



# EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV – SWISS

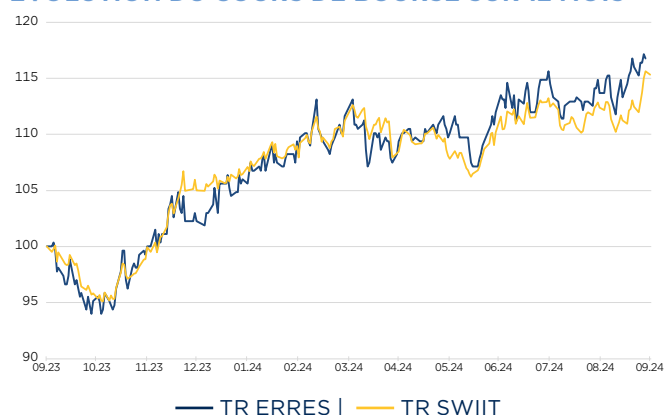
## STRATÉGIE

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 30.09.2024

Cours de bourse (CHF) :	<b>154,0</b>	Agio :	<b>27,3%</b>
Capitalisation boursière (mios CHF) :	<b>2 470</b>	Agio de l'indice :	<b>26,2%</b>
Volume traité sur 3 mois (mios CHF) :	<b>103,9</b>	Pondération de l'indice de référence :	<b>3,8%</b>
Volatilité 12 mois :	<b>10,2%</b>	Ratio de sharpe (risk-free 1.00%) :	<b>1,70</b>

## ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE SUR 12 MOIS



## PERFORMANCES (DIVIDENDE RÉINVESTI)

	2020	2021	2022	2023	2024	Depuis la création*
ERRES SWISS	10,72%	12,27%	-15,66%	3,34%	15,70%	137,54%
INDICE SWIIT	10,81%	7,32%	-15,17%	5,03%	9,83%	94,20%

\*du 16.03.2011 au 30.09.2024

## 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 :	La FOSC
Avantages fiscaux :	Exonération partielle
Valeur fiscale par action (31.12.2023) :	CHF 30.06

## CHIFFRES CLÉS DU RAPPORT ANNUEL AU 31.03.2024

<b>Fortune totale :</b>	2 957 143 544	<b>Distribution :</b>	CHF 3,80 / action	<b>Quote-part de perte sur loyer :</b>	2,10%
<b>Fortune nette :</b>	1 970 370 108	<b>Coefficient de distribution :</b>	79,03%	<b>Taux d'endettement :</b>	30,40%
<b>VNI / action :</b>	122,86	<b>Rendement de placement :</b>	1,52%	<b>TER Ref (GAV) :</b>	0,61%
<b>Marge EBIT :</b>	69,24%			<b>TER Ref (MV) :</b>	0,81%

## COMMENTAIRE DU GÉRANT

### PRÉSENTATION RUE DE LYON 55 À GENÈVE (GE)

Cet immeuble acquis en 2021 par le compartiment est idéalement situé sur la rive droite de Genève, à environ 15 minutes à pied de la gare Cornavin et à proximité d'une large offre de commerce. Le bâtiment, construit en 1964, comporte 7 étages, 26 appartements de 3 à 5 pièces et le rez-de-chaussée abrite 646 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales. L'actif présente un IDC de 439 MJ/m<sup>2</sup> et la production de chaleur est assurée par une chaudière à mazout datant de 1978. Dès l'acquisition du bien, le gestionnaire a effectué un travail de recherche de création de valeur sur cet immeuble à fort potentiel (réserve locative estimée à 24%). Les efforts déployés sur ce bien ont conduit à l'obtention d'un permis de construire en août 2024 pour une démolition et reconstruction du 7ème étage, la création d'un 8ème étage et la rénovation énergétique complète du bâtiment (enveloppe et passage au chauffage à distance) afin d'obtenir le label Haute Performance Énergétique (HPE). Au total, 10 nouveaux logements (32 pièces) vont venir remplacer 3 anciens logements (11 pièces). Le coût du projet est estimé à environ CHF 4.9 millions et devrait permettre un retour sur investissement supérieur à 4%.

Au 31.03.2024, l'immeuble affiche une valeur de marché de CHF 25.07 millions pour un prix de revient de CHF 21.59 millions et un état locatif de CHF 0.88 millions.



Rue de Lyon 55

## 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-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, 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](http://www.edr-realestatesicav.ch)