

# **EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV (DIE «IMMOBILIEN-SICAV»)**

Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) des Typs «Immobilienfonds» im Sinne der Art. 36ff und 58ff KAG (SICAV mit Teilvermögen)

## **VEREINFACHTER VERKAUFSPROSPEKT**

September 2022



Dieser vereinfachte Verkaufsprospekt enthält eine Zusammenfassung der wesentlichen Informationen über die Immobilien-SICAV. Die rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte sind im ausführlichen Verkaufsprospekt mit Anlagereglement und integrierter Satzung vollständig geregelt. Diese Dokumente regeln unter anderem die Rechte des Anlegers, die Rechte und Pflichten der Fondsleitung und der Depotbank sowie die Anlagepolitik der Immobilien-SICAV. Den Anlegern wird empfohlen, den ausführlichen Verkaufsprospekt zu lesen. Die Jahres- und Halbjahresberichte geben Informationen über die Vermögens- und Erfolgsrechnung. Diese Dokumente können kostenlos bei der Fondsleitung, der Depotbank und sämtlichen Vertriebsstellen angefordert werden.

## **1. Informationen über die Anlagen der Immobilien-SICAV**

### **1.1 Anlageziel**

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

### **1.2 Anlagepolitik**

Die Immobilien-SICAV bzw. ihre Teilvermögen investieren hauptsächlich in Immobilien und andere gemäss Anlagereglement zulässige Anlagen.

Die Immobilien-SICAV bzw. das Teilvermögen Swiss investiert sowohl in neue Bauprojekte oder Immobilien, die den aktuellsten Nachhaltigkeitsstandards entsprechen, als auch in bestehende Immobilien, die Verbesserungsmassnahmen erfordern.

Die Anlagepolitik ist im Kennungsbogen des Anlagereglements aufgeführt.

Der Verwaltungsrat der Immobilien-SICAV und der Anlageverwalter werden dafür Sorge tragen, dass die für jedes Teilvermögen auf der Grundlage des Kennungsbogens des Anlagereglements festgelegte spezifische Anlagestrategie so weit wie möglich verfolgt wird. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der Strategien bestimmten regulatorischen und rechtlichen Auflagen und Verfahren unterliegen kann, wie das Bewilligungsverfahren in der Schweiz für jeden Erwerb von Wohngebäuden. Die Immobilien-SICAV, ihr Verwaltungsrat, die Fondsleitung und der Anlageverwalter können keinerlei Zusicherung geben, dass die zuständigen Kantonsbehörden und/oder Bundesbehörden bestätigt haben, dass die Wohnimmobilien, deren Erwerb von der Immobilien-SICAV in Betracht gezogen würde, keiner Besteuerung unterliegen.

Die Immobilien-SICAV setzt Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Zins- und Wechselkursen ein.

### **1.3 Risikoprofil der Immobilien-SICAV**

Die Immobilien-SICAV und ihre Teilvermögen unterliegen den folgenden Hauptrisiken: Abhängigkeit von der Konjunkturentwicklung, Änderungen des Angebots und der Nachfrage auf dem Schweizer Immobilienmarkt, begrenzte Liquidität auf dem Schweizer Immobilienmarkt insbesondere bei grossen Immobilienprojekten, Abweichung der Kapitalmarktzinsen von den Hypothekenzinsen, subjektive Einschätzung der Gebäude, Risiken in Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden, Umweltrisiken (z. B. kontaminierte Standorte), Unsicherheit über die Entwicklung der Wettbewerbssituation auf dem Immobilienmarkt, Gesetzesänderungen und Änderungen bei Vorschriften, mögliche Interessenkonflikte. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass eine Erhöhung der Aktienkurse nicht auf eine ähnliche Entwicklung in der Zukunft hindeutet.

#### **Management des Nachhaltigkeitsrisikos:**

Die Immobilien-SICAV steuert die Nachhaltigkeitsrisiken, insbesondere die Risiken des Klimawandels und die Risiken, die sich aus der Nachhaltigkeitspolitik ergeben.

#### **Risiken des Klimawandels:**

Die Risiken des Klimawandels werden mittels einer Strategie gesteuert, die darauf abzielt, die Nachhaltigkeit des Gebäudebestands zu verbessern oder in neue Bau- oder Gebäudeprojekte zu investieren, die den neuesten Nachhaltigkeitsstandards entsprechen. Um dies zu erreichen, setzt die Immobilien-SICAV eine Politik um, die Nachhaltigkeitsaspekte sowohl beim Erwerb der Immobilien als auch bei der Verwaltung der bestehenden Immobilien mithilfe von Optimierungs- und Renovierungsmassnahmen und mithilfe von Performanceindikatoren, die zuvor aufgeführt sind, berücksichtigt.

#### **Risiken aufgrund der Nachhaltigkeitspolitik:**

Die Daten, die zur Messung der Ziele oder zur Bewertung der Immobilien benötigt werden, werden hauptsächlich von Drittdienstleistern erhoben. Die mit diesem Prozess verbundenen Risiken sind also im Wesentlichen das Risiko der Abhängigkeit von Drittunternehmen, das Risiko der Einstellung der Zusammenarbeit mit dem Drittunternehmen und das Risiko fehlerhafter Daten. Diese Risiken werden im Rahmen von Verträgen mit den Drittunternehmen gesteuert. Darüber hinaus kann jede Änderung des regulatorischen Rahmens, wie die immer strengeren Umweltgesetze, erhebliche Auswirkungen auf den Betrieb, die Kosten und die Rentabilität der Immobilien-SICAV haben.

#### **Management der physischen Risiken:**

Physische Risiken, wie das Erdbebenrisiko, das Hochwasserrisiko, das Vorhandensein von Radon oder schädlichen Stoffen auf dem Grundstück und im Gebäude (z. B. Asbest) werden beim Erwerb gesteuert und erforderlichenfalls durch geeignete Massnahmen wie die Versicherung von durch Erdbeben oder Asbestsanierung verursachten Schäden geregelt.

#### **Management des Liquiditätsrisikos:**

Die Immobilien-SICAV gewährleistet ein angemessenes Liquiditätsmanagement. Die Immobilien-SICAV bewertet die Liquidität des Investmentfonds in regelmässigen Abständen anhand verschiedener von ihr dokumentierter Szenarien. Die Immobilien-SICAV kann auf die Berücksichtigung verschiedener Szenarien verzichten, wenn das Nettovermögen der SICAV nicht mehr als 25 Millionen Schweizer Franken beträgt.

Die Immobilien-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 Rückkaufanträgen. 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 (Rückkaufhäufigkeit, Kündigungsfrist usw.), Ansätze mit mehreren Kriterien zur Bewertung der Liquidität und Alarmschwellen.

### **1.4 Aktienklassen**

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses vereinfachten Verkaufsprospekts verfügt die Immobilien-SICAV über zwei Aktienklassen mit folgenden Bezeichnungen: «A-CHF» (ausschüttende Aktienklasse) und «B-CHF» (thesaurierende Aktienklasse).

### **1.5 Politik zur Ertragsverwendung**

Ausschüttende Aktienklasse «A-CHF»: Der Nettoertrag des Teilvermögens wird jährlich je Aktienklasse spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in Schweizer Franken an die Aktionäre ausgeschüttet.

Thesaurierende Aktienklasse «B-CHF»: Das Nettoeinkommen des Teilvermögens jährlich für jede Aktienklasse auf diese zur Reinvestition verteilt.

## **2. Wirtschaftliche Informationen**

### **2.1 Vergütungen und Nebenkosten**

**Vergütungen und Nebenkosten direkt zulasten des Anlegers beim Kauf und der Rücknahme von Anteilen (in % des Nettovermögen des Fonds):**

	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Maximaler Ausgabeaufschlag (des NIW)	3%	3%	3%
Maximaler Rücknahmeabschlag (des NIW)	2%	2%	2%
Nebenkosten bei Ausgabe und Rückkauf	siehe §18 Anlagereglements		

## Vom Fondsvermögen abgezogene Vergütungen und Nebenkosten

	2020	2021	2022
Verwaltungsgebühr der Immobilien-SICAV (für die Verwaltung und den Vertrieb der Teilvermögen verwendet)	0,77 %	0,77 %	0,77 %
Fondsleitungsgebühr (Maximal und p.a auf den NIW)	0,18 %	0,18 %	0,18 %
Gebühr der Depotbank (Maximal und p.a auf den NIW)	0,05 %	0,05 %	0,05 %
Sonstige Vergütungen und Nebenkosten	Siehe §19 des Anlagereglements		

Im Rahmen der Vergütung für den Vertrieb von Anteilen an kollektiven Kapitalanlagen können die Immobilien-SICAV und ihre Beauftragten gemäss den Bestimmungen im Prospekt Rückvergütungen auszahlen und Rabatte gewähren, um die vom Anleger zu tragenden Kosten und Aufwendungen für die kollektive Kapitalanlage bzw. ihre Teilvermögen zu reduzieren.

### 2.2 Vereinbarungen über Retrozessionen von Provisionen («commission sharing agreements») und Provisionen in Naturalien («soft commissions»)

Die Immobilien-SICAV hat keine Vereinbarung zur Rückvergütung von Gebühren («Commission Sharing Agreements») geschlossen.

Die Immobilien-SICAV hat keine Vereinbarungen über «Soft Comissions» abgeschlossen.

### 2.3 Geltende Steuervorschriften die Immobilien-SICAV betreffend

Die Immobilien-SICAV unterliegt dem schweizerischen Recht. Infolgedessen unterliegt die Immobilien-SICAV weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilien-SICAV, die direkt Immobilien halten. Gemäss Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer sind Erträge aus direkt gehaltenen Immobilien vom Teilvermögen selbst zu versteuern und der Aktionär ist von dieser Besteuerung befreit. Auch Kapitalgewinne aus dem direkten Besitz von Immobilien sind nur vom Teilvermögen zu versteuern.

Die vollständige Rückzahlung der Eidgenössischen Verrechnungssteuer auf die inländischen Erträge des Teilvermögens kann von der Immobilien-SICAV beantragt werden.

Im Ausland erzielte Einkünfte und Kapitalerträge können ggf. den im Anlageland gültigen Steuerermässigungen unterliegen. Soweit möglich wird für solche Steuern von der Immobilien-SICAV mit Berufung auf Doppelbesteuerungs- oder entsprechende Abkommen für in der Schweiz ansässige Aktionäre die Rückzahlung beantragt.

### 2.4 Anwendbare Steuervorschriften (für die Aktionäre der Immobilien-SICAV)

Die Ertragsausschüttungen des Teilvermögens (an in der Schweiz und im Ausland ansässige Aktionäre) unterliegen der Eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) in Höhe von 35 %. Die Kapitalerträge und -gewinne aus dem direkten Besitz von Immobilien sowie die Kapitalgewinne aus Beteiligungen und sonstigen per Kupon ausgeschütteten Vermögenswerten unterliegen nicht der Verrechnungssteuer.

Die in der Schweiz ansässigen Aktionäre können die Rückzahlung der einbehaltenen Verrechnungssteuer per Angabe des entsprechenden Ertrages auf ihrer Steuererklärung oder per Einreichung eines getrennten Rückzahlungsantrages beantragen.

Die im Ausland ansässigen Aktionäre können die einbehaltene Verrechnungssteuer gemäss dem

gegebenenfalls zwischen der Schweiz und ihrem jeweiligen Wohnsitzland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Sollte es kein solches Doppelbesteuerungsabkommen geben, kann die einbehaltene Verrechnungssteuer nicht erstattet werden.

Die Erklärungen hinsichtlich der Besteuerung basieren auf der derzeit geltenden Rechtslage und Rechtspraxis. Änderungen der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Bestimmungen und der Praxis der Steuerbehörde bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Folgen für die Aktionäre beim Halten, Kaufen und Verkaufen von Aktien unterliegen den Steuervorschriften im Wohnsitzland des Aktionärs. Die steuerlichen Auswirkungen für die Aktionäre können somit je nach Land unterschiedlich sein. Die an einer Anlage interessierten Personen sind daher gehalten, sich bei ihrem Steuerberater oder ihrem Treuhänder über die sie betreffenden steuerlichen Auswirkungen informieren. Die Immobilien-SICAV kann auf keinen Fall für die einzelnen steuerlichen Auswirkungen für die Aktionäre im Zusammenhang mit dem Kauf, dem Verkauf oder dem Halten von Aktien der Teilvermögen der Immobilien-SICAV haftbar gemacht werden.

Diese Immobilien-SICAV wurde in Bezug auf die Informationen zu Finanzkonten zum Zwecke des automatischen Informationsaustauschs im Sinne des gemeinsamen Meldestandards (CRS) der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung als nicht meldendes Finanzinstitut (OECD) qualifiziert.

### **3. Kotierung und Handel**

#### **3.1 Preisveröffentlichung**

Die Preisveröffentlichung erfolgt für alle Aktienklassen bei jeder Ausgabe und jedem Rückkauf von Aktien, mindestens jedoch einmal monatlich am dritten Freitag des Monats in Le Temps.

Weitere Veröffentlichungen finden in der FOSC und der Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)) statt.

#### **3.2 Bedingungen für Ausgabe und Rückkauf von Aktien und den Handel**

Die Immobilien-SICAV gewährleistet den regelmässigen Handel mit Aktien des Teilvermögens über die Waadtländer Kantonbank, Lausanne (Depotbank).

Die Ausgabe von Aktien ist jederzeit möglich. Sie kann nur tranchenweise erfolgen. Die Immobilien-SICAV legt fest, wie viele neue Aktien ausgegeben werden sollen, welches Bezugsverhältnis für die vorhandenen Aktionäre gelten soll, nach welchem Verfahren die Vorzugsaktien gezeichnet werden können und welche sonstigen Bedingungen in einem separaten Ausgabeprospekt genannt werden.

Die Aktionäre können jeweils zum Ende eines Rechnungsjahres mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten den Rückkauf ihrer Aktien und deren Barrückzahlung beantragen. Die ordentliche Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres. Die Bedingungen und Modalitäten einer vorzeitigen Rückzahlung werden im Verkaufsprospekt und im Anlagereglement geregelt.

Für die Ausgabe berechnet sich der Ausgabekurs der Aktien wie folgt: im Hinblick auf die Ausgabe berechneter Nettoinventarwert plus dem Teilvermögen durch die Anlage des eingezahlten Betrags durchschnittlich verursachte Nebenkosten (Handänderungssteuer, Notargebühren, marktübliche Courtage, Provisionen, Gebühren etc.) plus Ausgabeaufschlag.

Für den Rückkauf berechnet sich der Rückkaufkurs der Aktien wie folgt: im Hinblick auf den Rückkauf berechneter Nettoinventarwert minus durchschnittliche Nebenkosten, die dem Teilvermögen durch den Verkauf des den zurückgekauften Aktien entsprechenden Anlagenanteils entstehen, minus Rückkaufgebühr.

Ausgabe- und Rückkaufkurs werden auf CHF 0,01 gerundet. Die Zahlung erfolgt jeweils zwei Arbeitstage nach dem Bewertungstag (Valuta 2 Tage).

#### 4. Kurze Präsentation der Immobilien-SICAV

Gründungsdatum der Immobilien-SICAV (nach schweizerischem Recht)	9. Dezember 2010
Gesellschaftssitz	rue de Hesse 18 CH – 1204 Genf
Teilvermögen	Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Unternehmerteilvermögen
Rechnungsjahr	vom 1. April bis 31. März
Rechnungseinheit	Schweizer Franken («CHF»)
Dauer der SICAV	Unbegrenzt
Unternehmeraktionär der SICAV	Edmond de Rothschild (Suisse) S.A. Rue de Hesse 18 CH - 1204 Genf
Fondsleitung	CACEIS (Switzerland) SA Route de Signy 35 CH - 1260 Nyon
Verwalter (in Delegation der Fondsleitung)	Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA Rue du Rhône 30 CH - 1204 Genf
Depotbank und Market Maker	Waadtländer Kantonalbank Place St-François 14 CH – 1003 Lausanne
Vertriebsstelle (in Delegation der Fondsleitung)	Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA Rue du Rhône 30 CH - 1204 Genf
Revisionsstelle/Prüfgesellschaft	KPMG SA Esplanade du Pont-Rouge 6 CH - 1212 Grand-Lancy
Aufsichtsbehörde	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, Bern

Der Verkaufsprospekt mit Anlagereglement und integrierter Satzung, der vereinfachte Verkaufsprospekt sowie die Jahres- oder Halbjahresberichte können kostenlos am Sitz der Immobilien-SICAV, der Fondsleitung und bei allen Vertriebsstellen angefordert werden.

## 5. Das Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss

### 5.1 Merkmale

Valorenummer	A-CHF: 12423800
ISIN	A-CHF: CH0124238004
Kotierung/Handel	A-CHF: SIX Swiss Exchange
Referenzwährung	CHF
Angebotene Aktienklasse	A-CHF

### 5.2 Anlageziel und Anlagepolitik

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

Das Teilvermögen strebt den Aufbau eines nachhaltigen Portfolios an, das bei der Verwaltung des Fonds, seiner Vermögenswerte und der Stakeholder ökologische, gesellschaftliche und unternehmerische Aspekte berücksichtigt.

Zur Erreichung der Anlageziels investiert das Teilvermögen im Gesamtgebiet der Schweiz sowohl in Wohnimmobilien, Immobilien mit gemischter Nutzung als auch in Gewerbeimmobilien.

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.

Der Teilfonds investiert sowohl in neue Bauprojekte oder Immobilien, die den aktuellsten Nachhaltigkeitsstandards entsprechen, als auch in bestehende Immobilien, die Verbesserungsmaßnahmen erfordern.

Das Teilvermögen darf sein Vermögen in folgende Anlagen investieren:

- a) Gebäude und Nebenobjekte Als Gebäude gelten:
- Wohnhäuser
  - Liegenschaften mit ausschliesslicher oder überwiegend gewerblicher Nutzung, wobei der gewerblich genutzte Teil der Immobilie überwiegt, wenn der Ertrag daraus mindestens 60 % des Liegenschaftsertrages ausmacht (Gewerbeimmobilie);
  - Bauten mit gemischter Nutzung, die sowohl Wohn- als auch kommerziellen Zwecken dienen. Eine gemischte Nutzung liegt vor, wenn der Ertrag des kommerziellen Anteils mehr als 20 %, aber weniger als 60 % des Liegenschaftsertrages ausmacht;
  - Stockwerkeigentum;
  - Bauland (einschliesslich Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; die unbebauten Grundstücke müssen ausgestattet und sofort baureif sein;
  - Baurechtsgrundstücke

Die übliche Eigentümergeinschaft der Gebäude ist berechtigt, sofern die Immobilien-SICAV einen überwiegenden Einfluss ausüben kann, d. h. wenn sie über die Mehrheit der Eigentumsanteile und der Stimmen verfügt.

- b) Anteile an anderen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Unternehmen oder Immobilien-Investmentzertifikaten, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt, der der Öffentlichkeit offen steht, gehandelt werden.

- c) Ausländische Immobilienwerte, wenn ihr Verkehrswert hinlänglich geschätzt werden kann
- d) Pfandbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
- e) Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, wenn ihr einziger Zweck der Kauf und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung ihrer Immobilien ist, und Forderungen gegen solche Gesellschaften, sofern das Teilvermögen mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen hält.

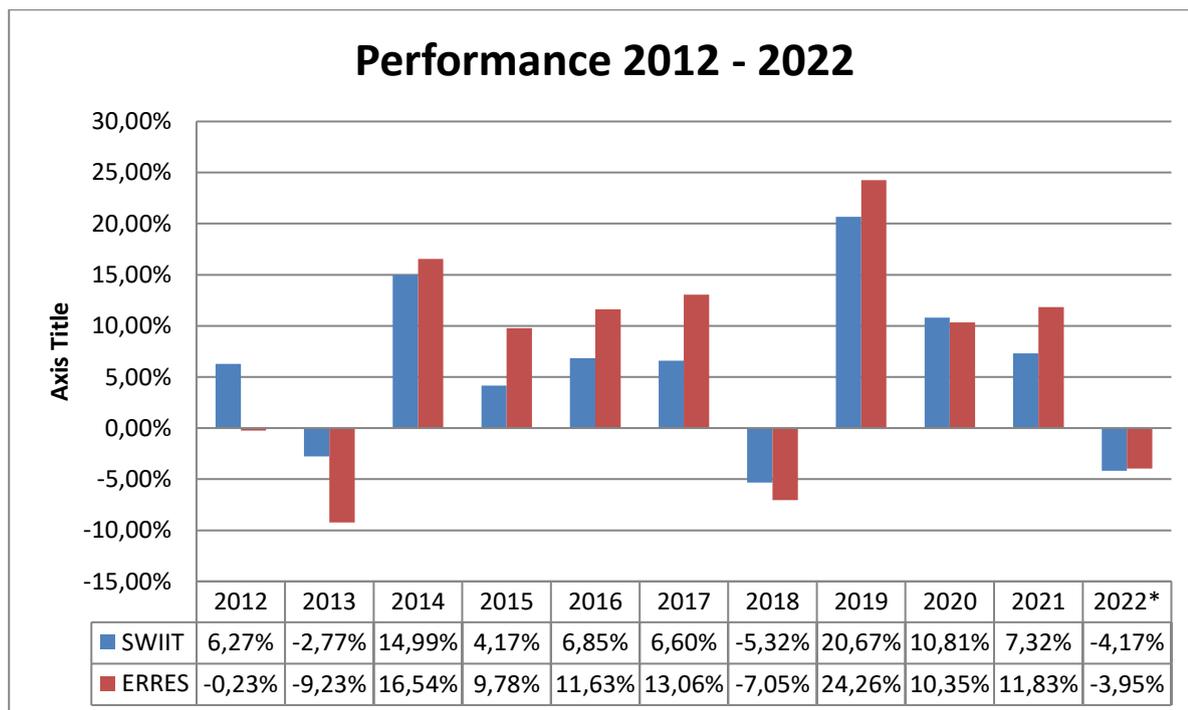
Das Teilvermögen kann im Auftrag eines Teilvermögens Gebäude errichten lassen. In diesem Fall kann es, während der Dauer der Vorbereitung, des Baus oder der Sanierung der Gebäude, der Gewinn- und Verlustrechnung des Teilvermögens Bauzinsen in Höhe des marktüblichen Zinssatzes für Baugrundstücke und angefangene Bauten gutschreiben; die Investitionskosten dürfen jedoch nicht den geschätzten Verkehrswert übersteigen.

Vorbehaltlich § 19 des Anlagereglements kann das Teilvermögen Aktien oder Anteile von Zielfonds erwerben, die direkt oder indirekt durch die Person oder die Gesellschaft verwaltet werden, der die Anlageentscheidungen übertragen wurden (Vermögensverwalter), oder die durch eine Person oder Gesellschaft verwaltet werden, die im Rahmen einer gemeinsamen Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung mit diesem Vermögensverwalter verbunden sind.

### 5.3 Standardprofil der Anleger

Dieses Teilvermögen ist für Aktionäre mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont geeignet, die vor allem ein regelmässiges Einkommen erzielen möchten. Die Aktionäre können zeitweilige Fluktuationen des Börsenkurses der Aktien des Teilvermögens zulassen und sind nicht von der Realisierung der Anlage abhängig.

### 5.4 Performance



\*vom 31. Dezember 2021 bis zum 31. März 2022

Die Performance in der Vergangenheit stellt keine Garantie für aktuelle oder zukünftige Ergebnisse dar. Darüber hinaus berücksichtigen die Performancedaten keine Provisionen und Gebühren, die bei der

Ausgabe und dem Rückkauf von Aktien anfallen.

Vergleichsindex: SXI Real Estate Funds Broad TR

### 5.5 Total Expense Ratio (TER)

Jahre (Rechnungsabschluss per 31. März)	2019–2020	2020–2021	2021–2022
TER <sub>REF</sub> GAV:	0,70 %	0,68 %	0,61 %
TER <sub>REF</sub> MV:	0,79 %	0,79 %	0,68 %

TER<sub>REF</sub> GAV: TER<sub>Real Estate Funds</sub> Gross Asset Value

TER<sub>REF</sub> MV: TER<sub>Real Estate Funds</sub> Market Value