

## Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt 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 Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

## Produkt

**Produkt:** Schroders Immobilienwerte Deutschland S

**Hersteller:** Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Der Fonds ist ein gemäß Kapitalanlagegesetzbuch ("KAGB") errichteter Alternativer Investmentfonds in der Form eines Immobilien-Sondervermögens, der als Artikel 8 Fonds im Sinne der Offenlegungsverordnung klassifiziert.

ISIN: DE000A2QG7T2

Website: [www.schroders.de](http://www.schroders.de)

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +49 69 975 717 - 700

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht von der Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH in Bezug auf das Basisinformationsblatt zuständig.

Datum (der Erstellung/letzten Überarbeitung des Basisinformationsblatts): 3. Juli 2023

**Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.**

## I. Um welche Art von Produkt handelt es sich?

**Art:** Der Fonds ist ein gemäß Kapitalanlagegesetzbuch ("KAGB") errichteter Alternativer Investmentfonds in der Form eines Immobilien-Sondervermögens, der als Artikel 8 Fonds im Sinne der Offenlegungsverordnung klassifiziert.

**Laufzeit:** Der Fonds verfügt über eine unbegrenzte Laufzeit. Wir sind berechtigt die Verwaltung des Fonds unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahres- oder Halbjahresbericht zu kündigen. Anteile an dem Fonds können bewertungstäglich zurückgegeben werden. Allerdings ist die Rückgabe von Anteilen erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten möglich. Sie müssen in der Lage sein, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile hinzunehmen. Wir können die Rücknahme aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erforderlich erscheinen lassen oder die im Fonds vorhandenen liquiden Mittel nicht ausreichen oder nicht sofort zur Verfügung stehen, um alle Anteilrückgaben zu bedienen und gleichzeitig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds sicherzustellen.

**Ziele:** Für das Sondervermögen wird als Anlageziel das Erreichen einer nachhaltigen Rendite durch den Aufbau und die Bewirtschaftung eines Portfolios von mehreren (direkt und/oder indirekt gehaltenen) Immobilien entsprechend den gesetzlichen und vertraglichen Risikostreuungsregeln angestrebt. Das Anlageziel soll über regelmäßig zufließende Mieterträge, Zinserträge und eine kontinuierliche Wertsteigerung des Immobilienbestandes erreicht werden. Bei der Verfolgung des Anlageziels wird explizit die Anlage in Vermögensgegenständen mit ökologischen und/oder sozialen Merkmalen und die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt.

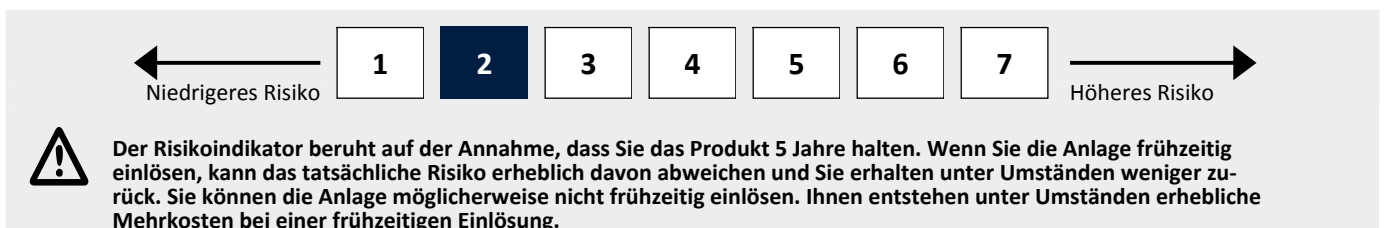
Verwahrstelle des Fonds ist die DZ Bank AG.

Den Prospekt und die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte, die aktuellen Anteilepreise sowie weitere Informationen zu dem Fonds finden Sie kostenlos in deutscher Sprache unter <https://www.schroders.com/de-de/de/institutionelle/fonds-und-strategien/real-estate/immobilienwerte-deutschland/>.

**Kleinanleger-Zielgruppe:** Der Fonds ist für Kleinanleger mit einem nachhaltig, ökologisch und/oder sozial verantwortungsbewussten Anlageansatz bestimmt. Kleinanleger sollten über Basis-Kenntnisse und/oder Erfahrungen mit Finanzinstrumenten verfügen und in der Lage sein mindestens EUR 250.000 (in Worten: Euro zweihundertfünfzigtausend) zu investieren.

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

### Risikoindikator



Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 2 eingestuft, wobei 2 einer niedrigen Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als niedrig eingestuft. Bei sehr ungünstigen Marktbedingungen ist es äußerst unwahrscheinlich, dass die Fähigkeit beeinträchtigt ist, Ihr Rückgabeverlangen auszuführen.

Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.

### Performance-Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen. Das dargestellte pessimistische, mittlere und optimistische Szenario veranschaulicht die schlechteste, durchschnittliche und beste Wertentwicklung des Produkts und einer geeigneten Benchmark in den letzten 10 Jahren. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer: 5 Jahre*		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen (Empfohlene Haltedauer)
Anlagebeispiel: 10.000 EUR			
Minimum	Es gibt keine Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.		
Stressszenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	9.200 EUR	9.540 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-8,0 %	-1,0 %
Pessimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	9.790 EUR	9.860 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-2,0 %	0,0 %
Mittleres Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	9.940 EUR	11.050 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-1,0 %	2,0 %
Optimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	10.030 EUR	11.160 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	0,0 %	2,0 %

\* Bitte beachten Sie die Mindesthaltefrist von 24 Monaten. Weitere Details können Sie dem Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen“ entnehmen.

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann. Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Das pessimistische Szenario ergab sich bei einer Anlage in das Produkt und den Benchmark 50% Unilmmo Deutschland / 25% Immobilien Europa / 25% WestInvest Interselect zwischen Jan 2022 - Jan 2023. Das mittlere Szenario ergab sich bei einer Anlage in das Produkt und den Benchmark 50% Unilmmo Deutschland / 25% Immobilien Europa / 25% WestInvest Interselect zwischen Aug 2013 - Aug 2018. Das optimistische Szenario ergab sich bei einer Anlage in das Produkt und den Benchmark 50% Unilmmo Deutschland / 25% Immobilien Europa / 25% WestInvest Interselect 50% zwischen Feb 2015 - Feb 2020. Dieses Produkt kann nicht einfach eingelöst werden.

### III. Was geschieht, wenn die Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Ausfall der Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung, da die gesetzliche Regelung vorsieht, dass bei einer Insolvenz der Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH das Sondervermögen nicht in die Insolvenzmasse eingeht, sondern eigenständig erhalten bleibt.

### IV. 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.

#### Kosten im Zeitverlauf

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. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und verschiedene mögliche Anlagezeiträume.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Im ersten Jahr würden Sie den angelegten Betrag zurückerhalten (0 % Jahresrendite). Für die anderen Halteperioden haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt.
- 10.000 EUR werden angelegt

	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen
Kosten insgesamt	529 EUR	1.525 EUR
Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)	5,0 %	3,0 % pro Jahr

(\*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 5,00 % vor Kosten und 2,00 % nach Kosten betragen.

Wir können einen Teil der Kosten zwischen uns und der Person aufteilen, die Ihnen das Produkt verkauft, um die für Sie erbrachten Dienstleistungen zu decken.

#### Zusammensetzung der Kosten

Aus der nachfolgenden Tabelle geht Folgendes hervor:

- wie sich die verschiedenen Arten von Kosten jedes Jahr auf die Anlagerendite auswirken, die Sie am Ende der empfohlenen Haltedauer erhalten könnten;
- was die verschiedenen Kostenkategorien beinhalten.

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen
Einstiegskosten	Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine Vergütung für den Vertrieb der Anteile des Sondervermögens dar.	300 EUR
Ausstiegskosten	0,0 % Ihrer Anlage, bevor sie an Sie ausgezahlt wird.	0 EUR
Laufende Kosten pro Jahr		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	1,3 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf der Grundlage der tatsächlichen Kosten des letzten Jahres.	133 EUR
Transaktionskosten	1,0 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen.	103 EUR
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren	Für dieses Produkt wird keine Erfolgsgebühr berechnet.	n.V.

## V. Wie lange sollte ich die Anlage halten und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

### Empfohlene Haltedauer: 5 Jahre

Dieses Produkt ist geeignet für mittelfristige Investitionen. Für Rückgaben entstehen keine Kosten oder Gebühren.

## VI. Wie kann ich mich beschweren?

Wenn Sie sich dafür entschieden haben, in den Fonds zu investieren und anschließend eine Beschwerde diesbezüglich oder bezüglich des Verhaltens des Herstellers haben, wenden Sie sich bitte an Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Taunustor 1, 60310 Frankfurt am Main, Deutschland, [info@schroders.de](mailto:info@schroders.de) oder online über <https://www.schroders.com/de-de/de/institutionelle/kontakt/general/>. Beschwerden über die Person, die zu dem Produkt berät oder es verkauft, können direkt an diese Person gerichtet werden.

## VII. Sonstige zweckdienliche Angaben

Dieses Dokument enthält möglicherweise nicht alle Informationen, die Sie für eine Entscheidung über die Anlage in den Fonds benötigen.

Informationen zur vergangenen Wertentwicklung aus den vergangenen Jahren finden Sie unter <https://www.schroders.com/de-de/de/institutionelle/fonds-und-strategien/real-estate/immobilienwerte-deutschland/fonds/>. Eine monatlich aktualisierte Veröffentlichung der Berechnungen früherer Performance-Szenarien können Sie unter <https://www.schroders.com/de-de/de/institutionelle/fonds-und-strategien/real-estate/immobilienwerte-deutschland/fonds/> abrufen.

Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik der Gesellschaft sind im Internet unter [www.schroders.de](http://www.schroders.de) veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen.

Auf Verlangen können Ihnen die Informationen von der Gesellschaft kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt werden.

Der Fonds unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden.