



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

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

Am 31. Juli 2019 hat der Verwaltungsrat der Immobilien-SICAV die Ausgabe von höchstens **1'527'432 Aktien**

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

beschlossen. Mit dieser Emission steigt die Anzahl Aktien von 7'637'164 auf maximal 9'164'596.

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.

Die Emission erfolgt nach dem Prinzip „Best Effort“, was bedeutet das nicht gezeichnete Aktien nicht ausgegeben werden; 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 **2. September bis zum 13. September 2019 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 5 bestehende Aktien erhält der Anleger das Recht, eine (1) neue Aktie des Teilfonds Swiss gegen Barzahlung zu erwerben.

AUSGABEPREIS

CHF 117.08 je neue Aktie. Der Ausgabepreis wurde gemäss Anlagereglement festgesetzt. Er basiert auf dem auf den 20. September 2019 extrapolierten Nettoinventarwert per 31.03.2019 und berücksichtigt die Wertschwankungen der Liegenschaften, eine Beteiligung am laufenden Ertrag (d. h. für die Zeitspanne vom 1. April bis am 20. September 2019), 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 2.00 %, welche unter dem durch die Anlagevorschriften genehmigten Maximum liegt. Dieser Betrag beinhaltet die Gebühren der Depotbank und der Verwaltungsgesellschaft.

TEILWEISE RÜCKERSTATTUNG DER AUSGABEKOMMISSION IM RAHMEN DER AKTUELLEN AKTIENEMISSION

In Übereinstimmung mit der Rabattpolitik der Immobilien-SICAV wie im Prospekt beschrieben, kann ein Anleger, der im Rahmen der aktuellen Kapitalerhöhung neue Aktien des Teilfonds Swiss von mindestens CHF 2'000'000 zeichnet, eine teilweise Rückerstattung der Ausgabekommission in

Höhe von 0,5% verlangen. Dieser Rabatt wird auf den effektiv gezeichneten Betrag im Rahmen der Kapitalerhöhung gewährt. Die teilweise Rückerstattung der Ausgabekommission unterliegt den folgenden Bedingungen:

- (i) Der Anleger erwirbt die neuen Aktien als Endanleger und ausschliesslich auf eigene Rechnung.
- (ii) Die Zeichnung der neuen Aktien erfolgt nicht im Rahmen eines «Subskriptions-Poolings».
- (iii) Den Antrag für die teilweise Rückerstattung muss der Anleger OROX Asset Management SA, dem Fondsmanager und der Vertriebsstelle der Immobilien-SICAV, bis am Abend des 23. September 2019 schriftlich zustellen, entweder per E-Mail an plancon@oroxcapital.com oder per Post z. H. Herrn Alban Plançon, rue du Rhône 30, 1204 Genf. Dem Antrag muss eine Bestätigung der Bank beiliegen, über welche die Aktien gezeichnet und bei der sie hinterlegt wurden.

OROX Asset Management SA behält sich das Recht vor, beim Anleger zusätzliche Informationen und Dokumente anzufordern, um die Erfüllung der oben genannten Bedingungen zu prüfen.

ZUTEILUNG DER BEZUGSRECHTE

Die Zuteilung der Bezugsrechte erfolgt am 30. August 2019 (nach Handelsschluss), die Aktien werden ab dem 2. September 2019 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 **2. September bis am 11. September 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 **20. September 2019**.

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 Steuerrecht 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 **Freitag, 20. September 2019** 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 des selektiven Wachstums zur Optimierung der Ankäufe von Gebäuden und Projekten mit Fokus auf Wohnnutzungen. Des Weiteren wird etwa ein Drittel des Erlöses für die Rückzahlung von Hypothekarschulden zur Senkung der Fremdfinanzierungsquote verwendet.

TERMINE UND FRISTEN

Zeichnungsfrist für neue Aktien:

vom 2. September bis zum 13. September 2019 um 12 Uhr

Handel der Bezugsrechte:

vom 2. September bis zum 11. September 2019 um 17.15 Uhr

Valutadatum für die Liberierung der neuen Aktien:

20. September 2019

Ausgabe der neuen Aktien:

20. September 2019

PORTRAIT DES FONDS (AUSZUG ANLAGEREGLEMENT)

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss («ERRES») investiert in Immobilien in der ganzen Schweiz. Die Anlagestrategie des Fonds zielt auf die Erzielung einer stabilen Mietrendite auf seine Immobilien ab, wobei eine ergänzende, auf Wertsteigerung ausgerichtete Wertsteigerungsstrategie zum Tragen kommt. Das Portfolio ist hauptsächlich auf den Wohnbereich fokussiert, der verbleibende Bestand an gewerblichen Vermögen (vor allem Büroimmobilien). Die Größe der Immobilie variiert in der Regel zwischen CHF 10 und CHF 60 Mio. Um jegliche Risiken zu vermeiden, ist das Portfolio sowohl nach Kantonen als auch nach Immobilienarten diversifiziert

ANLAGEZIEL (AUSZUG ANLAGEREGLEMENT)

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.

ENTWICKLUNG DES PORTFOLIOS SEIT DEM LETZTEN ABSCHLUSS DES FONDS

Die Transaktionen, bei denen der Eigentumsübergang vor Abschluss des Geschäftsjahres erfolgte, sind folgende:

Akquisitionen:

- Bläuacker 2, 3098 Köniz
- Sinslerstrasse 65/67, 6330 Cham
- Rue Joseph-Girard 40, 1227 Carouge
- Avenue de la gare 7, 1680 Romont

Verkäuf:

- Malters (LU), Haldendrain, lot PPE n°D11 et D5

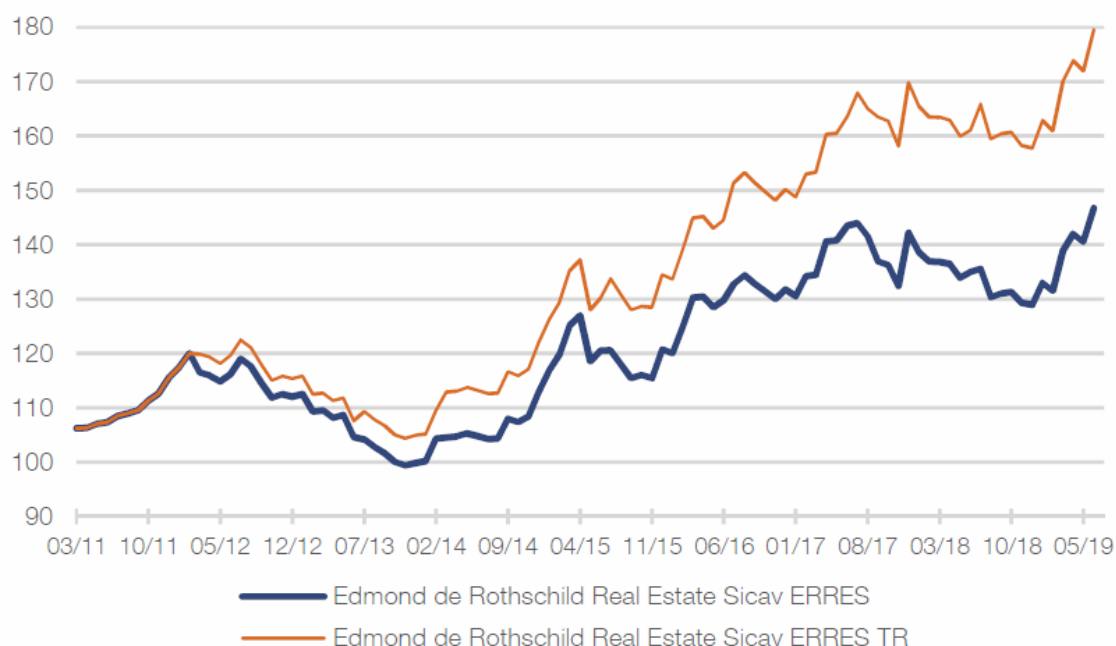
VALORENNUMMER UND ISIN-CODE:

	Aktien des Teilfonds Swiss	Bezugsrechte
Valorennummer	12423800	49173419
ISIN-Code:	CH0124238004	CH0491734197

ENTWICKLUNG DER IM UMLAUF BEFINDLICHEN AKTIEN UND AUSSCHÜTTUNG IN DEN LETZTEN 6 JAHREN

Jahre	Im Umlauf befindliche Aktien	Ausschüttung Reingewinn CHF/Aktie	Ausschüttung Kapitalgewinn CHF/Aktie	Total Ausschüttung CHF/Aktie
2013-2014	4'000000	2.80	0.20	3.00
2014-2015	5'940017	3.00	0.20	3.20
2015-2016	6'682'519	3.12	0.09	3.21
2016-2017	6'682'519	3.30	0.00	3.30
2017-2018	7'637'164	3.40	0.00	3.40
2018-2019	7'637'164	3.40	0.10	3.50

ENTWICKLUNG DES BÖRSENKURSES



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.

RECHTSHINWEIS

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV (die «Immobilien-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 Immobilien-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 Immobilien-SICAV sowie den Vertrieb der Aktien der Immobilien-SICAV an die OROX Asset Management SA in Genf delegiert, die ihn an Edmond de Rothschild Suisse SA und Edmond de Rothschild Asset Management (Suisse) SA weiter delegiert hat. 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. Diese Dokumente können am Sitz der Immobilien-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 ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf einer Anlage oder zur Tätigkeit anderer Transaktionen in Zusammenhang mit der Immobilien-SICAV dar. Diese Informationen stellen auch keine öffentliche Werbung, kein Angebot und keine Aufforderung zur Zeichnung von Aktien der Immobilien-SICAV dar. Die Immobilien-SICAV, CACEIS (Switzerland) SA OROX Asset Management SA, Edmond de Rothschild (Suisse) SA und Edmond de Rothschild Asset Management (Suisse) SA übernehmen keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des vorliegenden Dokumentes und lehnen jegliche Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben können, ab. Die in diesem Dokument geäußerten Meinungen sind diejenigen der Immobilien-SICAV. Es wird jedem Anleger empfohlen, unter Bezug 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 Immobilien-SICAV erhobenen Kommissionen und Kosten. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der Immobilien-SICAV weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden.

Das Anlageziel jedes Teilvermögens besteht wesentlich darin, langfristig die Kapitalsubstanz zu erhalten und angemessene Erträge auszuschütten. Der Verwaltungsrat der Immobilien-SICAV und ihr Anlageverwalter verfolgen, soweit möglich, die für jedes Teilvermögen 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 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 Immobilien-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 Immobilien-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 und die Aktien der Immobilien-SICAV dürfen auch nicht zum Erwerb angeboten werden.