



Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss

RAPPORT D'ACTIVITÉ

Genève, le 31 janvier 2012

Chers investisseurs,

La Banque Privée Edmond de Rothschild S.A, gestionnaire en investissement du fonds Edmond de Rothschild Real Estate SICAV (ERRES), a le plaisir de vous informer de l'état d'avancement des investissements du compartiment « Swiss » au 31 décembre 2011.

COTATION ET COURS DE BOURSE

Le cours de bourse a évolué positivement depuis le lancement, finissant l'année à CHF 115.6, soit une progression de 15.6%. Les volumes échangés mensuellement en bourse ont été en moyenne de 4% des parts en circulation, ce qui reste légèrement supérieur à la moyenne du marché suisse. Si l'on exclut les premières semaines suivant la cotation au mois de mars, période toujours très active, les volumes moyens mensuels se situent plutôt aux alentours de 3%.

NOUVELLES ACQUISITIONS

Depuis le dernier rapport, daté du 9 novembre, nous avons concrétisé une acquisition significative en Suisse Alémanique :

► **FELDMEILEN (ZH) – General Wille Strasse 65**

Situé sur la Goldkueste au bord du lac de Zürich, cet immeuble est composé de 18 appartements avec vue dégagée sur le lac, ainsi que d'une surface commerciale dont le principal locataire est la Coop. Construit en 2009, l'immeuble bénéficie d'excellentes prestations et d'un accès à pied à quelques minutes de la gare de Herrliberg desservant le centre de Zürich en 15 minutes.

Outre cet immeuble, le dernier trimestre a été marqué par la prise de contrôle du portefeuille immobilier d'Orox Capital Investment d'une valeur totale d'environ 160 mio CHF. A ce jour, ERRES détient 100% des parts de la structure, en transparence fiscale, ce qui maintient intactes les conditions d'imposition des porteurs de parts ERRES.

Avec une forte prépondérance commerciale et une allocation géographique sur l'ensemble du territoire suisse, les actifs de ce portefeuille contribuent de manière immédiate et positive à la performance générale d'Edmond de Rothschild Real Estate SICAV pour les exercices 2011 et 2012. Par ailleurs, grâce au travail de mise en valeur réalisé depuis quatre ans, la durée moyenne des baux est de 8,5 années. Les principaux actifs d'Orox Capital Investment sont :

► **FRIBOURG (FR) – Agora**

Objet phare du portefeuille, ce bâtiment Minergie est actuellement en fin de construction et bénéficie d'un emplacement exceptionnel avec des accès directs et couverts à la gare CFF et à la gare routière TPF. Les 2 derniers étages sont dédiés à 15 appartements duplex avec vue dégagée sur la ville. Par ailleurs, la plupart des 13'500 m² de bureaux et de commerces bénéficient déjà de baux signés alors que les travaux devraient être finalisés durant le mois de mars 2012.

► **EPALINGES (VD) – Biopole III**

Déjà décrit dans le rapport d'activité précédent, cet immeuble commercial labellisé Minergie abrite des activités de laboratoires et d'enseignement dans le cadre d'un bail longue durée.



▶ **VERNIER (GE) – Bois des Frères 81**

Ce bâtiment, aujourd'hui totalement loué, a connu une deuxième vie depuis fin 2008. Précédemment dédié à un centre d'impression de journaux, le bâtiment a été totalement remanié, agrandi et modernisé pour aujourd'hui accueillir des activités artisanales, logistiques et de services pour des locataires significatifs et dans le cadre de baux de 10 à 15 ans. Des travaux d'agrandissement seront conduits en 2012 pour accueillir le titulaire d'un nouveau bail récemment signé.

▶ **NYON (VD) – Champ Colin A, B, C**

Ce complexe de 3 bâtiments accueille de nombreuses entreprises dans le domaine des services, de l'industrie, du bâtiment, de l'énergie ou des biotechs. Les bâtiments A et C ont été construits en 2008 et la façade du bâtiment B sera rénovée en 2012.

▶ **OLTEN (SO) – Ring / Basler**

Situé en Centre Ville dans une rue commerçante et à proximité de la gare CFF, le bâtiment accueille des enseignes retail nationales au rez de Chaussée et des locataires stables (médecins, dentistes, fiduciaire, avocats...) dans les étages. Un programme de mise à niveau des finitions assorti de renégociations de baux est en cours.

▶ **NEUCHÂTEL (NE) – Maladière 23**

Situé entre la gare CFF et le bord du lac, le bâtiment héberge en grande partie des activités de Swisscom et d'autres locataires administratifs.

▶ **GLAND (VD) – Cité Centre**

Déjà décrit dans le rapport d'activité précédent, cet immeuble mixte commerces/bureaux a été entièrement rénové en 2010. Il abrite des locataires diversifiés avec des baux récemment mis en place.

En outre, le portefeuille Orox Capital Investment comprend trois autres objets de taille plus modeste qui auront vocation à être cédés à moyen terme et en fonction des opportunités.

PORTEFEUILLE

Avec l'intégration de deux immeubles à Fribourg, deux immeubles à Bâle, un à Genève et un à Dietikon, nous organisons le travail des régies partenaires et consolidons les processus de gestion courante du portefeuille.

▶ **FRIBOURG (FR) – Rue Jacques Gachoud 4**

Alors que le contrat d'achat avait été signé au troisième trimestre 2011, les travaux de cet immeuble de 21 appartements, se sont terminés fin décembre. La réception a eu lieu début janvier 2012 et la commercialisation peut à présent commencer. L'immeuble est situé dans le quartier des Charmettes qui a connu ses dernières années de profondes mutations.



En tenant compte des dernières acquisitions, le portefeuille est désormais constitué de **17 immeubles d'une valeur totale d'environ 350 mio CHF**.

Ceci représente une surface louable de presque 100'000 m², mais également un parc de près de 200 appartements. Géographiquement, le portefeuille est réparti à 24% à Fribourg, 22% à Genève, 20% sur Vaud, 20% à Zürich, 7% à Bâle, les derniers 7% étant répartis en divers autres cantons. Avec une claire prépondérance d'affectation de bureaux (53%), l'objectif est désormais pour ERRES de concentrer ses acquisitions sur les immeubles résidentiels existants ou à développer.

FUTURES ACQUISITIONS

Déterminées à poursuivre de manière active la construction du portefeuille, les équipes de gestion préparent l'avenir et sécurisent dès maintenant des acquisitions pour les mois à venir :

- ▶ **MEYRIN (GE)**
Au travers d'un accord entre le propriétaire actuel et le futur locataire unique, ERRES a finalisé un montage locatif lui permettant, dès avril 2012, de devenir propriétaire et bailleur pour une durée de plus de 12 ans. Ce bâtiment de bureaux est situé dans la zone Zimeysa à proximité de l'Aéroport de Genève.
- ▶ **VERSOIX (GE)**
Immeuble de 22 appartements situé à quelques minutes à pied de la gare de Versoix et actuellement en fin de régime HLM. Compte tenu des délais d'instruction de la vente conditionnelle, l'entrée en jouissance devrait intervenir au début du deuxième trimestre 2012.
- ▶ **EPALINGES (VD) – Biopole IV**
Au travers d'Orox Capital Investment, ERRES a signé un accord pré-contractuel portant sur le développement du bâtiment Biopole IV à Epalinges s/Lausanne. Situé à coté du bâtiment Biopole III, l'immeuble, de plus de 6'000 m² louables, sera consacré à des surfaces de laboratoires et de bureaux au cœur du site Biopole qui bénéficie d'un accès direct à la ligne de métro M2 et de la proximité de l'autoroute.

Pour finir, des processus de Due Diligence et de négociations exclusives sont en cours sur deux objets :

- ▶ **Canton de Genève :** Immeuble résidentiel en Centre Ville
- ▶ **Canton de St-Gall :** Immeuble résidentiel

La totalité des futures acquisitions décrites ci-dessus représente un montant total de plus CHF 75 millions. Une fois ces acquisitions concrétisées, dans le courant du 1er trimestre 2012, ERRES aura investi la totalité des 300 mio CHF de capital initialement levé. De plus, la stratégie d'endettement aura été déployée au niveau envisagé (20%-30%), portant ainsi le volume immobilier à plus de 400 mio CHF.



De plus, en date du 30 janvier 2012, le Conseil d'administration d'Edmond de Rothschild Real Estate SICAV (la « SICAV ») a décidé d'augmenter la fortune du compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss à hauteur de CHF 100 millions, avec effet à la fin du premier trimestre 2012.

Les informations techniques et légales concernant l'augmentation de capital seront publiées dans les prochaines semaines.

Après bientôt une année complète depuis le lancement, nous tenons à remercier les membres du Conseil d'administration pour leur engagement et conseils lors de cette première phase de vie du fonds. Nos remerciements sont également adressés aux différents partenaires de la SICAV pour leur collaboration durant cette phase d'investissement qui aura été très active.

Enfin, nous souhaitons vous remercier en tant qu'investisseurs de la confiance que vous nous avez témoignée tout au long de l'année 2011, et vous assurer de notre engagement et celui de nos partenaires pour l'année 2012.

**Banque Privée Edmond de Rothschild S.A.,
Genève
Gestionnaire en investissement**

Banque Privée Edmond de Rothschild S.A.
18 rue de Hesse - CH-1204 Genève
Département Fonds de Placement
inforealestate@bper.ch
+41 58 818 95 68
www.edr-realestatesicav.ch

Notice légale

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 Fastnet (Suisse) 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 Banque Privée Edmond de Rothschild SA à Genève. 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, Banque Privée Edmond de Rothschild SA, rue de Hesse 18, 1204 Genève, ainsi qu'auprès de CACEIS Fastnet (Suisse) SA, chemin de Précossy 7-9, 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 Fastnet (Suisse) SA et Banque Privée Edmond de Rothschild 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 Etats-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 Etats-Unis d'Amérique ou dans l'un quelconque de ses territoires ou l'une quelconque de ses possessions ou régions soumises à sa juridiction.