

# Edmond de Rothschild Real Estate Sicav – SWISS

2026

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 31.12.2025

COURS DE BOURSE (CHF)	176,0	AGIO	43,6%
CAPITALISATION BOURSIÈRE (MIO\$ CHF)	3 387,2	AGIO DE L'INDICE	37,4%
VOLUME TRAITÉ SUR 3 MOIS (MIO\$ CHF)	134,2	PONDÉRATION DE L'INDICE DE RÉFÉRENCE	4,2%
VOLATILITÉ 12 MOIS	12,5%	RATIO DE SHARPE (RISK-FREE 0.50%)	1,88

## Performances (dividende réinvesti)

	2021	2022	2023	2024	2025*	Depuis la création**
ERRES SWISS	12,27%	-15,66%	3,34%	22,47%	15,71%	190,94%
INDICE SWIIT	7,32%	-15,17%	5,03%	17,59%	10,62%	130,00%

\*du 31.12.2024 au 31.12.2025 \*\*du 16.03.2011 au 31.12.2025



EDMOND  
DE ROTHSCHILD

## Chiffres clés du rapport semestriel au 30.09.2025

FORTUNE TOTALE	3 377 434 857	RENDEMENT DE PLACEMENT (6 MOIS)	1,65%
FORTUNE NETTE	2 341 106 692	QUOTE-PART DE PERTE SUR LOYER	2,37%
VNI / ACTION	121,64	TAUX D'ENDETTEMENT	27,33%
MARGE EBIT	74,33%	TER REF (GAV)	0,61%
DISTRIBUTION / ACTION (JUILLET 2025)	3,80	TER REF (MV)	0,68%
COEF. DE DISTRIBUTION	80,35%		

## Évolution du cours de bourse sur 12 mois



## Commentaire du gérant

### Résultats semestriels au 30.09.2025

Les résultats semestriels d'ERRES-Swiss au 30 septembre 2025 se révèlent particulièrement prometteurs.

- Revenu net couru de CHF 1.70/action après 6 mois tiré par une croissance des états locatifs de 15.8% (y.c. acquisitions et livraisons de projets), un taux de perte sur loyers bas de 2.37% et une bonne maîtrise des charges.
- Livraison de trois projets de construction neufs à Genève, Thônex et Lausanne et démarrage de trois nouveaux projets de densification à Genève.
- Augmentation de capital entièrement souscrite de CHF 398.7 millions en août 2025 reflétant la forte demande des investisseurs.
- Déploiement des fonds levés dans des actifs offrant d'excellentes localisations, rentabilités et profils énergétiques.
- Augmentation en cours de la durée moyenne des dettes afin de sécuriser des conditions de financement attractives sur le long terme (> 5 ans).
- Obtention de 5 étoiles (90 points) pour la seconde participation au benchmarking GRESB sur les immeubles existants en portefeuille.
- Excellente performance boursière de +9.03% sur les 9 premiers mois de 2025, soit une surperformance de près de 4 points de pourcentage par rapport à l'indice de référence SXI Real Estate Funds Broad TR.
- Confirmation des objectifs de distribution pour l'exercice 2025/26 avec un dividende d'au moins CHF 3.80/action.

## Présentation d'un actif

### **Route de la Corniche 15-17-19-21 et avenue Valmont 44-46 «Biopôle F1» à Lausanne (VD)**

Sur le site du Biopôle à Lausanne (VD), trois immeubles certifiés Minergie P totalisant près de 20'000 m<sup>2</sup> de surfaces dédiées aux sciences de la vie ont été livrés fin avril 2025 avec une fin des aménagements et entrée des trois premiers locataires en août 2025. Seules 18% des surfaces sont encore en cours de commercialisation. Concernant les surfaces louées, la durée résiduelle moyenne des baux (WAULT) s'élève à 13.5 ans. Au 30.09.2025, la valorisation des immeubles se montait à CHF 93 millions, en ligne avec le prix de revient. Ils génèrent des revenus locatifs nets de la rente de droit de superficie d'env. CHF 5.3 millions, représentant un rendement brut de 5.80% sur le total des investissements réalisés.



Route de la Corniche 15-17-19-21 et avenue Valmont 44-46 «Biopôle F1» à Lausanne (VD)



## 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 - Swiss
<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>	16.03.2011
<b>FIN DE L'EXERCICE</b>	31 mars
<b>CALCUL DE VNI</b>	Semestriel
<b>ACHAT / VENTE D'ACTIONS</b>	Négoce à la bourse (SIX Swiss Exchange)
<b>LIQUIDITÉ</b>	Journalière en bourse
<b>ISIN</b>	CHO124238004
<b>TELEKURS</b>	12423800
<b>TICKER</b>	ERRES
<b>INDICE DE RÉFÉRENCE</b>	SXI Real Estate Funds Broad (TR)
<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>	Exonération partielle
<b>VALEUR FISCALE / ACTION (31.12.2025)</b>	CHF 47.88

### 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'àuprès de 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'exhaustivité et l'exhaustivité du présent document et déclinent toute responsabilité pour les parties 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.