



# Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss

## AKTIVITÄTSBERICHT

Genf, den 9. November 2011

### Liebe Investoren,

Die Banque Privée Edmond de Rothschild S.A, Investitionsmanager des Fonds Edmond de Rothschild Real Estate SICAV, freut sich Ihnen die Fortschritte der Investitionen hinsichtlich des Teilvermögens «Swiss» zum 1 November 2011 mitzuteilen.

### KOTIERUNG UND BÖRSENKURS

Der Börsenkurs hat sich über die Zeit positiv entwickelt, und zwar von CHF 107,30 (Ende Juni) auf CHF 111,80 (Ende Oktober). Seit der Kotierung stellen die durchschnittlich pro Monat ausgetauschten Volumen annähernd 4,5 % der Börsenkapitalisierung dar.

### PORTFOLIO

Es sei daran erinnert, dass zur Zeit der vorhergehenden Mitteilung 2 Gebäude zum Gesamtwert von CHF 74 Millionen erworben worden waren, nämlich:

- ▶ **BASEL (BS) - Margarethenstrasse 87**  
Wohn-/Bürohaus mit einer Mietfläche von 6'498 m<sup>2</sup>, in der Nähe des Bahnhofs Basel gelegen.
- ▶ **GENF (GE) - Philosophes 20 und Ecole de Chimie 2-4**  
Komplex von 2 Bürogebäuden mit einer Mietfläche von 3'584 m<sup>2</sup> im Zentrum von Genf und einem 10 jährigen Mietvertrag.

Die Eingliederung dieser beiden Gebäude in das Portfolio ermöglichte die Einleitung der Verwaltungs- und Weiterbehandlungsverfahren.

### NEUERWERBUNGEN

Parallel dazu konnten zuvor sichergestellte gute Gelegenheitskäufe verwirklicht werden. Der Immobilienpark der SICAV wurde damit um weitere 4 Wohnhäuser bereichert:

- ▶ **DIETIKON (ZH) - Baumgarten**  
Wohnblock mit 70, auf 5 Gebäude verteilten Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 4'208 m<sup>2</sup>. Die Fassaden und Fenster sind im Laufe der letzten Jahre erneuert worden.
- ▶ **BASEL (BS) - St Galler Ring**  
Wohnblock mit 30 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 2'175 m<sup>2</sup>. Die in einem ruhigen Wohnquartier gelegenen Gebäude befinden sich in unmittelbarer der Nähe der öffentlichen Verkehrsmittel, von Geschäften und Schulen. Die Parzelle verfügt ausserdem über zusätzliche Baurechte, über deren Aktivierung derzeit eine Studie bei den Behörden vorliegt.



- ▶ **FREIBURG (FR) - Route de la Pisciculture 4-6**  
2 neue Wohngebäude mit 17 Wohnungen mit einer Fläche von 1'373 m<sup>2</sup> in der Nähe der Schulen des Plateau de Péroilles. Die Wohnungen haben einen freien Blick auf das Saanetal und die Freiburger Alpen.
- ▶ **FREIBURG (FR) - Rue Gachoud 4**  
Vor Bauabschluss befindliches Wohnhaus. Die Übergabe der 21 Wohnungen ist für Ende Dezember 2011 vorgesehen. Das Gebäude befindet sich in der Nähe des Stadtzentrums und des SBB-Bahnhofs.

Ausserdem erfolgen die Eigentumsübertragungen der folgenden Objekte im letzten Quartal 2011:

- ▶ **EPALINGES s/ LAUSANNE (VD) - Route de la Corniche 9**  
Der Kauf dieses Geschäftsgebäude mit 7'105 m<sup>2</sup> ist jetzt sichergestellt. Das neue, mit dem Label Minergie® ausgestattete Gebäude liegt in unmittelbarer Nähe der Metro M2 und der Autobahn. Es wird für Labortätigkeiten und Unterrichtsaktivitäten im Rahmen eines langfristigen Mietvertrages verwendet.
- ▶ **GLAND (VD) - Cité Centre**  
Im Jahre 2010 vollständig erneuertes Geschäfts-/Bürohaus mit einer Fläche von 2'688 m<sup>2</sup> und diversifizierten Mietern mit kürzlich geschlossenen Mietverträgen.

Die Gesamtheit dieser Neuerwerbungen entspricht einem Wert von CHF 90 Millionen, womit der Wert des Portfolios auf nahezu CHF 165 Millionen steigt.

## ERWERBUNGEN DER NÄCHSTEN ZEIT

Ferner sind exklusive Due Diligence Verfahren für Objekte mit einem Gesamtwert von CHF 180 Millionen im Gange. Die folgenden Aktiva dürften daher vor Ende Dezember 2011 zum Portfolio hinzukommen:

- ▶ **Immobilienportfolio:** 9 über die gesamte Schweiz verteilte Gebäude (davon zwei im Bau), wobei die Geschäftsseite überwiegt.
- ▶ **Kanton Zürich:** 2 neue Wohn-/Geschäftsgebäude.
- ▶ **Kanton Genf:** 1 neues Wohngebäude und 1 Bürogebäude.



## FINANZIERUNGSSTRATEGIE

Angesichts der zufriedenstellenden Fortschritte unseres Erwerbsprogramms dürfte der Fonds ab Januar 2012 vollständig investiert sein.

Daher bereiten wir uns darauf vor, die Schuldenstrategie hinsichtlich der Aktiva und unter Nutzung der derzeitigen günstigen langfristigen Kreditbedingungen zu entfalten.

## WEBSITE

Die Website der SICAV ist jetzt unter der Adresse **[www.edr-realestatesicav.ch](http://www.edr-realestatesicav.ch)** in Betrieb. Die Angaben über das Portfolio werden dort nach und nach aktualisiert. Sie können sich dort einschreiben um wichtigen Mitteilungen zu erhalten.

Banque Privée Edmond de Rothschild S.A.,  
Genf  
Anlagenverwalter des Fonds

Banque Privée Edmond de Rothschild S.A.  
18 rue de Hesse - CH-1204 Genf  
Investment Fund Department  
[info realestate@bper.ch](mailto:info realestate@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 Tötigung 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.