

# EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV – SWISS

SEPTEMBRE 2017



Biopôle, Epalinges (VD)

## PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

<b>Structure :</b>	SICAV
<b>Nom de la SICAV :</b>	Edmond de Rothschild Real Estate
<b>Nom du compartiment :</b>	Edmond de Rothschild Real Estate – Swiss
<b>Domicile de la SICAV :</b>	Suisse
<b>Classe d'actifs :</b>	Immobilier direct en Suisse
<b>Monnaie :</b>	CHF
<b>Date de lancement :</b>	16.03.2011
<b>Fin de l'exercice :</b>	31 mars
<b>Calcul de VNI :</b>	Semestriel
<b>Achat / vente d'actions :</b>	Négoce à la bourse (SIX Swiss Exchange)
<b>Liquidité :</b>	journalière en bourse
<b>ISIN :</b>	CH0124238004
<b>Telekurs :</b>	12423800
<b>Ticker :</b>	ERRES
<b>Indice de référence :</b>	SXI Real Estate Funds (TR)
<b>Catégorie d'actions :</b>	A (distribution)
<b>Distribution :</b>	Annuelle
<b>Gestionnaire :</b>	OROX Asset Management SA (depuis le 22/12/16)
<b>Société de direction :</b>	CACEIS (Switzerland) SA
<b>Banque dépositaire :</b>	Banque Cantonale Vaudoise
<b>Réviseur :</b>	KPMG S.A.
<b>Organes de publication :</b>	Le Temps / la FOSC
<b>Avantages fiscaux :</b>	Exonération pour l'investisseur privé suisse
<b>Valeur fiscale par action (31.12.2016) :</b>	CHF 0.92

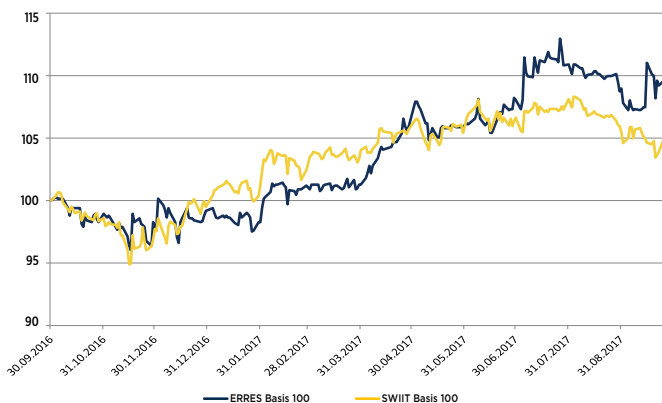
## STRATÉGIE

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 une stratégie à valeur ajoutée complémentaire visant à l'appréciation de la valeur. Le portefeuille est majoritairement axé sur le secteur résidentiel avec le solde investi dans des actifs commerciaux (principalement des bureaux). La taille des biens varie généralement entre CHF 5 et 60 millions. Afin d'éviter toute concentration des risques, le portefeuille est diversifié à la fois par canton et par type de biens.

## PERFORMANCES CLÉS AU 30 SEPTEMBRE 2017

Cours de bourse : 136.90 Agio : 22.96 %  
Capitalisation boursière (CHF mios) : 1'045.5 Agio de l'indice : 27.6 %

## Evolution du cours de bourse



## Performances annuelles (dividende réinvesti, sauf pour 2017 et depuis création)

	2011*	2012	2013	2014	2015	2016	2017**	Depuis création***
<b>ERRES SWISS</b>	12.25%	-0.23%	-9.23%	16.54%	9.78%	11.63%	6.33%	54.38%
<b>INDICE SWIIT</b>	3.61%	6.27%	-2.77%	14.99%	4.17%	6.85%	4.16%	41.6%

\* du 16.03.2011 au 31.12.2011

\*\* du 31.12.2016 au 30.09.2017

\*\*\* du 16.03.2011 au 30.09.2017

L'investisseur privé domicilié en Suisse est exonéré de l'impôt sur le revenu et le capital provenant de l'activité immobilière.

## CHIFFRES CLÉS DU DERNIER RAPPORT ANNUEL AU 31.03.2017

<b>Fortune totale :</b> CHF 1 130 049 014.3	<b>TER Ref (MV) :</b> 0.91%
<b>Fortune nette :</b> CHF 753 355 855.94	<b>Rendement de placement :</b> 5.41%
<b>VNI / action :</b> CHF 112.74	<b>Rendement de distribution :</b> 2.45%
<b>Distribution :</b> CHF 3.30	<b>Marge EBIT :</b> 69.07%
<b>Taux d'endettement :</b> 30.22%	<b>Quote-part de perte sur loyer :</b> 3.37%
<b>TER Ref (GAV) :</b> 0.72%	

## COMMENTAIRE DU GÉRANT

### AUGMENTATION DE CAPITAL RÉUSSIE POUR EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV

L'augmentation de capital d'Edmond de Rothschild Real Estate SICAV (ERRES), lancée entre le 4 septembre et le 15 septembre 2017, s'est terminée avec succès. L'objectif de 954'645 nouvelles actions a été atteint, démontrant ainsi la confiance des investisseurs dans la gestion du fonds.

La libération et la cotation des nouvelles actions ont eu lieu le 22 septembre 2017 portant le nombre total d'actions en circulation à 7'637'164.

L'objectif de cette augmentation de capital est de poursuivre la croissance du fonds par le biais d'acquisitions sélectives et de qualité, ainsi que d'effectuer des investissements à valeur ajoutée dans des objets du portefeuille.

Selon les engagements pris, le montant de CHF 109 mios ainsi levé est déjà engagé au travers de 3 actes notariés signés à ce jour :

- Un ensemble résidentiel neuf dans la région de la Riviera/Veveyse
- Un ensemble résidentiel à construire dans le Canton de Genève.
- Un bâtiment commercial neuf avec un bail de 20 ans dans le Canton de Genève

Le solde du montant levé sera aussi déployé sur les rénovations en cours du portefeuille ainsi que sur la réduction stratégique de l'endettement.

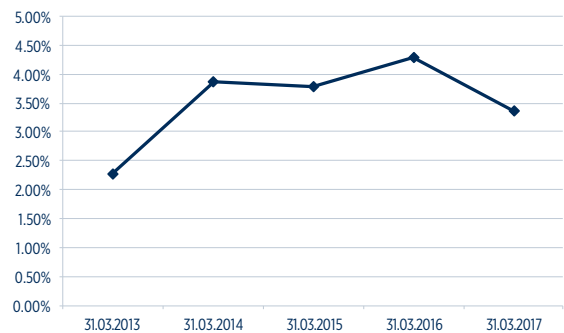
L'équipe de gestion d'OROX Asset Management entend poursuivre le développement du portefeuille ERRES de manière durable et garantir une distribution de dividende attractive pour ses investisseurs.

### DISCLAIMER :

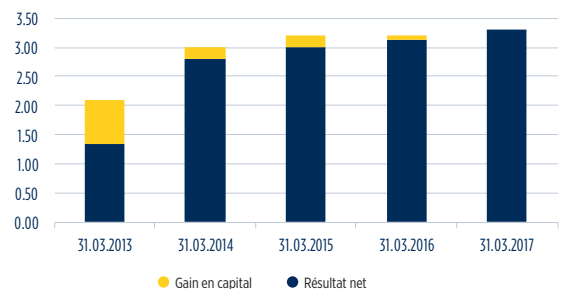
Edmond de Rothschild Real Estate SICAV (la « SICAV »), Genève, est une société d'investissement à capital variable à gestion externe de droit suisse de la catégorie « fonds immobiliers » au sens de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). La SICAV a délégué son administration, 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 OROX Asset Management SA à Genève. OROX Asset Management SA a sous-délégué la distribution notamment à Edmond de Rothschild Suisse SA et Edmond de Rothschild Asset Management (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, OROX Asset Management SA, Edmond de Rothschild (Suisse) SA et Edmond de Rothschild Asset Management (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

### Historique des pertes sur les loyers



### Historique de distribution



### CONSTRUCTIONS/RÉNOVATIONS

La surélévation de l'immeuble Biopôle IV, situé à Epalinge (VD) a débuté mi-septembre 2017. Cette surélévation, d'un coût de CHF 8.7 mios, permettra d'obtenir 1'787 m<sup>2</sup> de surfaces locatives supplémentaires. Pour rappel, la surface locative actuelle de l'immeuble est de 6'500 m<sup>2</sup> et est entièrement louée. Les locataires évoluent tous dans le domaine des sciences de la vie.

Les 2 derniers immeubles du projet de construction à Malters (LU) ont été livrés fin juin 2017.

La construction de 66 appartements à loyers contrôlés à Meyrin (GE) se poursuit selon les délais, la livraison est prévue pour fin mars 2018.

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 Etats-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 Etats-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)

Contact Investisseurs : +41 58 201 75 88 - [Inforealestate@bper.ch](mailto:Inforealestate@bper.ch)