



# Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss

## RAPPORT D'ACTIVITÉ

Genève, le 9 novembre 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 1<sup>er</sup> novembre 2011.

### COTATION ET COURS DE BOURSE

Le cours de bourse a évolué positivement sur la période, soit de CHF 107.3 (fin juin) à CHF 111.8 (fin octobre). Depuis la cotation, les volumes moyens échangés mensuellement représentent environ 4.5% de la capitalisation boursière.

### PORTEFEUILLE

Pour mémoire, lors de notre précédente communication, 2 bâtiments avaient été acquis pour un montant total de CHF 74 millions, à savoir :

- ▶ **BASEL (BS) - 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.
- ▶ **GENEVE (GE) - 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, et avec un bail de 10 ans.

L'intégration de ces deux immeubles au portefeuille a permis la mise en place des processus de gestion et de suivi.

### NOUVELLES ACQUISITIONS

En parallèle, des opportunités précédemment sécurisées ont pu être concrétisées. Le parc immobilier de la SICAV s'est ainsi enrichi de 4 immeubles résidentiels supplémentaires :

- ▶ **DIETIKON (ZH) - Baumgarten**  
Ensemble résidentiel de 70 appartements répartis dans 5 immeubles, d'une surface totale 4'208 m<sup>2</sup>. Les façades et fenêtres ont été rénovées au cours des dernières années.
- ▶ **BASEL (BS) - St Galler Ring**  
Ensemble résidentiel de 30 appartements d'une surface totale de 2'175 m<sup>2</sup>. Dans un quartier résidentiel calme, les bâtiments se trouvent à proximité immédiate des transports, commerces et écoles. La parcelle dispose en outre d'une réserve de droits à bâtir dont l'activation est en cours d'étude auprès des autorités.



- ▶ **FRIBOURG (FR) - Route de la Pisciculture 4-6**  
2 immeubles résidentiels neufs de 17 appartements d'une surface de 1'373 m<sup>2</sup>, à proximité des écoles du Plateau de Pérolles. Les appartements bénéficient d'une vue dégagée sur la vallée de la Sarine et les Alpes Fribourgeoises.
- ▶ **FRIBOURG (FR) - Rue Gachoud 4**  
Immeuble résidentiel actuellement en fin de construction. La livraison des 21 appartements est prévue pour fin décembre 2011. Le bâtiment se trouve à proximité du centre ville et de la gare CFF de Fribourg.

Par ailleurs, le transfert de propriété des objets suivants interviendra avant la fin de l'année 2011 :

- ▶ **EPALINGES s/ LAUSANNE (VD) - Route de la Corniche 9**  
L'acquisition de cet immeuble commercial de 7'105 m<sup>2</sup> est maintenant sécurisée. Le bâtiment neuf, labellisé Minergie®, est situé à proximité immédiate du métro M2 et de l'autoroute. Il abrite des activités de laboratoires et d'enseignement dans le cadre d'un bail longue durée.
- ▶ **GLAND (VD) - Cité Centre**  
Immeuble mixte commerces / bureaux de 2'688 m<sup>2</sup> entièrement rénové en 2010 et abritant des locataires diversifiés avec des baux récemment mis en place.

Le total de ces nouvelles acquisitions représente un montant de CHF 90 Millions et porte ainsi la valeur du portefeuille à près de CHF 165 Millions.

## PROCHAINES ACQUISITIONS

En outre, des processus de Due Diligence sous exclusivité sont en cours sur des objets représentant un montant total de CHF 180 millions. Les actifs suivants devraient donc rejoindre le portefeuille avant la fin décembre 2011 :

- ▶ **Portefeuille immobilier :** 9 immeubles (dont deux en construction) répartis sur l'ensemble de la Suisse avec une prépondérance commerciale.
- ▶ **Canton de Zurich :** 2 immeubles neufs mixtes logements / commerces.
- ▶ **Canton de Genève :** 1 immeuble neuf de logements et 1 immeuble de bureaux.



## STRATÉGIE DE FINANCEMENT

Compte tenu de l'avancement satisfaisant de notre calendrier d'acquisitions, le fonds devrait être totalement investi dès le mois de janvier 2012.

En conséquence, nous nous préparons à déployer la stratégie de dette en fonction des actifs et en profitant des conditions actuelles favorables des crédits à long terme.

## SITE INTERNET

Le site internet de la SICAV est désormais opérationnel à l'adresse [www.edr-realestatesicav.ch](http://www.edr-realestatesicav.ch). Les informations sur le portefeuille y seront progressivement mises à jour. Il vous sera possible de vous inscrire afin de recevoir les communications importantes.

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  
[info realestate@bper.ch](mailto:info realestate@bper.ch)  
+41 58 818 95 68  
[www.edr-realestatesicav.ch](http://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 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.