

# EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV

## «Diversifizieren Sie Ihre Allokation in Schweizer Immobilien»

Die Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss legt schweizweit in Immobilien an. Die Anlagestrategie des Fonds zielt auf stabile Mieterträge aus den von ihm gehaltenen Immobilien ab, ergänzt durch strategische Wertschöpfung über Kapitalgewinne. Das Portfolio ist in erster Linie auf Wohnliegenschaften ausgerichtet, des Weiteren wird in Geschäftsliegenschaften (v. a. Bürogebäude) angelegt. Die Grösse der Objekte bewegt sich zwischen CHF 5 Mio. und CHF 60 Mio. Zur Vermeidung jeglicher Risikokonzentration diversifiziert das Portfolio sowohl nach Kantonen als auch nach Art der Anlagen.

### IN KÜRZE

- ▶ Ausschliesslich im Schweizer Immobilienmarkt engagierte SICAV
- ▶ Zusätzliche Diversifikationsmöglichkeit im Rahmen einer globalen Allokation
- ▶ Steuervorteile gegenüber Direktanlagen in Immobilien
- ▶ Zwischen Wohn- und Gewerbeliegenschaften diversifiziertes Portfolio
- ▶ Die Erfahrung eines anerkannten Immobilienanlegers

### ANLAGEKLASSE MIT DIVERSIFIKATIONSEFFEKT

Die Anlageklasse Immobilien zeichnet sich durch attraktive Renditen aus und wird von zahlreichen institutionellen und privaten Anlegern genutzt. Die Fähigkeit, selektiv vorzugehen und rasch zu reagieren, ist essenziell, um dieses Anlageuniversum möglichst effizient zu nutzen; nicht zuletzt, da sich der Anlageprozess im heutigen Umfeld einigermaßen komplex gestaltet (Preisanstieg, ausgeprägter Nachfrageüberhang, rasche Ausführung).

### STEUERLICH ATTRAKTIV

Das Produkt ist steuerlich vorteilhaft ausgestaltet. Anders als die meisten anderen Schweizer Immobilienfonds, welche ihre Immobilien über Gesellschaften halten, werden sämtliche Erträge und Gewinne aus dem Immobiliengeschäft direkt auf Ebene der SICAV besteuert. Für die SICAV gelten im Vergleich zu Privatanlegern oder juristischen Personen mit Immobilienbesitz vorteilhaftere Steuersätze. So beträgt z. B. der Satz für die direkte Bundessteuer bei einer SICAV 4,25%, bei juristischen Personen 8,5% und bei Privaten 11,5%. Die Immobilienerträge und das Immobilienvermögen von Aktionären mit Wohnsitz in der Schweiz sind somit steuerbefreit.

### EIN ANERKANNTER IMMOBILIENANLEGER

Die SICAV wird von OROX Asset Management SA (“OROX“), im Auftrag der Verwaltungsgesellschaft CACEIS (Switzerland) SA verwaltet. FINMA bewilligte OROX ist eine Tochtergesellschaft der Gruppe Edmond de Rothschild. An der Schnittstelle von Immobilien und Finanzen besteht OROX aus ein Team von dynamischen und kompetenten Fachleuten, die Immobilienportfolios in der Schweiz für die von ihr verwalteten kollektiven Anlagen und für dritte Kunden - institutionelle und private - aufbauen und bewerten. Orox verfügt über ausgewiesenes technisches Fachwissen und ein umfassendes Netzwerk von Leistungsträgern und Partnern in der ganzen Schweiz. So kann sie einerseits hochwertige Dienstleistungen anbieten und andererseits alle Opportunitäten frühzeitig erkennen. Der Verwaltungsrat der SICAV besteht aus sechs für die Aufsicht zuständigen Mitgliedern.

## ANLAGESTRATEGIE MIT AUSGEPRÄGTER WERTSCHÖPFUNG

Das Portfolio legt in drei Arten von Immobilien an:

- ▶ **Wohnliegenschaften:** Die bevorzugten Zielobjekte liegen in grossen städtischen Zentren oder an verkehrstechnisch gut erschlossenen Standorten in der Peripherie. Ferner achten wir bei der Anlage auf preisgünstige Mieten, welche eine rasche Weitervermietungen ermöglichen und eine zukünftige Erhöhung des Mietzinses in Aussicht stellen.
- ▶ **Gewerbeliegenschaften:** Das Managementteam konzentriert sich in erster Linie auf Anlageobjekte, die mittel- oder langfristig an etablierte Unternehmen vermietet sind. Die Mieterschaft sollte nach Möglichkeit aus einem einzigen Unternehmen bestehen.

- ▶ **Gemischt genutzte Liegenschaften:** Die restlichen Mittel werden an gemischt genutzte Liegenschaften zugeteilt, welche die Kriterien für die beiden oben genannten Kategorien erfüllen.

Das Portfolio besteht grösstenteils aus Neubauten bzw. vor kurzem renovierten Gebäuden. Die ältesten Gebäude werden nach und nach renoviert, um ihre Energiebilanz zu verbessern und sie an die konkreten Bedürfnisse der Mieter anzupassen. Zwischen 5% und 15% des Portfolios sind für Bauprojekte bestimmt.

## WICHTIGSTE EIGENSCHAFTEN

Struktur SICAV	Auflegungsdatum 16.03.2011	Verwaltungsgesellschaft OROX Asset Management SA	Depotbank Banque Cantonale Vaudoise	Verwaltungsgebühr 0,50%	ISIN CH0124238004
Fondsdomizil Schweiz	Geschäftsjahresende 31. März	Fondsleitung CACEIS (Switzerland) SA	Revisor KPMG SA	Besteuerung Steuerbefreiung auf Anlegerebene	Telekurs 12423800
Anteilkategorie A (ausschüttend)	Verteiler jährlich				Ticker ERRES

### Dezember 2017.

**Risikoprofil des Teilfonds** – Die SICAV unterliegt folgenden Einflussfaktoren: Konjunkturentwicklung, Verlauf von Angebot und Nachfrage am schweizerischen Immobilienmarkt, eingeschränkte Liquidität dieses Marktes insbesondere bei grossen Immobilienprojekten, Schwankungen der Kapitalmarkt- und Hypothekarzinsen, subjektive Bewertung der Liegenschaften, mit Bauvorhaben verbundene Risiken, Umwelttrisiken (u. a. Standortbelastungen), ungewisse Wettbewerbsentwicklung im Immobilienmarkt, Anpassungen von Gesetzen und Vorschriften sowie allfällige Interessenkonflikte. Zudem sollte man sich bewusst sein, dass ein Anstieg des Aktienkurses keine Gewähr für eine vergleichbare Entwicklung in der Zukunft darstellt.

Die 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 an Caceis (Switzerland) SA, Nyon, in ihrer Funktion als Fondsleitung übertragen. Die Banque Cantonale Vaudoise in Lausanne fungiert als Depotbank der SICAV. Zeichnungen werden ausschliesslich auf Basis des Prospekts samt integriertem Anlagereglement sowie der Statuten, des vereinfachten Prospekts und des letzten Jahresberichts bzw. Halbjahresberichts (falls dieser jüngeren Datums ist) in seiner jeweils gültigen Form angenommen. Diese Unterlagen sind 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 den mit dem Untervertrieb betrauten Stellen kostenlos erhältlich.

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen sind rein informativer Natur. Sie stellen keine Anlageberatung,

keine Empfehlung zur Anlage bzw. Auflösung einer Anlage oder anderer Transaktionen aller Art im Zusammenhang mit der SICAV dar. Diese Informationen stellen auch keine öffentliche Werbung, ein Angebot oder eine Aufforderung zur Zeichnung von Aktien der SICAV dar. Die SICAV und CACEIS (Switzerland) SA übernehmen keinerlei Gewähr für die Korrektheit und Vollständigkeit der vorliegenden Unterlagen; sie lehnen jegliche Haftung für eventuelle, auf die Verwendung dieser Unterlagen zurückzuführende Verluste ab. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der SICAV. Der Inhalt dieser Angaben sollte mit einem unabhängigen Finanzberater geprüft werden, damit sich jeder potenzielle Anleger der Eignung dieser Angaben für seine persönliche Lage unter Beachtung seiner Anlageziele, seines Risikoprofils, seiner persönlichen und finanziellen, regulatorischen und steuerlichen Situation versichern kann. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Historische Renditeangaben und Finanzmarktszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performancedaten werden vor Abzug der bei der Ausgabe bzw. Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Gebühren dargestellt. 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 Immobilien-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 Immobilien-SICAV, ihr Verwaltungsrat, die Fondsleitung und der Anlageberater können somit hinsichtlich der

Nichtunterstellung der von der Immobilien-SICAV zu erwerbenden Wohnliegenschaften seitens der zuständigen kantonalen und/oder Bundesbehörden keine Gewähr übernehmen.

Diese Unterlagen richten sich nicht an Personen, denen der Zugang zu ihnen von Rechts wegen aufgrund ihrer Nationalität, ihres Status oder ihres Domizils untersagt ist. Die SICAV hat insbesondere darauf verzichtet, in den Vereinigten Staaten bei der Securities and Exchange Commission einen Antrag auf Zulassung des öffentlichen Angebots bzw. öffentlichen Verkaufs ihrer Aktien im Sinne des «Securities Act of 1933» einzureichen. Die Einreichung eines solchen Antrags ist auch in Zukunft nicht beabsichtigt. Die SICAV ist weder derzeit noch in Zukunft im Rahmen des «Investment Company Act of 1940» in seiner jeweils geltenden Form registriert. Die Verbreitung der vorliegenden Unterlagen und das Angebot der Aktien der SICAV in den Vereinigten Staaten von Amerika oder einem ihrer Hoheits- oder Herrschaftsgebiete oder ihrer Rechtsprechung unterstehenden Gebiete ist untersagt.

.....  
**VERWALTUNGSGESELLSCHAFT**  
**OROX ASSET MANAGEMENT SA**  
 Rue de Hesse 16 / CH - 1204 Genf  
 T +41 22 436 32 45 - info@oroxcapital.com  
[www.oroxcapital.com](http://www.oroxcapital.com)  
[www.edr-realestatesicav.ch](http://www.edr-realestatesicav.ch)

.....  
**VERTRIEBSTRÄGER UND VERTRETER**  
**IN DER SCHWEIZ**  
**EDMOND DE ROTHSCHILD**  
**ASSET MANAGEMENT (SUISSE) SA**  
 Rue de l'Arquebuse 8 / Postfach 5441 / CH - 1211 Genf 11  
 T +41 58 201 75 40 - contact@ctbr.ch  
[www.edram.ch](http://www.edram.ch)  
 .....