

DOCUMENT D'OFFRE EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV (LA "SICAV IMMOBILIÈRE")

ÉMISSION DES ACTIONS D'EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV - SWISS CONTRE DROIT DE SOUSCRIPTION

En date du 24 juillet 2017, le Conseil d'administration de la SICAV Immobilière a décidé de procéder à l'émission de maximum **954'645 actions**

A-CHF du compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss (le « Compartiment Swiss »).

Avec cette émission, le nombre d'actions sera porté de 6'682'519 à 7'637'164 au maximum.

Les nouvelles actions seront offertes en souscription en priorité aux détenteurs actuels d'actions. Dans la mesure où les détenteurs actuels d'actions n'exercent pas tous leurs droits de souscription, respectivement lorsqu'ils vendent tout ou partie de leurs droits de souscription, de nouveaux investisseurs pourront souscrire à cette augmentation de capital au prix de souscription mentionné ci-dessous, augmenté, le cas échéant, de la valeur des droits de souscription normalement nécessaires à cette acquisition.

Les actions non souscrites ne seront pas émises et le montant de l'émission sera modifié en conséquence. La SICAV se réserve le droit, après expiration du délai de souscription, de placer les actions non souscrites aux meilleures conditions du marché en ayant recours à la banque dépositaire ou à des tiers.

Après la fin du délai de souscription, la SICAV immobilière communiquera le nombre d'actions qui seront effectivement émises.

Les actions seront offertes à la souscription aux conditions suivantes :

DÉLAI DE SOUSCRIPTION

La période de souscription courra du **4 septembre au 15 septembre 2017 à 12h00**.

Les droits de souscription qui n'auront pas été exercés dans le délai de souscription seront caducs, sans valeur et sans compensation. L'exercice du droit de souscription est irrévocable.

RAPPORT DE SOUSCRIPTION

Un droit de souscription est attribué à chaque action actuelle. 7 droits de souscription donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle action du Compartiment Swiss contre paiement du prix d'émission en espèces.

PRIX D'ÉMISSION

CHF 113,87 par nouvelle action. Le prix d'émission a été fixé conformément au règlement de placement. Il est basé sur la valeur nette d'inventaire au 31.03.2017 projetée au 22 septembre 2017 et il tient compte de changements de valeur de biens immobiliers, d'une participation aux bénéfices en cours (c'est-à-dire pour la période du 1er avril au 22 septembre 2017), des frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, émoluments, etc) occasionnés au Compartiment Swiss par le placement du montant versé et comprend la commission d'émission, qui s'élève à maximum 5%, conformément au prospectus.

REMBOURSEMENT PARTIEL DE LA COMMISSION D'ÉMISSION DANS LE CADRE DE LA PRÉSENTE ÉMISSION D'ACTIONS

Conformément à la politique de la SICAV Immobilière en matière de rabais décrite dans son prospectus, un investisseur souscrivant à de nouvelles actions du Compartiment Swiss dans le cadre de la présente

augmentation de capital pour un montant égal ou supérieur à CHF 2'000'000 peut demander un remboursement partiel de la commission d'émission à hauteur de 0.5%, qui sera calculé sur le montant effectivement souscrit lors de l'augmentation de capital. Le remboursement partiel de la commission d'émission est subordonné aux conditions suivantes :

1. l'investisseur acquiert les nouvelles actions en tant qu'investisseur final et exclusivement pour son propre compte,
2. la souscription des nouvelles actions ne se fait pas dans le cadre d'un « pooling de souscription »,
3. l'investisseur requiert le remboursement partiel, en adressant sa demande jusqu'au 19 septembre 2017 au soir par écrit au gestionnaire et distributeur de la SICAV Immobilière, OROX Asset Management SA, soit par courrier à l'attention d'Emmanuelle Kilian-Barnet, 16 rue de Hesse 1204 Genève ou par courriel : kilian@oroxcapital.com. Une confirmation écrite de la banque, par le biais de laquelle les actions ont été souscrites et auprès de laquelle les actions sont déposées, doit être jointe à la demande.

OROX Asset Management SA se réserve le droit d'exiger de l'investisseur des informations et documents complémentaires afin de vérifier la réalisation des conditions susmentionnées.

ATTRIBUTION DES DROITS DE SOUSCRIPTION

L'attribution des droits de souscription aura lieu le 1^{er} septembre 2017 (après la clôture du négoce); les actions seront négociées ex-droits de souscription à partir du 4 septembre 2017.

EXERCICE DES DROITS DE SOUSCRIPTION

Pour les investisseurs dont les actions sont conservées en dépôt ouvert auprès d'une banque, les droits de souscription sont portés en compte directement. Les investisseurs transmettent leurs ordres relatifs à l'exercice du droit de souscription selon les instructions reçues de leur banque. Seules des actions entières peuvent être souscrites (aucune possibilité de fractionner).

NÉGOCE DES DROITS DE SOUSCRIPTION

Les droits de souscription seront négociés auprès de la SIX Swiss Exchange du **4 septembre au 13 septembre à 17h15**.

La valeur à laquelle est négocié le droit de souscription auprès de la SIX Swiss Exchange dépend des variations de l'offre et de la demande. Il n'y a aucune garantie que, durant cette période, un marché actif et dynamique se développe pour les droits de souscription. Le maintien du cours du droit de souscription ne peut être garanti. Le négoce s'effectuera en francs suisses (CHF).

LIBÉRATION

La libération des nouvelles actions aura lieu le **22 septembre 2017**.

RESTRICTIONS DE VENTE

Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les actions du Compartiment Swiss ou pour permettre d'une quelconque manière une offre publique des actions dans d'autres juridictions qu'en Suisse. Les restrictions générales de vente sont valables pour les pays concernés, ainsi que les restrictions spéciales de vente aux Etats-Unis, respectivement aux « US Persons ».

Les actions de la SICAV immobilière ne peuvent pas être offertes, vendues ou livrées (i) aux Etats-Unis d'Amérique ou dans l'un quelconque de ses territoires ou l'une quelconque de ses possessions ou régions soumises à sa juridiction, (ii) ou à des US Persons telles que définies dans le Securities Act of 1933, respectivement dans le droit fiscal des Etats-Unis d'Amérique.

La SICAV immobilière peut interdire ou limiter la vente, la transmission ainsi que le transfert d'actions à des personnes physiques ou morales dans certains pays ou territoires.

Il est de la responsabilité exclusive de l'investisseur qui réside hors de la Suisse et où les actions ne peuvent être proposées, vendues, acquises ou livrées de se renseigner auprès d'un conseiller personnel indépendant ou des autorités compétentes s'il peut participer à l'opération demandée, respectivement obtenir des renseignements supplémentaires pour d'éventuelles formalités spécifiques à respecter.

Pour plus de détails concernant les restrictions de vente, l'investisseur est prié de se référer au prospectus en vigueur de la SICAV Immobilière sur demande et gratuitement auprès de cette dernière ainsi qu'auprès de la direction de fonds, CACEIS (Switzerland) SA, Route de Signy 35, 1260 Nyon.

COTATION / NÉGOCE DES ACTIONS

La cotation de toutes les actions devant être nouvellement émises selon le Standard pour les placements collectifs de capitaux de la SIX Swiss Exchange a été demandée et accordée et aura lieu le **vendredi 22 septembre 2017**. Le négoce sera effectué en CHF.

La valeur des actions est soumise aux fluctuations en raison des offres et demandes et peut s'écarter à la hausse (agio) ou à la baisse (disagio) de la valeur nette d'inventaire (VNI).

UTILISATION DU RÉSULTAT

Le produit de l'émission servira à poursuivre une croissance sélective visant à optimiser l'allocation résidentiel/commercial avec des immeubles de bon rendement conformément à la stratégie définie et à créer de la valeur au sein du portefeuille existant.

ECHÉANCIER PRÉVU

Période de souscription des actions : **du 4 septembre au 15 septembre 2017 à 12h**

Négoce des droits de souscription : **du 4 septembre au 13 septembre 2017 à 17h15**

Date valeur de libération des nouvelles actions : **22 septembre 2017**

Cotation des nouvelles actions : **22 septembre 2017**

NUMÉRO DE VALEUR ET ISIN :

	Actions du Compartiment Swiss	Droits de souscription
Numéro de valeur	12423800	36891951
Code ISIN	CH0124238004	CH0368919517

EVOLUTION DU NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION ET DE LA DISTRIBUTION SUR LES 4 DERNIÈRES ANNÉES

Année	Actions en circulation	Distribution résultat net CHF/action	Distribution gain en capital CHF/action	Total distribution CHF/action
2014	4'000'000	2.80	0.20	3.00
2015	5'940'017	3.00	0.20	3.20
2016	6'682'519	3.12	0.09	3.21
2017	6'682'519	3.30	0.00	3.30

ÉVOLUTION DU COURS ERRES



DOCUMENTATION

Le présent document d'offre accompagné du prospectus de cotation avec statuts et règlement de placement intégrés et des derniers rapports annuels et semestriels de la SICAV, incorporés par référence au prospectus, constitue le prospectus d'émission des nouvelles actions du Compartiment Swiss.

Le prospectus de cotation avec statuts et règlement de placement intégrés, le prospectus simplifié, les rapports annuels et semestriels de la SICAV, une liste des achats et ventes effectués pour le compte de la SICAV au cours de l'exercice, ainsi que toute information complémentaire au sens de l'art. 41 du Règlement de cotation, peuvent être obtenus gratuitement auprès de la SICAV Immobilière.

NOTICE LÉGALE

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV (la « SICAV »), Genève, est une société d'investissement à capital variable à gestion externe de droit suisse de la catégorie « fonds immobiliers » au sens de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). La SICAV a délégué son administration, sa gestion et sa distribution à CACEIS (Switzerland) SA, Nyon, en tant que direction de fonds. Celle-ci a délégué la gestion en investissement de la SICAV ainsi que la distribution exclusive avec pouvoir de sous-distribution des actions de la SICAV à OROX Asset Management SA à Genève. OROX Asset Management SA a sous-délégué la distribution notamment à Edmond de Rothschild Suisse SA et Edmond de Rothschild Asset Management (Suisse) SA. La Banque Cantonale Vaudoise, à Lausanne, agit en tant que banque dépositaire de la SICAV. Les souscriptions ne sont valables que sur la base du prospectus en vigueur avec règlement de placement et statuts intégrés, du prospectus simplifié et du dernier rapport annuel (ou, le cas échéant, semestriel si celui-ci est plus récent). Ces documents sont disponibles gratuitement au siège de la SICAV, Edmond de Rothschild (Suisse) SA, rue de Hesse 18, 1204 Genève, ainsi qu'auprès de CACEIS (Switzerland) SA, Route de Signy 35, 1260 Nyon, et d'éventuels sous-distributeurs.

Les informations contenues dans ce document ont un but exclusivement informatif. Elles ne constituent ni un conseil en placement, ni une recommandation d'effectuer ou de liquider un investissement ou d'effectuer toutes autres transactions en relation avec la SICAV. Ces informations ne constituent pas non plus un appel au public ou une offre ou une invitation à souscrire à des actions de la SICAV. La SICAV, CACEIS (Switzerland) SA, OROX Asset Management SA, Edmond de Rothschild (Suisse) SA et Edmond de Rothschild Asset Management (Suisse) SA ne fournissent aucune garantie quant à l'exactitude et l'exhaustivité du présent document et déclinent toute responsabilité pour les pertes qui pourraient résulter de l'utilisation de ces informations. Le présent document reflète les opinions de la SICAV. Il est recommandé d'examiner avec un conseiller financier indépendant le contenu des informations fournies dans ce document afin que chaque investisseur puisse s'assurer de leur adéquation avec sa situation personnelle, compte tenu de ses objectifs d'investissement, de son profil de risque, de sa situation personnelle et financière, réglementaire et fiscale. Tout placement comporte des risques, en particulier des risques de fluctuation des valeurs et des rendements. Les performances historiques et les scénarios de marché financier ne constituent aucune garantie de résultats courants ou futurs. Les éventuelles données de performance mentionnées dans le présent document ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des actions de la SICAV. La reproduction intégrale ou partielle du présent document, sans l'accord écrit préalable de la SICAV, est interdite.

Pour chaque compartiment, l'objectif de placement consiste principalement à préserver la substance du capital investi à long terme et à distribuer des revenus appropriés. Le Conseil d'administration de la SICAV immobilière et le Gestionnaire en investissement veilleront à poursuivre, dans la mesure du possible, la stratégie de placement spécifique établie pour chaque compartiment sur la base des Fiches Signalétiques afférentes au règlement de placement. Il est toutefois précisé que la réalisation des stratégies peut être sujette à des contraintes et procédures réglementaires et légales, telles que le régime d'autorisation en Suisse pour toute acquisition d'immeuble destiné à un usage résidentiel. Aucune assurance ne peut être donnée par la SICAV immobilière, son Conseil d'administration, la Direction de fonds et le Gestionnaire en investissement quant à la confirmation par les autorités cantonales et/ou fédérales compétentes du non-assujettissement des immeubles à usage résidentiel dont l'acquisition serait envisagée par la SICAV immobilière.

Ce document ne s'adresse pas aux personnes soumises à une législation leur interdisant l'accès du fait de leur nationalité, de leur statut ou de leur domicile. En particulier, la SICAV n'a pas déposé et ne déposera pas aux Etats-Unis, auprès de la Securities and Exchange Commission, une demande d'autorisation d'offre ou de vente au public de ses actions aux termes du «Securities Act of 1933». La SICAV n'est pas et ne sera pas enregistrée aux termes du «Investment Company Act of 1940» tel que modifié. Ce document ne peut pas être distribué et les actions de la SICAV ne peuvent pas être offertes aux Etats-Unis d'Amérique ou dans l'un quelconque de ses territoires ou l'une quelconque de ses possessions ou régions soumises à sa juridiction.