# Basisinformationsblatt

SYNCHRONY Funds®
made in Switzerland

## 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 potenziellen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

## Produkt

| | |
|---|---|
| **Produktname/ISIN** | Synchrony Swiss Real Estate Indirect Fund - Anteilsklasse I (das Produkt); ISIN CH0047348674; in Anteilsklassenwährung CHF |
| **Produkthersteller** | PvB Pernet von Ballmoos AG, Zollikerstrasse 226, 8008 Zürich<br>Weitere Informationen erhalten sie telefonisch unter +41 205 51 51 oder auf der Webseite www.pvb.swiss |
| **Zuständige Aufsichtsbehörde** | Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) |

Dieses Dokument wurde erstellt am 08.01.2026.
**Warnhinweis: Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach und möglicherweise schwer zu verstehen ist.**

## Um welche Art von Produkt handelt es sich?

**Art:**
Anlagefonds schweizerischen Rechts (Kategorie „übrige Fonds für traditionelle Anlagen“)

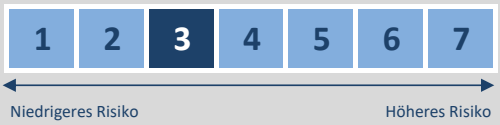
**Ziele:**
Das Anlageziel des Anlagefonds besteht hauptsächlich darin, durch Investitionen in indirekte Anlagen im Immobiliensektor Schweiz, eine Gesamtrendite in CHF zu erwirtschaften, welche über der Rendite der Benchmark liegt. Die Benchmark ist der SXI Real Estate.

Der Dachfonds investiert sein Vermögen indirekt auf konsolidierter Basis jederzeit zu mindestens 51% in Schweizer Immobilien. Nach dem Grundsatz der Risikoverteilung erwirbt dieser kotierte offene und geschlossene Immobilienfonds und Investmentgesellschaften. Zudem investiert er in Aktien und aktienähnliche Rechte von kotierten Unternehmen, die im Immobilien- und Bausektor tätig sind sowie in liquide Mittel.

**Anleger-Zielgruppe:**
Der Fonds eignet sich für risikobewusste, langfristig orientierte Anleger, die an der Entwicklung des Schweizer Immobilensektors im Rahmen eines diversifizierten, aktiv gemanagten Fonds partizipieren möchten.

**Laufzeit:**
Dieses Produkt hat kein Verfalldatum. Der Subfonds wurde auf unbestimmte Zeit errichtet. Die Fondsleitung ist einseitig dazu berechtigt, das Produkt jederzeit zu liquidieren, zu kombinieren oder neu zu positionieren, falls das Produkt nicht mehr im Sinne der Anleger verwaltet werden kann. Der Betrag, den der Anleger bei vorzeitiger Kündigung erhält, kann geringer sein als der investierte Betrag.

**(A) Gesamtrisikoindikator**




**Der Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt 5 Jahre halten. Wenn Sie die Anlage frühzeitig auflösen, kann das tatsächliche Risiko erheblich davon abweichen, und Sie erhalten unter Umständen weniger zurück.**

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. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 3 eingestuft, wobei 3 einer mittelniedrigen Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als mittelniedrig eingestuft. Beachten Sie das Währungsrisiko, wenn Ihre Referenzwährung sich von der Währung des Produkts unterscheidet. Sie erhalten unter Umständen Zahlungen in einer anderen Währung, sodass Ihre endgültige Rendite vom Wechselkurs zwischen den beiden Währungen abhängen wird. Anleger werden darauf hingewiesen, dass das Produkt weiteren Risiken ausgesetzt sein könnte, wie etwa operationellen, Gegenpartei-, politischen und rechtlichen Risiken, die der Gesamtrisikoindikator nicht berücksichtigt.

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

**(B) Performance-Szenarien**

**Zukünftige Marktentwicklungen können nicht präzise vorhergesagt werden. Die dargestellten Szenarien sind nur Beispiele für einige mögliche Ergebnisse basierend auf den jüngsten Renditen. Die tatsächliche Rendite kann geringer ausfallen.**

**Anlage CHF 10.000**

| Szenarien | | 1 Jahr | 3 Jahre | 5 Jahre (Empfohlene Haltedauer) |
|---|---|---|---|---|
| **Stressszenario** | **Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten** | **CHF 7'373.08** | **CHF 5'803.38** | **CHF 4'875.74** |
| | Jährliche Durchschnittsrendite | -26.27% | -16.59% | -13.38% |
| **Pessimistisches Szenario** | **Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten** | **CHF 9'224.50** | **CHF 9'214.71** | **CHF 9'474.68** |
| | Jährliche Durchschnittsrendite | -7.76% | -2.69% | -1.07% |
| **Mittleres Szenario** | **Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten** | **CHF 10'482.62** | **CHF 11'485.86** | **CHF 12'585.12** |
| | Jährliche Durchschnittsrendite | 4.83% | 4.73% | 4.71% |
| **Optimistisches Szenario** | **Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten** | **CHF 11'878.24** | **CHF 14'264.67** | **CHF 16'651.83** |
| | Jährliche Durchschnittsrendite | 18.78% | 12.57% | 10.74% |

Diese Tabelle zeigt, wie viel Sie in den nächsten 5 Jahren unter verschiedenen Szenarien zurückerhalten könnten, wenn Sie CHF 10.000 anlegen. Die dargestellten Szenarien zeigen, wie sich Ihre Anlage entwickeln könnte. Sie können sie mit den Szenarien für andere Produkte vergleichen. Die dargestellten Szenarien entsprechen einer Schätzung der künftigen Wertentwicklung aufgrund früherer Wertänderungen dieses Investments. Sie sind kein exakter Indikator. Wie viel Sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange Sie das Produkt halten. Das Stressszenario zeigt, was Sie im Fall extremer Marktbedingungen zurückerhalten könnten und berücksichtigt nicht den Fall, dass wir womöglich nicht in der Lage sind, die Auszahlung vorzunehmen. 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. Bei den angeführten Zahlen ist Ihre persönliche steuerliche Situation nicht berücksichtigt, die sich ebenfalls darauf auswirken kann, wie viel Sie zurückerhalten.

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

Anlegern, die in dieses Produkt investiert haben, drohen bei einem Zahlungsausfall der PvB Pernet von Ballmoos AG keine finanziellen Verluste, da die Vermögenswerte des (Sub-) fonds als Sondervermögen gelten und nicht von einer möglichen Insolvenz des Herstellers betroffen sind.

## Welche Kosten entstehen?

### Kosten im Zeitverlauf

Die Renditeminderung (Reduction in Yield – RIY) zeigt, wie sich die von Ihnen gezahlten Gesamtkosten auf die Anlagerendite auswirken, die Sie erhalten könnten. In den Gesamtkosten sind einmalige, laufende und zusätzliche Kosten berücksichtigt. Die hier ausgewiesenen Beträge entsprechen den kumulierten Kosten des Produkts für drei verschiedene Haltedauern, wobei in jedem Fall das mittlere Szenario aus den Performance-Szenarien als Grundlage dient. Die Beträge beinhalten mögliche Gebühren, die bei vorzeitigem Ausstieg anfallen. Bei den angegebenen Zahlen wird davon ausgegangen, dass Sie CHF 10.000 anlegen. Die Zahlen sind Schätzungen und können in der Zukunft anders ausfallen. Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten in Rechnung stellen. Sollte dies der Fall sein, informiert Sie die Person über diese Kosten und zeigt Ihnen, wie sich sämtliche Kosten im Zeitverlauf auf Ihre Anlage auswirken werden.

| Szenarien | Wenn Sie nach 1 Jahr einlösen | Wenn Sie nach 3 Jahren einlösen | Wenn Sie nach 5 Jahren einlösen (Empfohlene Haltedauer) |
|---|---|---|---|
| **Anlage CHF 10.000** | | | |
| **Gesamtkosten** | CHF 434.53 | CHF 687.20 | CHF 935.51 |
| Auswirkung auf die Rendite (RIY) pro Jahr | 4.3% | 2.3% | 1.9% |

**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** | **Einstiegskosten** | 3.00% | Auswirkungen der Kosten, die Sie maximal bezahlen müssen, wenn Sie Ihre Anlage tätigen. Die Person, die Ihnen das Produkt verkauft informiert, Sie über die tatsächliche Gebühr. |
| | **Ausstiegskosten** | 0.00% | Auswirkungen der Kosten, die maximal anfallen, wenn Sie bei Fälligkeit aus Ihrer Anlage aussteigen. Die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, informiert Sie über die tatsächliche Gebühr. |
| **Laufende Kosten** | **Portfolio-Transaktionskosten** | 0.08% | Auswirkungen der geschätzten Kosten für den Kauf und Verkauf von Anlagen für das Produkt. |
| | **Sonstige laufende Kosten** | 1.27% | Auswirkungen der geschätzten Kosten, die wir Ihnen jährlich für die Verwaltung, Administration und Verwahrung abziehen. |
| **Zusätzliche Kosten** | **Performance-Gebühren** | 0.00% | Auswirkung der Performance-Gebühr. Diese wird von Ihrer Anlage einbehalten, wenn das Produkt die Kriterien für eine erfolgsabhängige Gebühr erfüllt. Bei diesem Produkt fallen keine Performance-Gebühren an. |
| | **Carried Interest** | 0.00% | Auswirkung von Carried Interest. Bei diesem Produkt fällt kein Carried Interest an. |

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

**Empfohlene Haltedauer: 5 Jahre**

Die empfohlene Haltedauer wird auf der Basis des oben dargestellten Gesamtrisikoindikators errechnet. Gemäss dem oben beschriebenen Anlageziel ist das Produkt auf einen langfristigen Anlagehorizont ausgelegt. Es handelt sich um ein offenes Produkt. Der Anleger kann die Anlage wöchentlich verkaufen. Auf Stufe des Produkts kann eine Rücknahmegebühr anfallen.

## Wie kann ich mich beschweren?

Eine Beschwerde hinsichtlich der für die Beratung oder den Verkauf eines Produkts zuständigen Person kann direkt an diese Person oder die Bank gerichtet werden. Eine Beschwerde hinsichtlich des Produkts oder dieses Dokuments kann an die Vertriebsträger oder an die Fondsleitung PvB Pernet von Ballmoos AG, Compliance, Zollikerstrasse 226, CH-8008 Zürich gerichtet werden. Hinweis für Anleger: Beschwerden können auch per E-Mail eingereicht werden an clients@pvb.swiss (Homepage: https://www.pvbswiss.com/de/kontakt/).

## Sonstige zweckdienliche Angaben

Dieses Basisinformationsblatt enthält nicht alle Informationen zu diesem Produkt. Weitere Informationen über den Synchrony Swiss Real Estate Indirect Fund, den Fondsprospekt und den aktuellen Jahres- und Halbjahresbericht können kostenlos in deutscher Sprache bei der PvB Pernet von Ballmoos AG, den zuständigen Vertriebsstellen oder online unter www.pvb.swiss angefordert werden. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen stellen keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf des Produkts dar und ersetzen keine individuelle Beratung durch die Bank oder den Berater des Anlegers. Die neueste Version dieses Basisinformationsblatts ist erhältlich unter: www.pvb.swiss.