



# Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

## RAPPORT D'ACTIVITÉ

Genève, le 14 mars 2013

Chers investisseurs,

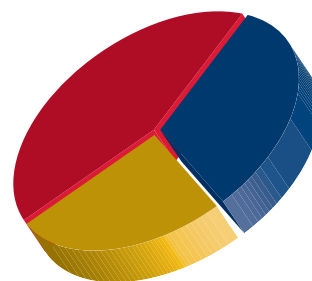
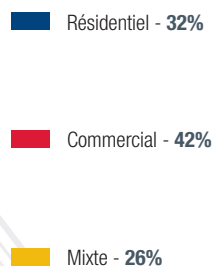
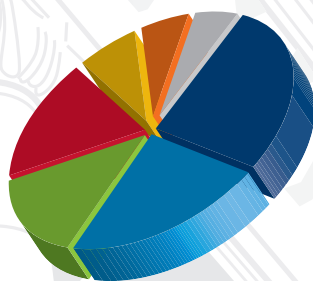
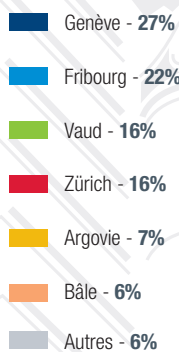
2012 aura été une année très active pour Edmond de Rothschild Real Estate SICAV.

Avec l'augmentation de capital du compartiment Swiss en mars, pour un peu plus de 100 mio CHF, ainsi que le lancement au mois de mai du 2<sup>ème</sup> compartiment Helvetia, pour un montant de 200 mio CHF, une grande partie de nos énergies a été focalisée sur le front des acquisitions.

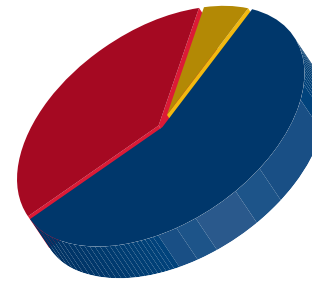
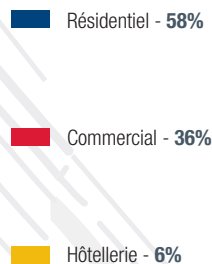
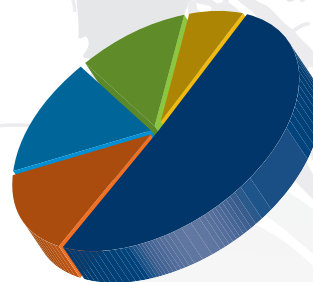
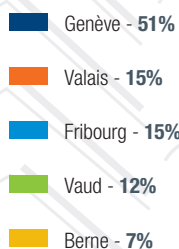
Durant l'année nous avons procédé à près de 260 Mio CHF d'investissements<sup>1</sup> portant ainsi la fortune immobilière de la SICAV à 638 Mio CHF (486 Mio CHF pour Swiss et 152 Mio CHF pour Helvetia) répartie sur un ensemble de 47 immeubles (dont 3 en construction).

En termes géographiques et sectoriels les répartitions sont les suivantes<sup>2</sup> :

### SWISS



### HELVETIA



<sup>1</sup> Inklus valeur totale de construction des projets actuellement en cours

<sup>2</sup> Calculées sur la valeur d'expertise des immeubles construits et incluant les dernières acquisitions



## DERNIÈRES ACQUISITIONS

L'accent continue d'être mis sur les acquisitions dans le secteur résidentiel, principalement dans le compartiment Swiss.

Ainsi deux beaux ensembles locatifs ont été achetés récemment par le compartiment Swiss :

- ▶ D'une part, fin décembre 2012, les immeubles de la Rue Rothschild 60 et 64 à Genève (GE), totalisant 38 appartements et situés entre la Gare Cornavin et le quartier des Nations. Construits dans les années 1960 et très bien entretenus, ils ne nécessitent pas de travaux de rénovation importants.
- ▶ D'autre part, fin février 2013, les immeubles Sommerhaldenstrasse 13 et 15 à Brugg (AG) à 35 km de Zürich, construits dans les années 1980 et comportant 102 appartements. Ils sont situés dans un quartier résidentiel calme à proximité de l'école primaire et en bordure d'une forêt. Une stratégie d'amélioration énergétique et de réalisation de la réserve locative sera mise en œuvre pour les 5 prochaines années.

Ces 2 acquisitions confirment l'augmentation de la pondération résidentielle dans le compartiment ERRES Swiss pour un montant supérieur à 50 Mio CHF, à la fois en Suisse alémanique et en Suisse Romande. Ainsi la proportion des immeubles 100% commerciaux dans ERRES Swiss passe nettement sous les 50% à 42%, traduisant la volonté stratégique d'équilibre entre :

- ▶ Une prépondérance d'immeubles d'habitation ou mixtes diversifiés dans les régions urbaines dynamiques de Suisse
- ▶ Des cash flows stables plus performants générés par des immeubles commerciaux de qualité, durables et à profils de risques limités.

Concernant le portefeuille ERRES Helvetia, des acquisitions sont en préparation pour la fin du premier trimestre 2013.

## GESTION DU PORTEFEUILLE

Tant au niveau du compartiment Swiss qu'Helvetia, l'intégration des immeubles achetés en 2012 s'est déroulée à notre entière satisfaction. La totalité des décomptes acheteur/vendeur ont été encaissés et les loyers sont encaissés comme prévu. En raison des acquisitions progressives durant l'exercice 2012-2013, une grande partie des immeubles n'aura pas pu délivrer son état locatif annuel nominal. Néanmoins, nous constatons avec satisfaction que la projection de revenus pour l'exercice suivant, débutant en avril 2013, nous place en ligne avec le marché et nos prévisions exprimées en 2011.

## FOCUS

### ▶ BOIS DES FRÈRES 81 À VERNIER (GE) – COMPARTIMENT SWISS

Courant janvier 2013 a été validé le dernier état des lieux d'entrée de ce bâtiment d'activités moderne et performant situé à Vernier à quelques centaines de mètres de l'aéroport international de Genève.

L'histoire a néanmoins commencé en 2008 lors de l'acquisition par Orox Capital Investment (aujourd'hui intégré au Compartiment Swiss) de l'ancien Centre d'Impression Edipresse, construit en 1985 pour les besoins de l'ancien quotidien « La Suisse ». Bien que le bâtiment ait été acquis vide avec une configuration initiale mono-locataire, une longue période de



Due Diligence avait permis de réaliser une faisabilité de transformation et de signer des baux pour environ 40% des surfaces d'origine. L'objectif était la transformation de ce bâtiment très typé en un centre d'activités multi-locataires mixant des surfaces administratives et de logistique tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

Une première phase de travaux d'environ 4,5Mio CHF a été menée en 2009 et 2010 avec la division des surfaces, la rationalisation des installations techniques et les aménagements extérieurs. En parallèle, la gestion du bâtiment a été optimisée pour réduire significativement les coûts d'entretien. Cette première phase a permis de louer l'immeuble à 80% de sa surface de l'époque à 4 locataires solides et sur des durées comprises entre 10 et 15 ans.

Compte tenu de l'important intérêt pour ce type de surfaces à cet endroit, une deuxième phase de travaux de 2,4 Mio CHF a été lancée début 2012 pour créer 1'000 m2 de surfaces supplémentaires. En effet, une dalle intermédiaire a été construite pour recouper un volume existant trop haut. Ce projet a permis l'aménagement de belles surfaces de bureaux et des locaux additionnels de logistique.

Ce bâtiment est l'un des plus performants du compartiment Swiss:

- Doublement de l'état locatif entre 2008 et 2013 ;
- Agrandissement des surfaces locatives d'environ 50% ;
- Rénovation importante des infrastructures et de l'enveloppe avec obtention de subventions fédérales, et adjonction de panneaux solaires ;
- Engagements locatifs compris entre 10 et 15 ans avec des sociétés renommées dans des secteurs porteurs (transports publics, logistique, événementiel, luxe et informatique) ;
- Rendement net sur prix de revient d'environ 7%.

Nous souhaitons vous remercier en tant qu'investisseurs de la confiance que vous nous avez témoignée depuis le lancement des deux compartiments de la SICAV, et vous assurer de notre engagement et celui de nos partenaires dans le cadre de ces projets.

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



**EDMOND  
DE ROTHSCHILD**

**Banque Privée Edmond de Rothschild S.A.**  
18 rue de Hesse - CH-1204 Genève

Département Fonds de Placement  
inforealstate@bper.ch

+41 58 818 93 71

[www.edr-realestatesicav.ch](http://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 (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 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 (Switzerland) 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 (Switzerland) 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.