



EDMOND
DE ROTHSCHILD

EDMOND DE ROTHSCHILD
REAL ESTATE SICAV

RAPPORT
SEMESTRIEL 2018
NON AUDITÉ



RAPPORT SEMESTRIEL NON AUDITÉ

30 septembre 2018

Conseil d'administration de la SICAV immobilière:

Jean-Christophe Pernollet	Président
Charles Spierer	Vice-Président
Christian Lorenz	Membre
Michel Lusa	Membre
François Rayroux	Membre
Max Zollinger	Membre

Direction de Fonds (*):

CACEIS (Switzerland) SA
Route de Signy, 35
CH - 1260 Nyon

Gestionnaire mandaté en investissement:

OROX Asset Management SA
Rue du Rhône 30
CH - 1204 Genève

Gestion locative, technique et administrative:

B. Nicod à Lausanne
Domicim à Lausanne
Fidimmobil à Neuchâtel (jusqu'au 30.09.2018)
Gribi à Aarau
Arlewo à Lucerne
Intercity à Bâle et Zurich
Schanzengraben Immobilien-Treuhand AG à Zurich
Weck, Aeby & Cie SA à Fribourg
Moser & Vernet à Genève
Pilet & Renaud à Genève
Régie Zimmermann SA à Genève
Régie du Rhône à Genève
VPI à Etoy
deRham à Lausanne
Wincasa à Lausanne (depuis le 01.10.2018)

Experts chargés des estimations:

Dr. Christoph Vock; CIFI SA à Zurich
M. Nabil Aziz; Wüest Partner SA à Genève

Banque dépositaire:

Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14
CH - 1003 Lausanne

Société d'audit:

KPMG SA
Rue de Lyon 111
CH - 1203 Genève

(*) La direction de fonds agit, par délégation selon l'art. 51 al. 5 LPCC



COMPARTIMENT
SWISS

► EN BREF

		30/09/2018	31/03/2018
Fortune totale de la SICAV immobilière	CHF	1 292 336 247,76	1 268 910 845,63
Fortune nette de la SICAV immobilière	CHF	868 959 232,20	879 158 180,82
Valeur d'expertise des immeubles terminés	CHF	1 236 006 000,00	1 225 371 200,00
Valeur d'expertise des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	27 168 000,00	19 406 000,00

COMPARTIMENT	Actions en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire par action CHF	Distribution résultat net CHF	Distribution gain en capital CHF	Total CHF
31/03/2015 Swiss	5 940 017	642 020 316,80	108,08	3,00	0,20	3,20
31/03/2016 Swiss	6 682 519	735 577 973,59	110,07	3,12	0,09	3,21
31/03/2017 Swiss	6 682 519	753 355 855,94	112,74	3,30	0,00	3,30
31/03/2018 Swiss	7 637 164	878 057 772,99	114,97	3,40	0,00	3,40
30/09/2018 Swiss	7 637 164	867 858 824,37	113,64	0,00	0,00	0,00
31/03/2015 Entrepreneur	11 000	1 100 407,83	100,04	0,00	0,00	0,00
31/03/2016 Entrepreneur	11 000	1 100 407,83	100,04	0,00	0,00	0,00
31/03/2017 Entrepreneur	11 000	1 100 407,83	100,04	0,00	0,00	0,00
31/03/2018 Entrepreneur	11 000	1 100 407,83	100,04	0,00	0,00	0,00
30/09/2018 Entrepreneur	11 000	1 100 407,83	100,04	0,00	0,00	0,00

INDICES CALCULÉS SELON LA DIRECTIVE DE LA SFAMA du 13 septembre 2016

Compartiment Swiss:

Taux de perte sur loyers	3,81%
Coefficient d'endettement	30,69%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	69,93%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(ref)) (GAV)	0,70%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(ref)) (MV)	0,87%
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE)	1,80%
Rendement du capital investi "Return on Invested Capital" (ROIC)	1,43%
Agio au 30.09.18	15,57%
Rendement de placement	1,80%

PERFORMANCE (DIVIDENDE RÉINVESTI)

	2017	2018**	depuis création du compartiment***
COMPARTIMENT SWISS	13,06%	-5,57%	51,50%
SXI Real Estate Funds TR*	6,60%	-4,37%	38,58%

**du 31 décembre 2017
au 30 septembre 2018

***du 16 mars 2011
au 30 septembre 2018

* L'indice de comparaison SXI Real Estate Funds Index (SWIIT) englobe tous les fonds immobiliers de Suisse cotés à la SIX Swiss Exchange. Leur pondération dans l'indice est en fonction de leur capitalisation boursière. Pour le calcul de l'indice de performance SWIIT les paiements de dividendes sont pris en compte. La performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des actions.

► COMPTE DE FORTUNE

Compartiment Swiss¹

	30/09/2018 CHF	31/03/2018 CHF
Avoirs en banque		
Avoirs à vue	16 333 217,06	19 373 639,21
Immeubles		
Immeubles d'habitation	520 411 000,00	533 321 200,00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	66 713 000,00	66 713 000,00
Immeubles à usage commercial	449 158 000,00	443 648 000,00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage	10 385 000,00	10 385 000,00
Immeubles à usage mixte	178 668 000,00	160 633 000,00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	10 671 000,00	10 671 000,00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	27 168 000,00	19 406 000,00
Total immeubles	1 263 174 000,00	1 244 777 200,00
Autres actifs	11 728 622,87	3 659 598,59
Fortune totale à la fin de la période comptable	1 291 235 839,93	1 267 810 437,80
Engagements à court terme		
Dettes hypothécaires à court terme	68 670 000,00	41 291 000,00
Autres engagements à court terme	25 427 510,56	24 609 284,81
Engagements à long terme		
Dettes hypothécaires à long terme	318 985 000,00	313 045 000,00
Autres engagements à long terme	0,00	0,00
Total des engagements	413 082 510,56	378 945 284,81
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	878 153 329,37	888 865 152,99
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-10 294 505,00	-10 807 380,00
Fortune nette à la fin de la période comptable	867 858 824,37	878 057 772,99
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE		
Fortune nette au début de la période comptable	878 057 772,99	753 355 855,94
Distribution	25 966 357,60	22 052 312,70
Soldes des mouvements d'actions	0,00	104 081 292,07
Résultat total	15 767 408,98	42 672 937,68
Fortune nette à la fin de la période comptable	867 858 824,37	878 057 772,99
NOMBRE D'ACTIONNAIRES RACHETÉS ET ÉMISES		
Évolution du nombre d'actions		
Situation en début d'exercice	7 637 164,00	6 682 519,00
Actions émises	0,00	954 645,00
Actions rachetées	0,00	0,00
Situation en fin de période comptable	7 637 164,00	7 637 164,00
Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période	113,64	114,97

► COMPTE DE RÉSULTAT

Compartiment Swiss¹

	du 01/04/2018 au 30/09/2018 CHF	du 01/04/2017 au 31/03/2018 CHF
REVENUS		
Revenus locatifs	28 797 936,60	54 095 481,69
Autres revenus locatifs	58 672,50	436 276,93
Intérêts bancaires	-37 153,66	-62 402,37
Intérêts intercalaires	133 465,35	926 779,68
Participation des souscripteurs aux revenus courus	0,00	2 227 975,13
Revenus divers	310 305,90	1 199 106,00
Total des produits	29 263 226,69	58 823 217,06
CHARGES		
Entretien et réparations	1 855 053,23	2 191 598,35
Intérêts hypothécaires	2 604 236,62	5 017 436,84
Autres intérêts passifs	0,00	19 075,55
Administration des immeubles:		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	1 519 212,18	3 947 781,29
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	940 537,45	1 826 372,25
Impôts directs	5 802 333,16	11 616 049,20
Frais d'estimation et d'audit	139 004,55	298 305,00
Avocats	0,00	54 122,99
Frais de publication, d'impression	10 000,00	30 000,00
Autres charges	267 226,74	384 116,28
Rémunérations réglementaires versées:		
au gestionnaire	2 500 000,00	4 800 000,00
à la direction	484 254,90	885 755,74
à la banque dépositaire	191 133,81	352 093,04
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	126 215,09	133 874,35
Total des charges	16 439 207,73	31 556 580,88
Résultat net	12 824 018,96	27 266 636,18
Gains/pertes sur investissements réalisé(e)s	567 912,33	2 280 153,37
Résultat réalisé	13 391 931,29	29 546 789,55
Gains/Pertes de capital non réalisé(e)s (variation)	2 375 477,69	13 126 148,13
Résultat de l'exercice	15 767 408,98	42 672 937,68
UTILISATION DU RÉSULTAT		
Résultat net	12 824 018,96	27 266 636,18
Gains sur investissements réalisés	567 912,33	2 280 153,37
Report de l'exercice précédent	5 193 655,95	1 613 224,00
Dividende intermédiaire (produits des placements)	0,00	0,00
Dividende intermédiaire (gains en capitaux réalisés)	0,00	0,00
Résultat pouvant être versé aux investisseurs	18 585 587,24	31 160 013,55
Distribution gain en capital	0,00	0,00
Distribution revenus immobiliers	0,00	25 966 357,60
Report à nouveau	18 585 587,24	5 193 655,95

► INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Compartiment Swiss ¹		Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus ³ en CHF
Immeubles d'habitation				
ARGOVIE	Brugg			
	Sommerhaldenstrasse 13 a-d	16 756 083,91	16 564 000,00	393 075,00
	Sommerhaldenstrasse 15 a-c	18 471 980,88	18 332 000,00	317 123,00
BÂLE	Basel			
	Margarethenstrasse 87	28 431 632,37	31 800 000,00	660 745,75
	St. Galler Ring 80-84	11 135 126,09	12 870 000,00	178 535,75
BERNE	Dotzigen			
	Bahnhofstrasse 3-5-7a-7b	5 853 297,19	5 860 000,00	154 323,00
FRIBOURG	Fribourg			
	Route de la Pisciculture 4 & 4A	6 124 854,25	6 530 000,00	158 258,00
	Rue Jacques Gachoud 2	3 683 190,81	3 548 000,00	96 945,00
	Rue Jacques Gachoud 4	8 672 838,02	9 890 000,00	230 309,60
	Rue Jacques Gachoud 8	9 718 079,35	9 539 000,00	202 520,00
	Granges-Paccot			
	Allée des Sources 1, 3	11 257 113,45	11 171 000,00	277 242,50
	Châtel-Saint-Denis			
	Chemin des Sires A & B	34 190 232,70	32 859 000,00	672 335,00
	Villars-sur-Glâne			
	Route du Belvédère 2-4	12 880 906,35	12 583 000,00	333 164,00
GENÈVE	Genève			
	Boulevard du Pont-d'Arve 46	11 521 582,39	14 200 000,00	274 247,00
	Rue du 31-Décembre 43 ²	9 746 178,74	11 940 000,00	236 769,00
	Meyrin			
	Rue de la Prulay 37	11 143 135,00	13 200 000,00	296 955,50
	Rue des Lattes 57-59	9 368 925,80	10 500 000,00	246 809,00
	Chemin Léon Guérchet 13-19	14 989 991,72	17 200 000,00	387 631,95
	Chemin Antoine-Verchère 9	5 426 233,39	5 730 000,00	133 794,00
	Vernier			
	Chemin de Mouille-Galand 2	11 564 789,44	13 700 000,00	278 394,30
	Chemin de Mouille-Galand 2A	14 288 516,19	16 300 000,00	340 827,85
	Chemin de Mouille-Galand 2B	13 458 611,52	15 600 000,00	324 839,00
	Chemin de Mouille-Galand 2C	13 515 808,17	17 500 000,00	371 732,50
	Chemin de Mouille-Galand 2D	14 142 117,99	17 000 000,00	354 438,35
	Chemin de Mouille-Galand 2E	14 465 820,60	18 100 000,00	380 003,50
	Chemin de Mouille-Galand 2F	12 673 918,61	14 400 000,00	314 847,00
LUCERNE	Malters			
	Neuhalde 2, 6	11 009 955,63	10 979 000,00	205 957,00
	Neuhalde 8	1 690 190,49	1 920 000,00	0,00
NEUCHÂTEL	Neuchâtel			
	Rue de Jolimont 2-4-6-8-10	24 828 068,00	24 400 000,00	564 751,20
SAINT-GALL	Uznach			
	Zürcherstrasse 86 St. Josefstrasse 1-11	12 651 129,66	11 847 000,00	305 478,00

Compartiment Swiss ¹		Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus ³ en CHF
VAUD	Epalinges			
	Chemin des Geais 19	7 899 009,35	8 245 000,00	185 508,00
	Vallorbe			
	L'Ancienne Poste 36	7 550 783,75	7 257 000,00	162 139,00
	Vevey			
	Avenue de Gilamont 21	29 711 550,90	31 735 000,00	694 226,00
	Yverdon-les-Bains			
Rue des Moulins 127-129	9 324 356,05	9 441 000,00	226 475,00	
Rue des Moulins 131-133	18 442 019,45	19 181 000,00	491 987,70	
ZURICH	Dietikon			
	Kreuzstrasse 14-16-18 Überlandstrasse 121-123-125 Gjuchstrasse 29-31-30-32	22 134 420,05	22 772 000,00	535 945,55
	Winterthur			
Ruchwiesenstrasse 20 - 28	15 507 126,06	15 718 000,00	329 444,05	
		484 229 574,32	520 411 000,00	11 317 777,05

Immeubles d'habitation en propriété par étage				
GENÈVE	Choulex			
	Route de la Capite 180	5 432 312,92	6 530 000,00	122 206,00
	Cologny			
	Chemin de la Tulette 3	17 665 813,72	20 500 000,00	447 510,50
	Chemin de la Tulette 3a	11 439 902,10	13 289 000,00	290 700,00
	Chemin de la Tulette (parking)	413 719,97	394 000,00	8 556,00
	Genève			
	Rue de Rothschild 60	10 756 103,39	12 900 000,00	254 192,00
Rue de Rothschild 64	11 050 907,84	13 100 000,00	285 686,00	
		56 758 759,94	66 713 000,00	1 408 850,50

Immeubles à usage commercial				
BERNE	Berne			
	Kasernenstrasse 27 & 27A	17 097 697,40	16 777 000,00	379 420,00
FRIBOURG	Fribourg			
	Rue Louis d'Affry 2	59 039 353,21	74 400 000,00	2 018 587,10
GENÈVE	Meyrin			
	Rue Veyrot 11	11 096 320,71	20 323 000,00	569 152,00
	Satigny			
	Route de la Maison Carrée 31	44 102 547,09	46 004 000,00	1 126 299,60
VERNIER	Vernier			
	Bois-des-Frères 81	15 474 286,40	18 200 000,00	772 483,50
	Neuchâtel			
NEUCHÂTEL	Neuchâtel			
	Rue de la Maladière 23	11 525 248,80	10 500 000,00	340 120,00
VALANGIN	Valangin			
	Rue Saint-Maurice 4	20 193 501,95	20 092 000,00	452 000,35
SOLEURE	Oltén			
	Baslerstrasse 37 - Ringstrasse 1	10 944 840,89	10 630 000,00	299 407,00
VALAIS	Conthey			
	Route Cantonale 18	21 297 897,18	15 280 000,00	444 086,65

Compartiment Swiss ¹		Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus ³ en CHF
VAUD	Epalinges			
	Route de la Corniche 3A & 3B	45 558 524,07	53 100 000,00	1 215 794,00
	Route de la Corniche 9A & 9B	28 030 316,32	33 400 000,00	849 996,00
	Lausanne			
	Avenue des Boveresses 44	7 621 929,60	7 680 000,00	217 850,60
	Le Mont-sur-Lausanne			
	Chemin du Petit Flon 29-31	11 170 981,89	10 600 000,00	260 124,00
	Montreux			
	Avenue du Casino 51	40 308 681,32	39 516 000,00	867 937,70
	Nyon			
	Route de Champ Colin 2A, 2B et 2C	25 560 833,77	33 370 000,00	1 014 811,30
ZURICH	Feldmeilen			
	General Wille Strasse 65	41 969 572,03	39 286 000,00	823 937,70
		410 992 532,63	449 158 000,00	11 652 007,50
Immeubles à usage mixte				
FRIBOURG	Bulle			
	Rue de l'Europe 20	16 664 929,16	16 280 000,00	392 040,00
GENÈVE	Genève			
	Rue du 31-Décembre 26 et Rue Henri Blanvalet 22	19 038 762,30	20 200 000,00	437 331,80
	Meyrin			
	Rue des Lattes 21A-21B-21C (Promenade des Artisans)	32 826 792,48	32 260 000,00	609 143,00
	Ch. Léon Guérchet 1-11 / Ch. Antoine Verchère 1-3	39 505 570,23	45 470 000,00	1 005 918,15
	Versoix			
	Avenue Adrien Lachenal 21-23	11 875 265,06	13 700 000,00	279 546,05
VAUD	Nyon			
	Route de Signy 35	42 665 370,68	44 900 000,00	1 062 710,05
	Pully			
	Avenue de Lavaux 36	5 554 741,39	5 858 000,00	148 451,90
		168 131 431,30	178 668 000,00	3 935 140,95
Immeubles à usage commercial en propriété par étage				
BERNE	Niederwangen			
	Freiburgstrasse 555-556	11 171 153,12	10 385 000,00	222 570,60
		11 171 153,12	10 385 000,00	222 570,60
Immeubles à usage mixte en propriété par étage				
FRIBOURG	La Roche			
	Haut de Scherwyl 2-4-6-8	12 138 685,60	10 671 000,00	261 590,00
		12 138 685,60	10 671 000,00	261 590,00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction				
GENÈVE	Meyrin			
	Rue des coopératives 5 / Promenade du Voisinage 1 Promenade de l'Equilibre 1-2 / Esplanade des Récréations 25 / Bâtiments A, C, D & E	26 100 952,01	27 168 000,00	0,00
		26 100 952,01	27 168 000,00	0,00
RÉCAPITULATIF				
		Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus³ en CHF
	Immeubles d'habitation	484 229 574,32	520 411 000,00	11 317 777,05
	Immeubles d'habitation en propriété par étage	56 758 759,94	66 713 000,00	1 408 850,50
	Immeubles à usage commercial	410 992 532,63	449 158 000,00	11 652 007,50
	Immeubles à usage mixte	168 131 431,30	178 668 000,00	3 935 140,95
	Immeubles à usage commercial en propriété par étage	11 171 153,12	10 385 000,00	222 570,60
	Immeubles à usage mixte en propriété par étage	12 138 685,60	10 671 000,00	261 590,00
	Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	26 100 952,01	27 168 000,00	0,00
		1 169 523 088,92	1 263 174 000,00	28 797 936,60

La valeur incendie totale des immeubles s'élève à CHF 863 073 600

Aucun locataire ne représente plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs du fonds (selon la directive SFAMA pour les fonds immobiliers, cm66)

► LISTE DES ACHATS ET DES VENTES DURANT LA PÉRIODE

LISTE DES ACHATS DURANT LA PÉRIODE - Compartiment Swiss¹

Aucune acquisition pour la période du 1er avril au 30 septembre 2018.

LISTE DES VENTES DURANT LA PÉRIODE - Compartiment Swiss¹

Prix de vente en CHF

Immeubles d'habitation en propriété par étage

LUCERNE

Malters

Bâtiment B, Haldendrain, 6 lots en propriété par étage: 3 758 000,00

Lot PPE B2 CHF 398 000

Lot PPE D3 et 1 place de parc CHF 620 000

Lot PPE D4 et 2 places de parc CHF 710 000

Lot PPE D6 et 2 places de parc CHF 700 000

Lot PPE D8 et 1 place de parc CHF 640 000

Lot PPE D9 et 1 place de parc CHF 690 000

Total Ventes 3 758 000,00

► DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance	Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
Engagement à court terme de moins d'un an							
5 350 000,00	1,150%	22.01.18	01.11.18	9 800 000,00	1,050%	03.06.16	03.06.19
13 230 000,00	1,430%	08.11.13	07.11.18	2 000 000,00	1,153%	24.06.14	24.06.19
25 000,00	2,350%	12.08.13	31.12.18	16 000 000,00	0,900%	09.09.14	09.09.19
9 000 000,00	0,800%	22.01.18	31.12.18	5 000 000,00	0,950%	09.09.14	09.09.19
3 120 000,00	2,900%	01.08.12	28.02.19	1 660 000,00	1,320%	30.09.14	30.09.19
3 485 000,00	1,490%	29.06.17	31.03.19				

Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance	Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
Engagement à long terme de un à cinq ans							
6 000 000,00	1,150%	18.02.16	18.02.20	10 000 000,00	1,960%	01.07.13	16.01.22
9 500 000,00	1,930%	02.07.13	03.09.20	7 790 000,00	1,100%	15.02.16	15.02.22
21 000 000,00	2,010%	02.07.13	03.09.20	310 000,00	1,100%	15.02.16	15.02.22
11 000 000,00	1,930%	02.07.13	03.09.20	6 270 000,00	1,100%	18.02.16	18.02.22
8 970 000,00	1,790%	31.01.14	30.01.21	2 000 000,00	2,750%	30.09.13	01.03.22
6 045 000,00	1,790%	31.01.14	30.01.21	1 300 000,00	2,680%	01.06.12	31.07.22
200 000,00	2,900%	12.08.13	31.05.21	2 140 000,00	2,170%	01.06.12	31.07.22
7 150 000,00	1,280%	05.09.14	04.09.21	10 000 000,00	1,470%	07.10.14	07.10.22
5 750 000,00	1,280%	05.09.14	04.09.21	21 000 000,00	1,380%	01.02.16	01.02.23
5 500 000,00	1,350%	07.10.14	07.10.21	12 000 000,00	2,293%	28.06.13	30.06.23
6 500 000,00	1,030%	18.11.14	18.11.21				

Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance	Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
Engagement à long terme de plus de cinq ans							
10 000 000,00	1,580%	07.10.14	07.10.23	1 000 000,00	2,650%	12.08.13	30.09.25
2 500 000,00	1,220%	15.02.16	15.02.24	4 000 000,00	1,050%	17.10.16	30.09.25
8 080 000,00	1,090%	03.06.16	03.06.24	8 000 000,00	0,920%	22.01.18	22.01.26
6 190 000,00	1,090%	03.06.16	03.06.24	15 000 000,00	0,990%	27.04.18	27.04.26
7 340 000,00	1,090%	03.06.16	03.06.24	5 000 000,00	0,890%	23.07.18	23.07.26
10 000 000,00	1,690%	07.10.14	07.10.24	11 500 000,00	0,890%	23.07.18	23.07.26
750 000,00	1,500%	02.07.16	31.12.24	430 000,00	2,150%	12.08.13	28.02.27
1 500 000,00	2,850%	12.08.13	30.06.25	570 000,00	2,150%	12.08.13	28.02.27
9 500 000,00	1,050%	15.07.16	31.07.25	20 000 000,00	0,940%	15.12.17	15.12.27
4 800 000,00	1,050%	15.07.16	31.07.25	10 000 000,00	0,940%	15.12.17	15.12.27
2 000 000,00	2,930%	30.09.13	13.08.25	4 100 000,00	1,190%	03.04.18	03.04.28
4 000 000,00	1,500%	02.07.16	31.08.25	4 800 000,00	1,190%	03.04.18	03.04.28
7 500 000,00	1,050%	23.09.16	23.09.25				

TOTAL des dettes 387 655 000,00 1,371% (taux moyen pondéré)

Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Date de remboursement
Détail des dettes hypothécaires remboursées			
1 260 000,00	0,800%	12.03.13	03.04.18
1 131 000,00	0,800%	12.03.13	03.04.18
4 640 000,00	1,530%	12.03.13	03.04.18

Répartition des échéances



► INFORMATION SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS

Compartiment Swiss (consolidé)	Taux maximum selon règlement de placement	Taux appliqué
Rémunération à la direction		
§ 19 règlement de placement		
Commission d'administration, de gestion et de distribution	1,20%	0,51%
Commission de gestion et de distribution	1,00%	0,40%
Commission de direction	0,20%	0,11%
Commission en sus de la commission de gestion		
Commission pour l'achat ou la vente d'immeubles	3,00%	N/A
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	2,00%	2,00%
Commission pour la gestion des immeubles	5,00%	0,7% à 4%
Rémunération à la banque dépositaire		
§ 19 règlement de placement		
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	0,05%	0,04% à 0,05%

INFORMATIONS SUR LES ENGAGEMENTS

Engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles.

Au jour de clôture du bilan, les engagements de paiement contractuels en cours pour les mandats de construction et les investissements dans des immeubles se montent, au total, à près de CHF 45 958 157,55, répartis comme suit:

Route de la Corniche 3A/3B à Epalinges	CHF	712 257,29
Sommerhaldenstrasse 13-15 à Brugg	CHF	7 311 759,89
Promenade des Artisans à Meyrin	CHF	930 922,83
St. Galler Ring	CHF	512 297,90
Les Vergers à Meyrin	CHF	36 490 919,64

COMPARTIMENT ENTREPRENEUR



► BILAN

Compartiment Entrepreneur

	30/09/2018 CHF	31/03/2018 CHF
ACTIFS		
Avoirs en banque		
Avoirs à vue	1 100 364,00	1 100 364,00
Autres actifs	43,83	43,83
Total des actifs	1 100 407,83	1 100 407,83
PASSIFS		
Fonds étrangers		
Autres engagements	0,00	0,00
Fonds propres		
Capital actions	1 100 000,00	1 100 000,00
Résultat reporté	407,83	407,83
Résultat de l'exercice	0,00	0,00
Total des passifs	1 100 407,83	1 100 407,83
NOMBRE D'ACTIONNAIRES RACHETÉES ET ÉMISES		
Évolution du nombre d'actions		
Situation en début d'exercice	11 000,00	11 000,00
Actions émises	0,00	0,00
Actions rachetées	0,00	0,00
Situation en fin de période comptable	11 000,00	11 000,00
Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période	100,04	100,04

► COMPTE DE RÉSULTAT

Compartiment Entrepreneur

	du 01/04/2018 au 30/09/2018 CHF	du 01/04/2017 au 31/03/2018 CHF
REVENUS		
Intérêts bancaires	0,00	0,00
Total des produits	0,00	0,00
CHARGES		
Total des charges	0,00	0,00
Résultat net	0,00	0,00
Résultat réalisé	0,00	0,00
Résultat de l'exercice	0,00	0,00
Utilisation du résultat		
Résultat net / réalisé	0,00	0,00
Virement à gains/pertes de capital accumulés	0,00	0,00
Résultat pouvant être versé aux investisseurs		
Distribution gain en capital	0,00	0,00
Distribution revenus immobiliers	0,00	0,00
Report à nouveau	0,00	0,00

Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5% des actions (selon Art.97 al.5 OPC-FINMA)

Edmond de Rothschild (Suisse) S.A. - 18, rue de Hesse - CH - 1204 Genève - Participation: 100%

TOTAL
DE LA SICAV



► COMPTE DE FORTUNE

Total de la SICAV immobilière	30/09/2018 CHF	31/03/2018 CHF
Avoirs en banque		
Avoirs à vue	17 433 581,06	20 474 003,21
Immeubles		
Immeubles d'habitation	520 411 000,00	533 321 200,00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	66 713 000,00	66 713 000,00
Immeubles à usage commercial	449 158 000,00	443 648 000,00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage	10 385 000,00	10 385 000,00
Immeubles à usage mixte	178 668 000,00	160 633 000,00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	10 671 000,00	10 671 000,00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	27 168 000,00	19 406 000,00
Total immeubles	1 263 174 000,00	1 244 777 200,00
Autres actifs	11 728 666,70	3 659 642,42
Fortune totale à la fin de la période comptable	1 292 336 247,76	1 268 910 845,63
Engagements à court terme		
Dettes hypothécaires à court terme	68 670 000,00	41 291 000,00
Autres engagements à court terme	25 427 510,56	24 609 284,81
Engagements à long terme		
Dettes hypothécaires à long terme	318 985 000,00	313 045 000,00
Autres engagements à long terme	0,00	0,00
Total des engagements	413 082 510,56	378 945 284,81
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	879 253 737,20	889 965 560,82
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-10 294 505,00	-10 807 380,00
Fortune nette à la fin de la période comptable	868 959 232,20	879 158 180,82
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE		
Fortune nette au début de la période comptable	879 158 180,82	754 456 263,77
Distribution	-25 966 357,60	22 052 312,70
Solde des mouvements d'actions	0,00	104 081 292,07
Résultat total	15 767 408,98	42 672 937,68
Fortune nette à la fin de la période comptable	868 959 232,20	879 158 180,82
NOMBRE D' ACTIONS RACHETÉES ET ÉMISES		
Évolution du nombre d'actions		
Situation en début d'exercice	7 648 164,00	6 693 519,00
Actions émises	0,00	954 645,00
Actions rachetées	0,00	0,00
Situation en fin de période comptable	7 648 164,00	7 648 164,00
INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES (ART. 95 (ANNEXE 3) OPC-FINMA DU 27.08.2014)		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	0,00	0,00
Montant des provisions pour réparations futures	0,00	0,00
Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0,00	0,00

► COMPTE DE RÉSULTAT

Total de la SICAV immobilière

	du 01/04/2018 au 30/09/2018 CHF	du 01/04/2017 au 31/03/2018 CHF
REVENUS		
Revenus locatifs	28 797 936,60	54 095 481,69
Autres revenus locatifs	58 672,50	436 276,93
Intérêts bancaires	-37 153,66	-62 402,37
Intérêts intercalaires	133 465,35	926 779,68
Participation des souscripteurs aux revenus courus	0,00	2 227 975,13
Revenus divers	310 305,90	1 199 106,00
Total des produits	29 263 226,69	58 823 217,06
CHARGES		
Entretien et réparations	1 855 053,23	2 191 598,35
Intérêts hypothécaires	2 604 236,62	5 017 436,84
Autres intérêts passifs	0,00	19 075,55
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	1 519 212,18	3 947 781,29
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	940 537,45	1 826 372,25
Impôts directs	5 802 333,16	11 616 049,20
Frais d'estimation et d'audit	139 004,55	298 305,00
Avocats	0,00	54 122,99
Frais de publication, d'impression	10 000,00	30 000,00
Autres charges	267 226,74	384 116,28
Rémunérations réglementaires versées :		
au gestionnaire	2 500 000,00	4 800 000,00
à la direction	484 254,90	885 755,74
à la banque dépositaire	191 133,81	352 093,04
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	126 215,09	133 874,35
Total des charges	16 439 207,73	31 556 580,88
RÉSULTAT NET	12 824 018,96	27 266 636,18
Gains/pertes sur investissements réalisé(e)s	567 912,33	2 280 153,37
Résultat réalisé	13 391 931,29	29 546 789,55
Gains/Pertes de capital non réalisé(e)s (variation)	2 375 477,69	13 126 148,13
Résultat de l'exercice	15 767 408,98	42 672 937,68



OBJECTIF DE LA SICAV IMMOBILIÈRE



Edmond de Rothschild Real Estate SICAV, dont le siège est à Genève, est un placement collectif de droit suisse conçu sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) de la catégorie "Fonds immobiliers" (la « SICAV immobilière ») selon les art. 36 ss et 58 ss de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (« LPCC ») du 23 juin 2006. La SICAV immobilière a été créée le 9 décembre 2010; elle est inscrite sous le numéro CH-660-2683010-7 auprès du Registre du commerce du canton de Genève. La SICAV immobilière se subdivise en différents compartiments, à savoir:

- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Compartiment Entrepreneur,
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss, (le "Compartiment Swiss")

Le but exclusif de la SICAV immobilière est le placement collectif de capitaux conformément à ses statuts. La SICAV immobilière dispose d'un capital et d'un nombre d'actions non déterminé à l'avance.

Son capital est divisé en actions d'entrepreneur (« Actions Entrepreneur ») et en actions d'investisseurs (« Actions »).

Seule la fortune sociale de la SICAV immobilière garantit les engagements de la SICAV immobilière.

Le compartiment des investisseurs répond en exclusivité de ses propres engagements. Dans les contrats avec des tiers, la limitation de la responsabilité d'un compartiment doit être communiquée.

Le Compartiment Entrepreneur répond de tous les engagements de la SICAV immobilière et, à titre subsidiaire, des engagements de tous les compartiments.

Dans tous les cas, la responsabilité de l'ensemble de la fortune de la SICAV immobilière au sens des art. 55 et 100 CO demeure réservée. Selon l'art. 5 de ses statuts, la SICAV immobilière peut créer, supprimer ou regrouper des classes d'actions.

A l'heure actuelle, la SICAV immobilière compte pour son Compartiment deux classes d'actions ayant les dénominations suivantes: « A-CHF » (classe à distribution) et « B-CHF » (classe à thésaurisation, non commercialisée à ce jour).

Les classes d'actions ne représentent pas une fortune distincte. Il ne peut ainsi pas être exclu qu'une classe d'actions réponde des engagements d'une autre classe d'actions, même si les coûts ne sont imputés en principe qu'à la classe d'actions profitant d'une prestation définie.

Il est renvoyé aux statuts et au règlement de placement pour d'autres informations, notamment s'agissant de la structure de la SICAV immobilière, ses compartiments, ses actions ou classes d'actions ainsi que sur les tâches de ses organes.

La SICAV immobilière ou le compartiment peuvent être mis en liquidation ou dissout par une décision des actionnaires Entrepreneurs regroupant les deux tiers au moins des actions Entrepreneur émises.

Calcul de la valeur nette d'inventaire, émission et rachat d'actions et experts chargés des estimations

Chaque compartiment présente une propre valeur nette d'inventaire par action, et dans la mesure où plusieurs classes d'actions sont émises, par classe d'actions.

La valeur nette d'inventaire de chaque compartiment et la quote-part des différentes classes (quotes-parts) est déterminée par la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable et lors de chaque émission d'actions, dans l'unité de compte spécifiée pour chaque compartiment en annexe.

La SICAV immobilière fait estimer par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant aux compartiments à la clôture de chaque exercice comptable ainsi que lors de l'émission d'actions. Dans ce but, la SICAV immobilière mandate au moins deux personnes physiques ou une personne morale en qualité d'experts chargés des estimations, avec l'approbation de l'autorité de surveillance. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans.

Lors de l'acquisition/vente d'immeubles, la SICAV immobilière doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors d'une vente, il peut être renoncé à une nouvelle estimation si l'estimation existante date de moins de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.

Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués au prix payé selon les cours du jour du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour déterminer la valeur vénale, la SICAV immobilière applique dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus par la pratique.

Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la SICAV immobilière peut les évaluer selon le paragraphe précédent.

La valeur des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociés en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière sui-

vante: le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se réfère en règle générale à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

Les avoirs postaux ou bancaires sont évalués avec leur montant de créance plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Les immeubles sont évalués pour la SICAV immobilière conformément à la Directive actuelle de la SFAMA pour les fonds immobiliers.

L'évaluation des terrains non bâtis s'effectue selon le principe des frais effectifs. Les immeubles en construction sont évalués à la valeur vénale. Cette évaluation est soumise à un test annuel de dépréciation.

La valeur nette d'inventaire d'une classe d'actions résulte de la quote-part de la classe d'actions à la valeur vénale du compartiment concerné, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment attribués à la classe d'actions concernée, ainsi que les impôts prévisibles afférents à la liquidation éventuelle du compartiment, attribués à la classe d'actions concernée (impôts immobiliers et, le cas échéant, droits de mutation), divisée par le nombre d'actions émises de la classe considérée. Elle est arrondie à CHF 0.01.

Les quotes-parts à la valeur vénale du compartiment (fortune du compartiment, déduction faite de ses engagements) devant être imputées aux différentes classes d'actions sont définies la première fois lors de la première émission de plusieurs classes d'actions (lorsque celles-ci sont émises simultanément) ou lors de la première émission d'une autre classe d'actions sur la base des résultats entrant pour chaque classe d'actions dans le compartiment. La quote-part fait l'objet d'un nouveau calcul lors des événements suivants:

- a. lors de l'émission et du rachat d'actions;
- b. à la date de référence pour les distributions, si (i) de telles distributions ne reviennent qu'à différentes classes d'actions (classes de distribution) ou si (ii) les distributions aux différentes classes d'actions sont différentes en pour cent de leur valeur nette d'inventaire ou si (iii) des commissions ou des frais différents calculés en pour cent des distributions, sont

appliqués aux distributions des différentes classes d'actions;

- c. lors du calcul de la valeur d'inventaire, dans le cadre de l'attribution d'engagements (y compris les frais et commissions échus ou courus) aux différentes classes d'actions, pour autant que les engagements des différentes classes d'actions exprimés en pour cent de leur valeur nette d'inventaire soient différents, à savoir lorsque (i) des taux de commission différents sont appliqués pour les différentes classes ou si (ii) des charges de frais spécifiques aux classes d'actions sont imputés;
- d. lors du calcul de la valeur d'inventaire, dans le cadre de l'attribution de produits ou de gains en capital aux différentes classes d'actions, pour autant que les produits ou gains en capital résultent de transactions intervenant seulement en faveur d'une classe ou de plusieurs classes d'actions, mais toutefois pas proportionnellement à leur quote-part à la fortune nette du compartiment.

Modèle d'évaluation DCF

Les experts chargés des estimations utilisent un modèle d'évaluation DCF qui répond aux standards internationaux et prend en compte les lignes directrices du TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) et du RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), aussi bien que le IVSC (International Valuation Standards Council), le SVS (Swiss Valuation Standards), le SEK/SVIT, le SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer Verband) et la CEI (Chambre suisse d'experts en estimations immobilières).

« La valeur de marché ou fair value est le montant estimé auquel un immeuble devrait s'échanger à la date de l'expertise entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction normale après une mise sur le marché courante où les parties ont agi chacune sciemment, prudemment et sans contrainte.»

Dans la valeur de marché, ne sont compris aucun coût de financement de transactions, provisions, impôts et frais de changement de propriétaire, ni impôts sur gain immobilier. Par contre les impôts immobiliers sont pris en compte dans l'évaluation.

La méthode de Discounted Cashflow fournit une valeur de rendement basée sur des entrées et des dépenses futures. Elle comprend des prévisions des futurs flux de trésorerie potentiels (cashflow) en relation avec la location et l'utilisation du bien immobilier.

Les revenus bruts annuels (loyers nets) sont définis en partant des revenus actuels et d'éventuels potentiels de marché. D'éventuels manques de revenus dus au risque de vacance sont également pris en compte. En outre, les

coûts d'exploitation non répercutables ainsi que les coûts d'entretien et de rénovation sont portés en déduction.

La valeur résiduelle résulte de la capitalisation du cashflow net de la 11^e année et la prise en compte d'entretiens extraordinaires futurs non répercutables. La situation, l'utilisation et l'état d'entretien du bâtiment à ce moment précis sont pris en compte dans la capitalisation. Les coûts de rénovations cycliques après un horizon de 10 ans sont calculés en % de la valeur de l'immeuble, corrigée du renchérissement (CapEx).

Les immeubles en construction sont évalués au moyen de la méthode Discounted Cash-Flow (DCF).

Compartiment Swiss:

Les taux d'escompte varient entre 3.34% (minimum) et 4.90% (maximum) avec une moyenne pondérée à 3.87%.

Indication sur la réalisation d'une évaluation du risque

Le Conseil d'administration est en charge d'effectuer une analyse des risques qui traite des principaux risques encourus par la SICAV immobilière et de la pertinence des mesures visant à en réduire l'impact.

L'analyse des risques est effectuée par le Conseil d'administration, par le biais des séances du Conseil, de la manière suivante:

- un reporting du gestionnaire est présenté à chaque séance du Conseil. Ce reporting met en exergue les principaux risques et points d'attention, que ce soit sur le portefeuille, mais aussi de manière plus générale sur les aspects compliance, juridiques ou opérationnels.
- Le gestionnaire présente également au Conseil, une fois par an, des stress tests sur les principaux risques (risque de taux, risque de vacants, risque boursier, risque de liquidité, etc.).

En plus de la revue des risques évoquée ci-dessus, l'analyse générale des risques est formalisée dans une matrice des risques et un document synthétisant le système de contrôle interne. Ces documents sont mis à jour une fois par an au minimum.

Consolidation de la société immobilière

Le compartiment Swiss a acquis une société immobilière à hauteur de 100%. Cette société est intégrée globalement dans les comptes du compartiment Swiss et clôture au 31 mars.

Liste des sociétés immobilières et leurs détentions immobilières

Société Immobilière TREDEC SA, Genève

Immeuble rue du 31-Décembre 43, Genève

Éléments subséquents

Les transactions dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu avant la date de clôture sont les suivantes:

Achat à terme*	
Immeuble commercial	
Fribourg	
Avenue de la Gare 7 - Romont	
	CHF 27 355 617
Vente	
Fribourg	
Immeuble Agora - rue Louis d'Affry 2 - Fribourg	
	CHF (HT) 84 100 000
Vente à terme	
Lucerne	
Lot PPE D2 et une place de parking Neuhalde 8 - Malters	
	CHF 600 000

*Information communiquée dans le rapport annuel du 31.03.2018.

Notes aux états financiers

¹ Compartiment Swiss consolidé avec la SI Tredec

² En détention indirecte à hauteur de 100%

³ Loyers encaissés et à recevoir

Contact

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV
OROX Asset Management SA
Rue du Rhône 30 - 1204 Genève - Suisse

www.edr-realestatesicav.ch
+41 58 201 75 40
info realestate@bper.ch

Copyright Photos: Hadrien Häner, Nicolas Briffod, DR

La Direction de Fonds

CACEIS (Switzerland) SA
Route de Signy 35 - 1260 Nyon - Suisse

EDMOND DE ROTHSCHILD, L'AUDACE DE BÂTIR L'AVENIR.