

Edmond de Rothschild Real Estate Sicav – Commercial Income

Mars 2026

Vitrophanie, salons de la banque, Genève

Stratégie

Le Compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income investit dans des valeurs immobilières commerciales en Suisse générant un rendement locatif initial et vise notamment à constituer un portefeuille durable en intégrant les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG ») dans la gestion du portefeuille immobilier, de ses actifs et des parties prenantes (principe de type intégration) et en appliquant une approche d'exclusion consistant notamment en la mise en place de critères concernant l'admission des locataires. Les secteurs principaux visés sont les bureaux modernes, l'industrie légère et la petite logistique, ainsi que la santé, l'hôtellerie, les résidences opérées ou autres secteurs gérés. La taille moyenne cible des objets est de 10 MCHF. Le levier maximal autorisé est de 50% dans les 3 premières années, 40% la 4ème année, puis réduit à 33.33%.

Performances hors bourse au 31.03.2026

Cours hors bourse	110,00	Volatilité 12 mois	N/A
Capitalisation (MCHF)	248,83	Agio	0,9%
Volume traité sur 3 mois	N/A	Agio indice	30,2%

Performances (dividende réinvesti)

	2024*	2025	2026	Depuis la création**
ERRES - Commercial Income	3,96%	3,71%	2,80%	10,84%
INDICE SWIIT	11,29%	10,62%	-4,25%	17,88%

*du 05.07.2024 au 31.12.2024 **du 05.07.2024 au 31.03.2026

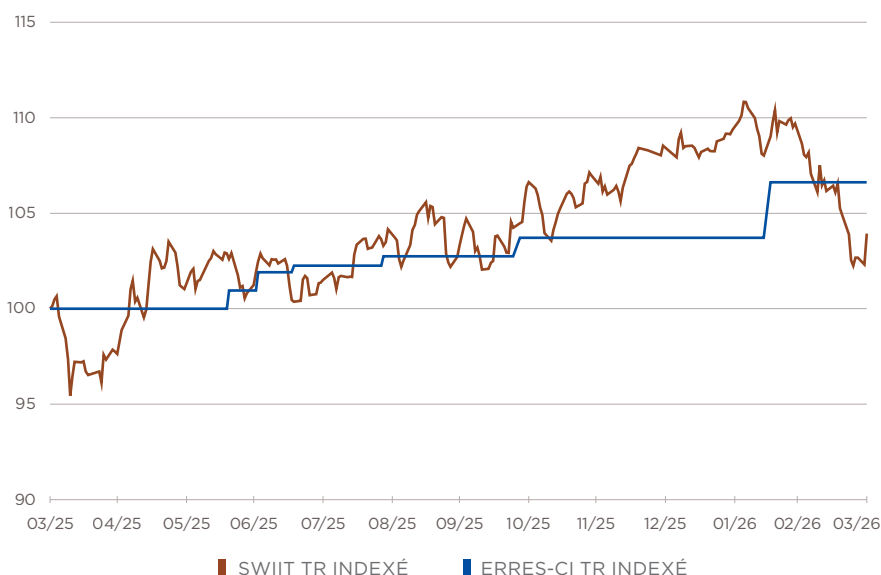


EDMOND
DE ROTHSCHILD

Chiffres clés du rapport semestriel au 30.09.2025

Fortune totale	202 624 412	Rendement de placement (6 mois)	2,68%
Fortune nette	113 270 680	Quote-part de perte sur loyer	2,04%
VNI / action	105,15	Taux d'endettement	42,82%
Marge EBIT	88,09%	TER REF (GAV)	0,70%
Distribution	1,87	TER REF (MV)	1,00%
Coef. de distribution	99,61%		

Évolution du cours hors bourse



Commentaire du Gestionnaire

Nouvelle augmentation de capital de CHF 71.1 millions entièrement souscrite.

À l'issue de la période de souscription clôturée le 6 mars 2026, le gestionnaire d'Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Commercial Income (« ERRES-CI ») a le plaisir d'annoncer le succès de son augmentation de capital. Les 646'308 nouvelles actions émises ont été intégralement souscrites, représentant un apport total de CHF 71.1 millions. La libération des actions est intervenue le 13 mars 2026, permettant de procéder à l'acquisition de nouveaux actifs sécurisés par le gestionnaire, pour un montant de plus de CHF 100 millions.

Le produit de l'émission permettra de poursuivre le développement du portefeuille à travers l'intégration d'actifs commerciaux en ligne avec la stratégie du fonds, avec pour objectif la distribution d'un dividende d'au minimum CHF 4.50 par action* sur une année complète, conformément aux objectifs de lancement du fonds.

*Objectif de rendement estimé et non garanti ; les rendements visés sont ceux des fonds propres, nets de coûts, de frais et d'impôts au sein du véhicule sur une période de dix ans.

Présentation d'un actif immobilier

Rue des Ateliers 4 à Meyrin (GE)

Situé à Meyrin, à proximité immédiate de l'aéroport de Genève et de la zone industrielle MEYSAVER, cet immeuble mixte récent (2024) combine surfaces commerciales et un important parc de stationnement. L'actif bénéficie d'une excellente accessibilité et d'un positionnement stratégique au sein d'un pôle économique dynamique.

Entièrement loué à des locataires de premier plan tels que Sixt et Honda, il offre une bonne visibilité des revenus avec une durée moyenne des baux d'environ 10 ans. Sa construction récente, certifiée Minergie, limite les besoins en CAPEX et assure une efficacité énergétique élevée.

Acquis pour CHF 24 millions, l'immeuble présente un rendement brut d'environ 4.9% et s'inscrit dans une stratégie core offrant des revenus sécurisés à long terme.



Rue des Ateliers 4 à Meyrin (GE)



Principales caractéristiques

STRUCTURE	SICAV
NOM DE LA SICAV	Edmond de Rothschild Real Estate
NOM DU COMPARTIMENT	Edmond de Rothschild Real Estate - Commercial Income
DOMICILE DE LA SICAV	Suisse
CLASSE D'ACTIFS	Immobilier direct en Suisse
MONNAIE	CHF
DATE DE LANCEMENT	05.07.2024
FIN DE L'EXERCICE	31 mars
CALCUL DE VNI	Semestriel
ACHAT / VENTE D' ACTIONS	Négoce hors bourse (OTC) via la BCV
LIQUIDITÉ	Annuelle via la direction de fonds + marché hors bourse
ISIN	CH1332870810
TELEKURS	133287081
TICKER	ERRESCI SW Equity
INDICE DE RÉFÉRENCE	N/A
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	Non
VALEUR FISCALE PAR ACTION (31.12.2025)	CHF 105.15

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. La Banque Cantonale Vaudoise, à Lausanne, agit en tant que banque dépositaire de la SICAV. Le cercle des investisseurs autorisés du compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Commercial Income (« le Compartiment Commercial Income ») se limite aux dénommés « investisseurs qualifiés ». Les documents de la SICAV renseignent sur ces restrictions ainsi que, le cas échéant, sur d'autres restrictions du cercle des investisseurs. Ainsi, les informations présentes sur ce document s'adressent exclusivement aux investisseurs domiciliés en Suisse et considérés comme des investisseurs qualifiés ou institutionnels au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). Les souscriptions ne sont valables que sur la base du prospectus en vigueur avec règlement de placement et statuts intégrés 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. 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.

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV

18, rue de Hesse - CH-1204 Genève - edr-realestatesicav.ch