

Edmond de Rothschild Real Estate Sicav – SWISS

Septembre 2025

Vitrophanie, salons de la banque, Genève

Stratégie

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss (ou «le compartiment») investit dans l'immobilier sur l'ensemble du territoire suisse. Le compartiment focalise sa stratégie d'investissement sur la génération d'un rendement locatif stable sur ses immeubles, avec des démarches complémentaires de création de valeur sur des actifs en construction, rénovation ou repositionnement. Pour mettre en œuvre cette stratégie, l'allocation sectorielle cible du compartiment se décompose en deux tiers d'immeubles résidentiels assurant la récurrence et la stabilité des revenus et un tiers d'immeubles commerciaux (bureaux et artisanal) pour dynamiser les résultats. Au niveau géographique, environ trois quarts des immeubles sont concentrés sur l'arc lémanique et le solde dans les centres urbains dynamiques du reste de la Suisse. Le portefeuille est principalement composé d'actifs de CHF 10 à 60 millions.

Performances boursières au 30.09.2025

COURS DE BOURSE (CHF)	165,8	AGIO	39,1%
CAPITALISATION BOURSIÈRE (MIOS CHF)	3 190,9	AGIO DE L'INDICE	38,2%
VOLUME TRAITÉ SUR 3 MOIS (MIOS CHF)	136,8	PONDÉRATION DE L'INDICE DE RÉFÉRENCE	4,3%
VOLATILITÉ 12 MOIS	9,0%	RATIO DE SHARPE (RISK-FREE 0.50%)	1,65

Performances (dividende réinvesti)

	2021	2022	2023	2024	2025*	Depuis la création**
ERRES SWISS	12,27%	-15,66%	3,34%	22,47%	9,03%	174,14%
INDICE SWIIT	7,32%	-15,17%	5,03%	17,59%	5,27%	118,88%

* du 31.12.2024 au 30.09.2025 ** du 16.03.2011 au 30.09.2025



EDMOND
DE ROTHSCHILD

Chiffres clés du rapport annuel au 31.03.2025

FORTUNE TOTALE	3 025 346 664	RENDEMENT DE PLACEMENT (6 MOIS)	3,70%
FORTUNE NETTE	1 979 980 066	QUOTE-PART DE PERTE SUR LOYER	1,98%
VNI / ACTION	123,46	TAUX D'ENDETTEMENT	31,22%
MARGE EBIT	72,34%	TER REF (GAV)	0,61%
DISTRIBUTION (JUILLET 2025)	CHF 3,80	TER REF (MV)	0,72%
COEF. DE DISTRIBUTION	80,35%		

Évolution du cours de bourse sur 12 mois



Commentaire du gérant

Succès de l'augmentation de capital

Entre le 21 juillet et le 31 juillet 2025, l'augmentation de capital proposée aux investisseurs d'Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss a été intégralement souscrite.

L'émission des 3'207'608 nouvelles actions a permis de lever CHF 398.7 millions. Le nombre de nouvelles actions en circulation s'élève désormais à 19'245'651. La libération et la cotation des nouvelles actions auront lieu le 8 août 2025.

Pour rappel, l'objectif de cette augmentation de capital est :

- Le financement de la fin de la construction de 3 projets neufs à Lausanne, Genève et Thônex pour un montant de MCHF 28.0;
- La réalisation de 4 projets de rénovation/densification à Genève pour un montant de MCHF 30.0;
- Le paiement à terme de 10 acquisitions résidentielles déjà signées à Genève x3, Vernier, Thônex, Bernex, Lausanne x2 et Peseux x2 pour un montant de MCHF 118.0;
- L'acquisition d'un portefeuille sous exclusivité pour MCHF 290.0;
- La réduction du ratio d'endettement afin de l'inscrire durablement dans la cible de 28% de moyenne sur un exercice.

Présentation

Place Casa-Bamba 1-3 à Vernier (GE)

Un immeuble de bureaux neuf, de grande envergure et à l'architecture emblématique, a été intégré le 01.09.2025 au portefeuille d'Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – SWISS. Cette acquisition a eu lieu à la suite de l'augmentation de capital réussie début août de CHF 398.7 millions.

Construit selon les standards les plus élevés, l'immeuble allie prestations haut de gamme, matériaux de qualité supérieure et haute performance énergétique, attestée par le label THPE (Très Haute Performance Énergétique). Il est chauffé via le réseau de chauffage à distance innovant GeniLac, en cohérence avec les objectifs environnementaux du fonds.

Le bâtiment compte 7 étages sur un rez-de-chaussée commercial, une terrasse panoramique au 5ème étage et offre environ 17'000 m² de bureaux lumineux et flexibles. Avec ses façades vitrées développées en triangulation, sa structure en acier et son atrium central, il incarne une architecture élégante, fonctionnelle et moderne.

L'actif est actuellement loué à quatre locataires de premier ordre, dont deux banques, Edmond de Rothschild (Suisse) S.A. et Raiffeisen Villes et Vignobles Genevois, représentant près de 80 % des revenus. Il dégage un état locatif annuel d'environ 8 millions de francs suisses, avec une durée résiduelle moyenne des baux (WAULT) de 18 ans, gage d'une grande visibilité sur les flux locatifs futurs.

La valeur de marché du bien est estimée à environ 180 millions de francs suisses. Les fonds investis dans cet actif de premier plan offrent une rentabilité nette de 3.50 % à l'acquisition pour atteindre environ 4.25 % de rendement net stabilisé après activation de tous les échelons de hausses, reflétant l'attractivité de cette opération à long terme.



Place Casa-Bamba 1-3 à Vernier (GE)



Principales caractéristiques

STRUCTURE	SICAV
NOM DE LA SICAV	Edmond de Rothschild Real Estate
NOM DU COMPARTIMENT	Edmond de Rothschild Real Estate – Swiss
DOMICILE DE LA SICAV	Suisse
CLASSE D'ACTIFS	Immobilier direct en Suisse
MONNAIE	CHF
DATE DE LANCEMENT	16.03.2011
FIN DE L'EXERCICE	31 mars
CALCUL DE VNI	Semestriel
ACHAT / VENTE D' ACTIONS	Négoce à la bourse (SIX Swiss Exchange)
LIQUIDITÉ	Journalière en bourse
ISIN	CH0124238004
TELEKURS	12423800
TICKER	ERRES
INDICE DE RÉFÉRENCE	SXI Real Estate Funds Broad (TR)
CATÉGORIE D' ACTIONS	A (distribution)
DISTRIBUTION	Annuelle
GESTIONNAIRE	Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA
SOCIÉTÉ DE DIRECTION	Solutions & Funds SA
BANQUE DÉPOSITAIRE	Banque Cantonale Vaudoise
RÉVISEUR	PricewaterhouseCoopers SA
ORGANES DE PUBLICATION	La FOSC
AVANTAGES FISCAUX	Exonération partielle
VALEUR FISCALE / ACTION (31.12.2024)	CHF 37.54

Disclaimer

Ce document à caractère publicitaire a été élaboré par Edmond de Rothschild Real Estate SICAV (la «SICAV»), Genève, une société d'investissement à capital variable à gestion externe de droit suisse de la catégorie «fonds immobiliers» au sens de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). La SICAV a délégué son administration, sa gestion et sa distribution à Solutions & Funds SA, Morges, en tant que direction de fonds. La direction de fonds a délégué la gestion en investissement de la SICAV ainsi que la distribution exclusive avec pouvoir de sous-distribution des actions de la SICAV à Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA à Genève. Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA a sous-délégué la distribution notamment à Edmond de Rothschild (Suisse) SA. La Banque Cantonale Vaudoise, à Lausanne, agit en tant que banque dépositaire de la SICAV. Les souscriptions ne sont valables que sur la base du prospectus en vigueur avec règlement de placement et statuts intégrés, du Document d'information clé et du dernier rapport annuel (ou, le cas échéant, semestriel si celui-ci est plus récent). Ces documents sont disponibles gratuitement au siège de la SICAV, Edmond de Rothschild (Suisse) SA, rue de Hesse 18, 1204 Genève, ainsi qu'auprès de Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges, et d'éventuels sous-distributeur. Les informations contenues dans ce document ont un but exclusivement informatif. Elles ne constituent ni un conseil en placement ni une recommandation d'effectuer ou de liquider un investissement ou d'effectuer toutes autres transactions en relation avec la SICAV. Ces informations ne constituent pas non plus un appel au public ou une offre ou une invitation à souscrire à des actions de la SICAV. La SICAV, Solutions & Funds SA, Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA et Edmond de Rothschild (Suisse) SA ne fournissent aucune garantie quant à l'exactitude et l'exhaustivité du présent document et déclinent toute responsabilité pour les pertes qui pourraient résulter de l'utilisation de ces informations. Le présent document reflète les opinions de la SICAV. Il est recommandé d'examiner avec un conseiller financier indépendant le contenu des informations fournies dans ce document afin que chaque investisseur puisse s'assurer de leur adéquation avec sa situation personnelle, compte tenu de ses objectifs d'investissement, de son profil de risque, de sa situation personnelle et financière, réglementaire et fiscale. Tout placement comporte des risques, en particulier des risques de fluctuation des valeurs et des rendements. Les performances historiques et les scénarios de marché financier ne constituent aucune garantie de résultats courants ou futurs. Les éventuelles données de performance mentionnées dans le présent document ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des actions de la SICAV. La reproduction intégrale ou partielle du présent document, sans l'accord écrit préalable de la SICAV, est interdite. Pour chaque compartiment, l'objectif de placement consiste principalement à préserver la substance du capital investi à long terme et à distribuer des revenus appropriés. Le Conseil d'administration de la SICAV immobilière et le Gestionnaire en investissement veilleront à poursuivre, dans la mesure du possible, la stratégie de placement spécifique établie pour chaque compartiment sur la base des Fiches Signalétiques afférentes au règlement de placement. Il est toutefois précisé que la réalisation des stratégies peut être sujette à des contraintes et procédures réglementaires et légales, telles que le régime d'autorisation en Suisse pour toute acquisition d'immeuble destiné à un usage résidentiel. Aucune assurance ne peut être donnée par la SICAV immobilière, son Conseil d'administration, la Direction de fonds et le Gestionnaire en investissement quant à la confirmation par les autorités cantonales et/ou fédérales compétentes du non-assujettissement des immeubles à usage résidentiel dont l'acquisition serait envisagée par la SICAV immobilière. Ce document ne s'adresse pas aux personnes soumises à une législation leur interdisant l'accès du fait de leur nationalité, de leur statut ou de leur domicile. En particulier, la SICAV n'a pas déposé et ne déposera pas aux États-Unis, auprès de la Securities and Exchange Commission, une demande d'autorisation d'offre ou de vente au public de ses actions aux termes du «Securities Act of 1933». La SICAV n'est pas et ne sera pas enregistrée aux termes du «Investment Company Act of 1940» tel que modifié. Ce document ne peut pas être distribué et les actions de la SICAV ne peuvent pas être offertes aux États-Unis d'Amérique ou dans l'un quelconque de ses territoires ou l'une quelconque de ses possessions ou régions soumises à sa juridiction.

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV - 18, rue de Hesse - CH-1204 Genève - edr-realestatesicav.ch