

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV (LA « SICAV IMMOBILIÈRE »)

Société d'investissement à capital variable (SICAV) relevant de la catégorie "fonds immobiliers" au sens des art. 36ss et 58ss LPCC (SICAV à compartiments)

PROSPECTUS SIMPLIFIÉ

Juillet 2021



Ce prospectus simplifié contient un résumé des informations essentielles concernant la SICAV immobilière. Les aspects juridiques et économiques sont régis à titre exhaustif dans le prospectus détaillé avec règlement de placement et statuts intégrés. Ces documents régissent entre autres les droits de l'investisseur, les droits et devoirs de la direction du fonds et de la banque dépositaire, ainsi que la politique de placement de la SICAV immobilière. Il est recommandé à l'investisseur de consulter le prospectus détaillé. Les rapports annuels et semestriels renseignent sur les comptes de fortune et de résultats. Ces documents peuvent être demandés sans frais à la Direction de fonds, à la Banque dépositaire ainsi qu'à tous les distributeurs.

1. Informations sur les placements de la SICAV immobilière

1.1 Objectif de placement

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

1.2 Politique de placement

La SICAV immobilière respectivement ses compartiments investissent principalement en Suisse dans des immeubles et autres valeurs admises selon le règlement de placement.

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.

La SICAV immobilière fait usage d'instruments financiers dérivés uniquement pour couvrir des risques de taux et de change.

1.3 Profil de risque de la SICAV immobilière

Les principaux risques de la SICAV immobilière et de ses compartiments sont les suivants: 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.

1.4 Classes d'actions

A la date de publication du présent prospectus simplifié, la SICAV immobilière compte deux classes d'actions ayant les dénominations suivantes : « A-CHF » (classe à distribution) et « B-CHF » (classe à thésaurisation).

1.5 Politique d'affectation des résultats

Classe d'actions à distribution « A-CHF » : Le bénéfice net du compartiment est distribué annuellement par classe d'actions aux actionnaires au plus tard dans les quatre mois après la clôture de l'exercice, en Francs suisses.

Classe d'actions à thésaurisation « B-CHF » : Le revenu net du compartiment est ajouté annuellement par classe d'actions à celle-ci pour réinvestissement.

2. Informations économiques

2.1 Rémunérations et frais accessoires

Rémunérations et frais accessoires directement à la charge de l'investisseur lors de l'achat et du rachat de parts (en % de la fortune nette du fonds) :

	2019	2020	2021
Commission d'émission maximale (de la VNI)	5%	3%	3%
Commission de rachat maximale (de la VNI)	2%	2%	2%
Frais accessoires en cas d'émission et de rachat	voir §18 du règlement de placement		

Rémunérations et frais accessoires perçus au fur et à mesure sur la fortune du fonds

	2019	2020	2021
Commission de gestion de la SICAV immobilière <i>(utilisée pour la gestion et la commercialisation des compartiments)</i>	0.75%	0.77%	0.77%
Commission de la direction (Maximum et p.a sur la VNI)	0.18%	0.18%	0.18%
Commission de la banque dépositaire (Maximum et p.a sur la VNI)	0.05%	0.05%	0.05%
Autres rémunérations et frais accessoires	Voir §19 du règlement de placement		

La SICAV immobilière et ses mandataires peuvent, selon les dispositions du prospectus, verser des rétrocessions dans le cadre de la rémunération de l'activité de distribution des parts de placements collectifs ainsi qu'octroyer des rabais afin de réduire les frais et coûts du placement collectif respectivement de ses compartiments à la charge de l'investisseur.

2.2 Conventions de partage des frais et avantages pécuniaires (« soft commissions »)

La SICAV immobilière n'a pas conclu de conventions de partage des frais ni de conventions concernant des "soft commissions".

2.3 Considérations fiscales (pour la SICAV immobilière)

La SICAV immobilière est soumise à la législation suisse. En vertu de celle-ci, la SICAV immobilière n'est pas assujettie à un impôt sur le revenu ni à un impôt sur le capital. Les SICAVs immobilières avec propriété foncière directe constituent l'exception. Selon la loi fédérale sur l'impôt direct, les revenus provenant de la propriété foncière directe sont soumis à l'imposition auprès du compartiment lui-même. En revanche, ils sont exonérés de l'impôt chez l'actionnaire. Les gains en capital provenant de la propriété foncière directe ne sont également imposables qu'auprès du compartiment. L'impôt anticipé fédéral déduit dans le compartiment sur les revenus suisses peut être demandé intégralement en remboursement par la SICAV immobilière.

2.4 Considérations fiscales (pour les actionnaires de la SICAV immobilière)

Les distributions de revenus du compartiment (à des actionnaires domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont assujetties à l'impôt anticipé fédéral (impôt à la source) de 35%.

Les revenus et gains en capital provenant de la propriété foncière directe ainsi que les gains en capital provenant de l'aliénation de participations et d'autres valeurs patrimoniales distribués par coupon séparé ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Les actionnaires domiciliés en Suisse peuvent récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans leur déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

Les actionnaires domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt anticipé fédéral en fonction d'une éventuelle convention de double imposition existant entre la Suisse et leur pays de domicile. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu. L'imposition et les autres répercussions fiscales pour les actionnaires en cas de détention, achat ou vente d'actions sont déterminées par les prescriptions des dispositions fiscales applicables dans le pays du domicile de l'actionnaire.

Ce fonds immobilier est qualifié comme institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

3. Informations sur le négoce

3.1 Publication des prix

La publication des prix a lieu pour toutes les classes d'actions lors de chaque émission et rachat d'actions mais au moins une fois par mois, le troisième vendredi du mois, dans Le Temps.

D'autres publications ont lieu dans le Temps et dans la FOSC et Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch)

3.2 Mode de souscription et de rachat des actions

La SICAV immobilière assure le négoce régulier en bourse des actions du compartiment par le biais de la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne (banque dépositaire).

L'émission d'actions est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La SICAV immobilière détermine le nombre de nouvelles actions à émettre, le rapport de souscription pour les investisseurs existants, la méthode d'émission pour le droit de souscription préférentiel et les autres conditions, dans un prospectus d'émission séparé.

Les actionnaires peuvent exiger pour la fin d'un exercice comptable le rachat de leurs actions et leur paiement au comptant moyennant un préavis de 12 mois. Le remboursement ordinaire a lieu dans un délai de deux mois après la clôture de l'exercice comptable. Les conditions et modalités d'un remboursement anticipé sont réglées dans le prospectus et le règlement de placement.

Le prix d'émission des actions est calculé comme suit: valeur nette d'inventaire calculée en vue de l'émission, plus les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, courtages conformes au marché, commissions, taxes, etc.), occasionnés au compartiment en moyenne par le placement du montant versé, plus la commission d'émission.

Le prix de rachat des actions est calculé comme suit: valeur nette d'inventaire calculée en vue du rachat, moins les frais accessoires occasionnés en moyenne au compartiment par la vente de la partie des placements correspondant aux actions rachetées et moins la commission de rachat.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis CHF 0.01. Le paiement a lieu chaque fois 2 jours ouvrables bancaires après le jour d'évaluation (date-valeur 2 jours).

4. Présentation succincte de la SICAV immobilière

Date de constitution de la SICAV immobilière (selon le droit suisse)	9 décembre 2010
Siège social	rue de Hesse 18 CH – 1204 Genève
Compartiments	Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss Edmond de Rothschild Real Estate SICAV– Compartiment Entrepreneurs
Exercice comptable	du 1 ^{er} avril au 31 mars
Unité de compte	Franc Suisse (« CHF »)
Durée de la SICAV	illimitée
Actionnaire entrepreneur de la SICAV	Edmond de Rothschild (Suisse) S.A. Rue de Hesse 18 CH - 1204 Genève
Direction de fonds	CACEIS (Switzerland) SA Route de Signy 35 CH - 1260 Nyon
Gestionnaire (par délégation de la Direction de fonds)	Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA Rue du Rhône 30 CH - 1204 Genève
Banque dépositaire et teneur de marché	Banque Cantonale Vaudoise Place St-François 14 CH – 1003 Lausanne
Distributeur (par délégation de la Direction de fonds)	Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA Rue du Rhône 30 CH - 1204 Genève
Organe de révision/Société d'audit	KPMG SA Esplanade du Pont-Rouge 6 CH - 1212 Grand-Lancy
Autorité de surveillance	Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, Berne

Le prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés, le prospectus simplifié et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement au siège de la SICAV immobilière, de la Direction de fonds et de tous les distributeurs.

5. Le compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss

5.1 Caractéristiques

Numéro de valeur	A-CHF: 12423800
ISIN	A-CHF: CH0124238004
Cotation/négoce	A-CHF: SIX Swiss Exchange
Devise de référence	CHF
Classe d'actions offerte	A-CHF

5.2 Objectif et politique de placement

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

Afin d'atteindre l'objectif de placement, le compartiment investit sur l'ensemble du territoire suisse, tant dans des immeubles destinés à un usage privé (habitation) que dans des immeubles à usage commercial.

L'objectif est de fournir à l'investisseur un véhicule d'allocation d'actifs immobiliers suisses, flexible dans son exposition géographique et sectorielle en fonction de la dynamique des marchés et de leurs perspectives. Le portefeuille ne sera pas limité à un seul secteur ou une seule région, mais pourra être, par choix tactique, plus ou moins concentré sur certains segments de marché.

Le compartiment est autorisé à investir sa fortune dans les placements suivants :

- a) immeubles et accessoires Par immeubles, on entend:
- les maisons d'habitation,
 - les immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant, la partie de l'immeuble servant à des fins commerciales est réputée prépondérante lorsque son rendement correspond au moins à 60% des fruits de l'immeuble (l'immeuble à caractère commercial),
 - les constructions à usage mixte, servant aussi bien d'habitation qu'à des fins commerciales. Il y a usage mixte lorsque le rendement de la partie commerciale dépasse 20%, mais est inférieur à 60%, de celui de l'immeuble,
 - les propriétés par étage,
 - les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles,
 - les immeubles en droit de superficie.

La copropriété ordinaire d'immeubles est autorisée pour autant que la SICAV immobilière soit en mesure d'exercer une influence prépondérante, en d'autres termes à condition qu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.

- b) parts d'autres fonds immobiliers (y compris Real Estate Investment Trusts)
- c) parts de sociétés d'investissement immobilier et certificats de celles-ci, cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé et ouvert au public.
- d) valeurs immobilières étrangères si leur valeur vénale peut être évaluée de manière suffisante.
- e) cédules hypothécaires ou autres droits de gage immobiliers contractuels.

- f) participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et créances contre de telles sociétés pour autant que le compartiment détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.

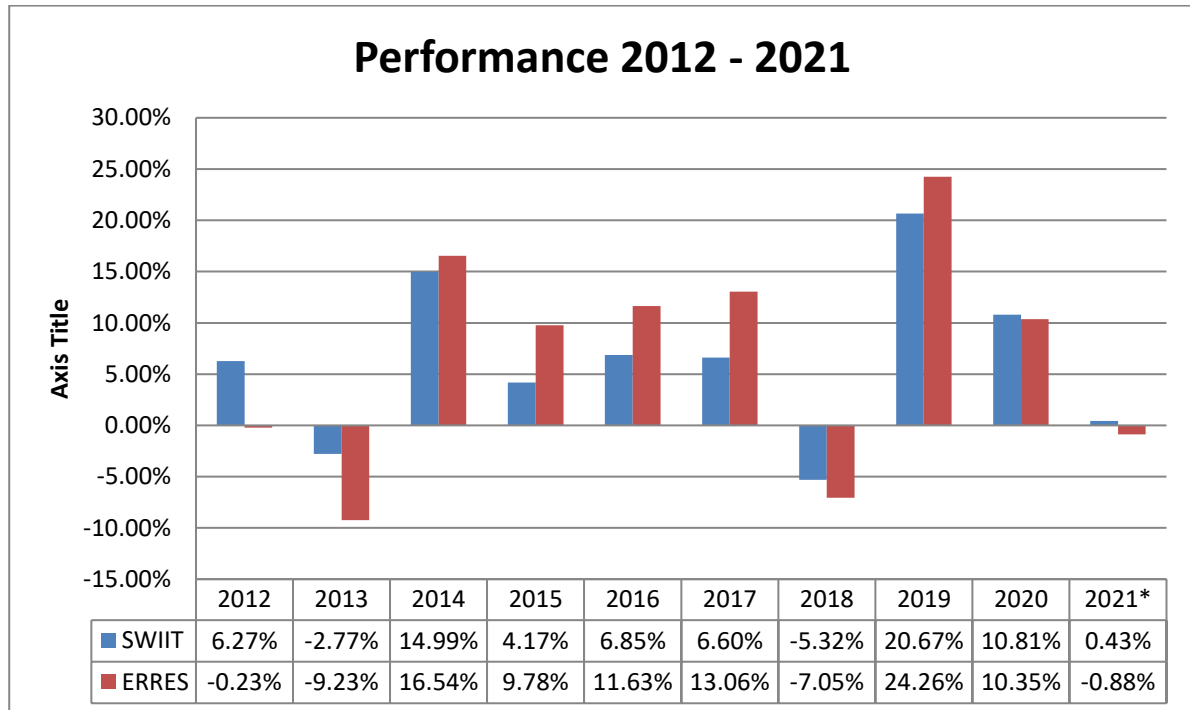
Le compartiment peut faire construire des bâtiments pour le compte d'un compartiment. Dans ce cas, il peut, pendant la période de préparation, de construction ou d'assainissement des bâtiments, créditer le compte de résultats du compartiment d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction; le coût de l'investissement ne doit cependant pas dépasser la valeur vénale estimée.

Sous réserve du § 19 du règlement de placement, le compartiment peut acquérir des actions ou des parts de fonds cibles, gérés directement ou indirectement par la personne ou la société à laquelle les décisions de placement sont déléguées (gérant de fortune), ou qui sont gérés par une personne ou société liée avec ce gérant de fortune dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle, ou par une participation directe ou indirecte importante.

5.3 Profil de l'investisseur type

Ce compartiment 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 compartiment et ne sont pas tributaires de la réalisation du placement.

5.4 Performance



*du 31 décembre 2020 au 31 mars 2021

Les performances historiques ne constituent aucune garantie de résultats courants ou futurs. De plus, les données sur la performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des actions.

Indice de comparaison : SXI Real Estate Funds Broad TR

5.5 Total Expense Ratio (TER)

Années (clôture comptable au 31 mars)	2018-2019	2019-2020	2020-2021
TER _{REF} GAV:	0,70%	0,70%	0.68%
TER _{REF} MV :	0,89%	0,79%	0.79%

TER_{REF} GAV: TER_{Real Estate Funds} Gross Asset Value

TER_{REF} MV: TER_{Real Estate Funds} Market Value