



# Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss

RAPPORT D'ACTIVITÉ AU 30 JUIN 2011

Genève, le 8 août 2011

Chers investisseurs,

La Banque Privée Edmond de Rothschild S.A, Gestionnaire en investissement du fonds Edmond de Rothschild Real Estate SICAV, a le plaisir de vous informer de l'état d'avancement des investissements du compartiment « Swiss » en date du 30 juin.

## LANCEMENT ET COTATION

Lors du lancement le 16 mars 2011, les demandes effectives ont largement dépassé le montant anticipé pour cette première émission. Le Conseil d'Administration a donc limité les souscriptions à un volume de CHF 300 millions afin de garantir un temps raisonnable pour le déploiement du capital.

La cotation en bourse est intervenue, comme prévu, le 22 mars, avec l'inclusion du fonds dans l'indice SXI Real Estate funds en date du 23 mars. Le cours de bourse a progressé positivement et se situait à CHF 107.3 à la fin juin. Après quelques semaines marquées par des volumes de transaction significatifs, les volumes de négoce ont atteint un niveau similaire au reste du marché des fonds immobiliers cotés, soit entre 2% et 3% de la capitalisation échangée chaque mois.

## PREMIERES ACQUISITIONS

Depuis le lancement, le Conseil d'Administration et le Gestionnaire ont travaillé sur l'identification et la concrétisation d'opportunités d'investissement dans un marché très concurrentiel. La mise en place de la stratégie, la constitution d'un parc de qualité et le déploiement du capital sont en ligne avec les projections présentées lors de la commercialisation du fonds.

A fin juin, un montant de plus de CHF 75 millions a déjà été investi. Deux objets sont la propriété de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss, et les structures de gestion administrative et technique sont maintenant en place :

- ▶ **BALE – Margarethenstrasse 87**  
Immeuble mixte résidentiel-bureaux d'une surface locative de 6'498 m<sup>2</sup>, situé à proximité de la gare de Bâle. L'étude des travaux de rénovation et de mise à niveau énergétique est actuellement en cours.
- ▶ **GENEVE – Philosophes 20 et Ecole de Chimie 2-4**  
Ensemble de 2 immeubles de bureaux d'une surface locative de 3'584 m<sup>2</sup> au centre de Genève, au cœur du quartier des affaires à quelques pas de la vieille ville. Les bâtiments historiques, ont été entièrement rénovés au cours des vingt dernières années et sont maintenant en parfait état. Un bail de 10 ans, avec un locataire de premier ordre pour la totalité des surfaces, vient d'être mis en place.



## CONSTITUTION DU PORTEFEUILLE

Par ailleurs, deux autres transactions ont été signées pour un montant d'environ CHF 20 millions. Les démarches administratives et contractuelles (autorisation LFAIE, enregistrement au registre foncier, vente conditionnelle, exercice d'une option d'achat) pour les transferts de propriété sont actuellement en cours.

- ▶ **FRIBOURG – 1 immeuble résidentiel**  
Dans un quartier de centre ville, immeuble neuf, représentent un total de 17 logements.
- ▶ **BALE VILLE – 1 immeuble résidentiel**  
Dans un quartier calme proche du centre ville, immeuble de 30 logements avec potentiel de droits à bâtir, à exploiter à moyen terme.

Enfin, des processus de Due Diligence terminés et des négociations exclusives nous permettent d'envisager l'investissement d'environ CHF 120 millions supplémentaires avant fin septembre.

- ▶ **FRIBOURG – 2 immeubles résidentiels**
- ▶ **LUCERNE – 3 immeubles résidentiels**
- ▶ **VAUD – 1 immeuble de bureaux**
- ▶ **GENEVE – 4 immeubles résidentiels et 1 immeuble de bureaux**

## STRATEGIE COHERENTE

Six mois après le lancement du fonds, l'ensemble de ces investissements, pour un montant supérieur à CHF 200 millions, reflétera les 3 catégories d'investissement définies dans la stratégie du fonds:

- ▶ **Résidentiel Stable** : immeubles centraux sans besoins de rénovations, immeubles neufs périphériques ;
- ▶ **Commercial Stable** : immeubles avec des baux à long terme avec localisation stratégique ;
- ▶ **Stratégies à Valeur Ajoutée** : objets avec des besoins de rénovation, projets de transformation ainsi que projets à développer/construire.



Le Conseil d'Administration et le Gestionnaire en investissement valident ainsi également leur volonté d'être actifs sur l'ensemble du territoire suisse et de combiner les marchés les plus matures aux marchés les plus dynamiques.

Enfin, nous souhaitons vous informer qu'un site internet dédié est actuellement en cours d'élaboration et devrait être opérationnel début octobre, date à laquelle une nouvelle communication aura lieu.

Soyez assurés que la Banque Privée Edmond de Rothschild S.A, ainsi que le Conseil d'Administration de la SICAV, CACEIS Fastnet (Suisse) SA et la Banque Cantonale Vaudoise, sont entièrement mobilisés pour mener à bien la constitution du portefeuille et être à la hauteur de la confiance que vous leur avez témoignée.

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  
Département Fonds de placement  
infoforealestate@bper.ch  
+41 58 818 95 68  
[www.edmond-de-rothschild.ch](http://www.edmond-de-rothschild.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 Fastnet (Suisse) 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 Fastnet (Suisse) 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 Fastnet (Suisse) 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.