



**STAMMDATEN
DES FONDS**

Struktur	SICAV
Fondsdomizil	Schweiz
Anteilkategorie	A (auschüttend)
Auflegungsdatum	16.03.2011
Geschäftsjahresende	31. März
Ausschüttung	jährlich
Verwalter	Banque Privée Edmond de Rothschild 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 31.03.2013**

Gesamtvermögen	CHF 431,2 Mio.
NAV (ex Dividende)	CHF 104.19/Aktie
Letzte Dividende	CHF 2.10/Aktie
Ausschüttungskoeffizient	97.09%
Anlagerendite	3.41%
Eigenmittlerendite (ROE)	3.29%
EBIT-Marge	85.78%
TERref	0.71%
Mietzinsausfallrate	2.29%

**Sehr geehrte Anlegerinnen
und Anleger**

Nach etwas mehr als zwei Jahren hat Edmond de Rothschild Real Estate SICAV-Swiss (ERRES-Swiss) ihre Akquisitionen abgeschlossen und fast das gesamte Kapital angelegt. Hiermit tritt die SICAV in eine neue Phase ein: Von nun an konzentrieren sich die Teams auf die Renditeoptimierung und Dividendensteigerung. Das Hauptbild dieses Tätigkeitsberichts zeigt eine Visualisierung des Umbauprojekts Margarethenstrasse / Blauenstein in Basel. Diese Liegenschaft wird derzeit einer Totalrenovation unterzogen; zugleich entstehen hier bis im Sommer 2014 35 neue Wohnungen. Im Kapitel «Fokus» behandeln wir unter anderem die Einführung einer internen Energiebilanz, die auf den Unterhaltszustand des Portfolios abstellt.



PROJEKT MARGARETHENSTRASSE, BASEL

BILDSYNTHESE

Seit Beginn des laufenden Geschäftsjahrs wurden 4 neue Liegenschaften mit insgesamt 135 Wohnungen erworben. Innerhalb des Portfolios stieg die Quote der Wohnimmobilien somit wie vorgesehen; das Immobilienvermögen beläuft sich nach Abschluss dieser Transaktionen auf CHF 528 Mio. (ohne Einbezug der laufenden Baukosten). Mit der steuerlich neutralen Übertragung eines Anlageobjekts des Fonds Orox an den Fonds ERRES Swiss wurde im letzten Juni ein weiterer Meilenstein erreicht. Hierbei handelt es sich um den gemischt genutzten und mit einem Minergie®-Label zertifizierten Gebäudekomplex Agora in Freiburg. Derzeit ist dies das grösste Objekt in unserem Portfolio. Im Verlauf der nächsten Monate dürfte die Übertragung der restlichen Liegenschaften erfolgen, wodurch sich zusätzliche Verwaltungskosten einsparen lassen. Zudem gewinnt unser Portfolio an Transparenz gegenüber den Anlegern.

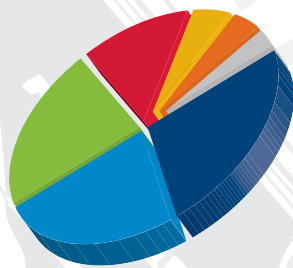
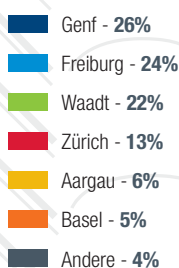
Der Markt für Immobilienfonds und auch der Kurs von ERRES Swiss entwickelten sich in den letzten Monaten rückläufig. Inzwischen weist ERRES Swiss einen leichten Abschlag auf. Dieses Phänomen war in den letzten Jahren bei Schweizer Immobilienfonds selten; es wird dem Entwicklungspotenzial unseres Fonds und seiner Erträge nicht gerecht. Obwohl wir uns in erster Linie auf die im Portfolio anstehenden Arbeiten und die Ertragsoptimierung konzentrieren, werden wir uns ebenfalls dafür einsetzen, diesen Kursabschlag in sein Gegenteil zu verkehren. Nähere Angaben dazu finden Sie im Kapitel «Börsenkurs».



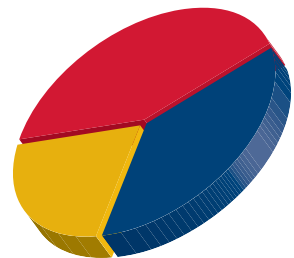
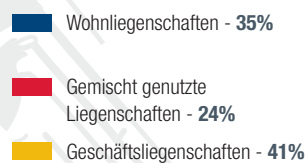
DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM BERICHTSQUARTAL

- ▶ **Akquisition von 4 Wohnliegenschaften für insgesamt CHF 36 Mio.:**
 - Route de Moncor 21 bis 25 in Villars sur Glâne (FR): 3 Liegenschaften mit insgesamt 43 Wohnungen
 - Rue du Nord 4 in Marly (FR): in der Nähe von Freiburg gelegene kleine Wohnliegenschaft mit 16 Wohnungen
 - Ch. des Geais 19 in Epalinges (VD): im Jahr 2010 erstelltes Mietshaus mit 40 Studios, Vollvermietung an das Universitätsspital-Zentrum des Kantons Waadt (CHUV) auf 10 Jahre
 - Av. de l'Europe 20 in Bulle (FR): neues, gemischt genutztes Gebäude mit 32 Wohnungen und 1300 m² vollumfänglich vermieteten Gewerbeflächen.
- ▶ **Übertragung der** in eigener Regie erstellten **Liegenschaft Agora** auf ERRES Swiss. Dies ist der erste Transfer einer Liegenschaft aus dem Fonds Orox auf die SICAV.
- ▶ **Bauabnahme von Biopôle IV** in Epalinges nach Abschluss der Bauarbeiten. - Total Projektkosten: CHF 34,5 Mio. Unterzeichnung eines Mietvertrags mit 10 Jahren Laufzeit mit der Universität Lausanne.
- ▶ Beginn der **Renovations- und Umbauarbeiten an der Margarethenstrasse / Blauenstein** in Basel. Vollständige Renovation der Liegenschaft mit Umbau der Gewerbeflächen in 35 neue Wohnungen. Kostenschätzung: CHF 10 Mio.
- ▶ Erhöhung der Laufzeiten betreffend den **Fremdfinanzierungen** unter Beibehalt des gewichteten Durchschnittszinssatzes mittels festen Laufzeiten von 7 und 10 Jahre.

Aufteilung nach Regionen *



Aufteilung nach Sektoren *



* Schätzung per 30.09.2013 anhand des Verkehrswerts der Liegenschaften.



BÖRSENKURS

Per 30. September 2013 belief sich der Börsenkurs von ERRES Swiss auf CHF 101.60/Aktie, was einem Abschlag von -2,48% gegenüber dem letzten ermittelten Nettoinventarwert (ex Dividende) entspricht. Die Quartalsperformance liegt bei -4,55% (einschliesslich Dividende). Der Referenzindex ging in derselben Periode um -2,93% zurück. Die Kursperformance seit Auflegung beträgt 6,74% (bei Wiederanlage der Dividenden) im Vergleich zu 6,36% im Referenzindex (SXI Real Estate Funds TR).

ERRES Swiss verzeichnete somit in den letzten Monaten einen ausgeprägteren Rückgang als der Index. Nach unserer Ansicht lässt sich diese Entwicklung auf drei Parameter zurückführen:

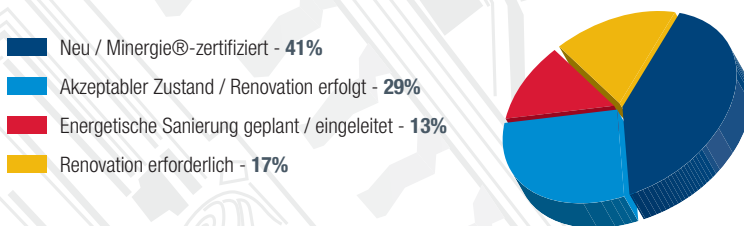
- ▶ **Dividende:** Da sich das Portfolio von ERRES Swiss noch im Aufbau befindet, fiel die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2012-2013 im Vergleich zum Markt unterdurchschnittlich aus. Es liegt auf der Hand, dass Fonds mit geringeren Dividenden in einem von Umschichtungen zwischen den einzelnen Fonds geprägten Umfeld weniger gut abschneiden. Ab dem laufenden Geschäftsjahr wird ERRES Swiss allerdings eine Dividende von 3% nach Steuern ausschütten, wobei dieser Prozentsatz in den nächsten Geschäftsjahren noch ansteigen dürfte.
- ▶ **Anlagen in Gewerbeliegenschaften:** Trotz einer Allokation von rund 40% an andere als Wohnliegenschaften gilt ERRES Swiss als Fonds, der hauptsächlich in Gewerbeliegenschaften anlegt. Derartige Fonds handelten an der Börse historisch zu geringeren Aufschlägen als Fonds mit Schwerpunkt Wohnliegenschaften (5% im Vergleich zu 16%). Wie an der letzten Generalversammlung im Juli angekündigt, soll der Anteil Gewerbeliegenschaften im laufenden Jahr verringert werden. Mit den letzten Akquisitionen ist der Anteil an Wohnliegenschaften bereits gestiegen; zudem stehen Verkäufe von Gewerbeliegenschaften an. Entsprechende Absichtserklärungen wurden bereits unterzeichnet. Unter Berücksichtigung der Qualität der Gewerbeflächen sowie der Tatsache, dass die Mietverträge in über 75% der Fälle eine Restlaufzeit von über 5 Jahren und in nahezu 40% der Fälle gar eine Restlaufzeit von über 10 Jahren aufweisen, kann von einem verringertem Leerstandsrisiko ausgegangen werden.
- ▶ **Anlage in Orox:** Ende 2011 erwarb ERRES Swiss sämtliche Anteile des Fonds OROX Capital Investments und wurde somit zum indirekten Eigentümer eines Gewerbeparks im Wert von rund CHF 230 Mio. Von Anfang an bestand die Absicht, die Liegenschaften ohne Steuerfolgen für die Anleger zu ERRES Swiss zu transferieren. Die Erfüllung der relativ komplexen administrativen und steuerlichen Formalitäten in den einzelnen Kantonen nahm ein gewisse Zeit in Anspruch. Während dieser Zeit verzerrte die «Anlage» in OROX die Wahrnehmung von ERRES Swiss in den Augen der Anleger. Die Übertragung der Liegenschaften in das direkte Eigentum von ERRES Swiss nahm im Sommer 2013 ihren Anfang. Sie wird in den nächsten Monaten fortgesetzt, womit einerseits ein klareres Bild von ERRES Swiss zutage treten dürfte und andererseits die Verwaltungskosten sinken. Ein Überblick über sämtliche betroffenen Liegenschaften findet sich in der Jahresrechnung per 31. März 2014. Die Übernahme dieses Portfolios hat wesentlich zu den Ergebnissen von ERRES Swiss beigetragen. Dies dürfte auch in Zukunft der Fall sein.

Sobald diese drei Aspekte geklärt sind, ist ERRES Swiss in der Lage, sich bezüglich Profitabilität eindeutig vom Rest des Feldes abzuheben und einen Kurs vorzulegen, der der Positionierung und der Strategie des Fonds eher entspricht.



FOKUS: ENERGIEBILANZ

Regelmässige Investitionen in den Unterhalt von Gebäuden sind eine wesentliche Voraussetzung für langfristig stabile Erträge sowie für die Werterhaltung eines Gebäudeparks. Nach unserer Überzeugung wird sich in den nächsten Jahren ein Graben zwischen renovierten und energieeffizienten Gebäuden einerseits und nicht den neuen Vorschriften entsprechenden Gebäuden andererseits auf tun. Daher haben wir beschlossen, das Portfolio zunächst einer Bestandsaufnahme der anstehenden Unterhaltsmassnahmen zu unterziehen. Mit Hilfe von vier einfachen Kategorien lässt sich ein Gesamteindruck des Portfoliozustands gewinnen. Nahezu 70% der von ERRES Swiss gehaltenen Liegenschaften tragen das Minergie®-Label, hierbei handelt es sich um neue Gebäude bzw. Gebäude, bei denen in den nächsten Jahren kein Unterhaltsbedarf besteht. Dies wirkt sich auch auf die Betriebskosten der Liegenschaften aus; sie liegen im Schnitt bei 11,3%, wovon 15,8% auf die Wohnliegenschaften entfallen. Obwohl diese Kosten auf sehr tiefem Niveau liegen, lassen sie sich in den nächsten Jahren durch Arbeiten an den restlichen 30% des Bestandes weiter senken. An der Basler Margarethenstrasse hat die Umsetzung des ersten Projekts bereits begonnen; in den nächsten Berichten werden wir die Fortschritte vermelden



**Banque Privée Edmond de Rothschild S.A.,
Genf
Investment Manager**

Banque Privée Edmond de Rothschild S.A.
18 rue de Hesse - CH-1204 Genf
Asset Management
info realestate@bper.ch
+41 58 818 93 71
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 (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 Banque Privée Edmond de Rothschild 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, Banque Privée Edmond de Rothschild SA, rue de Hesse 18, 1204 Genf sowie bei CACEIS (Switzerland) SA, chemin de Précossy 7-9, 1260 Nyon kostenlos bezogen werden.