



**EDMOND  
DE ROTHSCHILD**

## Basisinformationsblatt

### 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 um es Ihnen zu ermöglichen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

### Produkt

#### **Edmond de Rothschild Real Estate SICAV- Swiss**

ein Teilfonds der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

A-CHF ISIN: CH0124238004

Hersteller des Dokuments: CACEIS (Switzerland) SA

Website: [www.caceis.ch](http://www.caceis.ch). Telefon: +41 58 261 94 00 für weitere Informationen.

CACEIS (Switzerland) SA ist in der Schweiz zugelassen und wird von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt.

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV ist in der Schweiz zugelassen und wird von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt.

Datum der Erstellung des Basisinformationsblatts: 01.01.2023

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

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

#### Art

Dieses Produkt ist eine Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (Société d'Investissement à Capital Variable, SICAV) nach Schweizer Recht der Kategorie „Immobilienfonds“ gemäß dem Bundesgesetz vom 23. Juni 2006 über die kollektiven Kapitalanlagen. Im Sinne des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer unterliegen die Erträge aus Immobilien, die in direktem Eigentum stehen, der Besteuerung beim Teilfonds selbst. Sie sind daher beim Aktionär von der Steuer befreit. Ebenso sind Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz nur auf der Ebene des Teilfonds steuerpflichtig. Die Ausschüttungen der Erträge des Teilfonds (an Aktionäre mit Wohnsitz in der Schweiz und im Ausland) unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35 %. Separat ausgewiesene Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sowie aus der Veräußerung von Beteiligungen und anderen Vermögenswerten unterliegen nicht der Verrechnungssteuer.

#### Laufzeit

Das Produkt wurde auf unbestimmte Zeit eingerichtet. Die Immobilien-SICAV oder das Produkt können durch einen Beschluss der Inhaber von Unternehmeraktien, die mindestens zwei Drittel der ausgegebenen Unternehmeraktien vertreten, aufgelöst werden (siehe § 25 Ziff. 2 des Anlagereglements).

Mit Zustimmung der Aktionäre des Produkts und unter Einhaltung der Bestimmungen der Satzung und der geltenden Gesetze kann die Immobilien-SICAV Produkte zusammenlegen, wobei im Zeitpunkt der Zusammenlegung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des übernommenen Produkts auf das übernehmende Produkt übertragen werden (siehe § 24 Ziff. 1 des Anlagereglements).

#### Ziele

Das Anlageziel des Produkts besteht hauptsächlich im langfristigen Erhalt des investierten Kapitals und der Ausschüttung der angemessenen Erträge.

Zu diesem Zweck investiert das Produkt in der gesamten Schweiz in Gebäude, die für eine Wohnnutzung, eine gemischte Nutzung sowie für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind. Das Produkt investiert sowohl in neue Bauprojekte oder Immobilien, die den aktuellsten Nachhaltigkeitsstandards entsprechen, als auch in bestehende Immobilien, die Verbesserungsmaßnahmen erfordern.

Als Anlagen sind Wohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Bauten mit gemischter Nutzung, Stockwerkeigentum, Bauland (darunter Abrissgebäude und im Bau befindliche Gebäude), Pachtimmobilien, Anteile an anderen Immobilienfonds sowie an Immobilieninvestmentgesellschaften oder -zertifikaten, ausländische Immobilienwerte, Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte sowie Beteiligungen an Immobiliengesellschaften zugelassen.

Der Verwaltungsrat hat eine Nachhaltigkeitspolitik für die Immobilien-SICAV eingeführt, die Ziele festlegt, die die verschiedenen Herausforderungen in den Bereichen Umwelt, Gesellschafts und Unternehmensführung abdecken und sich mit einer langfristigen Vision, aber unter Festlegung von kurz- und mittelfristig zu erreichenden Meilensteinen umsetzen lassen.

Um diese Ziele zu erreichen, hat der Anlageverwalter eine Strategie entwickelt, die sich hauptsächlich in zwei Richtungen bewegt, nämlich die Nachhaltigkeit des bestehenden Anlagenbestands zu verbessern und den Nutzer in den Mittelpunkt seines Ansatzes zu stellen.

Um die für jeden Vermögenswert umzusetzenden Maßnahmen zu bestimmen, führt der Anlageverwalter beim Erwerb der Immobilie eine Analyse der Nachhaltigkeitsaspekte der Immobilie durch und erstellt einen Aktionsplan, der die Verbesserungspotenziale festlegt, die während der Lebensdauer der Immobilie ausgeschöpft und umgesetzt werden müssen.

Die Rechenseinheit des Produkts ist der Schweizer Franken (CHF).

#### Kleinanleger-Zielgruppe

Dieses Produkt eignet sich für Aktionäre mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie regelmäßige Erträge anstreben. Die Aktionäre können zeitweilige Schwankungen des Börsenkurses der Aktien des Produkts tolerieren und sind nicht auf die Realisierung der Anlage angewiesen.

#### Praktische Informationen

Verwahrstelle: Banque Cantonale Vaudoise

Dieses Basisinformationsblatt enthält nicht alle Informationen zu diesem Produkt. Weitere Informationen zum Produkt, der Prospekt einschließlich des Anlagereglements und der Satzung sowie die letzten Jahres- und Halbjahresberichte sind kostenlos bei CACEIS (Switzerland) SA, Route de Signy 35, CH-1260 Nyon, der Immobilien-SICAV, der Verwahrstelle oder im Internet unter [www.caceis.ch](http://www.caceis.ch) erhältlich. Die in diesem Basisinformationsblatt enthaltenen Informationen stellen keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf des Produkts dar und entbinden den Anleger nicht von der individuellen Beratung durch seine Bank oder seinen Berater. Jede aktualisierte Version dieses Basisinformationsblatts wird veröffentlicht auf: [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).

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

## Risikoindikator



1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Der Gesamtrisikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt bis zum Ende der empfohlenen Haltedauer (5 Jahre) halten. Wenn Sie die Anlage frühzeitig einlösen, kann das tatsächliche Risiko erheblich davon abweichen und Sie erhalten unter Umständen weniger zurück.

Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 4 eingestuft, wobei 4 einer mittleren Risikoklasse entspricht.

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 auszubehalten.

Da dieses Produkt keinen Schutz gegen die Unwägbarkeiten des Marktes vorsieht, können Sie die Gesamtheit oder einen Teil Ihres Kapitals verlieren.

Wesentliche Risiken für das Produkt, nicht im Indikator enthalten sind:

**Konzentrationsrisiko:** Sofern das Produkt seine Anlagen auf ein Land, einen Markt, eine Branche oder eine Anlageklasse konzentriert, kann es aufgrund von ungünstigen Ereignissen, die speziell dieses Land, diesen Markt, diese Branche oder diese Anlageklasse betreffen, einen Kapitalverlust erleiden.

**Liquiditätsrisiko:** Ein Liquiditätsrisiko besteht, wenn bestimmte Investitionen schwer zu verkaufen oder zu kaufen sind. Dies könnte die Erträge des Produkts schmälern, wenn es nicht gelingt, Geschäfte zu günstigen Bedingungen abzuschließen.

**Zinssatzrisiko:** Steigende Kapitalmarkt- und Hypothekenzinsen können zu niedrigeren Immobilienbewertungen führen.

**Umweltrisiken:** Die Risiken, die mit dem Bau von Gebäuden und Baustellen verbunden sind (Umwelt, Kontamination), können sich auf das Produkt auswirken.

## Performance-Szenarien

In den angegebenen Zahlen sind alle Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann. Die Annahme basiert auf dem Kauf und Verkauf von Aktien auf dem Sekundärmarkt und beinhaltet daher nicht die Ausgabe- und Rücknahmegebühren auf dem Primärmarkt.

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 veranschaulichen die schlechteste, durchschnittliche und beste Wertentwicklung des Produkts in den letzten 5 Jahren. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten.

Anlage 10.000 CHF

Szenarien		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	Wenn Sie nach 5 Jahren (empfohlene Haltedauer) aussteigen
Stressszenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	7.700 CHF	5.380 CHF
	Jährliche Durchschnittsrendite	-23,0 %	-11,7 %
Pessimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	8.910 CHF	12.280 CHF
	Jährliche Durchschnittsrendite	-10,9 %	4,2 %
Mittleres Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	10.950 CHF	13.940 CHF
	Jährliche Durchschnittsrendite	9,5 %	6,9 %
Optimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	12.830 CHF	15.410 CHF
	Jährliche Durchschnittsrendite	28,3 %	9,0 %

Diese Tabelle zeigt, wie viel Sie über die empfohlene Haltedauer unter verschiedenen Szenarien zurückerhalten könnten, wenn Sie 10.000 CHF anlegen.

## Was geschieht, wenn der Hersteller des Dokuments nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Anleger dieses Produkts wird keinen finanziellen Verlust aufgrund eines Ausfalls von CACEIS (Switzerland) SA erleiden, da die Vermögenswerte des Anlageprodukts getrennt sind und von einer eventuellen Insolvenz des Herstellers nicht betroffen sind.

## Welche Kosten entstehen?

### Kosten im Zeitverlauf

Die Renditeminderung (Reduction of Yield – RIY) zeigt, wie sich die von Ihnen gezahlten Gesamtkosten auf die Anlagerendite, die Sie erhalten könnten, auswirken. In den Gesamtkosten sind einmalige, laufende und zusätzliche Kosten berücksichtigt. Die hier ausgewiesenen Beträge entsprechen den kumulierten Kosten des Produkts bei den verschiedenen Haltedauern. Sie beinhalten etwaige Vertragsstrafen bei vorzeitigem Ausstieg. Bei den angegebenen Zahlen wird davon ausgegangen, dass Sie 10.000 CHF anlegen. Diese Zahlen sind Schätzungen und können in Zukunft anders ausfallen. Die obige Tabelle basiert auf der Annahme, dass Anteile auf dem Sekundärmarkt gekauft und verkauft werden, und enthält daher keine Ausgabe- und Rücknahmegebühren auf dem Primärmarkt.

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. 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.

Anlage 10.000 CHF	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	Wenn Sie nach 5 Jahren (empfohlene Haltedauer) aussteigen
Gesamtkosten	80 CHF	570 CHF
Auswirkung auf die Rendite (RIY) pro Jahr	0,8 %	0,9 %

### Zusammensetzung der Kosten

Anlage von 10.000 CHF und jährliche Kosten, wenn Sie nach einem Jahr aussteigen.

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg	Einstiegskosten (bei Emission)	Auswirkung der Kosten, die Sie beim Einstieg in Ihre Anlage zahlen. Dies ist der Höchstbetrag, der Ihnen berechnet wird. Es kann sein, dass Sie weniger zahlen. Diese Kosten sind bereits im Preis enthalten, den Sie zahlen.	3,00 %	300 CHF
	Ausstiegskosten (bei Rücknahme)	Auswirkung der Kosten, die anfallen, wenn Sie bei Fälligkeit aus Ihrer Anlage aussteigen. Dies ist der Höchstbetrag, der Ihnen berechnet wird. Es kann sein, dass Sie weniger zahlen.	2,00 %	200 CHF
	Umtauschgebühren	Falls zutreffend. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Abschnitt „Umtausch“ des Prospekts.	keine	0 CHF
Laufende Kosten (pro Jahr)	Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	Die Auswirkungen der Kosten, die Sie jedes Jahr für die Verwaltung des Produkts und seine Investitionen zahlen. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf der Grundlage der tatsächlichen Kosten des letzten Jahres.	0,56 %	56 CHF
	Transaktionskosten	Die Auswirkungen 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.	0,25 %	25 CHF
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen	Erfolgsgebühren (und Carried Interest)	Nicht zutreffend	keine	0 CHF

Aus der vorstehenden Tabelle geht hervor, wie sich die verschiedenen Arten von Kosten jedes Jahr auf die Anlagerendite auswirken, die Sie am Ende der empfohlenen Haltedauer erhalten könnten und was die verschiedenen Kostenkategorien beinhalten.

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

Empfohlene Haltedauer: 5 Jahre

Dieses Produkt ist für mittelfristige Anlagen konzipiert. Sie müssen darauf vorbereitet sein, Ihre Anlage in dem Produkt mindestens 5 Jahre lang zu halten. Sie können jedoch während dieses Zeitraums jederzeit ohne Vertragsstrafe eine Rückerstattung Ihrer Anlage beantragen oder Ihre Anlage länger halten. Die Aktienklasse A-CHF des Produkts ist gemäß dem Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange („SIX“) notiert.

Die Aktionäre können die Rücknahme ihrer Aktien und die Auszahlung des Gegenwerts in bar zum Ende eines Geschäftsjahres unter Einhaltung einer Frist von zwölf Monaten beantragen. Die Immobilien-SICAV kann unter bestimmten Voraussetzungen Aktien, für die während des Geschäftsjahres ein Rücknahmeantrag gestellt wurde, vorzeitig zurückzahlen (siehe § 17 Ziff. 2 des Anlagereglements). Wenn der Aktionär eine vorzeitige Rücknahme seiner Aktien wünscht, muss er dies schriftlich im Rahmen des Rücknahmeantrags beantragen. Die ordentliche oder vorzeitige Rücknahme der Aktien erfolgt innerhalb von höchstens zwei Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahrs. Die Immobilien-SICAV gewährleistet einen regelmäßigen börslichen oder außerbörslichen Handel der Aktien über die Banque Cantonale Vaudoise.

## Wie kann ich mich beschweren?

Wenn Sie eine Beschwerde bezüglich dieses Produkts, des Herstellers des Dokuments oder der Person haben, die Sie beraten oder Ihnen dieses Produkt verkauft hat, können Sie sich zunächst an CACEIS (Switzerland) SA unter +41 58 261 94 00 oder auf dem Postweg an Route de Signy 35, CH-1260 Nyon wenden.

Falls Ihre Beschwerde nicht zufriedenstellend gelöst wird, werden die Anleger darauf hingewiesen, dass eine Beschwerde auch per E-Mail an LEGAL\_CH@caceis.com gerichtet werden kann.

## Sonstige zweckdienliche Angaben

Performance-Szenarien: Die aktuellen Performance-Szenarien, die monatlich aktualisiert werden, finden Sie auf der Website [www.caceis.ch](http://www.caceis.ch).

Wertentwicklungen in der Vergangenheit: Sie können die frühere Wertentwicklung der letzten 10 Jahre über die Website [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) herunterladen.

Die SICAV hat in den USA bei der Securities and Exchange Commission keinen Antrag auf Genehmigung des öffentlichen Angebots oder Verkaufs ihrer Aktien gemäß dem Securities Act of 1933 gestellt und wird dies auch in Zukunft nicht tun. Die SICAV ist und wird nicht gemäß dem Investment Company Act of 1940 in seiner geänderten Fassung registriert. Dieses Dokument darf nicht (i) in den Vereinigten Staaten von Amerika oder einem ihrer Territorien oder Besitzungen oder Regionen, die ihrer Gerichtsbarkeit unterliegen, (ii) oder an US-Personen gemäß der Definition im Securities Act von 1933 vertrieben werden und die Anteile der SICAV dürfen dort bzw. solchen Personen nicht angeboten, verkauft oder geliefert werden.

Dieses Basisinformationsblatt wird jährlich aktualisiert.