



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

## **Aktien-Ausgabe der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss gegen Bezugsrecht**

Am 27. Juli 2020 beschloss der Verwaltungsrat der Immobilien-SICAV, maximal **2'291'149 neue Aktien A-CHF des Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss** («Teilvermögen Swiss») auszugeben.

Mit dieser Emission wird die Anzahl der Aktien von 9'164'596 auf maximal 11'455'745 erhöht.

Die neuen Aktien werden den bestehenden Aktionären vorrangig zur Zeichnung angeboten. Sofern die derzeitigen Aktionäre nicht alle ihre Bezugsrechte ausüben bzw. wenn sie ihre Bezugsrechte ganz oder teilweise verkaufen, können neue Anleger diese Kapitalerhöhung zu dem unten genannten Bezugskurs zeichnen, gegebenenfalls zzgl. des Wertes der normalerweise hierfür erforderlichen Bezugsrechte.

Die Ausgabe erfolgt nach dem «Best-Effort-Prinzip», d. h. nicht gezeichnete Aktien werden nicht ausgegeben und der Ausgabebetrag wird entsprechend angepasst. Die SICAV behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Zeichnungsfrist die nicht gezeichneten Aktien zum Selbstkostenpreis über die Depotbank oder über Dritte zu platzieren.

Nach Ablauf der Zeichnungsfrist teilt die Immobilien-SICAV die Anzahl der tatsächlich ausgehenden Aktien mit.

Die Aktien werden unter den folgenden Bedingungen zur Zeichnung angeboten:

### ZEICHNUNGSFRIST

Die Zeichnungsfrist läuft vom **31. August bis zum 11. September 2020 um 12.00 Uhr**.

Die nicht innerhalb der Zeichnungsfrist ausgeübten Bezugsrechte verfallen entschädigungslos und verlieren damit ihren Wert. Die Ausübung des Bezugsrechts ist unwiderruflich.

### BEZUGSVERHÄLTNIS

Jeder aktuellen Aktie wird ein Bezugsrecht zugeteilt. Vier (4) Bezugsrechte berechtigen zur Zeichnung einer (1) neuen Aktie des Teilvermögen Swiss gegen Barbezahlung des Ausgabekurses.

### AUSGABEPREIS

**CHF 118.80 pro neue Aktie.** Der Ausgabepreis wurde in Übereinstimmung mit dem Anlagereglement festgelegt. Er basiert auf dem auf den 24. September 2020 hochgerechneten Nettoinventarwert per 31.03.2020 und berücksichtigt die Wertveränderungen der Immobilien, die laufende Gewinnbeteiligung (d.h. für den Zeitraum vom 1. April bis 24. September 2020), die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notargebühren, sonstige Gebühren, Maklerhonorare, Vergütungen usw.) des Teilvermögen Swiss im Zusammenhang mit der Anlage des ausbezahlten Betrags sowie die Ausgabekommission, die mit 2 % unter dem nach dem Anlagereglement zulässigen Höchstbetrag liegt. In diesem Betrag sind die Provisionen der Depotbank und der Fondsleitung enthalten.

### TEILRÜCKZAHLUNG DER AUSGABEKOMMISSION BEI DER GEGENWÄRTIGEN AKTIENAUSGABE

In Übereinstimmung mit der in ihrem Prospekt beschriebenen Rabattpolitik der Immobilien-SICAV können Anleger, die im Rahmen der vorliegenden Kapitalerhöhung neue Aktien des Teilvermögen Swiss im Gegenwert von mindestens CHF 2'000'000 zeichnen, eine Teilrückzahlung der Ausgabekommission in Höhe von bis zu 0,5 % beantragen. Diese Teilrückzahlung wird auf den zum Zeitpunkt der Kapitalerhöhung tatsächlich gezeichneten Betrag berechnet. Die Teilrückzahlung der Ausgabekommission unterliegt folgenden Bedingungen:

- (i) der Anleger verkauft die neuen Aktien nicht weiter und erwirbt sie ausschliesslich auf eigene Rechnung,
- (ii) die Zeichnung der neuen Aktien erfolgt nicht im Rahmen eines «Zeichnungs-Poolings»,
- (iii) der Anleger beantragt die Teilrückzahlung, indem er seinen Antrag bis zum Abend des 5. Oktober 2020 schriftlich an den Vermögensverwalter und Vertriebsstelle der Immobilien-SICAV, Edmond de Rothschild REIM (Suisse)

SA sendet, entweder per Post zu Handen von Alban Plançon, Rue du Rhône 30, 1204 Genf, oder per E-Mail an a.plancon@reim-edr.ch. Eine schriftliche Bestätigung der Bank, über die die Aktien gezeichnet wurden und bei der die Aktien hinterlegt sind, muss dem Antrag beigefügt werden.

Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA behält sich das Recht vor, zusätzliche Informationen und Dokumente vom Anleger anzufordern, um zu überprüfen, ob die oben genannten Bedingungen erfüllt sind.

## VERGABE VON BEZUGSRECHTEN

Die Vergabe der Bezugsrechte erfolgt am 28. August 2020 (nach Handelsschluss); die Aktien werden ab 31. August 2020 ex Bezugsrechte gehandelt.

## AUSÜBUNG DER BEZUGSRECHTE

Bei Anlegern, deren Aktien im offenen Depot einer Bank verwahrt werden, werden die Bezugsrechte direkt dem Konto gutgeschrieben. Die Anleger übermitteln ihre Aufträge zur Bezugsrechtsausübung gemäss den von ihrer Bank erhaltenen Anweisungen. Es können nur ganze Aktien gezeichnet werden (kein Splitting).

## HANDEL MIT BEZUGSRECHTEN

Die Bezugsrechte werden vom **31. August bis 9. September 2020 um 17.15 Uhr** an der SIX Swiss Exchange gehandelt.

Der Kurs, zu dem das Bezugsrecht an der SIX Swiss Exchange gehandelt wird, hängt von Angebot und Nachfrage ab. Es gibt keine Garantie dafür, dass sich in diesem Zeitraum ein aktiver und dynamischer Markt für Bezugsrechte entwickeln wird. Es kann nicht garantiert werden, dass der Kurs des Bezugsrechts aufrechterhalten wird. Es wird in Schweizer Franken (CHF) gehandelt.

## LIBERIERUNG

Die Liberierung der neuen Aktien wird am **24. September 2020** erfolgen.

## VERKAUFSBESCHRÄNKUNGEN

Für die Registrierung oder Genehmigung der Aktien des Teilvermögen Swiss oder für die Zulassung eines beliebigen öffentlichen Aktienangebots in anderen Rechtsordnungen als der Schweiz wurden keinerlei Schritte unternommen. In den betreffenden Ländern gelten die allgemeinen Verkaufsbeschränkungen, in den USA sowie für «US-Personen» gelten spezielle Verkaufsbeschränkungen.

(i) In den USA sowie in deren Gebieten und in den der Gerichtsbarkeit der USA unterliegenden sonstigen Besitztümern und Regionen und (ii) an US-Personen im Sinne des Securities Act von 1933 oder des US-Steuerrechts dürfen die Aktien der Immobilien-SICAV weder angeboten, verkauft noch geliefert werden.

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

Es liegt in der alleinigen Verantwortung der Aktionäre mit Wohnsitz ausserhalb der Schweiz, wo die Aktien nicht angeboten, verkauft, erworben oder geliefert werden dürfen, sich bei einem unabhängigen persönlichen Berater oder bei den zuständigen Behörden zu erkundigen, ob sich die Aktionäre an der beantragten Transaktion beteiligen können. Weiter liegt es in der Verantwortung solcher Aktionäre, zusätzliche Informationen über bestimmte zu beachtende Formalitäten einzuholen.

Für weitere Einzelheiten zu den Verkaufsbeschränkungen verweisen wir die Anleger auf den aktuellen Verkaufsprospekt der Immobilien-SICAV, der auf Anfrage und kostenlos bei dieser sowie bei der Fondsleitung CACEIS (Switzerland) SA, Route de Signy 35, 1260 Nyon, verfügbar ist.

## KOTIERUNG / AKTIENHANDEL

Die Kotierung aller neuen Aktien gemäss dem Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange wurde beantragt und bewilligt und wird am **Donnerstag, 24. September 2020** erfolgen. Es wird in CHF gehandelt.

Der Wert von Aktien unterliegt Schwankungen aufgrund von Angebot und Nachfrage und kann vom Nettoinventarwert (NIW) nach oben (Agio) oder nach unten (Disagio) abweichen.

## ERGEBNISVERWENDUNG

Der Erlös aus der Kapitalerhöhung wird für ein selektives Portfoliowachstum durch Anlagen in Gebäude und Bauprojekte verwendet, die überwiegend Wohnzwecken dienen. Die Liste zukünftiger Akquisitionen und Bauprojekte ist im nachfolgenden Abschnitt «Portfolioveränderungen seit dem letzten Abschluss» aufgeführt. Der Erlös aus der Kapitalerhöhung wird auch dazu verwendet, die Fremdkapitalquote innerhalb des strategischen Bereichs zu halten.

## VORAUSSICHTLICHER ZEITPLAN

Zeichnungsfrist für Aktien:

**31. August bis 11. September 2020 um 12.00 Uhr**

Handel mit Bezugsrechten:

**31. August bis 9. September 2020 um 17.15 Uhr**

Liberierung der neuen Aktien:

**24. September 2020**

Kotierung der neuen Aktien:

**24. September 2020**

## ÜBER DEN FONDS

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss («ERRES») investiert in Immobilien in der ganzen Schweiz. Der Fonds konzentriert seine Anlagestrategie auf die Erzielung einer stabilen Mietrendite aus seinen Gebäuden und verfolgt komplementäre Wertschöpfungsansätze für Objekte im Bau, in Renovation oder in Neupositionierung. Zur Umsetzung dieser Strategie teilt sich die Zielsektorallokation der SICAV zu zwei Dritteln in Wohnimmobilien zur Sicherung wiederkehrender und stabiler Einnahmen und zu einem Drittel in Gewerbeimmobilien zur Steigerung der Ergebnisse auf. Geografisch konzentrieren sich rund drei Viertel der Liegenschaften auf den Genferseeraum und dort zum Grossteil auf den Kanton Genf und ansonsten auf die dynamischen urbanen Zentren der übrigen Schweiz. Das Portfolio setzt sich hauptsächlich aus Vermögenswerten von CHF 10 bis 60 Millionen zusammen.

## ANLAGEZIEL (IN ANLEHNUNG AN DAS ANLAGEREGLEMENT)

Für jeden Teilfonds besteht das Anlageziel hauptsächlich darin, die Substanz des investierten Kapitals langfristig zu erhalten und angemessene Erträge zu verteilen. Der Verwaltungsrat der Immobilien-SICAV und der Verwaltungsgesellschaft achten darauf, soweit möglich die für die einzelnen Teilfonds auf der Grundlage der Merkblätter zum Anlagereglement festgelegte spezifische Anlagestrategie verfolgen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der Strategien regulatorischen und rechtlichen Bedingungen und Verfahren unterliegen kann, darunter z. B. in der Schweiz die Genehmigungsregelung für den Erwerb von Wohnimmobilien. Weder die Immobilien-SICAV noch ihr Verwaltungsrat noch die Fondsleitung noch der Verwalter können die Zusicherung geben, dass die zuständigen kantonalen und/oder Bundesbehörden die Steuerbefreiung für die Wohngebäude bestätigen, deren Erwerb von der Immobilien-SICAV erwogen wird.

## PORTFOLIO-VERÄNDERUNGEN SEIT DEM LETZTEN ABSCHLUSS

Eigentumsübertragung seit dem Jahresabschluss vom 31. März 2020:

- Rue de Vevey 254 (Jardins de la Pâla), 1630 Bulle

Terminkäufe unterzeichnet seit dem Jahresabschluss vom 31. März 2020:

- Rue de Genève 109, 1226 Thônex
- Boulevard Carl Vogt 47, 1205 Genf
- Rue Dancet 8, 1205 Genf

Terminkäufe, die während des Geschäftsjahres 2019/2020 unterzeichnet wurden, für die noch keine Eigentumsübertragung stattgefunden hat:

- Portfolio von 18 Gebäuden im Kanton Genf (16 Gebäude) und im Kanton Waadt (2 Gebäude)
- Gebäude im Bau - Quartier de l'Etang E1 - Avenue de l'Etang 46-48-50
- Gebäude im Bau - Quartier de l'Etang E2/E3 - Grenouilles 4-9-7-5

Zudem ist das per 31. März 2020 im Bau befindliche Gebäude in Meyrin im Eco-Quartier «Les Vergers» seit Anfang Juli fertiggestellt und die ersten Mieter werden ab 1. August 2020 nach und nach in die Wohnungen einziehen.

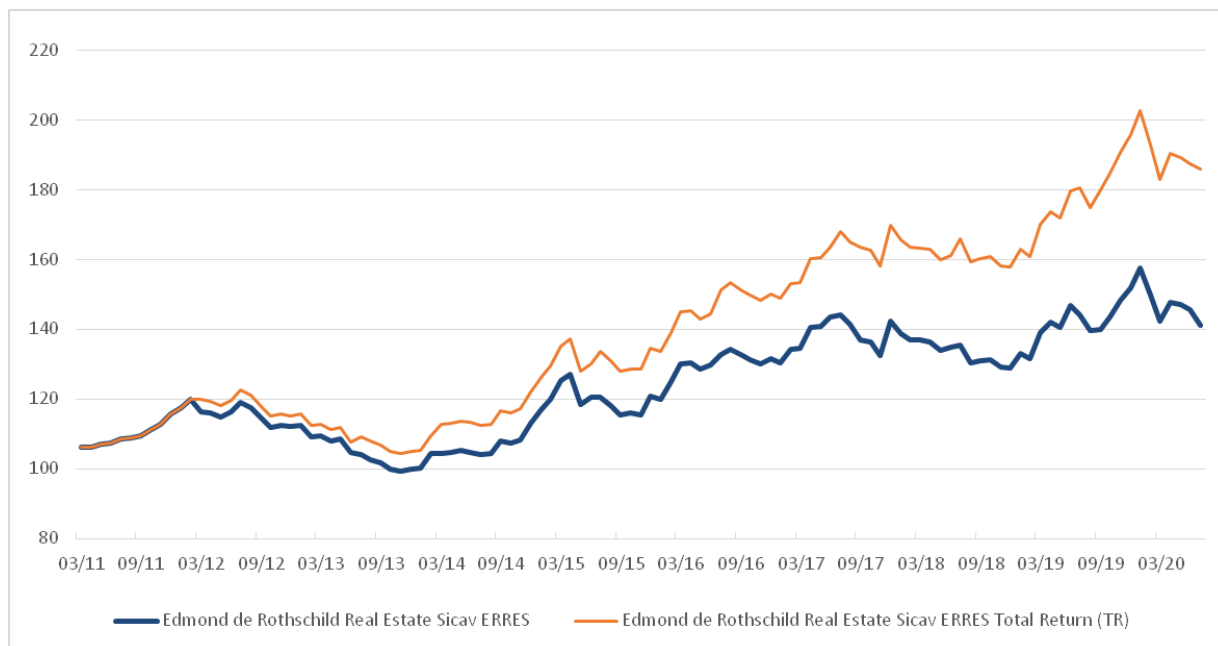
#### VALORENNUMMER UND ISIN:

	<b>Aktien des Teilvermögen Swiss</b>	<b>Bezugsrechte</b>
<b>Valorenummer</b>	<b>12423800</b>	<b>56070111</b>
<b>ISIN-Code</b>	<b>CH0124238004</b>	<b>CH0560701119</b>

#### ENTWICKLUNG DER ANZAHL IN UMLAUF BEFINDLICHER AKTIEN UND AUSSCHÜTTUNGEN ÜBER DIE LETZTEN 7 JAHRE

<b>Jahr</b>	<b>Aktien in Umlauf</b>	<b>Ausschüttung des Nettoergebnisses CHF/Aktie</b>	<b>Ausschüttung des Kapitalgewinns CHF/Aktie</b>	<b>Total Ausschüttung CHF/Aktie</b>
<b>2013-2014</b>	<b>4'000'000</b>	<b>2,80</b>	<b>0,20</b>	<b>3,00</b>
<b>2014-2015</b>	<b>5'940'017</b>	<b>3,00</b>	<b>0,20</b>	<b>3,20</b>
<b>2015-2016</b>	<b>6'682'519</b>	<b>3,12</b>	<b>0,09</b>	<b>3,21</b>
<b>2016-2017</b>	<b>6'682'519</b>	<b>3,30</b>	<b>0,00</b>	<b>3,30</b>
<b>2017-2018</b>	<b>7'637'164</b>	<b>3,40</b>	<b>0,00</b>	<b>3,40</b>
<b>2018-2019</b>	<b>7'637'164</b>	<b>3,40</b>	<b>0,10</b>	<b>3,50</b>
<b>2019-2020</b>	<b>9'164'596</b>	<b>3,50</b>	<b>0,00</b>	<b>3,50</b>

## KURSENTWICKLUNG



## DOKUMENTATION

Das vorliegende Angebotsdokument bildet zusammen mit dem Kotierungsprospekt inkl. Statuten und Anlagereglement sowie mit den letzten Jahres- und Halbjahresberichten der SICAV, die durch Verweis in den Prospekt aufgenommen wurden, den Ausgabeprospekt für die neuen Aktien des Teilvermögen Swiss.

Der Kotierungsprospekt inkl. Statuten und Anlagereglement, der Kurzprospekt, die Jahres- und Halbjahresberichte der SICAV, eine Liste der im Namen der SICAV während des Geschäftsjahres getätigten Käufe und Verkäufe sowie alle zusätzlichen Informationen im Sinne von Art. 41 des Kotierungsreglements können kostenlos von der Immobilien-SICAV bezogen werden.

## RECHTLICHER HINWEIS

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV («SICAV»), Genf, ist eine Investmentgesellschaft mit variablem Grundkapital (Société d'Investissement à Capital Variable - SICAV) und externer Verwaltung nach schweizerischem Recht, die im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) in die Kategorie der «Immobilienfonds» fällt. Die SICAV hat ihre Verwaltung, ihre Leitung und ihren Vertrieb an CACEIS (Switzerland) SA, Nyon, als Fondsleitung delegiert. CACEIS hat die Anlageverwaltung der SICAV sowie den Exklusivvertrieb mit der Befugnis zum Untervertrieb der Anteile der SICAV an Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA in Genf delegiert. Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA hat den Vertrieb an Edmond de Rothschild (Suisse) S.A. weiterdelegiert. Die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, fungiert als Depotbank der SICAV. Zeichnungen sind nur gültig auf der Grundlage des aktuellen Verkaufsprospektes inkl. Anlagereglement und Statuten, des vereinfachten Verkaufsprospektes und des letzten Jahresberichts (oder gegebenenfalls des Halbjahresberichtes, falls dieser aktueller ist). Diese Dokumente sind kostenlos am eingetragenen Sitz der SICAV, Edmond de Rothschild (Suisse) S.A., rue de Hesse 18, 1204 Genf, bei CACEIS (Switzerland) SA, Route de Signy 35, 1260 Nyon, sowie bei allen Zwischenhändlern erhältlich.

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen dienen nur zu Informationszwecken. Sie stellen weder eine Anlageberatung noch eine Empfehlung dar, eine Anlage zu tätigen oder aufzulösen oder sonstige Transaktionen im Zusammenhang mit der SICAV durchzuführen. Als Konsequenz daraus werden Eignung und/oder Zweckmässigkeit keinerlei Prüfung unterzogen. Die vorliegenden Informationen sind auch keine

Werbung für diese Massnahmen. Die SICAV, CACEIS (Switzerland) SA, Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA und Edmond de Rothschild (Suisse) S.A. übernehmen keinerlei Garantie für die Korrektheit oder Vollständigkeit des vorliegenden Dokuments. Weiterhin übernehmen sie keinerlei Haftung für Verluste, die sich aus der Verwendung der vorliegenden Informationen ergeben können. Dieses Dokument spiegelt die Perspektive der SICAV wider. Es wird empfohlen, den Inhalt der im vorliegenden Dokument enthaltenen Informationen mit einem unabhängigen Finanzberater zu überprüfen und so sicherzustellen, dass dieser Inhalt für den betreffenden Anleger unter Berücksichtigung seiner Anlageziele, seines Risikoprofils, seiner persönlichen und finanziellen, regulatorischen und steuerlichen Situation geeignet ist. Investitionen sind immer mit Risiken verbunden, insbesondere mit dem Risiko von Wert- und Ertragsschwankungen. Die in der Vergangenheit erzielte Performance und Finanzmarktsszenarien sind keine Garantie für aktuelle oder zukünftige Ergebnisse. Bei den im vorliegenden Dokument genannten Performanceangaben sind die bei der Ausgabe und Rücknahme von SICAV-Aktien erhaltenen Kommissionen und Gebühren nicht berücksichtigt. Das vorliegende Dokument darf ohne die vorherige schriftliche Genehmigung der SICAV weder vollständig noch teilweise reproduziert werden.

Für jeden Teilfonds besteht das Anlageziel hauptsächlich darin, die Substanz des investierten Kapitals langfristig zu erhalten und angemessene Erträge zu verteilen. Der Verwaltungsrat der Immobilien-SICAV der Verwaltungsgesellschaft achten darauf, soweit möglich die für die einzelnen Teilfonds auf der Grundlage der Merkblätter zum Anlagereglement festgelegte spezifische Anlagestrategie verfolgen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der Strategien regulatorischen und rechtlichen Bedingungen und Verfahren unterliegen kann, darunter z. B. in der Schweiz die Genehmigungsregelung für den Erwerb von Wohnimmobilien. Weder die Immobilien-SICAV noch ihr Verwaltungsrat noch die Fondsleitung noch der Verwalter können die Zusicherung geben, dass die zuständigen kantonalen und/oder Bundesbehörden die Steuerbefreiung für die Wohngebäude bestätigen, deren Erwerb von der Immobilien-SICAV erwogen wird.

Dieses Dokument ist nicht an Personen gerichtet, die einer Gesetzgebung unterliegen, die den Zugang aufgrund von Nationalität, Status oder Wohnsitz verbietet. Insbesondere hat die SICAV in den USA bei der Securities and Exchange Commission keinen Antrag auf Genehmigung des Angebots oder des Verkaufs an die Öffentlichkeit im Sinne des «Securities Act of 1933» gestellt, und ein solcher Genehmigungsantrag wird auch in der Zukunft nicht gestellt werden. Die SICAV ist nicht und wird nicht nach dem «Investment Company Act of 1940» in seiner geänderten Fassung registriert. In den USA sowie in deren Gebieten und in den der Gerichtsbarkeit der USA unterliegenden sonstigen Besitztümern und Regionen dürfen das vorliegende Dokument nicht verbreitet und die Aktien der SICAV nicht angeboten werden.