



Responsibly yours



INVESTMENT-
FONDS

SARASIN REAL ESTATE EQUITY – IIID (EUR)

Vereinfachter Prospekt zum Subfonds

Sarasin Investmentfonds

SICAV

April 2007



SARASIN

Dieser vereinfachte Prospekt enthält Schlüsselinformationen über Sarasin Investmentfonds – Sarasin Real Estate Equity – IIID (EUR) (im Folgenden «der Fonds», «das Teilvermögen» oder «Sarasin Real Estate Equity – IIID (EUR)»), einem Subfonds des Sarasin Investmentfonds («die Gesellschaft»). Sollten Sie weitere Informationen wünschen, bevor Sie investieren, konsultieren Sie bitte den vollständigen Prospekt der Sicav Sarasin Investmentfonds. Darin finden Sie auch Angaben über Rechte und Pflichten des Anlegers. Der vollständige Prospekt und die jährlichen und halbjährlichen Rechenschaftsberichte können kostenlos bei der Gesellschaft oder der Hauptvertriebsstelle (siehe «Zusätzliche wichtige Informationen») bezogen werden. Detaillierte Angaben zu den Anlagen des Fonds können Sie dem letzten Jahres- oder Halbjahresbericht entnehmen.

Anlageziel

Das Anlageziel des Sarasin Real Estate Equity – IIID (EUR) ist ein langfristiger Vermögenszuwachs. Durch die in der Anlagepolitik erwähnten Instrumente und Anlagetechniken wird zudem angestrebt, die Abhängigkeit von den Kursschwankungen an den Aktienmärkten zu reduzieren und damit das Risiko von Kapitalverlusten zu verringern. Referenzwährung des Teilvermögens ist der Euro. Dies bedeutet, dass eine Optimierung des in Euro berechneten Anlageerfolges angestrebt wird.

Anlagepolitik

Die Anlagen des Sarasin Real Estate Equity – IIID (EUR) erfolgen auf einer weltweiten Basis in börsenkotierten Aktien und Beteiligungspapieren von Unternehmen, deren Tätigkeit mehrheitlich auf den Immobilien-Sektor ausgerichtet ist. Darunter sind u.a. Unternehmen zu verstehen, deren Tätigkeit in der Erschließung, Überbauung und Nutzung von Grundstücken liegt oder Unternehmen, die zur Erzielung eines überwiegenden Teils ihrer Einkünfte Eigentum an Grundstücken und Immobilien besitzen. Darunter fallen auch geschlossene Immobilien-Investmentfonds wie REITs (Real Estate Investment Trusts) oder andere vergleichbare Immobilienverwaltungsgesellschaften. Zusätzlich sind auch weitere indirekte Anlageformen im Immobilienbereich möglich. Geschlossene Immobilien-Investmentfonds oder andere Immobilienverwaltungs-Gesellschaften müssen der Aufsicht eines der folgenden Länder unterstehen und dort an einer Börse gehandelt werden: OECD- Staaten sowie Hongkong und Singapur.

Es gilt zu beachten, dass bei der Anlage in geschlossenen Fonds der Anleger indirekt auch Kosten, wie Verwaltungskommissionen und -gebühren dieser Gesellschaften mitträgt. Das Teilvermögen kann auch Anlagen in Wandel- und Optionsanleihen vornehmen, sofern ein Wandel- oder Bezugsrecht für Anlagen besteht, die der Anlagepolitik des Teilvermögens entsprechen. Die Anlagen in verzinslichen Instrumenten wie sie in der Richtlinie des Rates der Europäischen Union im Bereich der Besteuerung von Zinserträgen definiert sind inklusive Liquidität, sind auf 40% des Nettofondsvermögens beschränkt. Referenzwährung des Teilvermögens ist der Euro. Die Referenzwährung muss dabei nicht mit der Anlagewährung identisch sein.

Die Anlagen können sowohl direkt oder, soweit erlaubt, durch die im Prospekt im Abschnitt «Anlagetechniken und Instrumente» beschriebenen Anlagetechniken und Instrumente erfolgen. Dabei können insbesondere auch synthetische Aktienswaps, Contracts for Differences (CFDs) für «Long» und «Short» Positionen sowie weitere Aktien- und Indexderivate zum Einsatz kommen. Es ist das Ziel, diese Anlagetechniken und Instrumente zur Reduktion der Gesamtvolatilität einzusetzen.

Das Teilvermögen kann zudem für bis zu maximal 10% des Nettofondsvermögens Kredite auf temporärer Basis aufnehmen und durch derivative Anlageinstrumente (wie z.B. Futures und Optionen) potenzielle Verpflichtungen eingehen, die das Nettofondsvermögen bis maximal 25% übersteigen.

Risikoprofil

Die Investitionen eines Fonds können Schwankungen unterliegen und es gibt keine Gewähr, dass der Wert der gehaltenen Fondsanteile beim Verkauf dem ursprünglich eingesetzten Kapital entspricht. Durch Kreditaufnahme respektive den Einsatz von Derivaten kann eine Hebelwirkung mit einem maximalen Faktor von 1.25 erzielt werden, was zu einer entsprechenden Erhöhung der Wertschwankungen führen kann. Entspricht die Bezugswährung des Investors nicht der Anlagewährung des Fonds bzw. den Anlagewährungen, besteht zudem ein Wechselkursrisiko. Die Wertentwicklung des Sarasin Real Estate Equity – IIID (EUR) wird aufgrund der Investitionen in Immobilienaktien primär durch unternehmensspezifische Veränderungen und Änderungen des Wirtschaftsumfeldes sowie Änderungen des Zinsumfeldes beeinflusst. Dieser Fonds fällt in die Risikoklasse 3 (Risikoklassen: 1: tief, 2: moderat, 3: mittel, 4: überdurchschnittlich, 5: hoch). Eine detaillierte Beschreibung der Risiken sowie der Risikoklassen kann im vollständigen Prospekt gefunden werden.

Anlegerprofil

Dieses Teilvermögen eignet sich für Investoren mit mittel- bis längerfristigem Anlagehorizont, die einen Vermögenszuwachs anstreben. Sarasin Real Estate Equity – IIID (EUR) richtet sich als Ergänzungsanlage im Bereich Immobilienaktien an private und institutionelle Anleger, die ein globales Immobilienportefeuille in ihre eigene Anlagepolitik einbauen wollen.

Performance

N.A.

Ausschüttungspolitik

Die Gesellschaft beabsichtigt, den Aktionären der Kategorie A und der Kategorie F jährlich zumindest 85% der Anlageerträge, abzüglich der allgemeinen Kosten («ordentliche Nettoerträge»), sowie einen von der Gesellschafterversammlung der jeweiligen Teilvermögen zu bestimmenden Teil der realisierten Kapitalgewinne, abzüglich der Kapitalverluste («Netto-Kapitalgewinne»), auszuschütten. Die Gesellschaft schüttet keine Dividenden an die Aktionäre der Kategorie B aus (siehe auch «Zusätzliche wichtige Informationen», Punkte «Anteilsklassen» und «Ausgegebene Anteilsklassen»). Ein entsprechender Betrag wird diesen Aktionären bei jeder Dividendenausschüttung zugewiesen.

Die Ausschüttung erfolgt üblicherweise Ende Januar bzw. Anfang Februar.

Kosten zu Lasten des Fonds

Jährliche Kosten zu Lasten des Fonds:

Anlageberater- und Vertriebsentschädigung von bis zu 1.50% für Anteile der Klassen A und B sowie 0.75% für Anteile der Klasse F.

Neben der Verwaltungsgebühr steht dem Anlageverwalter eine erfolgsbezogene Zusatzentschädigung («Performance Fee») zu, welche auf Basis des Nettoinventarwertes der jeweiligen Anteilklasse errechnet wird. Die Performance Fee kann nur erhoben und zurückgestellt werden, wenn kumulativ folgende zwei Kriterien erfüllt werden:

- Die Wertentwicklung des Nettoinventarwertes einer Anteilklasse muss, auf täglicher Basis gerechnet, grösser sein als diejenige des nachfolgend näher definierten Referenzwertes («Hurdle-Rate-Index-Wert»), der ebenfalls auf täglicher Basis berechnet wird. Bei Lancierung entspricht der Hurdle-Rate-Index-Wert dem Emissionspreis der jeweiligen Anteilklasse.
- Der Nettoinventarwert einer Anteilklasse, welcher für die Berechnung einer Performance Fee herangezogen wird, muss grösser sein als die vorangegangenen Nettoinventarwerte («High Watermark»). Jeder vorangegangene Rückgang des Nettoinventarwertes pro Anteil der jeweiligen Klasse muss durch eine erneute Zunahme über den letzten Höchstwert des Nettoinventarwertes, zu dem eine Performance Fee angefallen ist, ausgeglichen werden.

Der unter a) oben bezeichnete Hurdle-Rate-Index-Wert setzt sich aus dem dreimonatigen EUR-Libor-Zinssatz (Tagesfixing gemäss Telekurs) zuzüglich einer Marge von 3% p.a. zusammen, berechnet auf täglicher indizierter Basis. Der Hurdle-Rate-Index wird somit täglich mit folgendem Faktor aufgezinnt: $(1+r_{\text{Libor}}+3\%)^{(1/365)}$. Die Berechnung des Hurdle-Rate-Index-Wertes beginnt mit dem Nettoinventarwert bei Lancierung des Teilvermögens. Wird eine Performance Fee belastet, so wird neu der Höchststand aller vorherigen Nettoinventarwerte Ausgangspunkt für die Berechnung des Hurdle-Rate-Index-Wertes (vorbehalten bleibt ein neues Geschäftsjahr wie folgt). Der Hurdle-Rate-Index-Wert wird mit Beginn jedes Geschäftsjahrs von neuem berechnet. Die Basis für die Neuberechnung bildet der letzte Nettoinventarwert des vorangehenden Geschäftsjahrs.

Die Berechnung der Performance Fee und der erforderlichen Rückstellungen erfolgt auf täglicher Basis. Liegt am Berechnungstag der Nettoinventarwert einer Anteilklasse über dem Hurdle-Rate-Index-Wert und ist dieser grösser als die vorangegangenen Nettoinventarwerte (vor Abzug der Performance Fee), so wird auf die Differenz zwischen dem Nettoinventarwert der Anteilklasse und dem grösseren Wert zwischen Hurdle-Rate-Index-Wert und High Watermark eine Performance Fee von 10% belastet. Die Berechnung der Performance Fee erfolgt dabei auf den aktuell im Umlauf befindlichen Anteilen der jeweiligen Klasse. Die Zahlung der gemäss obiger Methode in einem Quartal berechneten und zurückgestellten Beträge der Performance Fee erfolgt jeweils per Anfang des folgenden Quartals. Eine Rückerstattung dieser Per-

formance Fee kann nicht geltend gemacht werden, wenn der Nettoinventarwert nach Belastung der Performance Fee wieder fällt. Dies bedeutet, dass eine Performance Fee auch dann erhoben und entrichtet wird, wenn der Nettoinventarwert pro Anteil der jeweiligen Klasse am Geschäftsjahresende unter dem Wert zu Beginn des Geschäftsjahrs liegt. Eine Performance Fee fällt an, wenn folgende Bedingungen gelten:

$$(\text{NAV pro Anteil})_t - (\text{HR Indexwert})_t > 0$$

sowie

$$\text{NAV}_t > \max \{ \text{NAV}_0 \dots \text{NAV}_{t-1} \}$$

Sind diese zwei Bedingungen erfüllt, so gilt:

$$0,1 \cdot [(\text{NAV}_t - \max \{ \text{HWM}; \text{HR Indexwert} \})] \times \text{Anzahl Anteile}_t$$

wobei:

NAV_t = aktueller Nettoinventarwert vor Rückstellung für Performance Fee

NAV_0 = erster Nettoinventarwert

HWM = High Watermark = $\max \{ \text{NAV}_0 \dots \text{NAV}_{t-1} \}$,

HR = Hurdle Rate

t = aktueller Berechnungstag

Der für die Performance Fee massgebliche Nettoinventarwert wird um allfällige in der Vergangenheit erfolgte Dividendenausschüttungen adjustiert (Annahme einer Wiederanlage der Ausschüttungen).

Die Vergütung des Anlageverwalters basiert auf dem an jedem Bewertungstag errechneten Nettovermögen und ist vierteljährlich nachträglich zahlbar.

Luxemburger «Taxe d'abonnement» von 0.05% auf den Anteilsklassen A und B sowie 0.01% auf der Anteilsklasse F.

Sämtliche weiteren Kosten der Gesellschaft wie Kosten der Depotbank (max. 0.1% p.a. plus Anspruch auf eine Vergütung der Gebühren und Auslagen der von ihr beanspruchten Sammelverwahrer und Auslandskorrespondenten), der Domizil-, Register- und Transferstelle (max. 0.125% p.a.), der Hauptvertriebsstelle (max. 0.075%), sämtlicher Zahlstellen und ständiger Vertreter in den Vertriebsländern werden vom Teilvermögen anteilmässig (auf Vermögensbasis) getragen. Dies gilt ebenso für die Kosten, die sich aus der allgemeinen Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ergeben.

Gesamtkosten (TER)

N.A. Gemäss offizieller Definition der TER sind die Kosten für Wertpapiertransaktionen nicht berücksichtigt.

Portfolio Turnover Rate (PTR)

N.A.

Steuerstatus

Die Gesellschaft untersteht luxemburgischer Gesetzgebung. In Übereinstimmung mit der derzeit gültigen Gesetzgebung in Luxemburg unterliegt die Gesellschaft keiner luxemburgischen Einkommens-, Kapitalgewinn- oder Vermögenssteuer.

Nach der gegenwärtig gültigen Steuergesetzgebung muss der Inhaber von Anteilen weder Einkommens-, Schenkungs-, Erbschafts- noch andere Steuern in Luxemburg entrichten, ausser er hat seinen Wohnsitz, einen Aufenthaltssitz oder seine ständige Niederlassung in Luxemburg, oder war früher in Luxemburg ansässig und besitzt mehr als 10% des Nettovermögens des Fonds.

Im Einklang mit den Bestimmungen der Richtlinie des Rates der Europäischen Union im Bereich der Besteuerung von Zinserträgen (die »Richtlinie«), die am 1. Juli 2005 in Kraft trat, werden Zinszahlungen und Rückkäufe von Aktien verschiedener Teilvermögen seitens einer EU- oder Schweizer Zahlstelle an einen wirtschaftlichen Eigentümer, der in einem EU-Mitgliedsstaat steuerlich ansässig ist, übergangsweise mit einer Quellensteuer belegt, die bis zum 30. Juni 2008 15% beträgt, 20% bis zum 30. Juni 2011 und 35% danach. Der betroffene wirtschaftliche Eigentümer kann jedoch verlangen, dass anstelle einer Quellensteuer der von der Richtlinie vorgesehene automatische Austausch von Auskünften angewendet wird.

Steuern am Domizil des Anlegers

Es obliegt den Anlegern, sich über die Gesetzgebung und alle Bestimmungen über den Erwerb, Besitz und eventuellen Verkauf von Anteilen des Fonds in Bezug auf das Domizil bzw. das Steuerdomizil oder die Staatsangehörigkeit zu informieren.

Tägliche Fondspreispublikation

Der Nettoinventarwert pro Anteil wird täglich in folgenden Zeitungen veröffentlicht:

Schweiz: NZZ (Neue Zürcher Zeitung)

Deutschland: FAZ (Frankfurter Allgemeine Zeitung)

Österreich: Die Presse

Grossbritannien: Financial Times

Liechtenstein: Liechtensteiner Volksblatt (alle zwei Wochen)

Zusätzliche Publikationen erfolgen in den Vertriebsländern in wichtigen Wirtschaftsmedien sowie bei Reuters und im Internet unter www.sarasin.ch.

Die Pflichtpublikationen in der Schweiz erfolgen im Schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB) und in der Neuen Zürcher Zeitung (NZZ).

Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

Zeichnungen und Rücknahmen von Anteilen des Fonds werden zum Nettoinventarwert von der Hauptvertriebsstelle sowie den weiteren Kontaktstellen entgegengenommen. Zeichnungs- und Rücknahmeaufträge, die spätestens um 15.00 Uhr (mitteleuropäische Zeit) an einem Geschäftstag bei der Hauptvertriebsstelle (siehe Abschnitt »Zusätzliche wichtige Informationen«) erfasst worden sind (Auftragstag), werden am nächsten Geschäftstag (Bewertungstag) auf der Basis des für den Auftragstag berechneten Nettoinventarwerts abgewickelt. Für alle Aufträge, die nach 15.00 Uhr bei der Hauptvertriebsstelle eingehen, gilt der nachfolgende Geschäftstag als Auftragstag.

Umtausch von Anteilen

Gleiches gilt für Aufträge zum Umtausch von Anteilen des Fonds in Anteile eines anderen Fonds der Gesellschaft.

Kosten zu Lasten des Anlegers

Kosten zu Lasten des Anlegers bei Kauf und Verkauf von Fondsanteilen bzw. bei Ausgabe und Rücknahme von Anteilen:

Verkaufsgebühr: maximal 5% des Kauf- oder Zeichnungsbetrages

Rücknahmegebühr: maximal 1% des Verkaufs- oder Rücknahmebetrages zu Gunsten des Vertriebs und maximal 0.4% des Verkaufs- oder Rücknahmebetrages zu Gunsten des Fonds zur Deckung der Veräusserungskosten (s. auch Kosten zu Lasten des Fonds)

Es werden derzeit keine Rücknahmegebühren zu Gunsten des Vertriebs erhoben.

Zusätzliche wichtige Informationen

Rechtsform	SICAV (société d'investissement à capital variable) gemäss Teil I des luxemburgischen Gesetzes vom 20. Dezember 2002
Gesellschaft, Gründungsdatum	Sarasin Investmentfonds 19. Juni 1992, Luxemburg
Sitz der Gesellschaft	50, avenue J.F. Kennedy, L-1855 Luxemburg, Luxemburg
Geschäftsjahr	1. Januar bis 31. Dezember
Promoter	Bank Sarasin & Cie AG, Basel
Anlageverwalter / Unteranlageverwalter	Sarasin Investmentfonds AG, Basel / Sarasin Investment Management Ltd, London
Aufsichtsbehörde	CSSF (Commission de Surveillance du Secteur Financier), Luxemburg
Depotbank	Fortis Banque Luxembourg S.A.
Domizilstelle	Fortis Banque Luxembourg S.A.
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers S.à r.l. (PWC), Luxemburg
Name des Fonds	Sarasin Real Estate Equity – IIID (EUR)
Fondswährung	EUR
Anteilklassen	A ausschüttende Anteile (es besteht die Möglichkeit der Wiederanlage) B thesaurierende Anteile F Anteile für institutionelle Anleger
Ausgegebene Anteilklassen	B
Valoren-Nummer (Schweiz)	2950143
ISIN-Nummer	LU0288928376
Auflegungsdatum des Fonds	2. April 2007
Laufzeit	Unbegrenzt
Vertriebsberechtigungen	Schweiz, Deutschland, Österreich, Liechtenstein, Italien, Irland, Niederlande, Frankreich, Luxemburg, UK und Belgien
Vertriebseinschränkungen	Personen mit Domizil oder Nationalität USA ist es nicht erlaubt, Anteile des Fonds zu halten, und es ist verboten, Personen mit Nationalität oder Domizil USA diese Anteile öffentlich anzubieten, auszugeben oder zu verkaufen.
Hauptvertriebsstelle, Zahlstelle und Vertreter in der Schweiz	Bank Sarasin & Cie AG Elisabethenstrasse 62 CH-4002 Basel Telefon: +41 (0)61 277 77 37 Fax: +41 (0)61 272 00 38 E-Mail: funds@sarasin.ch
Kontakt-/ Informationsstellen	Schweiz Bank Sarasin & Cie AG, Elisabethenstrasse 62, CH-4002 Basel Deutschland Sarasin Wertpapierhandelsbank AG, Friedrichstrasse 9, D-80801 München Vertreter und Zahlstelle in Österreich Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG, Graben 21, A-1010 Wien Vertreter und Zahlstelle in Liechtenstein Volksbank AG, Feldkircher Strasse 2, FL-9494 Schaan

Für weitere Informationen kontaktieren Sie bitte die Hauptvertriebsstelle. Prospekt und Statuten sowie die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte erhalten Sie ebenfalls kostenlos bei der Hauptvertriebsstelle und dem Vertreter in der Schweiz sowie dem Sitz der Gesellschaft und den weiteren Kontakt- / Informationsstellen.