



EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV – SWISS

STRATÉGIE

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss (« ERRES ») investit dans l'immobilier sur l'ensemble du territoire suisse. Le fonds 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 de la SICAV 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 31.03.2023

Cours de bourse (CHF) :	133.3	Agio :	8.3 %
Capitalisation boursière (mios CHF) :	2 138	Agio de l'indice :	16.21 %
Volume traité sur 3 mois (mios CHF) :	102.5	Pondération de l'indice de référence :	3.9 %
Volatilité 12 mois :	16.06 %	Ratio de sharpe (risk-free -0.50%) :	-0.95

ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE SUR 12 MOIS



PERFORMANCES (DIVIDENDE RÉINVESTI)

	2019	2020	2021	2022	2023	Depuis la création*
ERRES SWISS	24.26%	10.72%	12.27%	-15.66%	-1.84%	102.56%
INDICE SWIIT	20.67%	10.81%	7.32%	-15.17%	-0.43%	69.86%

*du 16.03.2011 au 31.03.2023

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 :	CACEIS (Switzerland) SA
Banque dépositaire :	Banque Cantonale Vaudoise
Réviseur :	KPMG S.A.
Organes de publication :	Le Temps / la FOSC
Avantages fiscaux :	Exonération pour l'investisseur privé suisse
Valeur fiscale par action (31.12.2022) :	CHF 29.38

CHIFFRES CLÉS DU RAPPORT SEMESTRIEL AU 30.09.2022

Fortune totale :	CHF 2 807 573 587	Distribution :	CHF 3.60 / action	Quote-part de perte sur loyer :	2.22%
Fortune nette :	CHF 1 985 644 054	Coefficient de distribution :	99.97%	Taux d'endettement :	26.04%
VNI / action :	CHF 123,81	Rendement de placement (6 mois) :	1.54%	TER Ref (GAV) :	0.58%
Marge EBIT :	69.62%			TER Ref (MV) :	0.73%

COMMENTAIRE DU GÉRANT

FIN D'EXERCICE COMPTABLE

L'exercice comptable annuel d'ERRES 2022/23 se clôture au 31 mars 2023. Le rapport annuel sera publié dans la deuxième moitié du mois de juin. Les résultats prévisionnels sont en ligne avec les objectifs annoncés de la SICAV et les résultats semestriels du 30 septembre 2022.

Le portefeuille bénéficie de la forte demande locative tant pour les appartements que pour les surfaces commerciales : le taux de vacance continue d'évoluer à la baisse alors que les loyers progressent. Les projets de construction avancent bien avec notamment la livraison prévue en mai de l'immeuble résidentiel contrôlé de François-Jacquier 12-14-18 à Chêne-Bourg (GE).

Le Gestionnaire a par ailleurs vendu trois immeubles lors du dernier trimestre de l'exercice à des prix plus élevés que les dernières évaluations et que les prix de revient. Dans le même temps, les échéances hypothécaires ont été renouvelées avec des maturités à long terme afin de protéger contre les évolutions futures des taux d'intérêt.

Présentation Avenue François-Besson 5-7-9 à Meyrin (GE)

La SICAV a acheté cet immeuble composé de trois allées au tout début de l'année 2021 dans le cadre d'une transaction en société. Les équipes de gestion ont depuis valorisé ce bien au travers de rénovations d'appartements : le dernier état locatif théorique fait état de CHF 733'000 contre un montant de CHF 683'000 au moment de l'acquisition. Il n'y a aucun lot vacant sur cet immeuble. Représentant cette évolution réjouissante, la dernière valeur d'expertise

se monte à CHF 20.3 millions au 30 septembre 2022 contre un prix de revient de CHF 17.7 millions.

Le Gestionnaire a de surcroît obtenu un permis en force pour la surélévation de deux étages devant accueillir 12 logements et la rénovation énergétique de l'ensemble avec pour objectif l'obtention de la labellisation Haute Performance Énergétique (HPE). Devisés à CHF 8.4 millions ces travaux généreront un rendement supérieur à 4% et permettront d'abaisser de manière substantielle l'indice de dépense de chaleur qui se situe à plus de 570 MJ/m².



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 CACEIS (Switzerland) SA, Nyon, en tant que direction de fonds. Celle-ci 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 CACEIS (Switzerland) SA, Route de Signy 35, 1260 Nyon, 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, CACEIS (Switzerland) 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.

CONTACT

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