

# Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

---



Avril 2012

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



**EDMOND DE ROTHSCHILD**  
REAL ESTATE SICAV

# Organisation

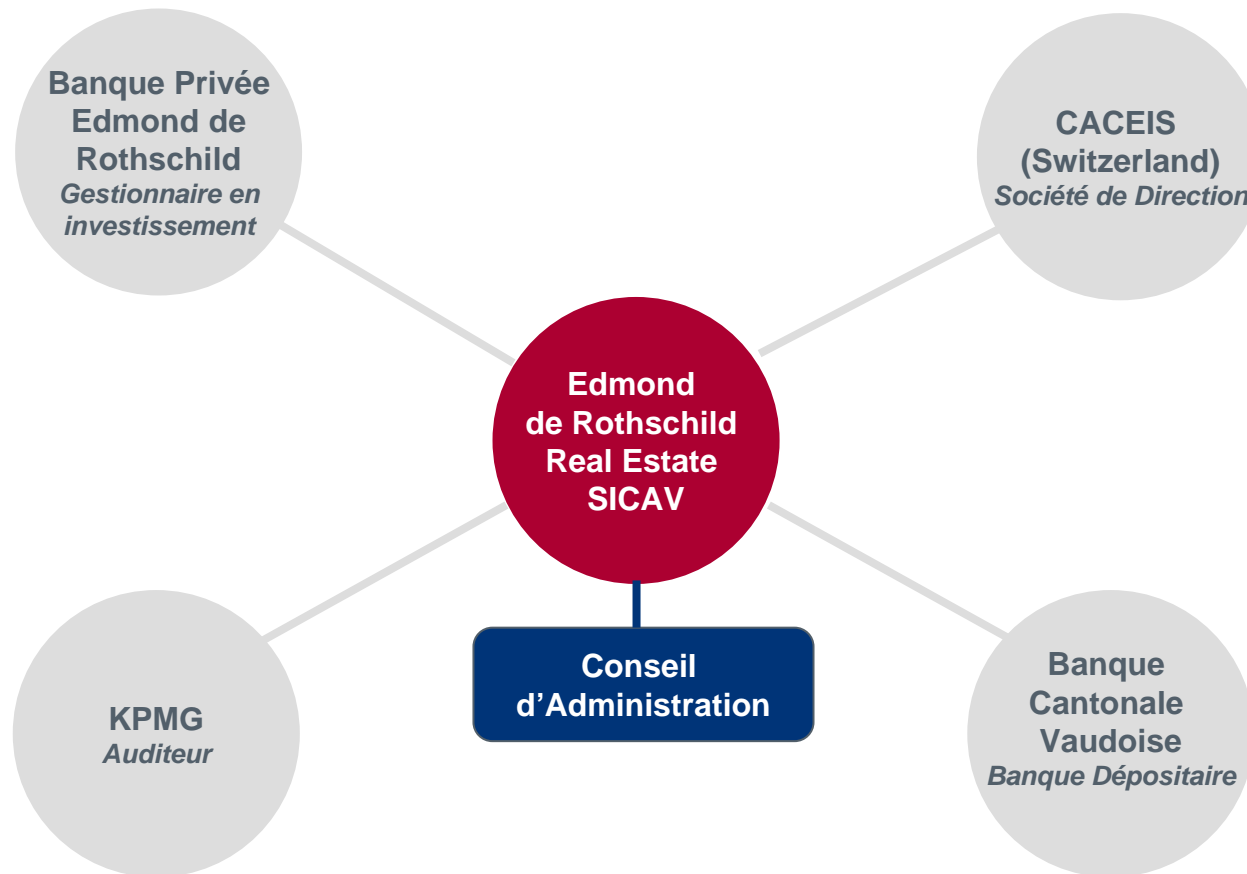
# Historique

---

- » **Novembre 2010:** Autorisation FINMA accordée à Edmond de Rothschild Real Estate SICAV (ERRES)
- » **Décembre 2010:** Constitution de la SICAV
- » **Mars 2011:** Lancement du 1er compartiment, ERRES-Swiss avec 300 Mio CHF
- » **Février 2012:** Autorisation FINMA pour un nouveau compartiment
- » **Mars 2012:** Augmentation de capital du compartiment ERRES-Swiss
- » **Avril 2012:** Lancement du 2ème compartiment ERRES-Helvetia

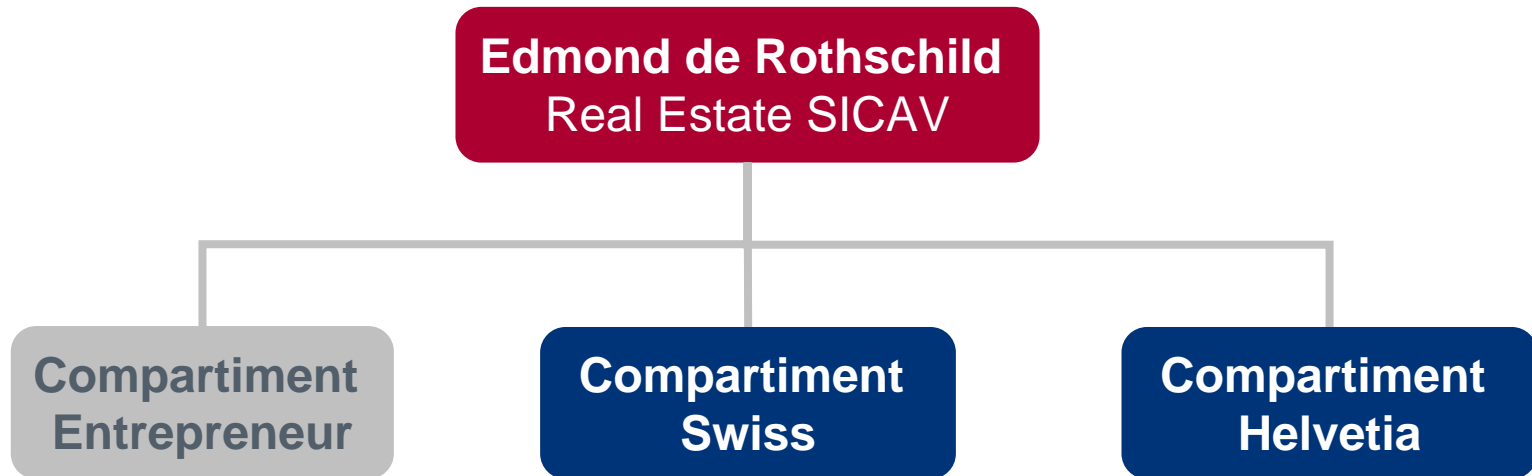
# La structure (1)

---



## La structure (2)

---



# Le Conseil d'Administration

---



**Alexandre Col**

Président

**Banque Privée Edmond de Rothschild**

Membre du Comité Exécutif

Directeur du Département Fonds de Placement



**Sylvain Roditi**

**Banque Privée Edmond de Rothschild**

Vice-Président du Comité Exécutif

Directeur Général Adjoint



**Charles Spierer**

Vice Président

**CB Richard Ellis (Suisse)**

Président du Conseil d'Administration



**Jean Golinelli**

**CB Richard Ellis (Suisse)**

CEO



**François Moser**

**Régie Moser, Vernet & Cie, Genève**  
Associé



**François Rayroux**

**Lenz & Staehelin**  
Avocat Associé



**Max Zollinger**

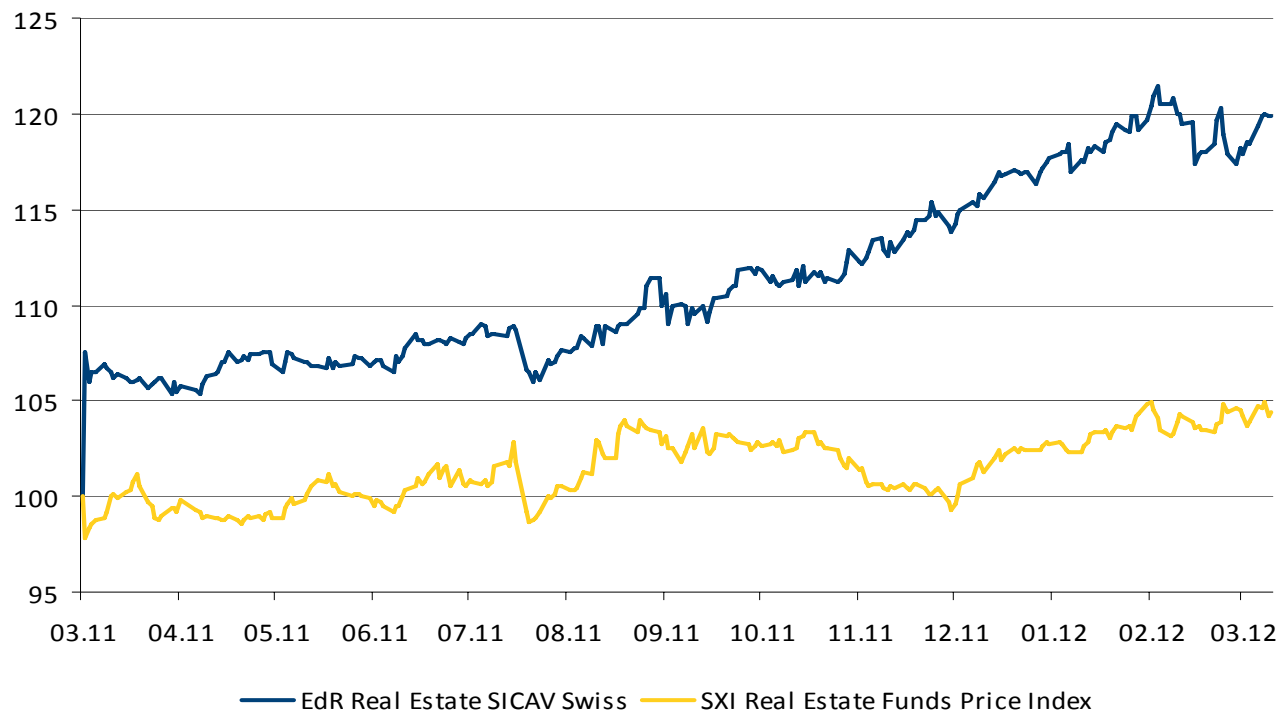
**KM&P, société de conseil en immobilier, Zurich**

Associé et membre du Conseil d'administration

# Compartiment Swiss



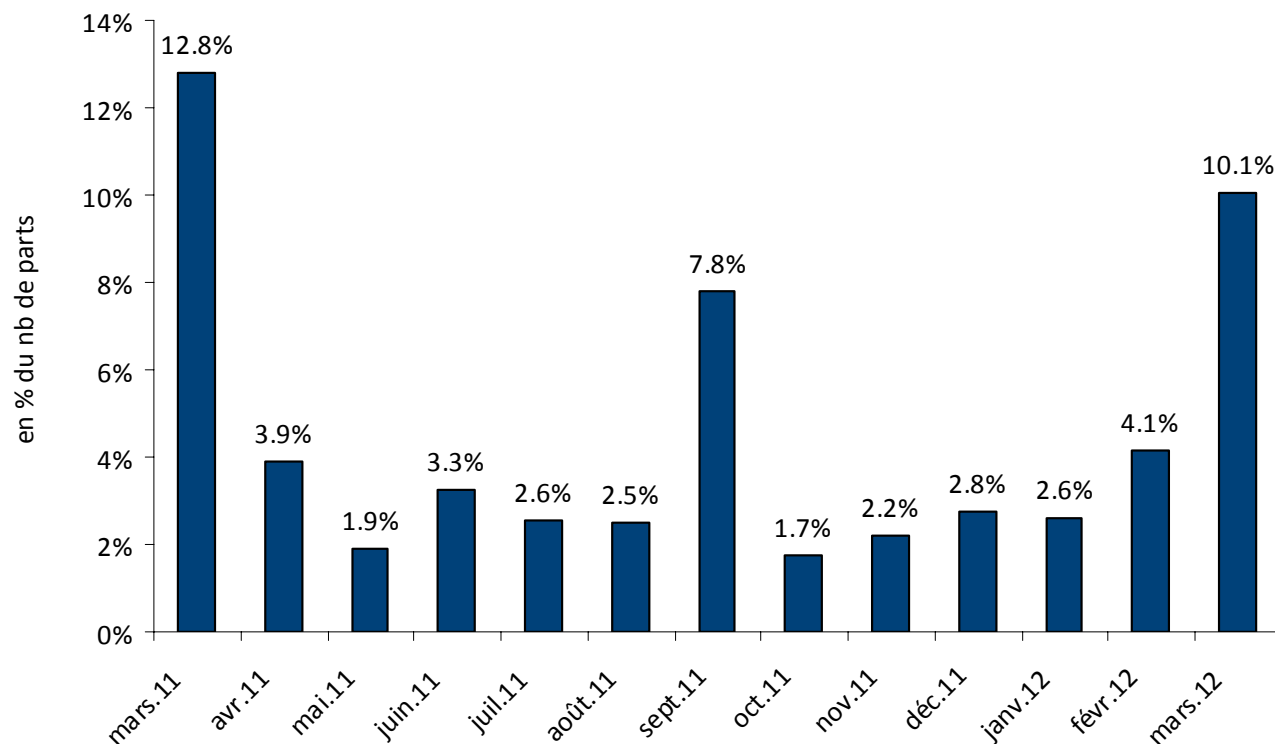
# Evolution de la cotation depuis lancement



» <b>Agio ERRES - Swiss</b> (30.03.2012):	13.2%
» <b>Agio moyen indice</b> (29.02.2012):	26.4%



# Evolution des volumes échangés



- » **Volume mensuel moyen ERRES - Swiss** sur 12 mois: 4.5%
- » **Volume mensuel moyen de l'indice:** 1.5%

Données au 29.02.2012 pour ERRES – Swiss et au 31.01.2012 pour l'indice Sxi Real Estate  
Source: BPER, Credit Suisse, SIX

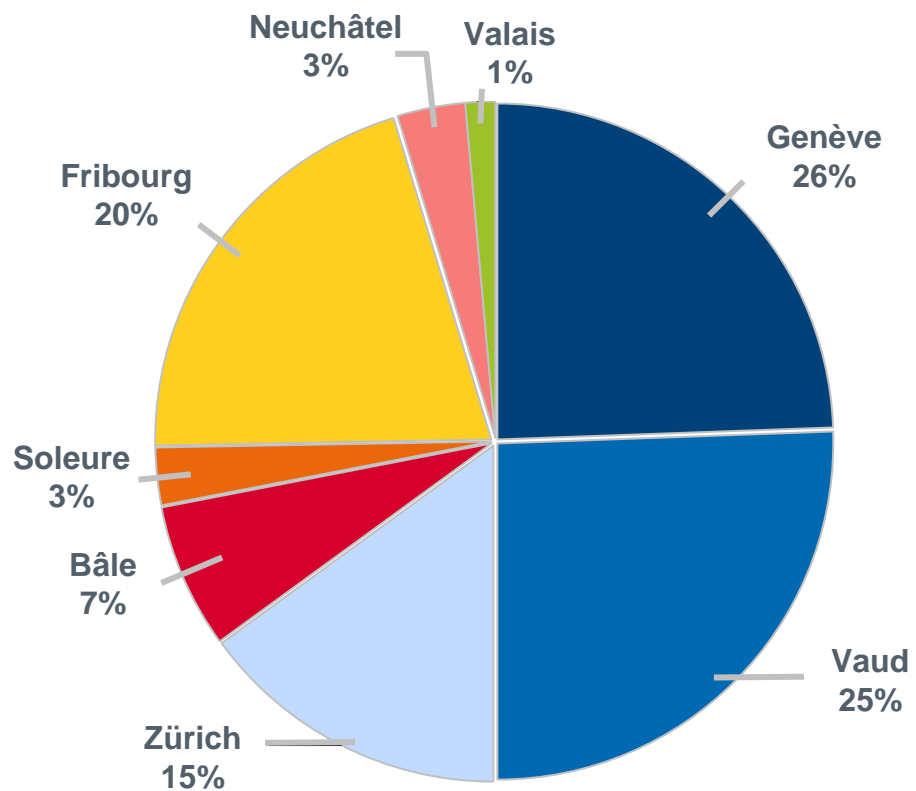
# Synthèse au 30 mars 2012

---

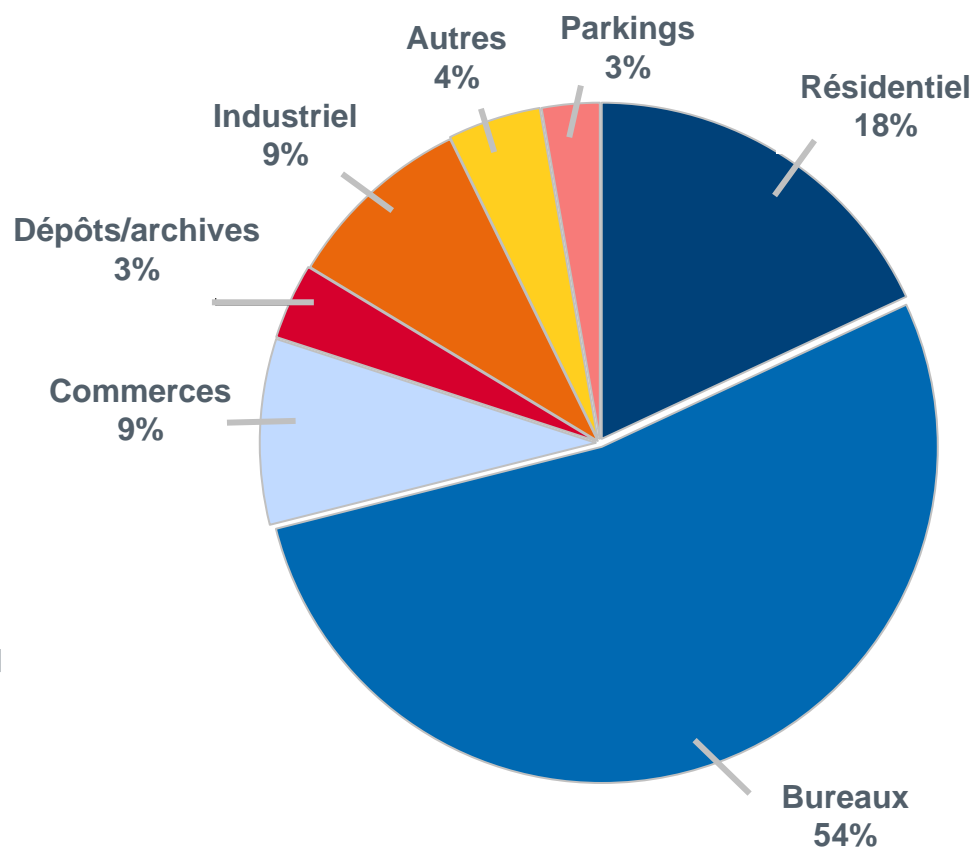
- » **Fortune nette:** 300 Mio CHF
- » **Fortune immobilière:** 370 Mio CHF
- » **Levier objectif:** 30% (max. 50%)
- » **Nombre d'objets:** 22
- » **Surface locative totale:** 97'682 m2 (projets de construction inclus)
- » **Loyers bruts théoriques:** 22 Mio CHF
- » **Prix en bourse au 30.03.12** 116.4 CHF/part
- » **Valeur fiscale au 31.12.11:** 13.91 CHF/part

# Répartitions

Répartition géographique (en % des loyers bruts)



Répartition sectorielle (en % des loyers bruts)





# Compartment Helvetia

# Pourquoi un nouveau compartiment ?

---

- » ERRES est une SICAV ombrelle
- » Nouvelle stratégie basée sur l'acquisition de portefeuilles
- » Garantir la cohérence des différents compartiments
- » Respecter les investisseurs initiaux en évitant une trop grande dilution
- » Diversification des actionnaires

# Observations concernant le marché

---

## » Résidentiel

- Environnement très compétitif: rendements bas et transactions rapides sur les immeubles individuels

## » Commercial

- Ratio Risque/Rendement toujours attractif par rapport au résidentiel

## » Différentiel de prime de risque bas par rapport à la localisation des actifs

## » Investisseurs privés de plus en plus actifs sur les objets de type institutionnels

## » Compression des rendements sur les objets ayant des cash-flows très stables

## » Opportunité pour repositionner les objets secondaires vers un profil institutionnel

# Guidelines de la stratégie

---

- » Construction du portefeuille par l'acquisition de portefeuilles comprenant:
  - Investissements en direct
  - Investissements à travers des véhicules d'investissement
- » Diversification par géographie, secteur, type de détention et style de gestion
- » Cœur de la stratégie composée par des portefeuilles existants générant des cash-flows et des dividendes
- » Stratégie d'arbitrage pour les gains de capitaux
  - Restructuration des portefeuilles acquis
  - Revente des objets non stratégiques

# Implémentation de la stratégie

---

## » Portefeuilles cibles

- Résidentiels et mixtes existants
- « Corporate » avec potentiel de restructuration
- Projets de développement mixtes (Max. 30% des actifs)

## » Combinaison de stratégies dynamiques

- Création de valeur avec une stratégie de détention ou de revente
- Vente rapide des actifs non stratégiques
- Vente des objets de type PPE avec gain en capital

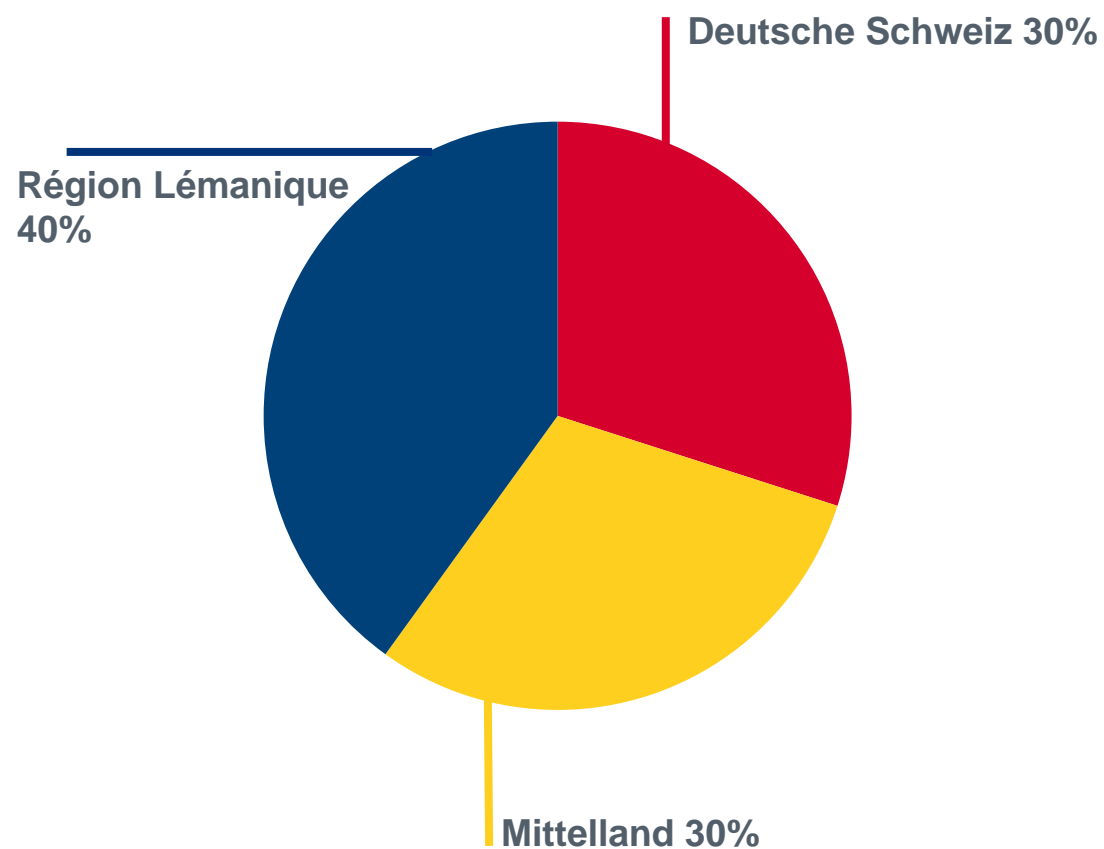
## » Concentration sur des acquisitions en nom propre, avec possibilité d'acquisitions via véhicules d'investissement

## » Objectif de liquidation des structures d'investissement de type SPV

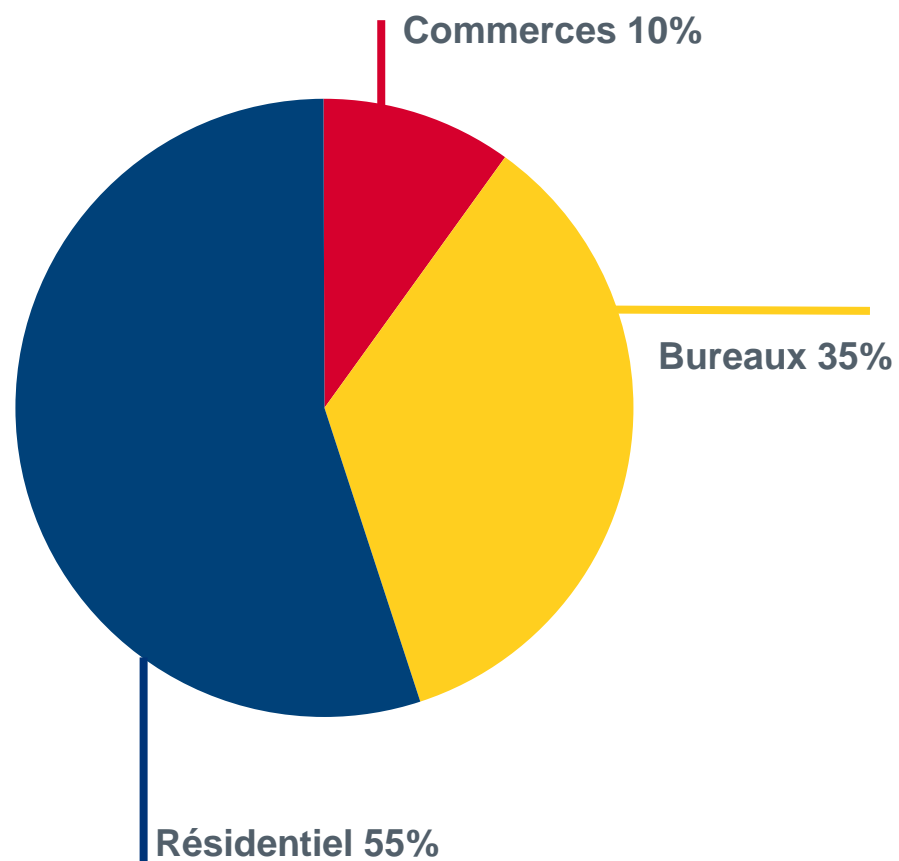


# Simulation d'allocation

## Allocation Géographique



## Allocation Sectorielle



# Carte d'identité

---

Nom du fonds	Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Helvetia
Structure/domicile	SICAV suisse ouverte au public (privé et institutionnel)
Gérant	Banque Privée Edmond de Rothschild S.A. Genève
Société de direction	Caceis (Switzerland) S.A.
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise
Réviseur	KPMG
Frais de gestion	Max. 1% par an
Cotation SIX	Prévue au lancement

# Calendrier préliminaire

---

- » Période de souscription du 16 au 25 avril 2012
- » Libération des actions 2 mai 2012
- » Cotation le 8 mai 2012

# 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.