



EDMOND DE ROTHSCHILD
REAL ESTATE SICAV

Rapport semestriel non audité
30 septembre 2012



Conseil d'administration de la SICAV immobilière:

Alexandre **Col**
 Charles **Spierer**
 Jean **Golinelli**
 François **Moser**
 François **Rayroux**
 Sylvain **Roditi**
 Max **Zollinger**

Président ; Genève
 Vice-Président ; Bellevue
 Membre ; Chêne Bougeries
 Membre ; Presinge
 Membre ; Coligny
 Membre ; Chêne Bougeries
 Membre ; Zürich

Direction de Fonds (*):

Caceis (Switzerland) SA
 Chemin de Précossy 7/9
 CH – 1260 NYON

**Gestionnaire mandaté
en investissement :**

Banque Privée Edmond de Rothschild SA
 Rue de Hesse 18,
 CH – 1204 Genève

**Gestion locative, technique
et administrative :**

Compartiment Swiss
 Privera AG à Berne
 Serge et Daniel Bulliard SA à Fribourg
 Le Forum Immobilier SA à Genève
 Schanzengraben Immobilien-Treuhand AG à Zürich
 Régie du Mail à Carouge/GE

Compartiment Helvetia
 Weck, Aeby & Cie SA à Fribourg
 Bernard Nicod SA à Lausanne
 Bory & Cie Agence Immobilière SA à Genève
 Brolliet SA à Carouge/GE
 Naef & Cie SA à Genève
 Privera AG à Berne

**Experts chargés
des estimations :**

Dr. Beat Salzmann ; CIFI SA ; Zürich
 M. Nabil Aziz ; Wuest & Partners SA ; Genève

Banque dépositaire :

Banque Cantonale Vaudoise
 Place Saint-François 14,
 CH – 1003 Lausanne

Société d'audit :

KPMG SA
 Rue de Lyon 111,
 CH – 1203 Genève

(*) La direction de fonds agit, par délégation selon l'art. 51 al. 5 LPCC

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV, dont le siège est à Genève, est un placement collectif de droit suisse conçu sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) de la catégorie "Fonds immobiliers" (la « **SICAV immobilière** ») selon les art. 36 ss et 58 ss de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (« **LPCC** ») du 23 juin 2006. La SICAV immobilière a été créée le 9 décembre 2010; elle est inscrite sous le numéro CH-660-2683010-7 auprès du Registre du commerce du canton de Genève. La SICAV immobilière se subdivise en différents compartiments, à savoir :

- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Compartiment Entrepreneur,
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss, (le "Compartiment Swiss")
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Helvetia, (le "Compartiment Helvetia")

Le but exclusif de la SICAV immobilière est le placement collectif de capitaux conformément à ses statuts. La SICAV immobilière dispose d'un capital et d'un nombre d'actions non déterminés à l'avance.

Son capital est divisé en actions d'entrepreneur (« **Actions Entrepreneur** ») et en actions d'investisseurs (« **Actions** »).

Seule la fortune sociale de la SICAV immobilière garantit les engagements de la SICAV immobilière.

Les compartiments des investisseurs répondent en exclusivité de leurs propres engagements. Dans les contrats avec des tiers, la limitation de la responsabilité d'un compartiment doit être communiquée.

Le Compartiment Entrepreneur répond de tous les engagements de la SICAV immobilière et, à titre subsidiaire, des engagements de tous les compartiments.

Dans tous les cas, la responsabilité de l'ensemble de la fortune de la SICAV immobilière au sens des art. 55 et 100 CO demeure réservée. Selon l'art. 5 de ses statuts, la SICAV immobilière peut créer, supprimer ou regrouper des classes d'actions.

A l'heure actuelle, la SICAV immobilière compte pour ses compartiments une classe d'actions ayant la dénomination suivante : « A-CHF » (classe à distribution).

Principes d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire de chaque compartiment et la quote-part des différentes classes (quotas) est déterminée par la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable et lors de chaque émission d'actions, dans l'unité de compte spécifiée pour chaque compartiment.

La SICAV immobilière fait estimer par des experts indépendants la valeur d'expertise des immeubles appartenant aux compartiments à la clôture de chaque exercice comptable ainsi que lors de l'émission d'actions. Dans ce but, la SICAV immobilière mandate au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts chargés des estimations, avec l'approbation de l'autorité de surveillance. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans.

Les placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués au prix payé selon les cours du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur d'expertise, la SICAV immobilière utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus par la pratique.

Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont cotés régulièrement à une bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public, la SICAV immobilière peut les évaluer selon le paragraphe précédent.

Le prix des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas cotés en bourse ou négociés sur un marché réglementé ouvert au public est déterminé de la manière suivante: le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En cas de prix actuel manquant du marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

Les avoirs postaux ou bancaires sont évalués avec leur montant de créance plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

La valeur nette d'inventaire d'une classe d'actions résulte de la quote-part de la classe d'actions à la valeur vénale du compartiment concerné, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment attribués à la classe d'actions respective, ainsi que les impôts prévisibles perçus en cas de liquidation éventuelle du compartiment, attribués à la classe d'actions respective (impôt immobilier et le cas échéant droits de mutation), divisée par le nombre d'actions en circulation de la classe considérée. Elle est arrondie à CHF 0.01.

Les quotes-parts à la valeur vénale du compartiment (fortune du compartiment après déduction des engagements) revenant aux différentes classes d'actions sont définies la première fois lors de la première émission de plusieurs classes d'actions (lorsque celle-ci intervient en même temps) ou lors de la première émission d'une autre classe sur la base des résultats entrant pour chaque classe d'actions dans le compartiment. La quote-part fait l'objet d'un nouveau calcul lors de chaque événement suivant:

- a) lors de l'émission et du rachat d'actions;
- b) à la date de référence pour les distributions, si (i) de telles distributions ne reviennent qu'à différentes classes d'actions (classes de distribution) ou si (ii) les distributions aux différentes classes d'actions sont différentes en pourcent de leur valeur nette d'inventaire ou si (iii) des commissions ou des frais différents calculés en pourcent des distributions, sont appliqués aux distributions des différentes classes d'actions;
- c) lors du calcul de la valeur d'inventaire, dans le cadre de l'attribution d'engagements (y compris les frais et commissions échus ou courus) aux différentes classes d'actions, pour autant que les engagements des différentes classes d'actions en pourcent de leur valeur nette d'inventaire soient différents, à savoir lorsque (i) des taux de commission différents sont appliqués pour les différentes classes ou si (ii) des charges de frais spécifiques aux classes d'actions sont imputées;
- d) lors du calcul de la valeur d'inventaire, dans le cadre de l'attribution de produits ou de gains en capital aux différentes classes d'actions, pour autant que les produits ou gains en capital résultent de transactions intervenant seulement en faveur d'une classe ou de plusieurs classes d'actions, mais toutefois pas proportionnellement à leur quote-part à la fortune nette du compartiment.

Modèle d'évaluation DCF

Les experts chargés des estimations utilisent un modèle d'évaluation DCF qui répond aux standards internationaux et prend en compte les lignes directrices du TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) et du RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), aussi bien que le IVSC (International Valuation Standards Committee), le SVS (Swiss Valuation Standards), le SEK/SVIT, le SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer Verband) et la CEI (Chambre suisse d'experts en estimations immobilières).

« La valeur de marché ou fair value est le montant estimé auquel un immeuble devrait s'échanger à la date de l'expertise entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction normale après une mise sur le marché courante où les parties ont agi chacune sciemment, prudemment et sans contrainte ».

Dans la valeur de marché, ne sont compris aucun coût de financement de transactions, provisions, impôts et frais de changement de propriétaire, ni impôts sur gain immobilier. Par contre les impôts immobiliers sont pris en compte dans l'évaluation.

La méthode de Discounted Cashflow fournit une valeur de rendement basée sur des entrées et des dépenses futures. Elle comprend des prévisions des futurs flux de trésorerie potentiels (cashflow) en relation avec la location et l'utilisation du bien immobilier.

Les revenus bruts annuels (loyers nets) sont définis en partant des revenus actuels et d'éventuels potentiels de marché. D'éventuels manques de revenus dus au risque de vacance sont également pris en compte. En outre, les coûts d'exploitation non répercutables ainsi que les coûts d'entretien et de rénovation sont portés en déduction.

La valeur résiduelle résulte de la capitalisation du cashflow net de la 11ème année et la prise en compte d'entretiens extraordinaires futurs non répercutables. La situation, l'utilisation et l'état d'entretien du bâtiment à ce moment précis sont pris en compte dans la capitalisation. Les coûts de rénovations cycliques après un horizon de 10 ans sont calculés en % de la valeur de l'immeuble, corrigée du renchérissement (CapEx).

Compartiment Swiss :

Les taux d'escompte varient entre 4.40% (minimum) et 5.00% (maximum) avec une moyenne pondérée à 4.56%.

Compartiment Helvetia :

Les taux d'escompte varient entre 4.10% (minimum) et 5.71% (maximum) avec une moyenne pondérée à 4.70%.

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV

EN BREF

(consolidé)		30 sept 2012	31 mars 2012
Fortune totale de la SICAV immobilière	CHF	629'607'866.50	313'019'431.77
Fortune nette de la SICAV immobilière	CHF	614'001'687.12	309'441'175.49
Valeur d'expertise des immeubles terminés	CHF	294'325'000.00	185'371'000.00

Compartiment	Actions en circulation	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire par action	Distribution résultat net	Distribution gain en capital	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
30.09.2011 Swiss	3'000'000	297'426'167.03	99.15	0.00	0.00	0.00
31.03.2012 Swiss	3'000'000	308'341'002.90	102.78	0.00	0.00	0.00
30.09.2012 Swiss	4'000'000	413'787'001.76	103.45	0.00	0.00	0.00
30.09.2012 Helvetia	2'000'000	199'114'457.79	99.55	0.00	0.00	0.00
30.09.2011 Entrepreneur	11'000	1'100'117.63	100.00	0.00	0.00	0.00
31.03.2012 Entrepreneur	11'000	1'100'172.59	100.02	0.00	0.00	0.00
30.09.2012 Entrepreneur	11'000	1'100'227.57	100.02	0.00	0.00	0.00

INDICES CALCULES SELON LA DIRECTIVE DE LA SFA

Compartiment Swiss :

Taux de perte sur loyers.....	1.37 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT).....	60.26 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(ref)).....	0.77 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE).....	0.64 %
Agio/disagio au 30.09.2012.....	10.68 %
Rendement de placement.....	0.65 %

Compartiment Helvetia :

Taux de perte sur loyers.....	0.55 %
Coefficient d'endettement.....	10.42 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT).....	59.33 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(ref)).....	0.43 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE).....	-0.44 %
Agio/disagio au 30.09.2012.....	9.49 %
Rendement de placement.....	-0.45 %

PERFORMANCE (DIVIDENDE REINVESTI)

	2011 ¹	2012 ²	depuis création du compartiment ³
COMPARTIMENT SWISS	12.25%	2.00%	14.50%
SXI Real Estate Funds TR *	3.61%	5.03%	8.82%
¹ du 16 mars au 31 décembre 2011		² du 31 décembre 2011 au 30 septembre 2012	³ du 16 mars 2011 au 30 septembre 2012
	2011	2012 ⁴	depuis création du compartiment ⁴
COMPARTIMENT HELVETIA	na	9.00%	9.00%
SXI Real Estate Funds TR *	na	1.46%	1.46%
			⁴ du 1 ^{er} avril 2012 au 30 septembre 2012

* L'indice de comparaison SXI Real Estate Funds Index (SWIIT) englobe tous les fonds immobiliers de Suisse cotés à la SIX Swiss Exchange. Leur pondération dans l'indice est en fonction de leur capitalisation boursière. Pour le calcul de l'indice de performance SWIIT les paiements de dividendes sont pris en compte.

La performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future.

Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des actions.

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV

	Total de la SICAV immobilière		Compartiment Entrepreneur	
	30.09.2012	31.03.2012	30.09.2012	31.03.2012
	CHF	CHF	CHF	CHF
Bilan				
Actifs				
Avoirs en banque				
Avoirs à vue	194'331'482.98	2'390'075.15	1'100'147.85	1'100'112.15
Immeubles				
Immeubles d'habitation	88'396'000.00	48'165'000.00	0.00	0.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	7'610'000.00	0.00	0.00	0.00
Immeubles à usage commercial	134'447'000.00	73'142'000.00	0.00	0.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage	10'841'000.00	0.00	0.00	0.00
Immeuble acquis avant réquisition au Registre Foncier	0.00	11'243'000.00	0.00	0.00
Immeubles à usage mixte	53'031'000.00	52'821'000.00	0.00	0.00
Total immeubles	294'325'000.00	185'371'000.00	0.00	0.00
Parts d'autres fonds immobiliers	139'416'706.53	118'036'685.63	0.00	0.00
Créance à court terme	0.00	5'527'000.00	0.00	0.00
Autres actifs	1'534'676.99	1'694'670.99	79.72	60.44
Total des actifs	629'607'866.50	313'019'431.77	1'100'227.57	1'100'172.59
Passifs				
Engagements				
dettes hypothécaires	10'040'000.00	341'996.10	0.00	0.00
Autres engagements	5'566'179.38	3'236'260.18	0.00	0.00
Total des passifs	15'606'179.38	3'578'256.28	0.00	0.00
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation				
	614'001'687.12	309'441'175.49	1'100'227.57	1'100'172.59
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	0.00	0.00	0.00	0.00
Fortune nette à la fin de la période comptable	614'001'687.12	309'441'175.49	1'100'227.57	1'100'172.59
Variation de la fortune nette				
	CHF	CHF	CHF	CHF
Fortune nette au début de la période comptable	309'441'175.49	0.00	1'100'172.59	0.00
Distribution	0.00	0.00	0.00	0.00
Solde des mouvements d'actions	302'800'000.00	301'100'000.00	0.00	1'100'000.00
Résultat total	1'760'511.63	8'341'175.49	54.98	172.59
Fortune nette à la fin de la période comptable	614'001'687.12	309'441'175.49	1'100'227.57	1'100'172.59
Nombre d'actions rachetées et émises				
Evolution du nombre d'actions				
Situation en début d'exercice	3'011'000.00	0.00	11'000.00	0.00
Actions émises	3'000'000.00	3'011'000.00	0.00	11'000.00
Actions rachetées	0.00	0.00	0.00	0.00
Situation en fin de période comptable	6'011'000.00	3'011'000.00	11'000.00	11'000.00
Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période			100.02	100.02
Informations complémentaires (art. 68 OPC-FINMA)				
Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	0.00	0.00	
Montant des provisions pour réparations futures	CHF	0.00	0.00	
Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant		0.00	0.00	

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV

Bilan	Compartiment Helvetia		Compartiment Swiss	
	30.09.2012		30.09.2012	31.03.2012
	CHF		CHF	CHF
Actifs				
Avoirs en banque				
Avoirs à vue	114'342'284.66		78'889'050.47	1'289'963.00
Immeubles				
Immeubles d'habitation	27'842'000.00		60'554'000.00	48'165'000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	7'610'000.00		0.00	0.00
Immeubles à usage commercial	50'062'000.00		84'385'000.00	73'142'000.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage	10'841'000.00		0.00	0.00
Immeuble acquis avant réquisition au Registre Foncier	0.00		0.00	11'243'000.00
Immeubles à usage mixte	0.00		53'031'000.00	52'821'000.00
Total immeubles	96'355'000.00		197'970'000.00	185'371'000.00
Parts d'autres fonds immobiliers	0.00		139'416'706.53	118'036'685.63
Créance à court terme	0.00		0.00	5'527'000.00
Autres actifs	304'834.42		1'229'762.85	1'694'610.55
Total des actifs	211'002'119.08		417'505'519.85	311'919'259.18
Passifs				
Engagements				
dettes hypothécaires	10'040'000.00		0.00	341'996.10
Autres engagements	1'847'661.29		3'718'518.09	3'236'260.18
Total des passifs	11'887'661.29		3'718'518.09	3'578'256.28
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	199'114'457.79		413'787'001.76	308'341'002.90
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	0.00		0.00	0.00
Fortune nette à la fin de la période comptable	199'114'457.79		413'787'001.76	308'341'002.90
Variation de la fortune nette				
	CHF		CHF	CHF
Fortune nette au début de la période comptable	0.00		308'341'002.90	0.00
Distribution	0.00		0.00	0.00
Solde des mouvements d'actions	200'000'000.00		102'800'000.00	300'000'000.00
Résultat total	-885'542.21		2'645'998.86	8'341'002.90
Fortune nette à la fin de la période comptable	199'114'457.79		413'787'001.76	308'341'002.90
Nombre d'actions rachetées et émises				
Evolution du nombre d'actions				
Situation en début d'exercice	0.00		3'000'000.00	0.00
Actions émises	2'000'000.00		1'000'000.00	3'000'000.00
Actions rachetées	0.00		0.00	0.00
Situation en fin de période comptable	2'000'000.00		4'000'000.00	3'000'000.00
Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période	CHF	99.55	103.45	102.78

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV

Compte de résultat

	Total de la SICAV immobilière		Compartiment Entrepreneur	
	Du 01.04.2012 au 30.09.2012	Du 16.03.2011 au 31.03.2012	Du 01.04.2012 au 30.09.2012	Du 16.03.2011 au 31.03.2012
	CHF	CHF	CHF	CHF
Revenus				
Revenus locatifs	6'020'433.50	2'746'466.17	0.00	0.00
Autres revenus locatifs	-16'575.65	1'652.20	0.00	0.00
Intérêts bancaires	11'096.58	35'871.26	54.98	172.59
Dividende reçu sur parts d'autres fonds immobiliers	0.00	1'500'000.00	0.00	0.00
Total des produits	6'014'954.43	4'283'989.63	54.98	172.59
Charges				
Entretien et réparations	246'374.38	107'159.37	0.00	0.00
Intérêts hypothécaires	74'506.01	0.00	0.00	0.00
Autres intérêts passifs	29.94	14.97	0.00	0.00
Administration des immeubles :				
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	380'600.37	193'182.29	0.00	0.00
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	161'017.16	59'522.10	0.00	0.00
Impôts direct	1'506'541.97	1'155'861.50	0.00	0.00
Frais d'estimation et d'audit	135'245.00	170'883.80	0.00	0.00
Avocats	34'858.15	22'035.60	0.00	0.00
Frais de publication, d'impression	23'295.38	14'497.30	0.00	0.00
Autres charges	146'987.11	403'745.79	0.00	0.00
Rémunérations réglementaires versées :				
au gestionnaire	1'246'584.57	2'035'280.38	0.00	0.00
à la direction	380'035.97	406'223.43	0.00	0.00
à la banque dépositaire	111'481.00	78'119.87	0.00	0.00
Total des charges	4'447'557.01	4'646'526.40	0.00	0.00
Résultat net	1'567'397.42	-362'536.77	54.98	172.59
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	0.00	0.00	0.00	0.00
Résultat réalisé	1'567'397.42	-362'536.77	54.98	172.59
Gains/Pertes de capital non réalisés (-es) (variation)	193'114.21	8'703'712.26	0.00	0.00
Résultat de l'exercice	1'760'511.63	8'341'175.49	54.98	172.59

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV

Compte de résultat

	Compartiment Helvetia		Compartiment Swiss	
	Du 01.04.2012 au 30.09.2012		Du 01.04.2012 au 30.09.2012	
	CHF		CHF	
Revenus				
Revenus locatifs	1'764'108.85	4'256'324.65	2'746'466.17	
Autres revenus locatifs	1'018.45	-17'594.10	1'652.20	
Intérêts bancaires	5'115.58	5'926.02	35'698.67	
Dividende reçu sur parts d'autres fonds immobiliers	0.00	0.00	1'500'000.00	
Total des produits	1'770'242.88	4'244'656.57	4'283'817.04	
Charges				
Entretien et réparations	30'175.77	216'198.61	107'159.37	
Intérêts hypothécaires	74'506.01	0.00	0.00	
Autres intérêts passifs	0.00	29.94	14.97	
Administration des immeubles :				
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	147'872.81	232'727.56	193'182.29	
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	49'088.06	111'929.10	59'522.10	
Impôts direct	468'150.82	1'038'391.15	1'155'861.50	
Frais d'estimation et d'audit	57'670.00	77'575.00	170'883.80	
Avocats	11'230.00	23'628.15	22'035.60	
Frais de publication, d'impression	9'225.65	14'069.73	14'497.30	
Autres charges	44'150.20	102'836.91	403'745.79	
Rémunérations réglementaires versées :				
au gestionnaire	207'120.02	1'039'464.55	2'035'280.38	
à la direction	148'524.60	231'511.37	406'223.43	
à la banque dépositaire	18'527.97	92'953.03	78'119.87	
Total des charges	1'266'241.91	3'181'315.10	4'646'526.40	
Résultat net	504'000.97	1'063'341.47	-362'709.36	
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	0.00	0.00	0.00	
Résultat réalisé	504'000.97	1'063'341.47	-362'709.36	
Gains/Pertes de capital non réalisés (-es) (variation)	-1'389'543.18	1'582'657.39	8'703'712.26	
Résultat de l'exercice	-885'542.21	2'645'998.86	8'341'002.90	

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV - COMPARTIMENT SWISS

Inventaire des immeubles

		Prix de revient en CHF	Valeur d'expertise en CHF	Revenus ¹ en CHF
Immeubles d'habitation				
BALE	Basel			
	St Galler Ring 80-84	9'416'907.58	11'140'000.00	233'480.95
FRIBOURG	Fribourg			
	Route de la Pisciculture 4&6	6'112'671.85	5'969'000.00	161'460.00
	Rue Gachoud 4	8'610'301.85	9'069'000.00	63'750.00
	Villars-sur-Glâne			
	Route du Belvédère 2-4	12'421'217.65	12'228'000.00	292'563.25
ZURICH	Dietikon			
	Kreuzstrasse 14, 16, 18/Überlandstrasse 121, 123,	22'024'470.05	22'148'000.00	551'045.70
		58'585'568.98	60'554'000.00	1'302'299.90

Immeubles à usage commercial

BALE	Basel			
	Margarethenstrasse 87	15'883'358.43	15'900'000.00	463'081.15
GENEVE	Genève			
	Boulevard des Philosophes 20 et rue de l'Ecole de Meyrin	59'531'825.95	57'242'000.00	1'274'250.00
	Rue Veyrot 11	10'593'647.40	11'243'000.00	221'664.00
		86'008'831.78	84'385'000.00	1'958'995.15

Immeubles à usage mixte

GENEVE	Versoix			
	Avenue Adrien Lachenal 21-23	10'255'966.35	11'170'000.00	178'958.25
ZURICH	Feldmeilen			
	General Wille Strasse 65 - 8706 Feldmeilen	41'831'669.94	41'861'000.00	816'071.35
		52'087'636.29	53'031'000.00	995'029.60

Les immeubles sont détenus en direct par le compartiment

¹ Loyers encaissés et à recevoir

		Prix de revient en CHF	Valeur d'expertise en CHF	Revenus en CHF
Parts d'autres fonds immobiliers				
	OROX Capital Investment	130'418'299.83	139'416'706.53	0.00
		130'418'299.83	139'416'706.53	0.00

Immeuble d'habitation en cours d'acquisition

GENEVE	COLOGNY - LES CEDRES			
	Chemin de la Tuilette 3 et 3A	13'070'000.00	13'070'000.00	
		13'070'000.00	13'070'000.00	

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV - COMPARTIMENT SWISS

Inventaire des immeubles (suite)

Récapitulatif

	Prix de revient en CHF	Valeur d'expertise en CHF	Revenus en CHF
immeubles d'habitation	58'585'568.98	60'554'000.00	1'302'299.90
immeubles à usage commercial	86'008'831.78	84'385'000.00	1'958'995.15
immeubles à usage mixte	52'087'636.29	53'031'000.00	995'029.60
Parts d'autres fonds immobiliers	130'418'299.83	139'416'706.53	0.00
Totaux	327'100'336.88	337'386'706.53	4'256'324.65

	Prix de revient en CHF	Valeur d'expertise en CHF
Immeuble d'habitation en cours d'acquisition	13'070'000.00	13'070'000.00

La valeur incendie totale des immeubles s'élève à CHF 133'769'800.00

Locataires représentant plus de 5 % (CHF 215'369.73) de l'ensemble des revenus locatifs du fonds (selon Directive SFA pour les fonds immobiliers, cm 66) :

- Temenos Headquarters - Bld des Philosophes 20/rue de l'Ecole de la Chimie 2-4 à Genève (CHF 1'268'250.00 semestriel)
- Coop AG - General Wille Strasse 65 à Feldmeilen (CHF 264'676.50 semestriel)
- Anteis - Rue Veyrot 11 à Meyrin (CHF 332'496.00 semestriel)

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV - COMPARTIMENT SWISS

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES D'AVOIRS DURANT LA PERIODE

ACHATS

		Prix d'achat en CHF
Immeubles d'habitation		
FRIBOURG	Villars-sur-Glâne	
	Route du Belvédère 2-4	11'850'000.00
		11'850'000.00
Immeuble d'habitation en cours d'acquisition		
GENEVE	Cologne - Les Cèdres	
	Ch. De la Tulette 3 et 3A	13'070'000.00
		13'070'000.00
		Total Achat
		24'920'000.00
Parts d'autres fonds immobiliers		Nombre de parts
	OROX Capital Investment	15'892.88

VENTES

Aucune transaction pour la période du 1er avril 2012 au 30 septembre 2012.

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV - COMPARTIMENT HELVETIA

Inventaire des immeubles

		Prix de revient en CHF	Valeur d'expertise en CHF	Revenus ¹ en CHF
Immeubles d'habitation				
FRIBOURG	Fribourg			
	Rue Jacques Gachoud 2	3'464'364.45	3'415'000.00	67'428.00
GENEVE	Genève			
	Boulevard du Pont- D'Arve 46	8'830'582.00	9'509'000.00	70'187.35
	Meyrin			
	Rue de la Prulay 37	10'838'559.25	10'590'000.00	70'779.00
	Vernier			
	Route de Peney 14	4'222'857.05	4'328'000.00	39'448.00
		27'356'362.75	27'842'000.00	247'842.35
Immeubles d'habitation en propriété par étage ²				
FRIBOURG	Fribourg			
	Impasse du Castel 10	3'204'519.17	3'140'000.00	64'422.00
	Villars-sur-Glâne			
	Route du Bugnon 15	4'669'617.08	4'470'000.00	92'044.00
		7'874'136.25	7'610'000.00	156'466.00
Immeubles à usage commercial				
FRIBOURG	Corminboeuf			
	Route André Piller 43	3'152'726.35	3'055'000.00	76'852.95
	Granges-Paccot			
	Route du Lac 21, 21A	8'700'002.80	8'572'000.00	121'833.35
VALAIS	Conthey			
	Route Cantonale 18	21'250'291.28	20'690'000.00	459'226.65
VAUD	Lausanne			
	Avenue des Boveresses 44	7'575'646.45	7'345'000.00	133'488.68
	Le Mont-sur-Lausanne			
	Chemin du Petit Flon 29-31	10'720'718.80	10'400'000.00	210'350.45
		51'399'385.68	50'062'000.00	1'001'752.08
Immeubles à usage commercial en propriété par étage ²				
BERNE	Niederwangen			
	Freiburgstrasse 555, 556	11'114'658.50	10'841'000.00	358'048.42
		11'114'658.50	10'841'000.00	358'048.42

Les immeubles sont détenus en direct par le compartiment

¹ Loyers encaissés et à recevoir

² Détention de 100% des parts des immeubles en propriété par étage

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV - COMPARTIMENT HELVETIA

Inventaire des immeubles (suite)

Récapitulatif

	Prix de revient en CHF	Valeur d'expertise en CHF	Revenus en CHF
immeubles d'habitation	27'356'362.75	27'842'000.00	247'842.35
Immeubles d'habitation en propriété par étage ¹	7'874'136.25	7'610'000.00	156'466.00
immeubles à usage commercial	51'399'385.68	50'062'000.00	1'001'752.08
Immeubles à usage commercial en propriété par étage ¹	11'114'658.50	10'841'000.00	358'048.42
Totaux	97'744'543.18	96'355'000.00	1'764'108.85

La valeur incendie totale des immeubles s'élève à CHF 90'856'001.00

Locataires représentant plus de 5 % (CHF 88'205.44) de l'ensemble des revenus locatifs du fonds (selon Directive SFA pour les fonds immobiliers, cm 66) :

- Hôtel Ibis - Route du Lac 21, 21a à Granges-Paccot (CHF 254'718.70 semestriel)
- Switcher AG - Petit-Flon 29-31 au Mont-sur-Lausanne (CHF 207'534.00 semestriel)
- Coop - Route Cantonale 18 à Conthey (CHF 150'000.00 semestriel)
- King Jouet - Route Cantonale 18 à Conthey (CHF 191'606.00 semestriel)
- Coop - Freiburgstrasse 555 à Niederwangen (CHF 138'372.00 semestriel)

¹ Détention de 100% des parts des immeubles en propriété par étage

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV - COMPARTIMENT HELVETIA

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES D'AVOIRS DURANT LA PERIODE

ACHATS

		Prix d'achat en CHF
Immeubles d'habitation		
FRIBOURG	Fribourg	
	Rue Jacques Gachoud 2	3'300'000.00
GENEVE	Genève	
	Boulevard du Pont- D'Arve 46	8'350'000.00
	Meyrin	
	Rue de la Prulay 37	10'300'000.00
	Vernier	
	Route de Peney 14	4'000'000.00
		25'950'000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage		
FRIBOURG	Fribourg	
	Impasse du Castel 10	3'050'000.00
	Villars-sur-Glâne	
	Route du Bugnon 15	4'450'000.00
		7'500'000.00
Immeubles à usage commercial		
FRIBOURG	Corminboeuf	
	Route André Piller 43	3'000'000.00
	Granges-Paccot	
	Route du Lac 21, 21A	8'300'000.00
VALAIS	Conthey	
	Route Cantonale 18	20'621'000.00
VAUD	Lausanne	
	Avenue des Boveresses 44	7'189'000.00
	Le Mont-sur-Lausanne	
	Chemin du Petit Flon 29-31	10'190'000.00
		49'300'000.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage		
BERNE	Niederwangen	
	Freiburgstrasse 555, 556	10'700'000.00
		10'700'000.00
Total Achat		93'450'000.00

VENTES

Aucune transaction pour la période du 1er avril 2012 au 30 septembre 2012.

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV - COMPARTIMENT HELVETIA

Détail des dettes hypothécaires

Capital en CHF	Taux d'intérêt Annuel	Date d'emprunt	Échéance
1'300'000.00	2.680%	31.07.2012	31.07.2022
2'180'000.00	2.170%	31.07.2012	31.07.2022
3'120'000.00	2.900%	01.08.2012	28.02.2019
3'440'000.00	2.600%	31.07.2012	31.07.2022
10'040'000.00	2.610% (taux moyen pondéré)		

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV - COMPARTIMENT ENTREPRENEUR

Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5% des actions (selon Art.70 al.5 OPC-FINMA)

- Banque Privée Edmond de Rothschild SA

18, rue de Hesse

CH - 1204 Genève

Participation : 100%

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV

INFORMATION SUR LE TAUX EFFECTIF DES REMUNERATIONS

Compartiment Swiss :

	Taux maximum selon règlement de placement	Taux appliqué
Rémunération à la direction	§ 19 règlement de placement	
commission d'administration, de gestion et de distribution	1.20%	0.61%
<i>commission de gestion et de distribution</i>	1.00%	0.50%
<i>commission de direction</i>	0.20%	0.11%
commission en sus de la commission de gestion		
commission pour l'achat ou la vente d'immeubles	3.00%	1.5% à 2%
commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	2.00%	0.00%
commission pour la gestion des immeubles	5.00%	1.10% à 4.09%
Rémunération à la banque dépositaire	§ 19 règlement de placement	
pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	0.05%	0.04% à 0.05%

Compartiment Helvetia :

	Taux maximum selon règlement de placement	Taux appliqué
Rémunération à la direction	§ 19 règlement de placement	
commission d'administration, de gestion et de distribution	1.20%	0.83%
<i>commission de gestion et de distribution (prélevée sur la fortune investie)</i>	1.00%	0.65%
<i>commission de direction</i>	0.20%	0.18%
commission en sus de la commission de gestion		
commission pour l'achat ou la vente d'immeubles	3.00%	1.5% à 2%
commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	2.00%	0.00%
commission pour la gestion des immeubles	5.00%	3.25% à 4.50%
commission pour la gestion des immeubles des régies résiliées	5.00%	4.50% à 5.50%
Rémunération à la banque dépositaire	§ 19 règlement de placement	
pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	0.05%	0.025% à 0.05%