



**EDMOND  
DE ROTHSCHILD**

# Document d'Informations Clés

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le Produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce Produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

### Edmond de Rothschild Real Estate SICAV- Swiss

un compartiment de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

Initiateur du Document : CACEIS (Switzerland) SA

A-CHF ISIN : CH0124238004

Site Internet : [www.caceis.ch](http://www.caceis.ch). Appelez le +41 58 261 94 00 pour de plus amples informations.

CACEIS (Switzerland) SA est autorisée en Suisse et régulé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA).

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV est autorisé en Suisse et régulée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA).

Date de production du Document d'Informations Clés : 21.12.2023

Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter un Produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce Produit ?

### Type

Ce Produit est une Société d'Investissement à Capital Variable (SICAV) de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» selon la Loi fédérale du 23 juin 2006 sur les placements collectifs de capitaux. Au sens de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct, les revenus des immeubles détenus en propriété directe sont soumis à imposition auprès du compartiment lui-même. Ils sont donc exonérés de l'impôt chez l'actionnaire. De même, les gains en capital provenant de la propriété foncière directe ne sont imposables qu'au niveau du compartiment. Les distributions de revenus du compartiment (à des actionnaires domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont assujetties à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. Les gains en capital affichés séparément provenant de la propriété foncière directe ainsi que de la cession de participations et d'autres actifs ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

### Durée

Le Produit a été constitué pour une durée indéterminée. La SICAV immobilière ou le Produit peuvent être dissous par une décision des détenteurs des actions entrepreneurs représentant au moins les deux tiers des actions entrepreneurs émises (voir § 25 ch. 2 du règlement de placement).

Avec l'approbation des actionnaires du Produit et en respectant les dispositions des statuts et les lois en vigueur, la SICAV immobilière peut regrouper des Produits, en transférant au moment du regroupement les valeurs patrimoniales et engagements du Produit repris vers le Produit reprenneur (voir § 24 ch.1 du règlement de placement).

### Objectifs

L'objectif de placement du Produit consiste principalement à préserver la substance du capital investi à long terme et à distribuer des revenus appropriés.

A cet effet, le Produit investit sur l'ensemble du territoire suisse dans des immeubles destinés à un usage résidentiel, mixte ainsi que dans des immeubles à usage commercial. Le Produit investit tant dans des projets de construction ou immeubles neufs répondant aux dernières normes en terme de durabilité que dans des immeubles existants nécessitant des actions d'amélioration.

Sont autorisés en tant que placements les maisons d'habitation, les immeubles à caractère commercial, les constructions à usage mixte, les propriétés par étage, les terrains à bâtir (y compris bâtiments à démolir & immeubles en construction), les immeubles en droit de superficie, les parts d'autres fonds immobiliers ainsi que de sociétés ou de certificats d'investissement immobilier, les valeurs immobilières étrangères, les cédulas hypothécaires et autres droits de gages immobiliers contractuels et les participations à des sociétés immobilières.

Le Conseil d'Administration a mis en place une politique de durabilité pour la SICAV immobilière fixant des objectifs couvrant les différents enjeux environnementaux, sociétaux et de gouvernance et se déclinant avec une vision à long terme mais en fixant des paliers à atteindre à court et moyen terme.

Afin de répondre à ces objectifs, le Gestionnaire a développé une stratégie se déclinant principalement en deux axes, à savoir améliorer la durabilité du stock d'actifs existants et placer l'utilisateur au cœur de son approche.

Afin de déterminer les actions à mettre en œuvre pour chaque actif, le Gestionnaire effectue une analyse des aspects de durabilité de l'immeuble lors de son acquisition et met en place un plan d'action déterminant les potentiels d'amélioration qui devront être exploités et mis en œuvre pendant la durée de vie du bien immobilier.

L'unité de compte du Produit est le franc suisse (CHF).

### Investisseurs visés

Ce Produit convient aux actionnaires avec un horizon de placement à moyen/long terme, recherchant en premier lieu un revenu régulier. Les actionnaires peuvent admettre des fluctuations temporaires du cours boursier des actions du Produit et ne sont pas tributaires de la réalisation du placement.

### Informations pratiques

Dépositaire : Banque Cantonale Vaudoise

Ce document d'informations clés ne contient pas toutes les informations relatives à ce Produit. Pour plus d'informations sur le Produit, le prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés ainsi que les derniers rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de CACEIS (Switzerland) SA, Route de Signy 35, CH-1260 Nyon, la SICAV immobilière, le dépositaire ou par Internet sur [www.caceis.ch](http://www.caceis.ch). Les informations contenues dans le présent document d'informations clés ne constituent pas une recommandation d'achat ou de vente du Produit et ne sauraient dispenser l'investisseur de consulter individuellement sa banque ou son conseiller. Toute version mise à jour de ce document d'informations clés sera publiée sur : [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).

# Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

## Indicateur de risque



← Risque le plus faible Risque le plus élevé →



L'indicateur synthétique de risque part de l'hypothèse que vous conservez le Produit jusqu'à l'échéance de la période de détention recommandée (5 ans). Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

Nous avons classé ce Produit dans l'indicateur de risque 5 sur 7, qui est une classe de risque entre moyenne et élevée, en raison de la nature des titres et les zones géographiques présentées dans la rubrique "Objectifs". Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du Produit se situent à un niveau entre moyen et élevé, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce Produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce Produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés.

### Autres risques matériellement pertinents et non pris en compte par l'indicateur :

**Risque de concentration** : Dans la mesure où le Produit concentre ses investissements dans un pays, un marché, une industrie ou une classe d'actif, il pourrait subir une perte en capital suite à des événements défavorables affectant spécifiquement ce pays, ce marché, cette industrie ou cette classe d'actif.

**Risque de liquidité** : Un risque de liquidité existe lorsque des investissements spécifiques sont difficiles à vendre ou à acheter. Ceci pourrait réduire les rendements du Produit en cas d'incapacité de conclure des transactions à des conditions favorables.

**Risque de taux d'intérêt** : La hausse des taux d'intérêts du marché des capitaux et des taux hypothécaires peut induire une baisse des valorisations des immeubles.

**Risque environnementaux** : Les risques inhérents à la construction de bâtiments et aux sites de construction (environnement, contamination) peuvent impacter le Produit.

Pour plus d'informations sur les risques, veuillez-vous référer au prospectus du Produit. Ce Produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

## Scénarios de performance

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du Produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur.

Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce Produit dépend des performances futures du marché.

L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorables, intermédiaires et favorables présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du Produit au cours des 10 dernières années.

Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Investissement 10 000 CHF

La période de détention recommandée est de 5 ans.		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans (la période de détention recommandée)
<b>Scénarios</b>			
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.		
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	CHF 5 750	CHF 4 270
	Rendement annuel moyen	-42,5%	-15,6%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	CHF 7 490	CHF 7 560
	Rendement annuel moyen	-25,1%	-5,4%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	CHF 10 430	CHF 14 340
	Rendement annuel moyen	4,3%	7,5%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	CHF 11 860	CHF 16 660
	Rendement annuel moyen	18,6%	10,7%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur la période de détention recommandée de 5 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez CHF 10 000.

Scénario défavorable : ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre le mois de 07/2021 et 06/2023.

Scénario intermédiaire : ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre le mois de 05/2016 et 05/2021.

Scénario favorable : ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre le mois de 07/2014 et 07/2019.

## Que se passe-t-il si CACEIS (Switzerland) SA n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

L'investisseur de ce Produit ne subira aucune perte financière due à un défaut de CACEIS (Switzerland) SA, comme les actifs du Produit d'investissement sont séparés et ne seront pas affectés par l'insolvabilité éventuelle de l'initiateur.

## Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce Produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

### Coûts au fil du temps

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le Produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 CHF sont investis.

Investissement 10 000 CHF	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans (la période de détention recommandée)
Coûts totaux	CHF 575	CHF 1 340
Incidence des coûts annuels*	5,8%	1,9%

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 9,41% avant déduction des coûts et de 7,48% après cette déduction.

### Composition des coûts

Investissement CHF 10 000 et coût annuel si vous sortez après 1 an.

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée (en cas d'émission)	Cela comprend des coûts de distribution de 3,00% du montant investi. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le Produit vous informera des coûts réels.	CHF 300
Coûts de sortie (en cas de rachat)	2,00% l'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance. Il s'agit du maximum que vous paierez et vous pourriez payer moins.	CHF 200
Frais de conversion	Aucun coût de conversion ne s'applique à ce Produit.	CHF 0
<b>Coûts récurrents (prélevés chaque année)</b>		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	0,59% de la valeur de votre investissement par an. Ce pourcentage est basé sur les coûts réels au cours de la dernière année.	CHF 59
Coûts de transaction	0,16% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au Produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	CHF 16
<b>Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions</b>		
Commissions liées aux résultats (et commission d'intéressement)	Aucune commission de performance ne s'applique à ce Produit.	CHF 0

Les tableaux ci-dessus indiquent l'incidence des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée et la signification des différentes catégories de coûts.

## Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Durée de placement recommandée : 5 ans

Ce Produit est conçu pour des investissements à moyen terme, vous devez vous préparer à conserver votre investissement dans le Produit pendant au moins 5 ans.

Vous pouvez toutefois demander à tout moment le remboursement de votre investissement sans pénalité durant cette période ou conserver votre investissement plus longtemps.

Les actions A-CHF du Produit sont cotées selon le Standard de la SIX Swiss Exchange (« SIX ») pour les placements collectifs de capitaux.

Les actionnaires peuvent demander le rachat de leurs actions et le paiement de leur contrevalet en espèces pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de douze mois.

La SICAV immobilière peut à certaines conditions rembourser de manière anticipée les actions ayant fait l'objet d'une demande de rachat durant l'exercice annuel (voir § 17 ch. 2 du règlement de placement). Si l'actionnaire souhaite le remboursement anticipé de ses actions, il doit le demander par écrit dans le cadre de la demande de rachat. Le remboursement ordinaire ou anticipé des actions intervient dans un délai maximum de deux mois après la clôture de l'exercice comptable. La SICAV immobilière assure un négoce régulier en bourse ou hors bourse des actions par la Banque Cantonale Vaudoise.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Si vous avez une réclamation concernant ce Produit, l'initiateur du Document ou de la personne qui a conseillé ou qui vous a vendu ce Produit, vous pouvez en premier lieu contacter CACEIS (Switzerland) SA au +41 58 261 94 00, par voie postale au Route de Signy 35, CH-1260 Nyon.

Si votre plainte n'est pas résolue de manière satisfaisante, les investisseurs sont priés de noter qu'une réclamation peut également être adressée par e-mail à [LEGAL\\_CH@caceis.com](mailto:LEGAL_CH@caceis.com).

## Autres informations pertinentes

Scénarios de performance : Vous pouvez demander les derniers scénarios de performance mis à jour mensuellement à l'adresse e-mail suivante : [LEGAL\\_CH@caceis.com](mailto:LEGAL_CH@caceis.com).

Performances passées : Vous pouvez télécharger les performances passées des 10 dernières années via le site internet [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).

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. Le présent document ne peut pas être distribué et les actions de la SICAV 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 tels que définis dans le Securities Act of 1933.

Ce document d'information est mis à jour annuellement.