



EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV – SWISS

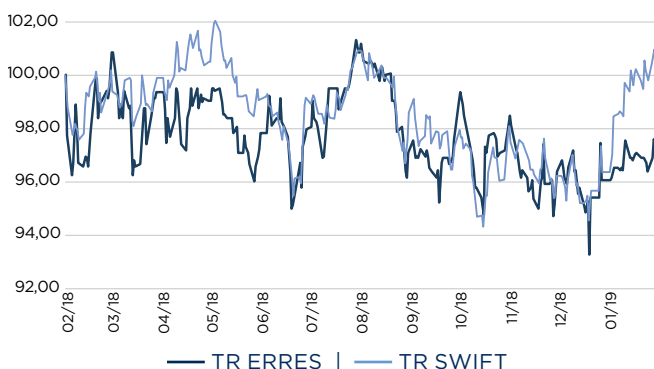
STRATEGIE

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss («ERRES») investiert in Immobilien in der ganzen Schweiz. Die Anlagestrategie des Fonds zielt auf die Erzielung einer stabilen Mietrendite auf seine Immobilien ab, wobei eine ergänzende, auf Wertsteigerung ausgerichtete Wertsteigerungsstrategie zum Tragen kommt. Das Portfolio ist hauptsächlich auf den Wohnbereich fokussiert, der verbleibende Bestand an gewerblichen Vermögen (vor allem Büroimmobilien). Die Größe der Immobilie variiert in der Regel zwischen CHF 10 und CHF 60 Mio. Um jegliche Risiken zu vermeiden, ist das Portfolio sowohl nach Kantonen als auch nach Immobilienarten diversifiziert.

KURSENTWICKLUNG PER 31.01.2019

Börsenkurs: 133.0 CHF Agio: 15.9 %
 Börsenkapitalisierung: 1'015 MCHF Agio des Indizes: 20.6 %
 Handelsvolumen während 3 Monaten: 66 MCHF Sharpe Ratio: -1.16
 Volatilität während 12 Monaten/Riskfree 0: 6.12
 Gewichtung des Benchmark: 2.35%

BÖRSENKURS-ENTWICKLUNG WÄHREND 12 MONATEN



STAMMDATEN

Struktur:	SICAV
Name des SICAV-Fonds:	Edmond de Rothschild Real Estate
Name des Teilvermögens:	Edmond de Rothschild Real Estate – Swiss
Fondsdomizil:	Schweiz
Anlageklassen:	Direktanlagen in Schweizer Immobilien
Fondswährung:	CHF
Auflegungsdatum:	16.03.2011
Geschäftsjahresende:	31. März
NAV-Berechnung:	Halbjährlich
An-/Verkauf der Aktien:	Börsenhandel (SIX Swiss Exchange)
Liquidität:	Täglich über die Börse
ISIN:	CH0124238004
Telekurs:	12423800
Ticker:	ERRES
Referenzindex:	SXI Real Estate Funds (TR)
Aktienklasse:	A (Ausschüttung)
Ausschüttung:	Jährlich
Verwalter:	OROX Asset Management SA
Fondsleitung:	CACEIS (Switzerland) SA
Depotbank:	Banque Cantonale Vaudoise
Revisionsstelle:	KPMG S.A.
Publikationsorgane:	Le Temps / FOSC
Besteuerung:	Steuerbefreiung für Schweizer Privatanleger
Steuerwert je Aktie: (31.12.2018) :	CHF 3.47

PERFORMANCE (DIVIDENDE THESAURIEREND)

	2011*	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019**	Seit Bestehen des Teilvermögens***
ERRES SWISS	12.25%	-0.23%	-9.23%	16.54%	9.78%	11.63%	13.06%	-7.09%	3.18%	53.81%
SWIIT-indiz	3.61%	6.27%	-2.77%	14.99%	4.17%	6.85%	6.60%	-5.32%	4.74%	43.71%

*vom 16.03.2011 bis 31.12.2011 | **vom 31.12.2018 bis 31.01.2019 | ***vom 16.03.2011 bis 31.01.2019

WICHTIGE ZAHLEN AUS DEM LETZTEN HALBJAHRESBERICHT AM 30.09.2018

Gesamtvermögen:	CHF 1 291 235 839.93	Ausschüttung am 31.03.2018:	CHF 3.40 / Aktie	Mietzinsausfallrate:	3.81%
Nettovermögen:	CHF 867 858 824.37	Ausschüttungsrendite:	95.23%	Fremdfinanzierungsquote:	30.69%
VNI / Aktie:	CHF 113.64	Anlagerendite (1/04/18 bis 30/09/18):	1.80%	TER Ref (GAV):	0.70%
EBIT-Marge:	69.93%	Anlagerendite (1/04/17 bis 31/03/2018):	4.96%	TER Ref (MV):	0.87%

KOMMENTAR DES LEITERS
TRANSAKTIONEN

ERRES war im vergangenen Quartal auf dem Transaktionsmarkt aktiv:

- › Veräusserung des Gebäudekomplexes «Agora» in Freiburg (FR) für rund CHF 84 Millionen. Mit dem Verkauf des Gebäudekomplexes, welches von OROX Asset Management im Jahre 2012 entwickelt und erstellt wurde, konnte eine Wertschöpfung vor Steuern in der Höhe von CHF 14 Millionen realisiert werden. Dieser Gewinn widerspiegelt den erarbeiteten Mehrwert aus der Erstellung, der Vermietung, dem Betrieb und der Veräusserung der Liegenschaft. Ein Teil des Veräusserungserlöses des Gebäudekomplexes «Agora» wird in zwei neue Objekte reinvestiert:
- › Eine Anlage in Romont (FR) für rund CHF 27 Millionen mit einer bruto Rendite von 4.34%. Die sich derzeit noch im Bau befindliche Immobilie wird im Juni 2019 übergeben und an die Migros als Single-Tenant für eine Dauer von 25 Jahren vermietet.
- Eine Anlage in Carouge (GE) für rund CHF 11 Millionen mit einer bruto Rendite von 4.16%. Diese Immobilie, die sich an idealer Lage befindet, wird dank drei fest abgeschlossenen Mietverträgen, welche zugleich mit der Transaktion unterzeichnet werden konnten, für eine Dauer von zehn Jahren vollvermietet sein.

Der Erlös aus dem Verkauf der Liegenschaft Agora trägt zu einer sofortigen Reduktion der Schulden bei und stellt zudem die Finanzierung des Projekts Les Vergers in Meyrin (GE) sowie massgebliche Renovierungen innerhalb des Portfolios (Immobili-

en in Brugg, Pully und Basel) sicher. Ausserdem sind zurzeit Verhandlungen zu Akquisitionen im Gange, welche voraussichtlich in den kommenden Wochen bekannt gemacht werden können.

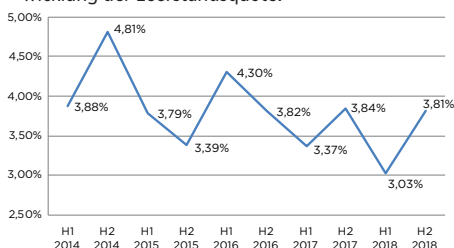
ENTWICKLUNG DES LEERSTANDS

Trotz der niedrigen Leerstandsquote von 3.81%, welche per Ende September 2018 verzeichnet wurde, setzen unsere Managementteams ihre Bemühungen fort, um weiterhin eine kurz-, mittel- und langfristig positive Entwicklung dieser Quote zu gewährleisten und die Einnahmen des ERRES sicherzustellen.

So konnten seit Ende September 2018 zwei der bedeutsamsten Leerstände wiedervermietet werden:

- › Vermietung von rund 600 m² Verkaufsfläche, die nach dem Konkurs von OVS in Olten (SO) leer standen, mit zwei festen Mietverträgen à je 10 Jahre und einer jährlichen Mietertrag im Höhe von 175 KCHF.
- Vermietung von 2'805 m² Büro- und Verkaufsfläche in Mont-sur-Lausanne (VD) mit einer 15-jährigen Vertragsdauer und einer jährlichen Mietertrag im Höhe von 445 KCHF.

Die folgende Grafik zeigt die halbjährliche Entwicklung der Leerstandsquote:


BAUARBEITEN / RENOVATIONEN

Nach Abschluss der Aufstockung/Sanierung der Immobilie St. Galler-Ring in Basel (BS) und nach der Vollvermietung der neu geschaffenen Mietflächen im Gebäude Biopôle IV in Epalinges (VD) bleibt ERRES weiterhin aktiv, um Wertschöpfung innerhalb des Portfolios zu generieren.

Die Immobilien in Brugg (AG) und Pully (VD) werden derzeit in grossem Umfang renoviert, um die Energieeffizienz zu verbessern, den Komfort für die Mieter zu erhöhen und das Mietzinspotential, bei gleichbleibender Attraktivität der Anlage, auszuschoöpfen.

In Meyrin (GE) verlaufen die Bauarbeiten an der Immobilie Les Vergers nach Plan. Die ersten Wohnungen werden ab Juli 2020 bezugsbereit sein.

PORTFOLIO

Wie jedes Jahr wurde am 31. Dezember der Steuerwert der Aktienanteile aktualisiert.

Dieser Wert wurde von der Behörde auf 3.47 CHF pro Aktie festgelegt, basierend auf einem am gleichen Tag notierten Börsenwert von 128.9 CHF pro Aktie. Zur Erinnerung: Dieser niedrige Steuerwert ermöglicht eine eingeschränkte Besteuerung privater Investoren mit Domizil in der Schweiz, zumal diese von der Besteuerung auf Einnahmen und Kapitalgewinne aus immobilien-spezifischen Aktivitäten des ERRES befreit sind.

DISCLAIMER

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 Fondsliegenschaft anvertraut. Diese hat die Anlageverwaltung der Immobilien-SICAV sowie den Vertrieb der Aktien der Immobilien-SICAV an die OROX Asset Management SA in Genf delegiert, die ihn an Edmond de Rothschild Suisse SA EDMOND DE ROTHSCHILD Schweiz SA et EDMOND DE ROTHSCHILD Asset Management (Schweiz) SA weiter delegiert hat. 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, Edmond de Rothschild (Suisse) SA, rue de Hesse 18, 1204 Genf, sowie bei CACEIS (Switzerland) SA, Route de Signy 35, 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 OROX Asset Management SA, Edmond de Rothschild (Suisse) SA und Edmond de Rothschild Asset Management (Suisse) 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 Bezug 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, regulatorischen 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 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 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, Besitztümern oder Gebieten, die ihrer Hoheit unterstehen, vertrieben werden und die Aktien der Immobilien-SICAV dürfen auch nicht zum Erwerb angeboten werden.

KONTAKT

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV - 18, rue de Hesse - CH-1204 Genf - www.edr-realestatesicav.ch
 Investorkontakt: +41 58 201 75 88 - info@realestate@bper.ch | Kontakt Vermögensverwalter: +41 22 436 32 45 - info@oroxcapital.com