

# EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV

## « Diversifiez votre allocation sur l'immobilier suisse »

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss investit dans l'immobilier sur l'ensemble du territoire suisse. Le fonds focalise sa stratégie d'investissement sur la génération d'un rendement locatif stable sur ses immeubles, avec une stratégie à valeur ajoutée complémentaire recherchant les gains en capital. Le portefeuille est majoritairement axé sur le secteur résidentiel avec le solde investi dans des actifs commerciaux (principalement des bureaux). La taille des biens varie généralement entre CHF 5 et 60 millions. Afin d'éviter toute concentration des risques, le portefeuille est diversifié à la fois par canton et par type de biens.

### POINTS-CLÉS

- ▶ Une SICAV dédiée au marché immobilier suisse
- ▶ Un support de diversification au sein d'une allocation globale
- ▶ Des atouts en matière de fiscalité par rapport à un investissement en direct
- ▶ Un portefeuille diversifié à la fois sur l'immobilier résidentiel et sur l'immobilier commercial
- ▶ L'expérience d'un acteur de référence en investissements immobiliers

### UNE CLASSE D'ACTIFS DIVERSIFIANTE

L'immobilier est une classe d'actifs aux rendements attractifs, à laquelle font appel de nombreux investisseurs institutionnels et privés. Sélectivité et réactivité sont les maîtres-mots pour tirer pleinement parti de cet univers d'investissement, compte-tenu notamment de la complexité du processus d'investissement liée au contexte actuel (progression des prix, forte demande face à une offre limitée, rapidité d'exécution).

### UNE FISCALITÉ ATTRACTIVE

Le produit bénéficie d'atouts en termes de fiscalité. Contrairement à une majorité d'autres fonds immobiliers suisses qui détiennent les immeubles en sociétés, tout revenu et gain en capital provenant de l'activité immobilière est imposé au niveau de la SICAV. Cette dernière bénéficie de taux d'imposition avantageux par rapport à un investisseur privé ou une personne morale détenant de l'immobilier. À titre d'exemple, l'impôt fédéral direct appliqué à la SICAV est de 4,25% contre 8,5% pour les personnes morales et 11,5% pour un particulier. L'actionnaire de la SICAV résidant en Suisse est exonéré d'impôts que ce soit sur le patrimoine immobilier ou sur les revenus qu'il génère.

### UN ACTEUR DE RÉFÉRENCE EN MATIÈRE DE GESTION IMMOBILIÈRE

La SICAV est gérée par OROX Asset Management SA (« OROX »), par délégation de la société de direction CACEIS (Switzerland) SA. OROX, régulée par la FINMA, est une filiale du groupe Edmond de Rothschild. Au croisement de l'immobilier et de la finance, OROX mobilise une équipe de professionnels dynamiques et compétents pour constituer et valoriser des portefeuilles immobiliers en Suisse, pour le compte des placements collectifs qu'elle gère et pour des clients tiers, institutionnels et privés. Elle dispose d'un large réseau de prestataires et partenaires sur toute la Suisse lui permettant d'être informée de toutes les opportunités de marché.

Le Conseil d'administration de la SICAV est composé de 6 membres, qui assurent sa supervision.

## UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT À FORTE VALEUR AJOUTÉE

Le portefeuille investit dans 3 types de biens immobiliers :

- ▶ **Résidentiel** : le portefeuille cible en priorité les grands centres urbains ou en périphérie mais avec un accès aisé au réseau de transports. Les loyers modérés garantissant une relocation rapide et présentant une réserve locative sont également privilégiés.
- ▶ **Commercial** : l'équipe de gestion sélectionne en priorité des actifs avec des baux à moyen/long terme d'entreprises bien établies et de préférence mono locataires.
- ▶ **Mixte** : le solde est alloué à des immeubles mixtes répondant aux critères spécifiques à chaque catégorie.

La majorité du portefeuille est constituée de constructions neuves ou ayant connu une rénovation récente. Les immeubles plus anciens seront progressivement rénovés dans le but d'améliorer leur consommation énergétique et de les mettre en ligne avec les besoins actuels des locataires. Entre 5% et 15% du portefeuille est consacré à des projets de construction.

## PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

<b>Structure</b> SICAV	<b>Date de lancement</b> 16.03.2011	<b>Gestionnaire</b> OROX Asset Management SA	<b>Banque dépositaire</b> Banque Cantonale Vaudoise	<b>Frais de gestion</b> 0,50%	<b>ISIN</b> CH0124238004
<b>Domicile du fonds</b> Suisse	<b>Fin de l'exercice</b> 31 mars	<b>Direction de fonds</b> CACEIS (Switzerland) SA	<b>Réviseur</b> KPMG S.A.	<b>Imposition</b> Exonération pour l'investisseur	<b>Telekurs</b> 12423800
<b>Catégorie de parts</b> A (distribution)	<b>Distribution</b> Annuelle				<b>Ticker</b> ERRES

Décembre 2017.

**Profil de risque du compartiment** : dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle, changements dans l'offre et la demande sur le marché immobilier suisse, liquidité restreinte du marché immobilier suisse, en particulier pour les gros projets immobiliers, variation des taux du marché des capitaux et des taux hypothécaires, évaluation subjective des immeubles, risques inhérents à la construction de bâtiments, risques environnementaux (sites contaminés, entre autres), évolution incertaine de la concurrence sur le marché immobilier, modifications de lois ou de prescriptions, possibles conflits d'intérêts. A noter en outre qu'une hausse du cours des actions ne préfigure pas une évolution similaire à l'avenir.

**Disclaimer** : 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.

.....  
GESTIONNAIRE  
**OROX ASSET MANAGEMENT SA**  
Rue de Hesse 16 / CH - 1204 Genève  
T +41 22 436 32 45 - info@oroxcapital.com  
[www.oroxcapital.com](http://www.oroxcapital.com)  
[www.edr-realestatesicav.ch](http://www.edr-realestatesicav.ch)

REPRESENTANT ET DISTRIBUTEUR  
EN SUISSE  
**EDMOND DE ROTHSCHILD  
ASSET MANAGEMENT (SUISSE) SA**  
Rue de l'Arquebuse 8 / Case postale 5441 / CH - 1211 Genève 11  
T +41 58 201 75 40 - contact@ctbr.ch  
[www.edram.ch](http://www.edram.ch)  
.....