



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 30.06.2023

| | | | |
|---------------------------------------|---------------|--|---------------|
| Cours de bourse (CHF) : | 133.5 | Agio : | 6.1 % |
| Capitalisation boursière (mios CHF) : | 2 141 | Agio de l'indice : | 11.8 % |
| Volume traité sur 3 mois (mios CHF) : | 104.7 | Pondération de l'indice de référence : | 4.0 % |
| Volatilité 12 mois : | 8.89 % | Ratio de sharpe (risk-free 1.00%) : | -0.38 |

ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE SUR 12 MOIS



PERFORMANCES (DIVIDENDE RÉINVESTI)

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Depuis la création* |
|--------------|--------|--------|--------|---------|--------|---------------------|
| ERRES SWISS | 24.26% | 10.72% | 12.27% | -15.66% | -1.69% | 95.31% |
| INDICE SWIIT | 20.67% | 10.81% | 7.32% | -15.17% | -0.40% | 67.68% |

*du 16.03.2011 au 30.06.2023

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 Broad (TR) |
| Catégorie d'actions : | A (distribution) |
| Distribution : | Annuelle |
| Gestionnaire : | Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA |
| Société de direction : | CACEIS (Switzerland) SA |
| Banque dépositaire : | Banque Cantonale Vaudoise |
| Réviseur : | KPMG S.A. |
| Organes de publication : | FOSC |
| Avantages fiscaux : | Exonération partielle |
| Valeur fiscale par action (31.12.2022) : | CHF 29.38 |

CHIFFRES CLÉS DU RAPPORT ANNUEL AU 31.03.2023

| | | | | | |
|-------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------------|--|--------|
| Fortune totale : | CHF 2 881 150 193 | Distribution : | CHF 3.80 / action | Quote-part de perte sur loyer : | 2.01% |
| Fortune nette : | CHF 2 001 784 816 | Coefficient de distribution : | 92.34% | Taux d'endettement : | 27.19% |
| VNI / action : | CHF 124,81 | Rendement de placement : | 2.36% | TER Ref (GAV) : | 0.61% |
| Marge EBIT : | 69.27% | | | TER Ref (MV) : | 0.82% |

COMMENTAIRE DU GÉRANT

RAPPORT ANNUEL AUDITÉ AU 31.03.2023

Les très bons résultats annuels d'ERRES au 31 mars 2023 témoignent de la qualité du portefeuille et du travail effectué par le gestionnaire.

- › Paiement d'un dividende de CHF 3.80/action, en hausse de 5.6% par rapport à l'exercice précédent, avec un coefficient de distribution de 92.34%, approuvé par l'Assemblée Générale du 19 juillet 2023.
- › Baisse du taux de pertes sur loyers à un niveau record de 2.01% représentatif de la qualité des immeubles et du travail réalisé par le gestionnaire.
- › Augmentation de 17.4% du résultat net grâce aux acquisitions et constructions réalisées, à une gestion dynamique des immeubles et à une bonne maîtrise des coûts du fonds.
- › Vente de cinq immeubles à des niveaux supérieurs aux évaluations et générant un gain réalisé distribuable de CHF 4.7 millions.
- › Intégration des objectifs de durabilité dans les évaluations externes des experts et obtention par le réviseur d'une assurance limitée des chiffres environnementaux AMAS.

Présentation Rue Veyrot 11 à Meyrin (GE)

C'est en 2012 que la SICAV est devenue superficière de cet ensemble immobilier pour un montant de CHF 10 millions. Le site est composé de deux bâtiments commerciaux abritant environ 4'000 m² de surfaces de bureaux et d'activités pour un état locatif total de CHF 1,03 million. La parcelle de 10'000 m² d'emprise au sol est idéalement située au sein de la zone industrielle de ZIMEYSA. Le locataire principal de ce site travaille dans la recherche de thérapie contre le cancer. Une installation photovoltaïque de 60,8 kWc a été réalisée en 2023 et fournit directement de l'électricité aux locataires.

Au 31.03.2023, l'immeuble affiche une valeur de marché de CHF 21,14 millions pour un prix de revient de CHF 11,45 millions, soit une marge de CHF 9,69 millions (85%). Des études sont actuellement en cours pour un projet de densification afin de construire un bâtiment supplémentaire.



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 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 Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA à Genève. Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA a sous-délégué la distribution notamment à Edmond de Rothschild (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, 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. 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