



**EDMOND DE ROTHSCHILD**  
REAL ESTATE SICAV

Rapport semestriel non audité  
30 septembre 2011



**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 ; Conches  
 Membre ; Zurich

**Direction de Fonds (\*):**

Caceis Fastnet (Suisse) 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 :**

Le Forum Immobilier Genève SA – Genève  
 Bulliard Immobilier, Fribourg  
 Privera SA ; Bern  
 Privera SA ; Wallisellen

**Experts chargés  
des estimations :**

Dr. Beat Salzmann ; CIFI SA ; Zürich  
 M. Andreas Ammann ; Wuest & Partners 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 – Swiss,
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Compartiment Entrepreneur.

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 déterminé 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.

Le compartiment des investisseurs répond en exclusivité de ses 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 ces compartiments deux classes d'actions ayant les dénominations suivantes : « A-CHF » (classe à distribution) et « B-CHF » (classe à thésaurisation).

## **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 vénale 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 vénale, 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 au franc.

Les quotes-parts à la valeur vénale du compartiment (fortune du compartiment après déductions 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 imputés;
- 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.

## EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV

## EN BREF

(consolidé)			<b>30 sept 2011</b>
Fortune totale de la SICAV	CHF		299'805'528.40
Fortune nette de la SICAV	CHF		298'526'284.66
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF		88'800'000.00

		Parts en circulation	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire par part	Distribution résultat net	Distribution gain en capital	Total
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
30.09.2011	C. I.	3'000'000	297'426'167.03	99.15	0.00	0.00	0.00
	C. E.	11'000	1'100'117.63	100.00	0.00	0.00	0.00

## INDICES CALCULES SELON LA DIRECTIVE DE LA SFA

Taux de perte sur loyers.....	3.92 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT).....	-83.77 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(réf)).....	1.10 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE).....	-0.86%
Agio/disagio au 30.09.2011.....	10.44 %
Rendement de placement.....	-0.85 %

## PERFORMANCE DU FONDS EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV (DIVIDENDE REINVESTI)

	2011 <sup>1</sup>	depuis création du fonds <sup>2</sup>	exercice comptable 16.03.11-30.09.11
<b>Edmond de Rothschild Real Estate SICAV</b>	11.30%	11.30%	9.50%
<b>SWX Immobilienfonds Index *</b>	3.08%	3.08%	2.89%

\* L'indice de comparaison SWX Immobilienfonds 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 parts.

<sup>1</sup> du 16 mars au 31 octobre 2011

<sup>2</sup> du 16 mars au 31 octobre 2011 (performance cumulative)

**Compte de fortune**

	Total de la SICAV	Compartiment "Swiss" Investisseur	Compartiment Entrepreneur
	30.09.2011	30.09.2011	30.09.2011
	CHF	CHF	CHF
<b>Actifs</b>			
<b>Avoirs en banque</b>			
Avoirs à vue	210'994'341.25	209'894'264.80	1'100'076.45
<b>Immeubles</b>			
Immeubles d'habitation	15'398'000.00	15'398'000.00	0.00
Immeubles à usage commercial	73'402'000.00	73'402'000.00	0.00
<b>Total immeubles</b>	<b>88'800'000.00</b>	<b>88'800'000.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Autres actifs</b>	<b>11'187.15</b>	<b>11'145.97</b>	<b>41.18</b>
<b>Total des actifs</b>	<b>299'805'528.40</b>	<b>298'705'410.77</b>	<b>1'100'117.63</b>
<b>Passifs</b>			
<b>Engagements</b>			
Autres engagements	1'279'243.74	1'279'243.74	0.00
<b>Total des passifs</b>	<b>1'279'243.74</b>	<b>1'279'243.74</b>	<b>0.00</b>
<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>298'526'284.66</b>	<b>297'426'167.03</b>	<b>1'100'117.63</b>
<b>Fortune nette</b>	<b>298'526'284.66</b>	<b>297'426'167.03</b>	<b>1'100'117.63</b>

**Variation de la fortune nette**

Variation de la fortune nette du fonds	CHF	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	0.00	0.00	0.00
Distribution	0.00	0.00	0.00
Solde des mouvements de parts	301'100'000.00	300'000'000.00	1'100'000.00
Résultat total	-2'573'715.34	-2'573'832.97	117.63
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable</b>	<b>298'526'284.66</b>	<b>297'426'167.03</b>	<b>1'100'117.63</b>

**Nombre de parts rachetées et émises****Evolution du nombre de parts**

Situation en début d'exercice	0.00	0.00	0.00
Parts émises	3'011'000.00	3'000'000.00	11'000.00
Parts rachetées	0.00	0.00	0.00
<b>Situation en fin de période</b>	<b>3'011'000.00</b>	<b>3'000'000.00</b>	<b>11'000.00</b>

<b>Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période</b>	<b>CHF</b>	<b>99.15</b>	<b>100.00</b>
--	------------	--------------	---------------

**Informations complémentaires (art. 68 OPC-FINMA)**

Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	0.00
Montant des provisions pour réparations futures	CHF	0.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant		0.00

## EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV

Compte de résultat	Total de la SICAV	Compartiment "Swiss" Investisseur	Compartiment Entrepreneur
	Du 16.03.2011 au 30.09.2011 CHF	Du 16.03.2011 au 30.09.2011 CHF	Du 16.03.2011 au 30.09.2011 CHF
<b>Revenus</b>			
Revenus locatifs	919'750.85	919'750.85	0.00
Intérêts bancaires	31'963.29	31'845.66	117.63
<b>Total des produits</b>	<b>951'714.14</b>	<b>951'596.51</b>	<b>117.63</b>
<b>Charges</b>			
Entretien et réparations	46'793.15	46'793.15	0.00
Administration des immeubles :			
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	24'796.23	24'796.23	0.00
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	8'456.25	8'456.25	0.00
Impôts direct	360'201.89	360'201.89	0.00
Frais d'estimation et d'audit	89'363.50	89'363.50	0.00
Avocats	62'179.60	62'179.60	0.00
Frais de publication, d'impression, autres	3'820.55	3'820.55	0.00
Rémunérations réglementaires versées :			0.00
a) gestion	1'233'150.69	1'233'150.69	
b) administration	212'630.13	212'630.13	
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire	40'890.39	40'890.39	0.00
<b>Total des charges</b>	<b>2'035'489.23</b>	<b>2'082'282.38</b>	<b>0.00</b>
<b>Résultat net</b>	<b>-1'130'568.24</b>	<b>-1'130'685.87</b>	<b>117.63</b>
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	-	0.00	0.00
<b>Résultat réalisé</b>	<b>-1'130'568.24</b>	<b>-1'130'685.87</b>	<b>117.63</b>
Gains/Pertes de capital non réalisés (-es) (variation)	-1'443'147.10	-1'443'147.10	0.00
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-2'573'715.34</b>	<b>-2'573'832.97</b>	<b>117.63</b>

## EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV

## INVENTAIRE DES IMMEUBLES

## Immeubles locatifs

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyers encaissés <sup>1</sup> en CHF
<b>Immeubles d'habitation</b>				
BALE	BASEL			
	St Galler Ring 80-84	9'324'250.00	9'522'000.00	0.00
FRIBOURG	FRIBOURG			
	Route de la Pisciculture 4-6	6'107'670.00	5'876'000.00	0.00
		<b>15'431'920.00</b>	<b>15'398'000.00</b>	<b>0.00</b>

## Immeubles à usage commercial

BALE	BASEL			
	Margarethenstrasse 87	15'875'559.50	16'160'000.00	234'895.85
GENEVE	GENEVE			
	Boulevard des Philosophes 20 et rue de l'Ecole de Chimie 2-4	58'935'667.60	57'242'000.00	684'855.00
		<b>74'811'227.10</b>	<b>73'402'000.00</b>	<b>919'750.85</b>

<sup>1</sup> inclus les loyers à recevoir

		Prix d'achat en CHF	Valeur vénale estimée en CHF
<b>Immeubles d'habitation en cours d'acquisition</b>			
FRIBOURG	FRIBOURG		
	Rue Gachoud 4 <sup>(*)</sup>	8'050'000.00	9'204'000.00
		<b>8'050'000.00</b>	<b>9'204'000.00</b>

(\*) dont 10% d'acompte ont été versés.



## EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV

## Récapitulation

	<b>Prix de revient</b> en CHF	<b>Valeur vénale estimée</b> en CHF	<b>Loyers encaissés</b> en CHF
immeubles d'habitation	15'431'920.00	15'398'000.00	0.00
immeubles à usage commercial	74'811'227.10	73'402'000.00	919'750.85
<b>Totaux</b>	<b>90'243'147.10</b>	<b>88'800'000.00</b>	<b>919'750.85</b>

	<b>Prix d'achat</b> en CHF	<b>Valeur vénale estimée</b> en CHF
immeubles d'habitation en cours d'acquisition	<b>8'050'000.00</b>	<b>9'204'000.00</b>

La valeur incendie totale des immeubles s'élève à 58'074'000.00 CHF

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

- Temenos, Genève

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

## ACHATS

		Prix d'achat en CHF
<b>Immeubles d'habitation</b>		
BALE	BASEL	
	St Galler Ring 80-84	8'800'000.00
FRIBOURG	FRIBOURG	
	Route de la Pisciculture 4-6	5'800'000.00
		<b><u>14'600'000.00</u></b>
<b>Immeubles à usage commercial</b>		
BALE	BASEL	
	Margarethenstrasse 87	15'300'000.00
GENEVE	GENEVE	
	Boulevard des Philosophes 20 et rue de l'Ecole de Chimie 2-4	56'850'000.00
		<b><u>72'150'000.00</u></b>
<b>Total Achat</b>		<b>86'750'000.00</b>

## VENTES

Aucune transaction pour la période du 16 mars 2011 au 30 septembre 2011.

**INFORMATION SUR LE TAUX EFFECTIF DES REMUNERATIONS**

		Taux maximum selon contrat	Taux appliqué
<b>Rémunération à la direction</b>			
<b>pour la commission d'administration, de gestion et de distribution</b>	<b>§ 19 contrat fonds</b>	<b>1.20%</b>	<b>0.88%</b>
commission de gestion (*)	§ 19 contrat fonds	1.00%	0.75%
pour l'achat ou la vente d'immeubles	§ 19 contrat fonds	3.00%	1.50 à 2.00%
pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	§ 19 contrat fonds	2.00%	0.00%
pour la gestion des immeubles	§ 19 contrat fonds	5.00%	1 à 3.60%
commission d'administration	§ 19 contrat fonds	0.20%	0.13%
<b>Rémunération à la banque dépositaire</b>			
pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	§ 19 contrat fonds	0.05%	0.025%

(\*) Inclus la rémunération du Conseil d'Administration de la SICAV et du teneur de Marché.