Prospectus

avec règlement de placement intégré

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV

(la "SICAV immobilière")

Juillet 2026



Définitions

« Actionnaire »
Désigne les actionnaires investisseurs.

« Actionnaire Entrepreneur »
Désigne l'actionnaire entrepreneur.

« Actions »
Désigne les actions d'investisseur d'Edmond de Rothschild Real Estate SICAV.

« Actions Entrepreneur »
Désigne les actions d'entrepreneur d'Edmond de Rothschild Real Estate SICAV.

« CHF »
Signifie le Franc Suisse.

« Classe »
Désigne une ou plusieurs classe(s) d'Actions émises par un Compartiment et dont les avoirs seront investis en commun selon la politique de placement du Compartiment concerné.

« Compartiment »
Désigne le ou les compartiments investisseurs. La Société est un placement collectif de capitaux à Compartiments multiples. Chaque Compartiment désigne une masse d'avoirs séparée ayant une politique de placement spécifique.

« Compartiment Entrepreneur »
Désigne le compartiment Entrepreneur.

« SICAV immobilière »
Désigne la Société d'investissement à capital variable (SICAV) à compartiments multiples.

****

1ère partie : Prospectus

Le présent Prospectus avec Règlement de Placement et Statuts intégrés, la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent à la date de ce prospectus, ainsi que le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport annuel) constituent le fondement de toutes les souscriptions des Actions de la SICAV immobilière.

Seules sont valables les informations figurant dans le Prospectus, y compris le Règlement de Placement et Statuts intégrés, et dans la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent à la date de ce prospectus.

1. Informations concernant la SICAV immobilière et les compartiments

1.0 Organisation de la SICAV immobilière

SIEGE SOCIAL	**EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV** Avenue de l'Etang 62b c/o Edmond de Rothschild (Suisse) SA CH – 1219 Châtelaine
CONSEIL D'ADMINISTRATION	M. François Rayroux, à Cologny, Président, associé chez Lenz & Staehelin M. René Zagolin, à Nyon, Vice-Président, Président du Conseil d'administration de la société Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA et administrateur de la société Climber Capital SA, Nyon M. François Pradervand, à Genève, Membre, Responsable du Private Banking pour la Suisse au sein d'Edmond de Rothschild (Suisse) SA M. Pierre Jacquot, à Annecy-le-Vieux (France), Membre, Directeur au sein d'Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA Mme Laure Carrard, à La Conversion, Membre, Directrice au sein d'IMvestir Partners SA
DIRECTION DE FONDS	Solutions & Funds SA Promenade de Castellane 4 CH – 1110 Morges
GESTIONNAIRE (par délégation de la Direction de fonds)	Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA Rue du Rhône 30 CH - 1204 Genève
ORGANE DE RÉVISION	PricewaterhouseCoopers SA, succursale Genève Avenue Giuseppe-Motta 50 CH – 1202 Genève
BANQUE DEPOSITAIRE	Banque Cantonale Vaudoise Place St-François 14 CH - 1003 Lausanne
EXPERTS	Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, Zurich, avec pour personnes responsables Mme Roxane Montagner et M. Fabian Fischer

Wüest Partner SA, Zurich, succursale à Genève, avec pour personnes responsables M. Vincent Clapasson et M. Michael Robel.

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, Genève, avec pour personnes responsables Olivia Siger et Daniel Schneider

CBRE (Geneva) SA, Genève, avec pour personnes responsables Adrien Dechamboux et Sönke Thiedemann

Wüest Partner SA, Zurich, succursale à Genève, avec pour personnes responsables M. Vincent Clapasson et M. Michael Robel.

1.1 Fondation de la SICAV immobilière et le compartiment en Suisse

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV, dont le siège est à Vernier, fondée le 9 décembre 2010 ; et inscrite sous le numéro CH-660-2683010-7 auprès du Registre du commerce du canton de Genève se subdivise en différents compartiments, à savoir :

- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Compartiment Entrepreneur.

1.2 Prescriptions fiscales applicables concernant la SICAV immobilière

La SICAV immobilière est soumise au droit suisse. En conséquence, la SICAV immobilière n'est assujettie ni à un impôt sur le revenu ni à un impôt sur le capital. Les SICAVs immobilières qui détiennent directement des biens immobiliers constituent une exception. Conformément à la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct, les revenus des immeubles détenus en propriété directe sont soumis à imposition auprès des compartiments eux-mêmes et sont exonérés de l'impôt chez l'actionnaire. De même, les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers ne sont imposables qu'auprès des compartiments.

Les revenus des immeubles détenus en propriété indirecte et les gains en capital provenant de la détention indirecte de biens immobiliers sont soumis à imposition chez les sociétés immobilières détenues par la SICAV immobilière. Par ailleurs, l'actionnaire est soumis à l'impôt sur le revenu sur les distributions issues du bénéfice des sociétés détenues par la SICAV immobilière et sur la valeur fiscale des actions à l'impôt sur la fortune. Le remboursement intégral de l'impôt fédéral anticipé prélevé sur les revenus domestiques des compartiments peut être demandé par la SICAV immobilière.

Les revenus et les gains en capital réalisés à l'étranger peuvent être soumis le cas échéant aux réductions fiscales correspondantes, applicables dans le pays d'investissement. Dans la mesure du possible, le remboursement de ces impôts sera demandé par la SICAV immobilière sur la base de conventions de double imposition ou d'accords correspondants pour les actionnaires domiciliés en Suisse.

Les distributions de revenus des compartiments (aux actionnaires domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont soumises à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. Les revenus et gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers et les gains en capital provenant de participations et d'autres actifs au moyen de coupon séparé ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Les actionnaires domiciliés en Suisse peuvent demander le remboursement de 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 conformément à la convention de double imposition existant entre la Suisse et leur pays de domicile, le cas échéant. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

Les explications fiscales sont basées sur la situation juridique et la pratique actuellement en vigueur. Des modifications de la législation, de la jurisprudence ou des dispositions et de la pratique des autorités fiscales demeurent explicitement réservées.

L'imposition et les autres conséquences fiscales pour les actionnaires en cas de détention, achat ou vente d'actions sont régies par les lois fiscales du pays de domicile de l'actionnaire. Les conséquences fiscales pour un actionnaire peuvent donc varier d'un pays à l'autre. Les actionnaires potentiels sont par conséquent tenus de s'informer auprès de leur conseiller fiscal ou des fiduciaires sur les conséquences fiscales qui les concernent. La SICAV immobilière ne peut en aucun cas être tenue pour responsable des conséquences fiscales individuelles sur l'actionnaire liées à l'achat, la vente ou la conservation des actions des Compartiments de la SICAV immobilière.

La SICAV immobilière a le statut fiscal suivant :

Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements)

Le compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss est qualifié d'institution non financière active, 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.

Le compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income est qualifié d'institution non financière passive, 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.

FATCA :

Le compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss est classifié en tant qu'Active Non-Financial Foreign Entity au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après « FATCA »).

Le compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income est classifié en tant que Passive Non-Financial Foreign Entity au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après « FATCA »).

1.3 Exercice comptable

L'exercice comptable s'étend du 1er avril au 31 mars.

1.4 Société d'audit

PricewaterhouseCoopers SA, succursale Genève, avenue Giuseppe-Motta 50, 1202 Genève, assume la fonction de société d'audit d'ordre prudentiel et selon le droit des sociétés de la SICAV immobilière.

1.5 Actions et liquidation de la SICAV immobilière

Les actions ne sont pas émises sous forme de titres mais comptabilisées. Les actionnaires n'ont pas le droit de demander l'impression ou la livraison d'un certificat individuel.

En vertu de l'art. 5 de ses statuts, la SICAV immobilière peut créer, supprimer ou regrouper des classes d'actions.

A l'heure actuelle, la SICAV immobilière compte pour le compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss deux classes d'actions ayant les dénominations suivantes : « A-CHF » (classe à distribution) et « B-CHF » (classe à thésaurisation) et pour le compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income une classe d'actions ayant la dénomination suivante : « A-CHF » (classe à distribution),

ouverte à tous les investisseurs qualifiés. Il est renvoyé à la Fiche Signalétique pour l'offre de classes par les Compartiments.

Les classes d'actions ne représentent pas une fortune segmentée. Il ne peut ainsi pas être exclu qu'une classe d'actions réponde des engagements d'une autre classe d'actions, même si les coûts ne sont en principe imputés qu'à la classe d'actions profitant d'une prestation définie.

Pour d'autres informations, notamment relatives à la structure de la SICAV immobilière, à ses compartiments, à ses actions et classes d'actions ainsi qu'aux tâches des organes, il est renvoyé aux statuts et au règlement de placement.

La SICAV immobilière ou les compartiments peuvent être mis en liquidation ou dissout par une décision des actionnaires Entrepreneurs représentant au moins les deux tiers des actions Entrepreneur émises.

1.6 Cotation et négoce

Dans le respect de la réglementation applicable (en particulier de la Loi fédérale sur le placement collectifs de capitaux et la réglementation boursière), la SICAV immobilière assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse de ses actions.

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss

La SICAV immobilière a confié cette tâche pour le compartiment à la BCV sans toutefois lui accorder une exclusivité. La SICAV immobilière est libre de conclure d'autres conventions avec d'autres banques ou négociants en valeurs mobilières. Les modalités relatives à cette activité sont réglées dans une convention spécifique entre la SICAV immobilière et la BCV dans le respect des dispositions légales applicables.

La SICAV immobilière publie dans les organes de publication la valeur vénale de la fortune du compartiment et la valeur d'inventaire des actions du compartiment qui en résulte en même temps qu'elle les communique à la banque chargée du négoce régulier en bourse des actions ou au négociant en valeurs mobilières mandaté à cet effet.

La compensation pour les actions de la SICAV immobilière négociées à la SIX Swiss Exchange se fait par l'intermédiaire de la SIX SIS SA (« **SIX SIS** »).

Personne de contact pour le marché régulier en bourse et hors-bourse : Immo Desk BCV, Tel: 021 212 40 96

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

La SICAV immobilière a confié cette tâche pour le compartiment à la BCV sans toutefois lui accorder une exclusivité. La SICAV immobilière est libre de conclure d'autres conventions avec d'autres banques ou maisons de titres. Les modalités relatives à cette activité sont réglées dans une convention spécifique entre la SICAV immobilière et la BCV dans le respect des dispositions légales applicables.

Personne de contact pour le marché régulier en bourse et hors-bourse : Immo Desk BCV, Tel: 021 212 40 96

1.7 Conditions d'émission et de rachat des actions

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, les conditions d'acquisition pour les actionnaires existants, la méthode d'émission pour le droit de souscription préférentiel et les autres conditions, dans un prospectus d'émission séparé.

Les actionnaires peuvent demander le rachat de leurs actions et leur remboursement en espèces pour la fin d'un exercice comptable et moyennant un préavis de 12 mois. La SICAV immobilière peut à certaines conditions rembourser de manière anticipée les actions ayant fait l'objet d'une demande de rachat durant un exercice annuel (voir le règlement de placement, § 17, ch. 2). Dans le cas où 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 de trois mois suite à la clôture de l'exercice comptable.

En vue de l'émission, le prix d'émission est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée en vue de l'émission, plus les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, commissions, taxes, émoluments etc.), occasionnés aux compartiments respectifs en moyenne par le placement du montant versé, plus la commission d'émission. Le montant des frais accessoires et de la commission d'émission figure sous ch. 1.11 du prospectus.

En vue du rachat, le prix de rachat est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée en vue du rachat, moins les frais accessoires occasionnés en moyenne aux compartiments respectifs par la vente de la partie des placements correspondant aux actions rachetées et moins la commission de rachat. Le montant des frais accessoires et de la commission de rachat figure sous chiffre 1.11 du prospectus.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à CHF 0.01.

La SICAV immobilière peut suspendre à tout moment ainsi que refuser les ordres de souscription ou de conversion d'actions.

La Banque dépositaire annonce systématiquement les ordres de souscriptions et rachats, à la SICAV immobilière, en mettant à disposition un point de contact pour les investisseurs et en tenant un inventaire des ordres qui lui sont transmis. La Banque dépositaire mettra tout en œuvre (« best effort »), en collaboration avec la SICAV immobilière, l'éventuel teneur de marché mandaté et les intermédiaires du marché, pour assurer un règlement technique conforme aux normes applicables ainsi qu'une bonne exécution des différents ordres reçus.

Le Conseil d'administration de la SICAV immobilière assume la responsabilité pour les informations contenues dans ce prospectus et certifie qu'elles sont conformes à la réalité et qu'aucun fait important n'a été omis.

Personne de contact pour la Banque dépositaire : Immo Desk
Tel : 021 212 40 96

La SICAV immobilière est autorisée à demander à un actionnaire qui ne satisfait plus aux conditions nécessaires pour détenir une classe d'actions, soit de rendre ses actions dans les 30 jours civils au sens du ch. 1.7 du prospectus, soit de les transmettre à une personne qui répond aux exigences mentionnées, soit de les échanger contre des actions d'une autre classe pour laquelle il remplit les critères requis. Si l'actionnaire ne donne pas suite à cette demande, la SICAV immobilière peut procéder soit à l'échange forcé contre des actions d'une autre classe d'actions de ce compartiment, soit, si cela n'est pas possible, au rachat forcé des actions en question.

1.8 Affectation des résultats

Distribution ou thésaurisation. Voir Fiche/s Signalétique/s des compartiments.

S'agissant des compartiments et de/des classe/s d'actions à distribution, distribution des produits dans les 4 mois suivant la clôture de l'exercice comptable.

1.9 Objectif et politique de placement des compartiments

1.9.1 Objectif de placement

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 de la Fiche Signalétique afférente au règlement de placement. Le Gestionnaire vise une gestion durable du parc immobilier des Compartiments.

Il est toutefois précisé que la réalisation des stratégies peut être sujette à des contraintes et procédures règlementaires 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.

1.9.2 Politique de placement

Compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss
Compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV Commercial Income

Les Compartiments investissent principalement en Suisse dans des immeubles et autres valeurs admises selon le règlement de placement.

Le Compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss investit principalement en Suisse dans des immeubles et autres valeurs admises selon le règlement de placement. Il investit tant dans des projets de construction ou immeubles neufs répondant aux dernières normes en termes de durabilité, ainsi que dans des immeubles existants nécessitant des actions d'amélioration et vise notamment à constituer un portefeuille durable en intégrant les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG ») dans la gestion du portefeuille immobilier, de ses actifs et des parties prenantes (principe de type intégration) et en appliquant une approche souci du climat. Dans ce cadre, la SICAV immobilière axe le portefeuille sur la réduction de l'empreinte environnementale au fil du temps en diminuant progressivement les émissions de gaz à effet de serre des portefeuilles.

Le Compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income investit dans des valeurs immobilières commerciales en Suisse générant un rendement locatif initial et vise notamment à constituer un portefeuille durable en intégrant les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG ») dans la gestion du portefeuille immobilier, de ses actifs et des parties prenantes (principe de type intégration) et en appliquant une approche de souci du climat. Dans ce cadre, la SICAV immobilière axe le portefeuille sur la réduction de l'empreinte environnementale au fil du temps en diminuant progressivement les émissions de gaz à effet de serre des portefeuilles.

La politique de placement des Compartiments est détaillée dans les Fiches Signalétiques afférentes au règlement de placement.

Durabilité

Objectifs et politique de durabilité, approches durables et stratégie

Le Conseil d'Administration a mis en place une politique de durabilité pour les Compartiments 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. La politique de durabilité est disponible sur la page durabilité du site Internet des compartiments de la SICAV immobilière, https://www.edr-realestatesicav.ch/publications/bibliotheque/durabilite/politique-de-durabilite-d-erres-en.pdf.
Cette politique de durabilité peut également être obtenue auprès du Gestionnaire, sur demande. Les principes de cette politique de durabilité s'appliquent à 100% des placements du fonds immobilier au sens de l'article 8, chiffre 2, lettres a et b du règlement de placement.

La politique de placement durable est mise en œuvre au moyen des approches durables **Intégration** et **Souci du climat**.

<u>En appliquant ces approches d'investissement dans le cadre de sa politique d'investissement, la SICAV immobilière aligne, au-delà de ses objectifs financiers, ses objectifs de durabilité (alignement).</u>

L'approche durable **Intégration**, suivie par le Gestionnaire, consiste à inclure systématiquement les questions de durabilité tout au long du processus décisionnel (analyse financière, décision de placement) et de gestion (acquisition de propriétés existantes, gestion opérationnelle, rénovation et démolition, planification et développement de projets de construction) sur la base de processus systématiques et de sources de recherche appropriées.

Afin d'intégrer les facteurs ESG à son processus d'investissement, le Gestionnaire met en œuvre l'approche durable Intégration suivant 3 axes, à savoir améliorer la durabilité du stock d'actifs existants, placer l'utilisateur au cœur de son approche et agir avec détermination et engagement.

Dans le cadre de l'amélioration du stock d'actifs existants, le Gestionnaire veille à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments et optimiser l'utilisation de ressources naturelles et renouvelables. Concrètement, cela se traduit par des actions visant à réduire la consommation d'énergie, décarbonner les principales sources d'énergie, optimiser la consommation d'eau et réduire les déchets ainsi que viser des standards compétitifs lors de constructions d'immeubles neufs, tels que les labels de durabilité, certificats et diagnostics énergétiques usuels sur le marché, délivrés par des prestataires tiers (Minergie, SNBS, LEED, BREEAM, DGNB etc.). L'approvisionnement et les matériaux utilisés lors des rénovations et/ou constructions sont également soumis à des exigences élevées en ce qui concerne les aspects écologiques.

Dans le cadre du deuxième axe, à savoir placer l'utilisateur au cœur de son approche, le Gestionnaire vise à améliorer l'attractivité de l'actif tant auprès des locataires que des acheteurs. Concrètement, cela se traduit par des actions permettant d'améliorer la qualité de l'actif, le confort des locataires, la qualité de l'air et la luminosité, la mixité urbaine, la solidarité sociale, la mobilité douce et les services aux locataires.

Par le troisième axe, à savoir agir avec détermination et engagement, le Gestionnaire ainsi que toutes les parties prenantes confirment leur intention de mettre en œuvre toutes les mesures utiles, dans le respect des intérêts investisseurs, afin d'atteindre les objectifs fixés par la politique de durabilité, ceci en veillant notamment à récolter des données de durabilité quantitatives et qualitatives, fixer des objectifs à moyen et long terme, minimiser les risques de durabilité et mettre en place une gestion des risques adaptée, mesurer la performance en terme de durabilité et fournir un reporting transparent pour les investisseurs.

Le Gestionnaire effectue une analyse des aspects de durabilité de l'immeuble lors de son acquisition, par le biais notamment d'une checklist ESG, permettant de déterminer les potentiels d'amélioration et leur mise en œuvre au regard de la planification des investissements pendant la durée de vie de l'actif immobilier. La checklist ESG prend en compte des critères tels que la nature, les installations et équipements des bâtiments, leur efficacité énergétique, les risques environnementaux physiques, les niveaux de loyers et les termes du bail. De plus, annuellement, le Gestionnaire catégorise et fixe un niveau de priorité aux immeubles afin de déterminer la stratégie énergétique pour chaque immeuble. Suite à cette analyse, le Gestionnaire établit annuellement le budget des plans décennaux incluant les rénovations énergétiques pour l'exercice à venir.

Concernant l'approche **Souci du climat**, la SICAV immobilière s'efforce de respecter l'objectif légal fixé par la Confédération et à arriver à zéro émission nette de CO2 à l'horizon 2050 au plus tard. La SICAV immobilière présente dans le prospectus un plan, à l'aide d'objectifs intermédiaires et d'une trajectoire de réduction, comment elle entend atteindre cet objectif. Les progrès dans la réalisation de l'objectif sont contrôlés régulièrement et publiés chaque année.

Les objectifs principaux fixés pour les compartiments par le conseil d'administration de la SICAV immobilière sont les suivants :

- Émission de CO2 moyenne du portefeuille < 15kg/co2/m2 d'ici à 2030*
- Émissions nettes de CO2 de 0 kg/co2/m2 d'ici à 2050*
- >60% de sources d'énergies renouvelables d'ici à 2040
- Labélisations/certifications de > 50% des immeubles d'ici à 2040
- Installations de panneaux solaire sur tous les toits d'immeubles commerciaux, lorsque faisable techniquement
- Atteindre une couverture de 100% d'ici 2025 en ce qui concerne la collecte des données liées à l'énergie, l'eau et l'électricité, là où le propriétaire a le contrôle. Un délai dans la collecte est accepté pour les actifs achetés durant l'exercice.

*scope 1 et 2

Il n'y a aucune garantie que la SICAV immobilière atteindra effectivement l'objectif de zéro émission nette d'ici 2050 ou l'un des objectifs intermédiaires.

Collecte de données

Annuellement, les données réelles suivantes ainsi que des recommandations d'amélioration sont fournis au Gestionnaire, par immeuble et de manière agrégée pour l'ensemble du portefeuille par SignaTerre à Genève www.signa-terre.ch :

- Emissions de CO2 (kg CO2/m2)
- Consommations de chaleur (chauffage + eau chaude sanitaire) (kWh/m2)
- Consommations électriques (kWh/m2)
- Consommations d'eau (m3/m2)

Les fournisseurs de données sont indiqués sur la page durabilité des compartiments du site Internet de la SICAV immobilière, à savoir https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/durabilite pour le Compartiment Swiss et https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-commercial-income/durabilite pour le Compartiment Commercial Income.

Des contrôles de vraisemblance sont réalisés par le Gestionnaire sur les données collectées tant au niveau du pré-rendu que du rendu final. Le Gestionnaire procède par ailleurs à la vérification d'un échantillon de la donnée source, à savoir les factures/données qui ont servi au fournisseur de données pour calculer les différents indicateurs environnementaux.

Evaluation de la performance ESG du portefeuille et des immeubles

Afin d'évaluer la performance ESG du portefeuille et des immeubles, le Gestionnaire se base sur le benchmarking ESG ainsi que sur le calcul et la détermination d'indicateurs clés de performance.

Le benchmarking ESG correspond à une évaluation annuelle des performances ESG des immeubles du compartiment permettant une analyse comparative avec d'autres acteurs du marché. Ces benchmarks sont administrés par des organismes indépendants et reconnus sur le marché. Le Gestionnaire utilise le benchmark Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

Le Gestionnaire calcule et publie dans le rapport annuel de la SICAV immobilière les indices environnementaux pour les fonds immobiliers selon les recommandations des circulaires N°04/2022 du 31 mai 2022, les Indices environnementaux pour les fonds immobiliers N°06/2023 du 11 septembre 2023, et les bonnes pratiques relatives aux indices environnementaux des indices immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS). Ils servent principalement à contrôler la progression vers les objectifs fixés et à fournir une information comparable aux investisseurs. Le rapport de durabilité est inclus dans le rapport annuel et est également disponible sous la section « Documents utiles » de la page durabilité des compartiments du site Internet de la SICAV Immobilière, à savoir https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/durabilite pour le Compartiment Swiss et https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-commercial-income/durabilite pour le Compartiment Commercial Income.

Ces indicateurs font l'objet d'une vérification de la part de la société d'audit, sur la base d'une procédure d'assurance limitée.

Le suivi des mesures, des évolutions des différentes données quantifiables et de la stratégie est publié une fois par année dans le rapport annuel de la SICAV. Les documents sont disponibles sur la page durabilité des compartiments du site Internet de la SICAV Immobilière à savoir https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/durabilite pour le Compartiment Swiss et https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-commercial-income/durabilite pour le Compartiment Commercial Income

1.9.3 Utilisation de dérivés

La SICAV immobilière respectivement ses Compartiments sont autorisés à effectuer des opérations sur dérivés exclusivement à des fins de couverture des risques de taux d'intérêt et de change.

1.10 Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire (VNI) d'un compartiment est déterminée par la valeur vénale à la clôture de l'exercice comptable et lors de chaque émission d'actions.

La valeur nette d'inventaire d'une classe d'actions résulte de la quote-part de la valeur vénale de chaque compartiment attribuable à la classe d'actions en question, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment respectif, ainsi que les impôts (taxe foncière et éventuellement droits de mutation) probablement perçus en cas de liquidation du compartiment, divisée par le nombre d'actions en circulation de

la classe considérée. Le résultat est arrondi à CHF 0.01.

1.11 Rémunérations et frais accessoires

1.11.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge des compartiments (extrait du §19 du règlement de placement)

Commission de gestion de la SICAV immobilière	Maximum 0.77% p.a. sur VNI du compartiment
Elle est utilisée pour la gestion et la commercialisation des compartiments.	
Commission de la société de direction	Maximum 0.18% p.a. sur la VNI
Commission de la banque dépositaire	Maximum 0.05% p.a. sur la VNI

Pour le versement du produit annuel aux actionnaires, la banque dépositaire débite les compartiments d'une commission de 0.50% au maximum du montant brut distribué.

En supplément, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du règlement de placement peuvent être facturés aux compartiments.

Les taux effectivement appliqués figurent dans le rapport annuel et semestriel.

1.11.2 Total Expense Ratio

Total Expense Ratio

Le ratio des coûts imputés sur une base continue à la fortune du compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss s'élevait en

Années (clôture comptable au 31 mars)	2022-2023	2023-2024	2024-2025
TER_{REF} GAV :	0.61%	0.61%	0.61%
TER_{REF}MV :	0.82%	0.81%	0.72%

TER_{REF} GAV: $TER_{\text{Real Estate Funds}}$ Gross Asset Value
TER_{REF} MV: $TER_{\text{Real Estate Funds}}$ Market Value

Le ratio des coûts imputés sur une base continue à la fortune du compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income s'élevait en

Années (clôture comptable au 31 mars)	2024-2025
TER_{REF} GAV :	0.89%
TER_{REF}MV :	1.00%

1.11.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

La SICAV immobilière, le Gestionnaire en investissement ainsi que leurs mandataires peuvent verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution des actions de la SICAV immobilière en Suisse ou à partir de la Suisse. Des rétrocessions peuvent être payées sur la commission de gestion de la direction du fonds.

Cette indemnité permet notamment de rémunérer les prestations suivantes :

- la distribution et/ou placement d'actions de la SICAV immobilière ;
- la recherche d'investisseurs dans le cadre de l'émission de nouvelles actions ;
- la recherche d'acquéreurs dans le cadre du processus d'achat et de vente des actions de la SICAV immobilière ;
- la gestion des relations avec les investisseurs ;
- les réponses aux demandes spécifiques d'investisseurs ;
- la remise aux investisseurs intéressés des documents légaux de la SICAV immobilière ;
- le traitement des requêtes d'investisseurs relatives à la SICAV immobilière ou au Distributeur ;
- la distribution de documents de marketing et juridiques ;
- l'organisation de conférences et de présentations ou autres événements en lien avec la SICAV immobilière ;
- la transmission ou la mise à disposition d'accès à des publications prescrites par la loi et autres publications ;
- l'identification et l'accomplissement des devoirs de diligence applicables dans des domaines de la lutte contre le blanchiment d'argent, de la clarification des besoins des investisseurs et des restrictions applicables à la distribution de placements collectifs ;
- la formation des conseillers à la clientèle dans le domaine des placements collectifs de capitaux ;
- la nomination et surveillance de sous-distributeurs.

Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des rabais, même si elles sont au final intégralement ou partiellement reversées aux investisseurs.

Les bénéficiaires des rétrocessions garantissent une publication transparente et informent les investisseurs spontanément et gratuitement du montant des rémunérations qu'ils pourraient recevoir pour la distribution. Ils communiquent sur demande les montants effectivement perçus pour l'activité de distribution des placements collectifs de capitaux aux investisseurs.

La SICAV immobilière, le Gestionnaire en investissement ainsi que leurs mandataires peuvent verser des rabais directement aux investisseurs, sur demande, dans le cadre de l'activité de distribution en Suisse ou à partir de Suisse. Les rabais servent à réduire les commissions ou coûts incombant aux investisseurs concernés.

Les rabais sont autorisés sous réserve des points suivants :

- ils sont payés à partir des commissions et frais versés à la Direction de fonds, au Gestionnaire en investissement ou au distributeur et ne sont donc pas imputés en sus sur la fortune du fonds ;
- ils sont accordés sur la base de critères objectifs ;
- ils sont accordés aux mêmes conditions temporelles et dans la même mesure à tous les investisseurs remplissant les critères objectifs et demandant des rabais.

Les critères objectifs d'octroi de rabais par la SICAV immobilière, le Gestionnaire en investissement et leurs mandataires pourront être :

- le volume souscrit par l'investisseur ou le volume total détenu par lui dans la SICAV immobilière, ou le cas échéant dans la gamme de produits du Groupe Edmond de Rothschild ;
- le montant des frais générés par l'investisseur ;
- le comportement financier de l'investisseur (p. ex. participation à l'émission de nouvelles actions, durée de placement prévue ou durée de placements antérieurs) ;
- la disposition de l'investisseur à apporter son soutien dans la phase de lancement d'un placement collectif de capitaux ;
- les éventuelles relations d'affaire, existantes ou envisagées, avec d'autres entités du Groupe Edmond de Rothschild.

A la demande de l'investisseur, la SICAV immobilière respectivement ses mandataires communiquent gratuitement le montant des rabais correspondants.

1.11.4 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'actionnaire (extrait du §18 du règlement de placement)

Commission d'émission en faveur des distributeurs en Suisse et à l'étranger

au maximum 3.00 % de la VN

Commission de rachat en faveur des compartiments, de la Banque Dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse ou à l'étranger

au maximum 2.00 % de la VNI

Frais accessoires à la charge de la fortune des compartiments, occasionnés aux compartiments suite au placement du montant versé ou à la vente de placements (§ 17, ch. 4 du règlement de placement)

Les frais accessoires sont indiqués lors de l'émission d'actions par tranches dans le prospectus d'émission et de cotation concerné. Lors du rachat d'actions, les frais accessoires sont mentionnés dans le décompte correspondant.

1.11.5 Accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements ») et commissions en nature (« soft commissions »)

La SICAV immobilière n'a pas conclu d'accord de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements »).

La SICAV immobilière n'a pas conclu d'accords concernant des "soft commissions".

1.11.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux qui sont directement ou indirectement gérés par la SICAV immobilière elle-même ou gérés par une SICAV immobilière à laquelle elle est liée dans le cadre d'une communauté de gestion, d'une communauté de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte, il n'est perçu aucune commission d'émission ou de rachat.

1.12 Consultation des rapports

Le prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés, la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent à la date de ce prospectus et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement au siège de la SICAV immobilière, de la banque dépositaire, de la Direction de fonds et de tous les distributeurs.

1.13 Forme juridique et type de SICAV immobilière

La SICAV immobilière est un placement collectif de capitaux créé sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) à gestion externe de droit suisse relevant du type "Fonds immobilier" (la « SICAV immobilière ») au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (« LPCC ») du 23 juin 2006.

1.14 Les risques essentiels

Les risques essentiels des 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), risques physiques (risque sismique, catastrophe naturelle etc..), risques de transition climatique (mesures politiques contraignantes, actifs illiquides, risques d'évaluation, absence de taxonomie en Suisse etc..), 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.

Risques spécifiques pour les compartiments poursuivant une politique de durabilité

Pour les compartiments poursuivant une politique de durabilité, la SICAV immobilière gère les risques liés à la durabilité, en particulier les risques de transition climatique, le risque d'écoblanchiment et les risques induits par la politique de durabilité. Les principaux risques identifiés sont les suivants :

Risques de transition climatique :

Les risques de transition climatique sont gérés par le biais d'une stratégie visant à améliorer la durabilité du stock d'actifs existants ou à investir dans des projets de construction ou immeubles neufs répondant aux dernières normes en termes de durabilité. Pour ce faire, la SICAV immobilière met en œuvre une politique intégrant des aspects de durabilité tant dans le processus d'acquisition des immeubles que dans la gestion des immeubles existants, par le biais d'actions d'optimisations et de rénovations et à l'aide d'indicateurs de performance, qui sont listés ci-dessus.

Risque d'écoblanchiment :

Le risque de non-respect de la politique de durabilité décrite dans le Règlement de placement et prospectus ainsi que le risque de communication erronée quant aux actions durables mises en place effectivement sont gérés par le biais de contrôles des données collectées réalisés par le Gestionnaire, de la vérification de la part de PricewaterhouseCoopers SA, succursale Genève, des indices environnementaux pour les fonds immobiliers selon les recommandations de la circulaire N°4/2022 de l'AMAS, sur la base d'une assurance limitée.

Risques induits par la politique de durabilité :

Les données nécessaires à mesurer les objectifs ou évaluer les immeubles sont principalement collectées auprès de sociétés prestataires tierces. Les risques induits par ce processus sont donc, essentiellement, le risque de dépendance face à la société tierce, le risque résultant de l'arrêt de la collaboration avec la société tierce, le risque opérationnel lié à la collecte de données. Ces risques sont gérés dans le cadre des contrats signés avec les sociétés tierces. De plus, tout changement du cadre règlementaire, comme des lois de plus en plus strictes en matière d'environnement, peut avoir un impact important sur les opérations, les coûts et la rentabilité de la SICAV immobilière.

Gestion des risques physiques :

Les risques physiques, par exemple le risque sismique, d'inondation, de présence de radon ou de substances nocives sur le terrain et le bâtiment (par exemple la présence d'amiante) sont gérés à l'acquisition et font l'objet, si nécessaire, de mesures appropriées telles que l'assurance des sinistres liés à des secousses sismiques ou le désamiantage.

1.15 Gestion du risque de liquidité

La SICAV immobilière garantit une gestion appropriée des liquidités. Elle s'assure notamment que les liquidités soient adaptées aux placements, à la politique de placement, à la répartition des risques, au cercle des actionnaires et à la fréquence de rachat des actions (gestion du risque de liquidité). La SICAV immobilière surveille en permanence la liquidité de chaque portefeuille et veille à ce qu'elle soit régulièrement évaluée, en tenant compte d'autres risques importants, afin de détecter les risques de liquidité de manière précoce et de pouvoir y répondre de manière appropriée et en temps utile.

La SICAV immobilière a identifié en particulier les risques de liquidité, d'une part au niveau des placements individuels au regard de leur capacité à être réalisés, et d'autre part au niveau de la SICAV en lien avec la prise en compte de demandes de rachat. A cet effet, des processus ont été définis et mis en œuvre dans les différentes phases de la vie de la SICAV, qui permettent en particulier l'identification, la surveillance et les comptes rendus relatifs à ces risques.
Ces mesures comprennent notamment des mécanismes de protection au passif (fréquence de rachat, préavis, …), des approches multicritères d'évaluation de la liquidité et des seuils d'alerte.

2 Informations concernant la SICAV immobilière

2.1 Indications générales sur la SICAV immobilière

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV, dont le siège est à Vernier, est un placement collectif de capitaux créé sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) à gestion externe de droit suisse relevant du type "Fonds immobilier" (la « **SICAV immobilière** ») au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (« **LPCC** ») du 23 juin 2006. La SICAV immobilière a été fondée le 9 décembre 2010 et inscrite sous le numéro CH-660-2683010-7 auprès du Registre du commerce du canton de Genève. La SICAV immobilière se subdivise en différents compartiments, à savoir :

- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Compartiment Entrepreneur

Comme spécifié dans les statuts, l'unique but de la SICAV immobilière est la gestion collective de capitaux conformément à ses statuts. La SICAV immobilière dispose d'un capital et d'un nombre d'actions qui ne sont pas déterminés à l'avance. Son capital se compose des actions entrepreneur (« **Actions Entrepreneur** ») et des actions investisseurs (« **Actions** »). Chaque compartiment n'est responsable que de ses engagements.

2.2 Gestion et administration

2.2.1 Conseil d'administration

- M. François Rayroux, à Cologny, Président, associé chez Lenz & Staehelin ;
- M. René Zagolin, à Nyon, Vice-Président, Président du Conseil d'administration de la société Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA et administrateur de la société Climber SA, Nyon ;
- M. François Pradervand, à Genève, Membre, Responsable du Private Banking pour la Suisse au sein d'Edmond de Rothschild (Suisse) S.A. ;
- M. Pierre Jacquot, à Annecy-le-Vieux (France), Membre, Directeur au sein de Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA ;
- Mme Laure Carrard, à La Conversion, Membre, Directrice au sein d'IMvestir Partners SA.

Rapports de participation relatifs aux actions Entrepreneurs :

Edmond de Rothschild (Suisse) S.A. exerce la fonction d'actionnaire Entrepreneur.

2.2.2 Délégation principale à la direction de fonds

L'administration de la SICAV immobilière, qui a été constituée sous la forme d'une SICAV à gestion externe, est déléguée à Solutions & Funds SA, Morges en tant que direction de fonds (« **Direction de fonds** »).

La Direction de fonds gère en Suisse au 31 décembre 2024, 24 (vingt-quatre) placements collectifs de capitaux au total (compartiments compris), dont la somme des avoirs gérés s'élevait à CHF 6'409 millions.

Sous réserve des tâches du conseil d'administration qui ne peuvent être déléguées ainsi que de celles relevant de la compétence de l'assemblée générale de la SICAV immobilière, cette dernière a entièrement délégué son administration (y compris l'activité de distribution) à la Direction de fonds, qui assume ainsi les tâches administratives générales nécessaires dans le cadre de la gestion de la SICAV immobilière et prescrites par la loi et l'ordonnance, à savoir la gestion des risques, le système de contrôle interne (SCI) et la compliance (art. 64 al. 3 OPCC).

Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre la SICAV immobilière et la Direction de fonds. La Direction de fonds est notamment habilitée à confier à son tour certaines de ses tâches à des tiers. La Direction de fonds répond vis-à-vis de la SICAV de tous les actes ou omissions desdits

tiers sous-délégataires comme des siens propres.

D'autre part, dans le cadre de cette délégation, la SICAV immobilière a notamment délégué les autres tâches suivantes à la Direction de fonds :

- le calcul de la valeur nette d'inventaire
- la détermination des prix d'émission et de rachat
- l'établissement de la comptabilité
- l'exploitation du système IT
- les autres tâches administratives et logistiques (décomptes fiscaux pour la SICAV immobilière et ses compartiments, remboursement des impôts à la source, etc.)
- les conseils juridiques et fiscaux dans la mesure requise par la SICAV immobilière.

Les décisions en matière de placement de la SICAV immobilière sont déléguées à la Direction de fonds (voir ch. 2.4 ci-dessous).

Solutions & Funds SA gère des fonds de placement depuis sa fondation en 2008 en tant que société anonyme avec siège à Morges et son autorisation par l'Autorité de surveillance des marchés financiers (FINMA) en tant que direction de fonds au sens des art. 32ss de la loi fédérale sur les établissements financiers du 15 juin 2018 (« **LEFin** »).

Le Conseil d'administration se compose actuellement de :

- Monsieur Michel Dominicé, Président
  Associé senior au sein de Dominicé & Co. – Asset Management
- Monsieur Michel Abt, Vice-président
  Avocat-associé au sein de l'Etude FBT Avocats SA
- Madame Nathalie Feingold, Administratrice indépendante
  Membre de Comités stratégiques d'entreprises technologiques
- Madame Jessica Brackmann, Administratrice indépendante
  Co-directrice de Curem – Center for Urban & Real Estate Management

La direction de Solutions & Funds SA est composée de :

- Madame Andreea Stefanescu — Co-CEO
- Madame Violaine Augustin-Moreau — Co-CEO
- Monsieur Philip Hinsen — Head Legal, Compliance and Risk Management

Les membres de la direction n'exercent pas d'autres activités exécutives que celles déployées dans le cadre de leur fonction au sein de Solutions & Funds SA.

Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4
1110 Morges
www.solutionsandfunds.com

2.3 Capital souscrit et libéré

Le montant du capital-actions souscrit de la Direction de fonds s'élève depuis juin 2020 à CHF 6.1 millions. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et est entièrement libéré. Le capital-actions de Solutions & Funds SA est détenu par un groupe diversifié de professionnels suisses provenant des secteurs bancaires, financiers, immobiliers et de la gestion de fortune, tous déjà actifs à différents titres dans des fonds de droit suisse ou des fonds étrangers approuvés à l'offre en Suisse.

2.4 Délégation des décisions de placement et d'autres tâches partielles

Les décisions de placement des compartiments sont déléguées par la SICAV immobilière à la Direction de fonds, et sous-déléguées par la Direction de fonds à Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, agissant en

qualité de Gestionnaire en investissement de la SICAV immobilière par délégation (« **Gestionnaire en investissement** »). Les modalités d'exécution du mandat sont réglées dans un contrat conclu entre la SICAV immobilière et la Direction de fonds, respectivement entre la Direction de fonds et le Gestionnaire en investissement.

Le Gestionnaire en investissement a notamment les tâches principales suivantes :

- mettre en œuvre les stratégies de placement décidées par le Conseil d'administration de la SICAV immobilière ;
- élaborer des dossiers d'investissement ;
- réaliser des analyses financières préliminaires en relation avec des immeubles ou projets immobiliers ;
- identifier et sélectionner les acquisitions d'immeubles ou de projets immobiliers ;
- prendre les décisions d'investissement et de désinvestissement ;
- structurer les investissements ;
- conduire les négociations et le processus d'acquisition d'immeubles ou de projets immobiliers, le suivi des contrats d'entreprise générale ;
- décider et superviser les programmes de travaux des immeubles (par exemple la restructuration, construction, extension et maintenance) ;
- élaborer et mettre en œuvre la stratégie de valorisation de la fortune de la SICAV immobilière ;
- obtenir les financements ;
- élaborer et réaliser les due diligence d'acquisition ;
- superviser la gérance des immeubles.

Le Gestionnaire en investissement s'engage en outre à communiquer directement à la Direction de fonds toutes les décisions de placement ainsi qu'à lui délivrer, sur une base régulière, un compte-rendu sur l'évaluation des immeubles et des projets immobiliers faisant l'objet d'investissements de la part de la SICAV immobilière et toute autre information nécessaire à la Direction de fonds aux fins de vérifier la conformité des investissements effectués par le Gestionnaire en investissement aux statuts et règlement de placement de la SICAV immobilière.

La gestion technique (notamment planification, construction et rénovation) et administrative (notamment déclarations, contrôle du respect de la réglementation) des immeubles ainsi que la coordination des régies a été confiée à Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, rue du Rhône 30, 1204 Genève. Par ailleurs, la gestion locative (notamment appels et quittancement des loyers et charges, recouvrement des loyers et charges), technique (notamment entretien et travaux) et administrative (notamment gestion des baux, comptabilité et assurances) des immeubles a été confiée principalement aux régies suivantes :

Pour le compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss :

- Vimova Gérance SA à Lausanne (jusqu'au 30.09.2025)
- Vimova Bewirtschaftung AG à Aarau
- Intercity Bewirtschaftung AG à Bâle et Zurich (fusion chez Vimova Bewirtschaftung AG à Aarau)
- Pilet & Renaud SA à Genève
- Zimmermann Immobilier SA à Genève
- Schanzengraben Immobilien-Treuhand AG à Zürich
- Weck Aeby & Cie SA, à Fribourg
- Gérofinance – Régie du Rhône SA à Genève
- Gérofinance – Dunand SA à Vernier (désormais chez Gérofinance – Régie du Rhône SA à Genève)
- Régie VPI Vaud SA à Etoy
- Moser Vernet & Cie SA à Genève
- Rosset et Cie SA à Onex
- Von Graffenried AG Liegenschaften à Berne
- Naef Immobilier Genève SA, Naef Immobilier Neuchâtel SA, Naef Immobilier Nyon SA et Naef Immobilier Lausanne SA
- Comptoir Immobilier SA à Genève
- Régie du Centre SA à Genève
- OMIT AG à Dietikon
- Terre Bonne Services SA à Eysins
- Bordier & Schmidhauser SA à Genève
- Rosset SA à Lausanne

Pour le compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income :

- Régie VPI Vaud SA à Etoy
- Régie du Centre SA à Genève
- OMIT AG à Dietikon
- Naef Immobilier Genève SA
- Weber + Schweizer Immobilien – Treuhand AG à Winterthur
- Welcome Immobilien AG à Emmen
- Peter Stalder Immobilien AG à Bâle
- Weck, Aeby & Cie SA à Fribourg
- Zimmermann Immobilier SA à Genève

La liste des régies figure dans le rapport annuel et semestriel de la SICAV immobilière. Elle sera également mise à jour sur une base annuelle.

Les modalités d'exécution du mandat sont fixées dans des contrats séparés.

2.5 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier

La SICAV immobilière exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier liés aux placements des compartiments gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des actionnaires. Sur demande, les actionnaires peuvent obtenir de la SICAV immobilière des renseignements sur l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier.

Pour les affaires courantes en cours, la SICAV immobilière est libre d'exercer elle-même les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers, et de renoncer ou non à l'exercice de ces droits.

Sur tous les autres aspects susceptibles d'affecter durablement les intérêts des actionnaires, notamment dans le cadre de l'exercice de droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier revenant à la SICAV immobilière en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes morales apparentées la SICAV immobilière exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites à leur sujet. Elle peut s'appuyer sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire de fortune, de la SICAV immobilière ou de tiers ou qu'elle apprend par la presse.

3 Informations sur la banque dépositaire

3.1 Indications générales sur la banque dépositaire

La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise (ci-après la BCV). La banque a été constituée par décret du Grand Conseil vaudois le 19 décembre 1845 ; sa durée est illimitée. La BCV est une société anonyme de droit public. Son siège social et sa Direction générale sont à la place St-François 14, 1001 Lausanne en Suisse. Elle peut avoir des filiales, succursales, des agences et des représentations.

La BCV se trouve à la tête d'un groupe bancaire et financier. Ce groupe comprend une banque privée spécialisée dans la gestion de fortune, ainsi que trois sociétés de direction de fonds de placement. Les fonds propres s'élèvent à 3'927 millions le 31.12.2024.

3.2 Autres indications sur la banque dépositaire

Plus de 175 ans d'expérience, près de 2000 collaborateurs, plus de 60 points de vente dans le canton de Vaud ; la Banque Cantonale Vaudoise a pour but l'exploitation d'une banque universelle de proximité. A ce titre, elle contribue, dans les différentes régions du canton de Vaud, au développement de toutes les branches de l'économie privée et au financement des tâches des collectivités et corporations publiques, ainsi qu'à la satisfaction des besoins de crédit hypothécaire du Canton ; à cet effet, elle traite, pour son compte ou celui de tiers, toutes les opérations bancaires usuelles (article 4 LBCV et article 4 de ses Statuts). Elle exerce son activité principalement dans le canton de Vaud; dans l'intérêt de l'économie vaudoise, elle est habilitée à exercer son activité ailleurs en Suisse et à l'étranger. En sa qualité de banque cantonale, elle a pour mission

notamment de porter une attention particulière au développement de l'économie cantonale, selon les principes du développement durable fondés sur des critères économiques, écologiques et sociaux.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse et à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit ainsi assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou dépositaire central soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. La garde par un tiers ou un dépositaire central a pour effet que la direction de fonds n'est plus propriétaire exclusif des titres déposés, mais seulement copropriétaire. Par ailleurs, si les dépositaires tiers ou centraux ne sont pas soumis à surveillance, ils ne peuvent satisfaire aux exigences organisationnelles imposées aux banques suisses.

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances.

La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant qu'institution financière étrangère soumise au reporting selon le modèle 2 de l'accord intergouvernemental (Reporting Model 2 FFI) au sens des sections 1471-1474 du US Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets y relatifs, « FATCA »).

4 Informations concernant les tiers

4.1 Services de paiement

La fonction de service de paiement est assumée par la banque dépositaire.

4.2 Distributeurs

L'établissement mandaté pour l'activité de distribution des Compartiments de la SICAV immobilière est, par délégation de la Direction de fonds, Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, qui agit en tant que distributeur, par un contrat de distribution séparé.

4.3 Experts chargés des estimations

La SICAV immobilière doit faire estimer par au moins un expert indépendant la valeur des immeubles qu'elle désire acheter ou vendre. La SICAV immobilière doit faire vérifier si les coûts probables des projets de construction sont appropriés et conformes au marché. Une fois les travaux terminés, la SICAV immobilière fait estimer la valeur vénale du bâtiment.

A la clôture de chaque exercice comptable, la SICAV immobilière fait contrôler par des experts la valeur vénale de tous les immeubles appartenant à la SICAV immobilière.

Les experts chargés des estimations disposent d'une expérience de longue date en matière de prestations liées au secteur de l'immobilier, telles que les évaluations immobilières, les analyses complexes du marché immobilier, le benchmarking, le calcul d'indices immobiliers et de solutions informatiques globales dans le domaine hypothécaire ou de la gestion de portefeuille. Un contrat conclu entre la SICAV immobilière, les experts et la Direction de fonds régit l'exécution exacte du mandat.

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss

La SICAV immobilière a mandaté, avec l'accord de l'autorité de surveillance, les sociétés Wüest Partner SA, Zurich, succursale à Genève, dont les responsables principaux sont M. Vincent Clapasson et M. Michael Robel; et IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG avec pour responsables principaux Mme Roxane Montagner et M. Fabian Fischer.

Wüest Partner SA, Zurich, succursale à Genève et IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG se distinguent par une expérience de longue date dans les estimations immobilières pour des fonds de placement immobiliers de droit suisse. Les modalités précisant l'exécution des mandats font l'objet de contrats

conclus respectivement entre la SICAV immobilière, la Direction de fonds et Wüest Partner SA et la SICAV immobilière, la Direction de fonds et IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG.

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

La SICAV immobilière a mandaté, avec l'accord de l'autorité de surveillance, les sociétés Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, Genève, dont les responsables principaux sont Olivia Siger et Daniel Schneider, CBRE (Geneva) SA, Genève, avec pour responsables principaux Adrien Dechamboux et Sönke Thiedemann et Wüest Partner SA, Zurich, succursale à Genève, avec pour personnes responsables M. Vincent Clapasson et
M. Michael Robel.

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, Wüest Partner SA et CBRE (Geneva) SA se distinguent par une expérience de longue date dans les estimations immobilières pour des fonds de placement immobiliers de droit suisse. Les modalités précisant l'exécution des mandats font l'objet de contrats conclus respectivement entre la SICAV immobilière, la Direction de fonds et Jones Lang LaSalle (Geneva) SA et la SICAV immobilière, la Direction de fonds et CBRE (Geneva) SA et la Direction de fonds et Wüest Partner SA et la SICAV immobilière.

5 Autres informations

5.1 Remarques utiles

Numéro de valeur	voir Fiches Signalétiques des compartiments
Numéro ISIN	voir Fiches Signalétiques des compartiments
Cotation/Négoce	Actions Entrepreneurs : pas de cotation/négoce Actions Investisseurs : voir Fiches Signalétiques des compartiments
Durée	indéterminée
Unité de compte	CHF
Actions	Actions Entrepreneurs : actions nominatives Actions Investisseurs : selon spécifications selon Fiches Signalétiques afférentes aux compartiments
information sur l'évolution de la valeur nette d'inventaire de la classe d'actions A-CHF du compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss	31 mars 2025 : CHF 123.46 31 mars 2024 : CHF 122.86 31 mars 2023 : CHF 124.81
Indice de comparaison des performances pour le compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss	SXI Real Estate Funds Broad TR
Information sur l'évolution de la valeur nette d'inventaire de la classe d'actions A-CHF du compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income	31 mars 2025 : CHF 104.28

5.2 Publications de la SICAV immobilière

D'autres informations sur la SICAV immobilière figurent dans son dernier rapport annuel ou semestriel.

Lors d'une modification des statuts et du règlement de placement, un changement de banque dépositaire ainsi que la liquidation de la SICAV immobilière, une publication est faite par la SICAV immobilière dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce (FOSC).

Les publications de prix ont lieu pour toutes les classes d'actions lors de chaque émission et rachat d'actions

mais au moins une fois par mois sur swissfunddata.ch. Les valeurs nettes d'inventaire peuvent être consultée à tout moment sur www.swissfunddata.ch et sont mises à jour deux fois par année après la publication des rapports annuels et/ou semestriels.

5.3 Assurances des immeubles

Les immeubles qui sont la propriété de ce compartiment sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux, ainsi que contre les dommages relevant de la responsabilité civile. Les pertes de revenu locatif occasionnées par des incendies et dégâts des eaux sont comprises dans cette couverture d'assurance. Les immeubles sont assurés pour les sinistres dus à des secousses sismiques et leurs suites au cas par cas, en fonction du niveau de risque.

5.4 Restrictions de vente

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss

Le cercle des actionnaires n'est pas limité.

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

Le cercle des actionnaires est limité aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC.

Général

Lors de l'émission et du rachat d'actions de cette SICAV immobilière à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi. A l'heure actuelle, la SICAV immobilière n'est pas autorisée à la distribution dans d'autres pays et ne prévoit pas de requérir de telles autorisations.

Le présent prospectus 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. La SICAV immobilière 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 immobilière n'est pas et ne sera pas enregistrée aux termes du "Investment Company Act of 1940" tel que modifié. Le présent prospectus ne peut pas être distribué et 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 tels que définis dans le Securities Act of 1933.

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.

6 Autres informations sur les placements

6.1 Résultats passés

Performances boursières - Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss

Performance 2025 : 2.94% (du 31 décembre 2024 au 31 mars 2025)
Performance 2024 : 22.47%
Performance 2023 : 3.30%
Performance 2022 : -15.66%
Performance 2021 : 11.83%
Performance 2020 : 10.35%
Performance 2019 : 24.26%
Performance 2018 : -7.05%
Performance 2017 : 13.06%

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

Non coté

6.2 Profil de l’actionnaire classique

Les Compartiments de la SICAV conviennent 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 ou des prix des actions des compartiments et ne sont pas tributaires de la réalisation du placement.

7 Dispositions détaillées

Toutes les autres indications sur la SICAV immobilière, telles que l'évaluation de la fortune du compartiment, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires imputés à l'actionnaire et au compartiment et l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le règlement de placement et les statuts.

1ère partie : Prospectus *3*

1. Informations concernant la SICAV immobilière et les compartiments **3**
1.0 Organisation de la SICAV immobilière 3
1.1 Fondation de la SICAV immobilière et le compartiment en Suisse 4
1.2 Prescriptions fiscales applicables concernant la SICAV immobilière 4
1.3 Exercice comptable 5
1.4 Société d'audit 5
1.5 Actions et liquidation de la SICAV immobilière 5
1.6 Cotation et négoce 6
1.7 Conditions d'émission et de rachat des actions 6
1.8 Affectation des résultats 7
1.9 Objectif et politique de placement des compartiments 7
1.9.1 Objectif de placement 7
1.9.2 Politique de placement 8
1.9.3 Utilisation de dérivés 10
1.10 Valeur nette d'inventaire 10
1.11 Rémunérations et frais accessoires 11
1.11.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge des compartiments (extrait du §19 du règlement de placement) 11
1.11.2 Total Expense Ratio 11
1.11.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais 11
1.11.4 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'actionnaire (extrait du §18 du règlement de placement) 13
1.11.5 Accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements ») et commissions en nature (« soft commissions ») 13
1.11.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés 13
1.12 Consultation des rapports 13
1.13 Forme juridique et type de SICAV immobilière 13
1.14 Les risques essentiels 13
1.15 Gestion du risque de liquidité 14

2 Informations concernant la SICAV immobilière **15**
2.1 Indications générales sur la SICAV immobilière 15
2.2 Gestion et administration 15
2.2.1 Conseil d'administration 15
2.2.2 Délégation principale à la direction de fonds 15
2.3 Capital souscrit et libéré 16
2.4 Délégation des décisions de placement et d'autres tâches partielles 16
2.5 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier 18

3 Informations sur la banque dépositaire **18**
3.1 Indications générales sur la banque dépositaire 18
3.2 Autres indications sur la banque dépositaire 18

4 Informations concernant les tiers **19**
4.1 Services de paiement 19
4.2 Distributeurs 19
4.3 Experts chargés des estimations 19

5 Autres informations **20**
5.1 Remarques utiles 20
5.2 Publications de la SICAV immobilière 20
5.3 Assurances des immeubles 21
5.4 Restrictions de vente 21

6 Autres informations sur les placements **21**
6.1 Résultats passés 21
6.2 Profil de l'actionnaire classique 22

7 Dispositions détaillées **22**

EDMOND DE ROTHSCHILD
REAL ESTATE SICAV

2ème partie: Règlement de placement

Juillet 2026

Définitions

« Actionnaire »
Désigne les actionnaires investisseurs

« Actionnaire Entrepreneur »
Désigne l'actionnaire entrepreneur

« Actions »
Désigne les actions d'investisseur de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

« Actions Entrepreneur »
Désigne les actions d'entrepreneur de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

« CHF »
Signifie le Franc Suisse

« Classe »
Désigne une ou plusieurs classe(s) d'Actions émises par un Compartiment et dont les avoirs seront investis en commun selon la politique de placement du Compartiment concerné.

« Compartiment »
Désigne le ou les compartiments investisseurs. La Société est un placement collectif de capitaux à Compartiments multiples. Chaque Compartiment désigne une masse d'avoirs séparée ayant une politique de placement spécifique.

« Compartiment Entrepreneur »
Désigne le compartiment Entrepreneur.

« SICAV immobilière »
Désigne la Société d'investissement à capital variable (SICAV) à compartiments multiples

****

I Bases

§ 1 Raison sociale et siège de la société, de la banque dépositaire, de la direction de fonds et du gestionnaire de fortune

1. Il a été créé sous la raison sociale Edmond de Rothschild Real Estate SICAV une société sous la forme d'une « société d'investissement à capital variable » (SICAV) à gestion externe du type « fonds immobiliers » (la « **SICAV immobilière** ») au sens des art. 36 et suivants en relation avec les art. 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (la « **LPCC** »). La SICAV immobilière se subdivise en compartiments, à savoir :

   - Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss
   - Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income
   - Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Compartiment Entrepreneur.

2. Le siège de la SICAV immobilière est à Vernier.

3. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14, 1003 Lausanne.

4. La SICAV immobilière délègue l'administration, y compris l'activité de distribution et les décisions en matière de placements ainsi que d'autres tâches supplémentaires à la direction de fonds Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges.

5. La direction de fonds délègue à son tour les décisions en matière de placements ainsi que l'activité de distribution à Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, rue du Rhône 30, 1204 Genève.

6. En application de l'art. 78 al. 4 LPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la SICAV immobilière, la direction du fonds et avec l'accord de la banque dépositaire, que les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas aux compartiments de cette SICAV immobilière :
   • l'obligation d'émettre des actions contre espèces ;
   • l'obligation d'émettre par tranches dans le cadre d'apports en nature.

II Informations générales

§ 2 Relations juridiques

1. Les relations juridiques entre les actionnaires et la SICAV immobilière sont régies par le présent règlement de placement, les statuts de la SICAV immobilière ainsi que les dispositions en vigueur de la LPCC et du droit de la société anonyme.

2. La SICAV immobilière est un placement collectif de capitaux créée sous la forme d'une société d'investissement à capital variable à gestion externe de droit suisse relevant du type « Fonds Immobilier » au sens des art. 36ss et 58ss de la LPCC. La SICAV immobilière dispose d'un capital et d'un nombre d'actions qui ne sont pas déterminés à l'avance. Son capital se compose des Actions Entrepreneur et des Actions investisseurs. La SICAV immobilière ne répond de ses engagements que sur la fortune sociale. Chaque compartiment n'est responsable que de ses engagements.

§ 3 Tâches et compétences de la SICAV immobilière

1. La SICAV immobilière peut déléguer des décisions en matière de placement ainsi que des tâches partielles à des tiers et peut déléguer des décisions en matière de placement ainsi que des tâches partielles, pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes qui disposent des capacités, des connaissances et de l'expérience requises pour exercer cette activité, ainsi que les autorisations nécessaires à celle-ci. Elle instruit et surveille avec attention les tiers auxquels elle a recours.

   L'administration de la SICAV immobilière ne peut être déléguée qu'à une direction autorisée au sens des art. 32ss LEFin. L'administration comprend également l'activité de distribution liée à la SICAV immobilière. En outre, la SICAV immobilière à gestion externe délègue la gestion de fortune à la même direction de fonds ou un à gestionnaire de fortune soumis à une surveillance reconnue.

Les décisions de placements ne peuvent être déléguées qu'à des gestionnaires de fortune disposant de l'autorisation requise.

La SICAV immobilière est responsable du respect des obligations en matière de surveillance et protège les intérêts des investisseurs lors de la délégation de tâches.

2. La SICAV immobilière et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des actionnaires. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils administrent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.

3. La SICAV immobilière peut regrouper des compartiments avec d'autres compartiments d'elle-même ou d'une autre SICAV au sens des art. 36 et suivants LPCC, conformément aux dispositions du § 24, ou les dissoudre selon les dispositions du § 25.

4. La SICAV immobilière a droit aux commissions prévues aux § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière de ses tâches et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.

5. La SICAV immobilière ne peut acquérir des valeurs immobilières de son Actionnaire Entrepreneur, de ses mandataires ou de personnes physiques ou morales qui leur sont proches, ni leur en céder.

6. L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, accorder des dérogations à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus de l'estimation des experts permanents de la SICAV immobilière, un expert chargé des estimations indépendant des experts précités et de leur employeur, de la SICAV immobilière, de la direction de fonds et de la banque dépositaire confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

   Au terme de la transaction, la SICAV immobilière établit un rapport contenant des indications concernant les différentes valeurs immobilières reprises ou cédées et leur valeur à la date de référence de la reprise ou de la cession, le rapport d'estimation des experts permanents ainsi que le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou du prix de vente élaboré par l'expert indépendant selon l'art. 32a al. 1 let. c OPCC.

   La société d'audit confirme à la SICAV immobilière, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

   La SICAV immobilière mentionne dans son rapport annuel les transactions autorisées avec des personnes proches.

7. Plus de détails concernant la délégation peuvent être consultés dans le prospectus ou les statuts.

§ 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire assure la garde de la fortune de la SICAV immobilière, notamment des cédules hypothécaires non gagées ainsi que des actions de sociétés immobilières. Elle émet et rachète les actions et gère le trafic des paiements pour le compte de la SICAV immobilière. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.

2. La banque dépositaire garantit que la contre-valeur lui est transmise dans les délais usuels en cas d'opérations se rapportant à la fortune de la SICAV immobilière. Elle informe cette dernière si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale pour autant que cela soit possible.

3. La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis afin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents placements collectifs.

La Banque dépositaire vérifie la propriété de la SICAV immobilière et gère les registres correspondants lorsque les biens ne peuvent pas être gardés.

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils gardent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.

5. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune de la SICAV immobilière à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle vérifie à ce que le tiers ou le dépositaire central qu'elle a mandaté :

   a) dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés ;

   b) soit soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession ;

   c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que celle-ci puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune de la SICAV immobilière, respectivement aux compartiments, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes ;

   d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêt.

   La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances. Le prospectus contient des explications sur les risques inhérents au transfert de la garde à un tiers ou à un dépositaire central de titres.

   Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée au sens de l'alinéa précédent qu'à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les investisseurs doivent être avertis. dans le prospectus. de la garde par un tiers ou par un dépositaire central de titres non soumis à la surveillance.

6. La banque dépositaire veille à ce que la SICAV immobilière respecte la loi, les statuts (à l'exclusion des dispositions relevant du droit des sociétés) et le règlement de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire et des prix d'émission et de rachat des actions ainsi que les décisions afférentes aux placements sont conformes à la loi, aux statuts et au règlement de placement et que le résultat est utilisé conformément au règlement de placement et aux statuts. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la SICAV immobilière dans les limites des prescriptions en matière de placement.

7. La banque dépositaire a droit aux commissions prévues aux § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés dans le cadre de l'exécution régulière de ses tâches et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ses engagements.

8. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières de la SICAV immobilière ou en céder à cette dernière.

   L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, accorder des dérogations à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et que, en sus des experts permanents de la SICAV immobilière, un expert chargé des estimations indépendant des experts précités et de leur employeur, de la SICAV immobilière, de la direction de fonds et de la banque dépositaire confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la

valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

La société d'audit confirme à la SICAV immobilière, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

§ 5 Actions et classes d'actions

1. Les actions sont, selon les spécificités prévues pour chaque compartiment en annexe au présent règlement, au porteur ou nominatives. Les actions ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. Les actionnaires n'ont pas le droit d'exiger la délivrance d'une action ou d'un certificat.

2. Selon l'art. 5 de ses statuts, la SICAV immobilière peut créer, supprimer ou regrouper des classes d'actions.

3. Les classes d'actions existantes pour chaque compartiment sont indiquées dans les Fiches Signalétiques en annexe au présent règlement.

   Les rémunérations et frais ne sont imputés qu'à la classe d'actions à laquelle une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à une classe d'actions donnée sont répartis entre toutes les classes d'actions proportionnellement au compartiment.

§ 6 Cercle des actionnaires

1. Sous réserve de dispositions contraires dans les Fiches Signalétiques en annexe au présent règlement, le cercle des actionnaires n'est pas limité. Demeurent réservées toutes dispositions statutaires contraires.

   La SICAV immobilière s'assure, avec la banque dépositaire, que les actionnaires respectent les prescriptions relatives au cercle des actionnaires.

2. Par la souscription et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent une participation à la SICAV immobilière et au bénéfice résultant de son bilan. A la demande d'un actionnaire investisseur, celui-ci peut procéder à un apport en nature conformément aux dispositions du § 17 ch. 10 avec le consentement de la direction de fonds en lieu et place du versement en espèces.

3. La SICAV immobilière peut limiter ou interdire à certaines conditions l'acquisition, la détention et le transfert d'actions ou de classes d'actions par compartiments. Ces limitations ou les conditions sont détaillées dans le prospectus ou dans les statuts.

4. La SICAV immobilière fournit à tout moment aux investisseurs des renseignements sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des actions. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la SICAV immobilière, telles que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion des risques, la SICAV immobilière leur fournit en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la SICAV immobilière que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte-rendu.

III Directives régissant la politique de placement

A Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

1. Dans le choix des placements et afin de mettre en œuvre la politique de placement selon § 8, la SICAV immobilière observe le principe de la répartition pondérée des risques conformément aux limites en pourcent mentionné dans les paragraphes suivants ainsi que, le cas échéant, dans chaque Fiche Signalétique. Celles-ci s'appliquent aux compartiments estimés à la valeur vénale et doivent être

respectées en permanence. Les compartiments doivent respecter les limites de placement deux ans après la fin du délai de souscription (lancement).

2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable en tenant compte des intérêts des actionnaires. Lorsque des limitations en relation avec des dérivés sont affectées par une variation du delta selon § 12 ci-après, l'état régulier doit être rétabli dans les trois jours ouvrables bancaires au plus tard en sauvegardant les intérêts des actionnaires.

§ 8 Politique de placement

1. La SICAV immobilière investit la fortune des compartiments dans des valeurs immobilières en Suisse. Les Fiches Signalétiques de chacun des compartiments comportent les détails. Les risques liés à ces placements doivent être publiés dans le prospectus.

2. Sont autorisés en tant que placements des compartiments, les placements :

a) dans des immeubles et leurs accessoires

Par immeubles, on entend :

- les maisons d'habitation, dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;
- les immeubles à usage commercial ;
- les constructions à usage mixte ;
- 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, et faire l'objet d'un permis de construire exécutoire. Les travaux de construction doivent débuter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire ;
- les immeubles en droit de superficie (y compris constructions et servitudes de superficie).

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

b) dans des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que de sociétés ou de certificats d'investissement immobilier, négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

Si la SICAV immobilière acquiert des parts d'autres placements collectifs directement ou indirectement gérés par elle ou par toute société à laquelle la SICAV immobilière est liée par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte (« fonds cibles liés »), elle ne peut pas imputer au compartiment les éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

c) dans des valeurs immobilières étrangères si leur valeur vénale peut être évaluée de manière satisfaisante.

d) dans des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.

e) dans des 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 dans des créances contre de telles sociétés pour autant que la SICAV immobilière détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.

Les immeubles sont enregistrés au registre foncier au nom de la SICAV immobilière, avec une mention indiquant à quel compartiment ils appartiennent.

3. La SICAV immobilière peut faire construire des bâtiments pour le compte d'un compartiment. Dans ce cas, elle peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation des bâtiments, créditer le compte de résultats du compartiment respectif d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction ; le coût ne doit cependant pas dépasser la

valeur vénale estimée.

4. Dans les limites précitées, les valeurs immobilières dans lesquelles la SICAV immobilière investit la fortune de ses compartiments sont spécifiées plus en détail dans les Fiches Signalétiques en annexe au présent règlement.

5. La SICAV immobilière peut investir le Compartiment Entrepreneur dans des valeurs mobilières à court terme, en particulier dans les placements suivants :

   a) obligations, notes et autres titres de créance ou droits de créance à revenu fixe ou variable, libellés en CHF, de la Confédération suisse ;
   b) avoirs en banque à vue ou à terme, libellés en CHF, jusqu'à une échéance de douze mois auprès de banques qui ont leur siège en Suisse.

6. La SICAV immobilière garantit une gestion appropriée des liquidités. Elle s'assure que les liquidités soient adaptées aux placements, à la politique de placement, à la répartition des risques, au cercle des actionnaires et à la fréquence de rachat des parts. Les détails du processus de gestion du risque de liquidité sont indiqués dans le prospectus.

7. La SICAV immobilière poursuit une politique de placement axée sur la durabilité, qui est détaillée dans les Fiches Signalétiques en annexe au présent règlement.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

1. Pour garantir ses engagements, la SICAV immobilière doit conserver une part adéquate des compartiments sous forme de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou sous forme d'avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et autres avoirs dans l'unité de compte des compartiments ainsi que dans d'autres monnaies dans lesquelles les engagements sont libellés.

2. On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des actions dénoncées.

3. Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à douze mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.

4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs bancaires à vue et à terme jusqu'à douze mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10 % de la fortune nette du compartiment respectif. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon § 14, ch. 2.

5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

B Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

La SICAV immobilière ne pratique pas d'opérations de prêt de valeurs mobilières.

§ 11 Opérations de mise ou de prise en pension

La SICAV immobilière ne pratique pas d'opération de mise ou de prise en pension.

§ 12 Instruments financiers dérivés

La SICAV immobilière effectue des opérations sur dérivés uniquement pour assurer la couverture des risques de taux d'intérêt et de change.

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La SICAV immobilière ne peut pas accorder de crédits pour le compte d'un compartiment, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du compartiment concerné, de cédules hypothécaires ou d'autres droits de gage immobiliers contractuels.

2. La SICAV immobilière peut recourir à des crédits pour le compte d'un compartiment.

§ 14 Droits de gage sur immeubles

1. La SICAV immobilière peut grever les immeubles de droits de gage et remettre ces derniers en garantie.

2. Sous réserve de dispositions contraires dans les Fiches Signalétiques en annexe au présent règlement de placement, l'ensemble des immeubles ne peut toutefois être grevé en moyenne que jusqu'à concurrence d'un tiers de leur valeur vénale.

   Afin de préserver la liquidité de la SICAV immobilière, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de la valeur vénale, si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. Dans ce cas, la société d'audit doit prendre position concernant le respect de ces conditions selon l'art. 96 al. 1bis OPCC à l'occasion de la vérification de la SICAV immobilière.

C Restrictions de placement

§ 15 Répartition des risques et restrictions

1. Sous réserve de dispositions contraires dans les Fiches Signalétiques en annexe au présent règlement de placement pour les compartiments réservés aux investisseurs qualifiés, les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement. Les Fiches Signalétiques afférentes à chaque compartiment précisent la répartition des placements applicables au compartiment concerné.

2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.

3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25 % de la fortune du compartiment respectif.

4. La SICAV immobilière respecte en outre les restrictions de placement suivantes se référant à la fortune du compartiment :

   a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction : jusqu'à concurrence de 30% ;

   b) immeubles en droit de superficie : jusqu'à concurrence de 30% ;

   c) cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels : jusqu'à concurrence de 10% ;

   d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier : jusqu'à concurrence de 25% ;

   e) les placements visés aux let. a) et b) ne peuvent excéder ensemble 40% de la fortune de chaque compartiment concerné.

5. La Fiche Signalétique du compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income contient des dérogations aux dispositions qui précèdent.

IV Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat d'actions, experts chargés des estimations

§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations

1a) Chaque compartiment a une valeur nette d'inventaire propre par action ou pour chaque classe d'actions, pour autant que plusieurs classes d'actions soient émises.

1b) La valeur nette d'inventaire de chaque compartiment et la part des différentes classes (quotes-parts) est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable et lors de chaque émission d'actions, dans l'unité de compte spécifiée pour chaque compartiment en annexe.

2. La SICAV immobilière fait estimer par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant aux compartiments à la clôture de chaque exercice annuel ainsi que lors de l'émission d'actions. Pour ce faire, la SICAV immobilière mandate avec l'approbation de l'autorité de surveillance au moins deux personnes physiques ou une personne morale en qualité d'experts chargés des estimations. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans. La SICAV immobilière fait estimer au préalable les immeubles qu'elle souhaite acquérir ou vendre. Lors d'une vente, une nouvelle estimation n'est pas utile si l'estimation existante date de moins de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.

3. Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués au prix payé selon les cours du jour du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour déterminer la valeur vénale, la SICAV immobilière applique dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus par la pratique.

4. Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la SICAV immobilière peut les évaluer selon le ch. 3.

5. La valeur des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée au nouveau rendement du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se réfère en règle générale à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

6. Les avoirs bancaires sont évalués à hauteur du montant de la créance, majoré des intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

7. Les immeubles sont évalués pour la SICAV immobilière conformément à la directive actuelle de l'Asset Management Association Switzerland pour les fonds immobiliers.

8. L'évaluation des terrains non bâtis et des bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La direction de fonds fait évaluer les bâtiments en construction, qui sont déterminés à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable.

9. La valeur nette d'inventaire d'une classe d'actions résulte de la quote-part de la classe d'actions à la valeur vénale du compartiment concerné, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment attribués à la classe d'actions concernée, ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation éventuelle du compartiment respectif, attribués à la classe d'actions concernée

(impôts immobiliers et, le cas échéant, droits de mutation), divisée par le nombre d'actions en circulation au sein de la classe correspondante. Le résultat est arrondi à CHF 0.01.

10. Les quotes-parts de la valeur vénale de la fortune nette du compartiment concerné (fortune du compartiment, déduction faite de ses engagements) devant être attribuées aux différentes classes d'actions sont définies la première fois lors de la première émission de plusieurs classes d'actions (lorsque celles-ci sont émises simultanément) ou lors de la première émission d'une nouvelle classe d'actions, sur la base des montants revenant au compartiment respectif pour chaque classe d'actions du compartiment. La quote-part fait l'objet d'un nouveau calcul lors des événements suivants :

    a) lors de l'émission et du rachat d'actions ;

    b) à la date de référence des distributions, dans la mesure où (i) de telles distributions ne rapportent qu'à des classes d'actions distinctes (classes de distribution), (ii) les distributions aux différentes classes d'actions diffèrent en pourcentage de leur valeur nette d'inventaire respective ou (iii) divers frais ou commissions sont imputés sur les distributions des différentes classes d'actions en pourcentage de chaque distribution.

    c) lors du calcul de la valeur d'inventaire, dans le cadre de l'attribution d'engagements (y compris les frais et commissions dus ou échus) aux différentes classes d'actions, si les engagements des différentes classes d'actions diffèrent en pourcentage de leurs valeurs nettes d'inventaire respectives, à savoir si (i) des taux de commission différents sont appliqués aux différentes classes d'actions ou si (ii) des charges de coûts propres à chaque classe d'actions sont imputées ;

    d) lors du calcul de la valeur d'inventaire, dans le cadre de l'attribution des revenus ou des gains en capital aux différentes classes d'actions, dans la mesure où les revenus ou les gains en capital résultent d'opérations qui n'ont été effectuées que dans l'intérêt d'une classe d'actions ou dans l'intérêt de plusieurs classes d'actions mais pas en proportion de leur quote-part dans la fortune nette du compartiment concerné.

§ 17 Émission, rachat et échange d'actions ainsi que négoce

1. Des actions peuvent être émises en tout temps, mais uniquement par tranches. La SICAV immobilière doit proposer les nouvelles actions en priorité aux actionnaires existants.

    Au moment de la première émission, toutes les actions ont le même prix net d'émission calculé dans la monnaie de référence. Demeurent réservés les arrondis lors de l'émission de classes d'actions libellées dans des devises différentes, ainsi que les différences dues aux fluctuations des taux de change avant le jour de la première émission.

2. Les actionnaires peuvent demander le rachat et le remboursement de leurs actions en espèces pour la fin d'un exercice annuel moyennant un préavis de 12 mois.

    Lorsque des actions sont dénoncées en cours d'exercice, la SICAV immobilière peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que :

    a) l'actionnaire l'ait demandé par écrit dans le cadre de la demande de rachat ;

    b) tous les actionnaires ayant souhaité un remboursement anticipé puissent être satisfaits.

    Le remboursement ordinaire ainsi que le remboursement anticipé ont lieu dans un délai de 3 mois après la clôture de l'exercice annuel.

    De plus, la SICAV immobilière assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse des actions des compartiments. Le prospectus règle les détails.

3. Le prospectus règle les détails relatifs à l'échange d'actions en actions d'une autre classe d'un compartiment.

4. Le prix d'émission et de rachat des actions est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par action selon § 16. Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaires, honoraires, courtages conformes au marché, taxes, etc.) occasionnés en moyenne par un compartiment pour le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire.

   Lors du rachat, les frais accessoires, occasionnés en moyenne par un compartiment par la vente d'une partie des placements correspondant aux actions rachetées, sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Le taux alors appliqué figure, lors de l'émission d'actions, dans le prospectus d'émission et de cotation, et, lors du rachat d'actions, dans le décompte correspondant. Lors de l'émission et du rachat d'actions, une commission d'émission selon § 18 peut par ailleurs être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.

5. La SICAV immobilière peut suspendre à tout moment l'émission des actions et refuser des demandes de souscription ou d'échange d'actions.

6. Dans l'intérêt de l'ensemble des actionnaires, la SICAV immobilière peut, provisoirement et exceptionnellement, suspendre le rachat des actions :

   a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du compartiment concerné, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu ;

   b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente ;

   c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le compartiment concerné sont paralysées ;

   d) lorsqu'un nombre élevé d'actions sont rachetées et qu'en conséquence les intérêts des autres actionnaires peuvent être affectés de manière considérable.

7. La SICAV immobilière communique immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance ainsi que de manière appropriée aux actionnaires.

8. Tant que le remboursement des actions est différé pour les raisons énumérées sous ch. 6, let. a) à c), aucune émission d'actions ne peut avoir lieu.

9. L'émission ainsi que le rachat d'actions ont lieu en principe en espèces.

10. En cas de souscription, chaque actionnaire peut demander à apporter des placements au compartiment concerné à la place d'un versement en espèces ("apports en nature"). La demande doit être remise avec la souscription. La SICAV immobilière n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature.
    La SICAV immobilière décide seule des apports en nature et n'autorise de tels actes que si l'exécution des transactions est pleinement en accord avec la politique d'investissement du compartiment correspondant et si les intérêts des autres actionnaires ne s'en trouvent pas lésés.

    Les frais occasionnés par un apport en nature ne peuvent être imputés à la fortune du compartiment.

    La SICAV immobilière établit pour les apports en nature un rapport contenant des indications sur les différents placements transférés, la valeur boursière de ces placements à la date de référence de la transmission, le nombre des parts émises à titre de contrepartie et une éventuelle compensation des soldes en espèces. La banque dépositaire vérifie pour chaque apport en nature que la SICAV immobilière respecte le devoir de loyauté et que l'évaluation des placements transmis et des actions émises a été effectuée en se rapportant à la date de référence déterminante. La banque dépositaire fait immédiatement état de réserves ou de réclamations à la société d'audit.

    Les transactions par apport en nature doivent être mentionnées dans le rapport annuel.

V Rémunérations et frais accessoires

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge des actionnaires

1. Lors de l'émission d'actions, une commission d'émission en faveur des distributeurs ou autres mandataires en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement au maximum 3% de la valeur nette d'inventaire, peut être mise à la charge de l'actionnaire. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus et la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent à la date de ce règlement.

2. Lors du rachat d'actions, une commission de rachat en faveur du Compartiment Entrepreneur, de la Banque dépositaire et/ou distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement au maximum 2% de la valeur nette d'inventaire, peut être mise à la charge de l'actionnaire. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus et la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent à la date de ce règlement.

3. Lors de l'émission et du rachat d'actions, la SICAV immobilière perçoit en outre, en faveur du compartiment concerné, les frais accessoires occasionnés en moyenne par le compartiment par le placement du montant versé ou par la vente d'une partie des placements correspondant aux actions rachetées. Le taux alors appliqué figure dans le prospectus.

§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge des compartiments

1. Les commissions pour l'administration, la gestion et l'activité de distribution des compartiments s'élèvent au total à 0.95% maximum de la valeur nette d'inventaire du compartiment concerné et se décomposent de la manière suivante :

2. Pour la direction du compartiment et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et l'activité de distribution de chaque compartiment, la SICAV immobilière facture au compartiment une commission annuelle maximale de 0.77% de la valeur nette d'inventaire du compartiment concerné calculée à la fin de l'exercice comptable (commission de gestion). La commission est payée par avance à partir de la fortune du compartiment concerné par le débit de provisions, prélevées trimestriellement, au plus tard 30 jours après la fin de chaque trimestre civil. Ces provisions sont ajustées en fonction de la valeur nette d'inventaire du compartiment respectif, arrêtée sur la base des comptes annuels audités de la SICAV immobilière.

   Le taux effectivement appliqué de commission de gestion est publié dans les rapports annuel et semestriel.

   Outre la commission de gestion précitée, la SICAV immobilière a droit aux rémunérations en relation avec les activités suivantes, pour autant que ces activités ne soient pas exercées par des tiers :

   a) pour ses démarches lors de constructions, rénovations et transformations, la SICAV immobilière débite aux compartiments une commission de maximum 2% des coûts de construction ;

   b) pour ses démarches lors de l'achat et de la vente d'immeubles, la SICAV immobilière débite aux compartiments une indemnité de maximum 3% du prix d'achat ou de vente ;

   c) comme indemnité de gestion/administration des différents immeubles, la SICAV immobilière débite aux compartiments maximum 5% des recettes locatives brutes annuelles.

   Les frais, émoluments, taxes et impôts en lien avec la construction, la rénovation et la transformation de bâtiments (notamment les honoraires des planificateurs et des architectes, les émoluments pour les permis de construire et les frais de raccordement, les frais pour la concession de servitudes, etc.) sont directement ajoutés aux coûts de revient des placements immobiliers.

3. Pour l'administration de la SICAV immobilière, la SICAV immobilière facture à chaque compartiment une commission annuelle maximale de 0.18% de la valeur nette d'inventaire du compartiment concerné, perçue *pro rata temporis* lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire sur le

compartiment concerné et payable trimestriellement au plus tard 30 jours après la fin de chaque trimestre civil (commission de société de direction).

Le taux effectivement appliqué de commission d'administration est publié dans les rapports annuel et semestriel.

4. Pour la garde de la fortune de chaque compartiment, la prise en charge du trafic des paiements des compartiments et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans le § 4, la banque dépositaire impute au compartiment concerné une commission annuelle maximale de 0.05% de la valeur nette d'inventaire du compartiment calculée à la fin de l'exercice comptable (commission de banque dépositaire). La commission est payée par avance à partir de la fortune du compartiment concerné par le débit de provisions, prélevées trimestriellement, au plus tard 30 jours après la fin de chaque trimestre civil. Ces provisions sont ajustées en fonction de la valeur nette d'inventaire du compartiment respectif, arrêtée sur la base des comptes annuels audités de la SICAV immobilière.
Le taux effectivement appliqué de commission de banque dépositaire est publié dans les rapports annuel et semestriel.

5. Pour le versement du produit annuel aux actionnaires, la banque dépositaire impute aux compartiments une commission de 0.50% au maximum du montant brut distribué.

6. La SICAV immobilière ainsi que la direction de fonds et/ou la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement sur la fortune des compartiments des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du règlement de placement :

   a) Frais d'achat et de vente de placements, y compris les opérations de couverture notamment les courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques ;
   b) Taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de compartiments ;
   c) Emoluments annuels de l'autorité de surveillance ;
   d) Honoraires de la société d'audit pour l'audit et pour les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de compartiments ;
   e) Honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de compartiments, ainsi qu'avec la défense générale des intérêts de la SICAV immobilière, de ses compartiments et de ses investisseurs ;
   f) Frais de notaire et frais d'inscription au registre du commerce de titulaires d'une autorisation au sens de la législation sur les placements collectifs et les établissements financiers ainsi que les modifications correspondantes à cet égard ;
   g) Frais de publication de la valeur nette d'inventaire des compartiments ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs y compris les frais de traduction pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la SICAV immobilière ;
   h) Frais d'impression et de traduction de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels de la SICAV immobilière ;
   i) Frais occasionnés par l'éventuel enregistrement de la SICAV immobilière et des compartiments auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger ;
   j) Frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par la SICAV immobilière respectivement ses compartiments, y compris les honoraires de conseillers externes ;
   k) Frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom de la SICAV immobilière ou pris en licence par cette dernière ;
   l) Rémunération des membres du Conseil d'administration de la SICAV immobilière et les frais pour l'assurance responsabilité civile ;
   m) Tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la SICAV immobilière, la direction de fonds, le gestionnaire de fortune collective ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs ;
   n) Les frais d'enregistrement ou de renouvellement d'un "Legal Entity Identifier" auprès d'un bureau d'enregistrement en Suisse ou à l'étranger ;

o) Les frais et émoluments liés à la cotation de la SICAV immobilière ou du compartiment ;
p) les frais et émoluments liés à l'achat et à l'utilisation de données et de licences de données, pour autant qu'ils puissent être imputés à la SICAV immobilière et qu'ils ne constituent pas des frais de recherche ;
q) les frais et émolument liés à l'utilisation de labels indépendants et à l'examen effectué par ceux-ci.

Les frais mentionnés sous lettre a) ci-dessus et sous lettre A) ci-dessous sont directement ajoutés à la valeur de revient ou déduits de la valeur de vente.

La SICAV immobilière peut en outre imputer à la fortune des compartiments les frais accessoires suivants inhérents à l'exécution du règlement de placement, dans le cadre de l'art. 44 LPCC en lien avec les art. 62b et 37 al. 2bis OPCC :

A) Les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaire usuelles du marché, les honoraires de conseiller et d'avocats, les frais de notaire ainsi que les autres émoluments et les impôts ;
B) Les courtages usuels du marché payés à des tiers en relation avec la location initiale de biens immobiliers ;
C) Les coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers ;
D) Les frais liés aux immeubles, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public et les frais de prestations de service et de services d'infrastructure, dans la mesure où ils correspondant aux frais usuels du marché qui ne sont pas imputés à des tiers ;
E) les honoraires des experts indépendants chargés des estimations et d'autres experts éventuels mandatés pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs ;
F) les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts de la SICAV immobilière et de ses investisseurs ;
G) les salaires, prestations sociales et redevances de droit public pour les concierges et service de chauffage ;
H) les taxes et frais en relation avec une éventuelle cotation des compartiments de la SICAV immobilière en Suisse, y compris les frais du teneur de marché dans le cadre ou en dehors d'une cotation.

7. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration et à la direction des affaires, et au personnel, sont imputées sur la rémunération à laquelle la SICAV immobilière a droit en vertu du § 19.

8. La SICAV immobilière et ses mandataires peuvent, conformément aux dispositions énoncées dans le prospectus, verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution d'actions et octroyer des rabais dans le but de réduire les commissions et les coûts à la charge de l'investisseur et imputés aux compartiments.

9. La commission de gestion des fonds cibles, dans lesquels les investissements sont opérés, peut s'élever au maximum à 1% en tenant compte des éventuels rabais et rétrocessions. Le taux maximal de la commission de gestion des fonds cibles dans lesquels les investissements sont opérés doit être indiqué dans le rapport annuel en tenant compte des éventuels rabais et rétrocessions.

10. Si la SICAV immobilière acquiert des parts d'autres placements collectifs, qui sont gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte (« fonds cibles liés »), elle ne peut pas imputer aux compartiments les éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

VI Reddition des comptes et audit

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte de la SICAV immobilière, respectivement des compartiments, est le Franc suisse (CHF).

2. L'exercice comptable s'étend du 1er avril au 31 mars.

3. La SICAV immobilière publie un rapport annuel audité de la SICAV immobilière, respectivement des compartiments dans un délai de quatre mois à compter de la fin de l'exercice comptable.

4. La SICAV immobilière publie un rapport semestriel de la SICAV immobilière, respectivement des compartiments dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable.

5. Le droit à l'information de l'actionnaire selon les statuts demeure réservé.

§ 21 Audit

La société d'audit vérifie le respect par la SICAV immobilière des dispositions légales, statutaires et réglementaires ainsi que des règles de conduite de l'Asset Management Association Switzerland AMAS qui leur sont éventuellement applicables. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

VII Utilisation du résultat

§ 22 Utilisation du résultat

1. S'agissant des classes à distribution, le bénéfice net du compartiment concerné 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.

   La SICAV immobilière peut effectuer par ailleurs des distributions intermédiaires de revenu.

   Jusqu'à 30% du bénéfice net d'un compartiment peuvent être reportés à nouveau. Il peut être renoncé à une distribution et le rendement net peut être reporté à nouveau si le bénéfice net de l'exercice en cours et les bénéfices reportés d'exercices antérieurs, s'élèvent à moins de 1% de la fortune nette du compartiment concerné.

2. S'agissant des classes à thésaurisation, le bénéfice net du compartiment concerné est réinvesti annuellement par classe d'actions dans celles-ci, au plus tard dans les quatre mois après la clôture de l'exercice. Demeurent réservés d'éventuels impôts et taxes frappant le réinvestissement.
3. S'agissant des classes à distribution et à thésaurisation, les gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la SICAV immobilière ou être retenus pour être réinvestis.

VIII Publications de la SICAV immobilière

§ 23 Publications de la SICAV immobilière

1. Les organes de publication de la SICAV immobilière sont les médias imprimés ou les médias électroniques mentionnés dans le prospectus. Le changement d'un organe de publication doit être communiqué dans les organes de publication.

2. Sont notamment publiées dans les organes de publication: les modifications principales des statuts et du règlement de placement arrêtées par l'assemblée générale et approuvées par l'autorité de surveillance, en indiquant les adresses auprès desquelles il est possible d'obtenir gratuitement la teneur des modifications, la décision de changement de banque dépositaire, la création, la suppression ou le regroupement de classes d'actions ainsi que la liquidation de la SICAV immobilière ou des compartiments en fonction des dispositions de la législation sur les placements collectifs de capitaux. Les modifications exigées par la loi, qui ne touchent pas les droits des actionnaires ou qui sont de nature exclusivement formelle, peuvent être soustraites de l'obligation de publication, avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

3. Sous réserve d'exception prévue dans la Fiche Signalétique des compartiments pour investisseurs qualifiés, la SICAV immobilière publie les prix d'émission et de rachat ou la valeur nette d'inventaire

avec la mention “commissions non comprises“ de toutes les classes d'actions à chaque émission ou rachat d'actions sur le support imprimé ou électronique précisé dans le prospectus. Les prix doivent être publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées sont indiqués dans le prospectus.

4. Les statuts, le règlement de placement ainsi que le prospectus, la feuille d’information de base ou tout autre document équivalent à la date de ce règlement, les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être obtenus gratuitement auprès de la SICAV immobilière et de tous les distributeurs.

IX Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'approbation des actionnaires et en respectant les dispositions des statuts et les lois en vigueur, la SICAV immobilière peut regrouper des compartiments en transférant au moment du regroupement les valeurs patrimoniales et engagements du compartiment repris vers le compartiment repreneur. Les actionnaires du compartiment repris reçoivent des actions du compartiment repreneur d’une valeur correspondante. Sous réserve des dispositions légales applicables, le compartiment repris est dissout sans liquidation au moment du regroupement et les statuts ou le règlement de placement du compartiment repreneur s'appliquent aussi au compartiment repris.

2. Les compartiments ne peuvent être regroupés que si :

   a) les statuts le prévoient ;

   b) les compartiments correspondants concordent quant aux dispositions suivantes :
      - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements,
      - l'utilisation du bénéfice net et des gains en capitaux réalisés par l’aliénation d’avoirs et de droits ;
      - la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d’émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l’achat et la vente de placements (notamment courtages honoraires et taxes) qui peuvent être débités de la fortune du compartiment ou mis à la charge des actionnaires ;
      - les conditions de rachat ;
      - la durée du compartiment et les conditions de dissolution ;

   c) l'évaluation des fortunes des compartiments participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;

   d) il n'en résulte aucun frais ni pour les compartiments ni pour les actionnaires.

   Les dispositions du § 19, ch. 6 demeurent réservées.

3. S'il est prévisible que le regroupement prendra plus d'un jour, l'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des actions pour une durée déterminée.

4. Un mois au moins avant la publication prévue, les sociétés concernées présentent les modifications prévues des statuts et/ou du règlement de placement, ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Le plan de regroupement contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des compartiments participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds repreneur et le fonds repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les compartiments ou les sociétés, ainsi que la prise de position des sociétés d’audit de placements collectifs.

5. La société d’audit du compartiment repreneur vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la société et à l'autorité de surveillance.

6. La société du compartiment repris informe sans délai l'autorité de surveillance l'achèvement du regroupement, et les sociétés concernées publient l'exécution du regroupement, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport d'échange dans les organes de publication des fonds participants.

7. La société du compartiment repreneur mentionne le regroupement dans le rapport annuel suivant et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture révisé doit être établi pour le compartiment repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

8. Les dispositions précitées sont applicables sous réserve d'autres dispositions légales applicables.

§ 25 Durée de la SICAV immobilière ou des compartiments et dissolution

1. La SICAV immobilière est constituée pour une durée indéterminée.

2. La SICAV immobilière ou les compartiments peuvent être dissous par une décision des détenteurs des Actions Entrepreneur représentant au moins les deux tiers des Actions Entrepreneur émises.

3. La SICAV immobilière ou les compartiments peuvent être dissous par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'ils ne disposent pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande du conseil d'administration de la SICAV immobilière, d'une fortune nette de 5 millions de francs suisses (ou contre-valeur) au moins.

4. Si l'Actionnaire Entrepreneur a décidé la dissolution, la SICAV immobilière ou un compartiment peut être liquidé sans délai. Si l'autorité de surveillance a prononcé la dissolution de la SICAV immobilière ou d'un compartiment, ceux-ci doivent être liquidés sans délai dans le cadre des dispositions légales. Le versement du produit de la liquidation aux actionnaires est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de la liquidation peut être versé par tranches successives La SICAV immobilière doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

5. Après la décision de dissolution, la SICAV immobilière ou le compartiment concerné ne peut plus émettre ni racheter d'actions.

6. Les actionnaires ont droit à une part proportionnelle du produit de la liquidation. L'Actionnaire Entrepreneur est colloqué en deuxième rang. Le versement du bénéfice de liquidation aux actionnaires est confié à la banque dépositaire.

7. La SICAV immobilière informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans ses organes de publication.

X Modification du règlement de placement

§ 26 Modification du règlement de placement

1. L'assemblée générale des actionnaires de la SICAV immobilière ou du compartiment concerné est compétente selon l'art. 18 des statuts pour modifier le règlement de placement, dans la mesure où la modification n'est pas exigée par la loi, concerne les droits des actionnaires ou n'est pas de nature purement formelle.

2. Les modifications du règlement de placement qui ne concernent que certains compartiments individuels peuvent être opérées par la convocation des assemblées générales des actionnaires des compartiments concernés.

3. Les modifications du règlement de placement approuvées par l'autorité de surveillance sont publiées selon le § 23. Par le biais de la publication, la SICAV immobilière indique aux investisseurs les modifications du règlement de placement qui sont examinées et contrôlées sous l'angle de la conformité à la loi par la FINMA.

XI Responsabilité

§ 27 Responsabilité

Un compartiment répond exclusivement de ses propres engagements.

XII Droit applicable et for

§ 28 Droit applicable et for

1. La SICAV immobilière est soumise au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (« **LPCC** »), à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 (« **OPCC** ») ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014 (« **OPC-FINMA** ») et au code suisse des obligations.

   Tous les différends relatifs aux affaires de la SICAV seront portés devant les tribunaux ordinaires du siège de la SICAV immobilière. Demeurent réservées les voies de droit des actionnaires envers l'autorité de surveillance, selon la législation sur les placements collectifs.

2. Pour l'interprétation du règlement de placement, la version en français fait foi.

3. Le présent règlement de placement a été approuvé le 16 juillet 2026 par l'Assemblée générale ordinaire de la SICAV immobilière et le 20 juillet 2026 par l'autorité de surveillance.

4. Le présent règlement de placement, qui entre en vigueur le 23 juillet 2026, remplace le règlement du 1er janvier 2025.

5. Lors de l'approbation du règlement de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a al. 1 let. a à g OPCC et contrôle leur conformité à la loi.

Vernier, le 23 juillet 2026.

FICHE SIGNALETIQUE

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

Compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss

Les informations contenues dans cette Fiche Signalétique doivent être lues parallèlement avec le texte complet du règlement de placement de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV.

I Objectif et politique de placement

Objectif 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.

Le compartiment vise à constituer un portefeuille durable prenant en compte les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la gestion du fonds, de ses actifs et des parties prenantes.

Politique de placement

Afin d'atteindre l'objectif de placement, le compartiment investira sur l'ensemble du territoire suisse, tant dans des immeubles destinés à un usage résidentiel, mixte 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 investit tant dans des projets de construction ou immeubles neufs répondant aux dernières normes en termes de durabilité que dans des immeubles existants nécessitant des actions d'amélioration.

Le compartiment investit dans des immeubles et autres valeurs admises selon le règlement de placement.

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

a) les immeubles et accessoires

Par immeubles, on entend :

- les maisons d'habitation, dans le sens d'immeubles servant à des fins 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, et faire l'objet d'un permis de construire exécutoire. Les travaux de construction doivent pouvoir débuter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire.
- les immeubles en droit de superficie (y compris constructions et servitudes).

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

b) les parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que de sociétés ou de certificats d'investissement immobiliers, négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

   Si la SICAV immobilière acquiert des parts d'autres placements collectifs directement ou indirectement gérés par elle ou par une société à laquelle la SICAV immobilière est liée par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte (« fonds cibles liés »), elle ne peut pas imputer au compartiment les éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

c) les valeurs immobilières étrangères si leur valeur vénale peut être évaluée de manière suffisante.

d) les cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.

e) les 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 dans des créances contre de telles sociétés pour autant que le compartiment détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.

Les immeubles sont enregistrés au registre foncier au nom de la SICAV immobilière, avec une mention indiquant à quel compartiment ils appartiennent.

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 de rénovation 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 ne doit cependant pas dépasser la valeur vénale estimée.

Durabilité

Le Conseil d'Administration a mis en place une politique de durabilité pour le compartiment 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. La politique de durabilité est disponible sur la page durabilité du site Internet de la SICAV immobilière https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/durabilite. Cette politique de durabilité peut également être obtenue auprès du Gestionnaire, sur demande. Les principes de cette politique de durabilité s'appliquent à 100% des placements du fonds immobilier au sens de l'article 8, chiffre 2, lettres a et b du règlement de placement.

La politique de placement durable est mise en œuvre au moyen des approches durables **Intégration** et **Souci du climat**.

En appliquant ces approches d'investissement dans le cadre de sa politique d'investissement, la SICAV immobilière aligne, au-delà de ses objectifs financiers, ses objectifs de durabilité (alignement).

L'approche durable **Intégration**, suivie par le Gestionnaire, consiste à inclure systématiquement les questions de durabilité tout au long du processus décisionnel (analyse financière, décision de placement) et de gestion (acquisition de propriétés existantes, gestion opérationnelle, rénovation et démolition, planification et développement de projets de construction) sur la base de processus systématiques et de sources de recherche appropriées.

Concernant l'approche **Souci du climat**, la SICAV immobilière s'efforce de respecter l'objectif légal fixé par la Confédération, par exemple à arriver à zéro émission nette de CO2 à l'horizon 2050 au plus tard. La SICAV immobilière présente dans le prospectus un plan, à l'aide d'objectifs intermédiaires et d'une trajectoire de réduction, comment elle entend atteindre cet objectif. Les progrès dans la réalisation de l'objectif sont contrôlés régulièrement et publiés chaque année.

Les objectifs, la politique de durabilité, les approches durables, la stratégie, ainsi que les outils utilisés pour mesurer l'atteinte des objectifs et le *reporting* réalisé sont détaillés dans le prospectus de la SICAV immobilière.

II Profil de l'investisseur-type et profil de risque de ce compartiment

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.

III Devise de référence

Franc suisse

IV Type d'actions et Classes d'actions disponibles

Les classes d'actions suivantes existent pour ce compartiment :

- classe d'actions portant la dénomination « A-CHF » (classe à distribution), et
- classe d'actions portant la dénomination « B-CHF » (classe à thésaurisation).

Classe d'actions :	A-CHF	Numéro de valeur :	12423800
Type d'actions :	Actions au porteur	Code ISIN :	
		CH0124238004	

Cotation/négoce : Les actions A-CHF du compartiment sont cotées selon le Standard de la SIX Swiss Exchange (« **SIX** ») pour les placements collectifs de capitaux. L'Instance d'Admission de la SIX a approuvé la cotation sollicitée par la SICAV immobilière. La devise de négoce des actions A-CHF du compartiment Swiss est le Franc suisse.

V Emission et rachat d'actions

Voir § 17 du règlement de placement

VI Commissions et frais

Voir § 18 et 19 du règlement de placement

VII Montant d'investissement minimal

Une action

VIII Utilisation du résultat

Classe d'actions A-CHF : Distribution des revenus. Voir § 22.1 du règlement de placement.

FICHE SIGNALETIQUE

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

Compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

Les informations contenues dans cette Fiche Signalétique doivent être lues parallèlement avec le texte complet du règlement de placement de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV.

Le cercle des actionnaires du compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income est limité aux investisseurs qualifiés en vertu de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC en relation avec l'art. 4 al. 3 à 5 et l'art. 5 al. 1 LSFin.

Sur demande de la SICAV immobilière et en application de l'art. 10 al. 5 LPCC, la FINMA a soustrait le compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income à l'obligation :

- de détenir 10 immeubles dans les deux ans après le lancement conformément aux art. 67 al. 4 et 87 OPCC;
- d'avoir un pourcentage maximum de valeur vénale d'un immeuble de 25%, tel que détaillé ci-dessous (ch. I.);
- de grever l'ensemble des immeubles en moyenne que jusqu'à concurrence d'un tiers de leur valeur vénale. Aussi, en dérogation du § 14 ch. 2, l'ensemble des immeubles du compartiment ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur vénale pendant une période de quatre ans suivant le lancement du compartiment, respectivement jusqu'à concurrence de 40% de la valeur vénale la 5ème année suivant le lancement du compartiment. Le taux d'un tiers sera respecté après un délai de 5 ans dès le lancement du compartiment.

I Objectif et politique de placement / Restrictions de placement

Objectif de placement

L'objectif de placement du compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income consiste principalement à réaliser une croissance des revenus locatifs et de la valeur nette d'inventaire.

Le Compartiment investit principalement dans des valeurs immobilières commerciales en Suisse générant un rendement locatif initial et vise notamment à constituer un portefeuille durable en intégrant les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG ») dans la gestion du portefeuille immobilier, de ses actifs et des parties prenantes (principe de type intégration) au moyen des approches durables **Intégration** et **Souci du climat.**

Politique de placement

Afin de poursuivre l'objectif de placement indiqué ci-dessus, le compartiment investit dans des immeubles principalement commerciaux dans les grands centres urbains de Suisse et leurs agglomérations offrant des perspectives de rendement attractives. Les secteurs commerciaux principalement visés par le compartiment seront les bureaux modernes, la petite logistique et l'industrie légère, à savoir des immeubles ayant vocation à accueillir notamment des activités administratives, artisanales, commerciales, de stockage et de production industrielle légère et des actifs logistiques favorisant les flux liés aux nouvelles formes de distribution tels que e-commerce, livraison sur le dernier kilomètre ainsi que l'immobilier géré par un opérateur, tel que les résidences senior, les résidences étudiantes, le coworking, l'hôtellerie, la parahôtellerie et les actifs en lien avec l'éducation et la santé etc.

Sur une durée de 10 ans, le compartiment vise à offrir aux investisseurs :

- Une distribution pérenne issue de revenus locatifs sécurisés par des baux à long terme avec des locataires de qualité
- Une appréciation de la valeur nette d'inventaire cristallisée par la mise en valeur d'états locatifs et par des investissements à plus-value réalisés dans les immeubles

Le compartiment investit dans des immeubles et autres valeurs admises selon le règlement de placement.

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

a) les immeubles et accessoires

Par immeubles, on entend :

- les maisons d'habitation, dans le sens d'immeubles servant à des fins 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, et faire l'objet d'un permis de construire exécutoire. Les travaux de construction doivent pouvoir débuter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire.
- les immeubles en droit de superficie (y compris constructions et servitudes).

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

b) les parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que de sociétés ou de certificats d'investissement immobiliers, négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

Si la SICAV immobilière acquiert des parts d'autres placements collectifs directement ou indirectement gérés par elle ou par une société à laquelle la SICAV immobilière est liée par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte (« fonds cibles liés »), elle ne peut pas imputer au compartiment les éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

c) les cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.

d) les 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 dans des créances contre de telles sociétés pour autant que le compartiment détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.

Les immeubles sont enregistrés au registre foncier au nom de la SICAV immobilière, avec une mention indiquant à quel compartiment ils appartiennent.

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 de rénovation 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 ne doit cependant pas dépasser la valeur vénale estimée.

Restrictions de placement

En dérogation du § 15 ch. 2 et 3, les limites suivantes doivent être respectées au plus tard cinq ans après le lancement du compartiment :

- Les placements doivent être répartis sur au moins trois immeubles dans les deux ans, cinq immeubles au minimum dans les 3 ans et sur dix immeubles au minimum dans les 5 ans après le lancement. Les

groupes d'immeubles selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble ;
- la valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 40% de la fortune du compartiment 3 ans après le lancement et 25 % de la fortune du compartiment au plus tard 5 ans après le lancement.

Durabilité

Le Conseil d'Administration a mis en place une politique de durabilité pour le compartiment 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. La politique de durabilité est disponible sur la page durabilité du site Internet de la SICAV Immobilière https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-commercial-income/durabilite. Cette politique de durabilité peut également être obtenue auprès du Gestionnaire, sur demande. Les principes de cette politique de durabilité s'appliquent à 100% des placements du fonds immobilier au sens de l'article 8, chiffre 2, lettres a et b du règlement de placement.

La politique de placement durable est mise en œuvre au moyen des approches durables **Intégration** et **Souci du climat**.

En appliquant ces approches d'investissement dans le cadre de sa politique d'investissement, la SICAV immobilière aligne, au-delà de ses objectifs financiers, ses objectifs de durabilité (alignement).

L'approche durable **Intégration**, suivie par le Gestionnaire, consiste à inclure systématiquement les questions de durabilité tout au long du processus décisionnel (analyse financière, décision de placement) et de gestion (acquisition de propriétés existantes, gestion opérationnelle, rénovation et démolition, planification et développement de projets de construction) sur la base de processus systématiques et de sources de recherche appropriées.

Concernant l'approche **Souci du climat**, la SICAV immobilière s'efforce de respecter l'objectif légal fixé par la Confédération, par exemple à arriver à zéro émission nette de CO2 à l'horizon 2050 au plus tard. La SICAV immobilière présente dans le prospectus un plan, à l'aide d'objectifs intermédiaires et d'une trajectoire de réduction, comment elle entend atteindre cet objectif. Les progrès dans la réalisation de l'objectif sont contrôlés régulièrement et publiés chaque année.

Les objectifs, la politique de durabilité, les approches durables, la stratégie, ainsi que les outils utilisés pour mesurer l'atteinte des objectifs et le *reporting* réalisé sont détaillés dans le prospectus de la SICAV immobilière.

II Profil de l'actionnaire-type et profil de risque de ce compartiment

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 prix des actions du compartiment et ne sont pas tributaires de la réalisation du placement.

III Devise de référence

Franc suisse

IV Type d'actions et Classes d'actions disponibles

Les classes d'actions suivantes existent pour ce compartiment :

- Classe d'actions portant la dénomination « A-CHF » (classe à distribution).

Classe d'actions :	A-CHF	Numéro de valeur :	133287081
Type d'actions :	Actions au porteur	Code ISIN :	CH1332870810

Négoce : Les actions A-CHF du compartiment sont négociées hors bourse. Les détails sont indiqués dans le prospectus.

V Emission et rachat d'actions

Voir § 17 du règlement de placement

VI Commissions et frais

Voir § 18 et 19 du règlement de placement

VII Montant d'investissement minimal

Une action

VIII Utilisation du résultat

Classe d'actions A-CHF : Distribution des revenus. Voir § 22.1 du règlement de placement.

IX Premier exercice comptable

Le premier exercice comptable du compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income s'étend du lancement du compartiment au 31 mars 2025.

2ème partie: Règlement de placement *1*

I Bases **3**

§ 1 Raison sociale et siège de la société, de la banque dépositaire, de la direction de fonds et du gestionnaire de fortune 3

II Informations générales **3**

§ 2 Relations juridiques 3
§ 3 Tâches et compétences de la SICAV immobilière 3
§ 4 Banque dépositaire 4
§ 5 Actions et classes d'actions 6
§ 6 Cercle des actionnaires 6

III Directives régissant la politique de placement **6**

A Principes de placement 6
§ 7 Respect des directives de placement 6
§ 8 Politique de placement 7
§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme 8

B Techniques et instruments de placement **8**

§ 10 Prêt de valeurs mobilières 8
§ 11 Opérations de mise ou de prise en pension 8
§ 12 Instruments financiers dérivés 8
§ 13 Emprunts et octroi de crédits 9
§ 14 Droits de gage sur immeubles 9

C Restrictions de placement **9**

§ 15 Répartition des risques et restrictions 9

IV Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat d'actions, experts chargés des estimations **10**

§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations 10
§ 17 Émission, rachat et échange d'actions ainsi que négoce 11

V Rémunérations et frais accessoires **13**

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge des actionnaires 13
§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge des compartiments 13

VI Reddition des comptes et audit **15**

§ 20 Reddition des comptes 15
§ 21 Audit 16

VII Utilisation du résultat **16**

§ 22 Utilisation du résultat 16

VIII Publications de la SICAV immobilière **16**

§ 23 Publications de la SICAV immobilière 16

IX Restructuration et dissolution **17**

§ 24 Regroupement 17
§ 25 Durée de la SICAV immobilière ou des compartiments et dissolution 18

X Modification du règlement de placement **18**

§ 26 Modification du règlement de placement 18

XI Responsabilité **19**

§ 27 Responsabilité 19

XII Droit applicable et for **19**

§ 28 Droit applicable et for 19

FICHE SIGNALETIQUE ***20***

I Objectif et politique de placement **20**

II Profil de l'investisseur-type et profil de risque de ce compartiment **21**

III Devise de référence 22
IV Type d'actions et Classes d'actions disponibles 22
V Emission et rachat d'actions 22
VI Commissions et frais 22
VII Montant d'investissement minimal 22
VIII Utilisation du résultat 22
FICHE SIGNALETIQUE ***..... 23***
I Objectif et politique de placement / Restrictions de placement 23
II Profil de l'actionnaire-type et profil de risque de ce compartiment 25
III Devise de référence 25
IV Type d'actions et Classes d'actions disponibles 25
V Emission et rachat d'actions 26
VI Commissions et frais 26
VII Montant d'investissement minimal 26
VIII Utilisation du résultat 26
IX Premier exercice comptable 26