



EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV – SWISS

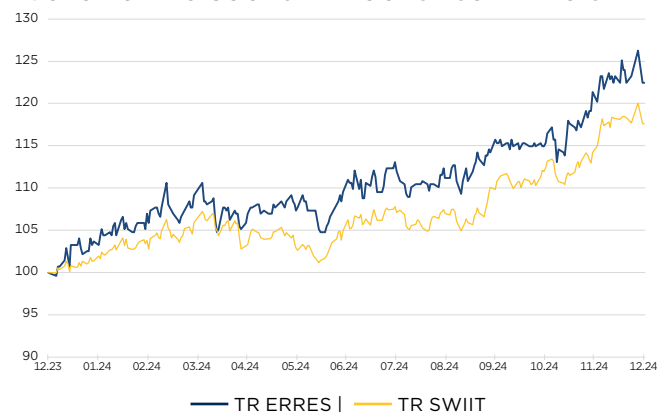
STRATÉGIE

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 31.12.2024

Cours de bourse (CHF):	163,0	Agio:	35,2%
Capitalisation boursière (mios CHF):	2 614,2	Agio de l'indice:	32,0%
Volume traité sur 3 mois (mios CHF):	125,1	Pondération de l'indice de référence:	3,7%
Volatilité 12 mois:	7,8%	Ratio de sharpe (risk-free 1.00%):	2,81

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:	CACEIS (Switzerland) SA (jusqu'au 31.12.2024) Solutions & Funds SA (dès le 01.01.2025)
Banque dépositaire:	Banque Cantonale Vaudoise
Réviseur:	KPMG S.A. (jusqu'au 31.12.2024) PricewaterhouseCoopers SA (dès le 01.01.2025)
Organes de publication:	La FOSC
Avantages fiscaux:	Exonération partielle
Valeur fiscale par action (31.12.2024):	CHF 37.54

PERFORMANCES (DIVIDENDE RÉINVESTI)

	2020	2021	2022	2023	2024	Depuis la création*
ERRES SWISS	10,72%	12,27%	-15,66%	3,34%	22,47%	151,44%
INDICE SWIIT	10,81%	7,32%	-15,17%	5,03%	17,59%	107,92%

*du 16.03.2011 au 31.12.2024

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

Résultats semestriels au 30.09.2024

Les résultats semestriels d'ERRES au 30 septembre 2024 sont conformes aux objectifs.

- Stabilisation du taux de pertes sur loyers à un niveau bas de 1.76% et augmentation de 2.92% des états locatifs à périmètre constant sur les douze derniers mois (1.59% sur les six premiers mois de l'exercice).
- Livraison de deux projets de constructions neufs et une surélévation et obtention de cinq nouveaux permis de rénovation et surélévation.
- Vente de deux immeubles valorisés par le gestionnaire générant un gain réalisé net distribuable de CHF 0.79/part.
- Résultat réalisé distribuable de CHF 2.56/part après 6 mois.
- Acquisition de deux immeubles et exécution d'un achat à terme renforçant l'allocation résidentielle au sein du canton de Genève
- Réévaluation de 27 bâtiments existants débouchant sur une perte non réalisée de CHF 27.6 millions, due notamment à la situation de l'entreprise totale Steiner AG sur le projet de construction de Bülach (perte non réalisée de MCHF 8.2) et à la comptabilisation en perte d'une différence d'audit liée à la consolidation des sociétés immobilières (perte non réalisée de MCHF 9.3).
- Obtention de 4 étoiles (86 points) et du label Green Star pour la première participation au benchmarking GRESB sur les immeubles existants en portefeuille.
- Confirmation des objectifs de distribution pour l'exercice 2024/25 avec un dividende exonéré à minimum CHF 3.80/action.
- Approbation de la FINMA et des investisseurs du changement de direction de fonds pour Solutions & Funds au 1er janvier 2025

Présentation Rue du Pré-Bouvier 9 à Satigny (GE)

Cet actif commercial est situé à l'est de la commune de Satigny, dans la zone industrielle ZIMEYSA, à moins de 500 m au sud-ouest du campus high-tech « The Hive » et à 750 m de la gare CFF « Zimeysa ». La desserte routière est très bonne et devrait encore s'améliorer d'ici 2031 avec la réalisation du barreau routier de Montfleury. Cette infrastructure devrait améliorer l'accès aux entreprises et favoriser la fluidité du trafic dans cette zone stratégique. Acquis fin 2023 par la SICAV, l'immeuble est détenu via un droit de superficie avec une échéance en 2075. Les 5'900 m² de surfaces commerciales sont entièrement louées à 3 entreprises travaillant dans le secteur de l'audiovisuel. La durée résiduelle moyenne des baux (WAULT) est de 10,8 ans. Le bâtiment a été construit en 2017 selon un haut niveau de standing et a connu deux extensions en toiture en 2023. Une attention particulière a été portée sur l'efficacité énergétique de l'enveloppe et les émissions de CO₂ avec une production de chaleur assurée par deux pompes à chaleur sur sondes géothermiques. La construction est ainsi au bénéfice du label Haute Performance Énergétique (HPE). Au 30.09.2024, l'immeuble affiche une valeur de marché de CHF 32.90 millions pour un prix de revient de CHF 26.61 millions et un état locatif de CHF 1.44 millions.



Rue du Pré-Bouvier 9, Satigny (GE)

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). Jusqu'au 31 décembre 2024, la SICAV a délégué son administration, sa gestion et sa distribution à CACEIS (Switzerland) SA, Nyon, en tant que direction de fonds. À partir du 1er janvier 2025, son administration, sa gestion et sa distribution sont déléguées 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, CACEIS (Switzerland) SA, 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 veillent 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