



Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss

RAPPORT D'ACTIVITÉ

Genève, le 5 juin 2012

Chers investisseurs,

La Banque Privée Edmond de Rothschild S.A., gestionnaire en investissement de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV, a le plaisir de vous informer de l'état d'avancement des investissements du compartiment Swiss.

Depuis notre dernier rapport daté du 31 janvier 2012, Edmond de Rothschild Real Estate SICAV-Swiss (ERRES-Swiss) a procédé à une augmentation de capital pour un montant total de CHF 102.8 Mio. La totalité des droits de souscription a été exercée à la fin de la période prévue, ce qui atteste encore une fois de l'attrait dont jouit le secteur immobilier auprès des investisseurs.

L'augmentation de capital a naturellement été accompagnée d'un volume de transactions en bourse plus important, avec un pic de 10% de parts échangées au mois de mars 2012.

DERNIERS INVESTISSEMENTS

► **MEYRIN (GE) – RUE DE VEYROT 11**

Comme annoncé lors du dernier rapport, l'entrée en jouissance de cet immeuble est intervenue au mois d'avril. Ce bâtiment de bureaux est situé dans la zone Zimeysa à proximité de l'aéroport de Genève. L'utilisateur unique de la totalité des surfaces (3'947 m²) a pris possession des locaux dans le cadre d'un nouveau bail d'une durée de 12 ans. Le bâtiment est dans un très bon état et nécessitera peu de travaux d'entretien.

► **VERSOIX (GE) – ADRIEN LACHENAL 21-23**

Nous avons acquis un immeuble de 22 appartements situé à quelques minutes à pied de la gare de Versoix. Le bâtiment sortira du régime HLM au 31 décembre 2012 et se situe au cœur d'un nouveau Plan Localisé de Quartier (PLQ).

► **EPALINGES (VD) – Biopole IV**

Les travaux de construction ont débuté récemment pour ce futur immeuble de plus de 6'000 m² consacrés à des surfaces de bureaux et laboratoires. La moitié de l'état locatif est déjà assuré et des négociations avancées sont en cours pour le reste des surfaces. Le bâtiment est situé à coté de Biopole III, immeuble déjà terminé et totalement loué pour une période de 20 ans, dans un complexe qui jouit d'un accès direct au métro M2 de Lausanne et à proximité de l'autoroute.

► **VILLARS-SUR GLÂNE (FR) – BELVÉDÈRE 2-4**

L'acquisition de cet immeuble résidentiel a été conclue durant le mois d'avril. Rénové il y a peu d'années, l'ensemble comporte 48 appartements et se situe sur les hauteurs de Fribourg à proximité de l'Hôpital Cantonal.

Avec ces dernières acquisitions le portefeuille de ERRES-Swiss est désormais constitué de 21 immeubles d'une valeur totale de plus de CHF 380 Mio (CHF 410 Mio en prenant compte le coût total de construction prévu pour Biopole IV).



FOCUS

L'immeuble Agora à Fribourg a connu une étape importante au mois de mars 2012 avec la réception des locaux. Ce projet a démarré en juillet 2010 lors de l'acquisition du terrain simultanément à la signature du contrat d'entreprise et du bail principal.

Le complexe se situe sur la gare routière TPF et est en liaison directe avec la gare CFF et les commerces attenants. La surface totale est d'environ 15'000m² et couvre plusieurs affectations :

- 12'600 m² de bureaux
- 800 m² de commerces
- 15 duplex
- 150 places de parc

La commercialisation des surfaces administratives et commerciales s'est faite en parallèle du suivi de la construction et a permis de signer quatre baux avec des locataires de premier ordre pour des durées comprises entre 10 et 15 ans. A ce jour, une surface de bureaux de 800m² reste disponible et la location des logements vient de débuter avec succès.

Agora est le 25'000^{ème} immeuble à se voir décerner le Label Minergie®.

Dès septembre, la totalité des locataires sera installée et l'immeuble phare de notre portefeuille délivrera son plein rendement.

NOUVELLES ACQUISITIONS

D'autres négociations sont actuellement en cours afin de continuer le déploiement du capital levé au mois de mars.

Plus d'une année après le lancement et avant la prochaine publication du rapport audité au 31 mars 2012, nous tenons à nouveau à remercier le Conseil d'Administration et les partenaires de la SICAV pour le travail fourni au cours de cette période très active et intense.



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 (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.