



EDMOND  
DE ROTHSCHILD

REAL ESTATE

# EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

22 JUILLET 2015

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



EDMOND  
DE ROTHSCHILD

EDMOND DE ROTHSCHILD  
REAL ESTATE SICAV

## SOMMAIRE

- ▶ Marché immobilier & cours de bourse
- ▶ Rapport du gestionnaire
- ▶ Rapport annuel, comptes annuels pour l'exercice au 31 mars 2014
- ▶ Affectation du résultat
- ▶ Décharge aux membres du Conseil d'administration
- ▶ Elections
- ▶ Modifications du règlement de placement

---



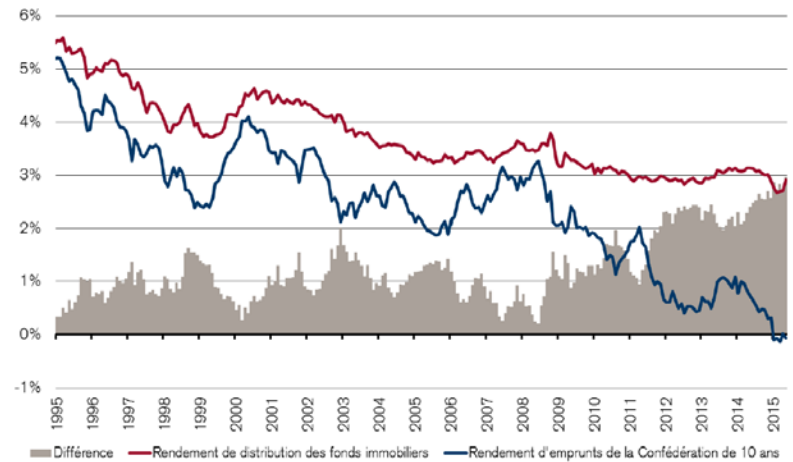
MARCHÉ IMMOBILIER &  
COURS DE BOURSE

---

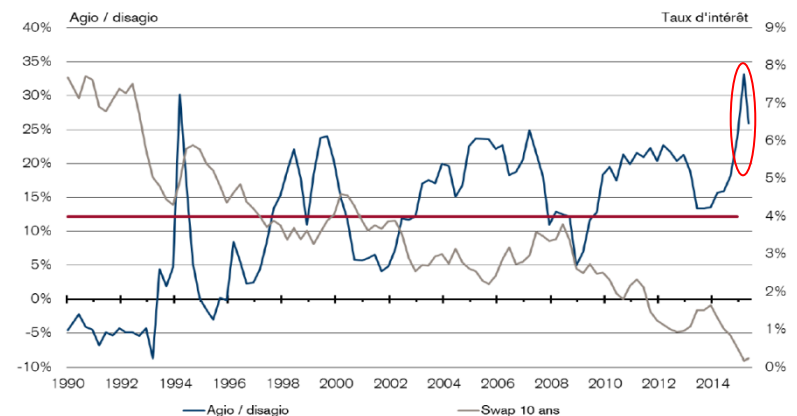
# IMPACT DES TAUX NÉGATIFS

- ▶ Recherche désespérée de rendement principalement sur les fonds et sociétés cotées à court terme
- ▶ Agios ont atteint un record historique
- ▶ Spread avec les emprunts au plus haut
  
- ▶ Assèchement de l'offre sur le marché direct  
(manque d'alternatives de placement de cash pour les vendeurs)
- ▶ Forte compression des rendements attendus amenant à des transactions à des prix exagérés

RENDEMENT DE DISTRIBUTION DES FONDS



EVOLUTION AGIOS VS SWAP 10 ANS



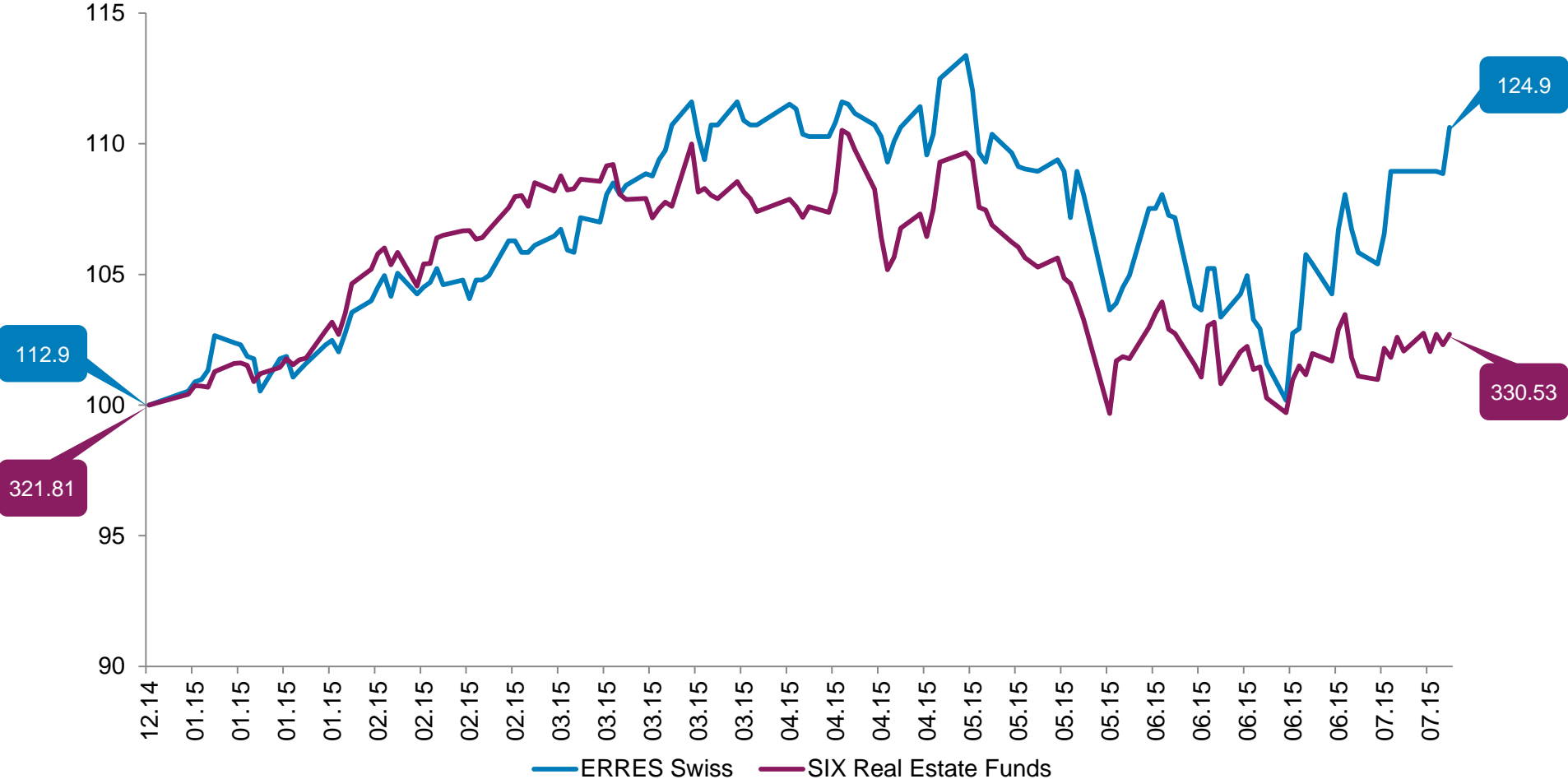
Source: Credit Suisse Economic Research

# ÉVOLUTION DU COURS SUR L'EXERCICE



Performance rebasée sur 100  
Source: EdR, SIX

# ÉVOLUTION DU COURS EN 2015



Performance rebasée sur 100 et au 17.7.2015  
 Source: EdR, SIX

---

---



# RAPPORT DU GESTIONNAIRE

---

# SYNTHÈSE AU 31.03.2015

	2015	2014
▶ Fortune nette :	642 Mio CHF	618 Mio CHF
▶ Fortune immobilière* :	850 Mio CHF	797 Mio CHF
▶ VNI/action:	108.08	104.10
▶ Agio au 31.3.15:	15.8%	0.38%
▶ Taux d'endettement* :	28.6%	26.1%
▶ Marge EBIT*:	66.33%	62.52%
▶ Taux de pertes s/loyer*:	3.79%	3.88%
▶ $TER_{(GAV)}^*$ :	0.83%	0.87%
▶ Rendement de placement:	3.82%	2.79%



**56** immeubles



CHF **42.2** mio  
État locatif



1'271 appartements

\* Consolidé



# RÉPARTITIONS AU 31 MARS 2015

## PAR AFFECTATION



■ Résidentiel	50%
■ Mixte	20%
■ Commercial	30%

## PAR CANTON



■ Genève	35%
■ Vaud	20%
■ Fribourg	18%
■ Zürich	8%
■ Bâle	4%
■ Neuchâtel	4%
■ Argovie	4%
■ Autres	7%

# RÉPARTITIONS AU 1ER JUILLET 2015

PAR AFFECTATION



■ Résidentiel	59%
■ Mixte	19%
■ Commercial	22%

PAR CANTON



■ Genève	35%
■ Vaud	25%
■ Fribourg	15%
■ Zürich	7%
■ Bâle	4%
■ Neuchâtel	4%
■ Argovie	4%
■ Autres	6%

# TRANSACTIONS SUR L'EXERCICE

► Les acquisitions ont été focalisées uniquement sur des immeubles résidentiels.

Acquisitions	Canton	Affectation	Prix d'acquisition (mio)	Etat Locatif (mio)	Rendement brut
Mouille Galand 2 E-F	Genève	Résidentiel	24.1	1.34	5.6%
Zürcherstr./Josefstr.	St Gallen	Résidentiel	11.7	0.71	6.0%
Av Gilamont 21 (construction)	Vaud	Résidentiel	27.8	1.45	5.2%

► Les ventes sont en ligne avec la stratégie définie:

- Actifs commerciaux secondaires
- Actifs commerciaux où la stratégie de valeur a été effectuée
- Immeubles résidentiels de faible taille avec peu de potentiel de revalorisation

Ventes	Canton	Affectation	Prix de revient (mio)	Prix de vente (mio)
Alte Strasse/Griensamlerstr.	Aargau	Résidentiel	7.3	7.8
Impasse du Castel	Fribourg	Résidentiel	3.2	3.6
Route de Bugnon	Fribourg	Résidentiel	4.6	4.9
Route du Lac (IBIS Hotel)	Fribourg	Hôtellerie	8.7	8.8
Bachstrasse	Zürich	Commercial	5.9	5.9
Tuillières	Vaud	Commercial	8.0	10.9

# TRANSACTIONS DEPUIS LE 31 MARS 2015

## Ventes:

- Philosophes 20: 59.4 mio (valeur au bilan 56.4 mio).

Potentiel risque de dévalorisation de l'actif étant donné la pression sur les loyers de bureaux à Genève.

Le poids fiscal important de l'immeuble et une offre intéressante sont les 2 autres facteurs nous ayant convaincu de la vente. Le produit de la vente a été réinvesti dans un ensemble résidentiel avec un meilleur rendement, une valeur fiscale plus faible et présentant un potentiel intéressant à moyen terme.

- Route de Moncor 21-23-25: 9.05 mio (valeur au bilan 8.7mio)

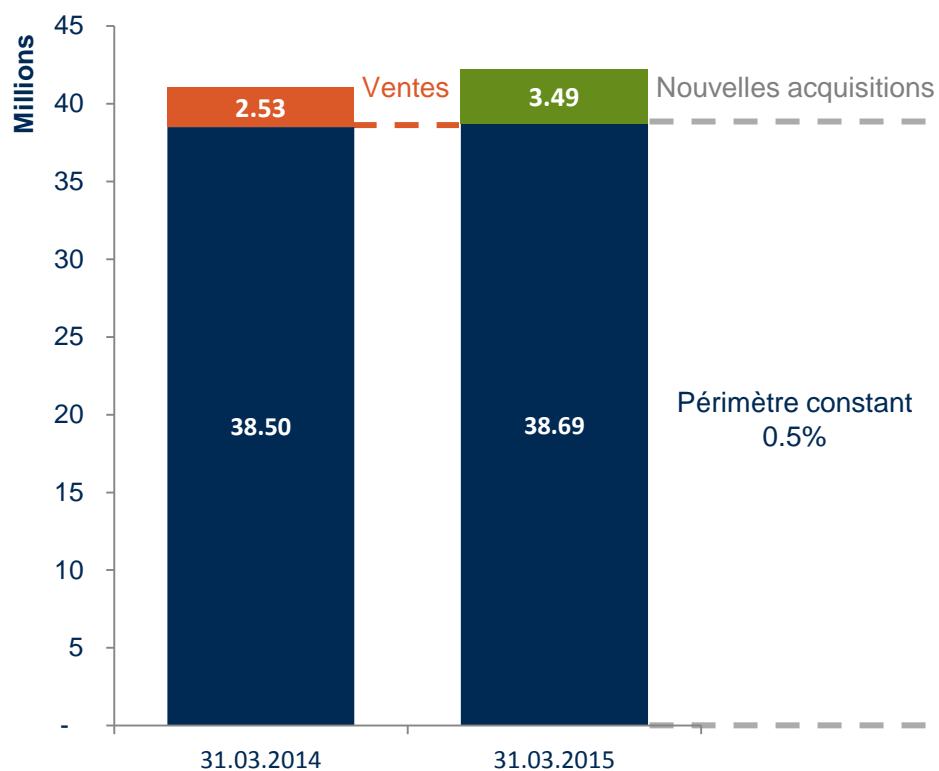
Les besoins en Capex nécessaires pour repositionner les immeubles étaient trop importants au regard du potentiel de revalorisation des loyers et de la valeur totale.

## Acquisitions:

	Canton	Affectation	Prix (mio)	Etat locatif (mio)	Rendement brut
Mouille Galand 2 C	Geneva	Résidentiel	12.07	0.73	5.9%
«Meyrinoise»	Geneva	Résidentiel	54.65	2.99	5.5%
Yverdon & Vallorbe Portfolio (3 buildings)	Vaud	Résidentiel	32.4	1.74	5.4%

# ETATS LOCATIFS

## ÉVOLUTION DU 31.03.14 AU 31.03.15



### ► Etat locatif total :

- › 31.03.2014 : 41'028'347 CHF
- › 31.03.2015 : 42'184'600 CHF
- › Variation : 1'156'253 CHF (+2.8%)

### ► Périmètre constant :

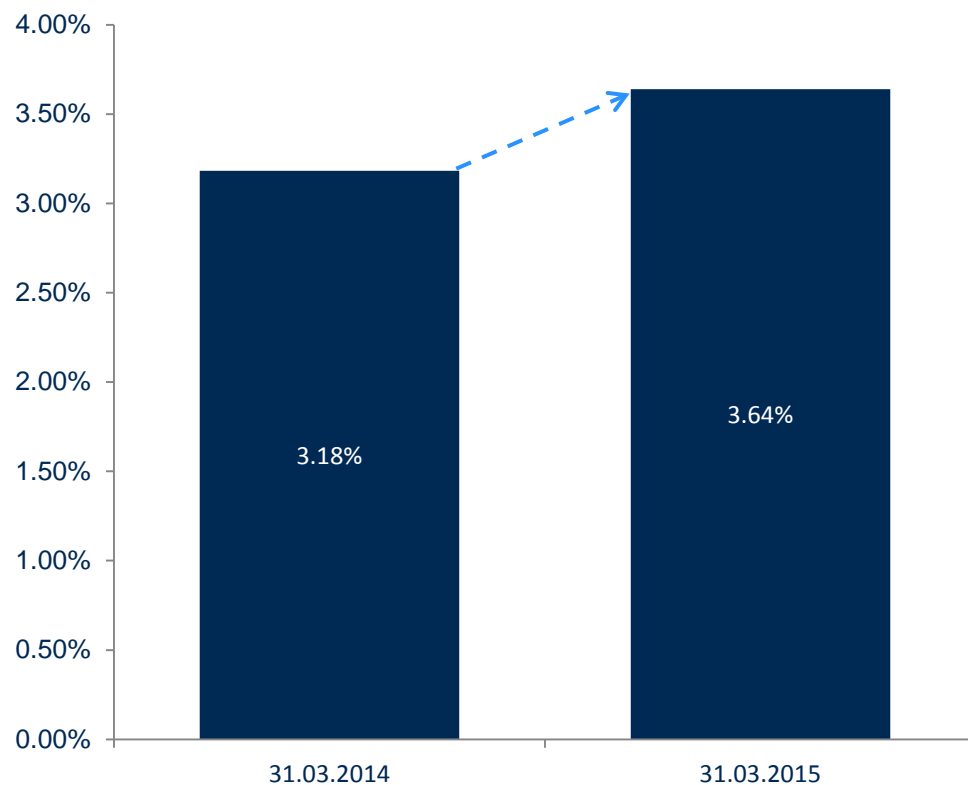
- › Depuis mars 2014: +195'517 CHF (+0.5%)
- › Depuis mars 2013: +1'214'108 CHF (+4.0%)

### ► Principaux changements :

- › Rte Cantonale (Conthey) -34'340 CHF
- › Margarethenstrasse +81'412 CHF
- › Champ Colin +56'215 CHF

# VACANTS

## ÉVOLUTION DU 31.03.14 AU 31.03.15



### ► Répartition vacants / pertes sur loyer :

	2014	2015
› Vacants	3.18%	3.64%
› Pertes sur loyer	0.70%	0.15%

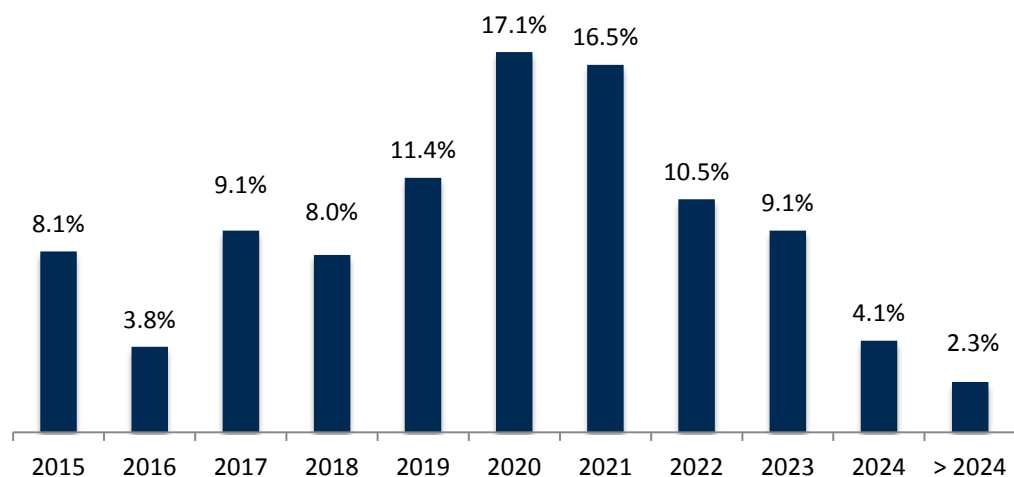
### ► Principaux vacants :

	% Total	% Imm.
› Biopole IV	19.8%	14.1%
› Agora (Fribourg)	15.3%	5.6%
› Margarethenstrasse	7.7%	8.1%

► Depuis le 31 mars 2015, les surfaces vacantes de Biopole IV ont été relouées et le vacant sur l'immeuble Agora est en cours de négociation

# FINANCEMENT

## RÉPARTITION DES ÉCHÉANCES



	31.03.15	30.09.14	31.03.14
Dettes en cours	CHF 242.8 Mio	CHF 223.3 Mio	CHF 190.0 Mio
Taux moyen pondéré	1.60%	1.59%	1.72%
Maturité moyenne pondérée	5.22 ans	4.16 ans	4.52 ans
Coefficient d'endettement	28.57%	27.25%	24.4%



Maturité  
**5.2 années**



Coût moyen  
**1.6%**

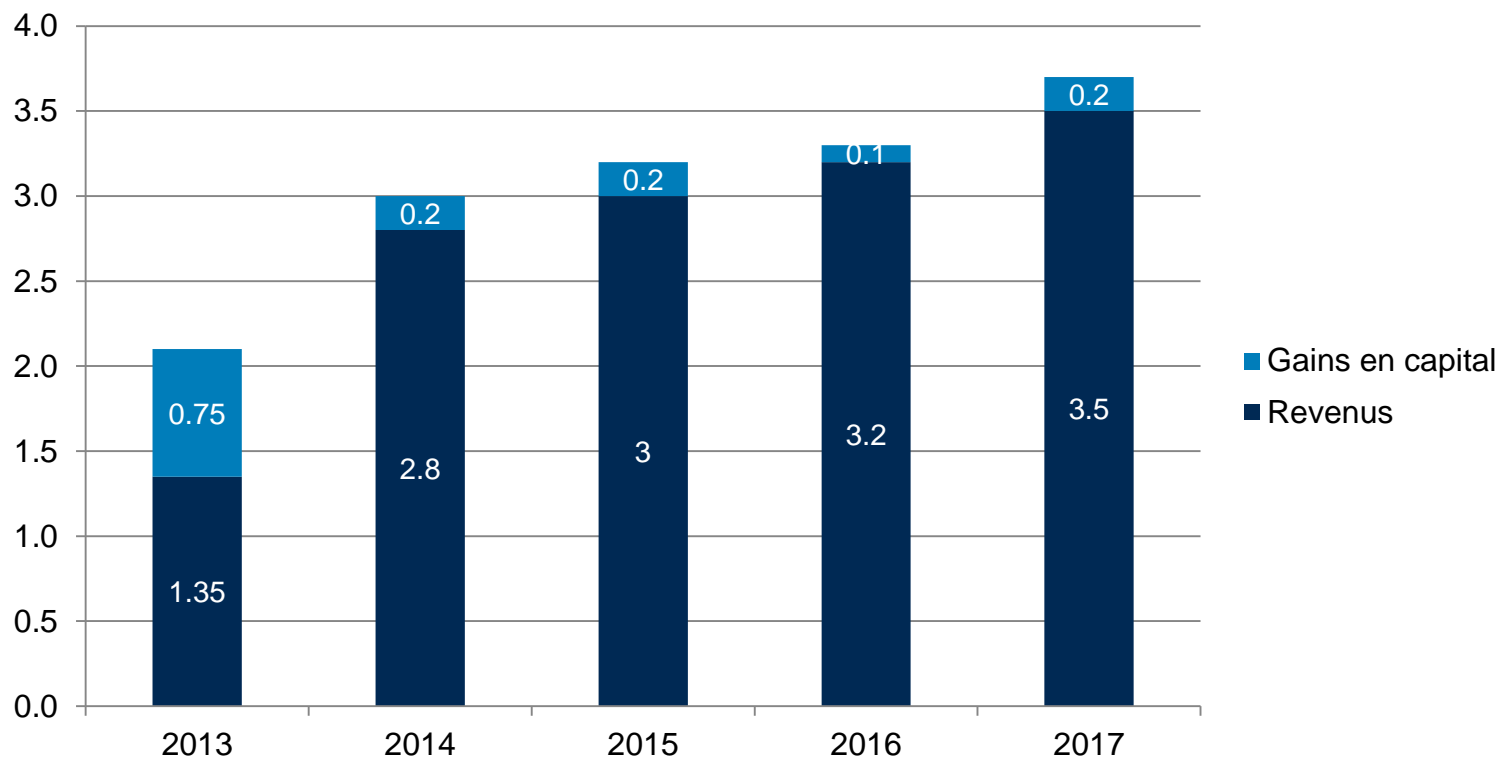


Contreparties  
**8**

# DIVIDENDE: HISTORIQUE ET PROJECTIONS

► Progression de la part découlant du revenu locatif grâce à:

- Finalisation des constructions en cours
- Programme de travaux importants
- Travail intensif au niveau des charges immeubles



Les projections présentées sont basées sur les données du portefeuille actuel et les prévisions du gérant. Elles ne sont en aucun cas une garantie



# ERRES SWISS – BILAN AU 31 MARS 2015

	<b>Individuel</b>	<b>Consolidé</b>	<b>Individuel</b>	<b>Consolidé</b>
	31.03.2015	31.03.2015	31.03.2014	31.03.2014
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>ACTIFS</b>				
<b>Avoirs en banque</b>				
Avoirs à vue	45'925'831,21	47'058'732,07	13'526'412.88	15'878'796.90
Créances à terme	12'092'000,00	-	-	-
<b>Immeubles</b>				
Immeubles d'habitation	345'747'000,00	345'747'000,00	148'865'000.00	148'865'000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	57'315'840,00	57'315'840,00	27'238'000.00	27'238'000.00
Immeubles à usage commercial	258'942'000,00	359'064'000,00	190'514'000.00	333'013'000.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage	10'811'000,00	10'811'000,00	-	-
Immeubles à usage mixte	22'772'000,00	22'772'000,00	22'196'000.00	22'196'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	54'196'462,73	54'196'462,73	24'352'996.86	24'352'996.86
<b>Total immeubles</b>	<b>749'784'302,73</b>	<b>849'906'302,73</b>	<b>413'165'996.86</b>	<b>555'664'996.86</b>
Parts d'autres fonds immobiliers	75'772'022,33	-	92'120'878.86	-
Autres actifs	15'104'546,09	16'951'923,78	6'054'379.32	7'659'584.53
<b>Total des actifs</b>	<b>898'678'702,36</b>	<b>913'916'958,58</b>	<b>524'867'667.92</b>	<b>579'203'378.29</b>
<b>PASSIFS</b>				
<b>Engagements</b>				
Dettes hypothécaires	230'560'000,00	242'790'745,00	96'178'982.05	145'044'987.66
Engagements à découvert	-	-	382.80	382.80
Autres engagements	24'275'754,56	26'386'617,42	10'605'344.71	14'767'180.47
<b>Total des passifs</b>	<b>254'835'754,56</b>	<b>269'177'362,42</b>	<b>106'784'709.56</b>	<b>159'812'550.93</b>
<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>643'842'947,80</b>	<b>644'739'596,16</b>	<b>418'082'958.36</b>	<b>419'390'827.36</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-1'822'631,00	-2'719'279,36	-1'691'504.00	-2'999'373.00
<b>Fortune nette à la fin de la période comptable</b>	<b>642'020'316,80</b>	<b>642'020'316,80</b>	<b>416'391'454.36</b>	<b>416'391'454.36</b>

# ERRES SWISS – COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 MARS 2015

	Individuel	Consolidé	Individuel	Consolidé
	Du 01.04.2014 au 31.03.2015	Du 01.04.2014 au 31.03.2015	Du 01.04.2013 au 31.03.2014	Du 01.04.2013 au 31.03.2014
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Revenus</b>				
Revenus locatifs	32 795 486,60	38 251 783,65	15'967'942.33	24'601'525.83
Autres revenus locatifs	249 867,28	579 858,46	19'973.23	176'717.24
Intérêts bancaires	4 156,67	4 613,55	5'987.51	9'761.10
Intérêts intercalaires	1 272 974,27	1 272 974,27	436'148.16	436'148.16
Dividende reçu sur parts d'autres fonds immobiliers	5 000 000,00	-	5'100'000.00	-
Intérêts sur placements	23 247,89	-	-	-
Revenus divers	-	53 155,25	-	19'965.10
<b>Total des produits</b>	<b>39 345 732,71</b>	<b>40 162 385,18</b>	<b>21'530'051.23</b>	<b>25'244'117.43</b>
<b>Charges</b>				
Entretien et réparations	2 341 821,54	2 595 202,88	1'050'653.08	1'387'815.95
Intérêts hypothécaires	3 259 099,44	3 674 518,09	1'104'810.36	2'237'252.70
Autres intérêts passifs	1 712,52	1 879,96	34.40	44.51
Administration des immeubles :				
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	2 759 644,86	3 104 849,76	1'281'685.49	2'385'689.46
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	1 166 226,02	1 324 282,47	590'837.51	849'417.99
Impôts direct	6 820 315,00	7 920 379,43	3'419'318.91	4'554'127.98
Frais d'estimation et d'audit	184 650,00	260 099,34	111'140.00	213'208.32
Avocats	94 633,65	110 384,43	38'085.73	41'755.57
Frais de publication, d'impression	11 783,30	12 199,21	9'131.82	10'038.86
Autres charges	335 774,37	360 317,36	363'681.62	397'821.65
Rémunérations réglementaires versées :				
au gestionnaire	3 472 242,01	4 207 950,96	1'810'296.96	2'680'514.65
à la direction	686 125,42	848 028,18	524'322.75	722'877.00
à la banque dépositaire	279 500,16	279 500,16	190'024.39	190'024.39
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	-12 805,80	-12 805,80	6'697.65	6'697.65
<b>Total des charges</b>	<b>21 400 722,49</b>	<b>24 686 786,43</b>	<b>10'500'720.67</b>	<b>15'677'286.68</b>
<b>Résultat net</b>	<b>17 945 010,22</b>	<b>15 475 598,75</b>	<b>11'029'330.56</b>	<b>9'566'830.75</b>
Gains/Pertes sur investissements réalisés (-es)	143 928,13	3 003 570,64	2'355'351.37	-2'343'172.10
<b>Résultat réalisé</b>	<b>18 088 938,35</b>	<b>18 479 169,39</b>	<b>13'384'681.93</b>	<b>7'223'658.65</b>
Gains/Pertes de capital non réalisés (-es) (variation)	5 588 286,01	5 198 054,97	-1'742'164.57	4'418'858.71
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>23 677 224,36</b>	<b>23 677 224,36</b>	<b>11'642'517.36</b>	<b>11'642'517.36</b>

---

# 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.

Les conséquences fiscales pour un investisseur peuvent varier d'un pays à l'autre. Les investisseurs potentiels sont par conséquent tenus de s'informer auprès de leur conseiller fiscal ou des fiduciaires sur les conséquences fiscales qui les concernent. La SICAV immobilière ne peut en aucun cas être tenue pour responsable des conséquences fiscales individuelles sur l'investisseur liées à l'achat, la vente ou la conservation des actions des compartiments de la SICAV immobilière.