

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV

(die "Immobilien SICAV")

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV ist eine kollektive Kapitalanlage nach Schweizer Recht in Form einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) der Kategorie "Immobilienfonds" gemäss der Art. 36 und 58 des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen ("KAG") vom 23. Juni 2006.

VEREINFACHTER PROSPEKT

Juli 2021



Dieser vereinfachte Prospekt enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten Informationen über den Immobilien SICAV. Die rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte sind abschliessend in dem Prospekt mit integriertem Anlagereglement und integrierten Statuten geregelt. Diese regeln u.a. die Rechte des Anlegers, die Aufgaben und Pflichten der SICAV, der Fondsleitung und der Depotbank sowie die Anlagepolitik der Immobilien SICAV. Die Halbjahresberichte und Jahresberichte geben Auskunft über die Vermögens- und Erfolgsrechnung. Diese Unterlagen sind bei der Fondsleitung, der Depotbank sowie bei den Vertriebssträgern kostenlos erhältlich. Den Anlegern wird empfohlen, den ausführlichen Prospekt zu konsultieren.

1. Anlageinformationen

1.1 Anlageziel

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

1.2 Anlagepolitik

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

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

1.3 Risikoprofil

Die wesentlichen Risiken der SICAV und des Teilvermögens resultieren aus: der konjunkturellen Entwicklung, Veränderungen des Schweizer Immobilienmarkts, möglicherweise eingeschränkter Liquidität des Schweizer Immobilienmarkts, insbesondere für grosse Bauvorhaben, Veränderungen der Kapitalmarktsätze und der Hypothekarsätze, subjektive Bewertung von Gebäuden, Risiken in Verbindung mit der Errichtung von Gebäuden, Umweltaspekten (kontaminierte Standorte, einschliesslich), unsichere Entwicklung des Wettbewerbs auf dem Immobilienmarkt, Änderung von Gesetzen oder Vorschriften, möglichen Interessenkonflikten. Es sollte auch beachtet werden, dass ein Anstieg der Aktienkurse keine Vorhersage für eine ähnliche Entwicklung in der Zukunft ist.

1.4 Anteilklassen

Gegenwärtig bestehen bei der Immobilien-SICAV für ihre Teilvermögen zwei Aktienklassen mit den folgenden Bezeichnungen: "A-CHF" (Ausschüttungsklasse) und "B-CHF" (Thesaurierungsklasse).

1.5 Zuweisungspolitik

Ausschüttungsklasse « A-CHF »: der Nettoertrag des Teilvermögens wird jährlich pro Aktienklasse spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres in Schweizer Franken an die Aktionäre ausgeschüttet.

Thesaurierungsklasse « B-CHF »: der Nettoertrag des Teilvermögens wird jährlich pro Aktienklasse dem Teilfonds zur Wiederanlage zugeführt.

2. Wirtschaftliche Angaben

2.1 Vergütungen und Nebenkosten

Bei Erwerb und Rückgabe direkt beim Anleger anfallende Vergütungen und Nebenkosten (in % des Nettovermögens des SICAV):

	2019	2020	2021
Maximal Ausgabekommission (des NIV)	5%	3%	3%
Maximal Rücknahmekommission (des NIV)	2%	2%	2%
Nebenkosten in Falle Ausgabe und Rückname	Siehe §18 des Anlagereglements		

Laufend dem Teilvermögen belastete Vergütungen und Nebenkosten

	2019	2020	2021
Verwaltungskommission der Immobilien-SICAV (<i>Diese wird verwendet für die Verwaltung und die Vermarktung des Teilvermögens.</i>)	0.75%	0.77%	0.77%
Kommission der Fondsleitungsgesellschaft (Maximal und p.a des NIV)	0.18%	0.18%	0.18%
Depotbankkommission (Maximal und p.a des NIV)	0.05%	0.05%	0.05%
Sonstige Vergütungen und Nebenkosten	Siehe §19 des Anlagereglements		

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.

2.2 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.

2.3 Für die 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.

2.4 Für die Aktionäre relevante Steuervorschriften

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 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.

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.

3. Den Handel betreffende Informationen

3.1 Preispublikationen der Immobilien-SICAV

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.

Weitere Publikationen erfolgen in Le Temps und im Schweizer Handelsamtsblatt (SHAB) und unter Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch)

3.2 Art und Weise des Erwerbs und der Rücknahme von Anteilen

Die Immobilien-SICAV stellt über eine Bank oder einen Effekthändler den regulären, börslichen oder ausserbörslichen Handel ihrer Aktien sicher. Die Immobilien-SICAV beauftragt mit dieser Aufgabe die BCV.

Die Ausgabe von Aktien ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Immobilien SICAV legt die Anzahl der neu auszugebenden Aktien, das Bezugsverhältnis für die bestehenden Anleger, die Art der Ausgabe des Vorzugsbezugsrechts und weitere Bedingungen in einem gesonderten Emissionsprospekt fest.

Die Aktionäre können jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten den Rückkauf ihrer Aktien und deren Barrückzahlung beantragen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres. Die Bedingungen für eine vorzeitige Rücknahme sind im Prospekt und im Anlagereglement festgelegt.

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis wird vom Nettoinventarwert pro Aktie bestimmt.

Der Ausgabepreis wird vom Nettoinventarwert pro Aktie bestimmt. Bei der Ausgabe werden die Nebenkosten (Übertragungskosten, Notargebühren, Abgaben, marktkonforme Courtagen, Kommissionen, Gebühren etc.), die durchschnittlich bei einem Teilvermögen für die Anlage des gezahlten Betrages anfallen, dem Nettoinventarwert hinzugefügt, zuzüglich der Emissionprovision.

Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die einem Teilvermögen aus dem Verkauf des den zurückgegebenen Aktien entsprechenden Teils erwachsen, abgezogen, abzüglich der Rücknahmegebühr.

Er wird auf CHF 0.01 gerundet. Die Zahlung erfolgt 2 Bankarbeitstage nach dem Bewertungstag (Wertstellungsdatum 2 Tage).

4 Weitere Informationen

Datum der Gründung der Immobilien SICAV (nach schweizerischem Recht)	9. Dezember 2010
Postanschrift	rue de Hesse 18 CH – 1204 Genf
Teilvermögen	Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Unternehmerteilvermögen
Geschäftsjahr	1. April bis 31. März
Rechnungseinheit	CHF
Dauer	Unbegrenzte
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
Vermögensverwalter (durch delegation der Fondsleitung)	Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA Rue du Rhône 30 CH - 1204 Genf
Depotbank und Market Maker	Banque Cantonale Vaudoise Place St-François 14 CH – 1003 Lausanne
Vertriebsträger (durch delegation der Fondsleitung)	Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA Rue du Rhône 30 CH - 1204 Genf
Prüfgesellschaft	KPMG SA Esplanade du Pont-Rouge 6 CH - 1212 Grand-Lancy
Aufsichtsbehörde	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, Bern

Der Prospekt mit integriertem Anlagereglement und integrierten Statuten, der Vereinfachter Prospekt und die Jahresberichte und Halbjahresberichte sind auf Anfrage hin bei der Immobilien SICAV, bei der Fondsleitung sowie beim Vertriebsträger verfügbar.

5 Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss

5.1 Caractéristiques

Valorenummer	A-CHF: 12423800
ISIN Nummer	A-CHF: CH0124238004
Kotierung/Handel	A-CHF: SIX Swiss Exchange
Rechnungseinheit	CHF
Classe d'actions offerte	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.

Zur Erreichung der Anlageziels wird das Teilvermögen im Gesamtgebiet der Schweiz sowohl in für die Privatnutzung vorgesehen Immobilien (Wohnungen) als auch in Gewerbeimmobilien investieren.

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

Das Teilvermögen darf sein Vermögen in folgende Anlagen investieren:

a) Immobilien und Zubehör

Zu Immobilien zählen:

- Wohnhäuser im Sinne von Gebäuden, die zu Wohnzwecken genutzt werden;
 - 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 (darunter Abrissgebäude) und im Bau befindliche Gebäude; unbebautes Land muss erschlossen und sofort baureif sein und über eine vollstreckbare Baugenehmigung verfügen. Die Bauarbeiten müssen vor dem Ablauf der Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung begonnen werden können.
 - Baurechtsgrundstücke (inkl. Bau und Dienstbarkeiten).
- b) Das normale Miteigentum an Immobilien ist zulässig unter der Voraussetzung, dass die Immobilien-SICAV den ausschlaggebenden Einfluss ausübt, mit anderen Worten unter der Bedingung, dass sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und der Stimmen verfügt. Anteile an anderen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts)
- c) Anteile von Immobilien-Investmentgesellschaften und deren an der Börse oder auf einem anderen geregelten und der Öffentlichkeit zugänglichen Markt gehandelten Zertifikate
- d) Ausländische Immobilienwerte, wenn ihr Verkehrswert hinlänglich geschätzt werden kann
- e) Schuldbriefe und sonstige vertragliche Grundpfandrechte

- f) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Immobilien ist, sofern das Teilvermögen mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen hält

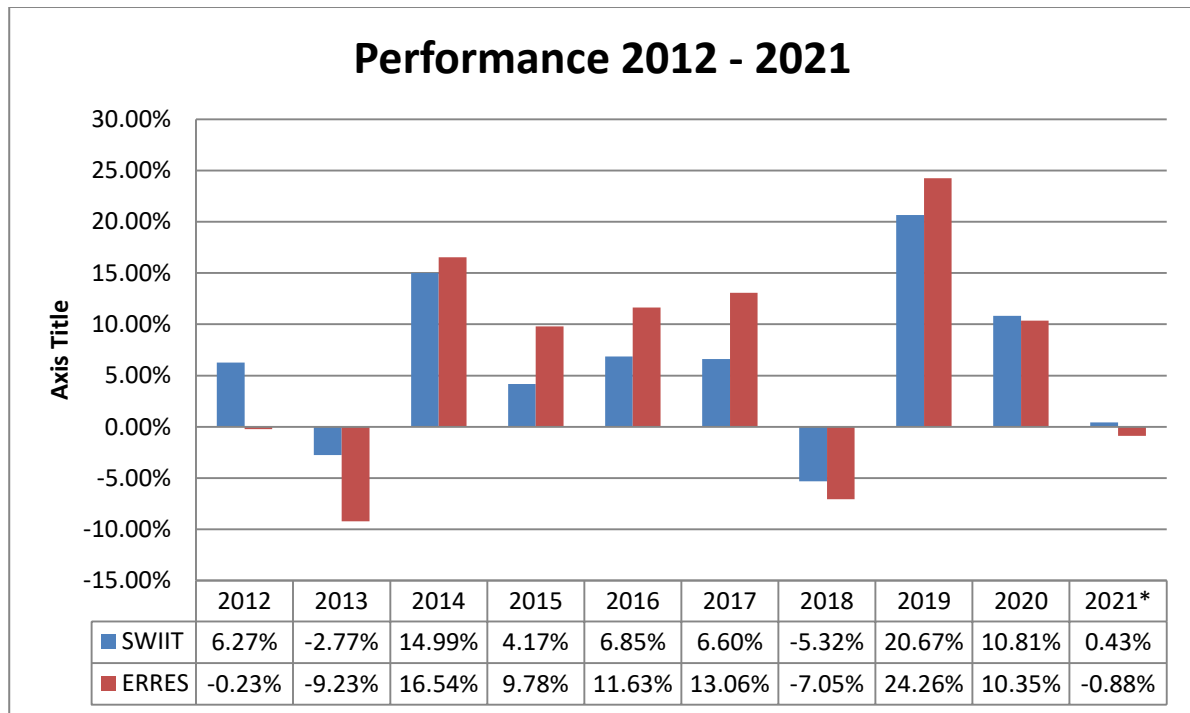
Das Teilvermögen kann im Auftrag eines Teilvermögens Gebäude errichten lassen. Es darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäuderenovation der Ertragsrechnung des Teilvermögens für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

Vorbehaltlich § 19 kann die Immobilien-SICAV Anteile an Zielfonds erwerben, die direkt oder indirekt von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Immobilien-SICAV im Rahmen einer gemeinsamen Verwaltung oder Kontrolle oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.

5.3 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.

5.4 Performance



*ab 31. Dezember 2020 bis 31. März 2021

Die in der Vergangenheit erzielte Performance ist kein Hinweis auf die zukünftige Wertentwicklung des Teilvermögens. Außerdem sind in den Performancedaten die bei der Ausgabe und Rücknahme von Aktien erhobenen Provisionen und Gebühren nicht berücksichtigt.

Leistungsvergleichsindex: SXI Real Estate Funds Broad TR.

5.5 Total Expense Ratio (TER)

Jahre (Rechnungsabschluss zum 31. März)	2018-2019	2019-2020	2020-2021
TER _{REF} GAV:	0,70%	0,70%	0.68%
TER _{REF} MV :	0,89%	0,79%	0.79%

TER_{REF} GAV: TER_{Real Estate Funds} Gross Asset Value

TER_{REF} MV: TER_{Real Estate Funds} Market Value

Der vorliegende vereinfachte Prospekt ist auch in französischer Übersetzung verfügbar. Bei unterschiedlicher Auslegung ist der französische Wortlaut massgebend.