



# Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

## TÄTIGKEITSBERICHT

Genf, 14. März 2013

### Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

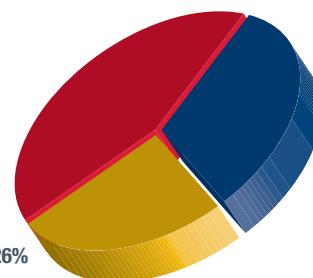
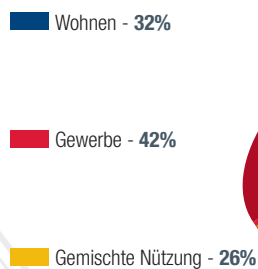
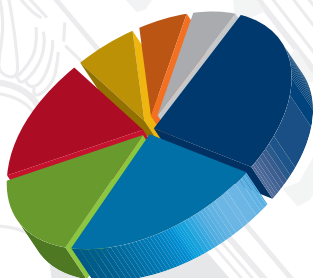
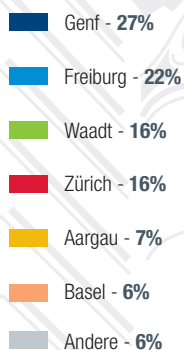
Der Fonds Edmond de Rothschild Real Estate SICAV konnte 2012 ein sehr aktives Jahr verzeichnen.

Im Zuge der Kapitalerhöhung für den Teilfonds Swiss um knapp über CHF 100 Mio. im März und der Lancierung des zweiten Teilfonds Helvetia mit einem Kapital von CHF 200 Mio. im Mai haben wir einen starken Fokus auf Akquisitionen gelegt.

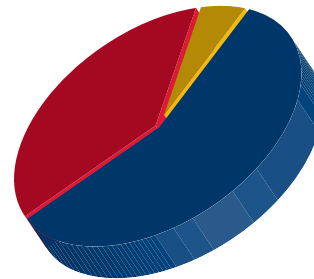
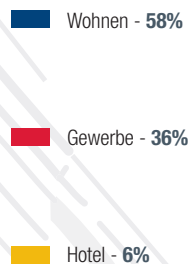
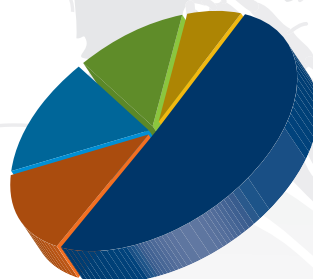
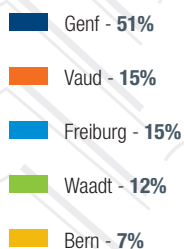
Im Jahresverlauf erfolgten Anlagen im Volumen von nahezu CHF 260 Mio., sodass sich das in Liegenschaften angelegte Vermögen der SICAV auf CHF 638 Mio. erhöhte (CHF 486 Mio. im Teilfonds Swiss und CHF 152 Mio. im Teilfonds Helvetia), das auf insgesamt 47 Liegenschaften entfällt (von denen sich drei noch im Bau befinden).

Aufgeschlüsselt nach Regionen und Sektoren präsentiert sich das Portfolio wie folgt<sup>2</sup>:

### SWISS



### HELVETIA



<sup>1</sup> Inklusive Gesamtbauwert der aktuellen Bauprojekte

<sup>2</sup> Basierend auf Wertexpertisen zu bestehenden Liegenschaften, inklusive jüngste Akquisitionen



## JÜNGSTE AKQUISITIONEN

Insbesondere im Teilfonds Swiss liegt der Schwerpunkt weiterhin auf Akquisitionen im Wohnsektor.

So hat der Teilfonds Swiss vor Kurzem zwei schöne Wohnkomplexe erworben:

- ▶ Einerseits erwarb der Fonds Ende Dezember 2012 die Liegenschaften mit insgesamt 38 Wohnungen an der Rue Rothschild 60 und 64 in Genf (GE), zwischen dem Bahnhof Cornavin und den Vereinten Nationen gelegen. Die Gebäude wurden in den 1960er-Jahren erbaut, sind sehr gut instand gehalten und erfordern daher keine umfangreichen Renovationsarbeiten.
- ▶ Andererseits erwarb der Fonds Ende Februar 2013 die Gebäude an der Sommerhaldenstrasse 13 und 15 in Brugg (AG), 35 km von Zürich entfernt, die in den 1980er-Jahren erbaut wurden und 102 Wohnungen umfassen. Sie befinden sich in einem ruhigen Wohnquartier, am Waldrand, in der Nähe einer Primarschule. Eine Strategie zur Optimierung der Energieeffizienz und zur Realisierung der Mietreserve wird in den nächsten fünf Jahren umgesetzt.

Diese beiden Akquisitionen bekräftigen die stärkere Gewichtung der Wohnliegenschaften im Teilfonds ERRES Swiss, sowohl in der Deutsch- als auch in der Westschweiz, mit einem Volumen von über 50 Mio CHF. Der Anteil an rein gewerblich genutzten Liegenschaften hat damit die 50%-Marke deutlich unterschritten und beträgt nun 42%. Diese neue Gewichtung ist Ausdruck des angestrebten strategischen Gleichgewichts zwischen:

- ▶ Einer Übergewichtung von Wohnimmobilien oder solchen mit gemischter Nutzung in den dynamischen Regionen der Schweiz
- ▶ Stabileren höheren und nachhaltigen Cashflows aus qualitativ hochstehenden Geschäftliegenschaften, mit einem begrenzten Risiko.

Im Rahmen des Portfolio ERRES Helvetia sind Akquisitionen für das Ende des ersten Quartals 2013 geplant.

## PORTFOLIOVERWALTUNG

Bei beiden Teilfonds Swiss und Helvetia verlief die Integration der 2012 erworbenen Liegenschaften zu unserer vollen Zufriedenheit. Alle ausseramtlichen Abrechnungen wurden plangemäss beglichen und die Mieteinnahmen verbucht. Aufgrund der laufenden Akquisitionen im Geschäftsjahr 2012-2013 konnte bei einem Grossteil der Liegenschaften der jährliche Nominal-Mietertrag nicht erreicht werden. Trotzdem stellen wir mit Genugtuung fest, dass unsere Gewinnprognosen für das folgende Geschäftsjahr, das Anfang April 2013 beginnt, dem Markt und unseren Prognosen von 2011 entspricht.

## FOKUS

- ▶ **BOIS DES FRÈRES 81 À VERNIER (GE) – TEILFONDS SWISS**

Im Januar 2013 haben die letzten Mieter dieses moderne und ertragsstarke Gebäude in Vernier bezogen, das nur einige Hundert Meter vom internationalen Flughafen Genf entfernt liegt.



Die Geschichte des Gebäudes begann jedoch bereits 2008 mit der Akquisition des früheren Centre d'Impression Edipresse (Druckzentrum Edipresse), das 1985 für die Tageszeitung « La Suisse » eingerichtet worden war, durch Orox Capital Investment (heute im Teilfonds Swiss integriert). Das Gebäude wurde leer übernommen und war ursprünglich nur auf eine Mietpartei ausgerichtet gewesen. Im Zuge einer umfangreichen Due-Diligence-Prüfung konnte eine Umnutzung realisiert und ca. 40% der ursprünglichen Fläche vermietet werden. Das Ziel war der Umbau dieses sehr typischen Gebäudes in ein Zentrum, das mehrere Mieter beherbergt und sowohl innen als auch aussen eine gemischte Nutzung der Flächen für Geschäfts- und Logistikzwecke ermöglicht.

Während der ersten Umbauphase in den Jahren 2009 und 2010 (Kosten ca. CHF 4,5 Mio.) erfolgte die Aufteilung der Flächen, die Rationalisierung der technischen Anlagen und der Bau der Aussenanlagen. Im Hinblick auf eine substantielle Reduzierung der Betriebskosten wurde gleichzeitig die Gebäudeverwaltung optimiert. Nach dieser ersten Bauphase waren 80% der damaligen Gesamtfläche von vier soliden Mietern im Rahmen von 10-15-jährigen Mietverträgen übernommen worden.

Angesichts der grossen Nachfrage nach Mietflächen an dieser Lage wurde Anfang 2012 eine zweite Bauphase zu CHF 2,4 Mio. lanciert, die 1000 m<sup>2</sup> zusätzliche Fläche schaffen wird. Es wurde zudem eine Zwischendecke eingezogen, um das zu grosse Volumen aufzuteilen. Im Rahmen dieses Projektes sind attraktive neue Büroräumlichkeiten und zusätzliche Logistikflächen entstanden.

Dieses ist eines der ertragsstärksten Gebäude im Teilfonds Swiss:

- Verdoppelung der Mieterträge zwischen 2008 und 2013 ;
- Vergrösserung der Mietflächen um ca. 50% ;
- Umfangreiche Renovation der Gebäudeinfrastruktur und -hülle, u. a. mit Bundessubventionen, sowie Installation von Solarpanels;
- 10-15-jährige Mietverträge mit renommierten Unternehmen aus zukunftsträchtigen Branchen (öffentlicher Verkehr, Logistik, Eventmarketing, Luxus und Informatik) ;
- Nettoertrag auf Anschaffungskosten ca. 7%.

Wir danken unseren Investoren für das Vertrauen, das Sie uns seit der Auflage der beiden Teilfonds der SICAV entgegengebracht haben.

Weiterhin versichern wir Ihnen, dass wir und unsere Partner uns mit grösstem Engagement für diese Projekte einsetzen.

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



**EDMOND  
DE ROTHSCHILD**

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

**Investment Fund Department**  
inforealestate@bper.ch

+41 58 818 93 71

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

#### Rechtlicher Hinweis

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV (die „SICAV“), Genf, ist eine fremdverwaltete Investmentgesellschaft mit variablem Kapital nach Schweizer Recht der Kategorie „Immobilienfonds“ im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG). Die SICAV hat die Administration, die Leitung und den Vertrieb der Gesellschaft der CACEIS (Switzerland) SA, Nyon, in ihrer Funktion als Fondsleitung anvertraut. Diese hat die Anlageverwaltung der SICAV sowie den exklusiven Vertrieb der Aktien der SICAV an die Banque Privée Edmond de Rothschild SA in Genf delegiert und diese zur Untervergabe des Vertriebs ermächtigt. Die Banque Cantonale Vaudoise in Lausanne fungiert als Depotbank der SICAV. Zeichnungen sind nur auf Basis des aktuellen Verkaufsprospektes mit integriertem Anlagereglement und Statuten, des vereinfachten Prospektes und des letzten Jahresberichtes bzw. Halbjahresberichtes, falls dieser aktueller ist, gültig. Diese Dokumente können am Sitz der SICAV, Banque Privée Edmond de Rothschild SA, rue de Hesse 18, 1204 Genf sowie bei CACEIS (Switzerland) SA, chemin de Précoissy 7-9, 1260 Nyon sowie gegebenenfalls bei Zweitvertriebsstellen kostenlos bezogen werden.

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen sind rein informativer Natur. Sie stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf einer Anlage oder zur Tätigkeit anderer Transaktion in Zusammenhang mit der SICAV dar. Diese Informationen stellen auch keine öffentliche Werbung, kein Angebot und keine Aufforderung zur Zeichnung von Aktien der SICAV dar. Die SICAV, CACEIS (Switzerland) SA und die Banque Privée Edmond de Rothschild SA übernehmen keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des vorliegenden Dokumentes und lehnen jegliche Haftung für Verluste, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben können, ab. Die in diesem Dokument geäußerten Meinungen sind diejenigen der SICAV. Es wird jedem Anleger empfohlen, unter Beizug eines unabhängigen Finanzberaters den Inhalt der im vorliegenden Dokument enthaltenen Informationen daraufhin zu prüfen, ob dieser mit seiner persönlichen Situation vereinbar ist, unter Berücksichtigung seiner Anlageziele, seines Anlageprofils und seiner persönlichen, finanziellen, reglementarischen und steuerlichen Verhältnisse. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Historische Renditeangaben und Finanzmarktsszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Eventuelle Performance-Angaben in diesem Dokument berücksichtigen nicht die bei der Ausgabe und der Rücknahme von Anteilen der SICAV erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der SICAV weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden.

Das Anlageziel jedes Teilvermögens besteht wesentlich darin, langfristig die Kapitalsubstanz zu erhalten und angemessene Erträge auszuschütten. Der Verwaltungsrat der Immobilien-SICAV und ihr Anlageverwalter verfolgen, soweit möglich, die für jedes Teilvermögen auf Basis der Produktbeschreibungen zum Anlagereglement erstellte spezifische Anlagestrategie. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der Strategien unter aufsichtsrechtliche und andere rechtliche Auflagen und Verfahren fallen kann, wie etwa die Zulassungsvorschriften beim Erwerb von Wohnliegenschaften in der Schweiz. Die Immobilien-SICAV, ihr Verwaltungsrat, die Fondsleitung und der Anlageberater können somit hinsichtlich der Nichtunterstellung der von der Immobilien-SICAV zu erwerbenden Wohnliegenschaften seitens der zuständigen kantonalen und/oder Bundesbehörden keine Gewähr übernehmen.

Dieses Dokument richtet sich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbieten. Insbesondere hat die SICAV bei der „Securities and Exchange Commission“ der Vereinigten Staaten keinen Zulassungsantrag für das Angebot oder den öffentlichen Verkauf ihrer Aktien gemäss dem „Securities Act of 1933“ gestellt und wird auch in Zukunft keine Zulassung beantragen. Die SICAV ist nicht und wird nicht gemäss dem „Investment Company Act of 1940“ in der jeweils geltenden Fassung registriert. Dieses Dokument darf weder in den Vereinigten Staaten von Amerika noch in jeglichen dazugehörigen Territorien, Besitzütern oder Gebieten, die ihrer Hoheit unterstehen, vertrieben werden und die Aktien der SICAV dürfen auch nicht zum Erwerb angeboten werden.