

**Anlageklasse: Nicht börsennotierte Immobilien
Informationsblatt für Kunden**

Banque Bordier & Cie SCmA

Anlageklasse: Nicht börsennotierte Immobilien

Informationsblatt für Kunden

*Dieses Informationsblatt erklärt auf einfache Weise, was nicht börsennotierte Immobilien als Anlageklasse sind. Es richtet sich an Kunden ohne Finanzfachwissen und **ersetzt gegebenenfalls nicht die Vertragsunterlagen oder offiziellen Informationsunterlagen zu den betreffenden Anlagen.***

Dieses Merkblatt behandelt keine börsennotierten Immobilienfonds. Diese sind Gegenstand separater Informationsblätter.

1. Einleitung

Nicht börsennotierte Immobilien stellen eine **reale Anlageklasse** dar, die auf direkten oder indirekten Investitionen in Immobilien basiert, die nicht an einer Börse gehandelt werden. Sie ermöglichen es Anlegern, in materielle Vermögenswerte zu investieren, die potenzielle Erträge generieren, wobei **dies** in der Regel **langfristig angelegt ist**.

Im Gegenzug zeichnen sich nicht börsennotierte Immobilien durch eine **begrenzte Liquidität**, eine **seltenere Bewertung** und **spezifische Risiken** aus, die insbesondere mit dem lokalen Immobilienmarkt, der Immobilienverwaltung und der Struktur der Investition zusammenhängen.

2. Was sind nicht börsennotierte Immobilien?

Nicht börsennotierte Immobilien bezeichnen die Investition in Immobilien, die nicht an der Börse gehandelt werden, wie Wohn-, Gewerbe-, Industrie- oder Logistikimmobilien, entweder direkt oder über spezielle Investitionsstrukturen.

Wenn die Anlage über nicht börsennotierte Strukturen (wie nicht börsennotierte Immobilienfonds, Zweckgesellschaften oder Club-Deal-Vehikel) erfolgt, kann sie Merkmale aufweisen, die denen von Private-Equity-Anlagen ähneln, insbesondere hinsichtlich Struktur, Anlagehorizont und Liquidität.

In diesem Zusammenhang wird empfohlen, auch das Informationsblatt zum Thema Private Equity zu konsultieren, in dem die allgemeinen Mechanismen beschrieben werden, die für Investitionen in nicht börsennotierte Vermögenswerte gelten.

Die Anleger halten eine Beteiligung an einer Immobilie oder einer Immobilienstruktur, die proportional zu ihrer Investition ist. Der Wert dieser Beteiligung hängt von der Wertentwicklung der zugrunde liegenden Immobilien ab, insbesondere von den erzielten Mieteinnahmen, der Entwicklung des Immobilienmarktes und den Bedingungen für einen Wiederverkauf.

Im Gegensatz zu börsennotierten Immobilien unterliegen nicht börsennotierte Immobilien keiner kontinuierlichen Marktbewertung. Sie sind Teil einer vermögensorientierten und langfristigen Strategie bis zur Veräußerung der Immobilien.

3. Hauptmerkmale von nicht börsennotierten Immobilien

Nicht börsennotierte Immobilien weisen spezifische Merkmale auf, die sie von börsennotierten Immobilieninvestitionen und traditionellen Finanzinstrumenten unterscheiden.

- **Investition in reale und greifbare Vermögenswerte:** Die Investitionen basieren auf physischen Immobilien, deren Wert von ihrer Lage, ihrer Qualität, ihrer Nutzung und ihrem Zustand abhängt.
- **Langer Anlagehorizont:** Nicht börsennotierte Immobilien sind in der Regel auf einen mittel- bis langfristigen Anlagehorizont ausgerichtet, der oft mehrere Jahre umfasst.
- **Begrenzte Liquidität:** Nicht börsennotierte Immobilieninvestitionen können in der Regel nicht schnell wiederverkauft werden. Ausstiege erfolgen hauptsächlich beim Verkauf der Immobilien oder gemäß den in der Investitionsstruktur vorgesehenen Modalitäten.
- **Keine tägliche Bewertung:** Der Wert der Vermögenswerte wird in regelmäßigen Abständen auf der Grundlage von Gutachten oder Schätzungen ermittelt und nicht durch einen kontinuierlich handelnden Börsenmarkt bestimmt.
- **Potenzielle wiederkehrende Erträge:** Immobilien können regelmäßige Erträge in Form von Mieteinnahmen generieren, vorbehaltlich der Auslastung und der Bonität der Mieter.
- **Eingeschränkte Übertragbarkeit:** Beteiligungen an nicht börsennotierten Immobilienstrukturen sind grundsätzlich nicht frei übertragbar und können vertraglichen Beschränkungen unterliegen.

4. Ziel der Anlage in nicht börsennotierte Immobilien

Das Hauptziel von nicht börsennotierten Immobilien ist die **Erzielung potenziell regelmäßiger Erträge bei gleichzeitigem Streben nach einer langfristigen Kapitalwertsteigerung**. Diese Anlageklasse wird häufig zur Vermögensdiversifizierung und als teilweiser Inflationsschutz genutzt.

Die Wertentwicklung hängt hauptsächlich von der Qualität der Immobilien, ihrer Verwaltung, der Entwicklung des lokalen Marktes und den allgemeinen wirtschaftlichen Bedingungen ab.

5. Was sind die wichtigsten Arten von nicht börsennotierten Immobilien?

Investitionen in nicht börsennotierte Immobilien können verschiedene Immobiliensegmente betreffen, von denen jedes spezifische Merkmale hinsichtlich Rendite, Risiken und konjunktureller Sensitivität aufweist:

- **Wohnimmobilien**
Wohnimmobilien umfassen insbesondere Mietwohngebäude. Sie gelten im Allgemeinen als defensiver, da die Nachfrage nach Wohnraum relativ stabil ist. Die Erträge stammen hauptsächlich aus den eingenommenen Mieten, während die Wertentwicklung auch von der Lage, der Auslastung und der demografischen Entwicklung abhängt.
- **Gewerbeimmobilien (Büros, Einzelhandel)**
Dieses Segment umfasst Bürogebäude, Einzelhandelsflächen und Geschäftszentren. Es kann attraktive Renditen bieten, reagiert jedoch stärker auf den Konjunkturzyklus, Veränderungen

der Arbeitsweisen und die finanzielle Gesundheit der Mieter. Die Mietverträge sind oft längerfristig, was für Ertragsvisibilität sorgen kann, vorbehaltlich des Leerstandsrisikos.

- **Industrie- und Logistikimmobilien**
Der Bereich Industrie- und Logistikimmobilien umfasst Lagerhäuser, Logistikzentren und Industriegebäude. Dieses Segment hat eine bedeutende Entwicklung erfahren, insbesondere im Zusammenhang mit dem Wachstum des Online-Handels. Es weist ein spezifisches Rendite- und Risikoprofil auf, das stark vom Standort und der Qualität der Infrastruktur abhängt.
- **Spezialimmobilien (Gesundheitswesen, Hotellerie, Betreutes Wohnen usw.)**
Diese Kategorie umfasst Immobilienobjekte mit spezifischer Nutzung, wie z. B. Gesundheitseinrichtungen, Hotels, Servicewohnungen oder bildungsbezogene Infrastrukturen. Diese Anlagen können Diversifizierungsmöglichkeiten bieten, erfordern jedoch besondere Fachkenntnisse und können anfälliger für regulatorische oder operative Risiken sein.

6. Die wichtigsten Akteure im Bereich der nicht börsennotierten Immobilien

Eine Investition in nicht börsennotierte Immobilien erfordert die Mitwirkung mehrerer spezialisierter Akteure, von denen jeder eine entscheidende Rolle für die Performance und die Sicherheit der Investition spielt.

- **Immobilienverwalter oder -betreiber:** Der Verwalter ist für die Auswahl der Objekte, deren Erwerb, die operative Verwaltung und deren Veräußerung verantwortlich. Er überwacht insbesondere die Mietverwaltung, Bauarbeiten, die Beziehungen zu den Mietern sowie strategische Entscheidungen, die auf die langfristige Wertschöpfung abzielen.
- **Immobilienvehikel oder -struktur:** Die Investitionen werden häufig über spezielle Gesellschaften oder Strukturen getätigt, die die Immobilien halten. Die Investoren halten daran eine Beteiligung, die proportional zu ihrer Investition ist, gemäß den vertraglich festgelegten Bedingungen.
- **Technische und administrative Dienstleister:** Spezialisierte Dienstleister übernehmen die tägliche Verwaltung der Immobilien (Instandhaltung, Wartung, Mietverwaltung) sowie die administrativen und buchhalterischen Aufgaben. Ihre Effizienz trägt direkt zur Qualität der Bewirtschaftung der Vermögenswerte bei.
- **Unabhängige Immobiliengutachter:** Immobiliengutachter werden hinzugezogen, um den Wert der Immobilien in regelmäßigen Abständen zu schätzen. Ihre Bewertungen dienen als Grundlage für die Wertermittlung der Investitionen und zur Information der Investoren.
- **Banken und Finanzinstitute:** Immobilienprojekte können auf externe Finanzierung zurückgreifen. Die Finanzierungsbedingungen beeinflussen die Rendite und das Risikoprofil der Investition.
- **Zuständige Behörden:** Der geltende regulatorische und steuerliche Rahmen hängt vom Standort der Immobilien und von der Investitionsstruktur ab. Die zuständigen Behörden sorgen für die Einhaltung der geltenden Vorschriften.

7. Der Investitionszyklus bei nicht börsennotierten Immobilien

Eine Investition in nicht börsennotierte Immobilien folgt einem **strukturierten Lebenszyklus**, der sich in der Regel über mehrere Jahre erstreckt.

Der erste Schritt besteht nach einer Analyse- und Auswahlphase im **Erwerb der Immobilie**. Anschließend wird die Immobilie **in Betrieb genommen**, wobei Mieter gesucht und eine Mietverwaltung eingerichtet wird.

Während der Haltedauer übernimmt der Verwalter die **laufende Verwaltung der Immobilie**, zieht die Mieten ein und kann **Renovierungs- oder Optimierungsarbeiten** durchführen, um die Qualität, Attraktivität und den Wert der Immobilie zu steigern.

Wenn die Marktbedingungen als günstig erachtet werden, kann die Immobilie veräußert werden. Die Veräußerung markiert in der Regel das Ende der Investition oder einer Projektphase. Der Verkaufserlös wird dann nach Abzug der Kosten und etwaiger finanzieller Verpflichtungen **an die Anleger ausgeschüttet**.

8. Renditestruktur von nicht börsennotierten Immobilien

Die Rendite einer Investition in nicht börsennotierte Immobilien basiert auf zwei Hauptkomponenten.

Die erste Komponente entspricht den **Mieteinnahmen**, die durch die Vermietung der Immobilien erzielt werden. Diese Einnahmen können eine gewisse Regelmäßigkeit bieten, vorbehaltlich der Auslastung, der Qualität der Mieter und der Höhe der Nebenkosten.

Die zweite Komponente ist der **mögliche Wertzuwachs**, der beim Verkauf der Immobilien erzielt wird. Dieser Wertzuwachs hängt insbesondere von der Entwicklung des Immobilienmarktes, der Lage der Objekte, ihrem Zustand und den während der Haltedauer vorgenommenen Verbesserungen ab.

Die Bruttorendite wird durch verschiedene Kosten gemindert, insbesondere durch Verwaltungsgebühren, Betriebskosten, Finanzierungskosten und gegebenenfalls durch Kosten im Zusammenhang mit der Anlagestruktur. Die Nettorendite hängt daher stark von der Qualität der Verwaltung und den Marktbedingungen ab.

9. Risikostruktur von nicht börsennotierten Immobilien

Die Anlage in nicht börsennotierte Immobilien birgt mehrere **spezifische Risiken**, die vor jeder Anlageentscheidung verstanden werden müssen.

- **Immobilienmarktrisiko:** Der Wert von Immobilien kann je nach Angebot und Nachfrage, Zinssätzen und der lokalen Konjunkturlage sowohl steigen als auch fallen.
- **Liquiditätsrisiko:** Immobilienvermögen kann nicht schnell wiederverkauft werden. Der Anleger muss in der Lage sein, sein Kapital über einen langen Zeitraum zu binden.
- **Mietrisiko:** Leerstand, der Auszug von Mietern oder deren Zahlungsunfähigkeit können die erwarteten Erträge schmälern.
- **Operatives Risiko:** Verwaltungsprobleme, unvorhergesehene Bauarbeiten oder eine schlechte Bewirtschaftung können die Gesamtperformance der Anlage beeinträchtigen.

- **Finanzierungsrisiko:** Die Aufnahme von Fremdkapital kann die Renditen steigern, aber auch die Verluste im Falle steigender Zinsen oder eines Wertverlusts der Vermögenswerte vergrößern.
- **Regulatorisches und steuerliches Risiko:** Änderungen der Rechtsvorschriften oder der Steuergesetzgebung können sich auf die Rentabilität und die Struktur der Anlage auswirken.

Diese Risiken lassen sich durch eine Diversifizierung der Vermögenswerte, eine strenge Projektauswahl und eine professionelle Verwaltung **teilweise mindern**, können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

10. Wichtigste Vor- und Nachteile

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sachwerte ▪ Potenziell regelmäßige Erträge ▪ Vermögensdiversifizierung ▪ Teilweiser Inflationsschutz 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Begrenzte Liquidität ▪ Langer Anlagehorizont ▪ Nicht fortlaufende Bewertung ▪ Empfindlichkeit gegenüber dem lokalen Markt und der Verwaltung

Die oben genannten Punkte stellen eine zusammenfassende und nicht erschöpfende Darstellung der wichtigsten Vor- und Nachteile von nicht börsennotierten Immobilien dar.

11. Wie investiert man in nicht börsennotierte Immobilien?

Die Anlage kann direkt oder über spezialisierte Strukturen erfolgen, sofern die Voraussetzungen dafür erfüllt sind. Es wird empfohlen, die Eignung dieser Anlageform für die Ziele und die persönliche Situation des Anlegers zu prüfen.

12. Wie liquidiert man eine Position in nicht börsennotierten Immobilien?

Die Veräußerung erfolgt hauptsächlich beim Verkauf der Immobilien oder gemäß den von der Investmentstruktur vorgesehenen Modalitäten. Die Fristen und der Ausstiegspreis können je nach Marktbedingungen variieren.

13. Das Angebot von Bordier im Bereich nicht börsennotierter Immobilien

Die Bank begleitet ihre Kunden, die im Rahmen alternativer Anlagen Zugang zu Anlagemöglichkeiten in nicht börsennotierten Immobilien suchen.

Diese Anlagen können verschiedene Formen annehmen und dienen der langfristigen Vermögensdiversifizierung. Sie werden unter Einhaltung der geltenden regulatorischen Rahmenbedingungen und unter Berücksichtigung des Anlageprofils des Kunden angeboten.

Die Bank übernimmt eine beratende und ausführende Rolle auf der Grundlage von Anweisungen des Kunden sowie gegebenenfalls erteilter Ratschläge, unbeschadet der Illiquidität und der spezifischen Risiken, die mit dieser Art von Anlagen verbunden sind.

14. Wichtige Hinweise

Dieses Dokument dient ausschliesslich Informations- und Ausbildungszwecken. Es stellt weder eine Anlageberatung noch eine persönliche Empfehlung noch ein Angebot oder eine Aufforderung zum Erwerb oder zur Veräusserung von Finanzinstrumenten dar.

Die enthaltenen Informationen sind nicht vollständig und berücksichtigen nicht sämtliche Eigenschaften und Risiken der beschriebenen Finanzinstrumente. Sie stellen keine ausreichende Grundlage für Anlageentscheide dar. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein verlässlicher Indikator für zukünftige Ergebnisse. Der Wert von Anlagen kann steigen oder fallen.

Bei Abweichungen oder Widersprüchen zwischen den verschiedenen Sprachfassungen dieses Dokuments ist die französische Fassung maßgebend.

Weitere Informationen zu Risiken finden Sie in der Broschüre der Schweizerischen Bankiervereinigung (SwissBanking) «Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten», abrufbar auf unserer Website unter: <https://www.bordier.com/de/legal-and-compliance/schweiz-recht-und-compliance/schweiz-recht-und-compliance-finsa-2/>

Sofern für ein Finanzinstrument ein Basisinformationsblatt (BIB) oder ein Prospekt gemäss FIDLEG erstellt wurde, sind diese Dokumente verfügbar unter: <https://www.bordier.com/de/legal-and-compliance/schweiz-recht-und-compliance-finsa-wichtige-informationsdokumente-kids/>

Anlegerinnen und Anleger werden gebeten, vor jeder Anlageentscheidung eine eigene Beurteilung vorzunehmen und die Risiken sorgfältig abzuwägen. Es wird empfohlen, sich von einer qualifizierten Fachperson beraten zu lassen.

Die Kundenberaterin oder der Kundenberater steht auf Anfrage für weitere Auskünfte und die Aushändigung der entsprechenden Unterlagen zur Verfügung.

Die Bank übernimmt keine Haftung für Anlageentscheide, die auf Grundlage dieses Dokuments getroffen werden.