Prospekt
mit Anlagereglement

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV

(die «Immobilien-SICAV»)

Oktober 2026



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.

****

1 Teil: Prospekt

Die Grundlage für sämtliche Zeichnungen der Aktien der Immobilien-SICAV bilden der vorliegende Verkaufsprospekt mit dem Anlagereglement und integrierter Satzung, das Basisinformationsblatt oder ein sonstiges am Datum dieses Verkaufsprospekts gleichwertiges Dokument sowie der letzte Jahres- oder Halbjahresbericht (sofern nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht).

Es sind nur die Angaben im Verkaufsprospekt, einschliesslich des Anlagereglements und der integrierten Satzung, sowie im Basisinformationsblatt oder einem sonstigen am Datum dieses Verkaufsprospekts gleichwertigen Dokument gültig.

1 Informationen über die Immobilien-SICAV und die Teilvermögen

1.0 Organisation der Immobilien-SICAV

GESELLSCHAFTSSITZ	**EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV** Avenue de l'Etang 62b c/o Edmond de Rothschild (Suisse) SA CH – 1219 Châtelaine
VERWALTUNGSRAT	François Rayroux in Cologny, Präsident, Partner bei Lenz & Staehelin René Zagolin in Nyon, Vizepräsident, Präsident des Verwaltungsrates von Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA und Verwaltungsratsmitglied von Climber Capital SA, Nyon François Pradervand in Genève, Mitglied, Leiter des Private Banking für die Schweiz bei Edmond de Rothschild (Suisse) SA Pierre Jacquot in Annecy-le-Vieux (Frankreich), Mitglied, Direktor bei Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA Laure Carrard in La Conversion, Mitglied, Direktorin bei IMvestir Partners SA
FONDS-LEITUNG	Solutions & Funds SA Promenade de Castellane 4 CH – 1110 Morges
VERWALTER (in Delegation der Fondsleitung)	Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA rue du Rhône 30 CH - 1204 Genf
REVISIONSSTELLE	PricewaterhouseCoopers AG, Zweigniederlassung Genf Avenue Giuseppe-Motta 50 CH – 1202 Genf
DEPOTBANK	Waadtländer Kantonalbank Place St-François 14, CH - 1003 Lausanne
EXPERTEN	Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, Zürich, mit Beauftragten Roxane Montagner und Fabian Fischer Wüest Partner SA, Zürich, Niederlassung in Genf, mit Beauftragten Vincent Clapasson und Michael Robel. Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, Genf, mit Beauftragten Olivia Siger und Daniel Schneider

CBRE (Geneva) SA, Genf, mit Beauftragten Adrien Dechamboux und Sönke Thiedemann

Wüest Partner SA, Zürich, Niederlassung in Genf, mit Beauftragten Vincent Clapasson und Michael Robel.

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Living Income

IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, Zürich, mit Beauftragten Fabian Fischer, Raphaël Gabella und Steven Brauchli

Wüest Partner SA, Zürich, Niederlassung in Genf, mit Beauftragten Vincent Clapasson und Michael Robel.

CBRE (Geneva) SA, Genf, mit Beauftragten Adrien Dechamboux und Oliver Specker

1.1 Gründung der Immobilien-SICAV und des Teilvermögens in der Schweiz

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV mit Sitz in Vernier, gegründet am 9. Dezember 2010; und eingetragen unter der Nummer CH-660-2683010-7 im Handelsregister des Kantons Genf ist in verschiedene Teilvermögen unterteilt:

- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Living Income
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Unternehmerteilvermögen.

1.2 Geltende Steuervorschriften die Immobilien-SICAV betreffend

Die Immobilien-SICAV unterliegt dem schweizerischen Recht. Infolgedessen unterliegt die Immobilien-SICAV weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilien-SICAV, die direkt Immobilien halten. Gemäss Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer sind Erträge aus direkt gehaltenen Immobilien von den Teilvermögen selbst zu versteuern und der Aktionär ist von dieser Besteuerung befreit. Auch Kapitalgewinne aus dem direkten Besitz von Immobilien sind nur von den Teilvermögen zu versteuern.

Die Erträge aus indirekt gehaltenen Immobilien und die Kapitalgewinne aus dem indirekten Besitz von Immobilien unterliegen der Besteuerung bei Immobiliengesellschaften, die sich im Besitz der Immobilien-SICAV befinden. Darüber hinaus unterliegt der Aktionär der Einkommensteuer auf Ausschüttungen aus den Gewinnen der von der Immobilien-SICAV gehaltenen Gesellschaften und der Vermögenssteuer auf den Steuerwert der Aktien.

Die vollständige Rückzahlung der Eidgenössischen Verrechnungssteuer auf die inländischen Erträge der Teilvermögen kann von der Immobilien-SICAV beantragt werden.

Im Ausland erzielte Einkünfte und Kapitalerträge können ggf. den im Anlageland gültigen Steuerermässigungen unterliegen. Soweit möglich wird für solche Steuern von der Immobilien-SICAV mit Berufung auf Doppelbesteuerungs- oder entsprechende Abkommen für in der Schweiz ansässige Aktionäre die Rückzahlung beantragt.

Die Ertragsausschüttungen der Teilvermögen (an in der Schweiz und im Ausland ansässige Aktionäre) unterliegen der Eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) in Höhe von 35 %. Die Kapitalerträge und -gewinne aus dem direkten Besitz von Immobilien sowie die Kapitalgewinne aus Beteiligungen und sonstigen per Kupon ausgeschütteten Vermögenswerten unterliegen nicht der Verrechnungssteuer.

Die in der Schweiz ansässigen Aktionäre können die Rückzahlung der einbehaltenen Verrechnungssteuer per

Angabe des entsprechenden Ertrages auf ihrer Steuererklärung oder per Einreichung eines getrennten Rückzahlungsantrages beantragen.

Die im Ausland ansässigen Aktionäre können die einbehaltene Verrechnungssteuer gemäss dem gegebenenfalls zwischen der Schweiz und ihrem jeweiligen Wohnsitzland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Sollte es kein solches Doppelbesteuerungsabkommen geben, kann die einbehaltene Verrechnungssteuer nicht erstattet werden.

Die Erklärungen hinsichtlich der Besteuerung basieren auf der derzeit geltenden Rechtslage und Rechtspraxis. Änderungen der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Bestimmungen und der Praxis der Steuerbehörde bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Folgen für die Aktionäre beim Halten, Kaufen und Verkaufen von Aktien unterliegen den Steuervorschriften im Wohnsitzland des Aktionärs. Die steuerlichen Auswirkungen für die Aktionäre können somit je nach Land unterschiedlich sein. Die an einer Anlage interessierten Personen sind daher gehalten, sich bei ihrem Steuerberater oder ihrem Treuhänder über die sie betreffenden steuerlichen Auswirkungen informieren. Die Immobilien-SICAV kann auf keinen Fall für die einzelnen steuerlichen Auswirkungen für die Aktionäre im Zusammenhang mit dem Kauf, dem Verkauf oder dem Halten von Aktien der Teilvermögen der Immobilien-SICAV haftbar gemacht werden.

Die Immobilien-SICAV hat folgenden Steuerstatus:

Automatischer internationaler Informationsaustausch im steuerlichen Bereich (automatischer Informationsaustausch)

Das Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss wurde in Bezug auf die Informationen zu Finanzkonten zum Zwecke des automatischen Informationsaustauschs im Sinne des gemeinsamen Meldestandards (CRS) der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung als active nichtfinanzieller Rechtsträger (OECD) qualifiziert.

Das Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income wurde in Bezug auf die Informationen zu Finanzkonten zum Zwecke des automatischen Informationsaustauschs im Sinne des gemeinsamen Meldestandards (CRS) der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung als passive nichtfinanzieller Rechtsträger (OECD) qualifiziert.

Das Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Living Income wurde in Bezug auf die Informationen zu Finanzkonten zum Zwecke des automatischen Informationsaustauschs im Sinne des gemeinsamen Meldestandards (CRS) der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung als passive nichtfinanzieller Rechtsträger (OECD) qualifiziert.

FATCA:

Das Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss ist als «Active Non-Financial Foreign Entity» im Sinne der Abschnitte 1471 – 1474 des amerikanischen Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich der diesbezüglichen Rechtstexte, nachfolgend «FATCA») eingestuft.

Das Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income ist als «Passive Non-Financial Foreign Entity» im Sinne der Abschnitte 1471 – 1474 des amerikanischen Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich der diesbezüglichen Rechtstexte, nachfolgend «FATCA») eingestuft.

Das Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Living Income ist als «Passive Non-Financial Foreign Entity» im Sinne der Abschnitte 1471 – 1474 des amerikanischen Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich der diesbezüglichen Rechtstexte, nachfolgend «FATCA») eingestuft.

1.3 Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr läuft vom 1. April bis zum 31. März.

1.4 Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers AG, Zweigniederlassung Genf, avenue Giuseppe-Motta 50, 1202 Genf. Sie führt die aufsichtsrechtliche Prüfung gemäss Gesellschaftsrecht der Immobilien-SICAV durch.

1.5 Aktien und Liquidation der Immobilien-SICAV

Die Aktien werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Die Aktionäre sind nicht berechtigt, den Ausdruck oder die Aushändigung einer individuellen Urkunde zu verlangen.

Gemäss Art. 5 ihrer Satzung darf die Immobilien-SICAV Anteilsklassen erstellen, vom Markt nehmen und vereinigen.

Derzeit berücksichtigt die Immobilien-SICAV: für das Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss zwei Aktienklassen mit folgenden Bezeichnungen: «A-CHF» (ausschüttende Klasse) und «B-CHF» (thesaurierende Klasse), für das Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income eine Aktienklasse mit folgender Bezeichnung: «A-CHF» (ausschüttende Klasse), die dem gesamten qualifizierten Anlegerpublikum offensteht und für das Teilvermögen Edmond de Rothschild Real estate SICAV – Living Income eine Aktienklasse mit folgender Bezeichnung: «A-CHF» (ausschüttende Klasse), die dem gesamten qualifizierten Anlegerpublikum offensteht. Für das Angebot von Aktienklassen durch die Teilvermögen wird auf den Fondssteckbrief verwiesen.

Die Aktienklassen bilden kein segmentiertes Vermögen. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Aktienklasse für Verbindlichkeiten einer anderen Aktienklasse haftet, auch wenn die Kosten grundsätzlich nur auf die Aktienklasse angerechnet werden, die eine bestimmte Leistung erhalten hat.

Weitere Informationen, insbesondere über die Struktur der Immobilien-SICAV, ihre Teilvermögen, ihre Aktien und Aktienklassen sowie über die Aufgaben der Organe, finden sich in der Satzung und dem Anlagereglement.

Die Immobilien-SICAV oder die Teilvermögen können liquidiert oder durch einen Beschluss der Unternehmeraktionäre, die mindestens zwei Drittel der ausgegebenen Unternehmeraktien vertreten, aufgelöst werden.

1.6 Kotierung und Handel

Unter Beachtung des anwendbaren Reglements (insb. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen und der Börsenordnung) gewährleistet die Immobilien-SICAV mittels einer Bank oder eines Immobilienhändlers den regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel mit ihren Aktien.

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss

Die Immobilien-SICAV hat diese Aufgabe für das Teilvermögen der BCV übertragen, ohne ihr jedoch eine Exklusivität zu gewähren. Die Immobilien-SICAV kann frei andere Vereinbarungen mit anderen Banken oder Immobilienhändlern eingehen. Die für diese Tätigkeit gültigen Bedingungen sind in einer spezifischen Vereinbarung zwischen der Immobilien-SICAV und der BCV geregelt und unterliegen den anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen.

Die Immobilien-SICAV veröffentlicht im Publikationsorgan den Verkehrswert des Teilvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Aktien des Teilvermögens. Diese Veröffentlichung erfolgt gleichzeitig mit der Information an die Bank oder den Immobilienhändler, die bzw. der für den regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel mit den Aktien verantwortlich ist.

Das Clearing für an der SIX Swiss Exchange gehandelte Aktien der Immobilien-SICAV erfolgt über die SIX SIS SA («**SIX SIS**»).

Kontaktperson für den regelmässigen börslichen und ausserbörslichen Handel: Immo Desk BCV
Tel: 021 212 40 96

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

Die Immobilien-SICAV hat diese Aufgabe für das Teilvermögen der BCV übertragen, ohne ihr jedoch eine Exklusivität zu gewähren. Die Immobilien-SICAV kann frei andere Vereinbarungen mit anderen Banken oder Wertpapierhäusern eingehen. Die für diese Tätigkeit gültigen Bedingungen sind in einer spezifischen Vereinbarung zwischen der Immobilien-SICAV und der BCV geregelt und unterliegen den anwendbaren

gesetzlichen Bestimmungen.

Kontaktperson für den regelmässigen börslichen und ausserbörslichen Handel: Immo Desk BCV
Tel: 021 212 40 96

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Living Income

Die Immobilien-SICAV hat diese Aufgabe für das Teilvermögen der BCV übertragen, ohne ihr jedoch eine Exklusivität zu gewähren. Die Immobilien-SICAV kann frei andere Vereinbarungen mit anderen Banken oder Wertpapierhäusern eingehen. Die für diese Tätigkeit gültigen Bedingungen sind in einer spezifischen Vereinbarung zwischen der Immobilien-SICAV und der BCV geregelt und unterliegen den anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen.

Kontaktperson für den regelmässigen börslichen und ausserbörslichen Handel: Immo Desk BCV
Tel: 021 212 40 96

1.7 Bedingungen für Ausgabe und Rückkauf von Aktien

Die Ausgabe von Aktien ist jederzeit möglich. Sie kann nur tranchenweise erfolgen. Die Immobilien-SICAV legt fest, wie viele neue Aktien ausgegeben werden sollen, welche Kaufbedingungen für die vorhandenen Aktionäre gelten sollen, nach welchem Verfahren die Vorzugsaktien gezeichnet werden können und welche sonstigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt genannt werden.

Die Aktionäre können jeweils zum Ende eines Rechnungsjahres mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten den Rückkauf ihrer Aktien und deren Barrückzahlung beantragen. Die Immobilien-SICAV kann unter bestimmten Bedingungen vorzeitig Aktien zurückzahlen, für die während eines Jahres ein Rücknahmeantrag gestellt wurde (siehe Anlagereglement, § 17 Ziff. 2). Wünscht der Aktionär die vorzeitige Rückzahlung seiner Aktien, muss er dies schriftlich im Rahmen des Rückkaufantrags beantragen. Die ordentliche oder vorzeitige Rückzahlung der Aktien erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

Für die Ausgabe berechnet sich der Ausgabekurs wie folgt: im Hinblick auf die Ausgabe berechneter Nettoinventarwert plus den jeweiligen Teilvermögen durch die Anlage des eingezahlten Betrags durchschnittlich verursachte Nebenkosten (Handänderungssteuer, Notargebühren, marktübliche Courtage, Provisionen, Kommissionen, Gebühren etc.) plus Ausgabeaufschlag. Die Höhe der Nebenkosten ist unter Ziffer 1.11 des Verkaufsprospekts angegeben.

Für den Rückkauf berechnet sich der Rückkaufkurs wie folgt: im Hinblick auf den Rückkauf berechneter Nettoinventarwert minus durchschnittliche Nebenkosten, die den jeweiligen Teilvermögen durch den Verkauf des den zurückgekauften Aktien entsprechenden Anlagenanteils entstehen, minus Rückkaufgebühr. Die Höhe der Nebenkosten und der Rückkaufgebühr ist unter Ziffer 1.11 des Verkaufsprospekts angegeben.

Ausgabe- und Rückkaufkurs werden auf CHF 0,01 gerundet.

Die Immobilien-SICAV kann die Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Aktien jederzeit einstellen sowie zurückweisen.

Die Depotbank meldet der Immobilien-SICAV systematisch Zeichnungs- und Rückkaufaufträge, indem sie den Anlegern einen Ansprechpartner zur Verfügung stellt und ein Verzeichnis der ihr übermittelten Aufträge führt. Die Depotbank wird in Zusammenarbeit mit der Immobilien-SICAV, dem eventuell beauftragten Market Maker und den Vermittlern des Marktes alles daran setzen («best effort»), eine technische Regelung gemäss den geltenden Normen sowie die ordnungsgemässe Ausführung der verschiedenen eingegangenen Aufträge zu gewährleisten.

Der Verwaltungsrat der Immobilien-SICAV übernimmt die Haftung für die in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen Informationen und bestätigt, dass sie den Tatsachen entsprechen und dass keine wesentlichen Tatsachen ausgelassen wurden.

Ansprechpartner für die Depotbank: Immo Desk
Tel.: 021 212 40 96

Die Immobilien-SICAV ist berechtigt, von einem Aktionär, der die für den Besitz einer Aktienklasse erforderlichen Voraussetzungen nicht mehr erfüllt, zu verlangen, entweder seine Aktien innerhalb von 30

Kalendertagen im Sinne von Ziff. 1.7 des Verkaufsprospekts zurückzugeben oder sie an eine Person zu übertragen, die die genannten Voraussetzungen erfüllt, oder sie gegen Aktien einer anderen Aktienklasse zu tauschen, für die er die erforderlichen Kriterien erfüllt. Falls der Aktionär diesem Antrag nicht Folge leistet, kann die Immobilien-SICAV entweder einen erzwungenen Umtausch in Aktien einer anderen Aktienklasse dieses Teilvermögens oder, falls dies nicht möglich ist, einen Zwangsrückkauf der betreffenden Aktien vornehmen.

1.8 Ergebnisverwendung

Ausschüttung oder Thesaurierung. Siehe Fondssteckbrief der Teilvermögen.

Für die ausschüttenden Teilvermögen und Aktienklassen, Ausschüttung der Erträge innerhalb von 4 Monaten nach dem Abschluss des Rechnungsjahres.

1.9 Anlageziel und Anlagepolitik der Teilvermögen

1.9.1 Anlageziel

Für jedes Teilvermögen besteht das Anlageziel hauptsächlich im langfristigen Erhalt des investierten Kapitals und der Ausschüttung der angemessenen Erträge. Der Verwaltungsrat der Immobilien-SICAV und der Anlageverwalter werden dafür Sorge tragen, dass die für jedes Teilvermögen auf der Grundlage des Fondssteckbriefs des Anlagereglements festgelegte spezifische Anlagestrategie so weit wie möglich verfolgt wird. Der Verwalter strebt eine nachhaltige Verwaltung des Immobilienbestands der Teilvermögen an.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der Strategien bestimmten regulatorischen und rechtlichen Auflagen und Verfahren unterliegen kann, wie das Bewilligungsverfahren in der Schweiz für jeden Erwerb von Wohngebäuden. Die Immobilien-SICAV, ihr Verwaltungsrat, die Fondsleitung und der Anlageverwalter können keinerlei Zusicherung geben, dass die zuständigen Kantonsbehörden und/oder Bundesbehörden bestätigt haben, dass die Wohnimmobilien, deren Erwerb von der Immobilien-SICAV in Betracht gezogen würde, keiner Besteuerung unterliegen.

1.9.2 Anlagepolitik

Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss
Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income
Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Living Income

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

Das Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss investiert hauptsächlich in der Schweiz in Immobilien und andere gemäss Anlagereglement zugelassene Wertpapiere. Das Teilvermögen investiert sowohl in neue Bauprojekte oder Immobilien, die den aktuellsten Nachhaltigkeitsstandards entsprechen, als auch in bestehende Immobilien, die Verbesserungsmassnahmen erfordern und zielt insbesondere darauf ab, ein nachhaltiges Portfolio aufzubauen, indem Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte („ESG“) in die Verwaltung des Immobilienportfolios, seiner Vermögenswerte und Stakeholder integriert werden (Prinzip der Integration) und ein Klima-Ausrichtungsansatz verfolgt wird. In diesem Zusammenhang konzentriert sich die Immobilien-SICAV darauf, den ökologischen Fussabdruck im Laufe der Zeit zu verringern, indem sie die Treibhausgasemissionen der Portfolios schrittweise reduziert.

Das Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income investiert in Gewerbeimmobilien in der Schweiz, die eine anfängliche Mietrendite generieren, und zielt insbesondere darauf ab, ein nachhaltiges Portfolio zu bilden, indem die Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte „ESG“) in die Verwaltung des Immobilienportfolios, seiner Vermögenswerte und der Stakeholder integriert werden (Prinzip der Integration) und ein Klima-Ausrichtungsansatz zu verfolgen. In diesem Zusammenhang konzentriert sich die Immobilien-SICAV darauf, den ökologischen Fussabdruck im Laufe der Zeit zu verringern, indem sie die Treibhausgasemissionen der Portfolios schrittweise reduziert.

Das Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Living Income investiert hauptsächlich in der Schweiz in Immobilien und andere gemäss Anlagereglement zugelassene Wertpapiere. Im Rahmen dieser Anlagepolitik ist insbesondere vorgesehen, indirekte Immobilieninvestitionen zu tätigen, wobei

Direktinvestitionen jedoch ausdrücklich zulässig sind. Das Teilvermögen investiert sowohl in neue Bauprojekte oder Immobilien, die den aktuellsten Nachhaltigkeitsstandards entsprechen, als auch in bestehende Immobilien, die Verbesserungsmassnahmen erfordern und zielt insbesondere darauf ab, ein nachhaltiges Portfolio aufzubauen, indem Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte („ESG“) in die Verwaltung des Immobilienportfolios, seiner Vermögenswerte und Stakeholder integriert werden (Prinzip der Integration) und ein Klima-Ausrichtungsansatz verfolgt wird. In diesem Zusammenhang konzentriert sich die Immobilien-SICAV darauf, den ökologischen Fussabdruck im Laufe der Zeit zu verringern, indem sie die Treibhausgasemissionen der Portfolios schrittweise reduziert.

Die Anlagepolitik der Teilvermögen ist in den Kennungsbögen des Anlagereglements aufgeführt.

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeitsziele und -politik, nachhaltige Ansätze und Strategie

Der Verwaltungsrat hat eine Nachhaltigkeitspolitik für die Teilvermögen eingeführt, die Ziele festlegt, die die verschiedenen Umwelt-, Gesellschafts- und Governance-Herausforderungen abdecken und mit einer langfristigen Vision, aber unter Festlegung von kurz- und mittelfristig zu erreichenden Meilensteinen umgesetzt werden. Die Nachhaltigkeitspolitik ist auf der Nachhaltigkeitsseite der Website der Teilvermögen der Immobilien-SICAV unter https://www.edr-realestatesicav.ch/publications/librque/durabilite/politique-de-durabilite-d-erres-en.pdf einsehbar. Diese Nachhaltigkeitspolitik ist auf Anfrage auch beim Vermögensverwalter erhältlich. Die Grundsätze dieser Nachhaltigkeitspolitik gelten für 100 % der Anlagen des Immobilienfonds im Sinne von Artikel 8 Absatz 2 Buchstaben a und b des Anlagereglements.

Die nachhaltige Anlagepolitik wird anhand der nachhaltigen Ansätze **Integration** und **Klima-Ausrichtung** umgesetzt.

Durch die Anwendung dieser Anlageansätze im Rahmen ihrer Anlagepolitik richtet die Immobilien-SICAV ihre Nachhaltigkeitsziele über ihre finanziellen Ziele hinaus aus (Alignment).

Der nachhaltige Ansatz für die **Integration**, den der Vermögensverwalter verfolgt, besteht darin, Nachhaltigkeitsfragen während des gesamten Entscheidungs- (Finanzanalyse, Anlageentscheidung) und Verwaltungsprozesses (Erwerb bestehender Immobilien, operative Verwaltung, Renovierung und Abriss, Planung und Entwicklung von Bauprojekten) auf der Grundlage systematischer Prozesse und geeigneter Forschungsquellen systematisch einzubeziehen.

Um ESG-Faktoren in seinen Anlageprozess zu integrieren, setzt der Verwalter den nachhaltigen Integrationsansatz mit 3 Achsen um, und zwar die Nachhaltigkeit des bestehenden Anlagebestands zu verbessern, den Nutzer in den Mittelpunkt seines Ansatzes zu stellen und mit Entschlossenheit und Engagement zu handeln.

Im Rahmen der Verbesserung des Anlagenbestands achtet der Verwalter darauf, die Energieeffizienz der Gebäude zu verbessern und die Nutzung natürlicher und erneuerbarer Ressourcen zu optimieren. Konkret führt dies zu Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs, zur Dekarbonisierung der wichtigsten Energiequellen, zur Optimierung des Wasserverbrauchs, zur Verringerung des Abfallaufkommens und zur Einführung wettbewerbsfähiger Standards für Neubauten wie die marktüblichen Nachhaltigkeitslabels, Zertifikate und Energiediagnosen, die von Drittanbietern (Minergie, SNBS, LEED, BREEAM, DGNB usw.) ausgestellt werden. Die Beschaffung und die Materialien, die bei Renovierungen und/oder Bauten verwendet werden, unterliegen ebenfalls hohen ökologischen Anforderungen.

Im Rahmen der zweiten Achse, nämlich den Nutzer in den Mittelpunkt seines Ansatzes zu stellen, zielt der Verwalter darauf ab, die Attraktivität des Vermögenswert sowohl bei den Mietern als auch bei den Käufern zu verbessern. Konkret führt dies zu Massnahmen, die die Qualität des Vermögenswerts, den Komfort der Mieter, die Luftqualität und die Helligkeit, die städtische Mischung, die soziale Solidarität, die sanfte Mobilität und die Dienstleistungen für die Mieter verbessern.

Mit der dritten Achse, d. h. mit Entschlossenheit und Engagement zu handeln, bestätigen der Verwalter und alle Stakeholder ihre Absicht, alle zweckdienlichen Massnahmen unter Wahrung der Anlegerinteressen umzusetzen, um die in der Nachhaltigkeitspolitik festgelegten Ziele zu erreichen, insbesondere durch die Erfassung quantitativer und qualitativer Nachhaltigkeitsdaten, die Festlegung mittel- und langfristiger Ziele, die Minimierung der Nachhaltigkeitsrisiken und die Einführung eines angemessenen Risikomanagements, die

Messung der Nachhaltigkeitsleistung und die Bereitstellung eines transparenten Reportings für die Anleger.

Der Verwalter führt beim Erwerb eine Analyse der Nachhaltigkeitsaspekte der Immobilie durch, insbesondere über eine ESG-Checkliste, mit der die Verbesserungspotenziale und deren Umsetzung im Hinblick auf die Investitionsplanung während der Laufzeit des Immobilienvermögens ermittelt werden können. Die ESG-Checkliste berücksichtigt Kriterien wie die Art, die Anlagen und Ausrüstungen der Gebäude, ihre Energieeffizienz, die physischen Umweltrisiken, das Mietniveau und die Mietbedingungen. Darüber hinaus kategorisiert und legt der Verwalter jährlich eine Prioritätsstufe für die Gebäude fest, um die Energiestrategie für jedes Gebäude zu bestimmen. Im Anschluss an diese Analyse erstellt der Verwalter jährlich das Budget für die Zehnjahrespläne mit energetischen Renovierungsmassnahmen für das kommende Jahr.

Was den **Klima-Ausrichtungsansatz** angeht, bemüht sich die Immobilien-SICAV, das vom Bund festgelegte gesetzliche Ziel einzuhalten und bis spätestens 2050 eine Netto-CO2-Neutralität zu erreichen. Die Immobilien-SICAV legt im Prospekt einen Plan vor, wie sie dieses Ziel mithilfe von Zwischenzielen und einem Reduktionspfad erreichen will. Die Fortschritte bei der Zielerreichung werden regelmässig überprüft und jährlich veröffentlicht.

Die vom Verwaltungsrat der Immobilien-SICAV festgelegten Hauptziele der Teilvermögen lauten wie folgt:

- Durchschnittliche CO2-Emission des Portfolios von < 15 kg/CO2/m2 bis 2030*
- CO2-Nettoemissionen von 0 kg/CO2/m2 bis 2050*
- > 60 % erneuerbare Energiequellen bis 2040
- Kennzeichnungen/Zertifizierungen von > 50 % der Immobilien bis 2040
- Solaranlagen auf allen Dächern gewerblicher Gebäude, wenn technisch machbar
- Bis 2025 eine 100%ige Abdeckung für die Erfassung von Energie-, Wasser- und Stromdaten in den Fällen erreichen, in denen der Eigentümer die Kontrolle hat. Für die im Rechnungsjahr gekauften Vermögenswerte wird eine Frist für die Erfassung akzeptiert.

*Scope 1 und 2

Es gibt keine Garantie dafür, dass die Immobilien-SICAV das Netto-Null-Emissionsziel bis 2050 oder eines der Zwischenziele tatsächlich erreichen wird.

Datenerfassung

Jährlich werden folgende Ist-Daten sowie Verbesserungsempfehlungen dem Verwalter pro Immobilie und in aggregierter Form für das gesamte Portfolio zur Verfügung gestellt:

- CO2-Emissionen (kg CO2/m2)
- Wärmeverbrauch (Heizung + Brauchwarmwasser) (kWh/m2)
- Stromverbrauch (kWh/m2)
- Wasserverbrauch (m3/m2)

Die Datenanbieter finden sich auf der Nachhaltigkeitsseite der Teilvermögen auf der Website der Immobilien-SICAV, und zwar https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/durabilite für das Teilvermögen Swiss, https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-commercial-income/durabilite für das Teilvermögen Commercial Income und https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-living-income/durabilite für das Teilvermögen Living Income.

Der Verwalter führt an den erhobenen Daten sowohl auf Ebene der vorläufigen Ergebnisse als auch auf der Ebene der Endergebnisse Plausibilitätskontrollen durch. Der Verwalter überprüft ferner eine Stichprobe der Quelldaten, d. h. die Rechnungen/Daten, die von dem Datenanbieter zur Berechnung der verschiedenen Umweltindikatoren verwendet wurden.

Bewertung der ESG-Performance des Portfolios und der Immobilien

Zur Bewertung der ESG-Performance des Portfolios und der Immobilien stützt sich der Verwalter auf das ESG-Benchmarking sowie auf die Berechnung und Festlegung von Performance-Schlüsselindikatoren.

Das ESG-Benchmarking entspricht einer jährlichen Bewertung der ESG-Performance der Immobilien des Teilvermögens, die eine vergleichende Analyse mit anderen Marktteilnehmern ermöglicht. Diese Benchmarks

werden von unabhängigen und am Markt anerkannten Stellen verwaltet. Der Verwalter verwendet die Benchmark Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

Der Verwalter berechnet und veröffentlicht im Jahresbericht der Immobilien-SICAV die Umweltindizes für Immobilienfonds gemäss den Empfehlungen der Rundschreiben Nr. 04/2022 vom 31. Mai 2022, die Umweltindizes für Immobilienfonds Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 und die guten Praktiken in Bezug auf die Umweltindizes für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS). Sie dienen hauptsächlich dazu, die Fortschritte bei der Erreichung der gesetzten Ziele zu überwachen und Anlegern vergleichbare Informationen zur Verfügung zu stellen. Der Nachhaltigkeitsbericht ist im Jahresbericht enthalten und auch im Abschnitt «Nützliche Dokumente» der Nachhaltigkeitsseite der Teilvermögen auf der Website der Immobilien-SICAV abrufbar, und zwar https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/durabilite für das Teilvermögen Swiss, https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-comercial-income/durabilite für das Teilvermögen Commercial Income und https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-living-income/durabilite für das Teilvermögen Living Income.

Diese Indikatoren werden von der Prüfgesellschaft auf der Grundlage eines Verfahrens mit begrenzter Sicherheit geprüft.

Die Überwachung der Kennzahlen, der Verläufe der verschiedenen quantifizierbaren Daten und der Strategie wird einmal jährlich im Jahresbericht der SICAV veröffentlicht. Die Dokumente sind auf der Nachhaltigkeitsseite der Teilvermögen auf der Website der Immobilien-SICAV abrufbar, und zwar

https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/durabilite für das Teilvermögen Swiss, https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-commercial-income/durabilite für das Teilvermögen Commercial Income und https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-living-income/durabilite für das Teilvermögen Living Income.

1.9.3 Verwendung von Derivaten

Die Immobilien-SICAV bzw. ihre Teilvermögen sind befugt, Derivatgeschäfte ausschliesslich zur Absicherung von Zins- und Währungsrisiken durchzuführen.

1.10 Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert (NIW) der Teilvermögen wird zum Verkehrswert beim Abschluss des Rechnungsjahres sowie für jede Ausgabe von Aktien bestimmt.

Der Nettoinventarwert einer Aktienklasse ergibt sich aus dem Anteil des Verkehrswerts der Teilvermögen, der der betreffenden Aktienklasse zuzurechnen ist und von dem etwaige Verbindlichkeiten des jeweiligen Teilvermögens abgezogen werden, sowie Steuern (Grundsteuer und gegebenenfalls Handänderungssteuer), die im Falle der Liquidation des jeweiligen Teilvermögens wahrscheinlich erhoben werden, geteilt durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Aktien der betreffenden Aktienklasse. Das Ergebnis wird auf CHF 0,01 gerundet.

1.11 Vergütungen und Nebenkosten

1.11.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten de Teilvermögen (Auszug aus § 19 des Anlagereglements)

Verwaltungsgebühr der Immobilien-SICAV	Max. 0,77 % p. a. auf NIW des Teilvermögens
Die Verwaltungsgebühr wird für die die Verwaltung und den Vertrieb der Teilvermögen verwendet.	
Gebühr der Verwaltungsgesellschaft	Maximal 0,18 % auf den NIW
Gebühr der Depotbank	Maximal 0,05 % auf den NIW

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

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

Die effektiv angewandten Gebührensätze sind im Jahres- und Halbjahresbericht angegeben.

1.11.2 Total Expense Ratio

Total Expense Ratio

Die dem Vermögen des Teilvermögens Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss auf fortlaufender Basis berechnete Kostenquote betrug in

Jahre (Rechnungsabschluss per 31. März)	2022–2023	2023–2024	2024-2025
TER_{REF} GAV:	0,61%	0,61%	0.61%
TER_{REF}MV:	0,82%	0,81%	0.72%

TER_{REF} GAV: $TER_{Real\ Estate\ Funds}$ Gross Asset Value
TER_{REF} MV: $TER_{Real\ Estate\ Funds}$ Market Value

Die dem Vermögen des Teilvermögens Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income auf fortlaufender Basis berechnete Kostenquote betrug in

Jahre (Rechnungsabschluss per 31. März)	2024–2025
TER_{REF} GAV:	0,89%
TER_{REF}MV:	1,00%

1.11.3 Zahlung von Retrozessionen und Gewährung von Rabatten

Die Immobilien-SICAV, der Anlageverwalter sowie deren Beauftragte können Rückvergütungen zur Entschädigung des Vertriebs der Aktien der Immobilien-SICAV in der Schweiz oder von der Schweiz aus bezahlen. Retrozessionen können auf die Verwaltungsgebühr der Fondsleitung gezahlt werden.

Mit dieser Entschädigung können insbesondere folgende Dienstleistungen abgegolten werden:

- Ausschüttung und/oder Anlage von Aktien der Immobilien-SICAV;
- Anlegersuche im Rahmen der Ausgabe neuer Aktien;
- Käufersuche im Rahmen des Prozesses des Kaufs und Verkaufs von Aktien der Immobilien-SICAV;
- Verwaltung der Anlegerbeziehungen;
- Reaktion auf spezifische Anlegeranfragen;
- Aushändigung der Rechtsdokumente der Immobilien-SICAV an die interessierten Anleger;
- Bearbeitung von Anlegeranfragen zur Immobilien-SICAV oder Vertriebsstelle;
- Verteilung von Marketing- und Rechtsdokumenten;
- Organisation von Konferenzen und Präsentationen oder sonstigen Veranstaltungen in Zusammenhang mit der Immobilien-SICAV;
- Übermittlung oder Bereitstellung des Zugangs zu den gesetzlich vorgeschrieben sowie zu den sonstigen Veröffentlichungen;
- Ermittlung und Erfüllung der geltenden Sorgfaltspflichten in den Bereichen Bekämpfung der Geldwäsche, Klärung der Bedürfnisse der Anleger und anwendbare Beschränkungen für den Vertrieb von kollektiven Kapitalanlagen;
- Ausbildung von Kundenberatern im Bereich der kollektiven Kapitalanlagen;
- Benennung und Überwachung von Untervertriebsstellen.

Rückvergütungen gelten nicht als Rabatte, auch wenn sie letztlich ganz oder teilweise den Anlegern zufliessen.

Die Empfänger der Rückvergütungen gewährleisten eine transparente Offenlegung und teilen den Anlegern unaufgefordert und kostenlos die Höhe der Vergütungen mit, die sie für den Vertrieb erhalten können. Sie

teilen den Anlegern auf Anfrage die tatsächlich für den Vertrieb der kollektiven Kapitalanlagen erhaltenen Beträge mit.

Die Immobilien-SICAV, der Anlageverwalter sowie deren Beauftragte können den Anlegern auf Anfrage im Rahmen des Vertriebs in der Schweiz oder von der Schweiz aus direkt Rabatte zahlen. Die Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren.

Rabatte sind zulässig, sofern sie:

- aus den an die Fondsleitung, den Investmentmanager oder die Vertriebsstelle gezahlten Gebühren und Kosten bezahlt werden, also das Fondsvermögen nicht zusätzlich belasten;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
- sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen und Rabatte verlangen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen und im gleichen Umfang gewährt werden.

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

- das vom Anleger gezeichnete Volumen bzw. das von ihm an der kollektiven Immobilien-SICAV oder gegebenenfalls an der Produktauswahl der Edmond de Rothschild Gruppe gehaltene Gesamtvolumen;
- die Höhe der vom Anleger generierten Gebühren;
- das finanzielle Verhalten des Anlegers (z. B. Beteiligung an der Ausgabe neuer Aktien, geplante Anlagedauer oder vorherige Anlagedauer);
- die Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Auflegungsphase [Schweiz: Lancierungsphase] einer kollektiven Kapitalanlage;
- die etwaigen bestehenden oder geplanten Geschäftsbeziehungen zu anderen Unternehmen der Edmond de Rothschild Gruppe.

Auf Anfrage des Anlegers legen die Immobilien-SICAV bzw. deren Beauftragte die Höhe der entsprechenden Rabatte kostenlos offen.

1.11.4 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Aktionärs (Auszug aus §18 des Anlagereglements)

Ausgabeaufschlag zugunsten der Vertriebsstellen in der Schweiz und im Ausland	maximal 3,00 % des NIW
Rücknahmeabschlag zugunsten der Teilvermögen, der Depotbank und/oder der Vertriebsstellen in der Schweiz oder im Ausland	maximal 2,00 % des NIW

Nebenkosten zulasten des Vermögens des Teilvermögens, die den Teilvermögen durch Anlage des bezahlten Betrags oder Verkauf von Anlagen entstehen (§ 17, Ziff. 4 des Anlagereglements)

Die Nebenkosten sind bei der Ausgabe von Anteilen tranchenweise im jeweiligen Ausgabe- und Kotierungsprospekt angegeben. Beim Rückkauf von Anteilen werden die Nebenkosten in der entsprechenden Abrechnung angegeben.

1.11.5 Vereinbarungen über Retrozessionen von Provisionen («commission sharing agreements») und Provisionen in Naturalien («soft commissions»)

Die Immobilien-SICAV hat keine Vereinbarung zur Rückvergütung von Gebühren («Commission Sharing Agreements») geschlossen.

Die Immobilien-SICAV hat keine Vereinbarungen über «Soft Comissions» abgeschlossen.

1.11.6 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

Bei Anlagen in kollektive Kapitalanlagen, die direkt oder indirekt von der Immobilien-SICAV selbst oder von einer Immobilien-SICAV verwaltet werden, mit der sie durch eine gemeinsame Verwaltung, eine Kontrollgemeinschaft oder eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist, wird kein Ausgabeaufschlag oder Rücknahmeabschlag erhoben.

1.12 Einsichtnahme der Berichte

Der Verkaufsprospekt mit Anlagereglement und integrierter Satzung, das Basisinformationsblatt oder jegliches sonstige am Datum dieses Verkaufsprospekts gleichwertige Dokument sowie die Jahres- oder Halbjahresberichte können kostenlos am Sitz der Immobilien-SICAV, der Depotbank, der Fondsleitung und bei allen Vertriebsstellen angefordert werden.

1.13 Rechtsform und Art der Immobilien-SICAV

Die Immobilien-SICAV ist eine kollektive Kapitalanlage, die in Form einer extern verwalteten Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) schweizerischen Rechts vom Typ «Immobilienfonds» (die «Immobilien-SICAV») im Sinne des Bundesgesetzes über kollektive Kapitalanlagen («KAG») vom 23. Juni 2006 gegründet wurde.

1.14 Wesentliche Risiken

Die Teilvermögen unterliegen den folgenden wesentlichen Risiken: Abhängigkeit von der Konjunkturentwicklung, Änderungen des Angebots und der Nachfrage auf dem Schweizer Immobilienmarkt, begrenzte Liquidität auf dem Schweizer Immobilienmarkt insbesondere bei grossen Immobilienprojekten, Abweichung der Kapitalmarktzinsen von den Hypothekenzinsen, subjektive Einschätzung der Gebäude, Risiken in Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden, Umweltrisiken (z. B. kontaminierte Standorte), physische Risiken (Erdbebenrisiko, Naturkatastrophe usw.), Risiken des Klimawandels (zwingende politische Massnahmen, illiquide Vermögenswerte, Bewertungsrisiken, fehlende Taxonomie in der Schweiz usw.), Unsicherheit über die Entwicklung der Wettbewerbssituation auf dem Immobilienmarkt, Gesetzesänderungen und Änderungen bei Vorschriften, mögliche Interessenkonflikte. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass eine Erhöhung der Aktienkurse nicht auf eine ähnliche Entwicklung in der Zukunft hindeutet.

Besondere Risiken für Teilvermögen, die eine Nachhaltigkeitspolitik verfolgen

Für Teilvermögen, die eine Nachhaltigkeitspolitik verfolgen, verwaltet die Immobilien-SICAV die mit der Nachhaltigkeit verbundenen Risiken, insbesondere die Risiken des Klimawandels, das Greenwashing-Risiko sowie die Risiken, die durch die Nachhaltigkeitspolitik entstehen. Die folgenden wesentlichen Risiken wurden identifiziert:

Risiken des Klimawandels:

Die Risiken des Klimawandels werden mittels einer Strategie gesteuert, die darauf abzielt, die Nachhaltigkeit des Gebäudebestands zu verbessern oder in neue Bau- oder Gebäudeprojekte zu investieren, die den neuesten Nachhaltigkeitsstandards entsprechen. Um dies zu erreichen, setzt die Immobilien-SICAV eine Politik um, die Nachhaltigkeitsaspekte sowohl beim Erwerb der Immobilien als auch bei der Verwaltung der bestehenden Immobilien mithilfe von Optimierungs- und Renovierungsmassnahmen und mithilfe von Performanceindikatoren, die zuvor aufgeführt sind, berücksichtigt.

Greenwashing-Risiko:

Das Risiko der Nichteinhaltung der im Anlage- und Verkaufsreglement beschriebenen Nachhaltigkeitspolitik sowie das Risiko einer fehlerhaften Kommunikation über die tatsächlich durchgeführten nachhaltigen Aktionen werden durch Kontrollen der erhobenen Daten aufseiten des Verwalters sowie durch Prüfung der Umweltindizes für Immobilienfonds gemäss den Empfehlungen des AMAS-Rundschreibens Nr. 4/2022 durch die PricewaterhouseCoopers AG, Zweigniederlassung Genf auf der Grundlage einer begrenzten Sicherheit verwaltet.

Risiken aufgrund der Nachhaltigkeitspolitik:

Die Daten, die zur Messung der Ziele oder zur Bewertung der Immobilien benötigt werden, werden hauptsächlich von Drittdienstleistern erhoben. Die mit diesem Prozess verbundenen Risiken sind also im Wesentlichen das Risiko der Abhängigkeit von Drittunternehmen, das Risiko der Einstellung der Zusammenarbeit mit dem Drittunternehmen und das operationelle Risiko in Zusammenhang mit der Datenerhebung. Diese Risiken werden im Rahmen von Verträgen mit den Drittunternehmen gesteuert. Darüber hinaus kann jede Änderung des regulatorischen Rahmens, wie die immer strengeren Umweltgesetze, erhebliche Auswirkungen auf den Betrieb, die Kosten und die Rentabilität der Immobilien-SICAV haben.

Management der physischen Risiken:

Physische Risiken, wie das Erdbebenrisiko, das Hochwasserrisiko, das Vorhandensein von Radon oder schädlichen Stoffen auf dem Grundstück und im Gebäude (z. B. Asbest) werden beim Erwerb gesteuert und erforderlichenfalls durch geeignete Massnahmen wie die Versicherung von durch Erdbeben oder Asbestsanierung verursachten Schäden geregelt.

1.15 Management des Liquiditätsrisikos

Die Immobilien-SICAV gewährleistet ein angemessenes Liquiditätsmanagement. Sie stellt insbesondere sicher, dass die Liquidität den Anlagen, der Anlagepolitik, der Risikoverteilung, dem Aktionärskreis und der Häufigkeit der Aktienrückkäufe angemessen ist (Liquiditätsrisikomanagement). Die Immobilien-SICAV überwacht kontinuierlich die Liquidität jedes Portfolios und sorgt dafür, dass diese unter Berücksichtigung anderer wesentlicher Risiken regelmässig bewertet wird, um Liquiditätsrisiken frühzeitig zu erkennen und angemessen und rechtzeitig darauf reagieren zu können.

Die Immobilien-SICAV hat insbesondere die Liquiditätsrisiken erfasst, einerseits auf der Ebene der einzelnen Anlagen im Hinblick auf ihre Fähigkeit, realisiert zu werden, und andererseits auf Ebene der SICAV in Verbindung mit der Berücksichtigung von Rückkaufanträgen. Zu diesem Zweck wurden in den verschiedenen Lebensphasen der SICAV Prozesse definiert und umgesetzt, die insbesondere die Erfassung, Überwachung und Berichterstattung über diese Risiken ermöglichen. Diese Massnahmen umfassen u. a. Mechanismen zum Schutz der Passiva (Rückkaufhäufigkeit, Kündigungsfrist usw.), Ansätze mit mehreren Kriterien zur Bewertung der Liquidität und Alarmschwellen.

2 Angaben zur Immobilien-SICAV

2.1 Allgemeine Angaben zur Immobilien-SICAV

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV mit Sitz in Vernier ist eine kollektive Kapitalanlage, die in Form einer extern verwalteten Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) schweizerischen Rechts vom Typ «Immobilienfonds» (die «**Immobilien-SICAV**») im Sinne des Bundesgesetzes über kollektive Kapitalanlagen («**KAG**») vom 23. Juni 2006 gegründet wurde. Die Immobilien-SICAV wurde am 9. Dezember 2010 gegründet; sie ist unter der Nummer CH-660-2683010-7 im Handelsregisteramt des Kantons Genf eingetragen. Die Immobilien-SICAV gliedert sich in verschiedene Teilvermögen:

- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Living Income
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Unternehmerteilvermögen

Wie in der Satzung festgelegt, ist der einzige Zweck der Immobilien-SICAV die kollektive Vermögensverwaltung. Die Immobilien-SICAV verfügt über Kapital und eine Anzahl von Aktien, die nicht im Voraus festgelegt werden. Ihr Kapital besteht aus Unternehmeraktien («**Unternehmeraktien**») und Anlegeraktien («**Aktien**»). Jedes Teilvermögen haftet nur für seine Verbindlichkeiten.

2.2 Leitung und Verwaltung

2.2.1 Verwaltungsrat

- François Rayroux in Cologny, Präsident, Partner bei Lenz & Staehelin;

- René Zagolin in Nyon, Vizepräsident, Präsident des Verwaltungsrates von Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA und Verwaltungsratsmitglied von Climber Capital SA, Nyon ;

- François Pradervand in Genève, Mitglied, Leiter des Private Banking für die Schweiz bei Edmond de Rothschild (Suisse) S.A. ;

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

- Laure Carrard in La Conversion, Mitglied, Direktorin bei IMvestir Partners SA.

Beteiligungsberichte zu den Unternehmeraktien:

Edmond de Rothschild (Suisse) S.A. übt die Funktion des Unternehmeraktionärs aus.

2.2.2 Hauptdelegation bei der Fondsleitung

Mit der Verwaltung der in der Rechtsform einer SICAV mit externer Verwaltung gegründeten Immobilien-SICAV ist Solutions & Funds SA, Morges als Fondsleitungsgesellschaft beauftragt („Fondsleitung“).

Die Fondsleitung verwaltete in der Schweiz zum 31. Dezember 2024 insgesamt 24 (vierundzwanzig) kollektive Kapitalanlagen (inklusiv Teilvermögen), mit einer Gesamtsumme des verwalteten Vermögens von CHF 6‘409 Millionen.

Unter Vorbehalt der Aufgaben des Verwaltungsrats, die nicht übertragen werden können, und jener, die in die Zuständigkeit der Hauptversammlung der Immobilien-SICAV fallen, hat die Immobilien-SICAV ihre Verwaltung (einschliesslich des Vertriebs) vollständig an die Fondsleitung übertragen, die somit die allgemeinen Verwaltungsaufgaben übernimmt, die im Rahmen der Verwaltung der Immobilien-SICAV erforderlich und per Gesetz und Verordnung vorgeschrieben sind, nämlich Risikomanagement, internes Kontrollsystem (IKS) und Compliance (Art. 64 Abs. 3, KKV).

Die genaue Ausführung des Mandats regelt ein zwischen der Immobilien-SICAV und der Fondsleitung abgeschlossener Vertrag. Die Fondsleitung ist insbesondere dazu ermächtigt, ihrerseits manche ihrer Aufgaben an Dritte zu übertragen. Die Fondsleitung haftet der SICAV gegenüber für alle Handlungen und Auslassungen dieser beauftragten Dritten wie für die eigenen Handlungen und Auslassungen der Fondsleitung.

Darüber hinaus hat die Immobilien-SICAV im Rahmen dieser Delegation die folgenden Aufgaben an die Fondsleitung übertragen:

- Berechnung des Nettoinventarwerts
- Festlegung des Ausgabe- und Rückkaufkurses
- Buchhaltung
- Betrieb des IT-Systems
- Sonstige Aufgaben aus den Bereichen Verwaltung und Logistik (Steuererklärungen für die Immobilien-SICAV und ihre Teilvermögens, Rückzahlung von Quellensteuer etc.)
- Rechts- und Steuerberatung in dem von der Immobilien-SICAV geforderten Umfang.

Die Entscheidungen über die Anlagen der Immobilien-SICAV werden an die Fondsleitung delegiert (siehe obige Ziffer 2.4).

Die Fondsleitung verwaltet Anlagefonds seit ihrer Gründung in 2008 und der von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) Bewilligung als Fondsleitung im Sinne der Artikel 32 ff. des Bundesgesetzes über die Finanzinstitute vom 15. Juni 2018 auszuüben («**FINIG**»).

Der Verwaltungsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

- Michel Dominicé, Präsident
  Senior Partner von Dominicé & Co. – Asset Management
- Michel Abt, Vizepräsident
  Partner-Anwalt von Etude FBT Avocats SA

- Nathalie Feingold, unabhängige Verwaltungsrätin,
  Mitglied von Strategieausschüssen von Technologieunternehmen
- Jessica Brackmann, unabhängige Verwaltungsrätin,
  Co-Direktorin von Curem – Center for Urban & Real Estate Management

Die Geschäftsleitung von Solutions & Funds SA setzt sich wie folgt zusammen:

- Andreea Stefanescu Co-CEO
- Violaine Augustin-Moreau Co-CEO
- Philip Hinsen Head Legal, Compliance & Risk Management

Die Mitglieder der Geschäftsleitung üben keine anderen operativen Tätigkeiten aus, als die, die sie im Rahmen ihrer Funktion bei Solutions & Funds SA haben.

Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4
1110 Morges
www.solutionsandfunds.com

2.3 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beläuft sich seit Juni 2020 auf CHF 6.1 Millionen. Das Aktienkapital ist in Namensaktien unterteilt und voll einbezahlt. Das Aktienkapital von Solutions & Funds SA wird von einer diversifizierten Gruppe von schweizerischen Fachleuten aus dem Bank- , Finanz-, Immobilien- und Vermögensverwaltungssektor gehalten, welche in verschiedenen Funktionen, für schweizerische und ausländische kollektive Kapitalanlagen, die für das Angebot an nicht qualifizierte Anleger in der Schweiz zugelassen sind, tätig sind.

2.4 Delegierung der Anlageentscheidungen und sonstiger teilweiser Aufgaben

Die Anlageentscheidungen für die Teilvermögen werden von der Immobilien-SICAV an die Fondsleitung delegiert, die sie an die Fondsleitung von Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA weiterdelegiert. Dieses Unternehmen verwaltet per Delegation die Anlagen der Immobilien-SICAV («**Anlageverwalter**»). Die genaue Ausführung des Mandats regelt ein zwischen der Immobilien-SICAV und der Fondsleitung bzw. zwischen der Fondsleitung und dem Anlageverwalter abgeschlossener Vertrag.

Der Anlageverwalter hat insbesondere die folgenden Hauptaufgaben:

- Umsetzung der vom Verwaltungsrat der Immobilien-SICAV getroffenen Anlagepolitik;
- Ausarbeitung von Anlageprojekten;
- Erstellung vorläufiger Finanzanalysen in Bezug auf Immobilien oder Immobilienprojekte;
- Suche und Auswahl der Immobilienkäufe oder -projekte;
- Anlageentscheidungen und Entscheidung über die Auflösung von Anlagen;
- Strukturierung der Anlagen;
- Verhandlungsführung und Ausführung der Prozesse bei Immobilienkäufen oder -projekten, Nachverfolgung der allgemeinen Unternehmensverträge;
- Entscheidung und Überwachung der Arbeitsprogramme für die Grundstücke (z. B. Umstrukturierung, Bau, Erweiterung und Instandhaltung);
- Entwicklung und Umsetzung der Strategie zur Wertsteigerung des Vermögens der Immobilien-SICAV;
- Erhalt von Finanzierungen;
- Ausarbeitung und Realisierung der Due-Diligence-Prüfungen bei Immobilienkäufen;
- Überwachung der Gebäudeverwaltung.

Der Anlageverwalter verpflichtet sich ferner dazu, die Fondsleitung über sämtliche Anlageentscheidungen direkt zu informieren und dieser regelmässig eine Übersicht über die Bewertung der Immobilien und Immobilienprojekte zu liefern, in die die Immobilien-SICAV anlegt. Weiterhin verpflichtet sich der Anlageverwalter dazu, die Fondsleitung auch über alle weiteren Informationen in Kenntnis zu setzen, die die Fondsleitung für die Überprüfung der Compliance der von dem Anlageverwalter vorgenommenen Anlagen mit

der Satzung und dem Anlagereglement der Immobilien-SICAV benötigt.

Die Fondsleitung überträgt die technische und administrative Verwaltung der Gebäude (Planung, Bau und Renovierung bzw. Erklärungen, Kontrolle der Einhaltung von Vorschriften) sowie die Koordination der Gebäudeverwaltungsgesellschaften an Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, rue du Rhône 30, 1204 Genf. Darüber hinaus wurden die Mieterverwaltung (insb. Zahlungsaufforderungen und Quittierung von Mieten und Nebenkosten, Einziehung der Mieten und Nebenkosten), die technische Verwaltung (insbesondere Instandhaltung und Arbeiten) und die administrative Verwaltung (insbesondere Verwaltung der Mietverträge, Buchhaltung und Versicherungen) hauptsächlich an die folgenden Gebäudeverwaltungsgesellschaften übertragen:

Für das Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Schweiz

- Vimova Gérance SA in Lausanne (bis am 30.09.2025)
- Vimova Bewirtschaftung AG in Aarau
- Intercity Bewirtschaftung AG in Basel und Zürich (Fusion bei Vimova Bewirtschaftung AG in Aarau)
- Pilet & Renaud SA in Genf
- Zimmermann Immobilier SA in Genf
- Schanzengraben Immobilien-Treuhand AG in Zürich
- Weck Aeby & Cie SA in Freiburg
- Gérofinance – Régie du Rhône SA in Genf
- Gérofinance – Dunand SA in Vernier (jetzt bei Gérofinance – Régie du Rhône SA in Genf)
- Régie VPI Vaud SA in Etoy
- Moser Vernet & Cie SA in Genf
- Rosset et Cie SA in Onex
- Von Graffenried AG Liegenschaften in Bern
- Naef Immobilier Genève SA, Naef Immobilier Neuchâtel SA, Naef Immobilier Nyon SA und Naef Immobilier Lausanne SA
- Comptoir Immobilier SA in Genf
- Régie du Centre SA in Genf
- OMIT AG in Dietikon
- Terre Bonne Services SA in Eysins
- Bordier & Schmidhauser SA in Genf
- Rosset SA in Lausanne

Für das Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

- Régie VPI Vaud SA in Etoy
- Régie du Centre SA in Genf
- OMIT AG in Dietikon
- Naef Immobilier Genève SA
- Weber + Schweizer Immobilien – Treuhand AG in Winterthur
- Welcome Immobilien AG in Emmen
- Peter Stalder Immobilien AG in Basel
- Weck, Aeby & Cie SA in Fribourg
- Zimmermann Immobilier SA in Genf

Die Liste der Gebäudeverwaltungsgesellschaften wird dem Jahres- und Halbjahresbericht der Immobilien-SICAV beigelegt. Sie wird ferner jährlich aktualisiert.

Die Bedingungen für die Ausführung des Mandats werden in separaten Verträgen festgelegt.

2.5 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

Die Immobilien-SICAV übt alle mit der Eigenschaft als Mitglied und Gläubiger verbundenen Rechte im Zusammenhang mit den Anlagen der verwalteten Teilvermögen unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger aus. Auf Wunsch können die Aktionäre von der Immobilien-SICAV Auskunft über die Ausübung der Mitgliedschafts- oder Gläubigerrechte erhalten.

Bei laufenden Alltagsgeschäften ist es der Immobilien-SICAV freigestellt, die Mitgliedschafts- und

Gläubigerrechte selbst auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder an Dritte zu delegieren und auf die Ausübung dieser Rechte zu verzichten oder nicht.

Bei allen übrigen Punkten, die möglicherweise die Interessen der Aktionäre nachhaltig berühren, wie namentlich bei der Ausübung der Gesellschafter- und Gläubigerrechte, die der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die Immobilien-SICAV das Stimmrecht selbst aus oder erteilt diesbezüglich ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich auf Informationen stützen, die sie von der Depotbank, dem Verwalter des Vermögens, der Immobilien-SICAV oder von Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

3 Informationen zur Depotbank

3.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank

Die Depotbank ist die Banque Cantonale Vaudoise (nachstehend BCV). Die Bank wurde durch Dekret des Grossen Rates des Kantons Waadt am 19. Dezember 1845 gegründet; ihre Dauer ist unbegrenzt. Die BCV ist eine Aktiengesellschaft nach öffentlichem Recht. Ihr Hauptsitz und ihre Generaldirektion befinden sich an der Place St-François 14, 1001 Lausanne in der Schweiz. Sie kann Tochtergesellschaften, Filialen, Agenturen und Vertretungen haben.

Die BCV steht an der Spitze einer Bank- und Finanzgruppe. Diese Gruppe umfasst eine Privatbank, die auf Vermögensverwaltung spezialisiert ist, sowie drei Gesellschaften, die Investmentfonds verwalten. Das Eigenkapital beläuft sich per 31.12.2025 auf 3'975 Millionen.

3.2 Weitere Angaben zur Depotbank

Mehr als 180 Jahre Erfahrung, mehr als 2000 Mitarbeiter, mehr als 60 Verkaufsstellen im Kanton Waadt: Die Banque Cantonale Vaudoise hat sich zum Ziel gesetzt, eine Universalbank mit Kundennähe zu betreiben. In dieser Eigenschaft trägt sie in den verschiedenen Regionen des Kantons Waadt zur Entwicklung aller Zweige der Privatwirtschaft und zur Finanzierung der Aufgaben der öffentlichen Gemeinwesen und Körperschaften sowie zur Befriedigung der Hypothekarkreditbedürfnisse des Kantons bei; zu diesem Zweck betreibt sie auf eigene oder fremde Rechnung alle üblichen Bankgeschäfte (Artikel 4 LBCV und Artikel 4 ihrer Statuten). Sie übt ihre Tätigkeit hauptsächlich im Kanton Waadt aus; im Interesse der waadtländischen Wirtschaft ist sie befugt, ihre Tätigkeit auch anderswo in der Schweiz und im Ausland auszuüben. In ihrer Eigenschaft als Kantonalbank hat sie insbesondere die Aufgabe, der Entwicklung der kantonalen Wirtschaft gemäss den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung, die auf wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Kriterien beruhen, besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Die Depotbank kann die Verwahrung des Fondsvermögens einem Dritten oder einem Zentralverwahrer in der Schweiz und im Ausland übertragen, sofern dadurch eine angemessene Verwahrung sichergestellt ist. Die Verwahrung von Finanzinstrumenten darf nur einem Dritten oder einem Zentralverwahrer übertragen werden, der einer Aufsicht unterliegt. Eine Ausnahme bildet die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an einen Dritten oder einen beaufsichtigten Zentralverwahrer von Wertpapieren insbesondere aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts nicht möglich ist. Die Verwahrung durch einen Dritten oder einen Zentralverwahrer hat zur Folge, dass die Fondsleitung nicht mehr Alleineigentümerin der hinterlegten Wertpapiere ist, sondern nur noch Miteigentümerin. Wenn Dritt- oder Zentralverwahrer nicht beaufsichtigt werden, können sie zudem die organisatorischen Anforderungen an Schweizer Banken nicht erfüllen.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, es sei denn, sie weist nach, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung alle nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als ausländisches Finanzinstitut registriert, das der Berichterstattung nach Modell 2 des Regierungsabkommens (Reporting Model 2 FFI) im Sinne der Abschnitte 1471-1474 des US Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschließlich der dazugehörigen Verordnungen, „FATCA“) unterliegt.

4 Informationen über Dritte

4.1 Zahlungsdienste

Die Zahlstellenfunktion wird von der Depotbank übernommen.

4.2 Vertriebsstellen

Das mit dem Vertrieb der Teilvermögen der Immobilien-SICAV beauftragte Institut ist per Delegation der Fondsleitung Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, die als Vertriebsstelle in einem getrennten Vertriebsvertrag handelt.

4.3 Schätzungsexperten

Die Immobilien-SICAV muss von mindestens einem unabhängigen Experten den Wert der Immobilien schätzen lassen, die sie kaufen oder verkaufen möchte. Die Immobilien-SICAV muss prüfen lassen, ob die voraussichtlichen Kosten der Bauprojekte angemessen und marktkonform sind. Nach Abschluss der Arbeiten schätzt die Immobilien-SICAV den Verkehrswert des Gebäudes.

Bei Abschluss jedes Rechnungsjahres lässt die Immobilien-SICAV von Experten den Verkehrswert aller der Immobilien-SICAV gehörenden Immobilien prüfen.

Die mit den Schätzungen beauftragten Sachverständigen verfügen über langjährige Erfahrung in immobilienbezogenen Leistungen wie Immobilienbewertung, komplexe Immobilienmarktanalyse, Benchmarking, Berechnung von Immobilienindizes und Entwicklung von allgemeinen IT-Lösungen für die Bereiche Hypotheken und Portfolioverwaltung. Die genaue Mandatsausführung ist in einem Vertrag zwischen der Immobilien-SICAV, den Experten und der Fondsleitung geregelt.

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss

Die Immobilien-SICAV hat mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde die Gesellschaften Wüest Partner SA, Zürich, Niederlassung in Genf, beauftragt, deren Beauftragte Vincent Clapasson und Michael Robel; und IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG mit Beauftragten Roxane Montagner und Fabian Fischer.

Die Wüest Partner SA, Zürich, Niederlassung in Genf, und IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, zeichnen sich durch langjährige Erfahrung im Bereich der Immobilienbewertung für Immobilien-Anlagefonds schweizerischen Rechts aus. Die Einzelheiten der Ausführung der Mandate sind Gegenstand von Verträgen zwischen der Immobilien-SICAV, der Fondsleitung und der Wüest Partner SA und der Immobilien-SICAV, der Fondsleitung und der IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG.

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

Die Immobilien-SICAV hat mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, Genf, mit Beauftragten Olivia Siger und Daniel Schneider, CBRE (Geneva) SA, Genf, mit Beauftragten Adrien Dechamboux und Sönke Thiedemann, und Wüest Partner SA, Zürich, Niederlassung in Genf, mit Beauftragten Vincent Clapasson und Michael Robel beauftragt.

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, Wüest Partner SA und CBRE (Geneva) SA zeichnen sich durch langjährige Erfahrung im Bereich der Immobilienbewertung für Immobilien-Anlagefonds schweizerischen Rechts aus. Die Einzelheiten der Ausführung der Mandate sind Gegenstand von Verträgen zwischen der Immobilien-SICAV, der Fondsleitung und Jones Lang LaSalle (Geneva) SA und der Immobilien-SICAV, der Fondsleitung und CBRE (Geneva) SA und der Fondsleitung und Wüest Partner SA und der Immobilien-SICAV.

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Living Income

Die Immobilien-SICAV hat mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde CBRE (Geneva) SA, Genf, mit Beauftragten Adrien Dechamboux und Oliver Specker, Wüest Partner SA, Zürich, Niederlassung in Genf, mit Beauftragten Vincent Clapasson und Michael Robel und IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, mit Beauftragten Fabian Fischer, Raphaël Gabella und Steven Brauchli beauftragt.

CBRE (Geneva) SA, Wüest Partner SA, Zürich, Niederlassung in Genf und IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG zeichnen sich durch langjährige Erfahrung im Bereich der Immobilienbewertung für Immobilien-Anlagefonds schweizerischen Rechts aus. Die Einzelheiten der Ausführung der Mandate sind Gegenstand von Verträgen zwischen der Immobilien-SICAV, der Fondsleitung und CBRE (Geneva) SA, der Immobilien-SICAV, der Fondsleitung und Wüest Partner SA und der Immobilien-SICAV, der Fondsleitung und IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG.

5 Weitere Informationen

5.1 Nützliche Hinweise

Valorennummer	siehe Fondssteckbrief der Teilvermögen
ISIN-Code	siehe Fondssteckbrief der Teilvermögen
Kotierung/Handel	Unternehmeraktien: keine Kotierung/kein Handel Anliegeraktien: siehe Fondssteckbrief der Teilvermögen
Dauer	Unbefristet
Rechnungseinheit	CHF
Aktien	Unternehmeraktien: Namensaktien Aktienanleger: gemäss Angaben in Fondssteckbrief der Teilvermögen

Informationen über die Entwicklung des Nettoinventarwerts der Aktienklasse A-CHF des Teilvermögens Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss	31. März 2025: CHF 123.46 31. März 2024: CHF 122.86 31. März 2023: CHF 124.81
Performancevergleichsindex für das Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss	SXI Real Estate Funds Broad TR
Informationen über die Entwicklung des Nettoinventarwerts der Aktienklasse A-CHF des Teilvermögens Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income	31 März 2025: CHF 104.28

5.2 Veröffentlichungen der Immobilien-SICAV

Weitere Informationen über die Immobilien-SICAV sind deren letztem Jahres- oder Halbjahresbericht zu entnehmen.

Bei einer Änderung der Satzung und des Anlagereglements, einem Wechsel der Depotbank sowie der Liquidation der Immobilien-SICAV erfolgt eine Veröffentlichung durch die Immobilien-SICAV im Schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB).

Die Preisveröffentlichungen erfolgen für alle Aktienklassen bei jeder Ausgabe und jedem Rückkauf von Aktien, mindestens jedoch einmal monatlich auf swissfunddata.ch. Die Nettoinventarwerte können jederzeit auf www.swissfunddata.ch eingesehen werden und werden zweimal jährlich nach Veröffentlichung der Jahres- und/oder Halbjahresberichte aktualisiert.

5.3 Gebäudeversicherungen

Die Gebäude, die im Eigentum dieses Teilvermögens liegen, sind grundsätzlich gegen Brand- und

Wasserschäden sowie gegen Haftpflichtschäden versichert. Die durch Brand- und Wasserschäden verursachten Mietausfälle sind in diesem Versicherungsschutz enthalten. Die Gebäude sind gegen Schäden versichert, die auf Erdbeben zurückzuführen sind und deren Folgen im Einzelfall, abhängig vom Risikoniveau.

5.4 Verkaufsbeschränkungen

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss

Der Aktionärskreis ist nicht beschränkt.

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

Der Aktionärskreis ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10. Abs. 3 und 3ter KAG begrenzt.

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Living Income

Der Aktionärskreis ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10. Abs. 3 und 3ter KAG begrenzt.

Allgemeines

Bei Ausgabe und Rückkauf von Aktien dieser Immobilien-SICAV im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung. Derzeit darf die Immobilien-SICAV in anderen Ländern keinen Vertrieb betreiben, und es ist auch nicht vorgesehen, die entsprechenden Genehmigungen zu erwerben.

Der vorliegende Verkaufsprospekt richtet sich nicht an Personen, die einer Rechtsordnung unterliegen, welche diesen Personen den Zugriff aufgrund ihrer Staatsangehörigkeit, ihres Status oder ihres Wohnsitzes verbietet. Die Immobilien-SICAV hat bei der US-amerikanischen Securities and Exchange Commission keine Genehmigung für Angebot oder Verkauf der Aktien der Immobilien-SICAV an die Öffentlichkeit gemäss „Securities Act of 1933“ beantragt und wird dies auch in Zukunft nicht tun. Die Immobilien-SICAV ist nicht gemäss „Investment Company Act of 1940“ inkl. Änderung registriert und wird auch in Zukunft nicht registriert sein. Der vorliegende Verkaufsprospekt bzw. die Aktien der Immobilien-SICAV dürfen (i) in den Vereinigten Staaten von Amerika, in den in US-Besitz befindlichen Gebieten, in den der US-Rechtsordnung unterliegende Besitztümern oder Regionen und (ii) an US-Personen gemäss Securities Act of 1933 nicht verteilt bzw. weder verkauft noch geliefert noch angeboten werden.

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

6 Weitere Informationen über die Anlagen

6.1 Ergebnisse der Vergangenheit

Börsenperformance - Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss

Performance 2025: 2.94% (vom 31. Dezember 2024 bis zum 31. März 2025)
Performance 2024: 22.47%
Performance 2023: 3,30 %
Performance 2022: -15,66%
Performance 2021: 11,83%
Performance 2020: 10,35%
Performance 2019: 24,26%
Performance 2018: -7,05%
Performance 2017: 13,06%

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

Nicht börsennotiert.

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Living Income

Nicht börsennotiert.

6.2 Profil des typischen Aktionärs

Die Teilvermögen der SICAV sind für Aktionäre mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont geeignet, die vor allem ein regelmässiges Einkommen erzielen möchten. Die Aktionäre können zeitweilige Fluktuationen des Börsenkurses oder der Preise der Aktien der Teilvermögen zulassen und sind nicht von der Realisierung der Anlage abhängig.

7 Ausführliche Bestimmungen

Alle weiteren Angaben zur Immobilien-SICAV, wie etwa die Bewertung des Teilvermögens, die Nennung sämtlicher zulasten des Aktionärs und des Teilvermögens gehenden Vergütungen und Nebenkosten sowie die Ergebnisverwendung werden im Anlagereglement und der Satzung genauer ausgeführt.

INHALT

1 Teil: Prospekt ... 3
1 Informationen über die Immobilien-SICAV und die Teilvermögen ... 3
1.0 Organisation der Immobilien-SICAV ... 3
1.1 Gründung der Immobilien-SICAV und des Teilvermögens in der Schweiz ... 4
1.2 Geltende Steuervorschriften die Immobilien-SICAV betreffend ... 4
1.3 Rechnungsjahr ... 5
1.4 Prüfgesellschaft ... 5
1.5 Aktien und Liquidation der Immobilien-SICAV ... 6
1.6 Kotierung und Handel ... 6
1.7 Bedingungen für Ausgabe und Rückkauf von Aktien ... 7
1.8 Ergebnisverwendung ... 8
1.9 Anlageziel und Anlagepolitik der Teilvermögen ... 8
1.9.1 Anlageziel ... 8
1.9.2 Anlagepolitik ... 8
1.9.3 Verwendung von Derivaten ... 11
1.10 Nettoinventarwert ... 11
1.11 Vergütungen und Nebenkosten ... 11
1.11.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten de Teilvermögen (Auszug aus § 19 des Anlagereglements) ... 11
1.11.2 Total Expense Ratio ... 12
1.11.3 Zahlung von Retrozessionen und Gewährung von Rabatten ... 12
1.11.4 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Aktionärs (Auszug aus §18 des Anlagereglements) ... 13
1.11.5 Vereinbarungen über Retrozessionen von Provisionen («commission sharing agreements») und Provisionen in Naturalien («soft commissions») ... 13
1.11.6 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen ... 14
1.12 Einsichtnahme der Berichte ... 14
1.13 Rechtsform und Art der Immobilien-SICAV ... 14
1.14 Wesentliche Risiken ... 14
1.15 Management des Liquiditätsrisikos ... 15
2 Angaben zur Immobilien-SICAV ... 15
2.1 Allgemeine Angaben zur Immobilien-SICAV ... 15
2.2 Leitung und Verwaltung ... 15
2.2.1 Verwaltungsrat ... 15
2.2.2 Hauptdelegation bei der Fondsleitung ... 16
2.3 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital ... 17
2.4 Delegierung der Anlageentscheidungen und sonstiger teilweiser Aufgaben ... 17
2.5 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten ... 18
3 Informationen zur Depotbank ... 19
3.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank ... 19
3.2 Weitere Angaben zur Depotbank ... 19
4 Informationen über Dritte ... 19
4.1 Zahlungsdienste ... 20
4.2 Vertriebsstellen ... 20
4.3 Schätzungsexperten ... 20
5 Weitere Informationen ... 21
5.1 Nützliche Hinweise ... 21
5.2 Veröffentlichungen der Immobilien-SICAV ... 21
5.3 Gebäudeversicherungen ... 21
5.4 Verkaufsbeschränkungen ... 22
Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income ... 22
Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Living Income ... 22
6 Weitere Informationen über die Anlagen ... 22
6.1 Ergebnisse der Vergangenheit ... 22
6.2 Profil des typischen Aktionärs ... 23

7 Ausführliche Bestimmungen 23

EDMOND DE ROTHSCHILD
REAL ESTATE SICAV

2 Teil: Anlagereglement

Oktober 2026

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.

****

I Grundlagen

§ 1 Unternehmensname und Sitz der Gesellschaft, der Depotbank, der Fondsleitung und des Vermögensverwalters

1. Unter der Firma Edmond de Rothschild Real Estate SICAV ist eine Gesellschaft in Form einer "Investmentgesellschaft mit variablem Kapital" (SICAV) mit externer Leitung der Kategorie "Immobilienfonds" (die "**Immobilien-SICAV**") gemäss der Art. 36 ff. in Verbindung mit den Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (das "**KAG**") gegründet worden. Die Immobilien-SICAV gliedert sich in verschiedene Teilvermögen:

   - Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss
   - Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income
   - Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Living Income
   - Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Unternehmerteilvermögen.

2. Der Sitz der Immobilien-SICAV ist in Vernier.

3. Die Depotbank ist die Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14, 1003 Lausanne.

4. Die Immobilien-SICAV delegiert die Verwaltung, darunter auch den Vertrieb sowie die Vermögensverwaltung und weitere Aufgaben an die Fondsleitung Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges.

5. Die Fondsleitung delegiert ihrerseits die Anlageentscheidungen sowie den Vertrieb an Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, rue du Rhône 30, 1204 Genf.

6. In Anwendung von Art. 78 Abs. 4 KAG hat die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Immobilien-SICAV und der Fondsleitung und mit der Einwilligung der Depotbank genehmigt, dass die folgenden Bestimmungen für diese Immobilien-SICAV nicht gelten:
   • Verpflichtung zur Ausgabe von Aktien gegen Bargeld;
   • Verpflichtung zur Ausgabe in Tranchen im Rahmen von Sacheinlagen.

II Allgemeine Informationen

§ 2 Das Gesellschaftsverhältnis

1. Die Rechtsverhältnisse zwischen den Aktionären und der Immobilien-SICAV sind durch das vorliegende Anlagereglement, die Satzung der Immobilien-SICAV sowie die einschlägigen Bestimmungen des KAG und des Aktienrechts geregelt.

2. Die Immobilien-SICAV ist eine kollektive Kapitalanlage, die in Form einer extern verwalteten Investmentgesellschaft mit variablem Kapital schweizerischen Rechts vom Typ «Immobilienfonds» im Sinne von Art. 36 ff. und 58 ff. des KAG gegründet wurde. Die Immobilien-SICAV verfügt über Kapital und eine Anzahl von Aktien, die nicht im Voraus festgelegt werden. Ihr Kapital besteht aus Unternehmeraktien und Anlegeraktien. Die Immobilien-SICAV haftet für ihre Verbindlichkeiten nur in Bezug auf das Gesellschaftsvermögen. Jedes Teilvermögen haftet nur für seine Verbindlichkeiten.

§ 3 Aufgaben und Befugnisse der Immobilien-SICAV

1. Die Immobilien-SICAV kann Anlageentscheidungen sowie teilweise Aufgaben an Drittedelegieren und kann Anlageentscheidungen sowie teilweise Aufgaben im Interesse einer angemessenen Verwaltung delegieren. Sie beauftragt nur Personen, die über die zur Ausübung dieser Tätigkeiten erforderlichen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen sowie die dafür erforderlichen Genehmigungen verfügen. Sie leitet und überwacht die Dritten, die sie beauftragt, aufmerksam.

   Die Verwaltung der Immobilien-SICAV darf nur an eine bewilligte Fondsleitung nach Artikel 32 ff. FINIG delegiert werden. Die Verwaltung umfasst auch den Vertrieb in Verbindung mit der Immobilien-SICAV. Darüber hinaus delegiert die extern verwaltete Immobilien-SICAV die Vermögensverwaltung an dieselbe Fondsleitung oder an einen einer anerkannten Aufsicht unterworfenen Vermögensverwalter.

Anlageentscheidungen dürfen nur an Vermögensverwalter delegiert werden, die über die erforderliche Genehmigung verfügen.

Die Immobilien-SICAV ist für die Einhaltung der Aufsichtspflichten verantwortlich und schützt die Interessen der Anleger bei der Delegation der Aufgaben.

2. Die Immobilien-SICAV und ihre Auftragnehmer unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Auskunftspflicht. Sie handeln unabhängig und ausschließlich im Interesse der Aktionäre. Sie treffen die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlichen organisatorischen Massnahmen. Sie erstatten über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen Bericht und teilen sämtliche Gebühren und Kosten, die den Anlegern direkt oder indirekt zulasten gehen, sowie die Vergütungen Dritter, insbesondere Provisionen, Rabatte und andere finanzielle Vergünstigungen, mit.

3. Die Immobilien-SICAV kann Teilvermögen mit anderen Teilvermögen der Immobilien-SICAV oder einer anderen SICAV im Sinne der Art. 36 ff. KAG gemäss den Bestimmungen von § 24 zusammenlegen oder gemäss den Bestimmungen von § 25.

4. Die Immobilien-SICAV hat Anspruch auf die in § 18 und 19 vorgesehenen Gebühren, auf Befreiung von den während der ordnungsgemässen Aufgabenerfüllung eingegangenen Verpflichtungen und auf Vergütung der zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten entstandenen Aufwendungen.

5. Die Immobilien-SICAV darf vom Unternehmeraktionär, von ihren Beauftragten sowie den ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen keine Immobilienwerte übernehmen oder ihnen abtreten.

6. Die Aufsichtsbehörde kann aus triftigen Gründen Ausnahmegenehmigungen für das Transaktionsverbot mit nahestehenden Personen erteilen. Dies ist dann möglich, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zu der Schätzung der ständigen Sachverständigen der Immobilien-SICAV ein von den vorstehend genannten Sachverständigen und deren Arbeitgeber unabhängiger Sachverständiger von der Immobilien-SICAV, der Fondsleitung und von der Depotbank mit der Schätzung beauftragt wird und bestätigt, dass der Kauf- und der Verkaufspreis der Immobilie sowie die Transaktionskosten marktkonform sind.

   Am Ende der Transaktion erstellt die Immobilien-SICAV einen Bericht, der Angaben zu den verschiedenen erworbenen oder veräusserten Immobilien sowie deren Wert zum Referenzdatum des Erwerbs oder der Veräusserung, den Schätzbericht der ständigen Sachverständigen sowie den von dem unabhängigen Sachverständigen gemäss Art. 32a, Abs. 1, lit. c KKV erstellten Bericht über die Marktkonformität des Kauf- oder Verkaufspreises enthält.

   Im Rahmen ihrer Revision bestätigt die Prüfgesellschaft der Immobilien-SICAV, dass die für Immobilienanlagen gültige besondere Treuepflicht beachtet wurde.

   Die Immobilien-SICAV erwähnt in ihrem Jahresbericht die genehmigten Transaktionen mit nahestehenden Personen.

7. Weitere Einzelheiten zur Delegation werden im Verkaufsprospekt oder in der Satzung gegeben.

§ 4 Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Gesellschaftsvermögen der Immobilien-SICAV auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie übernimmt Ausgabe und Rückkauf der Aktien und verwaltet den Zahlungsverkehr für die Immobilien-SICAV. Für die laufende Verwaltung von Immobilien kann sie Konten von Dritten führen lassen.
2. Bei Transaktionen, die sich auf das Vermögen der Immobilien-SICAV beziehen, garantiert die Depotbank, dass ihr der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen übertragen wird. Die Depotbank informiert die Immobilien-SICAV, wenn der Gegenwert nicht innerhalb der üblichen Fristen erstattet wird und fordert die Gegenpartei dazu auf, den Vermögenswert soweit möglich zu ersetzen.

3. Die Depotbank führt die Register und Konten, die dazu benötigt werden, die verwahrten Vermögenswerte der verschiedenen kollektiven Anlagen jederzeit voneinander unterscheiden zu können.

Die Depotbank überprüft das Eigentum der Immobilien-SICAV und verwaltet die entsprechenden Register, wenn die Objekte nicht verwahrt werden können.

4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Auskunftspflicht. Sie handeln unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie erstatten über die von ihnen verwahrten kollektiven Kapitalanlagen Bericht und teilen sämtliche Gebühren und Kosten, die den Anlegern direkt oder indirekt zulasten gehen, sowie die Vergütungen Dritter, insbesondere Provisionen, Rabatte und andere finanzielle Vergünstigungen, mit.

5. Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer in der Schweiz oder im Ausland mit der Verwahrung des Vermögens der Immobilien-SICAV beauftragen, sofern eine sachgerechte Verwahrung gewährleistet ist. Die Depotbank achtet darauf, dass der von ihr beauftragte Dritt- oder Sammelverwahrer:

   a) über eine angemessene Organisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögenswerte, die ihm anvertraut werden, erforderlich sind;

   b) einer regelmässigen externen Überprüfung unterzogen wird, die dazu dient, sicherzustellen, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;

   c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögenswerte so verwahrt, dass sie jederzeit anhand eines regelmässigen Abgleichs der Konten mit dem Portfolio überprüfen kann, dass die Vermögenswerte eindeutig zum Vermögen der Immobilien-SICAV bzw. den Teilvermögen gehören;

   d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung der ihr übertragenen Aufgaben und zur Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

   Bei Delegation einer Aufgabenausführung an einen Auftragnehmer haftet die Depotbank für durch diesen Dritten verursachte Schäden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, der Anweisung und der Überwachung die angesichts der Umstände gebotene Sorgfalt hat walten lassen. Der Verkaufsprospekt enthält Erläuterungen über die mit der Übertragung der Verwahrung an einen Dritt- oder Sammelverwahrer verbundenen Risiken.

   Die Verwahrung der Finanzinstrumente darf im Sinne des vorstehenden Absatzes nur einem der Aufsicht unterliegenden Dritt- oder Sammelverwahrer übertragen werden. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an einen der Aufsicht unterliegenden Dritt- oder Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Anleger müssen im Verkaufsprospekt auf die Aufbewahrung durch einen nicht der Aufsicht unterliegenden Dritt- oder Sammelverwahrer hingewiesen werden.

6. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Immobilien-SICAV das Gesetz, die Statuten (exklusive gesellschaftsrechtlicher Bestimmungen) und das Anlagereglement beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rückkaufpreise der Aktien sowie die Anlageentscheide Gesetz, Statuten und Anlagereglement entsprechen, und dass der Erfolg nach Massgabe des Anlagereglements und der Statuten verwendet wird. Die Depotbank haftet nicht für die Auswahl der Anlagen, welche die Immobilien-SICAV im Rahmen der Anlagevorschriften trifft.

7. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den § 18 und 19 vorgesehenen Kommissionen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie im Rahmen ordnungsgemässer Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung ihrer Verbindlichkeiten getätigt hat.

8. Die Depotbank und ihre Beauftragten sowie die der Depotbank nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen dürfen keine Immobilien von der Immobilien-SICAV erwerben oder an diese veräussern.

   Die Aufsichtsbehörde kann aus triftigen Gründen Ausnahmegenehmigungen für das Transaktionsverbot mit nahestehenden Personen erteilen. Dies ist dann möglich, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zu den ständigen Sachverständigen der Immobilien-SICAV

ein von den vorstehend genannten Sachverständigen und deren Arbeitgeber unabhängiger Sachverständiger von der Immobilien-SICAV, der Fondsleitung und von der Depotbank mit der Schätzung beauftragt wird und bestätigt, dass der Kauf- und der Verkaufspreis der Immobilie sowie die Transaktionskosten marktkonform sind.

Im Rahmen ihrer Revision bestätigt die Prüfgesellschaft der Immobilien-SICAV, dass die für Immobilienanlagen gültige besondere Treuepflicht beachtet wurde.

§ 5 Aktien und Aktienklassen

1. Die Aktien sind, gemäss der in der Anlage zu dem vorliegenden Reglement für jedes Teilvermögen vorgesehenen Besonderheiten, Inhaberaktien oder Namenaktien. Die Aktien werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Die Aktionäre sind nicht berechtigt, die Aushändigung einer Aktie oder eines Zertifikats zu verlangen.

2. Gemäss Art. 5 der Satzung der Immobilien-SICAV darf diese Aktienklassen erstellen, vom Markt nehmen und zusammenlegen.

3. Die für jedes Teilvermögen bestehenden Anteilsklassen sind den Kennungsbögen im Anhang zu diesem Reglement zu entnehmen.

   Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Aktienklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Aktienklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Aktienklassen im Verhältnis zum Teilvermögen belastet.

§ 6 Aktionärskreis

1. Vorbehaltlich gegensätzlich lautender Bestimmungen in den Kennungsbögen im Anhang zu diesem Reglement ist der Aktionärskreis nicht beschränkt. Alle gegensätzlichen Bestimmungen in den Statuten bleiben vorbehalten.

   Die Immobilien-SICAV stellt gemeinsam mit der Depotbank sicher, dass die Aktionäre die Vorschriften bezüglich des Aktionärskreises einhalten.

2. Durch Zeichnung und Barzahlung erwerben die Anleger eine Beteiligung an der Immobilien-SICAV und am Gewinn aus ihrer Bilanz. Auf Verlangen eines Anlegeraktionärs kann dieser eine Sacheinlage gemäß § 17 Ziff. 10 mit Zustimmung der Fondsleitung anstelle der Barzahlung vornehmen.

3. Die Immobilien-SICAV kann für Teilvermögen unter bestimmten Umständen den Erwerb, das Halten oder die Übertragung von Aktien oder Aktienklassen begrenzen oder untersagen. Auf diese Begrenzungen und Umstände wird im Verkaufsprospekt oder in der Satzung näher eingegangen.

4. Die Immobilien-SICAV gibt den Anlegern jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwerts der Aktien. Sollten die Anleger ausführliche Informationen über bestimmte Handlungen der Immobilien-SICAV wünschen, wie etwa die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Risikomanagement, wird sie ihnen darüber jederzeit Auskunft erteilen. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Immobilien-SICAV verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder ein anderer Sachverständiger einen abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.

III Richtlinien der Anlagepolitik

A Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Wahl der Anlagen und um die Anlagepolitik gemäss § 8 umzusetzen, beachtet die Immobilien-SICAV den Grundsatz einer besonnen Risikoverteilung gemäss den in den nachfolgenden Paragrafen sowie gegebenenfalls in den Fondssteckbriefen genannten prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf die Teilvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Diese Teilvermögen müssen die Anlagebeschränkungen zwei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist

(Lancierung) erfüllen.

2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Aktionäre innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden. Werden Beschränkungen in Verbindung mit Derivaten gemäss § 12 nachstehend durch eine Veränderung des Deltas verletzt, so ist der ordnungsgemässe Zustand unter Wahrung der Interessen der Aktionäre spätestens innerhalb von drei Bankwerktagen wieder herzustellen.

§ 8 Anlagepolitik

1. Die Immobilien-SICAV legt das Vermögen der Teilvermögen in Immobilienwerten in der Schweiz an. Die Kennungsbögen jedes Teilvermögens enthalten die Einzelheiten. Die mit diesen Anlagen verbundenen Risiken sind im Verkaufsprospekt offenzulegen.

2. Die Teilvermögen dürfen Anlagen tätigen in:

   a) Gebäude und Nebenobjekte

      Zu Gebäuden zählen:

      - Wohnhäuser im Sinne von Gebäuden, die zu Wohnzwecken genutzt werden;
      - Kommerziell genutzte Liegenschaften;
      - Bauten mit gemischter Nutzung;
      - Stockwerkeigentum;
      - Bauland (einschliesslich Abbruchobjekte) 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 beginnen;
      - Baurechtsgrundstücke (inkl. Bau und Dienstbarkeiten).

      Die übliche Eigentümergemeinschaft der Gebäude ist berechtigt, sofern die Immobilien-SICAV einen überwiegenden Einfluss ausüben kann, d. h. wenn sie über die Mehrheit der Eigentumsanteile und der Stimmen verfügt.

   b) Anteile an sonstigen Immobilienfonds (darunter Real Estate Investment Trusts) sowie an Immobilieninvestmentgesellschaften oder -zertifikate, die an der Börse oder an einem anderen öffentlich zugänglichen reglementierten Mark gehandelt werden.

      Erwirbt die Immobilien-SICAV Anteile an anderen kollektiven Anlagen, die direkt oder indirekt von ihr oder von jeder Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Immobilien-SICAV im Rahmen einer gemeinsamen Verwaltung, der Kontrolle oder aufgrund einer wesentlichen direkten oder indirekten Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), kann die Immobilien-SICAV weder etwaige Ausgabe- noch Rückkaufgebühren der verbundenen Zielfonds auf das Teilvermögen umlegen.

   c) Ausländische Immobilienwerte, wenn ihr Verkehrswert hinlänglich geschätzt werden kann.

   d) Pfandbriefe und sonstige vertragliche Grundpfandrechte.

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

   Die Immobilien werden im Grundbuch auf den Namen der Immobilien-SICAV eingetragen, und ihre Zugehörigkeit zum jeweiligen Teilvermögen wird vermerkt.

3. Die Immobilien-SICAV darf für Rechnung des Teilvermögens Bauten errichten lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäuderenovation der Ertragsrechnung des jeweiligen Teilvermögens für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

4. Innerhalb der vorstehend beschriebenen Grenzen sind die Immobilienwerte, in welche die Immobilien-SICAV das Vermögen ihrer Teilvermögen investiert, detaillierter in den Kennungsbögen in der Anlage zu dem vorliegenden Reglement beschrieben.

5. Die Immobilien-SICAV kann das Unternehmerteilvermögen in kurzfristige Wertpapiere investieren, insbesondere in folgende Anlagen:

   a) auf CHF lautende Anleihen und andere fest oder variabel verzinsliche Forderungspapiere oder -rechte der Schweizerischen Eidgenossenschaft;
   b) auf CHF lautende Bankguthaben auf Sicht oder auf Zeit mit einer Laufzeit von bis zu zwölf Monaten bei Banken mit Sitz in der Schweiz.

6. Die Immobilien-SICAV gewährleistet ein angemessenes Liquiditätsmanagement. Sie stellt sicher, dass die Liquidität den Anlagen, der Anlagepolitik, der Risikoverteilung, dem Aktionärskreis und der Häufigkeit der Rücknahme von Anteilen angemessen ist. Die Einzelheiten des Liquiditätsrisikomanagements sind im Prospekt aufgeführt.

7. Die Immobilien-SICAV verfolgt eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Anlagepolitik, die in den Kennungsbögen in der Anlage zu diesem Reglement näher erläutert wird.

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbaren Mittel

1. Um die Erfüllung ihrer Verbindlichkeiten gewährleisten zu können, muss die Immobilien-SICAV einen angemessenen Teil der Teilvermögen in Form von kurzfristigen festverzinslichen Wertpapieren oder in Form von kurzfristig verfügbaren Guthaben behalten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit der Teilvermögen sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.

2. Unter Verbindlichkeiten werden die aufgenommenen Kredite, die laufenden Verbindlichkeiten sowie die sich aus den zum Rückkauf angekündigten Aktien ergebenden Verbindlichkeiten angesehen.

3. Als kurzfristige festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.

4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse, Sicht- und Terminbankguthaben mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu höchstens 10 % des jeweiligen Nettoteilvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung anzurechnen nach § 14 Ziff. 2.

5. Um die Finanzierung von Bauprojekten zu sichern, können festverzinsliche Wertpapiere mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

B Anlagetechniken und Anlageinstrumente

§ 10 Effektenleihe

Die Immobilien-SICAV tätigt keine Geschäfte im Bereich der Effektenleihe.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Immobilien-SICAV tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

Die Immobilien-SICAV setzt Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Zins- und Wechselkursen ein.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Immobilien-SICAV darf für Rechnung des Teilvermögens keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des betreffenden Teilvermögens, Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten.

2. Die Immobilien-SICAV darf für Rechnung eines Teilvermögens Kredite aufnehmen.

§ 14 Belastung von Immobilien

1. Die Immobilien-SICAV darf Immobilien verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.

2. Vorbehaltlich gegenteiliger Bestimmungen in den Kennungsbögen in der Anlage zu diesem Anlagereglement darf die Belastung aller Grundstücke jedoch im Durchschnitt nicht höher als ein Drittel ihres Verkehrswerts sein.

   Um die Liquidität der Immobilien-SICAV zu erhalten, darf der Satz, zu dem die Gebäude insgesamt belastet werden dürfen, vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswerts angehoben werden, sofern dabei die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall muss die Prüfgesellschaft anlässlich der Prüfung der Immobilien-SICAV eine Stellungnahme zu den Bedingungen gemäss Art. 96 Abs. 1bis KKV abgeben.

C Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Vorbehaltlich gegenteiliger Bestimmungen in den Kennungsbögen in der Anlage zu diesem Anlagereglement für Teilvermögen, die qualifizierten Anlegern vorbehalten sind, sind die Anlagen nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage aufzuteilen. Die *Kennungsbögen* zu jedem Teilvermögen beschreiben genauer die Verteilung der für das betreffende Teilvermögen anwendbaren Anlagen.

2. Die Anlagen müssen auf mindestens zehn Objekte verteilt werden. Die nach denselben Bauprinzipien gebauten Wohngebäude und angrenzenden Grundstücke gelten als ein einziges Gebäude.

3. Der Verkehrswert einer Liegenschaft darf 25 % des Vermögens des jeweiligen Teilvermögens nicht überschreiten.

4. Darüber hinaus beachtet die Immobilien-SICAV die folgenden Anlagebeschränkungen in Bezug auf das Teilvermögen:

   a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%;

   b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;

   c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;

   d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%;

   e) die Anlagen gemäss lit. a) und b) dürfen zusammen 40% des Vermögens jedes betroffenen Teilvermögens nicht überschreiten.

5. Der Fondssteckbrief des Teilvermögens Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income enthält Ausnahmen von den vorstehenden Bestimmungen.

6. Der Fondssteckbrief des Teilvermögens Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Living Income enthält Ausnahmen von den vorstehenden Bestimmungen.

IV Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rückkauf von Aktien, Schätzungsexperten

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwerts und Heranziehung von mit der Schätzung beauftragten Sachverständigen

1a) Jedes Teilvermögen hat einen eigenen Nettoinventarwert pro Aktie oder für jede Aktienklasse, sofern mehrere Aktienklassen ausgegeben werden.

1b) Der Nettoinventarwert jedes Teilvermögens und der Anteil der einzelnen Klassen (Anteile) wird zum Verkehrswert am Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Aktien in der für jedes Teilvermögen in der Anlage angegebenen Rechnungseinheit berechnet.

2. Die Immobilien-SICAV lässt den Verkehrswert der Gebäude der Teilvermögen zum Ende eines jeden Geschäftsjahres sowie bei der Ausgabe von Aktien durch unabhängige Sachverständige schätzen. Zu diesem Zweck beauftragt die Immobilien-SICAV, mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde, zwei natürliche Personen oder eine juristische Person als Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Die Immobilien-SICAV lässt die für den Kauf oder Verkauf geplanten Gebäude vorab schätzen. Bei einem Verkauf ist eine neue Schätzung nicht notwendig, wenn die letzte Schätzung weniger als drei Monate zurückliegt und sich die Bedingungen nicht erheblich geändert haben.

3. Die an einer Börse oder an einem anderen regulierten und öffentlich zugänglichen Markt gehandelten Anlagen sind mit dem am Hauptmarkt gezahlten aktuellen Tageskurs zu bewerten. Die anderen Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf zum Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Immobilien-SICAV wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.

4. Offene kollektive Anlagen werden mit ihrem Rückkaufpreis oder zum Nettoinventarwert bewertet. Werden die offenen kollektiven Anlagen ordnungsgemäss an einer Börse oder einem anderen regulierten und öffentlich zugänglichen Markt gehandelt, kann die Immobilien-SICAV sie gemäss Ziffer 3 bewerten.

5. Der Wert von kurzfristigen Effekten mit fester Verzinsung, die nicht an einer Börse oder einem anderen regulierten und öffentlich zugänglichen Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückkaufkurs angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen an die neue Marktrendite angepasst. Kann kein aktueller Marktpreis herangezogen werden, bezieht man sich in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit identischen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit).

6. Bankguthaben werden in Höhe des Forderungsbetrags zuzüglich aufgelaufener Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Terminguthaben bei Banken den neuen Verhältnissen angepasst.

7. Die Immobilien werden für die Immobilien-SICAV gemäss der aktuellen Richtlinie für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland bewertet.

8. Die Bewertung unbebauter Grundstücke und im Bau befindlicher Gebäude basiert auf dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die im Bau befindlichen Gebäude schätzen. Diese werden zum Geschäftsjahresende zum Verkehrswert bewertet.

9. Der Nettoinventarwert einer Aktienklasse ergibt sich aus dem der betreffenden Aktienklasse am Verkehrswert des betreffenden Teilvermögens zukommenden Anteil, abzüglich der allfälligen Verbindlichkeiten des betreffenden Teilvermögens, die der betreffenden Aktienklasse zugeteilt sind, sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Teilvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern (Grundstück- und gegebenenfalls Handänderungssteuern), die der betreffenden Aktienklasse zugeteilt sind, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Aktien der entsprechenden Klasse. Das Ergebnis wird auf CHF 0,01 gerundet.

10. Die Anteile am Verkehrswert des Nettovermögens des jeweiligen Teilvermögens (Vermögen des Teilvermögens abzüglich der Verbindlichkeiten), die den jeweiligen Aktienklassen zuzurechnen sind, werden erstmals bei der Erstausgabe mehrerer Aktienklassen (wenn diese gleichzeitig erfolgt) oder

der Erstausgabe einer neuen Aktienklasse auf der Basis der dem jeweiligen Teilvermögen für jede Aktienklasse des Teilvermögens zufliessenden Ergebnisse bestimmt. Der Anteil wird bei folgenden Ereignissen neu berechnet:

a) bei der Ausgabe und Rückkauf von Aktien;

b) am Stichtag für Ausschüttungen, sofern (i) solche Ausschüttungen sich nur auf einzelne Aktienklassen beziehen (Ausschüttungsklassen), (ii) die Ausschüttungen der verschiedenen Aktienklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen oder (iii) unterschiedliche in Prozent der Ausschüttungen anfallende Kommissions- oder Kostenbelastungen auf die Ausschüttungen der verschiedenen Aktienklassen angerechnet werden.

c) bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Verbindlichkeiten (einschliesslich der fälligen oder aufgelaufenen Kosten und Kommissionen) an die verschiedenen Aktienklassen, wenn die Verbindlichkeiten der verschiedenen Aktienklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen, namentlich, wenn (i) für die verschiedenen Aktienklassen unterschiedliche Kommissionssätze zur Anwendung gelangen oder wenn (ii) klassenspezifische Kostenbelastungen erfolgen;

d) bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Erträgen oder Kapitalerträgen an die verschiedenen Aktienklassen, sofern die Erträge oder Kapitalerträge aus Transaktionen anfallen, die nur im Interesse einer Aktienklasse oder im Interesse mehrerer Aktienklassen, nicht jedoch proportional zu deren Anteil am jeweiligen Nettoteilvermögen, getätigt wurden.

§ 17 Ausgabe, Rückkauf und Umtausch von Aktien sowie Handel

1. Die Ausgabe von Aktien ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Immobilien-SICAV bietet neue Aktien zuerst den bisherigen Aktionären an.

   Alle Aktien haben zum Zeitpunkt der Erstemission denselben, in der Referenzwährung berechneten Nettoemissionspreis. Vorbehalten bleiben Rundungen bei der Ausgabe von Aktienklassen, die auf unterschiedliche Währungen lauten, und Abweichungen infolge von Devisenkursschwankungen vor dem Erstausgabetag.

2. Die Aktionäre können jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten den Rückkauf ihrer Aktien und deren Barrückzahlung beantragen.

   Die Immobilien-SICAV kann die während eines Rechnungsjahrs zum Rückkauf angemeldeten Aktien nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:

   a) der Aktionär dies im Rahmen des Rückkaufantrags schriftlich beantragt hat;

   b) eine vorzeitige Rückzahlung allen Aktionären gewährt werden kann, die eine solche beantragt haben.

   Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres.

   Ferner stellt die Immobilien-SICAV über eine Bank oder einen Effektenhändler den regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Aktien der Teilvermögen sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.

3. Der Prospekt regelt die Einzelheiten für den Umtausch von Aktien in Aktien einer anderen Klasse eines Teilvermögens.

4. Der Ausgabe- und Rückkaufpreis wird gemäss § 16 abhängig vom Nettoinventarwert pro Aktie bestimmt. Bei der Ausgabe werden die Nebenkosten (Übertragungskosten, Notargebühren, Honorare, marktkonforme Courtagen, Steuern etc.), die durchschnittlich bei einem Teilvermögen für die Anlage des gezahlten Betrages anfallen, dem Nettoinventarwert hinzugefügt.

   Beim Rückkauf werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die einem Teilvermögen aus dem

Verkauf des den zurückgegebenen Aktien entsprechenden Teils der Anlagen durchschnittlich erwachsen, abgezogen. Der dann bei der Ausgabe von Aktien angewandte Prozentsatz ist im Ausgabe- und Kotierungsprospekt und der beim Rückkauf von Aktien angewandte Prozentsatz ist in der entsprechenden Abrechnung angegeben. Ausserdem kann bei der Ausgabe und dem Rückkauf von Aktien zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rückkaufkommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.

5. Die Immobilien-SICAV kann die Ausgabe der Aktien jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Aktien zurückweisen.

6. Die Immobilien-SICAV kann im Interesse aller Anleger den Rückkauf der Aktien vorübergehend und ausnahmsweise aussetzen, wenn:

   a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des jeweiligen Teilvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;

   b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;

   c) Geschäfte für das betreffende Teilvermögen wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten undurchführbar werden;

   d) zahlreiche Aktien zurückgekauft werden und dadurch die Interessen der übrigen Aktionäre wesentlich beeinträchtigt werden können.

7. Die Immobilien-SICAV teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Aktionären mit.

8. Solange die Rückzahlung der Aktien aus den unter Ziff. 6 lit. a) bis c) genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Aktien statt.

9. Die Ausgabe sowie die Rücknahme von Aktien erfolgt grundsätzlich in bar.

10. Bei einer Zeichnung kann jeder Aktionär anstelle einer Barzahlung die Einbringung von Anlagen («Sacheinlagen») in das betreffenden Teilvermögen beantragen. Der Antrag muss zusammen mit der Zeichnung eingereicht werden. Die Immobilien-SICAV ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zu genehmigen.
    Die Immobilien-SICAV entscheidet allein über die Sacheinlagen und genehmigt solche Geschäfte nur, wenn die Ausführung der Transaktionen vollumfänglich mit der Anlagepolitik des betreffenden Teilvermögens vereinbar ist und die Interessen der anderen Aktionäre nicht beeinträchtigt werden.

    Kosten, die durch eine Sacheinlage entstehen, dürfen nicht dem Vermögen des Teilvermögens belastet werden.

    Die Immobilien-SICAV erstellt für die Sacheinlagen einen Bericht, der Angaben über die verschiedenen übertragenen Anlagen, den Börsenwert dieser Anlagen am Stichtag der Übertragung, die Anzahl der als Gegenleistung ausgegebenen Anteile und eine eventuelle Verrechnung der Barguthaben enthält. Die Depotbank prüft für jede Sacheinlage, ob die Immobilien-SICAV die Treuepflicht einhält und ob die Bewertung der übertragenen Anlagen und der ausgegebenen Aktien unter Bezugnahme auf den massgeblichen Stichtag erfolgt ist. Die Depotbank meldet der Prüfgesellschaft unverzüglich Vorbehalte oder Beanstandungen.

    Transaktionen durch Sacheinlagen sind im Jahresbericht anzugeben.

V Vergütungen und Nebenkosten

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Aktionäre

1. Bei der Ausgabe von Aktien kann den Aktionären eine Ausgabekommission zu Gunsten der Vertriebsträger oder anderen Beauftragten im In- und Ausland in Rechnung gestellt werden, die zusammen maximal 3% des Nettoinventarwertes beträgt. Der anwendbare Höchstsatz ist im Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt oder in einem anderen zum Datum dieses

Reglements gleichwertigen Dokument zu finden.

2. Beim Rückkauf von Aktien kann dem Aktionär eine Rückkaufkommission zugunsten des Unternehmerteilvermögens, der Depotbank und/oder von Vertriebsträgern im In- und Ausland von zusammen höchstens 2 % des Nettoinventarwerts belastet werden. Der anwendbare Höchstsatz ist im Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt oder in einem anderen zum Datum dieses Reglements gleichwertigen Dokument zu finden.

3. Bei der Ausgabe und dem Rückkauf von Aktien erhebt die Immobilien-SICAV darüber hinaus Nebenkosten zu Gunsten des betreffenden Teilvermögens, die dem Teilvermögen im Durchschnitt durch die Anlage des eingezahlten Betrags oder durch den Verkauf eines Teils der Anlagen im Verhältnis zu den zurückgenommenen Aktien entstehen. Der dann angewandte Satz ist aus dem Verkaufsprospekt ersichtlich.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Teilvermögen

1. Die Kommissionen für die Verwaltung, die Leitung und den Vertrieb der Teilvermögen belaufen sich insgesamt auf maximal 0,95 % des Nettoinventarwerts der Teilvermögen und sind wie folgt gegliedert:

2. Für die Leitung des Teilvermögens und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb jedes Teilvermögens stellt die Immobilien-SICAV zulasten des Teilvermögens eine Kommission von jährlich maximal 0,77 % des per Ende des Geschäftsjahres berechneten Nettoinventarwertes des betreffenden Teilvermögens in Rechnung (Verwaltungskommission). Die Kommission wird im Voraus aus dem Vermögen des jeweiligen Teilvermögens durch Abzug von Provisionen bezahlt, die quartalsweise spätestens 30 Tage nach Ende des jeweiligen Kalenderquartals belastetet werden. Diese Provisionen werden dem aufgrund der revidierten

Jahresrechnung der Immobilien-SICAV festgelegten Nettoinventarwert des betreffenden Teilvermögens angepasst.

Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungsgebühr wird jeweils im Jahres- und Halbjahresbericht veröffentlicht.

Neben der vorgenannten Verwaltungsgebühr hat die Immobilien-SICAV Anspruch auf Vergütungen in Verbindung mit den folgenden Tätigkeiten, sofern diese nicht von Dritten ausgeübt werden:

a) für ihre Bemühungen im Rahmen von Baumassnahmen, Renovierungen und Umbauten belastet die Immobilien-SICAV den Teilvermögen eine Kommission von maximal 2 % der Baukosten;

b) Die Immobilien-SICAV belastet den Teilvermögen für ihre Aktivitäten beim Kauf und Verkauf von Gebäuden mit einer Entschädigung in Höhe von maximal 3 % des Kauf- oder Verkaufspreises;

c) als Entschädigung für die Verwaltung der verschiedenen Immobilien belastet die Immobiliengesellschaft de Teilvermögen maximal 5 % der jährlichen Bruttomieteinnahmen,

Die Kosten, Gebühren, Steuern und Abgaben im Zusammenhang mit dem Bau, der Renovierung und dem Umbau von Gebäuden (insbesondere Honorare von Planern und Architekten, Gebühren für Baugenehmigungen und Anschlusskosten, Kosten für die Gewährung von Dienstbarkeiten usw.) werden direkt zu den Gestehungskosten der Immobilienanlagen hinzugerechnet.

3. Für die Verwaltung der Immobilien-SICAV belastet die Immobilien-SICAV jedem Teilvermögen eine jährliche Kommission von maximal 0,18 % des Nettoinventarwertes des betreffenden Teilvermögens, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes des jeweiligen Teilvermögens erfasst wird, und die vierteljährlich spätestens 30 Tage nach Ende jedes Kalendervierteljahres zahlbar ist (Kommission der Fondsleitung).

Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungsgebühr wird jeweils im Jahres- und Halbjahresbericht veröffentlicht.

4. Für die Aufbewahrung des Vermögens jedes Teilvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs der Teilvermögen und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank wird dem jeweiligen

Teilvermögen von der Depotbank eine Kommission von jährlich maximal 0,05 % des per Ende des Geschäftsjahres berechneten Nettoinventarwertes des Teilvermögens in Rechnung gestellt (Depotbankkommission). Die Kommission wird im Voraus aus dem Vermögen des jeweiligen Teilvermögens durch Abzug von Provisionen bezahlt, die quartalsweise spätestens 30 Tage nach Ende des jeweiligen Kalenderquartals belastetet werden. Diese Provisionen werden dem aufgrund der revidierten Jahresrechnung der Immobilien-SICAV festgelegten Nettoinventarwert des betreffenden Teilvermögens angepasst.

Der effektiv angewandte Satz der Depotbankgebühr wird jeweils im Jahres- und Halbjahresbericht veröffentlicht.

5. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Aktionäre legt die Depotbank eine Gebühr von maximal 0,50 % des ausgeschütteten Bruttobetrags auf die Teilvermögen um.

6. Die Immobilien-SICAV sowie die Fondsleitung und/oder die Depotbank haben ausserdem Anspruch auf die Erstattung aus dem Vermögen der Teilvermögen der folgenden Nebenkosten, die ihnen im Rahmen der Ausführung des Anlagereglements entstehen:

   a) Die Kosten für den Ankauf und Verkauf der Anlagen einschliesslich Absicherungsgeschäften, insbesondere marktübliche Courtagen, Gebühren, Abgaben und Steuern sowie Kosten für die Überprüfung und Einhaltung der Qualitätsnormen für Anlagen in materieller Form;
   b) seitens der Aufsichtsbehörde erhobene Gebühren für die Gründung, die Änderung, die Liquidation, die Fusion oder Vereinigung von Teilvermögen;
   c) seitens der Aufsichtsbehörde jährlich erhobene Gebühren;
   d) Honorare der Prüfgesellschaft für die Prüfung und für die im Zusammenhang mit der Gründung, der Änderung, der Liquidation, der Fusion oder Vereinigung von Teilvermögen ausgestellten Bescheinigungen;
   e) Honorare der rechtlichen und steuerlichen Berater im Zusammenhang mit der Gründung, der Änderung, der Liquidation, der Fusion oder Vereinigung von Teilvermögen sowie mit der allgemeinen Wahrung der Interessen der Immobilien-SICAV, ihrer Teilvermögen und ihrer Anleger;
   f) Notargebühren und Gebühren für die Handelsregistereintragung von Inhabern einer Genehmigung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen für kollektive Kapitalanlagen und Finanzinstitute sowie die diesbezüglichen Änderungen;
   g) Kosten für die Veröffentlichung des Nettoinventarwerts der Teilvermögen sowie jedwede Kosten, die für Mitteilungen an die Anleger anfallen, einschliesslich Übersetzungskosten, sofern die betreffenden Mitteilungen nicht aus einem Fehlverhalten der Immobilien-SICAV resultieren;
   h) Druck- und Übersetzungskosten der juristischen Dokumente sowie der Jahres- und Halbjahresberichte der Immobilien-SICAV;
   i) Kosten der allfälligen Anmeldung der Immobilien-SICAV und der Teilvermögen bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, insbesondere die von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobenen Gebühren, die Übersetzungskosten und die an den Vertreter oder den ausländischen Zahlungsdienst zu zahlenden Aufwandsentschädigungen;
   j) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten der Immobilien-SICAV bzw. ihrer Teilvermögen, einschliesslich der Honorare externer Berater;
   k) Kosten und Honorare in Verbindung mit geistigen Eigentumsrechten, die im Namen der Immobilien-SICAV angemeldet werden oder für die sie eine Lizenz erwirbt;
   l) Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats der Immobilien-SICAV und die Kosten der Haftpflichtversicherung;
   m) alle anfallenden Kosten aufgrund von ausserordentlichen Massnahmen durch die Immobilien-SICAV, die Fondsleitung, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen oder die Depotbank zur Wahrung der Anlegerinteressen;
   n) Kosten für die Registrierung oder Verlängerung eines Legal Entity Identifier bei in- und ausländischen Registrierungsstellen;
   o) Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Kotierung der Immobilien-SICAV bzw. der Teilvermögen;
   p) Kosten und Gebühren für den Einkauf und die Nutzung von Daten und Datenlizenzen, soweit sie dem Immobilien-SICAV zugerechnet werden können und keine Recherchekosten darstellen;
   q) Kosten und Gebühren für die Nutzung und Überprüfung unabhängiger Label.

Die unter vorstehendem Buchstabe a) und unter nachstehendem Buchstabe A) genannten Kosten werden direkt zum Einstandswert hinzugerechnet oder vom Verkaufswert abgezogen.

Im Rahmen von Art. 44 KAG in Verbindung mit den Art. 62b und 37 Abs. 2bis KKV kann die Immobilien-SICAV den Teilvermögen unter anderem auch folgende Nebenkosten umlegen:

A) Die Kosten für den Kauf und Verkauf von Immobilienanlagen, insbesondere marktübliche Vermittlerprovisionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notariatsgebühren sowie andere Gebühren und Steuern;
B) Die marktüblichen Courtagen, die im Zusammenhang mit der Erstvermietung von Immobilien an Dritte gezahlt werden;
C) marktübliche Kosten für die Verwaltung von Immobilien durch Dritte;
D) Die Kosten im Zusammenhang mit Immobilien, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten, einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Beiträge und Kosten für Dienstleistungen und Infrastrukturdienste, soweit sie den marktüblichen Kosten entsprechen, die nicht Dritten zugerechnet werden;
E) Honorar der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer beauftragter Experten zur Klärung, die den Interessen der Anleger dient;
F) Die Kosten für Beratung und Verfahren im Zusammenhang mit dem allgemeinen Schutz der Interessen der Immobilien-SICAV und ihrer Anleger;
G) Löhne, Sozialleistungen und öffentlich-rechtliche Abgaben für die Hauswarte und Heizer;
H) Gebühren und Kosten, die im Zusammenhang mit einer allfälligen Kotierung der Teilvermögen der Immobilien-SICAV im Inland anfallen, einschliesslich Kosten des Market Makers im Rahmen oder ausserhalb einer Kotierung.

7. Die von den Immobiliengesellschaften für die Mitglieder ihrer Verwaltung und ihrer Geschäftsleitung sowie für ihre Mitarbeiter erbrachten Leistungen werden auf die Vergütung umgelegt, auf die die Immobilien-SICAV gemäss § 19 Anspruch hat.

8. Die Immobilien-SICAV und ihre Beauftragten können gemäss den im Verkaufsprospekt dargelegten Bestimmungen Retrozessionen zahlen, um die Geschäftstätigkeit des Vertriebs von Aktien zu vergüten und Rabatte zu gewähren, um die Gebühren und Kosten zu senken, die zu Lasten des Anlegers gehen und der Teilvermögen umgelegt werden.

9. Die Verwaltungsgebühr für die Zielfonds, in die angelegt wird, kann sich unter Berücksichtigung eventueller Rabatte und Rückvergütungen auf maximal 1 % belaufen. Der Höchstsatz für die Verwaltungsgebühr für die Zielfonds, in die angelegt wird, muss im Jahresbericht angegeben werden und die eventuellen Rabatte und Rückvergütungen berücksichtigen.

10. Erwirbt die Immobilien-SICAV Anteile an anderen kollektiven Anlagen, die direkt oder indirekt von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Leitung im Rahmen einer gemeinsamen Leitung oder Kontrolle oder aufgrund einer wesentlichen direkten oder indirekten Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), kann die Immobilien-SICAV weder etwaige Ausgabe- noch Rückkaufgebühren der verbundenen Zielfonds auf die Teilvermögen umlegen.

VI Rechenschaftsablage und Audit

§ 20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit der Immobilien-SICAV bzw. der Teilvermögen ist der Schweizer Franken (CHF).

2. Das Geschäftsjahr läuft vom 1. April bis zum 31. März.

3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres veröffentlicht die Immobilien-SICAV einen geprüften Jahresbericht der Immobilien-SICAV bzw. der Teilvermögen.

4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Geschäftsjahres veröffentlicht die Immobilien-SICAV einen Halbjahresbericht der Immobilien-SICAV bzw. der Teilvermögen.

5. Das Auskunftsrecht der Aktionäre gemäss Satzung bleibt vorbehalten.

§ 21 Audit

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Immobilien-SICAV die rechtlichen, behördlichen und regulatorischen Bestimmungen sowie die Verhaltensregeln der Asset Management Association Switzerland AMAS, die für sie eventuell gelten, einhält. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur veröffentlichten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

VII Ertragsverwendung

§ 22 Ertragsverwendung

1. Sofern es sich um die Ausschüttungsklassen handelt, wird der Nettoertrag des betreffenden Teilvermögens jährlich pro Aktienklasse spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres in Schweizer Franken an die Aktionäre ausgeschüttet.

   Die Immobilien-SICAV kann im Übrigen Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

   Bis zu 30 % des Nettogewinns eines Teilvermögens können wieder vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet werden und die Nettorendite kann wieder vorgetragen werden, wenn sich der Nettogewinn des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Gewinne aus früheren Geschäftsjahren auf weniger als 1 % des Nettovermögens des jeweiligen Teilvermögens belaufen.
2. Sofern es sich um Thesaurierungsklassen handelt, wird der Nettogewinn des betreffenden Teilvermögens pro Aktienklasse jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres reinvestiert. Vorbehalten bleiben allfällige bei der Wiederanlage erhobene Steuern und Abgaben.

3. Sofern es sich um die Ausschüttungs- und Thesaurierungsklassen handelt, können realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten von der Immobilien-SICAV ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

VIII Publikationen der Immobilien-SICAV

§ 23 Publikationen der Immobilien-SICAV

1. Die Publikationsorgane der Immobilien-SICAV sind die im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medien. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist in den Publikationsorganen anzuzeigen.

2. In den Publikationsorganen werden insbesondere die von der Generalversammlung beschlossenen und von der Aufsichtsbehörde genehmigten hauptsächlichen Änderungen der Statuten und des Anlagereglements, unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Beschluss zum Wechsel der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Aktienklassen sowie die Liquidation der Immobilien-SICAV oder der Teilvermögen nach Massgabe der Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung veröffentlicht. Die aufgrund von Gesetzen erforderlichen Veränderungen, welche die Rechte der Aktionäre nicht berühren oder ausschliesslich formeller Natur sind, können, mit der Zustimmung der Aufsichtsbehörde, von den Publikationsvorschriften ausgenommen werden.

3. Vorbehaltlich von Ausnahmen, die im Fondssteckbrief der Teilvermögen für qualifizierte Anleger vorgesehen sind, publiziert die Immobilien-SICAV die Ausgabe- und Rückkaufpreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» aller Aktienklassen bei jeder Ausgabe und jedem Rückkauf von Aktien in den im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medien. Die Preise werden mindestens einmal im Monat publiziert. Die Wochen und Tage, an denen die Veröffentlichungen erfolgen, sind im Prospekt angegeben.

4. Die Satzung, das Anlagereglement sowie der Verkaufsprospekt, das Basisinformationsblatt oder jedes andere zum Datum dieses Reglements gleichwertige Dokument und die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Immobilien-SICAV und bei allen Vertriebsstellen kostenlos bezogen werden.

IX Umstrukturierung und Auflösung

§ 24 Vereinigung

1. Die Immobilien-SICAV kann mit Zustimmung der Aktionäre und unter Beachtung der Vorschriften der Satzung und der geltenden Gesetze Teilvermögen vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des zu übertragenden Teilvermögens auf das übernehmende Teilvermögen überträgt. Die Aktionäre des übertragenden Teilvermögens erhalten Aktien am übernehmenden Teilvermögen in entsprechender Höhe. Vorbehaltlich der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen wird der übernommene Teilvermögen zum Vereinigungszeitpunkt ohne Abwicklung aufgelöst, und die Satzung oder das Anlagereglement des übernehmenden Teilvermögen gilt auch für den übernommenen Teilvermögen.

2. Teilvermögen können nur vereinigt werden, sofern:

   a) die Satzung dies vorsieht;

   b) die entsprechenden Teilvermögen bezüglich folgender Bestimmungen übereinstimmen:
      - Anlagepolitik, Anlagetechniken, Risikoverteilung sowie mit den Anlagen verbundene Risiken,
      - Verwendung des Nettogewinns und der aufgrund der Veräusserung von Vermögen und Rechten realisierten Kapitalgewinne;
      - Art, Höhe und Berechnungsart aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rückkaufgebühren sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (insbesondere Courtagen, Honorare und Abgaben), die zulasten des Teilvermögens oder der Anleger gehen;
      - Rückkaufbedingungen,
      - Laufzeit des Teilvermögens und Voraussetzungen für die Auflösung;

   c) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Teilvermögen bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;

   d) weder den Teilvermögen noch den Aktionären daraus Kosten erwachsen.

   Die Bestimmungen von § 19 Ziff. 6 bleiben vorbehalten.

3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Aktien bewilligen.

4. Die betreffenden Gesellschaften legen der Aufsichtsbehörde mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die vorgesehenen Änderungen an der Satzung und/oder am Anlagereglement sowie die beabsichtigte Vereinigung und den zugehörigen Vereinigungsplan zur Prüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen für die Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Teilvermögen und den etwaigen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Teilvermögen, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu etwaigen Unterschieden in der Vergütung, zu etwaigen steuerlichen Folgen für die Teilvermögen oder Gesellschaften sowie die Stellungnahme der Prüfgesellschaften von kollektiven Kapitalanlagen.

5. Die Prüfgesellschaft des übernehmenden Teilvermögens überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zu Händen der Gesellschaft und der Aufsichtsbehörde.

6. Die Gesellschaft des übernehmenden Teilvermögens meldet unverzüglich der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung, und die betroffenen Gesellschaften publizieren den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft in Bezug auf die ordnungsgemässe Durchführung sowie das Umtauschverhältnis in den Publikationsorganen der beteiligten Fonds.

7. Die Gesellschaft des übernehmenden Teilvermögens weist im nächsten Jahresbericht und einem möglicherweise zuvor veröffentlichten Halbjahresbericht auf die Vereinigung hin. Für das übertragende Teilvermögen ist ein revidierter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

8. Die vorstehend genannten Bestimmungen gelten vorbehaltlich anderweitig gültiger gesetzlicher Bestimmungen.

§ 25 Laufzeit der Immobilien-SICAV oder der Teilvermögen und Auflösung

1. Die Immobilien-SICAV besteht auf unbestimmte Zeit.

2. Die Immobilien-SICAV oder die Teilvermögen können durch einen Beschluss der Inhaber von Unternehmeraktien, der mindestens zwei Drittel der ausgegebenen Unternehmeraktien auf sich vereinigt, aufgelöst werden.

3. Die Immobilien-SICAV bzw. die Teilvermögen können durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn sie spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag des Verwaltungsrates der Immobilien-SICAV festgesetzten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügen.

4. Wenn der Unternehmeraktionär die Auflösung beschlossen hat, kann die Immobilien-SICAV bzw. ein Teilvermögen unverzüglich liquidiert werden. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung der Immobilien-SICAV bzw. eines Teilvermögens verfügt, so müssen diese im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Aktionäre ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Immobilien-SICAV die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

5. Nach dem Beschluss über die Auflösung darf die Immobilien-SICAV bzw. das betroffene Teilvermögen keine Aktien mehr ausgeben bzw. zurückkaufen.

6. Die Aktionäre haben ein Recht auf einen verhältnismässigen Anteil am Ergebnis der Liquidation. Der Unternehmeraktionär wird nachrangig kolloziert. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Aktionäre ist der Depotbank übertragen.

7. Die Immobilien-SICAV gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht diese in ihren Publikationsorganen.

X Änderung des Anlagereglements

§ 26 Änderung des Anlagereglements

1. Die Generalversammlung der Aktionäre der Immobilien-SICAV bzw. des betroffenen Teilvermögens ist gemäss Art. 18 der Statuten für eine Änderung des Anlagereglements zuständig, sofern diese nicht von Gesetzes wegen erforderlich ist, die Rechte der Aktionäre berührt oder nicht ausschliesslich formeller Natur ist.

2. Die Änderungen des Anlagereglements, die nur bestimmte einzelne Teilvermögen betreffen, können im Wege der Einberufung der Generalversammlungen der Aktionäre der betroffenen Teilvermögen umgesetzt werden.

3. Die von der Aufsichtsbehörde genehmigten Änderungen des Anlagereglements werden gemäss § 23 publiziert. Mit der Veröffentlichung teilt die Immobilien-SICAV den Anlegern die Änderungen am Anlagereglement mit, die unter dem Blickwinkel der Gesetzeskonformität von der FINMA geprüft und kontrolliert wurden.

XI Haftung

§ 27 Haftung

Ein Teilvermögen haftet ausschliesslich für seine eigenen Verbindlichkeiten.

XII Anwendbares Recht und Gerichtsstand

§ 28 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

1. Die Immobilien-SICAV untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 («KAG»), der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 («**KKV**») sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014 («**KKV-FINMA**») und dem Schweizerischen Obligationenrecht.

   Für Rechtsstreitigkeiten über Angelegenheiten der SICAV sind die ordentlichen Gerichte am Sitz der Immobilien-SICAV zuständig. Vorbehalten bleiben die Rechtsbehelfe der Aktionäre an die Aufsichtsbehörde gemäss der Kollektivanlagengesetzgebung.

2. Für die Auslegung des Anlagereglements ist die französische Fassung massgebend.

3. Das vorliegende Anlagereglement wurde von der ordentlichen Generalversammlung der Immobilien-SICAV am 16. Juli 2026 angenommen und am 13. August 2026 von der Aufsichtsbehörde genehmigt.

4. Das vorliegende Anlagereglement, das am 1. Oktober 2026 in Kraft tritt, ersetzt das Reglement vom 23. Juli 2026.

5. Anlässlich der Genehmigung des Anlagereglements überprüft die FINMA nur die Bestimmungen im Sinne von Art. 35a, Abs. 1 Bst. a bis g KKV und deren Gesetzeskonformität.

Vernier, den 1. Oktober 2026

FONDSSTECKBRIEF

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss

Die in diesem Fondssteckbrief enthaltenen Informationen sind parallel zum Gesamttext des Anlagereglements der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV zu lesen.

I Anlageziel und Anlagepolitik

Anlageziel

Das Anlageziel des Teilvermögens besteht hauptsächlich im langfristigen Erhalt des investierten Kapitals und der Ausschüttung der angemessenen Erträge.

Das Teilvermögen strebt den Aufbau eines nachhaltigen Portfolios an, das bei der Verwaltung des Fonds, seiner Vermögenswerte und der Stakeholder ökologische, gesellschaftliche und unternehmerische Aspekte berücksichtigt.

Anlagepolitik

Zur Erreichung des 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 investiert sowohl in neue Bauprojekte oder Immobilien, die den aktuellsten Nachhaltigkeitsstandards entsprechen, als auch in bestehende Immobilien, die Verbesserungsmassnahmen erfordern.

Das Teilvermögen investiert in Immobilien und andere gemäss Anlagereglement zulässige Anlagen.

Das Teilvermögen darf sein Vermögen in folgende Anlagen investieren:

a) Immobilien und Zubehör

Unter Gebäude werden verstanden:

- 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 Ablauf der Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung begonnen werden können.
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bau und Dienstbarkeiten).

Die übliche Eigentümergemeinschaft der Gebäude ist berechtigt, sofern die Immobilien-SICAV einen überwiegenden Einfluss ausüben kann, d. h. wenn sie über die Mehrheit der Eigentumsanteile und der Stimmen verfügt.

b) Anteile an sonstigen Immobilienfonds (darunter Real Estate Investment Trusts) sowie an Immobilieninvestmentgesellschaften oder -zertifikate, die an der Börse oder an einem anderen öffentlich zugänglichen reglementierten Mark gehandelt werden.

   Erwirbt die Immobilien-SICAV Anteile an anderen kollektiven Anlagen, die direkt oder indirekt von ihr oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Immobilien-SICAV im Rahmen einer gemeinsamen Verwaltung, der Kontrolle oder aufgrund einer wesentlichen direkten oder indirekten Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), kann die Immobilien-SICAV weder etwaige Ausgabe- noch Rückkaufgebühren der verbundenen Zielfonds auf das Teilvermögen umlegen.

c) Ausländische Immobilienwerte, wenn ihr Verkehrswert hinlänglich geschätzt werden kann

d) Schuldbriefe und sonstige vertragliche Grundpfandrechte

e) 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.

Die Immobilien werden im Grundbuch auf den Namen der Immobilien-SICAV eingetragen, und ihre Zugehörigkeit zum jeweiligen Teilvermögen wird vermerkt.

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.

Nachhaltigkeit

Der Verwaltungsrat hat eine Nachhaltigkeitspolitik für die Immobilien-SICAV eingeführt, die Ziele festlegt, die die verschiedenen Umwelt-, Gesellschafts- und Governance-Herausforderungen abdecken und mit einer langfristigen Vision, aber unter Festlegung von kurz- und mittelfristig zu erreichenden Meilensteinen umgesetzt werden. Die Nachhaltigkeitspolitik kann auf der Nachhaltigkeitsseite der Website der Immobilien- SICAV unter https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/durabilite eingesehen werden. Diese Nachhaltigkeitspolitik ist auf Anfrage auch beim Vermögensverwalter erhältlich. Die Grundsätze dieser Nachhaltigkeitspolitik gelten für 100 % der Anlagen des Immobilienfonds im Sinne von Artikel 8 Absatz 2 Buchstaben a und b des Anlagereglements.
Die nachhaltige Anlagepolitik wird mit einem nachhaltigen Ansatz für die **Integration** und einem **Klima-Ausrichtungsansatz** umgesetzt.

Durch die Anwendung dieser Anlageansätze im Rahmen ihrer Anlagepolitik richtet die Immobilien-SICAV ihre Nachhaltigkeitsziele über ihre finanziellen Ziele hinaus aus (Alignment).

Der nachhaltige Ansatz für die **Integration**, den der Vermögensverwalter verfolgt, besteht darin, Nachhaltigkeitsfragen während des gesamten Entscheidungs- (Finanzanalyse, Anlageentscheidung) und Verwaltungsprozesses (Erwerb bestehender Immobilien, operative Verwaltung, Renovierung und Abriss, Planung und Entwicklung von Bauprojekten) auf der Grundlage systematischer Prozesse und geeigneter Forschungsquellen systematisch einzubeziehen.

Was den **Klima-Ausrichtungsansatz** angeht, bemüht sich die Immobilien-SICAV, das vom Bund festgelegte gesetzliche Ziel einzuhalten, beispielsweise bis spätestens 2050 eine Netto-CO2-Neutralität zu erreichen. Die Immobilien-SICAV legt im Prospekt anhand von Zwischenzielen und einem Reduktionspfad dar, wie sie dieses Ziel erreichen will. Die Fortschritte bei der Zielerreichung werden regelmäßig überprüft und jährlich veröffentlicht.

Die Ziele, die Nachhaltigkeitspolitik, die nachhaltigen Ansätze, die Strategie sowie die Instrumente, mit denen die Erreichung der Ziele gemessen werden, und das durchgeführte Reporting sind im Prospekt der Immobilien-SICAV ausführlich beschrieben.

II Typisches Anlegerprofil und Risikoprofil dieses Teilvermögens

Dieses Teilvermögen ist für Aktionäre mit einem mittel- bis 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.

III Referenzwährung

Schweizer Franken

IV Verfügbare Aktienarten und Aktienklassen

Für dieses Teilvermögen gibt es folgende Anteilsklassen:

- Aktienklasse mit der Bezeichnung «A-CHF» (ausschüttende Aktienklasse) und
- Aktienklasse mit der Bezeichnung «B-CHF» (thesaurierende Aktienklasse).

Aktienklasse:	A-CHF	Valorennummer:	12423800
Aktienart:	Inhaberaktie	ISIN Code:	CH0124238004

Kotierung/Handel: Die A-CHF Aktien des Teilvermögens sind gemäss dem Standard der SIX Swiss Exchange (**"SIX"**) für kollektive Kapitalanlagen kotiert. Das Zulassungsorgan der SIX hat die von der Immobilien-SICAV beantragte Kotierung genehmigt. Die Handelswährung der A-CHF Aktien des Teilvermögens Swiss ist der Schweizer Franken.

V Ausgabe und Rückkauf der Aktien

Siehe § 17 des Anlagereglements

VI Kommissionen und Gebühren

Siehe § 18 und 19 des Anlagereglements

VII Mindestinvestitionsbetrag

Eine Aktie

VIII Ertragsverwendung

Aktienklasse A-CHF: Ausschüttung der Erträge. Siehe § 22.1 des Anlagereglements.

FONDSSTECKBRIEF

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

Die in diesem Fondssteckbrief enthaltenen Informationen sind parallel zum Gesamttext des Anlagereglements der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV zu lesen.

Der Aktionärskreis des Teilvermögens Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG in Verbindung mit Art. 4 Abs. 3 bis 5 und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG begrenzt.

Auf Antrag der Immobilien-SICAV und in Anwendung von Art. 10 Absatz 5 KAG hat die FINMA das Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income von folgenden Verpflichtungen entbundenen:

- 10 Immobilien innerhalb von zwei Jahren nach der Gründung gemäss Art. 67 Abs. 4 und 87 KKV zu halten;
- einen maximalen Prozentsatz des Verkehrswerts einer Immobilie von 25 % zugrunde zu legen, wie unten beschrieben (Ziff. I.);
- alle Gebäude im Durchschnitt nur bis zu einem Drittel ihres Verkehrswertes zu belasten. Daher dürfen abweichend von § 14 Ziff. 2 alle Immobilien des Teilvermögens während eines Zeitraums von vier Jahren nach Lancierung des Teilvermögens im Durchschnitt nur bis zur Hälfte des Verkehrswerts bzw. bis zu 40 % des Verkehrswerts im 5. Jahr nach Lancierung des Teilvermögens belastet werden Die Vorgabe von einem Drittel wird nach einer Frist von 5 Jahren ab Lancierung des Teilvermögens eingehalten.

I Anlageziel und Anlagepolitik / Anlagebeschränkungen

Anlageziel

Das Anlageziel des Teilvermögens Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income besteht in erster Linie darin, einen Zuwachs der Mieteinnahmen und des Nettoinventarwerts zu erzielen.

Das Teilvermögen investiert hauptsächlich in Gewerbeimmobilien in der Schweiz, die eine anfängliche Mietrendite generieren, und zielt insbesondere darauf ab, ein nachhaltiges Portfolio zu bilden, indem die Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte («ESG») in die Verwaltung des Immobilienportfolios, seiner Vermögenswerte und der Stakeholder integriert werden (Prinzip der Integration) durch die nachhaltigen Ansätze **Integration** und **Klima-Ausrichtungsansatz**.

Anlagepolitik

Um das oben genannte Anlageziel zu verfolgen, investiert das Teilvermögen hauptsächlich in Gewerbeimmobilien in den grossen Stadtzentren der Schweiz und deren Ballungsräume mit attraktiven Renditeaussichten. Die im Wesentlichen von dem Teilvermögen anvisierten Geschäftsbereiche sind moderne Büros, kleine Logistik und Leichtindustrie, d. h. Gebäude, die insbesondere Verwaltungs-, Handwerks-, Handels-, Lager- und Leichtindustrietätigkeiten beherbergen, und Logistikobjekte, die den Fluss in Verbindung mit neuen Vertriebsformen wie E-Commerce, Lieferung auf dem letzten Kilometer sowie von einem Betreiber verwaltete Immobilien fördern, wie Seniorenresidenzen, Studentenwohnheime, Coworking, Hotellerie, Parahotellerie und Objekte im Bildungs- und Gesundheitswesen usw.

Das Anlageziel des Teilvermögens besteht darin, über eine Laufzeit von 10 Jahren den Anlegern Folgendes zu bieten:

- eine nachhaltige Ausschüttung aus durch langfristige Mietverträge gesicherten Mieteinnahmen mit hochwertigen Mietern

- Steigerung des Nettoinventarwerts durch Nutzung von Mietbeständen und durch Mehrwertinvestitionen in Immobilien

Das Teilvermögen investiert in Immobilien und andere gemäss Anlagereglement zulässige Anlagen.

Das Teilvermögen darf sein Vermögen in folgende Anlagen investieren:

a) Immobilien und Zubehör

Unter Gebäude werden verstanden:

- 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 Ablauf der Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung begonnen werden können.
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bau und Dienstbarkeiten).

Die übliche Eigentümergemeinschaft der Gebäude ist berechtigt, sofern die Immobilien-SICAV einen überwiegenden Einfluss ausüben kann, d. h. wenn sie über die Mehrheit der Eigentumsanteile und der Stimmen verfügt.

b) Anteile an sonstigen Immobilienfonds (darunter Real Estate Investment Trusts) sowie an Immobilieninvestmentgesellschaften oder -zertifikate, die an der Börse oder an einem anderen öffentlich zugänglichen reglementierten Mark gehandelt werden.

Erwirbt die Immobilien-SICAV Anteile an anderen kollektiven Anlagen, die direkt oder indirekt von ihr oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Immobilien-SICAV im Rahmen einer gemeinsamen Verwaltung, der Kontrolle oder aufgrund einer wesentlichen direkten oder indirekten Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), kann die Immobilien-SICAV weder etwaige Ausgabe- noch Rückkaufgebühren der verbundenen Zielfonds auf das Teilvermögen umlegen.

c) Schuldbriefe und sonstige vertragliche Grundpfandrechte.

d) 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.

Die Immobilien werden im Grundbuch auf den Namen der Immobilien-SICAV eingetragen, und ihre Zugehörigkeit zum jeweiligen Teilvermögen wird vermerkt.

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.

Anlagebeschränkungen

Abweichend von § 15 Ziff. 2 und 3 müssen spätestens fünf Jahre nach Lancierung des Teilvermögens folgende Obergrenzen eingehalten werden:

- Die Anlagen müssen innerhalb von zwei Jahren auf mindestens drei Immobilien, innerhalb von drei Jahren auf mindestens fünf Immobilien und innerhalb von fünf Jahren nach der Auflegung auf mindestens zehn Immobilien verteilt werden. Die nach denselben Bauprinzipien errichteten Gebäudegruppen und angrenzenden Grundstücke gelten als ein einziges Gebäude.
- Der Verkehrswert einer Immobilie darf drei Jahre nach der Auflegung 40 % des Vermögens des

Teilvermögens und spätestens fünf Jahre nach der Auflegung 25 % des Vermögens des Teilvermögens nicht überschreiten.

Nachhaltigkeit

Der Verwaltungsrat hat eine Nachhaltigkeitspolitik für die Immobilien-SICAV eingeführt, die Ziele festlegt, die die verschiedenen Umwelt-, Gesellschafts- und Governance-Herausforderungen abdecken und mit einer langfristigen Vision, aber unter Festlegung von kurz- und mittelfristig zu erreichenden Meilensteinen umgesetzt werden. Die Nachhaltigkeitspolitik kann auf der Nachhaltigkeitsseite der Website der Immobilien-SICAV unter https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-commercial-income/durabilite eingesehen werden. Diese Nachhaltigkeitspolitik ist auf Anfrage auch beim Vermögensverwalter erhältlich. Die Grundsätze dieser Nachhaltigkeitspolitik gelten für 100 % der Anlagen des Immobilienfonds im Sinne von Artikel 8 Absatz 2 Buchstaben a und b des Anlagereglements.

Die nachhaltige Anlagepolitik wird mit einem nachhaltigen Ansatz für die **Integration** und einem **Klima-Ausrichtungsansatz** umgesetzt.

Durch die Anwendung dieser Anlageansätze im Rahmen ihrer Anlagepolitik richtet die Immobilien-SICAV ihre Nachhaltigkeitsziele über ihre finanziellen Ziele hinaus aus (Alignment).

Der nachhaltige Ansatz für die **Integration**, den der Vermögensverwalter verfolgt, besteht darin, Nachhaltigkeitsfragen während des gesamten Entscheidungs- (Finanzanalyse, Anlageentscheidung) und Verwaltungsprozesses (Erwerb bestehender Immobilien, operative Verwaltung, Renovierung und Abriss, Planung und Entwicklung von Bauprojekten) auf der Grundlage systematischer Prozesse und geeigneter Forschungsquellen systematisch einzubeziehen.

Was den **Klima-Ausrichtungsansatz** angeht, bemüht sich die Immobilien-SICAV, das vom Bund festgelegte gesetzliche Ziel einzuhalten, beispielsweise bis spätestens 2050 eine Netto-CO2-Neutralität zu erreichen. Die Immobilien-SICAV legt im Prospekt anhand von Zwischenzielen und einem Reduktionspfad dar, wie sie dieses Ziel erreichen will. Die Fortschritte bei der Zielerreichung werden regelmäßig überprüft und jährlich veröffentlicht.

Die Ziele, die Nachhaltigkeitspolitik, die nachhaltigen Ansätze, die Strategie sowie die Instrumente, mit denen die Erreichung der Ziele gemessen werden, und das durchgeführte Reporting sind im Prospekt der Immobilien-SICAV ausführlich beschrieben.

II Typisches Anlegerprofil und Risikoprofil dieses Teilvermögens

Dieses Teilvermögen ist für Aktionäre mit einem mittel- bis 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.

III Referenzwährung

Schweizer Franken

IV Verfügbare Aktienarten und Aktienklassen

Für dieses Teilvermögen gibt es folgende Anteilsklassen:

- Aktienklasse mit der Bezeichnung «A-CHF» (ausschüttende Aktienklasse).

Aktienklasse:	A-CHF	Valorennummer:	133287081
Aktienart:	Inhaberaktie	ISIN Code:	CH1332870810

Handel: Die Aktien A-CHF des Teilvermögens werden ausserbörslich gehandelt. Einzelheiten sind dem Verkaufsprospekt zu entnehmen.

V Ausgabe und Rückkauf der Aktien

Siehe § 17 des Anlagereglements

VI Kommissionen und Gebühren

Siehe § 18 und 19 des Anlagereglements

VII Mindestinvestitionsbetrag

Eine Aktie

VIII Ertragsverwendung

Aktienklasse A-CHF: Ausschüttung der Erträge. Siehe § 22.1 des Anlagereglements.

IX Erstes Rechnungsjahr

Das erste Rechungsjahr des Teilvermögens Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income erstreckt sich von der Auflegung des Teilvermögens bis zum 31. März 2025.

FONDSSTECKBRIEF

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Living Income

Die in diesem Fondssteckbrief enthaltenen Informationen sind parallel zum Gesamttext des Anlagereglements der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV zu lesen.

Der Aktionärskreis des Teilvermögens Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Living Income ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG in Verbindung mit Art. 4 Abs. 3 bis 5 und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG begrenzt.

Auf Antrag der Immobilien-SICAV und in Anwendung von Art. 10 Absatz 5 KAG hat die FINMA das Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Living Income von folgenden Verpflichtungen entbundenen:

- 10 Immobilien innerhalb von zwei Jahren nach der Gründung gemäss Art. 67 Abs. 4 und 87 KKV zu halten;
- einen maximalen Prozentsatz des Verkehrswerts einer Immobilie von 25 % zugrunde zu legen, wie unten beschrieben (Ziff. I.);
- alle Gebäude im Durchschnitt nur bis zu einem Drittel ihres Verkehrswertes zu belasten. Daher dürfen abweichend von § 14 Ziff. 2 alle Immobilien des Teilvermögens während eines Zeitraums von vier Jahren nach Lancierung des Teilvermögens im Durchschnitt nur bis zur Hälfte des Verkehrswerts bzw. bis zu 40 % des Verkehrswerts im 5. Jahr nach Lancierung des Teilvermögens belastet werden Die Vorgabe von einem Drittel wird nach einer Frist von 5 Jahren ab Lancierung des Teilvermögens eingehalten.

I Anlageziel und Anlagepolitik / Anlagebeschränkungen

Anlageziel

Das Anlageziel des Teilvermögens Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Living Income besteht in erster Linie darin, einen Zuwachs der Mieteinnahmen und des Nettoinventarwerts zu erzielen.

Das Teilvermögen investiert hauptsächlich in Wohnhäuser und Bauten mit gemischter Nutzung in der Schweiz, die eine anfängliche Mietrendite generieren, und zielt insbesondere darauf ab, ein nachhaltiges Portfolio zu bilden, indem die Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte («ESG») in die Verwaltung des Immobilienportfolios, seiner Vermögenswerte und der Stakeholder integriert werden (Prinzip der Integration) durch die nachhaltigen Ansätze **Integration** und **Klima-Ausrichtungsansatz**.

Anlagepolitik

Um das oben genannte Anlageziel zu verfolgen, investiert das Teilvermögen hauptsächlich in Wohnhäuser und Bauten mit gemischter Nutzung in den grossen Stadtzentren der Schweiz und deren Ballungsräume mit attraktiven Renditeaussichten. Im Rahmen dieser Anlagepolitik ist insbesondere vorgesehen, indirekte Immobilienanlagen zu tätigen, wobei direkte Anlagen jedoch ausdrücklich zulässig sind.

Das Teilvermögen investiert sowohl in neue Bauprojekte oder Immobilien, die den aktuellsten Nachhaltigkeitsstandards entsprechen, als auch in bestehende Immobilien, die Verbesserungsmassnahmen erfordern.

Das Anlageziel des Teilvermögens besteht darin, über eine Laufzeit von 10 Jahren den Anlegern Folgendes zu bieten:

- eine nachhaltige Ausschüttung aus durch langfristige Mietverträge gesicherten Mieteinnahmen mit

hochwertigen Mietern
- Steigerung des Nettoinventarwerts durch Nutzung von Mietbeständen und durch Mehrwertinvestitionen in Immobilien

Das Teilvermögen investiert in Immobilien und andere gemäss Anlagereglement zulässige Anlagen.

Das Teilvermögen darf sein Vermögen in folgende Anlagen investieren:

a) Immobilien und Zubehör

Unter Gebäude werden verstanden:

- Wohnhäuser im Sinne von Gebäuden, die zu Wohnzwecken genutzt werden;
- 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 Ablauf der Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung begonnen werden können.
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bau und Dienstbarkeiten).

Die übliche Eigentümergemeinschaft der Gebäude ist berechtigt, sofern die Immobilien-SICAV einen überwiegenden Einfluss ausüben kann, d. h. wenn sie über die Mehrheit der Eigentumsanteile und der Stimmen verfügt.

b) Anteile an sonstigen Immobilienfonds (darunter Real Estate Investment Trusts) sowie an Immobilieninvestmentgesellschaften oder -zertifikate, die an der Börse oder an einem anderen öffentlich zugänglichen reglementierten Mark gehandelt werden.

Erwirbt die Immobilien-SICAV Anteile an anderen kollektiven Anlagen, die direkt oder indirekt von ihr oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Immobilien-SICAV im Rahmen einer gemeinsamen Verwaltung, der Kontrolle oder aufgrund einer wesentlichen direkten oder indirekten Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), kann die Immobilien-SICAV weder etwaige Ausgabe- noch Rückkaufgebühren der verbundenen Zielfonds auf das Teilvermögen umlegen.

c) Schuldbriefe und sonstige vertragliche Grundpfandrechte.

d) 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.

Die Immobilien werden im Grundbuch auf den Namen der Immobilien-SICAV eingetragen, und ihre Zugehörigkeit zum jeweiligen Teilvermögen wird vermerkt.

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.

Anlagebeschränkungen

Abweichend von § 15 Ziff. 2 und 3 müssen spätestens fünf Jahre nach Lancierung des Teilvermögens folgende Obergrenzen eingehalten werden:

- Die Anlagen müssen innerhalb von zwei Jahren auf mindestens sechs Immobilien und innerhalb von vier Jahren nach der Auflegung auf mindestens zehn Immobilien verteilt werden. Die nach denselben Bauprinzipien errichteten Gebäudegruppen und angrenzenden Grundstücke gelten als ein einziges Gebäude.
- Der Verkehrswert einer Immobilie darf drei Jahre nach der Auflegung 40 % des Vermögens des Teilvermögens und spätestens fünf Jahre nach der Auflegung 25 % des Vermögens des Teilvermögens nicht überschreiten.

Nachhaltigkeit

Der Verwaltungsrat hat eine Nachhaltigkeitspolitik für die Immobilien-SICAV eingeführt, die Ziele festlegt, die die verschiedenen Umwelt-, Gesellschafts- und Governance-Herausforderungen abdecken und mit einer langfristigen Vision, aber unter Festlegung von kurz- und mittelfristig zu erreichenden Meilensteinen umgesetzt werden. Die Nachhaltigkeitspolitik kann auf der Nachhaltigkeitsseite der Website der Immobilien-SICAV unter https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-living-income/durabilite eingesehen werden. Diese Nachhaltigkeitspolitik ist auf Anfrage auch beim Vermögensverwalter erhältlich. Die Grundsätze dieser Nachhaltigkeitspolitik gelten für 100 % der Anlagen des Immobilienfonds im Sinne von Artikel 8 Absatz 2 Buchstaben a und b des Anlagereglements.

Die nachhaltige Anlagepolitik wird mit einem nachhaltigen Ansatz für die **Integration** und einem **Klima-Ausrichtungsansatz** umgesetzt.

Durch die Anwendung dieser Anlageansätze im Rahmen ihrer Anlagepolitik richtet die Immobilien-SICAV ihre Nachhaltigkeitsziele über ihre finanziellen Ziele hinaus aus (Alignment).

Der nachhaltige Ansatz für die **Integration**, den der Vermögensverwalter verfolgt, besteht darin, Nachhaltigkeitsfragen während des gesamten Entscheidungs- (Finanzanalyse, Anlageentscheidung) und Verwaltungsprozesses (Erwerb bestehender Immobilien, operative Verwaltung, Renovierung und Abriss, Planung und Entwicklung von Bauprojekten) auf der Grundlage systematischer Prozesse und geeigneter Forschungsquellen systematisch einzubeziehen.

Was den **Klima-Ausrichtungsansatz** angeht, bemüht sich die Immobilien-SICAV, das vom Bund festgelegte gesetzliche Ziel einzuhalten, beispielsweise bis spätestens 2050 eine Netto-CO2-Neutralität zu erreichen. Die Immobilien-SICAV legt im Prospekt anhand von Zwischenzielen und einem Reduktionspfad dar, wie sie dieses Ziel erreichen will. Die Fortschritte bei der Zielerreichung werden regelmäßig überprüft und jährlich veröffentlicht.

Die Ziele, die Nachhaltigkeitspolitik, die nachhaltigen Ansätze, die Strategie sowie die Instrumente, mit denen die Erreichung der Ziele gemessen werden, und das durchgeführte Reporting sind im Prospekt der Immobilien-SICAV ausführlich beschrieben.

II Typisches Anlegerprofil und Risikoprofil dieses Teilvermögens

Dieses Teilvermögen ist für Aktionäre mit einem mittel- bis 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.

III Referenzwährung

Schweizer Franken

IV Verfügbare Aktienarten und Aktienklassen

Für dieses Teilvermögen gibt es folgende Anteilsklassen:

- Aktienklasse mit der Bezeichnung «A-CHF» (ausschüttende Aktienklasse).

Aktienklasse:	A-CHF	Valorennummer:	155 040 912
Aktienart:	Inhaberaktie	ISIN Code:	CH1550409127

Handel: Die Aktien A-CHF des Teilvermögens werden ausserbörslich gehandelt. Einzelheiten sind dem Verkaufsprospekt zu entnehmen.

V Ausgabe und Rückkauf der Aktien

Siehe § 17 des Anlagereglements

VI Kommissionen und Gebühren

Siehe § 18 und 19 des Anlagereglements

VII Mindestinvestitionsbetrag

Eine Aktie

VIII Ertragsverwendung

Aktienklasse A-CHF: Ausschüttung der Erträge. Siehe § 22.1 des Anlagereglements.

IX Erstes Rechnungsjahr

Das erste Rechungsjahr des Teilvermögens Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Living Income erstreckt sich von der Auflegung des Teilvermögens bis zum 31. März 2027.

INHALT

2 Teil: Anlagereglement 1
I Grundlagen 3
§ 1 Unternehmensname und Sitz der Gesellschaft, der Depotbank, der Fondsleitung und des Vermögensverwalters 3
II Allgemeine Informationen 3
§ 2 Das Gesellschaftsverhältnis 3
§ 3 Aufgaben und Befugnisse der Immobilien-SICAV 3
§ 4 Depotbank 4
§ 5 Aktien und Aktienklassen 6
III Richtlinien der Anlagepolitik 6
A Anlagegrundsätze 6
§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften 6
§ 8 Anlagepolitik 7
§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbaren Mittel 8
B Anlagetechniken und Anlageinstrumente 8
§ 10 Effektenleihe 8
§ 11 Pensionsgeschäfte 8
§ 12 Derivate 8
§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten 8
§ 14 Belastung von Immobilien 9
C Anlagebeschränkungen 9
§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen 9
IV Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rückkauf von Aktien, Schätzungsexperten 9
§ 16 Berechnung des Nettoinventarwerts und Heranziehung von mit der Schätzung beauftragten Sachverständigen 9
§ 17 Ausgabe, Rückkauf und Umtausch von Aktien sowie Handel 11
V Vergütungen und Nebenkosten 12
§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Aktionäre 12
§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Teilvermögen 13
VI Rechenschaftsablage und Audit 15
§ 20 Rechenschaftsablage 15
§ 21 Audit… 16
VII Ertragsverwendung 16
§ 22 Ertragsverwendung 16
VIII Publikationen der Immobilien-SICAV 16
§ 23 Publikationen der Immobilien-SICAV 16
IX Umstrukturierung und Auflösung 17
§ 24 Vereinigung 17
§ 25 Laufzeit der Immobilien-SICAV oder der Teilvermögen und Auflösung 18
X Änderung des Anlagereglements 18
§ 26 Änderung des Anlagereglements 18
XI Haftung 18
§ 27 Haftung 19
XII Anwendbares Recht und Gerichtsstand 19
§ 28 Anwendbares Recht und Gerichtsstand 19
FONDSSTECKBRIEF ..... **Erreur ! Signet non défini.**
I Anlageziel und Anlagepolitik 20
II Typisches Anlegerprofil und Risikoprofil dieses Teilvermögens 21
III Referenzwährung 22
IV Verfügbare Aktienarten und Aktienklassen 22
V Ausgabe und Rückkauf der Aktien 22
VI Kommissionen und Gebühren 22
VII Mindestinvestitionsbetrag 22

VIII Ertragsverwendung 22
FONDSSTECKBRIEF 23
I Anlageziel und Anlagepolitik / Anlagebeschränkungen 23
II Typisches Anlegerprofil und Risikoprofil dieses Teilvermögens 25
III Referenzwährung 25
IV Verfügbare Aktienarten und Aktienklassen 25
V Ausgabe und Rückkauf der Aktien 26
VI Kommissionen und Gebühren 26
VII Mindestinvestitionsbetrag 26
VIII Ertragsverwendung 26
IX Erstes Rechnungsjahr 26
FONDSSTECKBRIEF 27
I Anlageziel und Anlagepolitik / Anlagebeschränkungen 27
II Typisches Anlegerprofil und Risikoprofil dieses Teilvermögens 29
III Referenzwährung 29
IV Verfügbare Aktienarten und Aktienklassen 29
V Ausgabe und Rückkauf der Aktien 30
VI Kommissionen und Gebühren 30
VII Mindestinvestitionsbetrag 30
VIII Ertragsverwendung 30
IX Erstes Rechnungsjahr 30