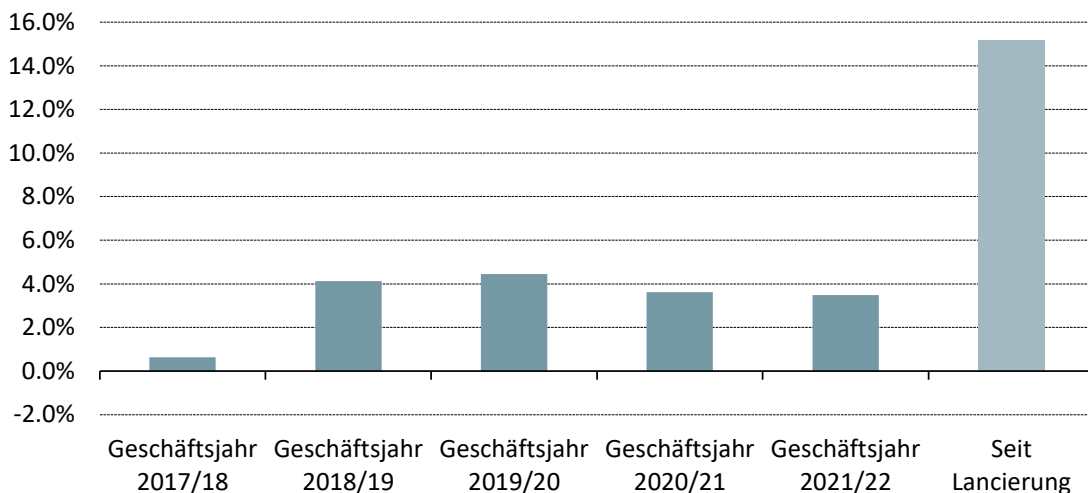
- Konzentrationsrisiko
- Risiken in Verbindung mit der Errichtung von Gebäuden
- Umweltaspekten
- Änderung von Gesetzen oder Vorschriften
- möglichen Interessenkonflikten
- Nachhaltigkeitsrisiken
- finanzbezogenen Klimarisiken.

Die sich im Eigentum dieses Teilvermögens befindlichen Immobilien sind gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Die Gebäude sind je nach ihrem individuellen Risikoniveau gegen Erdbebenschäden versichert.

Die SICAV setzt Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Zins- und Wechselkursrisiken ein.

#### 1.4. Performance

01.07.2017 bis 30.06.2018	0.63%
01.07.2018 bis 30.06.2019	4.13%
01.07.2019 bis 30.06.2020	4.44%
01.07.2020 bis 30.06.2021	3.62%
01.07.2021 bis 30.06.2022	3.49%
Seit Lancierung des Teilvermögens (05.05.2015) bis 30.06.2022	15.14%



Die Berechnung der Performance des Teilvermögens erfolgt gemäss den Vorgaben der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der Asset Management Association Switzerland (AMAS).

Der Nettoinventarwert des Teilvermögens wird einmal jährlich zum Ende des Geschäftsjahres (30.06.) ermittelt. Daher wird die Performance für die Geschäftsjahre ausgewiesen (nicht für Kalenderjahre).

Die in der Vergangenheit erzielte Performance ist kein Hinweis auf die zukünftige Wertentwicklung des Teilvermögens. Diese hängt davon ab, wie sich der Immobilienmarkt und das Portfolio des Teilvermögens

entwickeln und wie erfolgreich der Vermögensverwalter die Anlagepolitik umsetzt.

### 1.5. Ausschüttungen

30. Oktober 2018	CHF 1.42 pro Aktie
25. Oktober 2019	CHF 2.14 pro Aktie
23. Oktober 2020	CHF 2.36 pro Aktie
26. Oktober 2021	CHF 2.26 pro Aktie
25. Oktober 2022	CHF 2.38 pro Aktie

### 1.6. Profil des typischen Anlegers

Das Teilvermögen ist geeignet für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die vor allem ein regelmässiges Einkommen erzielen möchten und zeitweilige Fluktuationen des Aktienpreises in Kauf nehmen.

### 1.7. Verwendung des Erfolgs

Der Nettoertrag des Teilvermögens wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in Schweizer Franken an die Aktionäre ausgeschüttet.

Das Teilvermögen kann Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30% des Nettoertrages des Teilvermögens können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Beträgt der Nettoertrag eines Rechnungsjahres inklusive vorgetragene Erträge aus früheren Rechnungsjahren weniger als 1% des Nettovermögens des Teilvermögens, so kann auf eine Ausschüttung verzichtet und der gesamte Nettoertrag auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

### 1.8. Anteilklassen

Das Teilvermögen ist nicht in Anteilklassen unterteilt.

## 2. Wirtschaftliche Angaben

### 2.1. Bei Erwerb und Rückgabe direkt beim Anleger anfallende Vergütungen und Nebenkosten

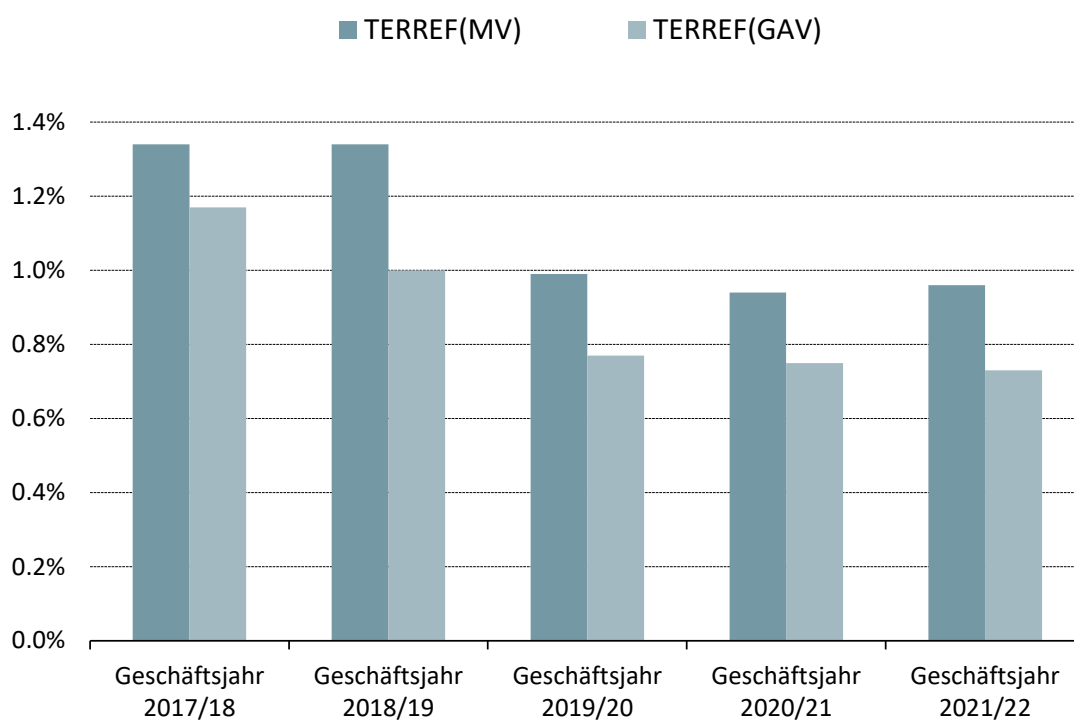
Bei der Ausgabe von Aktien kann dem Aktionär eine Ausgabekommission zu Gunsten der Vertriebssträger oder anderen Beauftragten im In- und Ausland von zusammen maximal 5% des Nettoinventarwertes belastet werden. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Aktien kann die SICAV zudem zugunsten des Teilvermögens die Nebenkosten erheben, die dem Teilvermögen im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines der zurückgegebenen Aktien entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen.

## 2.2. Laufend dem Teilvermögen belastete Vergütungen und Nebenkosten

	Bezug	Maximaler Satz	Effektiver Satz
Verwaltungskommission und Vertrieb	Gesamtfondsvermögen	1.00%	0.425%
Ausgabekommission	Nettoinventarwert	5.00%	0.75%
Kauf oder Verkauf von Immobilien	Kauf- bzw. Verkaufspreis	2.50%	2.325% - 2.00%
Leistungen während Bau, Renovationen oder Umbauten	Baukosten	3.00%	2.60% - 3.00%
Liegenschaftsverwaltung	Mietzinseinnahmen	5.00%	4.35% <sup>1</sup>
Kommission der Depotbank	Nettofondsvermögen	0.05%	0.03%

Die SICAV bzw. das Teilvermögen und/oder die Depotbank sowie ihre Beauftragten haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der in § 19 Abs. 4 des Anlagereglements definierten Auslagen, die ihnen in Ausführung ihrer Aufgaben entstanden sind.

	Geschäftsjahr 2017/18	Geschäftsjahr 2018/19	Geschäftsjahr 2019/20	Geschäftsjahr 2020/21	Geschäftsjahr 2021/22
Fondsbetriebsaufwandsquote TER <sub>REF</sub> (GAV)	1.17%	1.00%	0.77%	0.75%	0.73%
Fondsbetriebsaufwandsquote TER <sub>REF</sub> (MV)	1.34%	1.34%	0.99%	0.94%	0.96%



<sup>1</sup> Einschl. Strategische Beratung in Bezug auf das Immobilienportfolio.

Die SICAV und deren Beauftragte bezahlen keine Retrozessionen an Dritte zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Aktien in der Schweiz oder von der Schweiz aus.

Die SICAV und deren Beauftragte können im Vertrieb in der Schweiz oder von der Schweiz aus Rabatte auf Verlangen direkt an Anleger bezahlen. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren. Rabatte sind zulässig, sofern sie

- a) die oben genannten Finanzintermediäre sie aus den ihnen zustehenden Gebühren bezahlen (und das Vermögen des Teilvermögens nicht zusätzlich belasten);
- b) aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
- c) sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen und Rabatte verlangen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzung im gleichen Umfang gewährt werden.

Die objektiven Kriterien zur Gewährung von Rabatten durch die SICAV können sein:

- d) das vom Aktionär gehaltene Anlagevolumen in der SICAV;
- e) die Höhe der vom Aktionär für die SICAV oder deren Beauftragten generierten Gebühren;
- f) das vom Aktionär praktizierte Anlageverhalten (z.B. erwartete Anlagedauer);
- g) die Unterstützungsbereitschaft des Aktionärs in der Lancierungsphase eines Teilvermögens der SICAV.

Die Kriterien müssen nicht kumulativ erfüllt sein.

Auf Anfrage des Aktionärs legt die SICAV die angewendeten Kriterien und die Rabattsätze kostenlos offen.

### **2.3. Für die SICAV relevante Steuervorschriften**

Die SICAV untersteht der Schweizer Gesetzgebung. Das Teilvermögen hält die Liegenschaften im direkten Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Aktionär steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für im Ausland wohnende Aktionäre beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Aktien richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Aktionärs.

Dieser Immobilienfonds hat folgende Steuerstatus:

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch).

Dieser Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandard der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.

### **3. Den Handel betreffende Informationen**

#### **3.1. Preispublikation**

Preisveröffentlichungen erfolgen bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Aktien sowie im Rahmen des Jahresberichts.

Weitere Publikationen erfolgen unter [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).

#### **3.2. Art und Weise des Erwerbs und der Rücknahme von Anteilen**

Die Ausgabe von Aktien ist jederzeit möglich, jedoch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die SICAV bietet neue Aktien zuerst den bisherigen Aktionären an, ausser im Fall von Sacheinlagen.

Alle Aktien haben zum Zeitpunkt der Erstemission denselben, in CHF berechneten Nettoemissionspreis.

Die Aktionäre können jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten die Rücknahme ihrer Aktien und deren Auszahlung in bar verlangen. Der Verwaltungsrat der SICAV kann einem Anleger die Befugnis dazu erteilen, anstelle einer Barzahlung eine Sacheinlage in das Teilvermögen zu tätigen, sofern der betreffende Anleger zusammen mit seinem Zeichnungsschein einen entsprechenden Antrag stellt.

Die SICAV kann die während eines Rechnungsjahrs zur Rücknahme angemeldeten Aktien nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn

- der Aktionär dies im Rahmen des Rücknahmeantrags schriftlich verlangt und
- sämtliche Aktionäre, die eine vorzeitige Rückzahlung verlangt haben, befriedigt werden können.

Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

Ferner stellt die SICAV über eine Bank oder einen Effekthändler einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Aktien der Teilvermögen sicher.

Die SICAV veröffentlicht den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Aktien gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die mit dem ausserbörslichen Handel der Aktien betraute Bank oder den damit betrauten Effekthändler im Publikationsorgan.

#### **3.3. Verkaufs- und Vertriebsbeschränkungen**

Der Kreis der Aktionäre ist auf qualifizierte Anleger im Sinne des Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3-5 und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG, die nicht als «US Persons» gemäss dem US-amerikanischen Securities Act von 1933 bzw. dem Steuerrecht der Vereinigten Staaten von Amerika gelten, beschränkt. Als qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 KAG gelten beaufsichtigte Finanzintermediäre wie Banken, Effekthändler und Fondsleitungen und Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen sowie Zentralbanken, beaufsichtigte Versicherungseinrichtungen, öffentlichrechtliche Körperschaften und Vorsorgeeinrichtungen mit professioneller Tresorerie und Unternehmen mit professioneller Tresorerie.

Dieser vereinfachte Prospekt stellt keine persönliche Empfehlung für den Kauf oder Verkauf dieses Titels

dar. Dieser Titel darf nicht in einer Rechtsordnung verkauft werden, in der ein solcher Verkauf rechtswidrig sein könnte. Die mit bestimmten Titeln verbundenen Risiken sind nicht für alle Anleger geeignet.

Das Angebot, der Verkauf und die Lieferung der Aktien der Immobilien-SICAV

- in den Vereinigten Staaten von Amerika oder einem ihrer Hoheits- oder Herrschaftsgebiete oder ihrer Rechtsprechung unterstehenden Gebiete, sowie
- an «US Persons» gemäss dem US-amerikanischen Securities Act von 1933 bzw. dem Steuerrecht der Vereinigten Staaten von Amerika

sind untersagt.

#### 4. Weitere Informationen

Fondsname	Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland
Auflage	5. Mai 2015
Aktienart	Namenaktien
Valor / ISIN	26750129 / CH0267501291
Mindestinvestitionsbetrag	CHF 100'000
Geschäftsjahr	1. Juli bis 30. Juni
Verwendung des Erfolges	Ausschüttung der Erträge
Unternehmeraktionär der SICAV	Sustainable Real Estate AG
Fondsleitung	CACEIS (Switzerland) SA
Depotbank	CACEIS Bank, Montrouge, Zweigniederlassung Nyon / Schweiz
Vertriebsträger	Sustainable Real Estate AG
Vermögensverwalter	Edmond de Rothschild REIM (Schweiz) AG
Liegenschaftsverwalter	Kuoni Mueller & Partner Management AG
Nachhaltigkeitsberater	Sustainable Real Estate AG
Prüfgesellschaft	KPMG SA
Aufsichtsbehörde	FINMA
Publikationsorgan	<a href="http://www.swissfunddata.ch">www.swissfunddata.ch</a>



## 5. Kontakt

### 5.1. Sustainable Real Estate Investments SICAV

---

Postanschrift	Sustainable Real Estate Investments SICAV c/o Sustainable Real Estate AG Europaallee 41 8004 Zürich
Telefon	058 255 78 79
E-Mail	<a href="mailto:andre.wiederkehr@sustainable-real-estate.ch">andre.wiederkehr@sustainable-real-estate.ch</a>
Internet	<a href="http://www.swissfunddata.ch">www.swissfunddata.ch</a>

---

### 5.2. Depotbank

---

Postanschrift	CACEIS Bank, Montrouge, Zweigniederlassung Nyon / Schweiz Case postale 2309 1260 Nyon 2
Telefon	058 261 94 16 / 058 261 94 43
Fax	058 261 94 70
E-Mail	<a href="mailto:opsch-ta@caceis.com">opsch-ta@caceis.com</a>
Internet	<a href="http://www.caceis.com">www.caceis.com</a>

---

### 5.3. Fondsleitung

---

Postanschrift	CACEIS (Switzerland) SA Case postale 2309 1260 Nyon 2
Telefon	058 261 94 21
Fax	058 261 94 90
E-Mail	<a href="mailto:VTB_CACEIS@caceis.com">VTB_CACEIS@caceis.com</a>
Internet	<a href="http://www.caceis.ch">www.caceis.ch</a>

---

### 5.4. Vertrieb

---

Postanschrift	Sustainable Real Estate AG Europaallee 41 8004 Zürich
Telefon	058 255 78 81
E-Mail	<a href="mailto:marc.blaser@sustainable-real-estate.ch">marc.blaser@sustainable-real-estate.ch</a>
Internet	<a href="http://www.sustainable-real-estate.ch">www.sustainable-real-estate.ch</a>

---

## **6. Verantwortung für den Inhalt des vereinfachten Prospekts**

Die SICAV haftet für den Inhalt des vereinfachten Prospekts und erklärt, dass die in diesem vereinfachten Prospekt enthaltenen Informationen nach ihrem Wissen richtig sind und keine wichtigen Umstände ausgelassen wurden. Sie bestätigt, dass die Angaben nach ihrem Kenntnisstand und nach Durchführung entsprechender Überprüfungen den tatsächlichen Umständen entsprechen und dass abgesehen von den in diesem vereinfachten Prospekt enthaltenen Angaben kein Ereignis eingetreten ist, das die Finanzlage der SICAV signifikant ändern könnte.