



FICHE DU FONDS

Structure	SICAV
Domicile du fonds	Suisse
Catégorie de parts	A (distribution)
Date de lancement	16.03.2011
Fin de l'exercice	31 mars
Distribution	Annuelle
Gestionnaire	Banque Privée Edmond de Rothschild S.A.
Société de Direction	CACEIS (Switzerland) S.A.
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise
Réviseur	KPMG S.A.
Frais de gestion	0.50%
Imposition	Exonération pour l'investisseur
ISIN	CH0124238004
Telekurs	12423800
Ticker	ERRES

Chers investisseurs,

Après une période d'acquisitions d'un peu plus de 2 ans depuis son lancement, ERRES Swiss a désormais presque totalement déployé son capital et entre dans une nouvelle étape de son existence, celle où les équipes vont renforcer leurs efforts d'optimisation du rendement et de la croissance du dividende. L'image principale de ce rapport présente une visualisation du projet de transformation de l'immeuble Margarethenstrasse / Blauenstein à Bâle, où une rénovation totale est en cours, accompagnée de la création de 35 nouveaux appartements d'ici l'été 2014. Vous trouverez dans la section *Focus* de ce rapport l'introduction d'un rating énergétique interne axé sur l'état d'entretien des biens en portefeuille.



PROJET MARGARETHENSTRASSE, BÂLE

IMAGE DE SYNTHÈSE

CHIFFRES CLÉS
(31.03.2013)

Fortune totale	CHF 431.2 Mio
VNI (ex-dividende)	104.19 CHF/action
Dernier dividende	2.10 CHF/action
Coefficient de distribution	97.09%
Rdt de placement	3.41%
Rdt des fonds propres (ROE)	3.29%
Marge EBIT	85.78%
TERref	0.71%
Tx de pertes sur loyers	2.29%

Depuis le début de l'exercice en cours, quatre nouveaux immeubles comportant un total de 135 appartements ont été acquis, renforçant ainsi comme prévu la part allouée aux immeubles résidentiels et portant la fortune immobilière à CHF 528 Mio (hors coût des constructions en cours). Autre étape importante, nous avons réalisé fin juin en neutralité fiscale, le premier transfert d'un objet du fonds Orox vers le fonds ERRES Swiss. Il s'agit du complexe mixte Agora à Fribourg, labellisé Minergie® et à présent plus important objet du portefeuille. Au cours des prochains mois le reste des immeubles sera transféré, permettant ainsi d'éviter tout coût administratif supplémentaire et améliorant la transparence sur le portefeuille pour nos investisseurs.

Enfin, les derniers mois ont été marqués par la baisse du marché des fonds immobiliers et le cours de ERRES Swiss en a également souffert, se trouvant désormais à un léger disagio, situation rare pour un fonds immobilier suisse ces dernières années, qui ne reflète pas le potentiel de développement du fonds et de ses revenus. Bien que nos efforts doivent être axés sur le travail au niveau du portefeuille et de l'optimisation des revenus, nous consacrons également du temps à tenter d'inverser cette situation. Un commentaire plus détaillé est disponible sous le chapitre qui traite du cours de bourse.

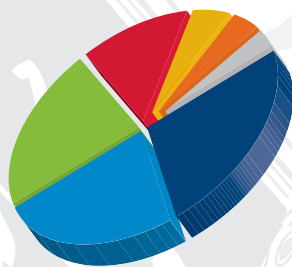


PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS SUR LA PÉRIODE

- ▶ **4 acquisitions résidentielles pour un total de CHF 36 Mio :**
 - Route de Moncor 21 à 25, à Villars sur Glâne (FR) : ensemble de 3 immeubles de 43 appartements
 - Rue du Nord 4, à Marly (FR) : petit immeuble à proximité de Fribourg composé de 16 appartements
 - Ch. des Geais 19, à Epalinges (VD) : immeuble locatif construit en 2010 et composé de 40 studios, entièrement loués pour 10 ans au CHUV
 - Av. de l'Europe 20 à Bulle (FR) : immeuble mixte neuf composé de 32 appartements et 1'300m² de surfaces commerciales entièrement louées.
- ▶ **Transfert de l'immeuble Agora** en nom propre dans ERRES Swiss, 1er immeuble transféré du fonds Orox vers la SICAV.
- ▶ **Réception de l'immeuble de Biopôle IV** à Epalinges après la fin des travaux de construction. Coût total du projet : CHF 34.5 Mio. Signature d'un bail de 10 ans avec l'Université de Lausanne.
- ▶ Début des travaux de **rénovation et de transformation à Margarethenstrasse/Blauenstein**, Bâle. Rénovation complète de l'immeuble avec transformation des surfaces commerciales en 35 nouveaux appartements. Coût projeté de l'opération : CHF 10 Mio.
- ▶ Allongement de la maturité du **financement** avec maintien du taux moyen pondéré au même niveau, via des financements à 7 et 10 ans

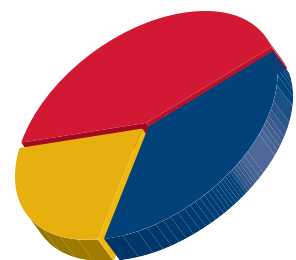
Répartition géographique *

Genève	- 26%
Fribourg	- 24%
Vaud	- 22%
Zürich	- 13%
Argovie	- 6%
Bâle	- 5%
Autres	- 4%



Répartition sectorielle *

Résidentiel	- 35%
Mixte	- 24%
Commercial	- 41%



* Estimation au 30.09.2013 en fonction de la valeur vénale des immeubles.



COURS DE BOURSE

Au 30 septembre le cours de ERRES Swiss se situait à CHF 101.60 /action soit un disagio de -2.48% par rapport à la dernière VNI connue (ex-dividende). La performance du cours a été de -4.55% sur le trimestre (dividende inclus), contre -2.93% pour l'indice de référence. Depuis le lancement, la performance du cours se situe à 6.74% (dividende réinvesti) contre 6.36% pour l'indice de référence (SXI Real Estate Funds TR).

ERRES Swiss a ainsi connu une baisse plus accentuée que l'indice ces derniers mois. Selon nous, trois paramètres expliquent cette situation :

- ▶ Dividende : ERRES Swiss étant en phase de construction de portefeuille, le dividende distribué pour l'exercice 2012-2013 a été inférieur à la moyenne du marché. Dans un contexte de réallocations entre fonds, ceux avec une distribution inférieure ont naturellement souffert. Cependant, dès l'exercice en cours, ERRES Swiss distribuera 3% de dividende net d'impôts pour le porteur de part, un dividende qui devrait encore croître au cours des prochains exercices.
- ▶ Part commerciale : ERRES Swiss est perçu comme un fonds à dominante commerciale alors que son allocation à des objets non résidentiels est d'environ 40%. Et historiquement les fonds commerciaux sont traités en bourse avec des agios inférieurs aux fonds résidentiels (5% contre 16%). Il a été annoncé lors de l'Assemblée Générale en juillet 2013, que la réduction de la part commerciale fait partie des objectifs de cette année et les dernières acquisitions ont déjà permis d'augmenter la part résidentielle ; des ventes d'immeubles commerciaux sont également en cours avec des accords précontractuels signés. Il est important de souligner la qualité des objets commerciaux détenus et la visibilité sur les échéances de nos baux, avec des durées résiduelles supérieures à 5 ans pour plus de 75% d'entre eux, et supérieures à 10 ans pour près de 40%, réduisant par là-même le risque de vacants.
- ▶ Détention du fonds Orox dans ERRES Swiss : Fin 2011, ERRES Swiss a acquis l'entière des parts du fonds OROX Capital Investment, lui permettant de devenir indirectement propriétaire d'un parc commercial d'une taille d'environ CHF 230 Mio. Dès le départ l'objectif a été le transfert des immeubles vers ERRES Swiss en neutralité fiscale pour l'investisseur. Le temps de mettre en place ces formalités administratives et fiscales relativement complexes dans chaque canton, la détention du fonds OROX a affecté la perception du portefeuille d'ERRES Swiss par les investisseurs. Le transfert des immeubles en direct dans ERRES Swiss a débuté cet été et se poursuivra ces prochains mois, permettant ainsi une meilleure compréhension du portefeuille et réduisant les coûts administratifs. L'ensemble des immeubles sera visibles dans les comptes du 31 mars 2014. L'acquisition de ce portefeuille a été et reste un contributeur significatif des résultats de ERRES Swiss.

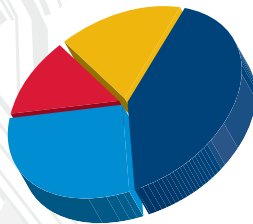
Avec la résolution de ces trois paramètres, ERRES Swiss sera en mesure de se démarquer clairement en termes de profitabilité et de voir son cours stabilisé à un niveau plus en ligne avec son positionnement et sa stratégie.



FOCUS : RATING ÉNERGÉTIQUE

Un des éléments fondamentaux de la stabilité sur le long terme des revenus et de la préservation de la valeur d'un parc immobilier est l'investissement régulier dans l'entretien de ce dernier. Nous sommes également convaincus qu'une différenciation importante surgira dans les prochaines années entre les immeubles rénovés et efficaces énergétiquement, et ceux qui ne sont pas adaptés aux nouvelles normes. Nous avons ainsi décidé, dans une première étape, de faire un état des lieux des besoins du portefeuille en termes d'entretien. Pour cela quatre catégories simples ont été créées afin de donner une vision globale de l'état du portefeuille. Près de 70% du portefeuille de ERRES Swiss est composé d'immeubles au label Minergie®, neuf ou ne nécessitant pas d'entretien important dans les prochaines années ; ceci a également un impact au niveau des charges opérationnelles des immeubles qui sont en moyenne à 11.3%, dont 15.8% pour le résidentiel. Bien que ce niveau soit très bas, il peut être encore amélioré ces prochaines années par des travaux sur les 30% d'immeubles restants. Par exemple un de ces projets, Margarethenstrasse, a déjà débuté cet été, et sera détaillé dans un prochain rapport.

- Neuf / Label Minergie® - **41%**
- Etat acceptable / Rénovation effectuée - **29%**
- Rénovation énergétique planifiée / en cours - **13%**
- Nécessite une rénovation - **17%**



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

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

Asset Management
inforealstate@bper.ch
+41 58 818 93 71
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.

Le présent document reflète les opinions de la SICAV. Il est conseillé à tout investisseur de vérifier avec un conseiller financier indépendant si un placement dans la SICAV est adéquat au regard de sa situation personnelle, financière et réglementaire ainsi que compte tenu de ses objectifs d'investissement et de son profil de risque. En particulier, chaque investisseur est appelé à vérifier avec un conseiller fiscal indépendant les conséquences fiscales d'un investissement dans la SICAV.

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 soumise 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.

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 Précoisy 7-9, 1260 Nyon.