

# Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

---



April 2012

[www.edr-realestatesicav.ch](http://www.edr-realestatesicav.ch)



**EDMOND DE ROTHSCHILD**  
REAL ESTATE SICAV

# Organisation

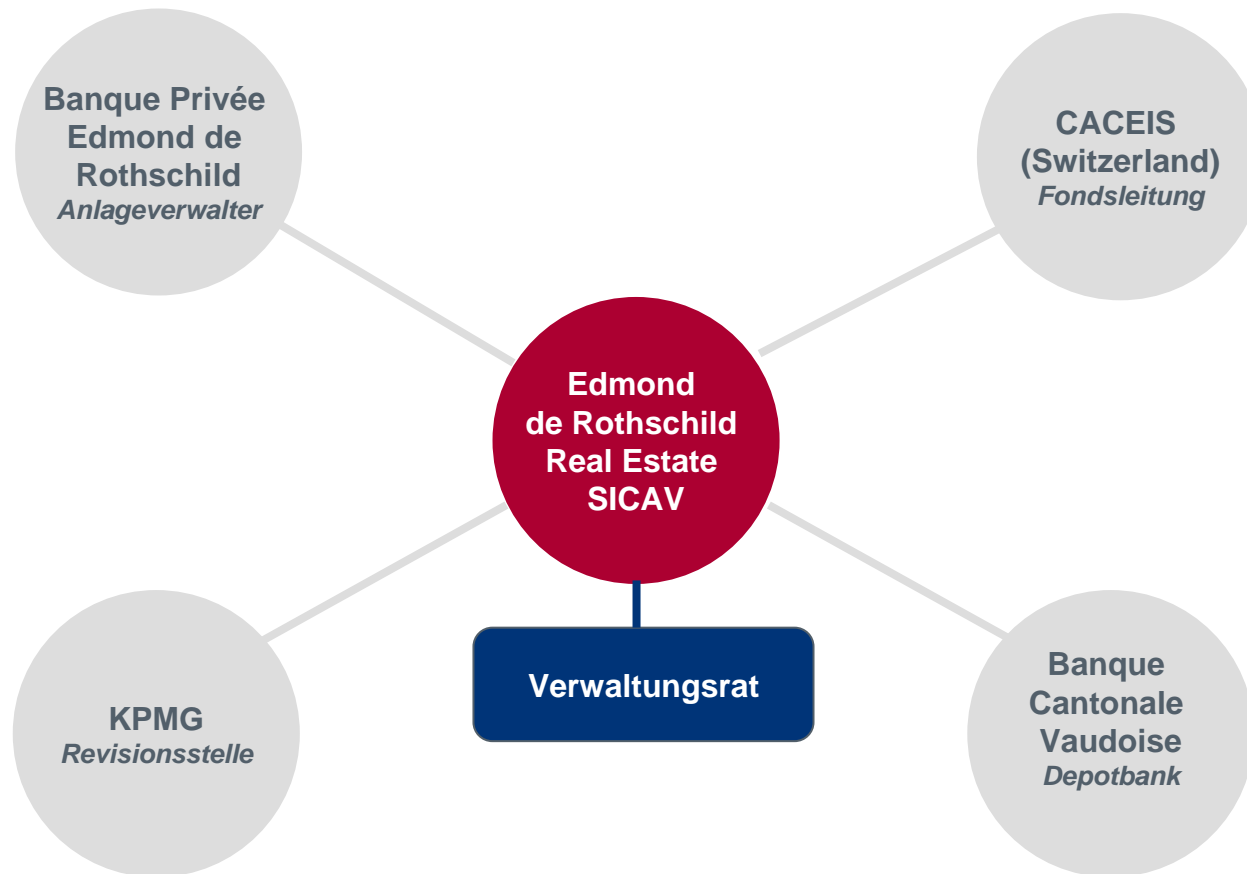
# Überblick

---

- » **November 2010:** FINMA erteilt Bewilligung für Edmond de Rothschild Real Estate SICAV (ERRES)
- » **Dezember 2010:** Gründung der SICAV
- » **März 2011:** Auflage des ersten Teilfonds ERRES-Swiss, mit 300 Mio CHF
- » **Februar 2012:** FINMA genehmigt einen neuen Teilfonds
- » **März 2012:** Kapitalerhöhung des Teilfonds ERRES-Swiss
- » **April 2012:** Auflage des zweiten Teilfonds ERRES-Helvetia

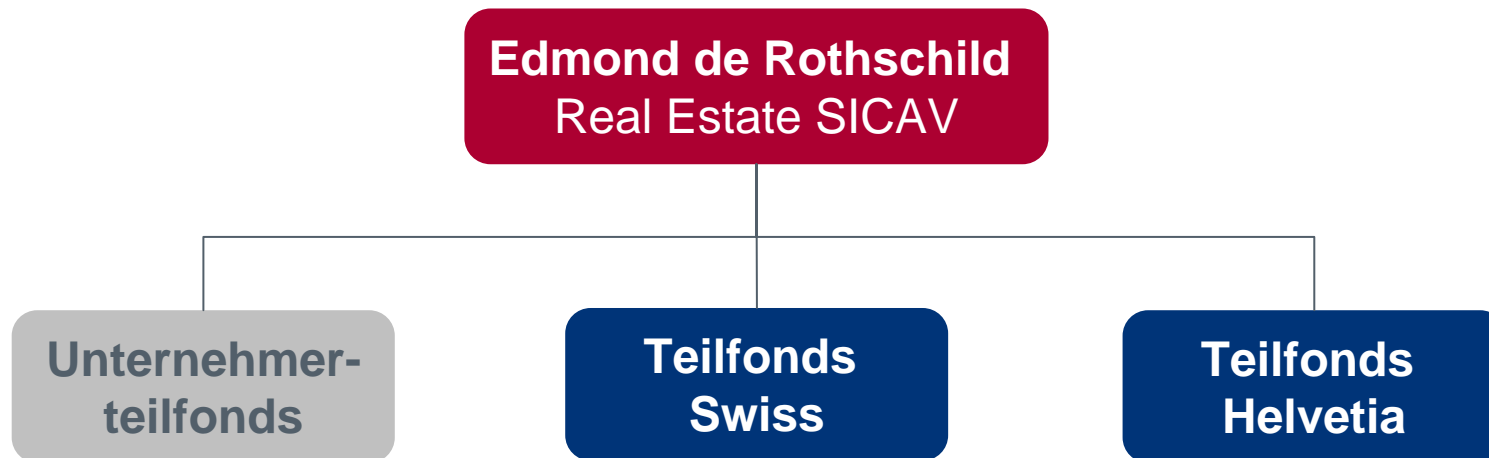
# Struktur (1)

---



## Struktur (2)

---



# Verwaltungsrat

---



**Alexandre Col**  
Vorsitzender des Verwaltungsrates  
**Banque Privée Edmond de Rothschild**  
Mitglied der Geschäftsleitung  
Leiter des Investment Fund Department



**Sylvain Roditi**  
**Banque Privée Edmond de Rothschild**  
Stellvertretender geschäftsführender Direktor



**Charles Spierer**  
Stellver. Vorsitzender des Verwaltungsrates  
**CBRE Suisse**  
Vorsitzender des Verwaltungsrats



**Jean Golinelli**  
**CBRE Suisse**  
CEO



**François Moser**  
**Régie Moser, Vernet & Cie, Genf**  
Partner



**François Rayroux**  
**Lenz & Staehelin**  
Partner, Rechtsanwalt

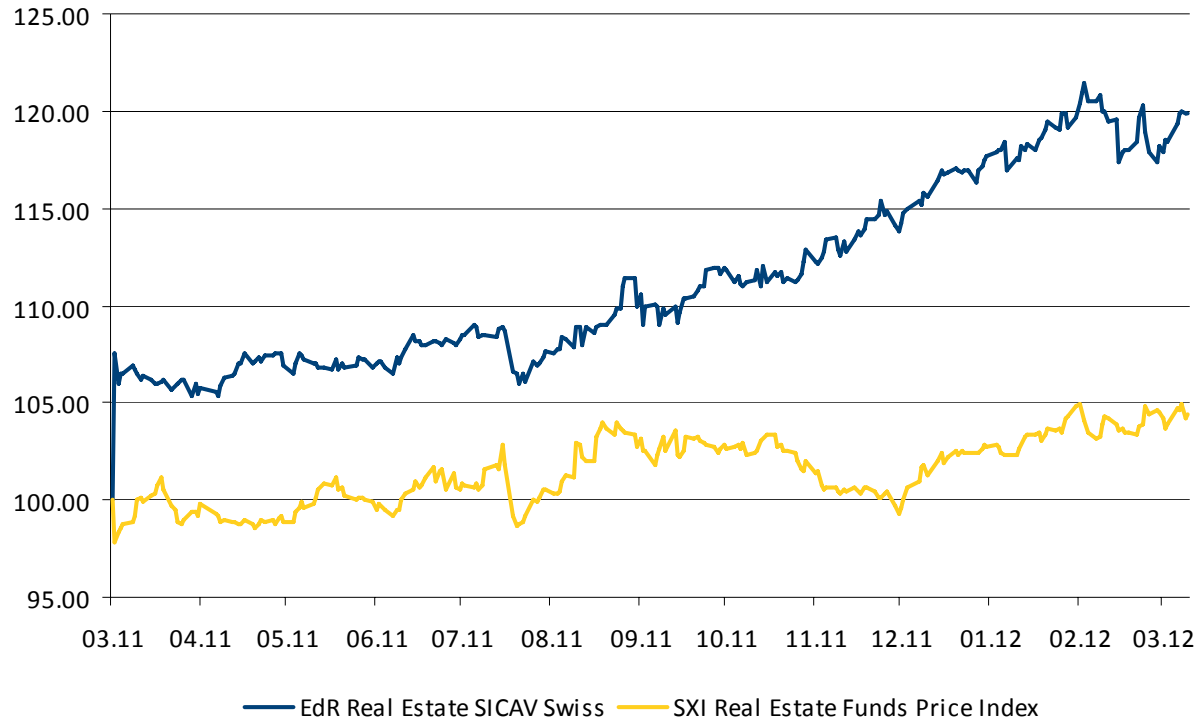


**Max Zollinger**  
**KM&P, Immobilien-  
beratung, Zürich**  
Partner und Mitglied des Verwaltungsrates

# Immobilienfonds Swiss



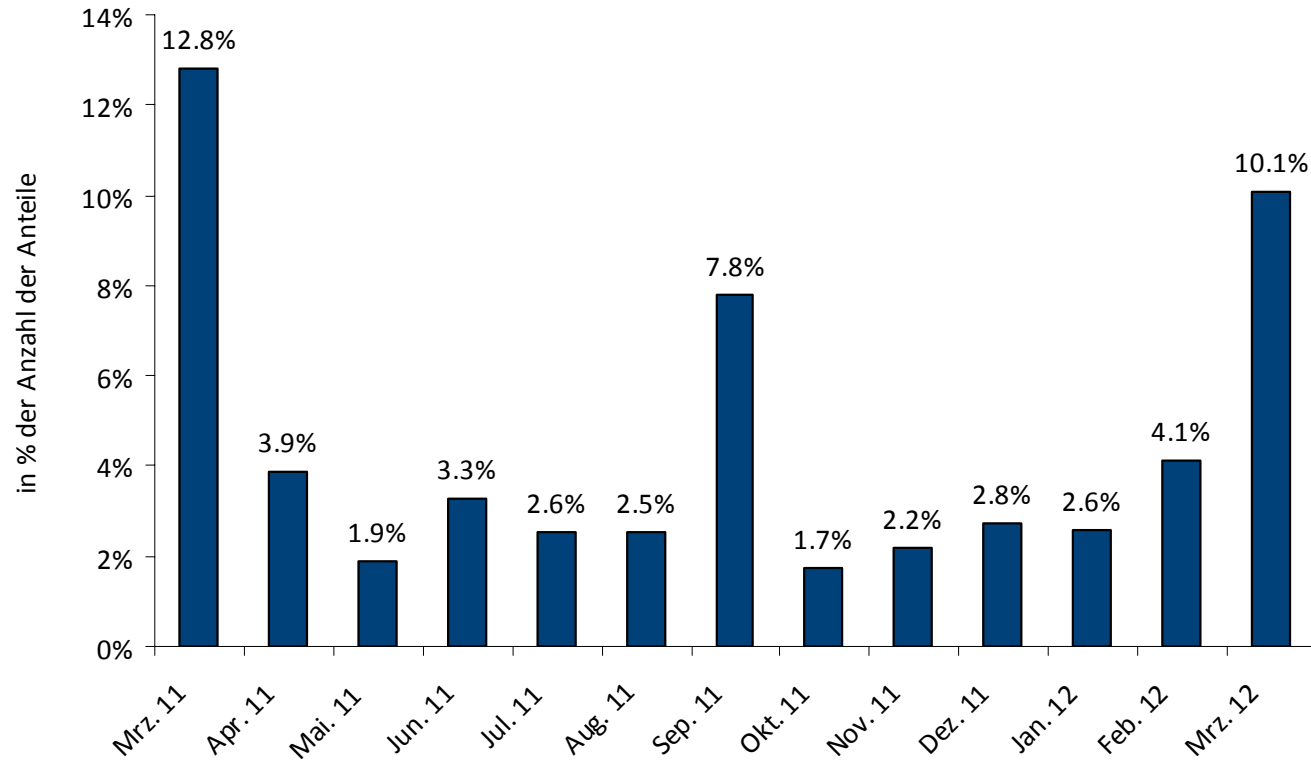
# Kursentwicklung



- 
- » **Agio ERRES - Swiss** (30.03.2012): 13.2%
  - » **Durchschnittl. Agio einfacher Index** (29.02.2012): 26.4%
-



# Entwicklung der gehandelten Volumen



- » **Monatl. durchschnittl. Volumen ERRES – Swiss** für 12 Monate: 4.5%
- » **Monatl. durchschnittl. Volumen des Index:** 1.5%

Angaben per 29.02.2012 für ERRES – Swiss und per 31.01.2012 für den Index Sxi Real Estate  
Quelle: BPER, Credit Suisse, SIX

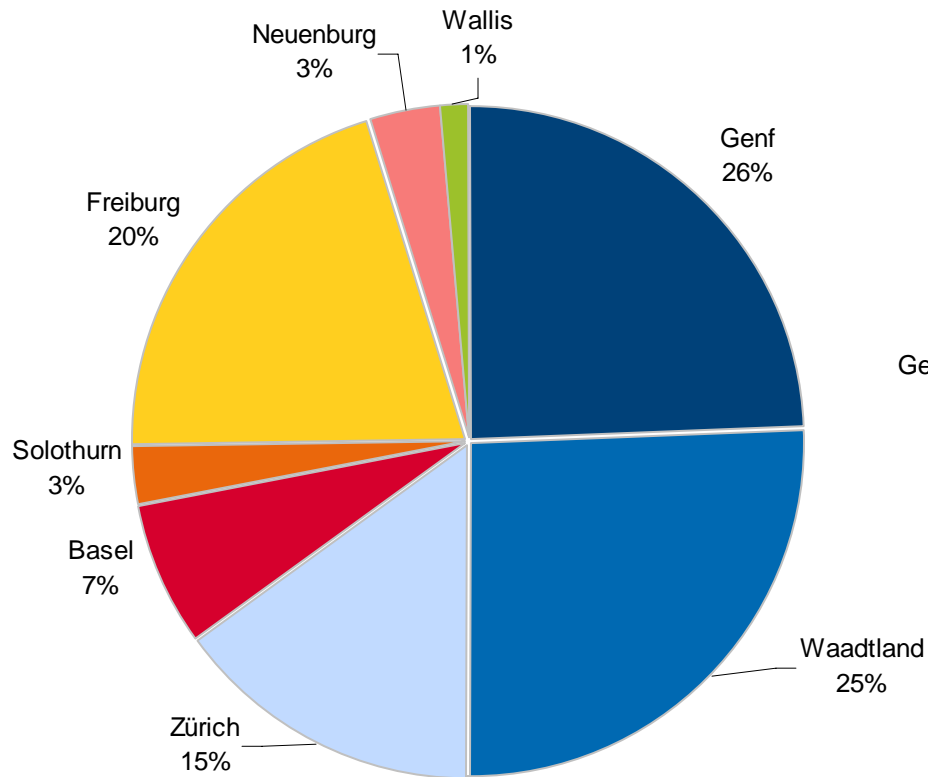
## Fondsdaten zum 30 März 2012

---

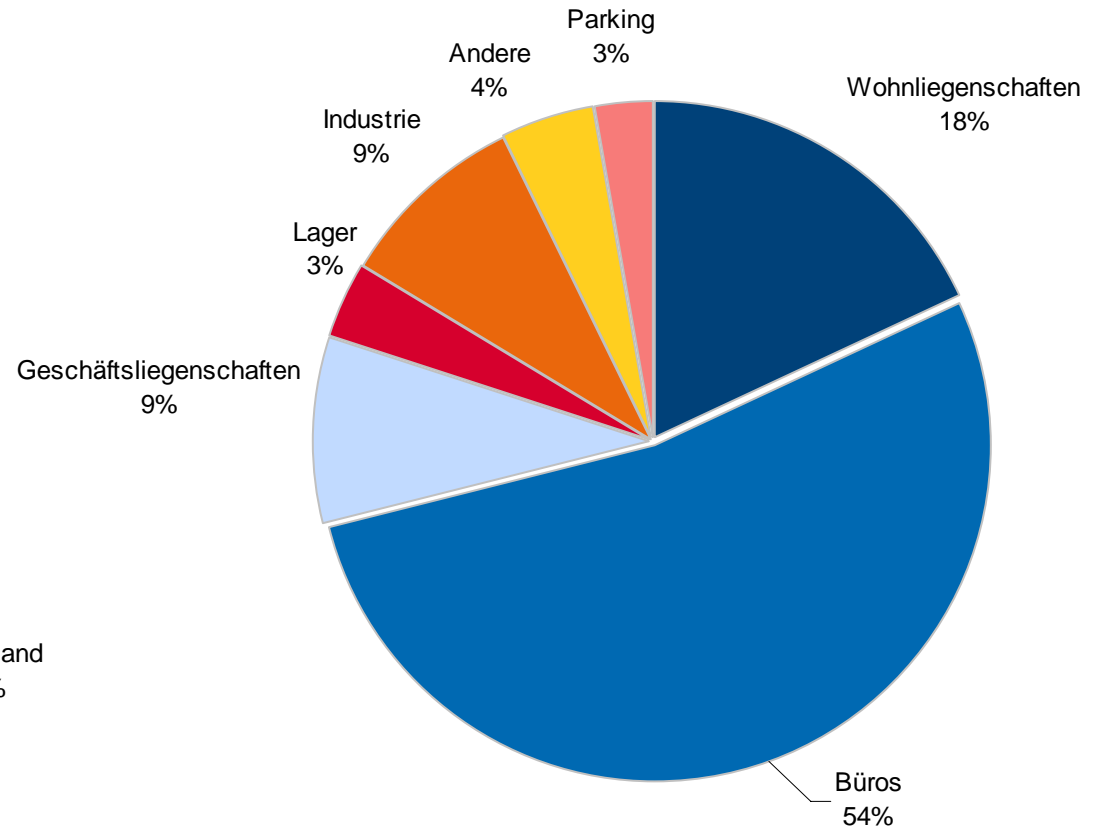
- » **Nettovermögen:** 300 Mio CHF
- » **Immobilienvermögen:** 370 Mio CHF
- » **Vorgesehener Leverage/Fremdvermögen:** 30% (max. 50%)
- » **Anzahl der Liegenschaften:** 22
- » **Gesamte Mietfläche:** 97'682 m2 (inklusive Bauprojekte)
- » **Soll-Mieteinnahmen:** 22 Mio CHF
- » **Aktienpreis per 30.03.12** 116.4 CHF/Aktie
- » **Steuerwert per 31.12.11:** 13.91 CHF/Aktie

# Verteilung

Geographische Verteilung (in % der Brutto Mieten)



Aufteilung nach Sektoren (in % der Brutto Mieten)





# Immobilienfonds Helvetia

# Warum ein neuer Teilfonds ?

---

- » ERRES ist eine SICAV in Form eines Dachfonds
- » Neue Strategie basiert auf dem Erwerb von Immobilienportfolios
- » Zur Garantie des Zusammenhangs zwischen den verschiedenen Teilfonds
- » Zum Schutz der Erstinvestoren und zur Vermeidung einer zu grossen Verwässerung ihrer Rechte.
- » Zur Diversifizierung der Aktionäre

# Beobachtungen zum Immobilienmarkt

---

- » Wohnliegenschaften
  - Sehr wettbewerbsfähige Marktumgebung: niedrige Mieterträge und schnelle Transaktionen für einzelne Gebäude
- » Geschäftsliegenschaften
  - Ratio Risiko/Rendite immer noch attraktiv im Vergleich zu Wohnliegenschaften
- » Geringes Differential der Risikoprämie in Bezug auf den Standort von Objekten
- » Private Investoren interessieren sich mehr und mehr für Liegenschaften institutioneller Art
- » Kompression der Renditen für Liegenschaften mit nachhaltigem Cash-Flow Niveau
- » Mögliche Repositionierung von Zweit-Objekten zu Liegenschaften institutioneller Art

# Strategierichtlinien

---

- » Portfolioaufbau durch Erwerb von Immobilienportfolios bestehend aus:
  - Direktinvestitionen
  - Investitionen durch Immobilienanlagegesellschaften
- » Diversifizierung nach Regionen, Liegenschaftsarten und Managementstilen
- » Kern der Strategie sind vorhandene Portfolios die Cash-Flows und Dividenden einbringen
- » Verwendung von Arbitrage-Strategien für Kapitalgewinne
  - Restrukturierung von erworbenen Portfolios
  - Wiederverkauf von Objekten, die nicht der Strategie entsprechen

# Anwendung der Strategie

---

## » Zielportfolios

- Vorhandene Wohnliegenschaften und Liegenschaften unterschiedlicher Nutzungsarten
- « Corporate » mit Potenzial zur Restrukturierung
- Entwicklungsprojekte unterschiedlicher Nutzung (max. 30% der Aktiva)

## » Kombination von dynamischen Strategien

- Wertschöpfung mit einer Strategie, die den Erhalt oder den Wiederverkauf vorsieht
- Rascher Wiederverkauf von nicht strategischen Objekten
- Verkauf von Objekten wie z.B. Stockwerkeigentum mit Kapitalgewinn

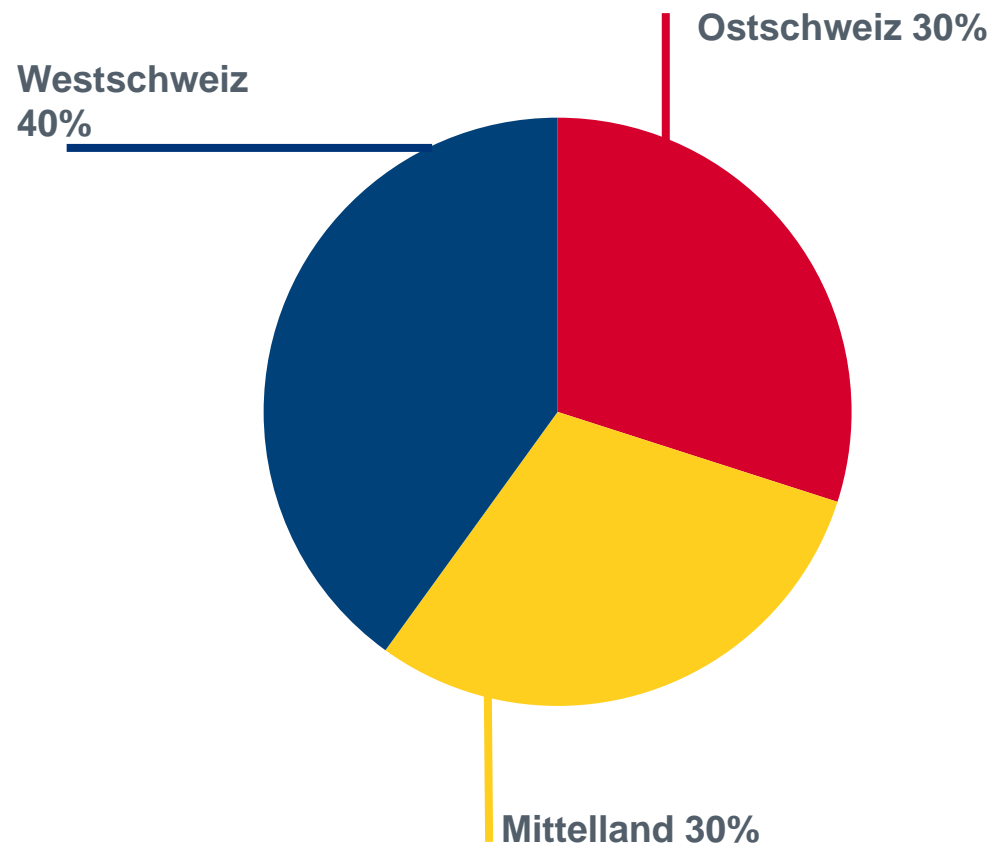
## » Konzentration auf Akquisitionen im Direktbesitz mit Möglichkeit des Erwerbs durch Immobilienanlagegesellschaften

## » Vorgesehene Liquidierungen von Investitionen wie z.B. SPV

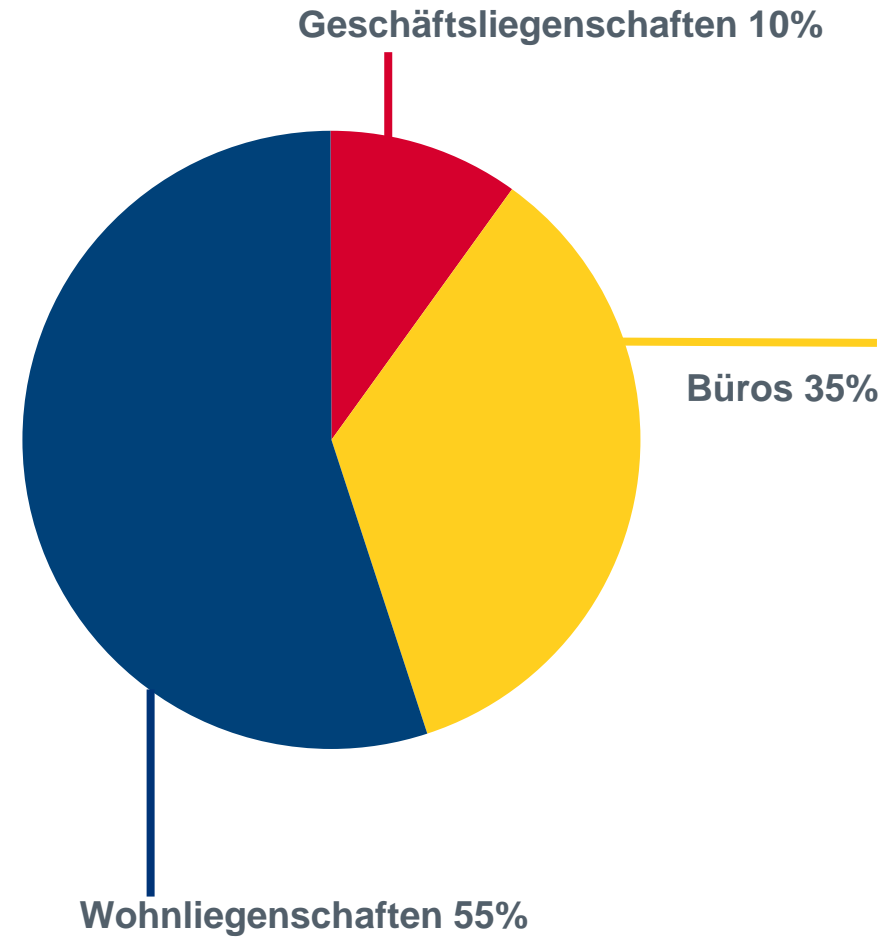


# Simulierung der Allokation

## Geographische Allokation



## Sektorielle Allokation



# Beschreibung

---

Fondsname	Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Helvetia
Struktur/Domizil	Öffentliche SICAV nach Schweizer Recht (für private und institutionelle Anleger)
Investment Manager	Banque Privée Edmond de Rothschild S.A. Genève
Fondsleitung	Caceis (Switzerland) S.A.
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise
Revisionsstelle	KPMG
Verwaltungsgebühren	Max. 1% pro Jahr
Kotierung SIX	Bei Auflage

# Vorläufiger Kalender

---

- » Zeichnungsfrist vom 16 bis 25 April 2012
- » Liberierung der Aktien 2 Mai 2012
- » Kotierung am 8 Mai 2012

# Rechtlicher Hinweis

---

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV (die «Immobilien-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 Immobilien-SICAV hat die Administration, die Leitung und den Vertrieb der Gesellschaft der CACEIS (Switzerland) SA, Nyon, in ihrer Funktion als Fondsleitung anvertraut. Diese hat die Anlageverwaltung der Immobilien-SICAV sowie den exklusiven Vertrieb der Aktien der Immobilien-SICAV an die Banque Privée Edmond de Rothschild SA 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 gültig, falls dieser aktueller ist,. Diese Dokumente können am Sitz der Immobilien-SICAV, Banque Privée Edmond de Rothschild SA, rue de Hesse 18, 1204 Genf, sowie bei CACEIS (Switzerland) SA, chemin de Précossy 7-9, 1260 Nyon und 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 Tätigung anderer Transaktionen in Zusammenhang mit der Immobilien-SICAV dar. Diese Informationen stellen auch keine öffentliche Werbung, kein Angebot und keine Aufforderung zur Zeichnung von Aktien der Immobilien-SICAV dar. Die Immobilien-SICAV, CACEIS (Switzerland) SA und die Banque Privée Edmond de Rothschild SA übernehmen keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des vorliegenden Dokumentes und lehnen jegliche Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben können, ab. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der Immobilien-SICAV. Es wird jedem Anleger empfohlen, unter Beizug eines unabhängigen Finanzberaters den Inhalt der im vorliegenden Dokument enthaltenen Informationen daraufhin zu prüfen, ob diese mit seiner persönlichen Situation vereinbar sind, 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 Finanzmarktszenarien 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 Immobilien-SICAV erhobenen Kommissionen und Kosten. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der Immobilien-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 keine Gewähr, hinsichtlich der Nichtunterstellung der von der Immobilien-SICAV zu erwerbenden Wohnliegenschaften seitens der zuständigen kantonalen und/oder Bundesbehörden, 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 Immobilien-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 Immobilien-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, Besitzümern oder Gebieten, die ihrer Hoheit unterstehen, vertrieben werden und die Aktien der Immobilien-SICAV dürfen auch nicht zum Erwerb angeboten werden.