



# 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 BOURSÈRES AU 31 DÉCEMBRE 2019

Cours de bourse (CHF) :	<b>152.0</b>	Agio :	<b>32.07 %</b>
Capitalisation boursière (mios CHF) :	<b>1'393</b>	Agio de l'indice :	<b>32.2 %</b>
Volume traité sur 3 mois (mios CHF) :	<b>80.5</b>	Pondération de l'indice de référence :	<b>2.70%</b>
Volatilité 12 mois :	<b>8.63</b>	Ratio de sharpe (risk-free -0.50%) :	<b>2.84</b>

## ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE SUR 12 MOIS



## 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%	24.03%	89.15%
INDICE SWIIT	3.61%	6.27%	-2.77%	14.99%	4.17%	6.85%	6.60%	-5.32%	20.67%	66.88%

\*du 16.03.2011 au 31.12.2011 | \*\*du 16.03.2011 au 31.12.2019

## 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
<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 (31.12.2019) :</b>	CHF 8.39

## CHIFFRES CLÉS DU RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 SEPTEMBRE 2019

<b>Fortune totale :</b>	CHF 1 414 172 355.53	<b>Coefficient de distribution :</b>	99.98%	<b>Quote-part de perte sur loyer :</b>	2.81%
<b>Fortune nette :</b>	CHF 1 054 722 151.76	<b>Rendement de placement :</b>		<b>Taux d'endettement :</b>	25.24%
<b>VNI / action :</b>	CHF 115.09	<b>(6 mois - du 1.04.19 au 30.09.19)</b>	1.24%	<b>TER Ref (GAV) :</b>	0.67%
<b>Marge EBIT :</b>	72.63%	<b>Rendement de placement :</b>		<b>TER Ref (MV) :</b>	0.87%
<b>Distribution :</b>	CHF 3.50 / action	<b>(12 mois - du 1.04.18 au 31.03.19)</b>	4.94%		

## COMMENTAIRE DU GÉRANT

### CROISSANCE DU PORTEFEUILLE

L'augmentation de capital de 178.8 MCHF de fin septembre a été intégralement investie dès le début du mois de décembre 2019. Huit nouveaux immeubles sont entrés dans le portefeuille pour une valeur totale de près de 229 MCHF et un rendement net moyen de 3.52%.

Les investissements réalisés sont les suivants :

- Un **projet de construction** à Genève pour 116 MCHF et un rendement net de 3.20%. Situé dans le « Quartier de l'étang » ces deux immeubles résidentiels accueilleront **217 appartements à loyers contrôlés**. La livraison est prévue pour juillet 2021.
- Un **immeuble commercial** à Lausanne pour environ 55 MCHF et un rendement net de 4.11%. Il s'agit d'un « sale and lease back » avec un bail d'une durée de **10 ans fermes** et un locataire de 1<sup>er</sup> rang.

- Un **portefeuille avec potentiel** composé de cinq immeubles résidentiels pour 58 MCHF et un rendement net de 3.60%. Avec un risque locatif maîtrisé, ce portefeuille offre de belles opportunités de **création de valeur** à déployer à court et moyen terme.

Cette phase d'investissement rapide a permis de générer immédiatement du revenu pour l'année en cours et d'améliorer la qualité du portefeuille existant. Cette croissance du portefeuille s'accompagne également d'une diminution stratégique du taux d'endettement à 25.24% au 30 septembre 2019 pour s'inscrire durablement entre 25 et 28%.

L'intégration de ces nouveaux immeubles à un portefeuille existant performant et résilient permet d'inscrire ERRES sur une dynamique positive à long terme.

### LE TAUX DE PERTE SUR LOYER EN BAISSÉ

A la dernière clôture semestrielle le taux de perte sur loyer s'établit à 2.81%, soit à son niveau le plus bas depuis le lancement d'ERRES en 2011. Dans le contexte actuel, ce niveau de vacant permet de souligner la qualité du portefeuille et le dynamisme des équipes de gestion.

### FISCALITÉ AVANTAGEUSE

Au 31 décembre 2019 la valeur fiscale de la part s'établit à 8.39 CHF/action pour une valeur boursière de 152 CHF/action. La valeur fiscale permet donc de limiter l'imposition des investisseurs privés domiciliés en Suisse à 5.52% (pour cette année) de la valeur réelle de l'action. Ces derniers sont en effet 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 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)  
 Contact Investisseurs: +41 58 201 75 88 - [infoalestate@bper.ch](mailto:infoalestate@bper.ch) | Contact Gestionnaire: +41 22 436 32 45 - [info@oroxcapital.com](mailto:info@oroxcapital.com)