

SUSTAINABLE REAL ESTATE INVESTMENTS SICAV

Prospekt

25. Februar 2025

1. Informationen über die SICAV und die Teilvermögen

1.1. Gründung der SICAV und der Teilvermögen in der Schweiz

Die Sustainable Real Estate Investments SICAV, mit Sitz in Zürich («SICAV») wurde am 12.03.2015 gegründet, ist unter CHE-244.811.329 im Handelsregisteramt des Kantons Zürich eingetragen und in die folgenden Teilvermögen unterteilt:

- Sustainable Real Estate Investments SICAV – Unternehmerteilvermögen
- Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland

1.2. Laufzeit

Die SICAV besteht auf unbestimmte Zeit.

1.3. Für die SICAV relevante Steuervorschriften

Die SICAV untersteht schweizerischer Gesetzgebung. In Übereinstimmung mit dieser unterliegt die SICAV weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Teilvermögen selbst und sind dafür beim Aktionär steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Teilvermögen steuerbar.

Die den Teilvermögen auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der SICAV vollumfänglich zurückgefordert werden.

Ausländische Erträge und Kapitalgewinne können den jeweiligen Quellensteuerabzügen des Anlagelandes unterliegen. Soweit möglich, werden diese Steuern von der SICAV aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen oder entsprechenden Vereinbarungen für die Aktionäre mit Domizil in der Schweiz zurückgefordert.

Die Ertragsausschüttungen der Teilvermögen (an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Aktionäre) unterliegen grundsätzlich nicht der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%, wenn sie direkt aus Einnahmen der Immobilien entstehen (zum Beispiel Mietzinsen). Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen ebenso keiner Verrechnungssteuer. Erträge auf Konti bei Banken, kurzfristige Anlagen wie Festgelder etc. unterliegen einer Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizilierte Aktionäre können die evtl. in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Im Ausland domizilierte Aktionäre können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Aktionär beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Aktien richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Aktionärs. Für diesbezügliche Auskünfte wenden sich Aktionäre an ihren Steuerberater.

Die SICAV hat folgenden Steuerstatus:

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch)

Diese SICAV ist für die Zwecke des automatischen Informationsaustauschs im Sinne des Common Standard on Reporting and Due Diligence (CSD), der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Finanzkonteninformationen sowie als nichtfinanzieller Rechtsträger («NFE») qualifiziert.

Das Teilvermögen Sustainable Real Estate Switzerland wird als Passive Non-Financial Foreign Entity im Sinne der Sections 1471 - 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») eingestuft.

1.4. Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Juli bis zum 30. Juni.

1.5. Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist KPMG SA, Genève.

1.6. Aktien und Auflösung der SICAV

Die Aktien der Teilvermögen lauten auf den Inhaber. Die Unternehmeraktien sind Namensaktien. Die Aktien werden im Allgemeinen nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Die Aktionäre sind nicht berechtigt, die Verurkundung ihrer Aktien in Wertpapierform zu verlangen.

Die SICAV kann gemäss Art. 5 der Statuten Aktienklassen schaffen, aufheben oder vereinigen.

Die Teilvermögen sind nicht in Aktienklassen unterteilt.

Die SICAV wird bzw. die Teilvermögen werden durch einen Beschluss der Unternehmeraktionäre, der mindestens zwei Drittel der ausgegebenen Unternehmeraktien auf sich vereinigt, in Liquidation gesetzt bzw. aufgelöst.

1.7. Kotierung und Handel

Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland

Die Aktien des Teilvermögens sind seit 5. September 2023 an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange notiert. Die Aktien können jeden Tag gehandelt werden, unter Vorbehalt der offiziellen Feiertage.

1.8. Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Aktien

Die Ausgabe von Aktien ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die SICAV bestimmt die Anzahl der neu auszugebenden Aktien, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Aktionäre, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

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. Die SICAV kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahrs zur Rücknahme angemeldeten Aktien vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2 des Anlagereglement). Falls der Aktionär die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies im Rahmen des Rücknahmeantrags schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

Der Nettoinventarwert der Teilvermögen wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Aktien berechnet.

1.9. Verwendung der Erträge

Grundsätzlich wird der Nettoertrag der Teilvermögen innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres an die Anleger ausgeschüttet. Kapitalgewinne können ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

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.

1.10. Anlageziel und Anlagepolitik des Teilvermögens

1.10.1 Anlageziel

Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland

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

Das Teilvermögen strebt ein bezüglich Standorten und Gebäuden nachhaltiges Portfolio an. Dabei liegt der Fokus auf dem sorgsamem Umgang mit nicht-erneuerbaren Ressourcen, dem Klimaschutz sowie der Bereitstellung von bedürfnisgerechtem und erschwinglichem Wohnraum.

1.10.2 Anlagepolitik

Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland

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.

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. Hierzu erfolgt einerseits eine entsprechende Prüfung vor Erwerb eines Grundstücks. Ferner werden Nachhaltigkeitsaspekte, insbesondere betreffend Ressourcenschonung und Klimaschutz, im Rahmen der Bewirtschaftung der Grundstücke berücksichtigt. Das Teilvermögen wird ausschliesslich in Grundstücke investieren, die die 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. Nähere Informationen zu den Nachhaltigkeitskriterien sind auf der Webseite www.sustainable-real-estate.ch/de/immobilien-schweiz dargestellt. Zur Beurteilung der Nachhaltigkeit wendet der Vermögensverwalter ein Punktesystem an. Das Teilvermögen wird überwiegend in Grundstücke investieren, die mindestens 50 von 100 möglichen Punkten erreichen. Grundstücke, die diese Mindestanforderung nicht erfüllen, können erworben werden, sofern beispielsweise durch Umsetzung von Energiesparmassnahmen die Mindestpunktzahl erreicht werden kann. Ferner werden Naturgefahren (beispielsweise Radonrisiko) sowie Schadstoffe auf dem Grundstück und im Gebäude analysiert und bei Bedarf entsprechende Massnahmen (beispielsweise Asbestsanierung) durchgeführt. Die Prüfung erfolgt vor Erwerb eines Grundstücks. Für Bauprojekte werden Mindestanforderungen in Bezug auf bestimmte Bauteile (unter anderem betreffend Energieeffizienzklassen für Wasserarmaturen und Elektrogeräte) festgelegt.

Das Teilvermögen legt für das Portfolio Energie- und Klimaziele in Einklang mit den Energie- und Klimazielen der Schweiz fest. Diese beziehen sich auf den Energieverbrauch für Wärme und Allgemestrom, die damit verbundenen Treibhausgasemissionen sowie die Produktion von Strom mit eigenen Photovoltaikanlagen. Die Ziele sind auf der Webseite www.sustainable-real-estate.ch/de/immobilien-schweiz dargestellt. Die Ziele sollen durch Energiesparmassnahmen (beispielsweise Dämmung der Gebäudehülle) und Nutzung erneuerbarer Energieträger (beispielsweise Umstellung von fossiler Heizung auf Holzheizung) erreicht werden. Hierzu wird für jedes Grundstück ein langfristiger Massnahmenplan aufgestellt.

Der Energieverbrauch des Portfolios wird jährlich auf der Basis der Energierechnungen ermittelt. Die Berechnung der Treibhausgasemissionen basiert auf dem Energieverbrauch und den Energiequellen und erfolgt in Einklang mit den Vorgaben der AMAS. Die Schlüsselindikatoren sind:

- Energieverbrauch Wärme in kWh/m²
- Allgemestromverbrauch in kWh/m²
- CO₂-Emissionen aus Wärmeenergie- und Allgemestromverbrauch in kg/m²

- Verhältnis von Stromerzeugung mit eigenen Photovoltaikanlagen zu Allgemestromverbrauch des Portfolios in %

Die Schlüsselindikatoren des Portfolios dienen der Kontrolle der Zielerreichung und werden im Jahresbericht publiziert. Mit dem Jahresbericht werden die umweltrelevanten Kennzahlen gemäss der AMAS Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds publiziert.

Mieter aus den Branchen Kernenergie, Rüstung, Pornografie und Glücksspiel sind ausgeschlossen.

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

Das Teilvermögen darf sein Vermögen in folgende Anlagen investieren:

a) Grundstücke einschliesslich Zugehör

Als Grundstücke gelten:

- Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche Wohnzwecken dienen;
- Kommerziell genutzte Liegenschaften;
- Bauten mit gemischter Nutzung;
- Stockwerkeigentum;
- Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; Unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden;
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten).

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die SICAV einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. unter der Voraussetzung, dass sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.

b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Immobilien ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen in der SICAV vereinigt sind.

c) Anteile an anderen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.

Das Teilvermögen darf unter Vorbehalt von § 19 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.

d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

Die Grundstücke sind auf den Namen der SICAV unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum betroffenen Teilvermögen im Grundbuch eingetragen.

Das Teilvermögen darf Bauten erstellen lassen. Es darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Teilvermögens für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

Die Anlagebeschränkungen für das Teilvermögen sind in § 15 des Anlagereglements aufgeführt. Das Teilvermögen muss diese Anlagebeschränkungen bis spätestens zwei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen.

1.10.3 Der Einsatz von Derivaten

Die SICAV darf Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Zins-, Währungs-, Kredit- und Marktrisiken einsetzen.

1.11. Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert einer Aktie ergibt sich aus dem Verkehrswert des Teilvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Teilvermögens sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Teilvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern (Grundstück- und gegebenenfalls Handänderungssteuern), dividiert durch die Anzahl der in diesem Teilvermögen ausgegebenen Aktien. Er wird auf CHF 0.01 gerundet.

1.12. Vergütungen und Nebenkosten

1.12.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Teilvermögen (Auszug aus § 19 des Anlagereglements)

Verwaltungskommission der Fondsleitung (berechnet auf dem Gesamtfondsvermögen)	max. 1,00% p.a.
Depotbankkommission (berechnet auf dem Nettoinventarwert)	max. 0,05% p.a.
Kauf oder Verkauf von Immobilien (berechnet auf den Kauf- bzw. Verkaufspreis)	max. 2,50%
Leistungen während Bau, Renovationen oder Umbauten (berechnet auf den Baukosten)	max. 3,00%
Liegenschaftsverwaltung (berechnet auf den Mietzinseinnahmen)	max. 5,00%

Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Aktionäre belastet die Depotbank den Teilvermögen keine Kommission.

Zusätzlich können den Teilvermögen die weiteren in § 19 des Anlagereglements aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

Die effektiv angewandten Sätze sind jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

1.12.2 Total Expense Ratio

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Vermögen der Teilvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio, TER) betrug:

Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland

	Geschäftsjahr 2019/20	Geschäftsjahr 2020/21	Geschäftsjahr 2021/22	Geschäftsjahr 2022/23	Geschäftsjahr 2023/24
Fondsbetriebsaufwands- quote TER _{REF} (GAV)	0.77%	0.75%	0.73%	0.70%	0.69%
Fondsbetriebsaufwands- quote TER _{REF} (MV)	0.99%	0.94%	0.96%	0.97%	1.03%

1.12.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die SICAV und deren Beauftragte können Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Aktien der Teilvermögen in der Schweiz oder von der Schweiz aus bezahlen. Als Vertriebs- und Vermittlungstätigkeit gilt insbesondere jede Tätigkeit, die darauf abzielt, den Vertrieb oder die Vermittlung von Anteilen des Immobilienfonds zu fördern, wie die Organisation von Road Shows, die Teilnahme an Veranstaltungen und Messen, die Herstellung von Werbematerial, die Schulung von Vertriebsmitarbeitern etc.

Retrozessionen gelten nicht als Rabatte auch wenn sie ganz oder teilweise letztendlich an die Aktionäre weitergeleitet werden.

Die Empfänger der Retrozessionen gewährleisten eine transparente Offenlegung und informieren den Aktionär von sich aus kostenlos über die Höhe der Entschädigung, die sie für die Vertriebstätigkeit erhalten können.

Auf Anfrage legen die Empfänger der Retrozessionen die effektiv erhaltenen Beträge, welche sie für die Vertriebstätigkeit in Bezug auf die kollektiven Kapitalanlagen dieser Aktionäre erhalten, offen.

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

- die oben genannten Finanzintermediäre sie aus den ihnen zustehenden Gebühren bezahlen (und das Vermögen der Teilvermögen nicht zusätzlich belasten);
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
- sämtlichen Aktionären, welche die objektiven Kriterien erfüllen und Rabatte verlangen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden.

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

- das vom Aktionär gehaltene Anlagevolumen in der SICAV;
- die Höhe der vom Aktionär für die SICAV oder deren Beauftragten generierten Gebühren;
- das vom Aktionär praktizierte Anlageverhalten (z.B. erwartete Anlagedauer);
- 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.

1.12.4 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Aktionäre (Auszug aus § 18 des Anlagereglements)

Ausgabekommission zu Gunsten der Verreiber oder anderen Beauftragten im In- und Ausland höchstens 5,00%

Es wird keine Rücknahmekommission belastet

Nebenkosten zugunsten des Teilvermögens, die dem Teilvermögen aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen (§ 17 Ziff. 3 des Anlagereglements)

Zuschlag zum Inventarwert höchstens 3,00%

Abzug vom Inventarwert höchstens 3,00%

1.12.5 Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») und geldwerte Vorteile («soft commissions»)

Die SICAV hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») geschlossen.

Die SICAV hat keine Vereinbarungen bezüglich so genannten «soft commissions» geschlossen.

1.12.6 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

Bei Anlagen in kollektive Kapitalanlagen, welche von der SICAV unmittelbar oder mittelbar selbst verwaltet, oder die von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die SICAV durch eine gemeinsame Verwaltung, Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist, wird keine Ausgabe- und Rücknahmekommission belastet.

1.13. Einsicht der Berichte

Der Prospekt mit integriertem Anlagereglement und integrierten Statuten, das Basisinformationsblatt und die Jahres- bzw. Halbjahresberichte können am Sitz der SICAV, der Depotbank, der Fondsleitung und bei allen Verreibern kostenlos bezogen werden.

1.14. Rechtsform und Art der SICAV

Die SICAV ist eine als fremdverwaltete «Investmentgesellschaft mit variablem Kapital» (SICAV) ausgestaltete kollektive Kapitalanlage schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006.

1.15. Die wesentlichen Risiken

Die wesentlichen Risiken des Teilvermögens resultieren aus

- Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen: Die SICAV investiert in Immobilien, deren Wert von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung abhängig ist.
- Veränderungen des Angebots und der Nachfrage im schweizerischen Immobilienmarkt: Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. Überangebote können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung führen. Zudem kann die Wertentwicklung von Immobilien je nach Standort unterschiedlich ausfallen.
- Beschränkte Liquidität des schweizerischen Immobilienmarktes: Der schweizerische Immobilienmarkt ist gekennzeichnet durch eine eingeschränkte Liquidität, die mehr oder weniger ausgeprägt sein kann und sich negativ auf die Preisentwicklung auswirken kann.
- Veränderungen der Kapitalmarktsätze und der Hypothekarsätzen: Die Veränderung von Kapitalmarktzinsen und insbesondere des Hypothekarzinsatzes können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert und den Preis der Immobilien sowie auf die Entwicklung der Mieterträge und auf die Finanzierungskosten haben.
- Bonitätsrisiko
- Erfüllungsrisiko
- Bei Finanzinstrumenten besteht das Risiko, dass ein Markt phasenweise illiquid ist. Dies kann zur Folge haben, dass Instrumente nicht zum gewünschten Zeitpunkt und/oder nicht in der gewünschten Menge und/oder nicht zum erwarteten Preis gehandelt werden können. Phasenweise illiquide Finanzmärkte verbunden mit hohen Rücknahmeanträgen können dazu führen, dass die Fondsleitung möglicherweise die Rückzahlungen nicht innerhalb des in diesem Prospekt angegebenen Zeitraums und/oder nicht ohne erhebliche Beeinträchtigung des Nettoinventarwerts vornehmen kann.
- Verwahrisiko
- Konzentrationsrisiko
- Inhärente Risiken beim Erstellen von Bauten: Mit dem Erstellen von Bauten, insbesondere Grossprojekten, sind alle inhärenten Risiken (Qualitäts-, Kosten- und Terminrisiken) einer Bauplanung und Bauausführung verbunden. Zudem können die Investitionen bis zur Fertigstellung einen längeren Zeitraum erfordern und es kann längere Zeit dauern, bis diese Bauten einen Ertrag abwerfen.
- Änderungen von Gesetzen oder Vorschriften: Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz, Raumplanungs- und Baurechts, können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten sowie Erträge haben und somit auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile.
- möglichen Interessenkonflikten
- Risiken in Zusammenhang mit Nachhaltigkeit:
Es gibt bislang keine standardisierte Definition von Nachhaltigkeit («Taxonomie»). In Zusammenhang mit der nachhaltigen Anlagepolitik besteht das Risiko, dass die vorgesehenen Nachhaltigkeitskriterien nicht einer möglichen künftigen Taxonomie entsprechen. Bei der Festlegung der Nachhaltigkeitskriterien orientiert sich der Vermögensverwalter insbesondere an den einschlägigen SIA-Normen. Diese reflektieren den Stand der Technik und der Fachdiskussion und reduzieren damit das Risiko von Abweichungen von einer künftigen Taxonomie.

Es besteht das Risiko, dass die Energie- und Klimaziele nicht oder nicht mit vertretbarem Aufwand erreicht werden können. Dieses Risiko wird durch die Erstellung langfristiger Massnahmenpläne für jedes Grundstück sowie durch regelmässige Kontrolle der Zielerreichung reduziert.

Die Berechnung der Schlüsselindikatoren, welche der Kontrolle der Erreichung der Energie- und Klimaziele dienen, basieren auf Daten Dritter, die fehlerhaft sein könnten. Dieses Risiko wird durch Plausibilitätskontrollen reduziert.

Der Klimawandel und dessen Auswirkungen bergen potenziell finanzielle Risiken. Finanzbezogene Klimarisiken können in zwei Kategorien eingeteilt werden: physische Risiken und Transitionsrisiken. Physische Risiken bestehen, wenn beispielsweise Schäden an Immobilien aufgrund von klimabedingten Naturkatastrophen zunehmen. Transitionsrisiken entstehen beispielsweise aufgrund eingreifender Massnahmen der Klimapolitik.

Das Teilvermögen versichert physische Risiken an den Immobilien. Gegebenenfalls werden über das Obligatorium hinaus Versicherungen abgeschlossen. Im Fall erkennbar erhöhter physischer Risiken werden zudem nach Möglichkeit bauliche Massnahmen, beispielsweise zum Hochwasserschutz, getroffen.

Das Teilvermögen verfügt über eine langfristig orientierte Klimastrategie, welche die jederzeitige Einhaltung der einschlägigen Vorschriften gewährleisten und absehbare künftige Massnahmen der Klimapolitik berücksichtigen soll. Auf diese Weise werden Transitionsrisiken reduziert.

1.16. Liquiditätsrisikomanagement

Die SICAV stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die SICAV beurteilt die Liquidität der Teilvermögen

Die SICAV gewährleistet ein angemessenes Liquiditätsmanagement. Die SICAV bewertet die Liquidität des Immobilienfonds in regelmässigen Abständen anhand verschiedener von ihr dokumentierter Szenarien. Die SICAV kann auf die Berücksichtigung verschiedener Szenarien verzichten, wenn das Nettovermögen der SICAV nicht mehr als 25 Millionen Schweizer Franken beträgt. Die SICAV hat insbesondere die Liquiditätsrisiken erfasst, einerseits auf der Ebene der einzelnen Anlagen im Hinblick auf ihre Fähigkeit, realisiert zu werden, und andererseits auf Ebene der SICAV in Verbindung mit der Berücksichtigung von Rücknahmeanträgen. Zu diesem Zweck wurden in den verschiedenen Lebensphasen der SICAV Prozesse definiert und umgesetzt, die insbesondere die Erfassung, Überwachung und Berichterstattung über diese Risiken ermöglichen. Diese Massnahmen umfassen u. a. Mechanismen zum Schutz der Passiva (Rücknahmehäufigkeit, Kündigungsfrist usw.), Ansätze mit mehreren Kriterien zur Bewertung der Liquidität und Alarmschwellen.

2. Informationen über die SICAV

2.1. Allgemeine Angaben zur SICAV

Die Sustainable Real Estate Investments SICAV, mit Sitz in Zürich ist eine als fremdverwaltete «Investmentgesellschaft mit variablem Kapital» (SICAV) ausgestaltete kollektive Kapitalanlage schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» (die «SICAV») gemäss Art. 36 ff. Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Die SICAV wurde am 12.03.2015 gegründet und ist unter CHE-244.811.329 im Handelsregisteramt des Kantons Zürich eingetragen.

Ausschliesslicher Zweck der SICAV ist nach Massgabe der Statuten die kollektive Kapitalanlage. Die SICAV als SICAV verfügt über ein Kapital und eine Anzahl Aktien, die nicht im Voraus bestimmt sind. Ihr Kapital ist in Unternehmer- und Anlegeraktien aufgeteilt. Für die Verbindlichkeiten der SICAV haftet nur das Gesellschaftsvermögen. Das Anlegerteilvermögen haftet ausschliesslich für seine eigenen Verbindlichkeiten. In Verträgen mit Dritten ist die Beschränkung der Haftung auf ein Teilvermögen offen zu legen. Das Unternehmerteilvermögen haftet für sämtliche Verbindlichkeiten der SICAV sowie subsidiär für die Verbindlichkeiten aller Teilvermögen. Die Haftung des gesamten Gesellschaftsvermögens im Rahmen von Art. 55 und Art. 100 OR bleibt in jedem Fall vorbehalten.

2.2. Management und Verwaltung

2.2.1 Verwaltungsrat

Andreas Hürlimann, Präsident
Dominic Gaillard, Vizepräsident
Manuel Philippe Leuthold, Mitglied
Marco Scheurer, Mitglied

2.2.2 Hauptübertragung an Fondsleitung

Die Administration der SICAV ist an CACEIS (Switzerland) SA mit Sitz in Nyon als Fondsleitung übertragen. Seit der Gründung im Jahre 2006 als Aktiengesellschaft ist die Fondsleitung im Fondsgeschäft tätig.

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 30. September 2024 insgesamt 52 kollektive Kapitalanlagen, wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen am Stichtag auf 6.8 Mrd. CHF belief.

Die SICAV hat, unter Vorbehalt der nicht übertragbaren Aufgaben des Verwaltungsrates, sowie der Zuständigkeit der Generalversammlung der SICAV, ihre Administration (einschliesslich der Vertriebstätigkeit) umfassend an die Fondsleitung übertragen. Damit ist jene als Administrationsstelle verantwortlich für die allgemeinen administrativen Aufgaben, die im Rahmen der Verwaltung der SICAV notwendig sind und die vom Gesetz und Verordnung vorgeschrieben werden, namentlich das Risk Management, die Ausgestaltung des internen Kontrollsystems (IKS) und die Compliance (Art. 64 Abs. 1 Bst. f KKV).

Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Sustainable Real Estate Investments SICAV und der

Fondsleitung abgeschlossener Vertrag. Die Fondsleitung ist namentlich berechtigt, einzelne ihrer Aufgaben wiederum an Dritte zu übertragen (siehe Ziff. 2.4 f. des Prospekts unten).

CACEIS (Switzerland) SA
Route de Signy 35
1260 Nyon
www.caceis.com

2.3. Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt CHF 5 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt. Das Aktienkapital befindet sich zu 100 % im Besitz von CACEIS SA mit Sitz in Montrouge, Frankreich.

2.4. Übertragung der Anlageentscheide und weiterer Teilaufgaben

Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland

Die Anlageentscheide der Teilvermögen sind umfassend an die Fondsleitung übertragen. Diese hat die Anlageentscheide der Teilvermögen an die Sustainable Real Estate AG mit Sitz in Zürich weiter übertragen .

Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland

Folgende weitere Teilaufgaben, nämlich die Liegenschaftsverwaltung, umfassend den technischen Unterhalt, die Vermietung, die Administration der Liegenschaft und der Mietverhältnisse sowie die operative Betreuung der Liegenschaften, sind an folgende Unternehmen übertragen:

De Rham SA, Lausanne
Gribi Bewirtschaftung AG, Basel
Caius Estates AG, Zürich
Pilet & Renaud SA, Genf
Von Graffenried AG Liegenschaften, Bern

2.5. Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

Die SICAV übt die mit den Anlagen der verwalteten Teilvermögen verbundenen Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Aktionäre aus. Die Aktionäre erhalten auf Wunsch bei der SICAV Auskunft über die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte.

Bei anstehenden Routinegeschäften ist es der SICAV freigestellt, die Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte selber auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder Dritte zu übertragen, sowie auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

Bei allen sonstigen Traktanden, welche die Interessen der Anleger Aktionäre nachhaltig tangieren könnten, wie namentlich bei der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, welche der SICAV als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die SICAV das Stimmrecht selber aus oder erteilt ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen abstützen, die sie von der Depotbank, dem Vermögensverwalter, der SICAV oder von Stimmrechtsberatern und weiteren Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

3. Informationen über die Depotbank

3.1. Allgemeine Angaben zur Depotbank

Depotbank ist die CACEIS Bank, Montrouge, Zweigniederlassung Nyon/Schweiz. Die Zweigniederlassung wurde im Jahre 2015 in Nyon errichtet. Die Bank wurde im Jahr 1969 in Paris gegründet.

Die CACEIS Bank verfügt über eine Bewilligung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (nachfolgend «FINMA») als schweizerische Zweigniederlassung einer ausländischen Bank im Sinne der FINMA-Auslandsbankenverordnung und als Depotbank im Sinne des Kollektivanlagengesetzes mit Sitz in Nyon, Schweiz. Sie ist eine Niederlassung der CACEIS Bank, die dem französischen Recht unterliegt.

3.2. Weitere Angaben zur Depotbank

Die Haupttätigkeiten der Bank liegen im Betrieb einer Bank, vornehmlich im Bereich einer Depotbank für kollektive Kapitalanlagen («exploitation d'une banque, en particulier une activité de banque dépositaire de placements collectives de capitaux»).

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Teilvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts.

Mit der Übertragung der Aufbewahrung des Fondsvermögens auf Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland gehen folgende Risiken einher: Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als «Reporting Foreign Financial Institution» im Sinne der Sections 1471 – 1774 des U.S. Internal Revenue Code (FATCA) angemeldet.

4. Informationen über Dritte

4.1. Zahlstellen

Zahlstelle ist die CACEIS Bank, Montrouge, Zweigniederlassung Nyon/Schweiz.

4.2. Vertreiber

Mit der Vertriebstätigkeit in Bezug auf das Teilvermögen sind folgende Institute beauftragt worden:

Sustainable Real Estate AG mit Sitz in Zürich.

4.3. Weiterübertragung der Anlageentschiede und weitere Teilaufgaben

Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland

Die Fondsleitung hat die Anlageentscheide an die Sustainable Real Estate AG mit Sitz in Zürich weiter übertragen. Die Sustainable Real Estate AG ist eine Vermögensverwaltungsgesellschaft und unterliegt als solche in der Schweiz einer Aufsicht durch die FINMA.

Die Sustainable Real Estate AG zeichnet sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Beratung und Vertrieb von nachhaltigen Immobilienfonds. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und der Sustainable Real Estate AG abgeschlossener Vertrag.

4.4. Schätzungsexperten

Die SICAV hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, Zürich mit den verantwortlichen Personen Fabian Fischer und Roxane Montagner sowie Jones Lang LaSalle AG, Zürich mit den verantwortlichen Personen Stephan Allemann und Daniel Schneider als Schätzungsexperten beauftragt.

Die IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, Zürich und Jones Lang LaSalle AG, Zürich zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in Immobilienschätzungen für Immobilienanlagefonds nach schweizerischem Recht aus. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein jeweils zwischen der SICAV, der Fondsleitung und der IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG und Jones Lang LaSalle AG abgeschlossener Auftrag.

5. Weitere Informationen

5.1. Nützliche Hinweise

Valorenummer:

Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland 26750129

ISIN:

Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland CH0267501291

Rechnungseinheit:
Schweizer Franken (CHF)

5.2. Publikationen der SICAV

Weitere Informationen über die SICAV sind im letzten Jahres- bzw., für das Teilvermögen Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland, Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter www.swissfunddata.ch abgerufen werden.

Bei einer Änderung der Statuten und des Anlagereglements, einem Wechsel der Depotbank sowie der Liquidation der SICAV erfolgt die Veröffentlichung durch die SICAV auf www.swissfunddata.ch und, soweit gesetzlich oder statutarisch vorgesehen, im Schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB).

Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland

Preisveröffentlichungen erfolgen für jeden Tag, an welchem Ausgaben und Rücknahmen von Aktien getätigt werden. Die Nettoinventarwerte sind jederzeit auf www.swissfunddata.ch einsehbar und werden jährlich nach Vorliegen des revidierten Jahresabschlusses aktualisiert.

5.3. Versicherungen der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Teilvermögens befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen. Die Gebäude sind je nach ihrem individuellen Risikoniveau gegen Erdbebenschäden versichert.

5.4. Verkaufsrestriktionen

Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland

Der Kreis der Aktionäre ist nicht beschränkt.

Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Aktien dieser SICAV im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

Das Angebot, der Verkauf und die Lieferung der Aktien der 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.

6. Weitere Anlageinformationen

6.1. Bisherige Ergebnisse

Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland

Performance

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%
01.07.2022 bis 30.06.2023	0.52%
01.07.2023 bis 30.06.2024	-13.27%
Seit Lancierung des Teilvermögens (05.05.2015) bis 30.06.2024	0.38%

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 wurde bis zum 30.06.2023 einmal jährlich zum Ende des Geschäftsjahres (30.06.) ermittelt. Daher wird die Performance für die Geschäftsjahre ausgewiesen (nicht für Kalenderjahre).

6.2. Profil des typischen Aktionärs

Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Switzerland

Dieses 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.

7. Ausführliche Bestimmungen

Bezüglich weiterer Informationen u.a. über die Struktur der SICAV, deren Teilvermögen, deren Aktien bzw. Aktienklassen sowie die Aufgaben der Organe wird auf die Statuten und das Anlagereglement verwiesen.

Alle weiteren Angaben zur SICAV wie zum Beispiel die Bewertung des Teilvermögens, die Aufführung sämtlicher dem Aktionär und dem Teilvermögen belasteten Vergütungen und Nebenkosten sowie die Verwendung des Erfolges gehen im Detail aus dem Anlagereglement bzw. den Statuten hervor.