

Angebotsunterlagen

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

(die «Immobilien-SICAV»)

Aktienemission der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss gegen Bezugsrechte

Am 28. Oktober 2015 hat der Verwaltungsrat der Immobilien-SICAV die Ausgabe von höchstens **742'502 Aktien**

A-CHF des Teilfonds Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss («Teilfonds Swiss»)

beschlossen. Mit dieser Emission steigt die Anzahl Aktien von 5'940'017 auf maximal 6'682'519.

Die neuen Aktien werden prioritär den Inhabern der bestehenden Aktien zur Zeichnung angeboten. Falls die Inhaber der bestehenden Aktien ihre Bezugsrechte nicht zur Gänze ausüben bzw. ihre Bezugsrechte teilweise oder vollumfänglich verkaufen, können sich neue Anleger durch Zeichnung zum im Folgenden genannten Zeichnungspreis zuzüglich der gegebenenfalls anfallenden Kosten für die in diesem Zusammenhang üblicherweise erforderlichen Bezugsrechte an dieser Kapitalerhöhung beteiligen.

Nicht gezeichnete Aktien werden nicht ausgegeben; der Umfang der Emission wird entsprechend gekürzt. Die SICAV behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Zeichnungsfrist die nicht gezeichneten Aktien zu den bestmöglichen Marktbedingungen bei der Depotbank bzw. bei Dritten zu platzieren.

Nach Ablauf der Zeichnungsfrist veröffentlicht die Immobilien-SICAV die Anzahl effektiv ausgegebener Aktien.

Die Aktien werden zu folgenden Bedingungen zur Zeichnung angeboten:

Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist dauert vom **23. November bis zum 4. Dezember 2015 um 12.00 Uhr**.

Nicht innerhalb der Zeichnungsfrist ausgeübte Bezugsrechte verfallen wertlos und ohne Ersatz. Die Ausübung des Bezugsrechts ist unwiderruflich.

Bezugsverhältnis

Jeder bestehenden Aktie wird ein Bezugsrecht zugeordnet. Für 8 bestehende Aktien erhält der Anleger das Recht, eine (1) neue Aktie des Teilfonds Swiss gegen Barzahlung zu erwerben.

Ausgabepreis

CHF 109.90 je neue Aktie. Der Ausgabepreis wurde gemäss Anlagereglement festgesetzt. Er basiert auf dem auf den 11. Dezember 2015 extrapolierten Nettoinventarwert per 30. September 2015 und berücksichtigt die Wertschwankungen der Liegenschaften, eine Beteiligung am laufenden Ertrag (d. h. für die Zeitspanne vom 1. April bis am 11. Dezember 2015), die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notarkosten, Steuern, marktübliche Courtagen, Kommissionen, etc.), die dem Teilfonds Swiss durch die Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, und enthält die Ausgabekommission von maximal 5% gemäss Fondsprospekt.

Zuteilung der Bezugsrechte

Die Zuteilung der Bezugsrechte erfolgt am 20. November 2015 (nach Handelsschluss), die Aktien werden ab dem 23. November 2015 ex Bezugsrechte gehandelt.

Ausübung der Bezugsrechte

Bei Anlegern, deren Aktien bei einer Bank in offenem Depot gehalten werden, werden die Bezugsrechte direkt auf das Konto gebucht. Die Anleger übermitteln ihre Aufträge zur Ausübung von Bezugsrechten gemäss den Instruktionen ihrer Bank. Es können nur ganze Aktien gezeichnet werden (keine Aktienbruchteile).

Handel der Bezugsrechte

Die Bezugsrechte werden vom **23. November bis am 2. Dezember 2015 um 17.15 Uhr** an der SIX Swiss Exchange gehandelt.

Der Preis, zu welchem der Handel an der SIX Swiss Exchange erfolgt, wird von den Schwankungen des Angebots und der Nachfrage bestimmt. Es kann keine Gewähr abgegeben werden, dass sich in der genannten Frist ein aktiver und dynamischer Markt für Bezugsrechte entwickelt. Es kann keine Gewähr für den Kurs der Bezugsrechte abgegeben werden. Der Handel erfolgt in Schweizer Franken.

Liberierung

Die Liberierung der neuen Aktien erfolgt am **11. Dezember 2015**.

Verkaufsrestriktionen

Es wurden keinerlei Massnahmen ergriffen, um die Aktien des Teilfonds Swiss zu registrieren oder zuzulassen oder auf andere Art ein öffentliches Angebot der Aktien in anderen Hoheitsgebieten als der Schweiz zu ermöglichen. Für die betroffenen Länder gelten die allgemeinen Verkaufsrestriktionen; zudem gelten die besonderen Verkaufsrestriktionen für die Vereinigten Staaten bzw. «US Persons».

Das Angebot, der Verkauf und die Lieferung der Aktien der Immobilien-SICAV (i) in den Vereinigten Staaten von Amerika oder einem ihrer Hoheits- oder Herrschaftsgebiete oder ihrer Rechtsprechung unterstehenden Gebiete, sowie (ii) an «US Persons» gemäss dem US-amerikanischen Securities Act von 1933 bzw. dem Steuerrechte der Vereinigten Staaten von Amerika sind untersagt.

Die Immobilien-SICAV kann den Verkauf, die Überlassung sowie die Übertragung von Aktien an natürliche oder juristische Personen in bestimmten Ländern oder Hoheitsgebieten untersagen.

Anleger, die ausserhalb der Schweiz in einem Land wohnen, in welchem die Aktien nicht angeboten, verkauft, erworben oder geliefert werden dürfen, tragen die ausschliessliche Verantwortung dafür, sich bei einem unabhängigen persönlichen Berater oder den zuständigen Behörden zu erkundigen, ob sie sich an der betreffenden Transaktion beteiligen können bzw. weitere Auskünfte zu allenfalls erforderlichen spezifischen Formalitäten einzuholen.

Weitere Angaben zu den Verkaufsrestriktionen für Anleger finden sich im aktuellen Prospekt der Immobilien-SICAV. Er ist kostenlos auf Anfrage bei der Immobilien-SICAV sowie der Fondsleitung, CACEIS (Switzerland) SA, Route de Signy 35, 1260 Nyon, erhältlich.

Kotierung/Handel der Aktien

Die Kotierung aller gemäss dem Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange neu auszugebenden Aktien wurde beantragt und genehmigt und wird am **11. Dezember 2015 stattfinden**. Der Handel erfolgt in Schweizer Franken.

Der Kurswert der Aktien schwankt durch Angebots- und Nachfrageeffekte; er kann über dem Nettoinventarwert (NIW) oder unter diesem Wert liegen (Agio bzw. Disagio).

Verwendung des Erlöses

Der Erlös aus der Ausgabe der Aktien dient zur Fortführung der strategischen Ankäufe von Wohn- und Gewerbeliegenschaften zur Ergänzung der Bestände der Immobilien-SICAV durch Liegenschaften mit angemessener Rendite im Rahmen der definierten Strategie.

Termine und Fristen

Zeichnungsfrist für neue Aktien: **vom 23. November bis zum 4. Dezember 2015 um 12.00 Uhr**

Handel der Bezugsrechte: **vom 23. November bis zum 2. Dezember 2015 um 17.15 Uhr**

Valutadatum für die Liberierung der neuen Aktien: **11. Dezember 2015**

Kotierung der neuen Aktien: **11. Dezember 2015**

Valorennummer und ISIN-Code:

	Aktien des Teilfonds Swiss	Bezugsrechte
Valorennummer	12423800	30071326
ISIN-Code:	CH0124238004	CH0300713267

Dokumentation

Die vorliegenden Angebotsunterlagen sowie der Kotierungsprospekt mit integrierten Statuten und Anlagereglement sowie die durch Verweis in den Prospekt aufgenommenen jüngsten Jahres- und Halbjahresberichte stellen den Emissionsprospekt der neuen Aktien des Teilfonds Swiss dar.

Der Kotierungsprospekt mit integrierten Statuten und Anlagereglement, der vereinfachte Prospekt, die Jahres- und Halbjahresberichte der SICAV, eine Liste der auf Rechnung der SICAV im Verlauf des Geschäftsjahres vorgenommenen An- und Verkäufe sowie sämtliche weiteren Angaben im Sinne von Art. 41 des Kotierungsreglements können kostenlos bei der Immobilien-SICAV bezogen werden.

Disclaimer

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV (die «SICAV»), Genf, ist eine fremdverwaltete Investmentgesellschaft mit variablem Kapital nach Schweizer Recht der Kategorie «Immobilienfonds» im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG). Die SICAV hat die Administration, die Leitung und den Vertrieb der Gesellschaft der CACEIS (Switzerland) SA, Nyon, in ihrer Funktion als Fondsleitung anvertraut. Diese hat die Anlageverwaltung der SICAV sowie den Vertrieb der Aktien der SICAV an die Edmond de Rothschild (Suisse) SA in Genf delegiert und diese zur Untervergabe des Vertriebs ermächtigt. Die Banque Cantonale Vaudoise in Lausanne fungiert als Depotbank der SICAV. Zeichnungen sind nur auf Basis des aktuellen Verkaufsprospektes mit integriertem Anlagereglement und Statuten, des vereinfachten Prospektes und des letzten Jahresberichtes bzw. Halbjahresberichtes gültig, falls dieser aktueller ist. CDiese Dokumente können am Sitz der SICAV, Edmond de Rothschild (Suisse) SA, rue de Hesse 18, 1204 Genf, sowie bei CACEIS (Switzerland) SA, Route de Signy 35, 1260 Nyon und gegebenenfalls bei Zweitvertriebsstellen kostenlos bezogen werden. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen sind rein informativer Natur. Sie stellen weder eine Anlageberatung noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf einer Anlage oder zur Tätigkeit anderer Transaktionen in Zusammenhang mit der SICAV dar. Diese Informationen stellen auch keine öffentliche Werbung, kein Angebot und keine Aufforderung zur Zeichnung von Aktien der SICAV dar. Die SICAV, CACEIS (Switzerland) SA und Edmond de Rothschild (Suisse) SA übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit des vorliegenden Dokumentes und lehnen jegliche Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben können. Die in diesem Dokument geäußerten Meinungen sind diejenigen der SICAV. Es wird jedem Anleger empfohlen, unter Beizug eines unabhängigen Finanzberaters den Inhalt der im vorliegenden Dokument enthaltenen Informationen daraufhin zu prüfen, ob diese mit seiner persönlichen Situation vereinbar sind, unter Berücksichtigung seiner Anlageziele, seines Anlageprofils und seiner persönlichen, finanziellen, reglementarischen und steuerlichen Verhältnisse. Mit

jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Historische Renditeangaben und Finanzmarktszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Eventuelle Performance-Angaben in diesem Dokument berücksichtigen nicht die bei der Ausgabe und der Rücknahme von Anteilen der SICAV erhobenen Kommissionen und Kosten. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der SICAV weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden.

Das Anlageziel jedes Teilfonds besteht im Wesentlichen darin, langfristig die Kapitalsubstanz zu erhalten und angemessene Erträge auszuschütten. Der Verwaltungsrat der SICAV und ihr Anlageverwalter verfolgen, soweit möglich, die für jeden Teilfonds auf Basis der Produktbeschreibungen zum Anlagereglement erstellte spezifische Anlagestrategie. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der Strategien unter aufsichtsrechtliche und andere rechtliche Auflagen und Verfahren fallen kann, wie etwa die Zulassungsvorschriften beim Erwerb von Wohnliegenschaften in der Schweiz. Die SICAV, ihr Verwaltungsrat, die Fondsleitung und der Anlageberater können somit keine Gewähr, hinsichtlich der Nichtunterstellung der von der Immobilien-SICAV zu erwerbenden Wohnliegenschaften seitens der zuständigen kantonalen und/oder Bundesbehörden, übernehmen. Dieses Dokument richtet sich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbieten. Insbesondere hat die SICAV bei der «Securities and Exchange Commission» der Vereinigten Staaten keinen Zulassungsantrag für das Angebot oder den öffentlichen Verkauf ihrer Aktien gemäss dem «Securities Act of 1933» gestellt und wird auch in Zukunft keine Zulassung beantragen. Die SICAV ist nicht und wird nicht gemäss dem «Investment Company Act of 1940» in der jeweils geltenden Fassung registriert. Dieses Dokument darf weder in den Vereinigten Staaten von Amerika noch in jeglichen dazugehörigen Territorien, Besitztümern oder Gebieten, die ihrer Hoheit unterstehen, vertrieben werden.