

# **Prospekt mit integriertem Anlagereglement und integrierten Statuten**

**EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV  
(die "Immobilien SICAV")**

**August 2020**



**In allen Streit- und Zweifelsfällen ist die französische Originalfassung massgebend. Der vorliegende Prospekt sowie die letzten Jahres- und Halbjahresberichte der Immobilien-SICAV, die ab Ihrer Veröffentlichung durch Bezugnahme in den Prospekt einbezogen sind, bilden den Kotierungsprospekt in Hinblick auf die Kotierung der Aktien A-CHF der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss an der SIX Swiss Exchange.**

Dieser Prospekt ist nur gültig, wenn ihm der letzte verfügbare Jahresbericht beigefügt ist und, soweit vorhanden, der ungeprüfte Halbjahresbericht, wenn er seit dem letzten Jahresbericht veröffentlicht worden ist. Diese Berichte sind wesentlicher Bestandteil dieses Prospektes.

## Definitionen

### **"Aktionär"**

Bezeichnet die Anlegeraktionäre.

### **"Unternehmeraktionär"**

Bezeichnet den Unternehmeraktionär.

### **"Aktien"**

Bezeichnet die Anlegeraktien der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV.

### **"Unternehmeraktien"**

Bezeichnet die Unternehmeraktien der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV.

### **"CHF"**

Bezeichnet den Schweizer Franken.

### **"Klasse"**

Bezeichnet eine oder mehrere Klasse(n) von Aktien, die von einem Teilvermögen ausgegeben werden, und deren Guthaben gemeinsam gemäss der Anlagepolitik des betreffenden Teilvermögens investiert werden.

### **"Teilvermögen"**

Bezeichnet das oder die Anlegerteilvermögen. Die Gesellschaft ist eine gemeinsame Anlage von Kapital mit mehreren Teilvermögen. Jedes Teilvermögen bezeichnet eine einzelne Vermögensmasse mit einer speziellen Anlagepolitik.

### **"Unternehmerteilvermögen"**

Bezeichnet das Unternehmerteilvermögen.

### **"Immobilien-SICAV"**

Bezeichnet die Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) mit mehreren Teilvermögen.

\*\*\*\*\*

## Teil 1: Prospekt

Dieser Prospekt mit integriertem Anlagereglement und integrierten Statuten, der vereinfachte Prospekt und der letzte Jahres- bzw. Halbjahresbericht (falls nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht) sind Grundlage für alle Zeichnungen von Aktien der Immobilien-SICAV.

Gültigkeit haben nur Informationen, die im Prospekt mit integriertem Anlagereglement und integrierten Statuten und im vereinfachten Prospekt enthalten sind.

### 1. Informationen über die Immobilien-SICAV

#### 1.0 Organisation der Immobilien-SICAV

##### GESELLSCHAFTSSITZ

##### EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV

18, rue de Hesse  
CH - 1204 Genf

##### VERWALTUNGSRAT

Herr Jean-Christophe Pernollet, Plan-les-Ouates, Präsident,  
Direktor bei der Edmond de Rothschild Holding SA;

Herr Charles Spierer, Bellevue, Vize-Präsident, Präsident des  
Verwaltungsrats von CGI Immobilier S.A.;

Herr Michel Lusa, Cologny, Mitglied, Direktor bei der Edmond de  
Rothschild (Suisse) SA;

Herr François Rayroux, Cologny, Mitglied, Partner bei Lenz &  
Staehelin;

Herr Pierre Jacquot, Annecy-le-Vieux (Frankreich), Mitglied, Direktor  
bei Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA.

Herr René Zagolin, Nyon, Mitglied, Präsident des Anlagekomitees  
der IKRK und Mitglied des Verwaltungsrats von Edmond de  
Rothschild REIM (Suisse) SA.

##### FONDSLEITUNG

CACEIS (Schweiz) SA  
Route de Signy 35  
CH - 1260 Nyon

##### VERWALTER

(im Auftrag der  
Fondsleitung)

Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA  
Rue du Rhône 30  
CH - 1204 Genf

##### REVISIONSSTELLE

KPMG SA  
Esplanade de Pont-Rouge 6  
CH - 1212 Grand-Lancy

##### DEPOTBANK

Banque Cantonale Vaudoise  
Place St-François 14  
CH – 1003 Lausanne

## EXPERTEN

IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, Zürich ab 1. Juni 2019, mit Herrn Philippe Sormani und Frau Roxane Montagner als Verantwortlichen.

Wüest Partner SA, Zürich, Zweigniederlassung in Genf, mit Herrn Hervé Froidevaux und Herrn Vincent Clapasson als Verantwortlichen.

### 1.1 Allgemeine Angaben zur Immobilien-SICAV

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV mit Sitz in Genf ist eine kollektive Kapitalanlage nach Schweizer Recht in Form einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) der Kategorie "Immobilienfonds" (die "**Immobilien-SICAV**") gemäss der Art. 36 und 58 des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen ("**KAG**") vom 23. Juni 2006. Die Immobilien-SICAV ist am 9. Dezember 2010 gegründet worden; sie ist unter der Nummer CH-660-2683010-7 im Handelsregister des Kantons Genf eingetragen. Die Immobilien-SICAV ist in mehrere Teilfonds unterteilt, und zwar:

- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Unternehmerteilvermögen.

Ausschliesslicher Zweck der Immobilien-SICAV ist nach Massgabe der Statuten die kollektive Kapitalanlage. Die Immobilien-SICAV verfügt über ein Kapital und eine Anzahl Aktien, die nicht im Voraus bestimmt sind. Ihr Kapital ist in Unternehmeraktien ("**Unternehmeraktien**") und Anlegeraktien ("**Aktien**") unterteilt. Für die Verbindlichkeiten der Immobilien-SICAV haftet nur das Gesellschaftsvermögen. Das Anlegerteilvermögen haftet ausschliesslich für seine eigenen Verbindlichkeiten. In Verträgen mit Dritten ist die Beschränkung der Haftung eines Teilvermögens offen zu legen. Das Unternehmerteilvermögen haftet für sämtliche Verbindlichkeiten der Immobilien-SICAV sowie subsidiär für die Verbindlichkeiten aller Teilvermögen. Die Haftung des Gesamtvermögens der Immobilien-SICAV gemäss den Art. 55 und 100 OR bleibt auf jeden Fall vorbehalten.

Gemäss Art. 5 der Statuten kann die Immobilien-SICAV Aktienklassen schaffen, aufheben oder vereinigen.

Gegenwärtig bestehen bei der Immobilien-SICAV für ihre Teilvermögen zwei Aktienklassen mit den folgenden Bezeichnungen: "A-CHF" (Ausschüttungsklasse) und "B-CHF" (Thesaurierungsklasse). Hinsichtlich des Angebots der Klassen bezüglich des Teilvermögens wird auf den Erkennungsbogen verwiesen.

Die Aktienklassen stellen kein gesondertes Vermögen dar. Entsprechend kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Aktienklasse für Verbindlichkeiten einer andern Aktienklasse haftet, auch wenn Kosten grundsätzlich nur derjenigen Aktienklasse belastet werden, der eine bestimmte Leistung zukommt.

Für weitere Informationen u.a. über die Struktur der Immobilien-SICAV, deren Teilvermögen, deren Aktien bzw. Aktienklassen sowie die Aufgaben der Organe wird auf die Statuten und das Anlagereglement verwiesen.

Die Immobilien-SICAV bzw. das Teilvermögen kann durch einen Beschluss der Unternehmeraktionäre, der mindestens zwei Drittel der ausgegebenen Unternehmeraktien auf sich vereinigt, in Liquidation gesetzt bzw. aufgelöst werden.

### 1.2 Leitung und Verwaltung

#### Gesellschaftssitz

Der Sitz der Immobilien-SICAV ist in Genf.

### 1.2.1 Verwaltungsrat

#### Verwaltungsrat :

- Herr Jean-Christophe Pernellet, in Plan-les-Ouates, Präsident, Direktor bei der Edmond de Rothschild Holding SA;
- Herr Charles Spierer, Bellevue, Vize-Präsident, Präsident des Verwaltungsrats von CGi Immobilier S.A.;
- Herr Michel Lusa, Cologny, Mitglied, Direktor bei der Edmond de Rothschild (Suisse) SA;
- Herr François Rayroux, Cologny, Mitglied, Partner bei Lenz & Staehelin;
- Herr Pierre Jacquot, Annecy-le-Vieux (Frankreich), Mitglied, Direktor bei Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA.
- Herr René Zagolin, Nyon, Mitglied, Präsident des Anlagekomitees der IKRK und Mitglied des Verwaltungsrats von Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA.

#### Beteiligungsverhältnisse in Bezug auf die Unternehmeraktien:

Edmond de Rothschild (Suisse) SA übt die Funktion als Unternehmeraktionär aus.

### 1.2.2 Hauptdelegation an Fondsleitung

Die Verwaltung der Immobilien-SICAV, die in Form einer SICAV mit externer Leitung gegründet worden ist, wird an CACEIS (Switzerland) SA, Nyon als Fondsleitung übertragen ("**Fondsleitung**").

Die Fondsleitung ist seit dem 4. Juni 2007 durch die Finanzmarktaufsicht (FINMA) zur Ausübung einer Tätigkeit als Fondsleitung gemäss Art. 13 Abs. 2 lit. a und 28 ff. KAG zugelassen. Hinsichtlich ihrer Tätigkeit als Fondsleitungsgesellschaft für die Immobilien-Investmentfonds ist die Fondsleitung eine Partnerschaft mit der Fidfund Management SA eingegangen.

Der Betrag des durch die Fondsleitung gezeichneten Gesellschaftskapitals belief sich zum 31. Dezember 2009 auf 5 Mio. CHF. Das Gesellschaftskapital ist in Namenaktien unterteilt und zu 100% eingezahlt. Das Gesellschaftskapital wird zu 100% von der CACEIS SA gehalten.

Der Verwaltungsrat besteht gegenwärtig aus:

- Pierre Cimino, Präsident
- Yvar Mentha, Vize-Präsident
- Jacques Bourachot, Verwaltungsrat
- Fehti Azzoug, Verwaltungsrat
- Guillaume Fromont, Verwaltungsrat
- Philippe Bens, Verwaltungsrat
- Jean-François Deroche, Verwaltungsrat

Die Geschäftsleitung der CACEIS (Switzerland) S.A. setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- Oscar Garcia, geschäftsführender Direktor
- Sandra Czich, Direktorin
- Claude Marchal, stellvertretender Direktor

Zum 30. Juni 2020 verwaltete die Fondsleitung insgesamt 49 kollektive Kapitalanlagen und das verwaltete Vermögen belief sich auf CHF 4.5 Milliarden.

Die Immobilien-SICAV hat, unter Vorbehalt der unveräusserlichen Aufgaben des Verwaltungsrates, und der Zuständigkeit der Generalversammlung der Immobilien-SICAV, ihre Verwaltung umfassend an die Fondsleitung delegiert. Damit ist jene als Administrationsstelle verantwortlich für die allgemeinen administrativen Aufgaben, die im Rahmen der Verwaltung der Immobilien-SICAV notwendig sind und die von Gesetz und Verordnung vorgeschrieben werden, namentlich das Risk Management, die Ausgestaltung des internen Kontrollsystems (IKS) und die Compliance (Art. 64 Abs. 3 KKV).

Ausserdem hat die Immobilien-SICAV im Rahmen dieser Delegation insbesondere die folgenden weiteren Aufgaben an die Fondsleitung delegiert:

- die Berechnung des Nettoinventarwerts
- die Bestimmung des Ausgabe- und des Rücknahmepreises
- die Erstellung der Buchhaltung
- den Betrieb des IT-Systems
- die anderen Verwaltungs- und Logistikaufgaben (Steuerabrechnungen für die ImmobilienSICAV und ihre Teilvermögen, Rückzahlung der Quellensteuern, etc.)
- die rechtliche und steuerliche Beratung im für die Immobilien-SICAV erforderlichen Umfang.

Die Anlageentscheide der Immobilien-SICAV werden auf die Fondsleitung übertragen (siehe nachstehend unter 1.3).

Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Immobilien-SICAV und der Fondsleitung abgeschlossener Vertrag. Die Fondsleitung ist namentlich berechtigt, einzelne ihrer Aufgaben wiederum an Dritte zu übertragen. Die Fondsleitung haftet gegenüber der SICAV für alle Handlungen oder Unterlassungen der genannten dritten Unterbeauftragten wie für ihre eigenen.

### **1.3 Delegation der Anlageentscheide**

Die Anlageentscheide des/der Teilvermögen(s) werden von der Immobilien-SICAV auf die Fondsleitung delegiert und von der Fondsleitung an die Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, Genf, weiterdelegiert, die als beauftragte Anlageverwalterin der Immobilien-SICAV tätig ist ("**Anlageverwalterin**"). Die Ausführung des Auftrages regeln zwischen der Immobilien-SICAV und der Fondsleitung, beziehungsweise durch die Fondsleitung und die Anlageverwalterin geschlossene Verträge.

Die Anlageverwalterin hat namentlich die folgenden hauptsächlichen Aufgaben:

- Umsetzung der durch den Verwaltungsrat beschlossenen Anlagestrategien der ImmobilienSICAV;
- Ausarbeitung der Investitionsdossiers;
- Erstellung von vorbereitenden Finanzanalysen im Zusammenhang mit Immobilien oder Immobilienprojekten;
- Ermittlung und Auswahl der Ankäufe von Immobilien oder von Immobilienprojekten;
- Anlage- und Desinvestmententscheidungen treffen;
- Strukturierung der Anlagen;
- Leitung der Verhandlungen und des Erwerbsprozesses von Immobilien oder Immobilienprojekten, allgemeine Betreuung der Unternehmensverträge;
- Entscheidung und Beaufsichtigung der Bauarbeiten an Immobilien (zum Beispiel den Umbau, Bau, die Erweiterung und Wartung);
- Ausarbeitung und Umsetzung der Bewertungsstrategie des Vermögens der ImmobilienSICAV;
- Finanzierungsbeschaffung;
- Ausarbeitung und Umsetzung der Due Diligence Verfahren bei Ankäufen; - Überwachung der Verwaltung der Immobilien.

Die Anlageverwalterin verpflichtet sich darüber hinaus, der Fondsleitung alle Anlageentscheide direkt mitzuteilen und ihr regelmässig einen Bericht über die Bewertung der Immobilien und der

Immobilienprojekte, die Gegenstand von Anlagen seitens der Immobilien-SICAV sind, vorzulegen sowie alle anderen Informationen, die notwendig sind, damit die Fondsleitung die Konformität der durch die Anlageverwalterin getätigten Anlagen mit den Statuten und dem Anlagereglement der Immobilien-SICAV prüfen kann.

#### **1.4 Delegation weiterer Teilaufgaben**

Die Leitung in Bezug auf Technik (insbesondere Planung, Baumassnahmen, Renovierungen) und Verwaltung (insbesondere Erklärungen, Kontrolle der Einhaltung der Reglementierung) der Immobilien sowie die Koordination der Immobilienbewirtschaftungen wurde der Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, Rue du Rhône 30, 1204, Genf, übertragen.

Im Übrigen ist die Leitung in Bezug auf Vermietung (insbesondere Aufforderung und Abrechnung von Mieten und Betriebskosten, Betreuung von Mieten und Betriebskosten), Technik (insbesondere Wartung und Bauarbeiten) und Verwaltung (insbesondere Verwaltung der Mietverträge, Buchhaltung und Versicherungen) der Immobilien hauptsächlich an die folgenden Immobilienbewirtschaftungen übertragen worden:

- GRIBI in Aarau
- Arlewo in Luzern
- Intercity in Basel und Zürich
- Pilet & Renaud in Genf
- Régie Zimmermann SA in Genf
- Schanzengraben Immobilien-Treuhand AG in Zürich
- Weck Aeby & Cie SA, in Freiburg
- Régie du Rhône SA in Petit- Lancy
- Domicim in Lausanne
- VPI SA in Etoy
- Moser Vernet & Cie in Genf
- de Rham SA in Lausanne
- Wincasa SA in Winterthur
- Rosset et Cie SA in Onex
- Von Graffenried AG Liegenschaften, Bern, ab dem 1. April 2020

Die Liste der Immobilienbewirtschaftungen ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht der Immobilien-SICAV ersichtlich. Sie wird auch jährlich aktualisiert.

Die Modalitäten der Ausführung des Auftrages sind in separaten Verträgen festgelegt.

#### **1.5 Anlageziel und Anlagepolitik der Teilvermögen**

Für jedes Teilvermögen besteht das Anlageziel hauptsächlich im langfristigen Erhalt der Substanz des investierten Kapitals und in der Verteilung der angemessenen Einkommen. Der Verwaltungsrat der Immobilien-SICAV und die Anlageverwalterin sind, soweit möglich, darum besorgt, die besondere Anlagestrategie, welche für jedes Teilvermögen gemäss dem dem Anlagereglement angefügten Erkennungsbogen erstellt wurde, zu verfolgen. Es ist allerdings klarzustellen, dass die Umsetzung der Strategien reglementarischen und gesetzlichen Verpflichtungen und Verfahren, wie zum Beispiel dem schweizerischen Bewilligungsverfahren für den Erwerb von Wohnliegenschaften, unterliegen kann. Es kann von der Immobilien-SICAV, seinem Verwaltungsrat, der Fondsleitung oder der Anlageverwalterin nicht versichert werden, dass die zuständigen kantonalen und/oder eidgenössischen Behörden bestätigen, dass die Wohnliegenschaften, deren Erwerb die Immobilien-SICAV beabsichtigt, keiner Bewilligung bedürfen.

Die Teilvermögen investieren in erster Linie in der Schweiz in Immobilien und andere gemäss Anlagereglement zulässige Anlagen.

Die Hauptrisiken der Teilvermögen sind die folgenden: Abhängigkeit von der konjunkturellen Entwicklung, Veränderungen bezüglich des Angebots und der Nachfrage auf dem Schweizer

Immobilienmarkt, eingeschränkte Liquidität des Schweizer Immobilienmarkts, insbesondere für grosse Immobilienprojekte, Veränderungen der Kapitalmarktsätze und der Hypothekensätze, subjektive Bewertung der Immobilien, Risiken in Verbindung mit der Errichtung der Gebäude, Umweltrisiken (unter anderem verseuchte Grundstücke), unsichere Entwicklung des Wettbewerbs auf dem Immobilienmarkt, Änderung von Gesetzen oder Vorschriften, mögliche Interessenskonflikte. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass ein Anstieg des Aktienkurses nicht eine entsprechende zukünftige Entwicklung andeutet.

Die Immobilien-SICAV, beziehungsweise ihre Teilvermögen, setzt Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Zins- und Wechselkursen ein.

## **1.6 Profil des typischen Aktionärs**

Die Teilvermögen der SICAV sind für Aktionäre mit einem mittleren/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.

## **1.7 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten**

Die Immobilien-SICAV übt die mit den Anlagen des Teilvermögens verbundenen Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Aktionäre aus. Die Aktionäre erhalten auf Wunsch bei der Immobilien-SICAV Auskunft über die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte.

Bei anstehenden Routinegeschäften ist es der Immobilien-SICAV freigestellt, die Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte selber auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder Dritte zu delegieren.

Bei allen sonstigen Aspekten, welche die Interessen der Aktionäre nachhaltig tangieren könnten, wie namentlich im Rahmen der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten durch die Immobilien-SICAV als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen, übt die Immobilien-SICAV das Stimmrecht selber aus oder erteilt auf sie bezogene ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen stützen, die sie von der Depotbank, dem Portfolio Manager, der Gesellschaft oder Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

Der Immobilien-SICAV ist es freigestellt, auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

## **1.8 Für die Immobilien-SICAV relevante Steuervorschriften**

Die Immobilien-SICAV untersteht Schweizer Recht. In Übereinstimmung mit diesem unterliegt die Immobilien-SICAV weder einer Gewinn- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilien-SICAVs mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Teilvermögen selbst. Dafür sind sie beim Aktionär steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Teilvermögen steuerbar.

Die dem Teilvermögen auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Immobilien-SICAV vollumfänglich zurückgefordert werden.

Ausländische Erträge und Kapitalgewinne können den jeweiligen Quellensteuerabzügen des Anlagelandes unterliegen. Soweit möglich, werden diese Steuern von der Immobilien-SICAV aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen oder entsprechenden Vereinbarungen für die Aktionäre mit Domizil in der Schweiz zurückgefordert.

Die Ertragsausschüttungen des Teilvermögens (an in der Schweiz und im Ausland wohnhafte Aktionäre) unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.



In der Schweiz wohnhafte Aktionäre können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Angabe in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Im Ausland wohnhafte Aktionäre können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Wohnsitzland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit..

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für die Aktionäre beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Aktien richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Aktionärs. Die steuerlichen Folgen für einen Investor können daher von Land zu Land unterschiedlich sein. Die potentiellen Investoren müssen sich daher bei ihrem steuerlichen Berater oder den Treuhandgesellschaften über die sie betreffenden steuerlichen Folgen informieren. Die Immobilien-SICAV haftet auf keinen Fall für den Investor treffende individuelle steuerliche Folgen, die mit dem Kauf, dem Verkauf oder der Verwahrung der Aktien des Teilvermögens der ImmobilienSICAV zusammenhängen.

Die Immobilien-SICAV hat den folgenden Steuerstatus :

Automatischer internationaler Austausch von Steuerinformationen (automatischer Informationsaustausch)

Diese Immobilien-SICAV ist als nicht meldepflichtiges Finanzinstitut im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandard für Informationen über Finanzkonten (gemeinsamer Meldestandard) der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) zum Zweck des automatischen Informationsaustauschs qualifiziert.

FATCA :

Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als Active Non-Financial Foreign Entity im Sinne der Abschnitte 1471 bis 1474 des Internal Revenue Code (einschliesslich der entsprechenden Texte, nachfolgend „FATCA“) registriert.

## **2. Informationen über die Depotbank**

Die Immobilien-SICAV hat die Banque Cantonale Vaudoise (die "**BCV**") als Depotbank bestimmt.

Die BCV ist durch Dekret des Grossen Rats des Kantons Waadt vom 19. Dezember 1845 gegründet worden. Ihre Dauer ist unbegrenzt. Sie ist eine Aktiengesellschaft nach öffentlichem Recht. Ihr Hauptsitz und ihre Generaldirektion ist an der Place St-François 14, Lausanne (Schweiz). Sie kann Filialen, Niederlassungen, Agenturen und Vertretungen haben.

Die BCV hat 170 Jahre Erfahrung. Sie hat fast 2000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und mehr als 60 Verkaufsstellen im Kanton Waadt. Die BCV hat zum Ziel den Betrieb einer Universalbank mit Kundennähe. Als solche trägt sie in den verschiedenen Regionen des Kantons Waadt zur Entwicklung aller privaten Wirtschaftszweige und zur Finanzierung der kollektiven Aufgaben und der öffentlichen Körperschaften sowie zur Befriedigung des Bedarfs an Hypothekenkrediten im Kanton bei. Dafür bearbeitet sie auf eigene Rechnung oder auf Rechnung Dritter alle üblichen Bankoperationen (Artikel 4 LBCV und Artikel 4 ihrer Statuten).

Sie ist hauptsächlich im Kanton Waadt tätig. Im Interesse der Waadtländer Wirtschaft ist sie ermächtigt ihre Tätigkeit in der übrigen Schweiz oder im Ausland auszuüben. In ihrer Eigenschaft als Kantonsbank hat sie insbesondere als Mission, der kantonalen wirtschaftlichen Entwicklung besondere Aufmerksamkeit zukommen zu lassen, gemäss den Prinzipien der dauerhaften Entwicklung begründet auf ökonomischen, ökologischen und sozialen Kriterien.

Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Teilvermögens beauftragen, sofern eine sachgerechte Verwahrung sichergestellt wird. Die Aufbewahrung von Finanzinstrumenten darf nur einem, der Aufsicht unterliegenden Dritt- oder Sammelverwahrer überlassen werden. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Wird die Ausführung einer Aufgabe an einen Dritten delegiert, haftet die Depotbank für die von Letzterem verursachten Schäden, sofern sie nicht nachweist, bei der Auswahl, der Instruktion und der Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewandt zu haben.

Die Dritt- und Sammelverwahrung bringt es mit sich, dass die Immobilien-SICAV an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Ist der Dritt- oder Sammelverwahrer nicht aufsichtspflichtig, ist es möglich, dass dieser die für schweizerische Banken geltenden, organisatorischen Anforderungen nicht erfüllt.

### **3. Informationen über Dritte**

#### **3.1 Zahlstellen**

Die Funktion des Zahlungsdienstes wird von der Depotbank übernommen.

#### **3.2 Vertriebsträger**

Das mit dem Vertrieb der Teilvermögen der Immobilien-SICAV beauftragte Institut ist, durch Übertragung der Fondsleitung, die Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, die durch einen separaten Vertriebsvertrag als Vertreiber tätig ist.

#### **3.3 Prüfgesellschaft**

KPMG SA, Esplanade de Pont-Rouge 6, 1212 Grand-Lancy, übernimmt die Funktion der Prüfgesellschaft in aufsichtsrechtlicher Hinsicht und gemäss dem Gesellschaftsrecht der Immobilien-SICAV.

#### **3.4 Schätzungsexperten**

Die Immobilien-SICAV muss durch mindestens einen unabhängigen Experten den Wert der Immobilien schätzen lassen, die sie kaufen oder verkaufen möchte. Die Immobilien-SICAV muss prüfen lassen, ob die zu erwartenden Kosten der Bauprojekte angemessen und marktgerecht sind. Sobald die Arbeiten beendet sind, lässt die Immobilien-SICAV den Verkehrswert des Gebäudes schätzen.

Zum Ende jedes Geschäftsjahres lässt die Immobilien-SICAV von Experten den Verkehrswert aller der Immobilien-SICAV gehörenden Immobilien prüfen.

Die Schätzungsexperten verfügen über langjährige Erfahrung mit immobilienbezogenen Dienstleistungen, wie Immobilienbewertungen, komplexe Immobilienmarktanalysen, Benchmarking, Berechnung von Immobilienindizes und globale IT-Lösungen im Bereich Hypotheken- oder Portfoliomanagement. Ein zwischen der Immobilien-SICAV, den Experten und der Fondsleitung geschlossener Vertrag regelt die genaue Ausführung des Mandats.

Die Immobilien-SICAV hat die Wüest Partner AG, Zürich, Zweigniederlassung Genf, deren Verantwortliche Herr Hervé Froidevaux und Herr Léon Ly sind. Ab dem 1. April 2020 wird Herr Léon Ly durch Herrn Vincent Clapasson ersetzt, und das IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, mit Herrn Driss Agramelal und Frau Roxane Montagner als ihre Manager, mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde zu Sachverständigen für Schätzungen ernannt. Ab dem 1. März 2020 wird Herr Driss Agramelal durch Herrn Philippe Sormani ersetzt. Die Wüest Partner AG, Zürich, Zweigniederlassung Genf und IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, zeichnen sich durch ihre langjährige Erfahrung in der Immobilienbewertung für schweizer Immobilienfonds aus. Die genauen Ausführungsbedingungen der

Mandate sind in Aufträgen festgelegt, die jeweils zwischen der Immobilien-SICAV, der Fondsleitung und Wüest Partner AG sowie der Immobilien-SICAV, der Fondsleitung und IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, abgeschlossen wurden.

## 4. Andere Informationen

### 4.1 Nützliche Hinweise

Valorennummer	siehe Erkennungsbogen des/der Teilvermögen(s)
ISIN Nummer	siehe Erkennungsbogen des/der Teilvermögen(s)
Kotierung/Handel	Unternehmeraktien: keine Kotierung/Handel Anlegeraktien: siehe Erkennungsbogen des/der Teilvermögen(s)
Rechnungsjahr	1. April bis 31. März
Dauer	Unbegrenzte
Rechnungseinheit	CHF
Aktien	Unternehmeraktien: Namenaktien Anlegeraktien: gemäss den Angaben in dem zum Teilvermögen gehörenden Erkennungsbogen
Ertragsverwendung	Ausschüttung oder Thesaurierung. Siehe Erkennungsbogen der Teilvermögen  Sofern es sich um die Teilvermögen und die Aktienklasse(n) mit Ausschüttung handelt, erfolgt die Ertragsausschüttung innerhalb von 4 Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.
Informationen zur Entwicklung des	31. März 2020: CHF 117.60 31. März 2019: CHF 117.08
Nettoinventarwerts der Anteilsklasse A-CHF	31. März 2018: CHF 114.97

### 4.2 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Aktien der ImmobilienSICAV und Organisation des Aktienmarktes

Die Ausgabe von Aktien ist jederzeit möglich. Sie kann nur in Tranchen erfolgen. Die ImmobilienSICAV bestimmt in einem separaten Emissionsprospekt die Anzahl der neu auszugebenden Aktien, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Aktionäre, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen. Die Aktionäre können jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten die Rücknahme ihrer Aktien und deren Auszahlung in bar verlangen. Die Immobilien-SICAV kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres zur Rücknahme angemeldeten Aktien vorzeitig zurückzahlen (vgl. Anlagereglement § 17 Ziff. 2) Falls der Aktionär die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies im Rahmen des Rücknahmeantrags schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

Der Nettoinventarwert des Teilvermögens wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Aktien berechnet.

Der Nettoinventarwert einer Aktienklasse ergibt sich aus der der betreffenden Aktienklasse am Verkehrswert des Teilvermögens zukommenden Quote, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Teilvermögens, die der betreffenden Aktienklasse zugeteilt sind, sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Teilvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, die der betreffenden Aktienklasse zugeteilt sind (Grundstück- und gegebenenfalls Handänderungssteuern), dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der entsprechenden Klasse. Er wird auf CHF 0.01 abgerundet.

Im Hinblick auf die Rücknahme berechnet sich der Rücknahmepreis wie folgt: Nettoinventarwert berechnet im Hinblick auf die Rücknahme, abzüglich der Nebenkosten, die dem Teilvermögen im Durchschnitt aus dem Verkauf eines den zurückgegebenen Aktien entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, und abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff.4.4 ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf CHF 0.01 gerundet. Die Zahlung findet jeweils 2 Banktage nach dem Tag der Bewertung (Wertstellungsdatum 2 Tage) statt.

Die Aktien werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Verwaltungsrat hat jedoch im Hinblick auf die Kotierung der Aktien beschlossen, die Aktien in einer Globalurkunde aufzunehmen, gemäss den ausgegebenen Aktien für jedes Teilvermögen als Inhaber- oder Namenaktie, an der die Aktionäre das Miteigentum abhängig von ihrem Aktienportfolio in dem Teilvermögen haben. Die Aktionäre sind nicht berechtigt, den Ausdruck oder die Aushändigung einer individuellen Urkunde zu verlangen. Beteiligungen, die in einer Globalurkunde verbrieft sind, können nur über Banken oder andere Verwahrstellen gehalten werden.

Die Immobilien-SICAV kann jederzeit die Anträge auf Aktienzeichnung oder Aktienumwandlung einstellen oder zurückweisen.

Die Depotbank meldet der Immobilien-SICAV systematisch die Anträge auf Zeichnung und Rücknahme sowie die Kauf- und Verkaufsaufträge, indem sie den Anlegern einen Ansprechpartner zur Verfügung stellt und ein Verzeichnis der ihr übermittelten Aufträge führt. Die Bank wird sich nach besten Kräften („best effort“) und in Zusammenarbeit mit der Immobilien-SICAV, dem eventuell beauftragten Market Maker und den Marktmittlern, darum bemühen, eine mit den anwendbaren Normen im Einklang stehende, technische Abwicklung sowie eine ordnungsgemässe Ausführung der erhaltenen Aufträge sicherzustellen.

Der Verwaltungsrat der Immobilien-SICAV ist verantwortlich für die in diesem Prospekt enthaltenen Informationen und bescheinigt, dass diese der Realität entsprechen und dass keine Fakten ausgelassen wurden.

Ansprechpartner für die Depotbank: Immo Desk  
Telefon: 021 212 40 25

#### **4.3 Regulärer börslicher und ausserbörslicher Markt**

Gemäss den anwendbaren Vorschriften (insbesondere im Einklang mit dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen und den Börsenvorschriften) stellt die Immobilien-SICAV über eine Bank oder einen Effektenhändler den regulären, börslichen oder ausserbörslichen Handel ihrer Aktien sicher. Die Immobilien-SICAV beauftragt mit dieser Aufgabe die BCV, ohne ihr jedoch eine Exklusivstellung zu gewähren. Der Immobilien-SICAV steht es frei, andere Vereinbarungen mit anderen Banken oder Effektenhändlern zu schliessen. Die Modalitäten für diese Tätigkeit sind in einer besonderen Vereinbarung zwischen der Immobilien-SICAV und der BCV geregelt, im Einklang mit den anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen.

Die Immobilien-SICAV veröffentlicht den Verkehrswert des Vermögens des Teilvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Aktien des Teilvermögens gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die mit dem regelmässigen Börsenhandel der Anteile betraute Bank oder den damit betrauten Effektenhändler in den Publikationsorganen.

Die Verrechnung für die an der SIX Swiss Exchange gehandelten Aktien der Immobilien-SICAV wird durch die SIX SIS SA ("**SIX SIS**") vorgenommen.

Ansprechpartner für den regulären, börslichen und ausserbörslichen Markt: Handelsraum  
Tel : 021 212 40 54

#### **4.4 Umtausch von Aktien in Aktien einer anderen Aktienklasse**

Die Immobilien-SICAV ist berechtigt, Aktionäre, welche die Voraussetzungen zum Halten einer Aktienklasse nicht mehr erfüllen, aufzufordern, ihre Aktien innert 30 Kalendertagen im Sinne von Ziff.4.2 zurückzugeben, an eine Person zu übertragen, die die genannten Voraussetzungen erfüllt oder in Aktien einer anderen Klasse umzutauschen, deren Bedingungen sie erfüllen. Leistet der Aktionär dieser Aufforderung nicht Folge, kann die Immobilien-SICAV entweder einen zwangsweisen Umtausch in eine andere Aktienklasse dieses Teilvermögens oder, sofern dies nicht möglich ist, einen Zwangsrückkauf der betreffenden Aktien vornehmen.

#### **4.5 Vergütungen und Nebenkosten**

##### Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Aktionäre (Auszug aus § 18 des Anlagereglements)

Ausgabekommission zugunsten der Vertriebssträger im In- und Ausland	Maximal 3 % des NIV
---	---------------------

Rücknahmekommission zugunsten des Teilvermögens, der Depotbank und/oder der Vertriebssträger in der Schweiz oder im Ausland	Maximal 2 % des NIV
---	---------------------

##### Nebenkosten zulasten des Vermögens des Teilvermögens, die dem Teilvermögen aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen (§ 17 Ziff.4 des Anlagereglements)

Die Nebenkosten werden bei der Ausgabe von Anteilen in Tranchen im Ausgabeprospekt und der betreffenden Kotierung angegeben. Bei der Rücknahme der Anteile werden die Nebenkosten in der entsprechenden Abrechnung aufgezeigt.

##### Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Teilvermögens (Auszug aus § 19 des Anlagereglements)

Verwaltungskommission der Immobilien-SICAV	Maximal 0.77% p.a. des NIV des Teilvermögens
--	--

Diese wird verwendet für die Verwaltung und die Vermarktung des Teilvermögens.

Kommission der Fondsleitungsgesellschaft	Maximal 0.18% p.a. des NIV
--	----------------------------

Depotbankkommission	Maximal 0.05% p.a. des NIV
---------------------	----------------------------

Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Aktionäre belastet die Depotbank dem Teilvermögen eine Kommission von 0,50% des Bruttobetragtes der Ausschüttung.

Zusätzlich können dem Teilvermögen die weiteren in § 19 des Anlagereglements aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

## Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Immobilien-SICAV, der Anlageverwalter sowie deren Beauftragte können Retrozessionen zahlen, um die Aktienvertriebstätigkeit der Immobilien-SICAV in der Schweiz oder von der Schweiz aus zu honorieren. Retrozessionen können aus der Verwaltungsgebühr der Fondsleitung bezahlt werden.

Diese Vergütung gestattet insbesondere die Honorierung der folgenden Leistungen:

- Der Vertrieb und/oder die Anlage von Aktien der Immobilien-SICAV;
- die Suche nach Anlegern im Rahmen der Ausgabe neuer Aktien
- Die Suche nach Käufern im Rahmen des Kaufs und Verkaufs von Aktien der Immobilien-SICAV;
- die Pflege der Beziehungen zu den Anlegern
- Die Antworten auf spezielle Anfragen der Anleger;
- die Aushändigung von rechtlichen Unterlagen der Immobilien-SICAV an die betroffenen Anleger;
- die Bearbeitung von Anfragen von Anlegern in Bezug auf die Immobilien-SICAV oder den Vertriebsträger;
- die Ausgabe von Marketing- und rechtlichen Unterlagen;
- die Organisation von Konferenzen und Präsentationen oder anderen Veranstaltungen in Zusammenhang mit der Immobilien-SICAV
- die Übermittlung oder das Zugänglichmachen von gesetzlich vorgeschriebenen Publikationen oder sonstigen Publikationen;
- die Identifizierung und Erfüllung der Sorgfaltspflichten, die für den Bereich der Geldwäschebekämpfung, der Abklärung der Bedürfnisse der Anleger und der für den Vertrieb von kollektiven Kapitalanlagen geltenden Beschränkungen einschlägig sind;  die Schulung von Kundenberatern im Bereich der kollektiven Kapitalanlagen;  die Ernennung und Überwachung von Untervertriebsstellen.

Retrozessionen gelten selbst dann nicht als Rabatte, wenn sie letztendlich ganz oder teilweise wieder an die Anleger zurückfliessen. Die durch die Retrozessionen Begünstigten garantieren eine transparente Veröffentlichung und informieren die Anleger unaufgefordert und kostenlos über die Höhe der Vergütungen, die sie für den Vertrieb erhalten könnten. Auf Verlangen teilen Sie den Anlegern die tatsächlich für den Vertrieb der kollektiven Kapitalanlagen erhaltenen Beträge mit.

Die Immobilien-SICAV, der Anlageverwalter sowie deren Beauftragte können den Anlegern Rabatte im Rahmen des Vertriebs in der Schweiz oder von der Schweiz aus auf Wunsch direkt auszahlen. Zweck der Rabatte ist die Senkung der den betroffenen Anlegern entstehenden Gebühren oder Kosten.

Rabatte sind vorbehaltlich der folgenden Bedingungen zulässig:

- sie werden aus den der Fondsleitung, dem Anlageverwalter oder dem Vertriebsträger gezahlten Provisionen und Gebühren gezahlt und werden daher nicht zusätzlich dem Fondsvermögen belastet;
- sie werden anhand objektiver Kriterien gewährt;
- sie werden sämtlichen Anlegern, die die objektiven Kriterien erfüllen und Rabatte verlangen, zu denselben zeitlichen Konditionen und im selben Umfang gewährt.

Objektive Kriterien für die Gewährung von Rabatten durch die Immobilien-SICAV, den Anlageverwalter und deren Beauftragte können sein:

- das durch den Anleger gezeichnete Volumen oder das durch ihn gehaltene Gesamtvolumen an der Immobilien-SICAV oder ggf. am Produktsortiment der Groupe Edmond de Rothschild;
- die Höhe der durch den Anleger generierten Gebühren;

- das Finanzgebaren des Anlegers (z.B. Beteiligung an der Ausgabe neuer Aktien, geplante Anlagendauer oder Dauer früherer Anlagen);
- die Bereitschaft des Anlegers, in der Phase der Lancierung einer kollektiven Kapitalanlage unterstützend zu wirken;
- eventuelle, bereits bestehende oder geplante Geschäftsbeziehungen zu anderen Geschäftsbereichen der Groupe Edmond de Rothschild.

Auf Wunsch des Anlegers teilen die Immobilien-SICAV bzw. deren Beauftragte die Höhe des entsprechenden Rabatte kostenlos mit.

Jahre (Rechnungsabschluss zum 31. März)	2017-2018	2018-2019	2019-2020
TER <sub>REF</sub> GAV:	0.70%	0.70%	0.70%
TERREFMV :	0.87%	0.89%	0.79%

TERREF GAV: TERReal Estate Funds Gross Asset Value

TERREF MV: TERReal Estate Funds Market Value

#### Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

Die Immobilien-SICAV darf in Aktien von anderen Teilvermögen oder in Anteilen von anderen kollektiven Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist, anlegen. Im vorliegenden Fall kann keine Ausgabe- oder Rücknahmekommission des verbundenen Zielfonds belastet werden.

#### Gebührenteilungsvereinbarungen und geldwerte Vorteile ("soft commissions")

Die Immobilien-SICAV hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen geschlossen.

Die Immobilien-SICAV hat keine Vereinbarungen bezüglich so genannter "soft commissions" geschlossen.

### **4.6 Publikationen der Immobilien-SICAV**

Weitere Informationen über die Immobilien-SICAV sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten.

Der Prospekt mit integriertem Anlagereglement und integrierten Statuten, der vereinfachte Prospekt und die Jahres- bzw. Halbjahresberichte können am Sitz der Immobilien-SICAV, der Fondsleitung und bei allen Vertriebsträgern kostenlos bezogen werden.

Im Fall der Änderung des Statuten und des Anlagereglements, einer Änderung der Depotbank sowie der Liquidation der Immobilien-SICAV, muss dies durch die Immobilien-SICAV im Schweizer Handelsamtsblatt (SHAB) und in Le Temps veröffentlicht werden.

Die Preisveröffentlichungen finden für alle Aktienklassen bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Aktien aber mindestens einmal im Monat, am dritten Freitag des Monats in Le Temps statt.

### **4.7 Versicherungen der Immobilien**

Die sich im Eigentum dieses Teilvermögens befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem

Versicherungsschutz eingeschlossen. Die Gebäude sind jedoch im Einzelfall je nach ihrem Risikoniveau gegen Erdbebenschäden und deren Folgen versichert.

#### **4.8 Verkaufsrestriktionen**

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Aktien dieser Immobilien-SICAV im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung. Gegenwärtig ist die Immobilien-SICAV nicht zum Vertrieb in anderen Ländern berechtigt und es ist nicht vorgesehen, dass sie entsprechende Genehmigungen beantragt.

Der vorliegende Prospekt richtet sich nicht an Personen, die einer Gesetzgebung unterliegen, welche ihnen aufgrund ihrer Nationalität, ihres Status oder ihres Wohnsitzes den Zugang zu diesem verbietet. Die Immobilien-SICAV hat in den Vereinigten Staaten bei der Securities and Exchange Commission keine Genehmigung für das Angebot oder den öffentlichen Verkauf seiner Aktien nach den Vorschriften des "Securities Act of 1933" beantragt und wird keine beantragen. Die Immobilien-SICAV wurde und wird nicht gemäss dem "Investment Company Act of 1940", in der jeweils gültigen Fassung, registriert. Der vorliegende Prospekt darf (i) in den Vereinigten Staaten von Amerika oder einem beliebigen ihrer Territorien oder einer beliebigen ihrer Besitzungen oder ihrer Gerichtsbarkeit unterworfenen Regionen oder an (ii) US-Persons gemäss der Definition im "Securities Act of 1933" nicht verteilt und Aktien der Immobilien-SICAV dürfen dort bzw. ihnen nicht angeboten, verkauft oder geliefert werden.

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

#### **4.9 Ausführliche Bestimmungen**

Alle weiteren Angaben zur Immobilien-SICAV wie zum Beispiel die Bewertung des Teilvermögens, die Aufführung sämtlicher dem Aktionär und dem Teilvermögen belasteten Vergütungen und Nebenkosten sowie die Verwendung des Erfolges gehen im Detail aus dem Anlagereglement bzw. den Statuten hervor.



# INHALTSVERZEICHNIS

## Contents

<b>1. Informationen über die Immobilien-SICAV</b> .....	<b>3</b>
1.0 Organisation der Immobilien-SICAV .....	3
1.1 Allgemeine Angaben zur Immobilien-SICAV .....	4
1.2 Leitung und Verwaltung .....	4
1.2.1 Verwaltungsrat .....	5
1.2.2 Hauptdelegation an Fondsleitung .....	5
1.3 Delegation der Anlageentscheide .....	6
1.4 Delegation weiterer Teilaufgaben .....	7
1.5 Anlageziel und Anlagepolitik der Teilvermögen .....	7
1.6 Profil des typischen Aktionärs .....	8
1.7 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten .....	8
1.8 Für die Immobilien-SICAV relevante Steuervorschriften .....	8
<b>2. Informationen über die Depotbank</b> .....	<b>9</b>
<b>3. Informationen über Dritte</b> .....	<b>10</b>
3.1 Zahlstellen .....	10
3.2 Vertriebsträger .....	10
3.3 Prüfgesellschaft .....	10
3.4 Schätzungsexperten .....	10
<b>4. Andere Informationen</b> .....	<b>11</b>
4.1 Nützliche Hinweise .....	11
4.2 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Aktien der Immobilien-SICAV und Organisation des Aktienmarktes .....	11
4.3 Regulärer börslicher und ausserbörslicher Markt .....	12
4.4 Umtausch von Aktien in Aktien einer anderen Aktienklasse .....	13
4.5 Vergütungen und Nebenkosten .....	13
4.6 Publikationen der Immobilien-SICAV .....	15
4.7 Versicherungen der Immobilien .....	15
4.8 Verkaufsrestriktionen .....	16
4.9 Ausführliche Bestimmungen .....	16