



EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV – SWISS

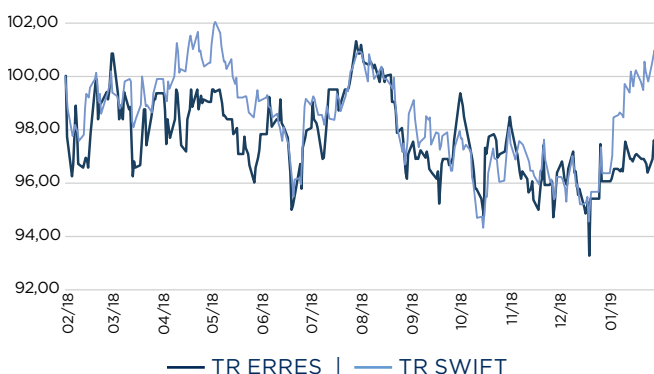
STRATÉGIE

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 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 de la SICAV 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 JANVIER 2019

Cours de bourse (CHF) : 133.0 Agio : 15.9 %
 Capitalisation boursière (CHF) : 1'015 mios Agio de l'indice : 20.6 %
 Volume traité sur 3 mois (CHF) : 66 mios Ratio de sharpe : -1.16
 Pondération de l'indice de référence : 2.35%
 Volatilité 12 mois/Riskfree 0 : 6.12

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 (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 (31.12.2018) :	CHF 3.47

PERFORMANCES (DIVIDENDE RÉINVESTI)

	2011*	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019**	Depuis la création***
ERRES SWISS	12.25%	-0.23%	-9.23%	16.54%	9.78%	11.63%	13.06%	-7.09%	3.18%	53.81%
INDICE SWIIT	3.61%	6.27%	-2.77%	14.99%	4.17%	6.85%	6.60%	-5.32%	4.74%	43.71%

*du 16.03.2011 au 31.12.2011 | **du 31.12.2018 au 31.01.2019 | ***du 16.03.2011 au 31.01.2019

CHIFFRES CLÉS DU RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 SEPTEMBRE 2018

Fortune totale :	CHF 1 291 235 839.93	Distribution au 31.03.2018 :	CHF 3.40 / action	Quote-part de perte sur loyer :	3.81%
Fortune nette :	CHF 867 858 824.37	Coefficient de distribution :	95.23%	Taux d'endettement :	30.69%
VNI / action :	CHF 113.64	Rendement (6 mois - du 1/04/18 au 30/09/18) :	1.80%	TER Ref (GAV) :	0.70%
Marge EBIT :	69.93%	Rendement (12 mois - du 1/04/17 au 31/03/18) :	4.96%	TER Ref (MV) :	0.87%

COMMENTAIRE DU GÉRANT

TRANSACTIONS

Au cours du dernier trimestre, ERRES a été actif sur le marché des transactions :

- › Cession de l'immeuble « Agora » à Fribourg (FR) pour un montant d'environ 84 MCHF. Construit et développé par OROX Asset Management en 2012, la vente de cet actif dégage une plus-value réalisée avant impôt de 14 MCHF. Ce gain réalisé cristallise la valeur créée tout au long du processus de construction, de location, d'exploitation et de cession.

Une partie du produit de la vente d'Agora sera réinvestie dans deux nouveaux objets :

- › Un actif à Romont (FR) pour un montant d'environ 27 MCHF et un rendement net de 4.34%. En construction, il sera livré en juin 2019 et loué intégralement par la Migros pour une durée de 25 ans.
- › Un actif à Carouge (GE) pour un montant d'environ 11 MCHF et un rendement net de 4.16%. L'immeuble est idéalement situé et intégralement loué sur 10 ans dans le cadre de trois nouveaux baux fermes signés simultanément à la transaction.

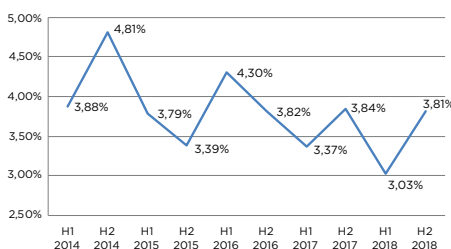
Le solde du produit de la vente d'Agora contribue à une réduction immédiate de la dette et permet aussi d'assurer le financement du projet Vergers à Meyrin (GE) ainsi que les rénovations significatives sur le portefeuille (Brugg, Pully, Basel). Par ailleurs, des négociations sont en cours pour de nouvelles acquisitions qui pourraient être annoncées dans les prochaines semaines.

ÉVOLUTION DE LA VACANCE

Malgré un taux de vacance bas à 3.81% à fin septembre 2018, les équipes de gestion poursuivent leurs efforts afin de faire évoluer positivement ce ratio à court, moyen et long terme et garantir les revenus d'ERRES.

Ainsi, depuis septembre dernier, les deux principaux vacants constatés à fin septembre 2018 ont été reloués :

- › 600 m² de surfaces retail devenus vacants suite à la faillite d'OVS à Olten (SO) avec deux baux de 10 ans fermes et un loyer annuel total de 175 KCHF.
- › 2'805 m² de surfaces administratives et commerciales à Mont-sur-Lausanne (VD) avec un bail de 15 ans ferme et un loyer annuel de 445 KCHF.



CONSTRUCTIONS / RÉNOVATIONS

Après avoir finalisé la surélévation/rénovation de l'immeuble Saint Gallering à Bale (BS) et loué 100% des surfaces nouvellement créées dans l'immeuble Biopôle IV à Epalinges (VD), ERRES reste toujours actif pour générer de la valeur au cœur même de son portefeuille.

Les immeubles de Brugg (AG) et de Pully (VD) bénéficient actuellement de rénovations lourdes afin d'améliorer les performances énergétiques, augmenter le confort des locataires et déployer les réserves locatives tout en maintenant l'attractivité de ces actifs.

À Meyrin (GE), les travaux de construction de l'immeuble les Vergers se poursuivent selon le planning. Les premiers appartements seront livrés en juillet 2020.

PORTEFEUILLE

Comme chaque année, au 31 décembre la valeur fiscale de la part a été mise à jour.

Cette dernière a été calculée par l'administration à 3.47 CHF/action contre une valeur boursière de 128.9 CHF/action à la même date. Pour mémoire, cette valeur fiscale basse, permet de limiter l'imposition des investisseurs privés domiciliés en Suisse. Ces derniers sont exonérés de l'impôt sur le revenu et le capital provenant de l'activité immobilière d'ERRES.

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 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 soumise 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
 Contact Investisseurs: +41 58 201 75 88 - infoalestate@bper.ch | Contact Gestionnaire: +41 22 436 32 45 - info@oroxcapital.com