



EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV – SWISS

STRATÉGIE

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss («ERRES-SW» 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 31.03.2025

Cours de bourse (CHF):	167,8	Agio:	39,3%
Capitalisation boursière (mios CHF):	2 691,2	Agio de l'indice:	38,2%
Volume traité sur 3 mois (mios CHF):	132,7	Pondération de l'indice de référence:	3,8%
Volatilité 12 mois:	7,1%	Ratio de sharpe (risk-free 1.00%):	2,11

ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE SUR 12 MOIS



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 par action (31.12.2024):	CHF 37.54

PERFORMANCES (DIVIDENDE RÉINVESTI)

	2021	2022	2023	2024	2025*	Depuis la création**
ERRES SWISS	12,27%	-15,66%	3,34%	22,47%	2,94%	158,83%
INDICE SWIIT	7,32%	-15,17%	5,03%	17,59%	1,92%	111,91%

* du 31.12.2024 au 31.03.2025 **du 16.03.2011 au 31.03.2025

CHIFFRES CLÉS DU RAPPORT SEMESTRIEL AU 30.09.2024

Fortune totale :	2 912 572 647	Distribution (juillet 2024) :	CHF 3,80 / action	Quote-part de perte sur loyer :	1.76%
Fortune nette :	1 922 851 637	Coefficient de distribution (31.03.2024) :	79,03%	Taux d'endettement :	30.42%
VNI / action :	119.89	Rendement de placement (6 mois) :	0,70%	TER Ref (GAV) :	0,61%
Marge EBIT :	69.91%			TER Ref (MV) :	0.78%

COMMENTAIRE DU GÉRANT

Dates de fin d'exercice et augmentation de capital

La publication du rapport annuel de l'exercice 2024/25 aura lieu le mercredi 18 juin 2025 après la clôture du marché. Par ailleurs, le Conseil d'Administration envisage d'augmenter le capital du compartiment Swiss, en juillet/août 2025, dans une fourchette de CHF 325 millions (1 nouvelle pour 6 anciennes) à CHF 390 millions (1 nouvelle pour 5 anciennes).

L'exercice 2024/25 d'Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss (« ERRES-Swiss ») s'est terminé le 31 mars 2025. Pour votre information, l'échéancier de clôture est le suivant :

- Publication des résultats : 18 juin 2025 (après la clôture de la Bourse)
- Assemblée générale ordinaire : 11 juillet 2025
- Date ex du dividende : 18 juillet 2025
- Date de paiement du dividende : 22 juillet 2025

Le Conseil d'Administration envisage d'augmenter le capital d'ERRES-Swiss, en juillet/août 2025, d'un montant compris entre CHF 325 millions (représentant un ratio de souscription d'une nouvelle part pour six anciennes parts) et CHF 390 millions (représentant un ratio de souscription d'une nouvelle part pour cinq anciennes parts) afin de financer de nouvelles acquisitions sécurisées, de poursuivre les projets de développement et de rénovation en cours et de réduire le ratio d'endettement. Le Conseil précisera le montant d'ici à la fin du mois de mai selon l'évolution des conditions de marché et le pipeline sécurisé par la gestionnaire.

Présentation Rue de Genève 92 à Thônex (GE)

Acquis en juillet 2021 par la SICAV, cet immeuble commercial de deux étages est situé dans la commune de Thônex, à environ 4 km à l'est du centre de Genève. Le bâtiment se trouve à l'angle de la Rue de Genève et de l'Avenue de Thônex, au pied de l'arrêt de tram « Graveson », desservi par les lignes 12 et 17, offrant ainsi une excellente accessibilité via les transports publics. Cette desserte est renforcée par la proximité de la gare du CEVA de Chêne-Bourg, située à environ 600 mètres.

Érigée dans les années 1980, la construction comprend deux plateaux fonctionnels. Le rez-de-chaussée est entièrement occupé par Migros, qui dispose également d'un parking souterrain. L'étage accueille l'ancien bowling, tandis que le reste du niveau est utilisé pour des bureaux et espaces personnels de la Migros, un studio de danse et des installations techniques.

Dès l'acquisition, une autorisation de construire préalable a été obtenue pour la démolition (partielle) et la reconstruction d'un nouvel immeuble mixte, composé de trois niveaux en sous-sol, un rez-de-chaussée, un premier étage administratif/commercial



Rue de Genève 92 à Thônex (GE)

ainsi que 7 niveaux de logements contrôlés (38 appartements). Une demande définitive a ensuite été déposée fin mars 2024 pour figer les droits à bâtir sur la base de l'autorisation préalable. Le gestionnaire a retravaillé le projet en parallèle afin d'améliorer la rentabilité : une demande complémentaire a été déposée en octobre 2024 incluant une suppression des niveaux – 3 et – 2, une mutualisation des locaux techniques et une maximisation des surfaces des commerces. L'état locatif du projet est ainsi porté à CHF 2'180'000.- contre 1'960'000.- projeté lors de l'achat. Le début des travaux est prévu pour juillet 2025 et une livraison complète pour avril 2027.

Au 30.09.2024, l'immeuble affiche une valeur de marché de CHF 22.95 millions pour un prix de revient de CHF 22.40 millions.

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 prospectus simplifié 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-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.