
EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV SWISS

Tätigkeitsbericht – 3. Quartal 2014

DIE WICHTIGSTEN
EREIGNISSE SEIT DEM 1.
APRIL 2014
Seite 2

GEWERBE- UND WOHNFLÄCHEN
ZUNAHME DER MIETERTRÄGE
Seite 3

SCHWERPUNKT: ENERGETISCHE
UND STEUERLICHE OPTIMIERUNG
BÖRSENKURS
Seite 4

TÄTIGKEITSBERICHT

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

2014 ist für ERRES in mehrfacher Hinsicht ein wichtiges Jahr, in dem der Fonds einige bedeutende Meilensteine erreicht hat. Im Februar genehmigte die Generalversammlung die Zusammenlegung der beiden Teilfonds Swiss und Helvetia. Mit diesem entscheidenden Meilenstein hat ERRES eine kritische Grösse erreicht, die für die nächsten Jahre ausreichen dürfte. Das vollumfänglich investierte Portfolio überschreitet inzwischen CHF 800 Mio. Mit dem Abschluss der laufenden Bautätigkeiten dürfte es weiter wachsen. ERRES befindet sich somit in einem Stadium der Reife, das regelmässige Dividendenausschüttungen an die Anleger ermöglichen dürfte.



Projekt Forum Nyon, Modellwohnung

Auch im Hinblick auf die Zusammensetzung des Management-Teams ist 2014 ein Jahr der Veränderung. Alexandre Col, Präsident und Gründer der SICAV, verlässt nach 20 Jahren die Groupe Rothschild, behält aber seinen Sitz als Mitglied des Verwaltungsrats. Ferner hat der Leiter des Teams, Jaume Sabater, beschlossen, seine Karriere neu auszurichten und tritt somit zum 1. November ab. Gleichzeitig übernimmt Pierre Jacquot die ERRES Fondsgeschäftsführung, sowie die Aufsicht der Immobilienaktivität innerhalb der Bank Edmond de Rothschild Suisse S.A. Als CEO der OROX Asset Management SA, Immobilienpartner der Bank, ist er bestens mit dem Portfolio und den jeweiligen

Liegenschaften vertraut, da er seit Auflage des Fonds ERRES, die administrative, sowie technische Verwaltung vornimmt.

Der Verwaltungsrat von ERRES und die Geschäftsleitung der Groupe Edmond de Rothschild engagieren sich für die Weiterentwicklung von ERRES, nicht nur auf die nächsten Jahre, sondern auch langfristig.

Wir danken Ihnen für Ihr das Vertrauen, das Sie ERRES und den mit dem Management der SICAV betrauten Personen entgegenbringen, und hoffen, Ihnen mit diesem neuen Quartals-Newsletter eine interessante Lektüre zu bieten.



DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE SEIT DEM 1. APRIL 2014

› Abschluss des Zusammenlegungsprozesses der Teilfonds Swiss und Helvetia

› Ordentliche Generalversammlung

im Monat Juli mit Genehmigung der Jahresrechnung 2013-14 sowie Ernennung von Manuel Leuthold zum Präsidenten des Verwaltungsrats.

› Ankauf von 4 bestehenden bzw. geplanten Wohnliegenschaften:

- Avenue de Gilamont in Vevey (Waadt) : 2 in der Planung befindliche Liegenschaften mit 63 Wohnungen am Ufer des Vivisbachs mit einem Bauwert von CHF 27,9 Mio.
- Ch. de Mouille Galand 2E-F in Vernier (Genf) : 2 Blöcke mit 84 Wohnungen zur Ergänzung der bereits erworbenen Blöcke an dieser Adresse. Die Eigentumsübertragung der Liegenschaft 2C ist für das erste Quartal 2015 vorgesehen, hiermit besitzt ERRES alle 7 Blöcke dieser Liegenschaft mit insgesamt 282 Wohnungen.

› Kaufverpflichtungen auf Termin:

- Ein Komplex mit 160 Wohnungen sowie Gewerbeflächen mit

erstklassigen Mietern im Kanton Genf. Für diese Liegenschaft sind in den nächsten Jahren umfangreiche Renovationen mit einer energetischen Optimierung geplant.

- Ein Komplex mit 35 Wohnungen sowie Büroflächen im Kanton St. Gallen mit Plänen zum Umbau der Gewerbeflächen in Wohnungen.

› Liegenschaftenverkäufe:

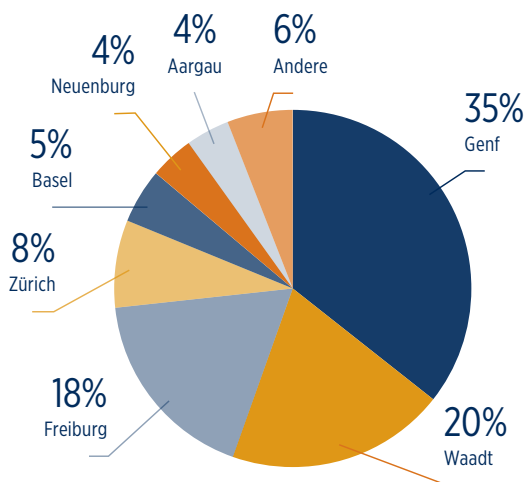
- Rte de Bugnon 15 (Villars s/Glâne - Freiburg)
- Rte du Lac 21 (Granges-Paccot – Freiburg)
- Alte Strasse 2 (Reinach – Aargau)
- Impasse du Castel 10 (Freiburg)
- Rte de Moncor 21, 23, 25 (Villars s/Glâne – Freiburg)
- Rue des Tuillières 1 (Gland – Waadt)

› Übertragung von Liegenschaften durch den Fonds Orox Capital Investment an ERRES:

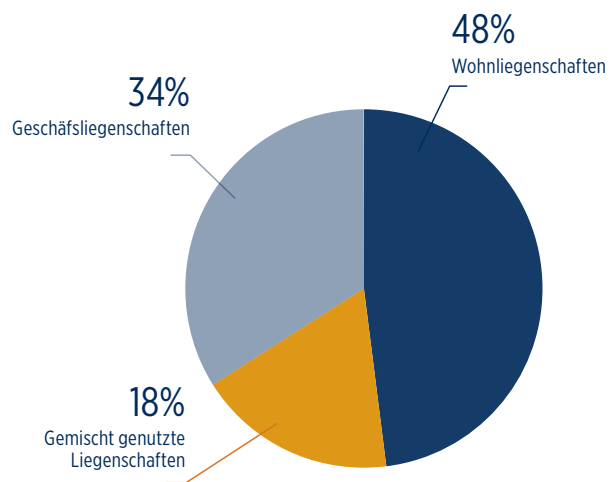
Die Liegenschaften Bois des Frères in Vernier (Genf) und Basler Ring in Olten (Solothurn) wurden auf den Namen von ERRES übertragen; somit stehen per 30. September von den vor 18 Monaten zu übertragenden 11 Objekten nur noch 4 zur Übertragung an.

AUFTEILUNG NACH REGIONEN UND SEKTOREN

NACH REGIONEN



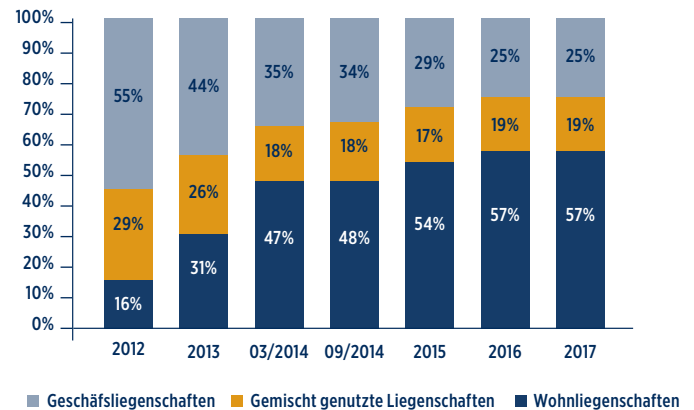
NACH SEKTOREN



GEWERBE- UND WOHNFLÄCHEN

Der progressive Abbau der Gewerbeflächen innerhalb des Portfolios zugunsten von Wohnflächen gehört zu den wesentlichen Stossrichtungen der 2013 festgelegten Strategie. Der Ausbau des Wohnanteils erfolgte gleitend (vgl. nachstehende Grafik). Dieser Richtungswechsel äusserte sich in verschiedenen konkreten Massnahmen, insbesondere einer Ankaufsaktion von Liegenschaften, die ausschliesslich aus Wohnflächen bestehen oder zumindest gemischt genutzt werden. In den letzten 18 Monaten stieg daher die Anzahl Wohnungen im Bestand von ERRES von 706 auf 1'172. Parallel zu dieser Aktion wurden seit 2013 rein gewerbliche Liegenschaften verkauft, so 2 Kliniken in Siders und Versoix und eine Gewerbeliegenschaft in Corminboeuf. Der Verkauf weiterer Gewerbeliegenschaften wurde eingeleitet. Diese Massnahmen tragen bereits Früchte: Vor kurzem wurde der Vertrag über den Terminverkauf des Verwaltungsgebäudes

an der Rue des Tuilières 1 in Gland unterzeichnet und ein entsprechender Kapitalgewinn generiert.



ZUNAHME DER MIETERTRÄGE

Während wir das Portfolio aufbauten, setzten wir unter anderem auf die Entwicklung neuer Liegenschaften oder umfangreiche Renovationen bestehender Objekte, um mittelfristig einen gesunden, zu marktüblichen Bedingungen vermietbaren Bestand mit geringen Unterhaltskosten zu gewährleisten. Infolge dieser Strategie wurden grundsätzlich substantielle Mittel benötigt, die jedoch nicht sofort Erträge erwirtschafteten. Ab dem laufenden Geschäftsjahr dürfte unsere Strategie jedoch Früchte tragen, da die ersten Projekte zum Abschluss kommen. In den nächsten 2 Jahren wird die Strategie mit der Vermarktung neuer Wohnungen und Flächen sowie der Umsetzung von Staffelmieten für die renovierten Wohnungen weitergeführt.

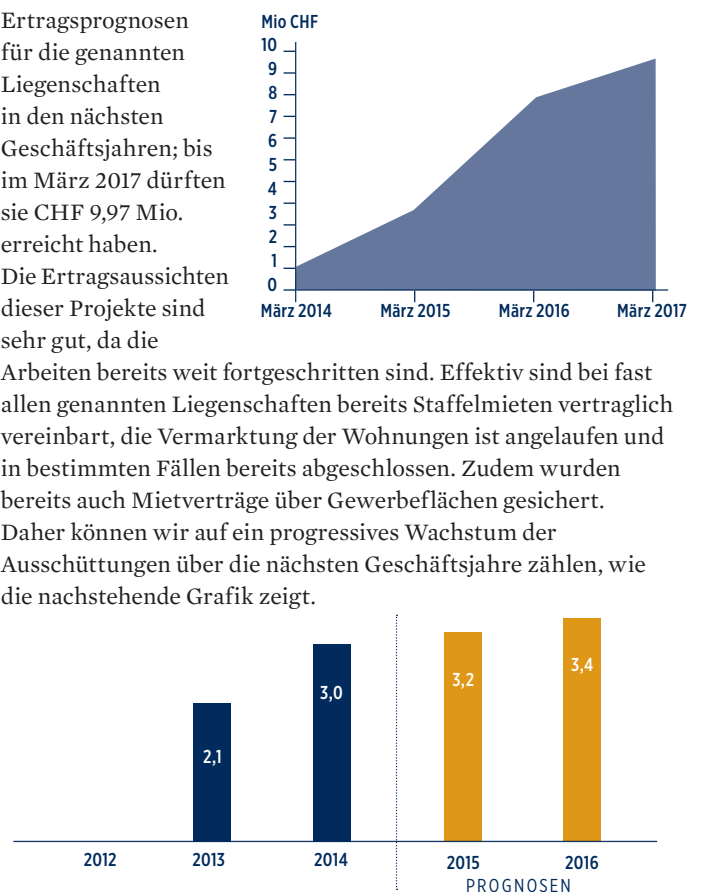
Konkret geht es in erster Linie um folgende Objekte:

- Biopole IV in Epalinges: Abschluss der Bauarbeiten im September 2013
 - Pt d'Arve 46 in Genf: Abschluss der umfangreichen Renovationsarbeiten im März 2014
 - Av. de l'Europe 20 in Bulle: Abschluss der Bauarbeiten im Juni 2014
 - Margarethenstrasse/Blauenstein in Basel: Abschluss der umfangreichen Renovationsarbeiten im September 2014
 - Les Cèdres in Cologny: Abschluss der Bauarbeiten im Januar 2015
 - Forum Petite-Prairie in Nyon: Abschluss der Bauarbeiten im Sommer 2015
 - Gilamont in Vevey: Abschluss der Bauarbeiten im Frühjahr 2016.
- Ende März 2014 beliefen sich die Mieterträge aus diesen Liegenschaften auf CHF 0,97 Mio., bei einem investierten Kapital von CHF 126,05 Mio. Die nachstehende Grafik zeigt die

Ertragsprognosen für die genannten Liegenschaften in den nächsten Geschäftsjahren; bis im März 2017 dürften sie CHF 9,97 Mio. erreicht haben.

Die Ertragsaussichten dieser Projekte sind sehr gut, da die

Arbeiten bereits weit fortgeschritten sind. Effektiv sind bei fast allen genannten Liegenschaften bereits Staffelmieten vertraglich vereinbart, die Vermarktung der Wohnungen ist angelaufen und in bestimmten Fällen bereits abgeschlossen. Zudem wurden bereits auch Mietverträge über Gewerbeflächen gesichert. Daher können wir auf ein progressives Wachstum der Ausschüttungen über die nächsten Geschäftsjahre zählen, wie die nachstehende Grafik zeigt.



SCHWERPUNKT: ENERGETISCHE UND STEUERLICHE OPTIMIERUNG

Nach der landläufigen Meinung gilt die Renovation von Wohnungen im Kanton Genf als äusserst komplex und mit schwankenden Investitionsrenditen behaftet. Der gesetzliche Rahmen (Loi sur les Démolitions, Transformations et Rénovations, LDTR – Gesetz über Rückbauten, Umbauten und Renovationen) ist effektiv auf den Schutz der Mieter vor überhöhten Mietsteigerungen ausgelegt. Zudem sieht er eine Reihe von Einschränkungen der zulässigen Arbeiten, der Rentabilität und der Mietkontrolle vor. Um unter diesen Bedingungen erfolgreich zu sein, bedarf es einer eingehenden Kenntnis des Marktes vor Ort, ebenso einer guten Vorbereitung der Projekte vor ihrem eigentlichen Beginn und genügend Zeit, um die Mieter vor der Einleitung von Massnahmen zu informieren. Seit dem Jahr 2010 betreiben die Genfer Behörden eine Anreizpolitik, in deren Rahmen sich die Interessen der Eigentümer mit Energiesparmassnahmen kombinieren lassen, ohne dass die Mieter Nachteile zu befürchten hätten. Tatsächlich besagt das Gesetz 10258 zur Änderung des Energiegesetzes (EnG), dass Liegenschaften mit einer (sehr) hohen Energieeffizienz auf 20 Jahre gemäss Art. 78 LCP (Loi sur les Contributions Publiques,

Gesetz über Beiträge der öffentlichen Hand) von der ergänzenden Liegenschaftsteuer (impôt immobilier complémentaire) befreit sind. Zu diesen Liegenschaften zählen insbesondere Gebäude mit einem der folgenden Labels: Minergie® oder Minergie-P®.

Bei unseren Anlagen in Genf haben wir diese Energieeffizienz- und Steueroptimierungsstrategie in den Liegenschaften Pont d'Arve 46 (36 Wohnungen im Zentrum von Genf, Abschluss im März 2014) sowie im Gebäudekomplex Vernier-Mouille Galand (282 Wohnungen, Baubewilligung seit Juni 2014) umgesetzt.

Die unmittelbare Nettorendite aus unseren Investitionen in die Energieeffizienz berechnet sich aus der Minderung der Steuerlast. In beiden Fällen geht sie bei weitem über die ursprüngliche Nettorendite der Liegenschaften hinaus. Mittelfristig hat diese Strategie zahlreiche positive Effekte, insbesondere durch Senkung der Heizkosten, steigende Mieterzufriedenheit und grössere Attraktivität der Liegenschaft an sich. Derzeit befassen wir uns mit Studien für andere, vergleichbare Massnahmen in unserem Genfer Portfolio, um die Strategie fortzuführen.

BÖRSENKURS

Per 30. September 2014 belief sich der Börsenkurs von ERRES auf CHF 108.00/Aktie, was einem Zuwachs von 11.3% im Jahresverlauf entspricht (Wiederanlage der Dividende von CHF 3.00). Der Referenzindex legte im selben Zeitraum um 8,1% zu. Der Börsenkurs von ERRES profitierte ebenso wie der Markt an sich vom Zinsrückgang, zudem machte sich die Ankündigung der

Zusammenlegung der beiden Teilfonds zu Jahresbeginn positiv bemerkbar. Bei Ankündigung der Zusammenlegungspläne belief sich der Abschlag effektiv auf -4,4%; Ende September 2014 handelte die Aktie mit einem Aufschlag von 3,7%. Die Konsolidierung des Bestandes und die Aussichten auf steigende Erträge lassen uns der Zukunft positiv und gelassen entgegensehen.

STAMMDATEN DES FONDS

Struktur: SICAV
Fondsdomizil: Schweiz
Anteilkategorie: A (auschüttend)
Auflegungsdatum: 16/03/2011
Geschäftsjahresende: 31. März
Ausschüttung: jährlich
Verwalter: Edmond de Rothschild (Suisse) S.A.
Fondsleitung:
 CACEIS (Switzerland) S.A.

Depotbank:
 Banque Cantonale Vaudoise
Revisionsstelle: KPMG S.A.
Verwaltungsgebühr: 0,50%
Besteuerung: Steuerbefreiung auf Anlegerebene
ISIN: CH0124238004
Telekurs: 12423800
Ticker: ERRES

KENNZAHLEN PER 31.03.2014

Gesamtvermögen: CHF 832.4 Mio
NAV: 104.10 CHF/Aktie
Letzte Dividende: 3.00 CHF/Aktie
Ausschüttungskoeffizient:
 108,80%

Anlagerendite: 2,79%
Eigenmittelrendite (ROE): 2,80%
EBIT-Marge: 62,52%
TERref (GAV): 0,87%
Mietzinsausfallrate: 3,88%

Disclaimer: 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 (Switzerland) SA, Nyon, in ihrer Funktion als Fondsleitung anvertraut. Diese hat die Anlageverwaltung der SICAV sowie den exklusiven Vertrieb der Aktien der SICAV einschliesslich der Möglichkeit zur Untervergabe des Vertriebs an die Edmond de Rothschild (Suisse) SA in Genf delegiert. Die Banque Cantonale Vaudoise in Lausanne fungiert als Depotbank der SICAV.

Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der SICAV. Jedem Anleger wird empfohlen, unter Beizug eines unabhängigen Finanzberaters zu prüfen, ob eine SICAV-Anlage mit seinen eigenen persönlichen, finanziellen und reglementarischen Verhältnissen sowie seinen Anlagezielen und seinem Risikoprofil vereinbar ist. Insbesondere wird jeder Anleger aufgefordert, unter Beizug eines unabhängigen Finanzberaters eventuelle Steuerfolgen einer Anlage in der SICAV zu prüfen.

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.

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, Edmond de Rothschild (Suisse) SA, rue de Hesse 18, 1204 Genf sowie bei CACEIS (Switzerland) SA, chemin de Précossy 7-9, 1260 Nyon kostenlos bezogen werden.

EDMOND DE ROTHSCHILD (SUISSE) S.A.
 18 rue de Hesse - CH-1204 Genève
 Asset Management
 info realestate@bper.ch
 +41 58 818 99 52
www.edr-realestatesicav.ch