

Edmond de Rothschild Real Estate Sicav – SWISS

Juin 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 30.06.2026

Cours de bourse (CHF)	169,8	Agio	35,3%
Capitalisation boursière (mios CHF)	3 267,9	Agio de l'indice	39,3%
Volume traité sur 3 mois (mios CHF)	104,4	Pondération dans l'indice de référence	3,9%
Volatilité 12 mois	15,0%	Ratio de sharpe (risk-free 0.50%)	0,62

Performances (dividende réinvesti)

	2022	2023	2024	2025	2026*	Depuis la création**
ERRES SWISS	-15,66%	3,34%	22,47%	15,71%	-3,52%	180,70%
INDICE SWIIT	-15,17%	5,03%	17,59%	10,62%	0,84%	131,93%

*du 31.12.2025 au 30.06.2026 **du 16.03.2011 au 30.06.2026

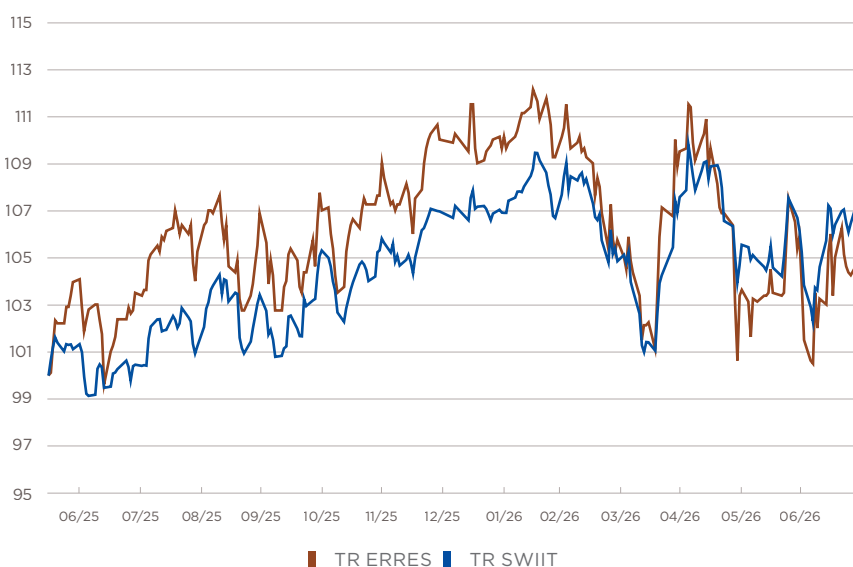


EDMOND
DE ROTHSCHILD

Chiffres clés du rapport annuel au 31.03.2026

Fortune totale	3 641 999 403	Rendement de placement	6,10%
Fortune nette	2 443 464 513	Quote-part de perte sur loyer	2,52%
VNI / action	126,96	Taux d'endettement	29,19%
Marge EBIT	71,82%	TER REF (GAV)	0,61%
Distribution / action (07.2026)	3,80	TER REF (MV)	0,65%
Coef. de distribution	86,70%		

Évolution du cours de bourse sur 12 mois



Commentaire du Gérant

ERRES-SW enregistre une forte progression de ses résultats en 2025/26, portée par la croissance des revenus locatifs, une gestion active du portefeuille et un environnement de marché graduellement plus favorable.

Le résultat réalisé progresse de 19.5% à CHF 75.9 millions (CHF 3.94/action), tandis que le résultat total atteint CHF 141.5 millions (CHF 7.35/action), soutenu par la réévaluation du portefeuille et les créations de valeur générées au cours de l'exercice.

Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 16 juillet 2026, une distribution stable de CHF 3.80/action est proposée (taux de distribution : 86.7%).

Les principaux faits marquants de l'exercice sont les suivants :

- Croissance du résultat net de +20.3% à CHF 64.8 millions (CHF 3.37/action)
- Progression des revenus locatifs de +9.9% à CHF 122.3 millions
- Taux de perte sur loyers maintenu à un niveau maîtrisé de 2.52%
- Création de valeur à travers la vente de deux immeubles, générant un gain réalisé de CHF 11.1 millions (CHF 0.57/action)

- Activité soutenue de développement avec plusieurs livraisons et projets en cours
- Amélioration du profil ESG avec une baisse des émissions CO2 à 16.6 kgCO2/m2 (-4.0% sur un an)
- Score GRESB de 90 points (5 étoiles) pour la deuxième participation
- Projet d'augmentation de capital d'environ CHF 350-450 millions prévue en septembre 2026, visant à financer la croissance du portefeuille, soutenir les projets de développement et renforcer la structure bilancielle

Présentation d'un actif

Edouard-Rod 12-14 à Genève

Situé sur la rive droite de Genève, dans le quartier de Vieusseux aux Charmilles, l'immeuble Edouard-Rod 12-14 bénéficie d'une localisation urbaine attractive à proximité immédiate des commodités et des transports publics. Ce nouvel ensemble résidentiel, livré et entièrement mis en location durant l'exercice 2025/26, comprend 37 appartements (148 pièces) ainsi qu'environ 490 m² de surfaces commerciales. Soumis au régime ZD LOC avec contrôle des loyers par l'OCLPF, l'actif s'inscrit pleinement dans la stratégie du fonds visant à développer des immeubles résidentiels de qualité dans des zones à forte demande locative.

Conçu selon des standards élevés et labellisé Haute Performance Énergétique (HPE), le bâtiment intègre des solutions techniques durables, notamment un raccordement au réseau CADIUM majoritairement alimenté en énergies renouvelables, ainsi qu'un système de récupération de chaleur optimisant la production d'eau chaude sanitaire. Une installation photovoltaïque en toiture vient compléter ce dispositif énergétique.

L'état locatif au 31.03.2026 de cet immeuble est de CHF 1'103'496 pour un prix de revient de CHF 30'494'013 et une valeur d'expertise de CHF 33'672'060.



Edouard-Rod 12-14 à Genève



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 (31.12.2025)	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'après 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'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