
EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV SWISS

Rapport d'activité - 3ème trimestre 2014

PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS
DEPUIS LE 1^{er} AVRIL 2014

Page 2

COMMERCIAL VERSUS
RÉSIDENTIEL

CROISSANCE DU REVENU
LOCATIF

Page 3

FOCUS : AMÉLIORATION
ÉNERGÉTIQUE ET OPTIMISATION
FISCALE

COURS DE BOURSE

Page 4

RAPPORT D'ACTIVITÉ

Chers investisseurs,

L'année 2014 est, à plus d'un titre, une année importante pour ERRES, plusieurs étapes importantes ayant été franchies. La fusion des 2 compartiments Swiss et Helvetia, approuvée en février par l'assemblée générale, est la plus marquante de ces étapes, permettant à ERRES d'atteindre une taille critique suffisante pour les futures années. Avec un portefeuille totalement investi dépassant désormais les CHF 800 Mio, qui grandira encore grâce aux constructions en cours, ERRES a désormais atteint la phase de maturité nécessaire à assurer un dividende régulier à ses investisseurs.



Projet Forum-Nyon, appartement témoin

L'année est également marquée par des changements au niveau de l'équipe de gestion. Mr Alexandre Col, président fondateur de la SICAV quitte en effet le groupe Rothschild après 20 ans de services. Il reste toutefois au Conseil d'Administration en qualité de membre. Dans le même temps, Jaume Sabater, responsable de l'équipe a souhaité donner une nouvelle direction à sa carrière et son départ sera effectif au 1^{er} Novembre 2014. Dès cette date, Pierre Jacquot reprend la gestion du fonds ERRES et la supervision des activités de gestion immobilière au sein de Edmond de Rothschild (Suisse) SA. Egalement CEO de OROX Asset Management SA, partenaire immobilier de la Banque, il connaît parfaitement le

portefeuille et les immeubles pour en assurer leur gestion administrative et technique depuis la création d'ERRES.

Le Conseil d'Administration d'ERRES et la direction du groupe Edmond de Rothschild sont mobilisés pour assurer le développement du fonds ERRES non seulement sur les années à venir, mais aussi sur le long terme.

Nous vous remercions de la confiance accordée à ERRES et aux personnes impliquées dans sa gestion, et vous souhaitons bonne lecture de cette newsletter que nous prévoyons de publier désormais trimestriellement.



PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

DEPUIS LE 1^{er} AVRIL 2014

» Finalisation du processus de regroupement des compartiments Swiss et Helvetia

» Assemblée générale ordinaire

au mois de juillet approuvant les comptes 2013-2014 ainsi que la nomination au Conseil d'Administration de Mr Manuel Leuthold en tant que Président.

» Acquisition de 4 immeubles résidentiels existants et à construire :

- Avenue de Gilamont à Vevey (Vaud) : 2 immeubles de 63 appartements à construire le long de la Veveysse pour une valeur de construction de CHF 27.9 Mio,
- Ch. de Mouille Galand 2E-F à Vernier (Genève) : 2 entrées de 84 appartements en complément des 4 autres entrées déjà détenues à la même adresse. Le transfert de propriété de l'immeuble 2C est prévu pour le 1^{er} trimestre 2015, ce qui permettra à ERRES de détenir l'ensemble des 7 entrées du site pour un total de 282 appartements.

» Engagements à terme pour l'acquisition de :

- Un ensemble de 160 appartements dans le canton de Genève, complété par des commerces avec des locataires de premier ordre. Un programme de rénovations importantes avec amélioration énergétique est prévu pour cet ensemble sur les prochaines années.
- Un ensemble de 35 appartements dans le canton de St Gall.

» Vente d'immeubles :

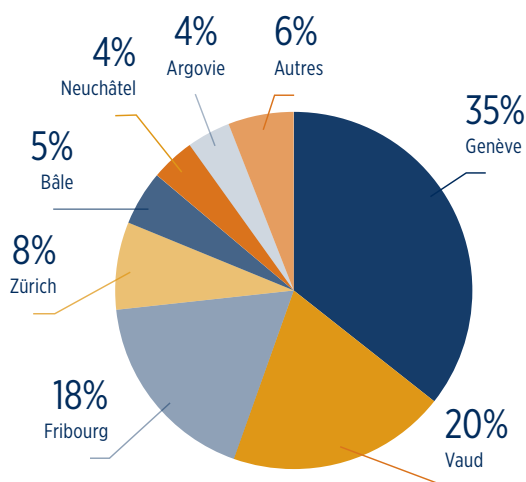
- Rte de Bugnon 15 (Villars s/Glâne - Fribourg)
- Rte du Lac 21 (Granges-Paccot - Fribourg)
- AlteStrasse 2 (Reinach - Argovie)
- Impasse du Castel 10 (Fribourg)
- Rte de Moncor 21,23,25 (Villars s/Glâne - Fribourg)
- Rue des Tuillières 1 (Gland - Vaud)

» Transferts d'immeubles du fonds Orox Capital Investment vers ERRES :

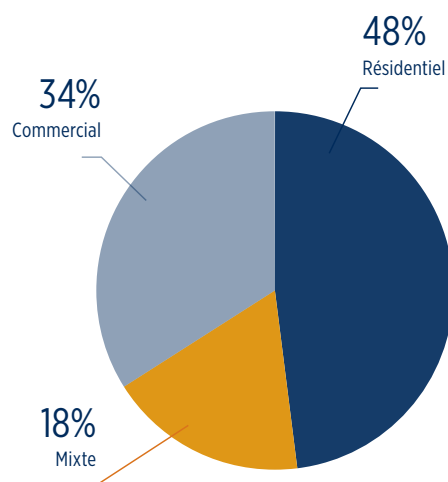
Les immeubles de Bois des Frères à Vernier (Genève) et BaslerRing à Olten (Soleure) ont été transférés en nom propre ; ainsi au 30 septembre seuls 4 objets restent à transférer contre 11 il y a 18 mois.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET SECTORIELLE

PAR CANTON



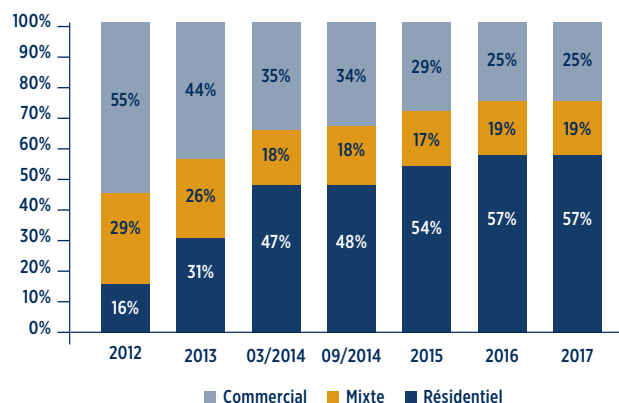
PAR AFFECTATION



COMMERCIAL VERSUS RÉSIDENTIEL

Un des principaux axes stratégiques définis en 2013, était la réduction progressive de la part commerciale du portefeuille en faveur de l'allocation résidentielle. L'augmentation de la part résidentielle a été effectuée graduellement (voir graphique ci-contre). Ce changement a été articulé autour de plusieurs actions concrètes, avec notamment une campagne d'acquisitions dédiée exclusivement sur les immeubles d'habitation ou mixtes avec prépondérance d'appartements, puisque depuis 18 mois le nombre d'appartements est passé de 706 à 1'172. Cette campagne d'acquisitions a également été couplée à la vente d'actifs commerciaux débutée en 2013 avec la vente des 2 cliniques à Sierre et Versoix, ainsi que celle de l'immeuble artisanal de Corminboeuf. Des démarches ont également été entreprises pour procéder à la vente d'autres immeubles commerciaux. Ces démarches portent déjà leurs fruits avec la signature récente de la vente à terme de

l'immeuble administratif sis au Rue des Tuilières 1 à Gland permettant de générer un gain en capital.



CROISSANCE DU REVENU LOCATIF

Durant la constitution du portefeuille, nous avons misé entre autres sur le développement de nouveaux immeubles ou des rénovations lourdes d'objets existants, afin de garantir à moyen terme la détention d'actifs sains, à loyers de marché et faible niveau de charges d'entretien. Cette stratégie a toutefois eu pour effet de mobiliser des capitaux importants sans générer des revenus dans l'immédiat. Cependant dès l'exercice en cours, cette stratégie commencera à porter ses fruits avec la finalisation des premiers projets. Elle se poursuivra durant les 2 prochains exercices avec la commercialisation de nouveaux appartements et surfaces, ainsi que la mise en œuvre des échelons de loyers pour les appartements rénovés.

Les immeubles concernés par cette logique sont principalement les suivants :

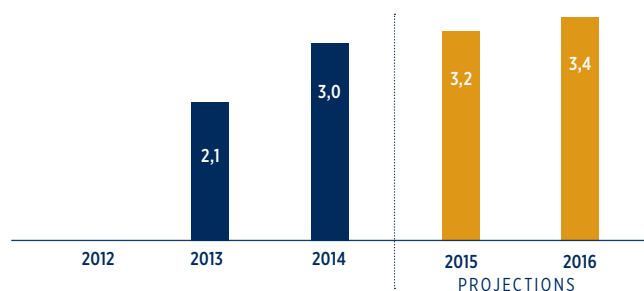
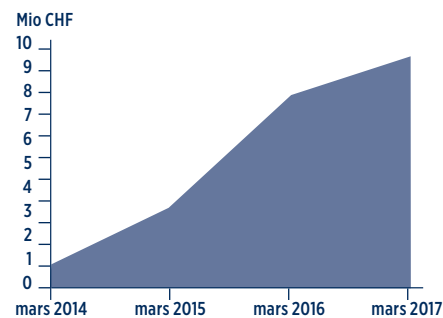
- Biopole IV à Epalinges : fin de construction en septembre 2013
- Pt d'Arve 46 à Genève : fin de la rénovation lourde en mars 2014
- Av. de l'Europe 20 à Bulle : fin de construction en juin 2014
- Margarethenstrasse/Blauenstein à Bâle : fin de la rénovation lourde en septembre 2014
- Les Cèdres à Coligny : fin de construction en Janvier 2015
- Forum Petite-Prairie à Nyon : fin de construction à l'été 2015
- Gilamont à Vevey : fin de construction au printemps 2016.

À fin mars 2014, le revenu locatif de l'ensemble de ces immeubles était de CHF 0.97 Mio, contre un investissement en capital de CHF 126.05 Mio. Le graphique ci-dessous représente les projections de revenus pour les immeubles mentionnés sur les

prochains exercices, atteignant CHF 9.79 Mio en mars 2017.

La visibilité sur les revenus de ces projets est très forte compte tenu de l'avancement des opérations.

En effet sur la quasi-totalité de ces immeubles, les échelons de loyers sont déjà contractualisés, la commercialisation de logements est déjà entamée, ou finalisée dans certains cas, et des baux commerciaux sont également déjà sécurisés. Ces éléments nous permettent donc de tabler sur une croissance progressive de la distribution sur les prochains exercices comme le montre le graphique ci-dessous.



FOCUS : AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE ET OPTIMISATION FISCALE

On a l'habitude d'entendre que la rénovation d'appartements sur le Canton de Genève est très complexe et que la rentabilité des investissements effectués est très aléatoire. Le cadre législatif de la LDTR (Loi sur les Démolitions, Transformations et Rénovations) vise en effet à protéger les locataires de hausses de loyers trop importantes et impose en outre un certain nombre de limitations sur la nature des travaux admis, la rentabilité et le contrôle des loyers. Dès lors, pour faire face à de telles contraintes, il est nécessaire d'avoir une bonne connaissance du marché local, de préparer les projets bien en amont, mais aussi de prendre le temps de rencontrer les locataires avant toute intervention.

Depuis 2010, les autorités genevoises ont mis en place une politique incitative permettant de combiner les intérêts des propriétaires et les économies d'énergie sans toutefois impacter la situation des locataires. En effet, selon la loi 10258 modifiant la Loi sur l'énergie (Len), les immeubles respectant un haut (ou très haut) standard de performance énergétique sont exonérés de l'impôt immobilier complémentaire

pour une durée de 20 ans, conformément à l'art 78 LCP (Loi sur les Contributions Publiques). Répondent notamment à ces critères les bâtiments au bénéfice d'un label Minergie® ou Minergie-P®.

Dans le cadre de nos investissements à Genève, nous avons mis en œuvre cette stratégie d'amélioration énergétique et optimisation fiscale sur les immeubles sis au Boulevard du Pont d'Arve 46 (36 appartements au centre Genève finalisés à Mars 2014) ainsi que sur l'ensemble Vernier-Mouille Galand (282 appartements avec permis de construire obtenu en Juin 2014).

Le rendement net immédiat obtenu sur ces investissements énergétiques est calculé par rapport à la réduction de la charge fiscale, et il excède largement, dans les 2 cas, le rendement net initial de l'immeuble. A moyen terme, cette stratégie induit de nombreux effets bénéfiques, à savoir notamment la baisse des charges de chauffage, la satisfaction des locataires et la meilleure attractivité de l'immeuble. D'autres projets similaires sont actuellement à l'étude sur notre portefeuille genevois afin de continuer l'application de cette stratégie.

COURS DE BOURSE

Au 30 septembre 2014, le cours d'ERRES se situait à 108 Chf/action, une progression de 11.3% sur l'année (dividende de 3 Chf réinvesti). Sur la même période l'indice a quant à lui progressé de 8.1%. Le comportement du cours de bourse de ERRES a été positivement influencé par la baisse des taux d'intérêt, ayant profité à l'ensemble du marché,

mais également par l'annonce de la fusion des 2 compartiments en début d'année. Au moment de l'annonce du projet de regroupement l'agio se situait en effet à -4.4% contre +3.7% à fin septembre 2014.

La consolidation du parc et les perspectives de revenus en croissance nous laissent envisager l'avenir de manière sereine et positive.

FICHE DU FONDS

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

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 Edmond de Rothschild (Suisse) 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 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.

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, Edmond de Rothschild (Suisse) SA, rue de Hesse 18, 1204 Genève, ainsi qu'auprès de CACEIS (Switzerland) SA, chemin de Précossy 7-9, 1260 Nyon.

CHIFFRES CLÉS (31.03.2014)

Fortune totale : CHF 832.4 Mio	Rendement des fonds propres (ROE) : 2.80%
VNI (exdividende) : 104.10 CHF/action	Marge EBIT 62.52%
Dernier dividende : 3.00 CHF/action	TERref (GAV) : 0.87%
Coefficient de distribution : 108.80%	Taux de pertes sur loyers : 3.88%
Rendement de placement : 2.79%	

EDMOND DE ROTHSCHILD (SUISSE) S.A.
18 rue de Hesse - CH-1204 Genève
Asset Management
inforealstate@bper.ch
+41 58 818 99 52
www.edr-realestatesicav.ch