

# Edmond de Rothschild Real Estate Sicav – Commercial Income

Décembre 2025

Vitrophanie, salons de la banque, Genève

## Stratégie

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 d'exclusion consistant notamment en la mise en place de critères concernant l'admission des locataires. Les secteurs principaux visés sont les bureaux modernes, l'industrie légère et la petite logistique, ainsi que la santé, l'hôtellerie, les résidences opérées ou autres secteurs gérés. La taille moyenne cible des objets est de 10 MCHF. Le levier maximal autorisé est de 50% dans les 3 premières années, 40% la 4ème année, puis réduit à 33.33%.

## Performances au 31.12.2025

COURS HORS BOURSE (CHF)	107,00	VOLATILITÉ 12 MOIS	N/A
CAPITALISATION (MIO\$ CHF)	172,89	AGIO	1,8%
VOLUME TRAITÉ SUR 3 MOIS	N/A	AGIO INDICE	42,0%

## Performances (dividende réinvesti)

	2024*	2025	Depuis la création**
ERRES - Commercial Income	3,96%	3,71%	7,82%
Indice SWIIT	11,29%	10,62%	23,11%

\*du 05.07.2024 au 31.12.2024 \*\*du 05.07.2024 au 31.12.2025



EDMOND  
DE ROTHSCHILD

## Chiffres clés du rapport semestriel au 30.09.2025

FORTUNE TOTALE	202 624 412	RENDEMENT DE PLACEMENT (6 MOIS)	2,68%
FORTUNE NETTE	113 270 680	QUOTE-PART DE PERTE SUR LOYER	2,04%
VNI/ACTION	105,15	TAUX D'ENDETTEMENT	42,82%
MARGE EBIT	88,09%	TER REF (GAV)	0,70%
DISTRIBUTION	1,87	TER REF (MV)	1,00%
COEFFICIENT DE DISTRIBUTION	99,61%		

### Évolution du cours hors bourse



### Commentaire du gérant

#### Résultats semestriels au 30.09.2025

Les résultats semestriels d'ERRES-Commercial Income au 30 septembre 2025 font état du déploiement réussi des fonds levés en juillet 2024 et mars 2025, dépassant les objectifs de lancement et confirmant les ambitions de distribution d'au moins CHF 4.50/action pour l'exercice 2025/26.

- Lancement du fonds en juillet 2024 avec une première levée de CHF 54.4 millions de fonds propres puis augmentation de capital de CHF 56.5 millions entièrement souscrite début mars 2025
- Acquisitions de 8 immeubles commerciaux dans les cantons de Vaud, Genève, Valais, Zürich et Lucerne pour une valeur vénale de CHF 192.4 millions
- Rendements du portefeuille et conditions de financement plus favorables que le business plan présenté lors du lancement permettant de confirmer la distribution cible de CHF 4.50/action pour le premier exercice complet en 2025/26
- Troisième levée de fonds réussie en novembre 2025 pour CHF 58.0 millions, permettant de continuer le développement et la diversification du compartiment en ligne avec la stratégie et les objectifs fixés

# Présentation d'un actif immobilier

## Avenue de Châtelaine 60-62-64 à Vernier (GE)

Acquis en décembre 2025, cet actif commercial est très bien situé sur la rive droite de Genève, à proximité d'axes routiers importants ainsi que de l'autoroute. Il développe 2'375 m<sup>2</sup> de surfaces brutes locatives réparties sur trois bâtiments. L'immeuble est entièrement loué à un monolocataire avec un bail à long (WAULT de >15 ans). Le locataire est une clinique privée dédiée à la réadaptation à la suite de soins aigus. Pour la réadaptation de ses patients, la clinique bénéficie d'un espace de rééducation, d'une balnéo et d'un restaurant. L'ancien propriétaire et le locataire ont récemment terminés des travaux d'amélioration énergétique et de confort ainsi qu'une mise aux normes des installations techniques.

Cet immeuble offre une rentabilité brute de 4.8% sur un prix d'acquisition de CHF 26.3 millions avec de faibles charges au vu du bail Swiss Double Net.





## Principales caractéristiques

<b>STRUCTURE</b>	SICAV
<b>NOM DE LA SICAV</b>	Edmond de Rothschild Real Estate
<b>NOM DU COMPARTIMENT</b>	Edmond de Rothschild Real Estate - Commercial Income
<b>DOMICILE DE LA SICAV</b>	Suisse
<b>CLASSE D'ACTIFS</b>	Immobilier direct en Suisse
<b>MONNAIE</b>	CHF
<b>DATE DE LANCEMENT</b>	05.07.2024
<b>FIN DE L'EXERCICE</b>	31 mars
<b>CALCUL DE VNI</b>	Semestriel
<b>ACHAT / VENTE D'ACTIONS</b>	Négoce hors bourse (OTC) via la BCV
<b>LIQUIDITÉ</b>	Annuelle via la direction de fonds + marché hors bourse
<b>ISIN</b>	CH1332870810
<b>TELEKURS</b>	133287081
<b>TICKER</b>	ERRESCI SW Equity
<b>INDICE DE RÉFÉRENCE</b>	N/A
<b>CATÉGORIE D'ACTIONS</b>	A (distribution)
<b>DISTRIBUTION</b>	Annuelle
<b>GESTIONNAIRE</b>	Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA
<b>SOCIÉTÉ DE DIRECTION</b>	Solutions & Funds SA
<b>BANQUE DÉPOSITAIRE</b>	Banque Cantonale Vaudoise
<b>RÉVISEUR</b>	PricewaterhouseCoopers SA
<b>ORGANES DE PUBLICATION</b>	La FOSC
<b>AVANTAGES FISCAUX</b>	Non
<b>VALEUR FISCALE PAR ACTION (31.12.2025)</b>	CHF 105.15

### 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. La Banque Cantonale Vaudoise, à Lausanne, agit en tant que banque dépositaire de la SICAV. Le cercle des investisseurs autorisés du compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Commercial Income (« le Compartiment Commercial Income ») se limite aux dénommés « investisseurs qualifiés ». Les documents de la SICAV renseignent sur ces restrictions ainsi que, le cas échéant, sur d'autres restrictions du cercle des investisseurs. Ainsi, les informations présentées sur ce document s'adressent exclusivement aux investisseurs domiciliés en Suisse et considérés comme des investisseurs qualifiés ou institutionnels au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). Les souscriptions ne sont valables que sur la base du prospectus en vigueur avec règlement de placement et statuts intégrés 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'à Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges, et d'éventuels sous-distributeurs. Les informations contenues dans ce document ont un but exclusivement informatif. Elles ne constituent ni un conseil en placement ni une recommandation d'effectuer ou de liquider un investissement ou d'effectuer toutes autres transactions en relation avec la SICAV. Ces informations ne constituent pas non plus un appel au public ou une offre ou une invitation à souscrire à des actions de la SICAV. La SICAV, 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. 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](http://edr-realestatesicav.ch)