

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV – SWISS

DÉCEMBRE 2017



Meyrin, Vergers (GE)

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 (TR)
Catégorie d'actions :	A (distribution)
Distribution :	Annuelle
Gestionnaire :	OROX Asset Management 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 (31.12.2017) :	CHF 2.93

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

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 31 DÉCEMBRE 2017

Cours de bourse : 142.2 Agio : 27 %
Capitalisation boursière (CHF mios) : 1'086 Agio de l'indice : 28.2 %

Evolution du cours de bourse



Performances annuelles

	2011*	2012	2013	2014	2015	2016	2017**	Depuis création***
ERRES SWISS	12.25%	-0.23%	-9.23%	16.54%	9.78%	11.63%	10.50%	60.44%
INDICE SWIIT	3.61%	6.27%	-2.77%	14.99%	4.17%	6.85%	6.60%	44.92%

* du 16.03.2011 au 31.12.2011

** du 31.12.2016 au 31.12.2017

*** du 16.03.2011 au 31.12.2017

CHIFFRES CLÉS DU DERNIER RAPPORT ANNUEL AU 30.09.2017

Fortune totale : CHF 1 184 081 558.99	TER Ref (MV) : 0.89%
Fortune nette : CHF 852 724 213.87	Rendement de placement : 1.94%
VNI / action : CHF 111.65	Marge EBIT : 71.06%
Taux d'endettement : 26.79%	Quote-part de perte sur loyer : 3.84%
TER Ref (GAV) : 0.70%	

COMMENTAIRE DU GÉRANT

TRANSACTIONS

Les immeubles suivants, dont les actes avaient été signés dans le cadre de l'augmentation de capital, sont rentrés dans le portefeuille lors du dernier trimestre 2017 :

- ▶ **Satigny (GE)**
Immeuble industriel et administratif avec un locataire unique (bail de 20 ans)
- ▶ **Meyrin Vergers (GE)**
Construction de 104 appartements à loyers contrôlés
- ▶ **Rue du XXXI Décembre à Genève (GE)**
Immeuble résidentiel de 22 appartements

Les deux immeubles résidentiels nouvellement construits, de 90 appartements, à Châtel Saint Denis (FR) rentreront quant à eux dans le portefeuille début février 2018 (suite à la livraison des deux immeubles).

De plus, 2 immeubles résidentiels non stratégiques, à Vernier (GE) et Fribourg (FR) ont été vendus.

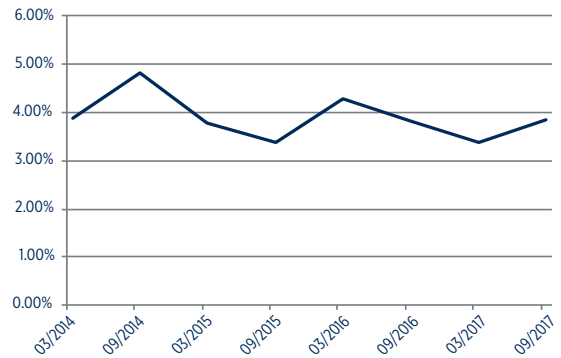
CONSTRUCTIONS/RÉNOVATIONS

La surélévation de l'immeuble Biopôle IV, situé à Epalinge (VD) se poursuit selon les délais.

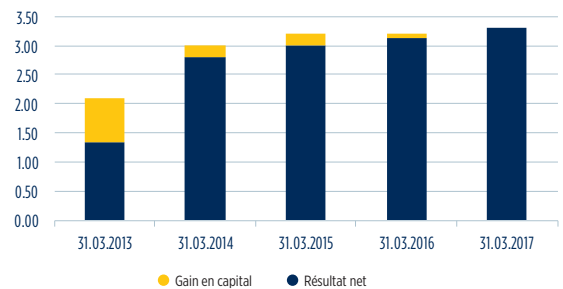
DISCLAIMER :

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



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

UNE TRÈS BONNE PERFORMANCE BOURSIÈRE D'ERRES EN 2017

Sur le marché boursier, le titre ERRES a réalisé une très bonne performance boursière en 2017 (+ 10.50%) et s'est positionné en tête des fonds immobiliers suisses sur cette période. L'indice a, quant à lui, progressé de 6.60% sur la même période.

De plus, ERRES affiche une performance supérieure à l'indice quelques soient les périodes prises en compte (depuis la création d'ERRES, 5 ans, 3 ans, 1 an).

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

Contact Investisseurs : +41 58 201 75 88 - Inforealestate@bper.ch