



# Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss

## TÄTIGKEITSBERICHT

Genf, 31. Januar 2012

### Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

Die Banque Privée Edmond de Rothschild S.A freut sich, in ihrer Eigenschaft als Anlageverwalter des Fonds Edmond de Rothschild Real Estate SICAV (ERRES) über die Entwicklung der Anlagen des Teilfonds «Swiss» per 31. Dezember 2011 Bericht zu erstatten.

### KOTIERUNG UND BÖRSENKURS

Seit Auflegung hat sich der Börsenkurs positiv entwickelt; für das Jahr 2011 betrug der Schlusskurs CHF 115.60, was einem Anstieg um 15,6% entspricht. Das monatlich an der Börse gehandelte Durchschnittsvolumen beläuft sich auf 4% der ausstehenden Aktien. Dieser Wert liegt leicht über dem Durchschnitt des Schweizer Marktes. Bei Ausschluss des grundsätzlich sehr regen Handels in den ersten Wochen nach der Kotierung (März 2011) liegt der durchschnittliche Monatsumsatz eher bei 3%.

### NEUE AKQUISITIONEN

Seit dem letzten Bericht vom 9. November 2011 haben wir eine bedeutende Akquisition in der Deutschschweiz getätigt

► **FELDMEILEN (ZH) – General Wille Strasse 65**

Dieser an der Zürcher Goldküste gelegene Komplex besteht aus 18 Wohnungen mit Sicht auf den Zürichsee sowie einer Ladenfläche, die hauptsächlich von Coop als Mieterin genutzt wird. Das im Jahr 2009 erstellte Gebäude verfügt über ein ausgezeichnetes Dienstleistungsangebot und ist nur wenige Minuten Fussweg vom Bahnhof Herrliberg entfernt. Von dort aus ist das Zentrum Zürichs in 15 Minuten erreichbar.

Diese Akquisition sowie die Übernahme des Immobilienportfolios von Orox Capital Investment im Gesamtwert von rund CHF 160 Mio. prägten das letzte Quartal. Derzeit hält ERRES steuerlich transparent 100% der Anteile der Struktur. Diese Akquisition hat somit keinen Einfluss auf die steuerliche Situation der Inhaber von ERRES-Aktien.

Die übernommenen Vermögenswerte bestehen in erster Linie aus Gewerbeflächen in der ganzen Schweiz und wirken sich unmittelbar positiv auf die Gesamtperformance des Fonds Edmond de Rothschild Real Estate SICAV in den Geschäftsjahren 2011 und 2012 aus. Während den wertvermehrenden Investitionen der letzten vier Jahre wurden auch die Mietverträge neuverhandelt und die durchschnittliche Mietdauer beträgt heute 8.5 Jahre. Die grössten Bestände von Orox Capital Investment:

► **FRIBOURG (FR) – Agora**

Das Flaggschiff des Portfolios ist ein derzeit im Endausbau befindliches Minergie-Gebäude an ausgezeichneter Lage mit direktem, überdecktem Zugang zum Bahnhof SBB und dem Busbahnhof TPF. In den beiden obersten Stockwerken befinden sich 15 Maisonnette-Wohnungen mit freier Sicht auf die Stadt. Zudem sind die meisten Mietverträge für die insgesamt 13'500 m<sup>2</sup> Büro- und Ladenflächen bereits unterzeichnet. Die Bauarbeiten dürften im März 2012 abgeschlossen sein.



▶ **EPALINGES (VD) – Biopole III**

Diese bereits im letzten Tätigkeitsbericht beschriebene Minergie-zertifizierte Liegenschaft beherbergt Laboratorien und Schulungsräume unter einem langfristigen Mietvertrag.

▶ **VERNIER (GE) – Bois des Frères 81**

Die derzeit vollumfänglich vermietete Liegenschaft ist seit dem Jahr 2008 zu neuem Leben erwacht. Die frühere Zeitungsdruckerei wurde vollständig umgestaltet, ausgebaut und modernisiert. Heute beherbergt das Gebäude Hauptmieter aus der Handwerks-, Logistik- und Dienstleistungsindustrie, deren Mietverträge sich auf 10-15 Jahre belaufen. Im Jahr 2012 finden Ausbauarbeiten statt, um Raum für einen neuen Mieter zu schaffen, dessen Vertrag vor Kurzem unterzeichnet wurde.

▶ **NYON (VD) – Champ Colin A, B, C**

Dieser dreiteilige Gebäudekomplex beherbergt zahlreiche Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistungen, Industrie, Bauwesen, Energie und Biotechnologie. Die Gebäude A und C wurden im Jahr 2008 erstellt; die Fassade des Gebäudes B wird im Jahr 2012 erneuert.

▶ **OLTEN (SO) – Ring / Basler**

Das an sehr zentraler Geschäftsstrasse in der Nähe des Bahnhofs SBB gelegene Gebäude beherbergt im Parterre schweizweit präsenste Detailhändler und eine stabile Mieterschaft (Ärzte, Zahnärzte, Treuhänder, Rechtsanwälte) auf den einzelnen Etagen. Derzeit findet eine Modernisierung des Ausbaus statt und zugleich stehen die Mietverträge zu entsprechenden Neuverhandlungen an.

▶ **NEUCHÂTEL (NE) – Maladière 23**

Das zwischen dem Bahnhof SBB und dem Seeufer gelegene Gebäude wird grösstenteils von der Swisscom und anderen Verwaltungseinrichtungen genutzt.

▶ **GLAND (VD) – Cité Centre**

Diese gemischt genutzte Immobilie (Laden- und Büroflächen) wurde bereits im letzten Tätigkeitsbericht vorgestellt. Sie wurde im Jahr 2010 umfassend renoviert. Die Mietverträge mit der diversifizierten Mieterschaft wurden in jüngster Zeit abgeschlossen.

Zudem umfasst das Portfolio von Orox Capital Investment drei weitere, weniger umfangreiche Objekte, die mittelfristig zum Verkauf stehen, sobald sich entsprechende Gelegenheiten bieten.

## PORTFOLIO

Mit der Integration von zwei Liegenschaften in Fribourg, zwei weiteren in Basel, einer Liegenschaft in Genf und einer in Dietikon organisieren wir die Arbeit der partnerschaftlich verbundenen Hausverwaltungen und konsolidieren die laufenden Portfoliomanagementprozesse.

▶ **FRIBOURG (FR) – Rue Jacques Gachoud 4**

Nach Unterzeichnung des Kaufvertrags im 3. Quartal 2011 wurden die Arbeiten an dieser Liegenschaft mit 21 Wohnungen Ende Dezember abgeschlossen. Die Abnahme fand Anfang Januar 2012 statt, sodass die Vermarktung nun beginnen kann. Das Gebäude liegt im Quartier der Charmettes, das sich seit den letzten Jahren im Umbruch befindet.



Einschliesslich der jüngsten Akquisitionen umfasst das Portfolio derzeit **17 Liegenschaften im Gesamtwert von rund CHF 350 Mio.**

Dies entspricht einer vermietbaren Fläche von nahezu 100'000m<sup>2</sup> und einem Bestand von rund 200 Wohnungen. Die geographische Verteilung präsentiert sich wie folgt: Fribourg 24%, Genf 22%, Waadt 20%, Zürich 20%, Basel 7%. Die verbleibenden 7% entfallen auf verschiedene weitere Kantone. Derzeit umfasst der Bestand überwiegend als Büros genutzte Liegenschaften (53%), sodass ERRES in Zukunft seine Akquisitionen vor allem auf bestehende oder zu erstellende Wohnliegenschaften konzentriert.

## ZUKÜNFTIGE AKQUISITIONEN

Die Management-Teams widmen sich auch weiterhin aktiv dem Portfolioaufbau und suchen bereits nach neuen Objekten für Akquisitionen in den nächsten Monaten:

▶ **MEYRIN (GE)**

Im Rahmen einer Vereinbarung zwischen dem heutigen Eigentümer und dem zukünftigen Einzelmietler hat ERRES eine Transaktion strukturiert, die es ihm ermöglicht, ab April 2012 als Eigentümer und Mieter für eine Mietdauer von über 12 Jahren aufzutreten. Diese Büroliegenschaft befindet sich im Gebiet Zimeysa nahe beim Flughafen Genf.

▶ **VERSOIX (GE)**

Wohnliegenschaft mit 22 Einheiten in Gehdistanz zum Bahnhof Versoix. Diese ehemaligen Sozialwohnungen befinden sich in Umwidmung. Aufgrund der Verfahrensdauer bei bedingten Käufen dürfte der Nutzungsbeginn in das frühe zweite Quartal 2012 fallen.

▶ **EPALINGES (VD) – Biopole IV**

Über Orox Capital Investment hat ERRES eine vorvertragliche Vereinbarung zur Entwicklung des Gebäudes Biopole IV in Epalinges s/Lausanne unterzeichnet. Das neben Biopole III gelegene Gebäude weist über 6'000 m<sup>2</sup> Mietfläche auf, die für Laboratorien und Büros im Herzen des Standorts Biopole genutzt werden soll. Der Standort in an autobahnnahe Lage ist direkt an die Metrolinie M2 angeschlossen.

Schliesslich sind derzeit Sorgfaltsprüfungen und exklusive Verhandlungen für zwei Objekte im Gange:

▶ **Kanton Genf:** Wohnliegenschaft im Stadtzentrum

▶ **Kanton St. Gallen:** Wohnliegenschaft

Der Gesamtumfang der oben beschriebenen anstehenden Akquisitionen beläuft sich auf über CHF 75 Millionen. Mit der Konkretisierung dieser Ankäufe im Verlauf des 1. Quartals 2012 wird ERRES das gesamte ursprünglich aufgenommene Kapital von CHF 300 Mio. angelegt haben. Zudem wird die Fremdmittelstrategie plangemäss umgesetzt sein (20-30%), sodass der Gesamtwert der Immobilien bei über CHF 400 Mio. liegt.



Der Verwaltungsrat der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV (die «SICAV») hat per 30. Januar 2012 beschlossen, das Vermögen des Teilfonds Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss um CHF 100 Millionen aufzustocken mit Wirkung zum Ende des ersten Quartals 2012.

Die technischen und rechtlichen Angaben zu der Kapitalerhöhung werden in den nächsten Wochen publiziert.

Nachdem das erste Jahr seit der Auflegung inzwischen fast vergangen ist, möchten wir an dieser Stelle den Mitgliedern des Verwaltungsrats für ihr Engagement und ihre Beratung in dieser ersten Lebensphase des Fonds herzlich danken. Unser Dank für eine äusserst aktive Zusammenarbeit in dieser Anlagephase geht auch an die Partner der SICAV.

Nicht zuletzt danken wir Ihnen, den Anlegerinnen und Anlegern, für das Vertrauen, das Sie uns im Jahr 2011 entgegengebracht haben. Auch im Jahr 2012 dürfen Sie auf unser Engagement und das Engagement unserer Partner vertrauen.

**Banque Privée Edmond de Rothschild S.A.,  
Genf  
Investment Manager**

Banque Privée Edmond de Rothschild S.A.  
18 rue de Hesse - CH-1204 Genf  
Investment Fund Department  
inforealestate@bper.ch  
+41 58 818 95 68  
[www.edr-realestatesicav.ch](http://www.edr-realestatesicav.ch)

#### Rechtlicher Hinweis

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV (die «SICAV»), Genf, ist eine fremdverwaltete Investmentgesellschaft mit variablem Kapital nach Schweizer Recht der Kategorie «Immobilienfonds» im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG). Die SICAV hat die Administration, die Leitung und den Vertrieb der Gesellschaft der CACEIS Fastnet (Suisse) AG, Nyon, in ihrer Funktion als Fondsleitung anvertraut. Diese hat die Anlageverwaltung der SICAV sowie den exklusiven Vertrieb der Aktien der SICAV an die Banque Privée Edmond de Rothschild AG in Genf delegiert und diese zur Untervergabe des Vertriebs ermächtigt. Die Banque Cantonale Vaudoise in Lausanne fungiert als Depotbank der SICAV. Zeichnungen sind nur auf Basis des aktuellen Verkaufsprospektes mit integriertem Anlagereglement und Statuten, des vereinfachten Prospektes und des letzten Jahresberichtes bzw. Halbjahresberichtes, falls dieser aktueller ist, gültig. Diese Dokumente können am Sitz der SICAV, Banque Privée Edmond de Rothschild SA, rue de Hesse 18, 1204 Genf sowie bei CACEIS Fastnet (Suisse) SA, chemin de Précossy 7-9, 1260 Nyon sowie gegebenenfalls bei Zweitvertriebsstellen kostenlos bezogen werden.

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen sind rein informativer Natur. Sie stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf einer Anlage oder zur Tätigkeit anderer Transaktion in Zusammenhang mit der SICAV dar. Diese Informationen stellen auch keine öffentliche Werbung, kein Angebot und keine Aufforderung zur Zeichnung von Aktien der SICAV dar. Die SICAV, CACEIS Fastnet (Suisse) AG und die Banque Privée Edmond de Rothschild AG übernehmen keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des vorliegenden Dokumentes und lehnen jegliche Haftung für Verluste, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben können, ab. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der SICAV. Es wird jedem Anleger empfohlen, unter Beizug eines unabhängigen Finanzberaters den Inhalt der im vorliegenden Dokument enthaltenen Informationen daraufhin zu prüfen, ob dieser mit seiner persönlichen Situation vereinbar ist, unter Berücksichtigung seiner Anlageziele, seines Anlageprofils und seiner persönlichen, finanziellen, reglementarischen und steuerlichen Verhältnisse. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Historische Renditeangaben und Finanzmarktsszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Eventuelle Performance-Angaben in diesem Dokument berücksichtigen nicht die bei der Ausgabe und der Rücknahme von Anteilen der SICAV erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der SICAV weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden.

Das Anlageziel jedes Teilvermögens besteht wesentlich darin, langfristig die Kapitalsubstanz zu erhalten und angemessene Erträge auszuschütten. Der Verwaltungsrat der Immobilien-SICAV und ihr Anlageverwalter verfolgen, soweit möglich, die für jedes Teilvermögen auf Basis der Produktbeschreibungen zum Anlagereglement erstellte spezifische Anlagestrategie. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der Strategien unter aufsichtsrechtliche und andere rechtliche Auflagen und Verfahren fallen kann, wie etwa die Zulassungsvorschriften beim Erwerb von Wohnliegenschaften in der Schweiz. Die Immobilien-SICAV, ihr Verwaltungsrat, die Fondsleitung und der Anlageberater können somit hinsichtlich der Nichtunterstellung der von der Immobilien-SICAV zu erwerbenden Wohnliegenschaften seitens der zuständigen kantonalen und/oder Bundesbehörden keine Gewähr übernehmen.

Dieses Dokument richtet sich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbieten. Insbesondere hat die SICAV bei der «Securities and Exchange Commission» der Vereinigten Staaten keinen Zulassungsantrag für das Angebot oder den öffentlichen Verkauf ihrer Aktien gemäss dem «Securities Act of 1933» gestellt und wird auch in Zukunft keine Zulassung beantragen. Die SICAV ist nicht und wird nicht gemäss dem «Investment Company Act of 1940» in der jeweils geltenden Fassung registriert. Dieses Dokument darf weder in den Vereinigten Staaten von Amerika noch in jeglichen dazugehörigen Territorien, Besitztümern oder Gebieten, die ihrer Hoheit unterstehen, vertrieben werden und die Aktien der SICAV dürfen auch nicht zum Erwerb angeboten werden.