

# EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV – SWISS

MARS 2018



Meyrin, Promenade des Artisans (GE)

## 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 (31.12.2017) :</b>	CHF 9.23

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

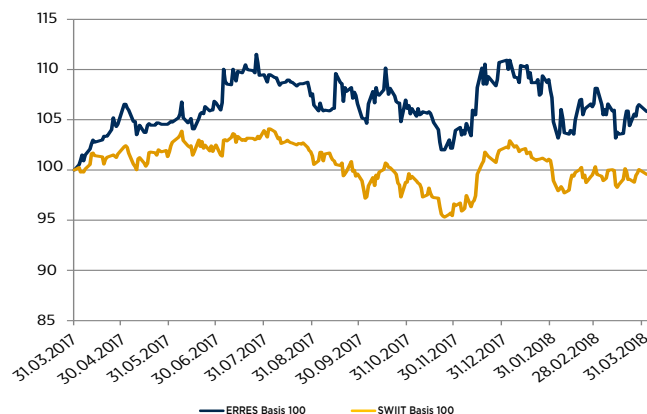
## STRATÉGIE

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 MARS 2018

Cours de bourse : 136.8 Agio : 20.7 %  
Capitalisation boursière (CHF mios) : 1'045 Agio de l'indice : 24.7 %

### Evolution du cours de bourse



### Performances annuelles

	2011*	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018**	Depuis création***
<b>ERRES SWISS</b>	12.25%	-0.23%	-9.23%	16.54%	9.78%	11.63%	10.50%	-3.80%	54.35%
<b>INDICE SWIIT</b>	3.61%	6.27%	-2.77%	14.99%	4.17%	6.85%	6.60%	-1.94%	42.11%

\* du 16.03.2011 au 31.12.2011

\*\* du 31.12.2016 au 31.03.2018

\*\*\* du 16.03.2011 au 31.03.2018

## CHIFFRES CLÉS DU DERNIER RAPPORT SEMESTRIEL AU 30.09.2017

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

## COMMENTAIRE DU GÉRANT

### TRANSACTIONS

Aucune transaction n'a été effectuée sur le premier trimestre 2018.

### CONSTRUCTIONS

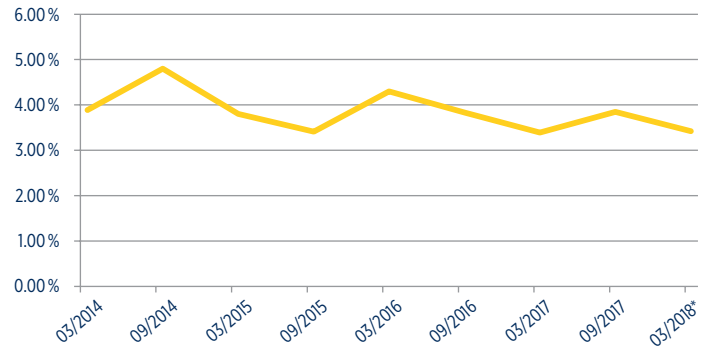
L'immeuble situé Promenade des Artisans à Meyrin (GE) a été livré, comme prévu, en mars 2018. La mise en location des 66 appartements multigénérationnels est quasiment terminée et les premiers locataires ont déjà emménagé. Nous finalisons les négociations avec les locataires et prospects de la surface commerciale du rez-de-chaussée pour planifier leurs locaux et les intégrer dans le concept élaboré avec la Ville de Meyrin. Sur ce projet, nous avons particulièrement privilégié une approche sociale et durable avec des concertations régulières avec les utilisateurs, voisins et autorités communales. Ainsi, cet immeuble offre des prestations de qualité et a été conçu pour accueillir des personnes âgées (accessibilité mobilité réduite, portes d'entrée automatiques, aménagements spécifiques salles de bains, systèmes d'appel individuel, etc...). Les logements offrent des loyers attractifs contrôlés par l'Office du Logement.

La construction du projet des Vergers à Meyrin (GE) a démarré en janvier 2018. Les travaux se déroulent selon le planning prévu. Ce projet consiste en la construction d'un ensemble de 4 immeubles aux standards Minergie, au sein de l'Eco Quartier « Les Vergers » à Meyrin et regroupant 104 appartements. Le bâtiment en lui-même bénéficiera de toutes les nouvelles techniques en termes de qualité énergétique et durabilité. De plus, l'immeuble jouit d'une très bonne localisation et accessibilité grâce à la ligne de tramway directe vers la Gare Cornavin.

### 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



\*taux de vacant estimé au 31.03.2018

### RÉNOVATIONS

La surélévation de l'immeuble Biopôle IV, situé à Epalinges (VD), touche à sa fin. La demande locative est excellente et permet d'envisager positivement la mise en valeur des surfaces. En particulier, un espace de co-working dédié aux acteurs des sciences de la vie et de la santé digitale a été développé avec Biopôle SA.

Sur notre site de Brugg (AG), nous engageons une rénovation complète, en site occupé, de deux immeubles résidentiels de 102 appartements. Ainsi, après une étude de faisabilité réalisée en 2016 et un appel d'offres en 2017, nous avons adjugé les travaux qui démarreront mi-2018. Un plan de concertation avec les locataires a été mis en place pour s'assurer du bon déroulement du projet. Une détermination optimale des niveaux de loyers a été un des enjeux du projet afin de coller à la réalité du marché locatif actuel. La rénovation du premier immeuble débutera en juin 2018 et celle du deuxième immeuble est prévue pour février 2019. Le budget global de rénovation est d'environ CHF 12.83 mios.

Cette activité de terrain témoigne de notre volonté d'optimiser la valeur et l'état des immeubles afin de contribuer à la performance d'ERRES et d'assurer la satisfaction de nos locataires.

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 - [Inforealestate@bper.ch](mailto:Inforealestate@bper.ch)