EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV - SWISS

Teilvermögen der fremdverwalteten Investmentgesellschaft mit variablem Kapital schweizerischen Rechts, Kategorie Immobilienfonds, "Edmond de Rothschild Real Estate SICAV"

EMISSION NEUER AKTIEN – August 2025

Zeichnungsfrist:	vom 21. bis zum 31. Juli 2025, 12.00 Uhr	
Bezugsverhältnis:	5 bisherige Aktien (5 Bezugsrechte) berechtigen zum Bezug von 1 neuen Aktie des Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss	
Zeichnungspreis:	**CHF 124.31** netto pro neuen Aktie	
Liberierung:	8. August 2025	
Fondsleitung:	Solutions & Funds AG, Morges	
Depotbank:	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Valorennummer / ISIN / Symbol:	Aktien:	12 423 800 / CH0124238004 / ERRES
	Bezugsrechte:	146 216 551 / CH1462165510 / ERRES1

Fondsleitung: **Fondsmanager:** **Depotbank:**

Dieser Prospekt stellt keine persönliche Empfehlung für den Kauf oder Verkauf dieses Titels dar. Dieser Titel darf nicht in einer Rechtsordnung verkauft werden, in der ein solcher Verkauf rechtswidrig sein könnte. Die mit bestimmten Titeln verbundenen Risiken sind nicht für alle Anlegerinnen und Anleger geeignet.

1. INHALT

1. INHALT 2
2. WICHTIGER HINWEIS 3
Inhalt des Prospekts 3
Keine Empfehlung 3
3. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS 4
Allgemeines 4
U.S.A., U.S. persons 4
4. ZEICHNUNGSANGEBOT 5
4.1 Ausgegebene Aktien 5
4.2 Zeichnungsfrist 5
4.3 Bezugsverhältnis 5
4.4 Zeichnungspreis 5
4.5 Ausübung der Bezugsrechte 5
4.6 Bezugsrechtshandel 5
4.7 Liberierungsdatum 5
4.8 Verkaufsrestriktionen 5
4.9 Verbriefung 5
4.10 Dividendenberechtigung 6
4.11 Handel der Aktien 6
5. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV - SWISS 7
5.1 Verwendung des Emissionserlöses 7
5.2 Zielmarkt 7
5.3 Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss 7
5.4 Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren 7
5.5 Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren 7
5.6 Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren 7
5.7 Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss 7
5.8 Aussichten des Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss 8
6. SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE 8
7. KONTAKT 8
Fondsleitung 8
Depotbank 8
Fondsmanager 8
8. VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS 9

2. WICHTIGER HINWEIS

Inhalt des Prospekts

Weder die Veröffentlichung dieses Prospekts noch jegliche auf dieser Veröffentlichung gründende Transaktionen bedeuten, dass seit der Drucklegung dieses Prospekts keine Veränderungen betreffend Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss (nachfolgend: «ERRES-Swiss»), Teilvermögen der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV, eine Investmentgesellschaft mit variablem Kapital schweizerischen Rechts, stattgefunden haben oder dass die in diesem Dokument enthaltenen Informationen zu irgendeinem Zeitpunkt nach Drucklegung dieses Prospekts vollständig und korrekt sind.

Die zukunftsbezogenen Aussagen in diesem Prospekt umfassen Vorhersagen, Einschätzungen und Prognosen, die sich auf Informationen stützen, über welche die Fondsleitung zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Prospekts verfügt. Die zukunftsbezogenen Aussagen geben die gegenwärtigen Ansichten und Prognosen der Fondsleitung wieder. Sie stellen keine historischen Tatsachen dar und bieten keine Gewähr für die zukünftige Finanzlage, Geschäftstätigkeit, Performance oder die zukünftigen Ergebnisse des Teilvermögens ERRES-Swiss. Verschiedene Faktoren, Risiken und Ungewissheiten können die in solchen zukunftsgerichteten Aussagen wiedergegebenen Erwartungen erheblich beeinflussen, insbesondere:

1. Zinsschwankungen;
2. Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen;
3. Gesetzes-, Vorschrifts- oder Praxisänderungen in Kantonen, in denen der Teilvermögen ERRES-Swiss tätig ist;
4. Schwankungen an den heimischen und ausländischen Finanzmärkten;
5. Fluktuationen der Rohstoffpreise;
6. verschiedene Ereignisse wie Seuchen, Krieg und Terroranschläge, die das Konsumentenverhalten erheblich beeinflussen;
7. Änderungen, die sich auf die allgemeinen politischen, wirtschaftlichen, geschäftlichen, finanziellen, monetären und Börsenbedingungen auswirken.

Ausdrücke wie «denken», «erwarten», «absehen», «beabsichtigen», «planen», «vorhersehen», «einschätzen», «vorhaben», «können» und «würden unter Umständen» sowie alle davon abgeleiteten Ausdrücke dienen dazu, solche zukunftsgerichteten Aussagen in diesem Prospekt zu kennzeichnen. Zukunftsgerichtete Aussagen müssen jedoch nicht unbedingt anhand von solchen Ausdrücken kenntlich gemacht werden.

Weder die Fondsleitung noch die Depotbank ist dazu verpflichtet, die in diesem Prospekt enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen auf den neuesten Stand zu bringen, auch dann nicht, wenn sich diese aufgrund neuer Informationen und Ereignisse oder anderer Umstände als überholt und unzutreffend erweisen. Alle nachfolgenden, dem Teilvermögen ERRES-Swiss zuzuordnenden schriftlichen oder mündlichen Aussagen über die Zukunft müssen gesamthaft und unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren betrachtet werden.

Die Fondsleitung hat niemanden dazu ermächtigt, Informationen zu verbreiten oder vom Prospekt abweichende Aussagen zu machen. Sollte es dennoch zur Verbreitung solcher Informationen bzw. zu solchen Aussagen kommen, sind diese als nicht autorisiert zu betrachten.

Keine Empfehlung

Beschliessen Anlegerinnen bzw. Anleger, ERRES-Swiss Aktien zu kaufen oder zu verkaufen, so sollten sie ihrem Entscheid ihre eigene Analyse des Teilvermögens zugrunde legen und die mit solchen Aktien verbundenen Vorteile und Risiken berücksichtigen. Anlegerinnen und Anleger werden insbesondere aufgefordert, vor Abschluss eines Geschäfts ihr Risikoprofil einer genauen Prüfung zu unterziehen, die besonderen Risiken der ERRES-Swiss Aktien abzuwägen und sich über die Risiken im Wertschriftenhandel zu informieren, insbesondere indem sie die von der Schweizerischen Bankiervereinigung herausgegebene und revidierte Broschüre «Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten» lesen (www.swissbanking.org/library/richtlinien/risiken-im-handel-mit-finanzinstrumenten).

3. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

Allgemeines

Dieser Prospekt ist kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für andere Titel als diejenigen, auf welche er sich bezieht. In jenen Fällen, in denen ein solches Angebot bzw. eine solche Aufforderung gesetzeswidrig wäre, stellt er auch kein Verkaufsangebot und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für ERRES-Swiss Aktien dar. **Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der Aktien des Teilvermögens ERRES-Swiss in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Aktien in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.** In bestimmten Rechtsordnungen können die Verbreitung dieses Prospekts oder das Angebot und der Verkauf von ERRES-Swiss Aktien von Gesetzes wegen eingeschränkt oder verboten sein. Die Fondsleitung und die Depotbank fordern alle im Besitz dieses Prospekts befindlichen Personen auf, sich zu informieren, ob in ihrer Rechtsordnung solche Einschränkungen bestehen, und sich gegebenenfalls daran zu halten.

This offering circular (hereinafter "Prospectus") does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to ERRES-Swiss shares in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the ERRES-Swiss shares, the offer or otherwise to permit the public offering of the ERRES-Swiss shares in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of **ERRES-Swiss** shares in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus are required by the management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

U.S.A., U.S. persons

The Subfund ERRES-Swiss has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Shares of Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (hereinafter : the "Securities Act"). Therefore shares of ERRES-Swiss Subfund may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories or to U.S. persons as defined in the Securities Act.

All information on the ERRES-Swiss Subfund does not constitute for either an offer to sell or a solicitation of an offer to buy in a country in which this type of offer or solicitation is unlawful, or in which a person making such an offer or solicitation does not hold the necessary authorization to do so. All information on the ERRES-Swiss Subfund is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

4. ZEICHNUNGSANGEBOT

4.1 Ausgegebene Aktien

Die Solutions & Funds AG in Morges beschloss als delegierte Fondsleitung von Edmond de Rothschild Real Estate SICAV, für das Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss (nachfolgend: «ERRES-Swiss») die Ausgabe (Best-Effort-Methode) von

maximal 3'207'608 ERRES-Aktien.

Die neuen Aktien werden den jetzigen Aktionärinnen und Aktionären zu folgenden Bedingungen zur Zeichnung angeboten:

4.2 Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist läuft vom 21. bis zum 31. Juli 2025, 12.00 Uhr.

4.3 Bezugsverhältnis

5 bisherige ERRES-Swiss Aktien (5 Bezugsrechte) berechtigen zur Zeichnung von 1 neuen ERRES-Swiss Aktie.

Die Anzahl der neuen Aktien wird von der Fondsleitung nach Ablauf der Zeichnungsfrist auf Grundlage der eingegangenen Zeichnungsanträge festgelegt. Deshalb könnte sich das definitive Emissionsvolumen auf weniger als 3'207'608 Aktien belaufen.

4.4 Zeichnungspreis

Der Zeichnungspreis beträgt **CHF 124.31** netto pro neuen ERRES-Swiss Aktie.

Der Zeichnungspreis wurde gemäss Anlagereglement festgelegt. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Aktie, der zur Bestimmung des Zeichnungspreises herangezogen wird (siehe § 17 Ziff. 4 des Anlagereglement des Edmond de Rothschild Real Estate SICAV), beruht auf dem NIW zum Zeitpunkt des Jahresabschlusses per 31. März 2025 und berücksichtigt insbesondere die jüngsten, von den Experten am 31. März 2025 vorgelegten Schätzungen der Immobilienwerte. Der Zeichnungspreis beinhaltet den NIW per 31. März 2025, unter Abzug der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024-2025 (Ex-Dividende Datum: 18. Juli 2025) und berücksichtigt zudem die projizierten Nettoerträge bis zum Liberierungsdatum, die Aktualisierung von fünf Immobilienbewertungen, die Wertveränderungen bei den seit 31. März 2025 erworbenen Immobilien sowie die Nebenkosten und Steuern, die auf dem Einkauf in die laufenden Erträge nach der Kapitalerhöhung erhoben werden. Der maximal anwendbare Satz der Ausgabekommission ist unter § 18 des Anlagereglements ersichtlich.

Der Zeichnungspreis enthält die Ausgabekommission, der 2% beträgt und damit unter dem von den Anlageregeln zugelassenen Höchstbetrag liegt.

4.5 Ausübung der Bezugsrechte

Jenen Anlegerinnen und Anlegern, deren Aktie im offenen Depot bei einer Bank verwahrt werden, werden die Bezugsrechte direkt eingebucht. Die Ausübung der Bezugsrechte hat nach den Weisungen der Depotbank zu erfolgen.

4.6 Bezugsrechtshandel

Der Bezugsrechtshandel findet vom 21. bis zum 29. Juli 2025, 17.15 Uhr, an der SIX Swiss Exchange statt.

Der Wert, zu dem das Bezugsrecht an der SIX Swiss Exchange gehandelt wird, hängt von den Schwankungen des Angebots und der Nachfrage ab. Es gibt keine Garantie, dass sich während dieser Zeit ein aktiver und dynamischer Markt für Bezugsrechte entwickelt. Die Aufrechterhaltung des Bezugsrechtskurses kann nicht garantiert werden. Der Handel wird in Schweizer Franken (CHF) abgewickelt.4.7 Liberierungsdatum

Die Liberierung der neuen Aktie erfolgt am 8. August 2025.

4.8 Verkaufsrestriktionen

USA, US-Personen. Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der ERRES-Swiss Aktie in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Aktie in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.

Anlegerinnen und Anleger, die in den USA, Kanada, Japan, Australien, im EWR oder in irgendeinem anderen Land domiziliert sind, wo die Aktien nicht angeboten, verkauft, erworben oder geliefert werden dürfen, sind verpflichtet, sich bei einem unabhängigen professionellen Berater und/oder den zuständigen Behörden zu erkundigen, ob sie Aktien zeichnen dürfen und ob sie allenfalls spezifische Formalitäten einhalten müssen.

4.9 Verbriefung

Die Aktien werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

4.10 Dividendenberechtigung

Die neuen Aktien geben ab dem 1. April 2025 Anrecht auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2025-2026, das am 31. März 2026 endet.

4.11 Handel der Aktien

Die neuen Aktien werden am 8. August 2025 unter der Valorennummer 12 423 800 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Der Wert der Anteile schwankt je nach Angebot und Nachfrage und kann sowohl nach oben (Agio) als auch nach unten (Disagio) vom Nettoinventarwert (NIW) abweichen.

Der «Market Maker» für Bezugsrechte ist die Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich.

4.12 Teilweise Rückerstattung der Ausgabekommission im Rahmen der vorliegenden Aktienemission

Gemäss der in ihrem Prospekt beschriebenen Rabattpolitik der Immobilien-SICAV kann ein Anleger, der im Rahmen dieser Kapitalerhöhung neue Aktien des Teilvermögens Swiss für einen Betrag von CHF 5'000'000 oder mehr zeichnet, eine teilweise Rückerstattung der Ausgabekommission in Höhe von 0.5% beantragen, die auf den bei der Kapitalerhöhung effektiv gezeichneten Betrag berechnet wird. Die teilweise Rückerstattung der Ausgabekommission ist an die folgenden Bedingungen geknüpft:

i. Der Anleger erwirbt die neuen Aktien als Endanleger und ausschliesslich für seine eigene Rechnung,

ii. Die Zeichnung der neuen Aktien erfolgt nicht im Rahmen eines *« Zeichnungspools »,*

iii. Der Anleger die Teilrückerstattung beantragt, indem er seinen Antrag bis zum Abend des 29. August 2025 schriftlich an den Verwalter und Vertriebsträger der Immobilien-SICAV richtet, entweder per Post zu Händen von Jonathan Martin, rue du Rhône 30, 1204 Genève oder per E-Mail an j.martin@reim-edr.ch. Eine schriftliche Bestätigung der Bank, über die die Aktien gezeichnet wurden und bei der die Aktien deponiert sind, muss dem Antrag beigefügt werden.

Edmond de Rothschild REIM (Suisse) AG behält sich das Recht, vom Anleger zusätzliche Informationen und Dokumente zu verlangen, um die Erfüllung der oben genannten Bedingungen zu überprüfen.

5. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV - SWISS

5.1 Verwendung des Emissionserlöses

Die Kapitalerhöhung wird vollständig oder teilweise wie folgt verwendet:

- für die Fertigstellung des Baus von 3 neuen Projekten in Lausanne, Genf und Thônex im Wert von MCHF 28.0;

- für den Bau von 4 Renovierungs-/Verdichtungsprojekten in Genf für einen Betrag von MCHF 30.0;

- für die Ratenzahlung für 10 bereits unterzeichnete Wohnungskäufe in Genf x3, Vernier, Thônex, Bernex, Lausanne x2 und Peseux x2 für einen Betrag von MCHF 118.0;

- für den Erwerb eines Portfolios unter Exklusivität in Genf, Vernier x2, Croix-de-Rozon und Yverdon für MCHF 290.0;

- für die Reduzierung der Fremdfinanzierungsquote, zwecks Einhaltung der Zielvorgabe von durchschnittlich 28% innerhalb eines Geschäftsjahres.

5.2 Zielmarkt

Das Teilvermögen ERRES-Swiss investiert hauptsächlich in der Schweiz in Immobilien und andere gemäss Anlagereglement zugelassene Wertpapiere Das Teilvermögen investiert sowohl in neue Bauprojekte oder Immobilien, die den aktuellsten Nachhaltigkeitsstandards entsprechen, als auch in bestehende Immobilien, die Verbesserungsmassnahmen erfordern.

5.3 Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss

Am 31. März 2025 hatte der **ERRES-Swiss** seinen Jahresabschluss mit folgenden Ergebnissen vorgelegt:

Nettofondsvermögen	1'979'980'065,67
Bruttofondsvermögen	3'025'346'664,46
NIW pro Aktie	123,46
Ausgeschüttete Erträge (Dividende) für das Geschäftsjahr Kapitalgewinnausschüttung	2,70 1,10
TER (GAV)	0,61%
TER (MV)	0,72%
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)	3,58%
Anzahl Liegenschaften	149
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfall)	1,98%
Verschuldungsquote	31,22%
Anlagerendite	3,70%
Steuerwert einer Aktie (31.12.2024)	37,54

5.4 Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren

31.03.2024 - CHF 3,80 (Erträge : CHF 2,60 / Kapitalgewinn : CHF 1,20)

31.03.2023 - CHF 3,80 (Erträge : CHF 3,30 / Kapitalgewinn : CHF 0,50)

31.03.2022 - CHF 3,60 (Erträge : CHF 3,55 / Kapitalgewinn : CHF 0,05)

5.5 Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren

31.03.2024 - CHF 122,86

31.03.2023 - CHF 124,81

31.03.2022 - CHF 125,54

5.6 Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren

31.03.2024 - CHF 1'970'370'107,96

31.03.2023 - CHF 2'001'784'815,96

31.03.2022 - CHF 1'725'740'744,59

5.7 Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss

Seit dem letzten Jahresabschluss am 31. März 2025 fanden keine Transaktionen statt.

5.8 Aussichten des Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss

Die vom Verwaltungsrat festgelegte und vom Vermögensverwalter umzusetzende Strategie bietet dem Teilfonds Swiss weiterhin interessante Aussichten. Sie beruht auf folgenden Grundsätzen:

▶ Geografisches Hauptaugenmerk auf die französischsprachige Schweiz dank des professionellen Netzwerks des Vermögensverwalters und Konzentration auf den Kanton Genf, der sich durch seine starke Miet Potenziale auszeichnet;

▶ Portfoliowachstum mit Fokus auf dem Wohnsektor und einem strategischen HöchstAktie von 33 % an Gewerbeimmobilien, die sich auf gut gelegene Qualitätsimmobilien konzentrieren und langfristige Mietpotentiale bieten.
▶ Stabilisierung der Verschuldung mit dem Ziel, diese dauerhaft unter 30 % zu halten;

▶ Ausschüttung einer stabilen Dividende, indem der Beitrag der realisierten Gewinne aus den Veräusserungen sowie aus den Vorjahren zeitlich gestaffelt wird;

▶ Fortsetzung der Investitionen durch Einbeziehung hochwertiger Gebäude in städtische Gebiete oder Regionen mit Wertschöpfungspotenzial;

▶ Veräusserung von nicht strategischen oder umfassend verwerteten Vermögenswerten zur Finanzierung neuer Bauprojekte, Renovierungen und Verdichtungen sowie künftiger Zukäufe bei gleichzeitiger Erzielung von ausschüttungsfähigen Gewinnen;

▶ Kontinuierliche Verbesserung des energetischen und gesellschaftlichen Abdrucks durch Fokussierung auf konkrete und messbare Massnahmen bei den Immobilien und den Mietern;

▶ Bewertung der latenten Reserven des Portfolios durch gezielte Renovierungen und die Entwicklung neuer Bauprojekte.

▶ Kontrolle der Mietrisiken durch eine dynamische und proaktive Verwaltung der Vermögenswerte oder gegebenenfalls durch Verkäufe, mit denen Buchgewinne erzielt werden können;

▶ Optimierung der Betriebskosten durch systematische Optimierung der Rentabilität von Immobilien und vereinnahmten Mieten.

6. SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE

Der vorliegende Emissionsprospekt enthält (ab Seite 10) den Prospekt mit Anlagereglement und integrierter Satzung (auf Deutsch).

Der **Jahresbericht** per **31. März 2025** bildet integrierenden Bestandteil dieses Prospekts. Er kann kostenlos bei der Fondsleitung oder der Depotbank bezogen werden (siehe Abschnitt 7). In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die gegenwärtige oder künftige Entwicklung.

7. KONTAKT

Fondsleitung

Adresse:	Solutions & Funds AG, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges
Telefon:	+41 (0)22 365 20 70
E-Mail:	legal@solutionsandfunds.com
Website:	www.solutionsandfunds.ch

Depotbank

Adresse:	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-1794, Case postale 300, 1001 Lausanne, Schweiz
Telefon:	+ 41 (0)21 212 40 96
Fax:	+ 41 (0)21 212 16 56
E-Mail:	immo.desk@bcv.ch

Fondsmanager

Adresse :	Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, rue du Rhône 30, 1204 Genève
Telefon :	+ 41 (0)79 611 94 13
E-mail :	j.martin@reim-edr.ch

8. VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS

Die Solutions & Funds AG übernimmt die volle Verantwortung für den Inhalt des Emissionsprospekts und erklärt, dass die Informationen in diesem Prospekt ihres Wissens korrekt sind und keine wichtigen Tatsachen unterschlagen wurden. Sie bestätigt, dass die Angaben ihres Wissens und nach Vornahme aller angemessenen Abklärungen den Tatsachen entsprechen und dass abgesehen von den in diesem Prospekt gemachten Angaben kein Ereignis eingetreten ist, das die finanzielle Situation des **Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss** wesentlich verändern könnte.

Morges, den 14. Juli 2025

Fondsleitung
Solutions & Funds AG

Depotbank
BANQUE CANTONALE VAUDOISE

Prospekt
mit Anlagereglement und integrierter Satzung

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV

(die «Immobilien-SICAV»)

Januar 2025



Definitionen

"Aktionär"
Bezeichnet die Anlegeraktionäre.

"Unternehmeraktionär"
Bezeichnet den Unternehmeraktionär.

"Aktien"
Bezeichnet die Anlegeraktien der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV.

"Unternehmeraktien"
Bezeichnet die Unternehmeraktien der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV.

"CHF"
Bezeichnet den Schweizer Franken.

"Klasse"
Bezeichnet eine oder mehrere Klasse(n) von Aktien, die von einem Teilvermögen ausgegeben werden, und deren Guthaben gemeinsam gemäss der Anlagepolitik des betreffenden Teilvermögens investiert werden.

"Teilvermögen"
Bezeichnet das oder die Anlegerteilvermögen. Die Gesellschaft ist eine gemeinsame Anlage von Kapital mit mehreren Teilvermögen. Jedes Teilvermögen bezeichnet eine einzelne Vermögensmasse mit einer speziellen Anlagepolitik.

"Unternehmerteilvermögen"
Bezeichnet das Unternehmerteilvermögen.

"Immobilien-SICAV"
Bezeichnet die Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) mit mehreren Teilvermögen.

****

1. Teil: Prospekt

Die Grundlage für sämtliche Zeichnungen der Aktien der Immobilien-SICAV bilden der vorliegende Verkaufsprospekt mit dem Anlagereglement und integrierter Satzung, das Basisinformationsblatt oder ein sonstiges am Datum dieses Verkaufsprospekts gleichwertiges Dokument sowie der letzte Jahres- oder Halbjahresbericht (sofern nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht).

Es sind nur die Angaben im Verkaufsprospekt, einschliesslich des Anlagereglements und der integrierten Satzung, sowie im Basisinformationsblatt oder einem sonstigen am Datum dieses Verkaufsprospekts gleichwertigen Dokument gültig.

1. Informationen über die Immobilien-SICAV und die Teilvermögen

1.0 Organisation der Immobilien-SICAV

GESELLSCHAFTSSITZ	**EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV** 18, rue de Hesse CH - 1204 Genf
VERWALTUNGSRAT	Jean-Christophe Pernollet in Plan-les-Ouates, Präsident und Direktor bei Edmond de Rothschild (Suisse) SA François Rayroux in Cologny, Vizepräsident, Partner bei Lenz & Staehelin François Pradervand in Genève, Mitglied, Leiter des Private Banking für die Schweiz bei Edmond de Rothschild (Suisse) SA Pierre Jacquot in Annecy-le-Vieux (Frankreich), Mitglied, Direktor bei Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA René Zagolin in Nyon, Mitglied, Vizepräsident des Verwaltungsrates von Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA und Verwaltungsratsmitglied von Climber Capital SA, Nyon Laure Carrard in La Conversion, Mitglied, Direktorin bei IMvestir Partners SA
FONDS-LEITUNG	Solutions & Funds SA Promenade de Castellane 4 CH – 1110 Morges
VERWALTER (in Delegation der Fondsleitung)	Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA rue du Rhône 30 CH - 1204 Genf
REVISIONSSTELLE	PricewaterhouseCoopers AG, Zweigniederlassung Genf Avenue Giuseppe-Motta 50 CH – 1202 Genf
DEPOTBANK	Waadtländer Kantonalbank Place St-François 14, CH - 1003 Lausanne
EXPERTEN	Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, Zürich, mit Beauftragten Roxane Montagner und Fabian Fischer

Wüest Partner SA, Zürich, Niederlassung in Genf, mit Beauftragten Vincent Clapasson und Michael Robel.

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

Jones Lang LaSalle AG, Zürich, mit Beauftragten Olivia Siger und Daniel Schneider

CBRE (Geneva) SA, Genf, mit Beauftragten Yves Cachemaille und Sönke Thiedemann

Wüest Partner SA, Zürich, Niederlassung in Genf, mit Beauftragten Vincent Clapasson und Michael Robel.

1.1 Gründung der Immobilien-SICAV und des Teilvermögens in der Schweiz

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV mit Sitz in Genf, gegründet am 9. Dezember 2010; und eingetragen unter der Nummer CH-660-2683010-7 im Handelsregister des Kantons Genf ist in verschiedene Teilvermögen unterteilt:

- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Unternehmerteilvermögen.

1.2 Geltende Steuervorschriften die Immobilien-SICAV betreffend

Die Immobilien-SICAV unterliegt dem schweizerischen Recht. Infolgedessen unterliegt die Immobilien-SICAV weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilien-SICAV, die direkt Immobilien halten. Gemäss Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer sind Erträge aus direkt gehaltenen Immobilien von den Teilvermögen selbst zu versteuern und der Aktionär ist von dieser Besteuerung befreit. Auch Kapitalgewinne aus dem direkten Besitz von Immobilien sind nur von den Teilvermögen zu versteuern.

Die vollständige Rückzahlung der Eidgenössischen Verrechnungssteuer auf die inländischen Erträge der Teilvermögen kann von der Immobilien-SICAV beantragt werden.

Im Ausland erzielte Einkünfte und Kapitalerträge können ggf. den im Anlageland gültigen Steuerermässigungen unterliegen. Soweit möglich wird für solche Steuern von der Immobilien-SICAV mit Berufung auf Doppelbesteuerungs- oder entsprechende Abkommen für in der Schweiz ansässige Aktionäre die Rückzahlung beantragt.

Die Ertragsausschüttungen der Teilvermögen (an in der Schweiz und im Ausland ansässige Aktionäre) unterliegen der Eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) in Höhe von 35 %. Die Kapitalerträge und -gewinne aus dem direkten Besitz von Immobilien sowie die Kapitalgewinne aus Beteiligungen und sonstigen per Kupon ausgeschütteten Vermögenswerten unterliegen nicht der Verrechnungssteuer.

Die in der Schweiz ansässigen Aktionäre können die Rückzahlung der einbehaltenen Verrechnungssteuer per Angabe des entsprechenden Ertrages auf ihrer Steuererklärung oder per Einreichung eines getrennten Rückzahlungsantrages beantragen.

Die im Ausland ansässigen Aktionäre können die einbehaltene Verrechnungssteuer gemäss dem gegebenenfalls zwischen der Schweiz und ihrem jeweiligen Wohnsitzland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Sollte es kein solches Doppelbesteuerungsabkommen geben, kann die einbehaltene Verrechnungssteuer nicht erstattet werden.

Die Erklärungen hinsichtlich der Besteuerung basieren auf der derzeit geltenden Rechtslage und Rechtspraxis. Änderungen der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Bestimmungen und der Praxis der Steuerbehörde bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Folgen für die Aktionäre beim Halten, Kaufen und Verkaufen von Aktien unterliegen den Steuervorschriften im Wohnsitzland des Aktionärs. Die steuerlichen Auswirkungen für die Aktionäre können somit je nach Land unterschiedlich sein. Die an einer Anlage interessierten Personen sind daher gehalten, sich bei ihrem Steuerberater oder ihrem Treuhänder über die sie betreffenden steuerlichen Auswirkungen informieren. Die Immobilien-SICAV kann auf keinen Fall für die einzelnen steuerlichen Auswirkungen für die Aktionäre im Zusammenhang mit dem Kauf, dem Verkauf oder dem Halten von Aktien der Teilvermögen der Immobilien-SICAV haftbar gemacht werden.

Die Immobilien-SICAV hat folgenden Steuerstatus:

Automatischer internationaler Informationsaustausch im steuerlichen Bereich (automatischer Informationsaustausch)

Das Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss wurde in Bezug auf die Informationen zu Finanzkonten zum Zwecke des automatischen Informationsaustauschs im Sinne des gemeinsamen Meldestandards (CRS) der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung als active nichtfinanzieller Rechtsträger (OECD) qualifiziert.

Das Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income wurde in Bezug auf die Informationen zu Finanzkonten zum Zwecke des automatischen Informationsaustauschs im Sinne des gemeinsamen Meldestandards (CRS) der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung als passive nichtfinanzieller Rechtsträger (OECD) qualifiziert.

FATCA:

Das Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss ist als «Active Non-Financial Foreign Entity» im Sinne der Abschnitte 1471 – 1474 des amerikanischen Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich der diesbezüglichen Rechtstexte, nachfolgend «„FATCA») eingestuft.

Das Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income ist als «Passive Non-Financial Foreign Entity« im Sinne der Abschnitte 1471 – 1474 des amerikanischen Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich der diesbezüglichen Rechtstexte, nachfolgend «FATCA») eingestuft.

1.3 Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr läuft vom 1. April bis zum 31. März.

Das erste Rechnungsjahr des Teilvermögens Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income erstreckt sich von der Auflegung des Teilvermögens zum 31. März 2025.

1.4 Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers AG, Zweigniederlassung Genf, avenue Giuseppe-Motta 50, 1202 Genf. Sie führt die aufsichtsrechtliche Prüfung gemäss Gesellschaftsrecht der Immobilien-SICAV durch.

1.5 Aktien und Liquidation der Immobilien-SICAV

Die Aktien werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Im Hinblick auf die Kotierung der Aktien hat der Verwaltungsrat jedoch beschlossen, die Aktien nach Massgabe der für jedes Teilvermögen ausgegebenen Aktien in ein nachhaltiges globales Inhaber- oder Namenszertifikat aufzunehmen, dessen Miteigentum den Aktionären nach Massgabe ihres Aktienportfolios in den jeweiligen Teilvermögen zusteht. Die Aktionäre sind nicht berechtigt, den Ausdruck oder die Aushändigung einer individuellen Urkunde zu verlangen. Die in ein globales Zertifikat aufgenommenen Beteiligungen dürfen nur von Banken oder sonstigen Verwahrern gehalten werden.

Gemäss Art. 5 ihrer Satzung darf die Immobilien-SICAV Anteilsklassen erstellen, vom Markt nehmen und vereinigen.

Derzeit berücksichtigt die Immobilien-SICAV für das Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss zwei Aktienklassen mit folgenden Bezeichnungen: «A-CHF» (ausschüttende Klasse) und «B-CHF» (thesaurierende Klasse) und für das Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income eine Aktienklasse mit folgender Bezeichnung: «A-CHF» (ausschüttende Klasse), die dem gesamten qualifizierten Anlegerpublikum offensteht. Für das Angebot von Aktienklassen durch die Teilvermögen wird auf den Kennungsbogen verwiesen.

Die Aktienklassen bilden kein segmentiertes Vermögen. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Aktienklasse für Verbindlichkeiten einer anderen Aktienklasse haftet, auch wenn die Kosten grundsätzlich nur auf die Aktienklasse angerechnet werden, die eine bestimmte Leistung erhalten hat.

Weitere Informationen, insbesondere über die Struktur der Immobilien-SICAV, ihre Teilvermögen, ihre Aktien und Aktienklassen sowie über die Aufgaben der Organe, finden sich in der Satzung und dem Anlagereglement.

Die Immobilien-SICAV oder die Teilvermögen können liquidiert oder durch einen Beschluss der Unternehmeraktionäre, die mindestens zwei Drittel der ausgegebenen Unternehmeraktien vertreten, aufgelöst werden.

1.6 Kotierung und Handel

Unter Beachtung des anwendbaren Reglements (insb. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen und der Börsenordnung) gewährleistet die Immobilien-SICAV mittels einer Bank oder eines Immobilienhändlers den regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel mit ihren Aktien.

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss

Die Immobilien-SICAV hat diese Aufgabe für das Teilvermögen der BCV übertragen, ohne ihr jedoch eine Exklusivität zu gewähren. Die Immobilien-SICAV kann frei andere Vereinbarungen mit anderen Banken oder Immobilienhändlern eingehen. Die für diese Tätigkeit gültigen Bedingungen sind in einer spezifischen Vereinbarung zwischen der Immobilien-SICAV und der BCV geregelt und unterliegen den anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen.

Die Immobilien-SICAV veröffentlicht im Publikationsorgan den Verkehrswert des Teilvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Aktien des Teilvermögens. Diese Veröffentlichung erfolgt gleichzeitig mit der Information an die Bank oder den Immobilienhändler, die bzw. der für den regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel mit den Aktien verantwortlich ist.

Das Clearing für an der SIX Swiss Exchange gehandelte Aktien der Immobilien-SICAV erfolgt über die SIX SIS SA («**SIX SIS**»).

Kontaktperson für den regelmässigen börslichen und ausserbörslichen Handel: BCV-Handelsraum
Tel: 021 212 40 54

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

Die Immobilien-SICAV hat diese Aufgabe für das Teilvermögen der BCV übertragen, ohne ihr jedoch eine Exklusivität zu gewähren. Die Immobilien-SICAV kann frei andere Vereinbarungen mit anderen Banken oder Wertpapierhäusern eingehen. Die für diese Tätigkeit gültigen Bedingungen sind in einer spezifischen Vereinbarung zwischen der Immobilien-SICAV und der BCV geregelt und unterliegen den anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen.

Kontaktperson für den regelmässigen börslichen und ausserbörslichen Handel: BCV-Handelsraum
Tel: 021 212 40 54

1.7 Bedingungen für Ausgabe und Rückkauf von Aktien und den Handel

Die Ausgabe von Aktien ist jederzeit möglich. Sie kann nur tranchenweise erfolgen. Die Immobilien-SICAV legt fest, wie viele neue Aktien ausgegeben werden sollen, welche Kaufbedingungen für die vorhandenen Aktionäre gelten sollen, nach welchem Verfahren die Vorzugsaktien gezeichnet werden können und welche sonstigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt genannt werden.

Die Aktionäre können jeweils zum Ende eines Rechnungsjahres mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten den Rückkauf ihrer Aktien und deren Barrückzahlung beantragen. Die Immobilien-SICAV kann unter bestimmten Bedingungen vorzeitig Aktien zurückzahlen, für die während eines Jahres ein Rücknahmeantrag gestellt wurde (siehe Anlagereglement, § 17 Ziff. 2). Wünscht der Aktionär die vorzeitige Rückzahlung seiner Aktien, muss er dies schriftlich im Rahmen des Rückkaufantrags beantragen. Die ordentliche oder vorzeitige Rückzahlung der Aktien erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

Für die Ausgabe berechnet sich der Ausgabekurs wie folgt: im Hinblick auf die Ausgabe berechneter Nettoinventarwert plus den jeweiligen Teilvermögen durch die Anlage des eingezahlten Betrags durchschnittlich verursachte Nebenkosten (Handänderungssteuer, Notargebühren, marktübliche Courtage, Provisionen, Kommissionen, Gebühren etc.) plus Ausgabeaufschlag. Die Höhe der Nebenkosten ist unter Ziffer 1.11 des Verkaufsprospekts angegeben.

Für den Rückkauf berechnet sich der Rückkaufkurs wie folgt: im Hinblick auf den Rückkauf berechneter Nettoinventarwert minus durchschnittliche Nebenkosten, die den jeweiligen Teilvermögen durch den Verkauf des den zurückgekauften Aktien entsprechenden Anlagenanteils entstehen, minus Rückkaufgebühr. Die Höhe der Nebenkosten und der Rückkaufgebühr ist unter Ziffer 1.11 des Verkaufsprospekts angegeben.

Ausgabe- und Rückkaufkurs werden auf CHF 0,01 gerundet. Die Zahlung erfolgt jeweils zwei Arbeitstage nach dem Bewertungstag (Valuta 2 Tage).

Die Immobilien-SICAV kann die Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Aktien jederzeit einstellen sowie zurückweisen.

Die Depotbank meldet der Immobilien-SICAV systematisch Zeichnungs- und Rückkauf-, Kauf- und Verkaufsaufträge, indem sie den Anlegern einen Ansprechpartner zur Verfügung stellt und ein Verzeichnis der ihr übermittelten Aufträge führt. Die Depotbank wird in Zusammenarbeit mit der Immobilien-SICAV, dem eventuell beauftragten Market Maker und den Vermittlern des Marktes alles daran setzen («best effort»), eine technische Regelung gemäss den geltenden Normen sowie die ordnungsgemässe Ausführung der verschiedenen eingegangenen Aufträge zu gewährleisten.

Der Verwaltungsrat der Immobilien-SICAV übernimmt die Haftung für die in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen Informationen und bestätigt, dass sie den Tatsachen entsprechen und dass keine wesentlichen Tatsachen ausgelassen wurden.

Ansprechpartner für die Depotbank: Immo Desk
Tel.: 021 212 40 96

Die Immobilien-SICAV ist berechtigt, von einem Aktionär, der die für den Besitz einer Aktienklasse erforderlichen Voraussetzungen nicht mehr erfüllt, zu verlangen, entweder seine Aktien innerhalb von 30 Kalendertagen im Sinne von Ziff. 1.7 des Verkaufsprospekts zurückzugeben oder sie an eine Person zu übertragen, die die genannten Voraussetzungen erfüllt, oder sie gegen Aktien einer anderen Aktienklasse zu tauschen, für die er die erforderlichen Kriterien erfüllt. Falls der Aktionär diesem Antrag nicht Folge leistet, kann die Immobilien-SICAV entweder einen erzwungenen Umtausch in Aktien einer anderen Aktienklasse dieses Teilvermögens oder, falls dies nicht möglich ist, einen Zwangsrückkauf der betreffenden Aktien vornehmen.

1.8 Ergebnisverwendung

Ausschüttung oder Thesaurierung. Siehe Kennungsbogen/-bögen der Teilvermögen.

Für die ausschüttenden Teilvermögen und Aktienklassen, Ausschüttung der Erträge innerhalb von 4 Monaten nach dem Abschluss des Rechnungsjahres.

1.9 Anlageziel und Anlagepolitik der Teilvermögen

1.9.1 Anlageziel

Für jedes Teilvermögen besteht das Anlageziel hauptsächlich im langfristigen Erhalt des investierten Kapitals und der Ausschüttung der angemessenen Erträge. Der Verwaltungsrat der Immobilien-SICAV und der Anlageverwalter werden dafür Sorge tragen, dass die für jedes Teilvermögen auf der Grundlage des Kennungsbogens des Anlagereglements festgelegte spezifische Anlagestrategie so weit wie möglich verfolgt wird. Der Verwalter strebt eine nachhaltige Verwaltung des Immobilienbestands der Teilvermögen an.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der Strategien bestimmten regulatorischen und rechtlichen Auflagen und Verfahren unterliegen kann, wie das Bewilligungsverfahren in der Schweiz für jeden Erwerb von Wohngebäuden. Die Immobilien-SICAV, ihr Verwaltungsrat, die Fondsleitung und der Anlageverwalter können keinerlei Zusicherung geben, dass die zuständigen Kantonsbehörden und/oder Bundesbehörden bestätigt haben, dass die Wohnimmobilien, deren Erwerb von der Immobilien-SICAV in Betracht gezogen würde, keiner Besteuerung unterliegen.

1.9.2 Anlagepolitik

Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss
Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

Die Teilvermögen investieren hauptsächlich in der Schweiz in Immobilien und andere gemäss Anlagereglement zulässige Anlagen.

Das Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss investiert hauptsächlich in der Schweiz in Immobilien und andere gemäss Anlagereglement zugelassene Wertpapiere Das Teilvermögen investiert sowohl in neue Bauprojekte oder Immobilien, die den aktuellsten Nachhaltigkeitsstandards entsprechen, als auch in bestehende Immobilien, die Verbesserungsmassnahmen erfordern.

Das Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income investiert in Gewerbeimmobilien in der Schweiz, die eine anfängliche Mietrendite generieren, und zielt insbesondere darauf ab, ein nachhaltiges Portfolio zu bilden, indem die Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte «ESG») in die Verwaltung des Immobilienportfolios, seiner Vermögenswerte und der Stakeholder integriert werden (Prinzip der Integration) und ein Ausschlussansatz zur Anwendung kommt, der insbesondere die Festlegung von Kriterien für die Zulassung von Mietern umfasst.

Die Anlagepolitik der Teilvermögen ist in den Kennungsbögen des Anlagereglements aufgeführt.

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeitsziele und -politik, nachhaltige Ansätze und Strategie

Der Verwaltungsrat hat eine Nachhaltigkeitspolitik für die Teilvermögen eingeführt, die Ziele festlegt, die die verschiedenen Umwelt-, Gesellschafts- und Governance-Herausforderungen abdecken und mit einer langfristigen Vision, aber unter Festlegung von kurz- und mittelfristig zu erreichenden Meilensteinen umgesetzt werden. Die Nachhaltigkeitspolitik ist auf der Nachhaltigkeitsseite der Website der Teilvermögen der Immobilien-SICAV unter https://www.edr-realestatesicav.ch/publications/librque/durabilite/politique-de-durabilite-d-erres-en.pdf einsehbar. Diese Nachhaltigkeitspolitik ist auf Anfrage auch beim Vermögensverwalter erhältlich.

Die vom Verwaltungsrat der Immobilien-SICAV festgelegten Hauptziele der Teilvermögen lauten wie folgt:

- Durchschnittliche CO2-Emission des Portfolios von < 15 kg/CO2/m2 bis 2030*
- CO2-Nettoemissionen von 0 kg/CO2/m2 bis 2050*
- > 60 % erneuerbare Energiequellen bis 2040
- Kennzeichnungen/Zertifizierungen von > 50 % der Immobilien bis 2040
- Solaranlagen auf allen Dächern gewerblicher Gebäude, wenn technisch machbar
- Bis 2025 eine 100%ige Abdeckung für die Erfassung von Energie-, Wasser- und Stromdaten in den Fällen erreichen, in denen der Eigentümer die Kontrolle hat. Für die im Rechnungsjahr gekauften Vermögenswerte wird eine Frist für die Erfassung akzeptiert

*Scope 1 und 2

Die nachhaltige Anlagepolitik wird mit einem nachhaltigen Ansatz für die ESG-Integration und einem nachhaltigen Ansatz für Ausschlüsse umgesetzt.

Der nachhaltige Ansatz für die ESG-Integration, den der Vermögensverwalter verfolgt, besteht darin, Nachhaltigkeitsfragen während des gesamten Entscheidungs- (Finanzanalyse, Anlageentscheidung) und Verwaltungsprozesses (Erwerb bestehender Immobilien, operative Verwaltung, Renovierung und Abriss, Planung und Entwicklung von Bauprojekten) auf der Grundlage systematischer Prozesse und geeigneter Forschungsquellen systematisch einzubeziehen.

Um ESG-Faktoren in seinen Anlageprozess zu integrieren, setzt der Verwalter den nachhaltigen Integrationsansatz mit 3 Achsen um, und zwar die Nachhaltigkeit des bestehenden Anlagebestands zu verbessern, den Nutzer in den Mittelpunkt seines Ansatzes zu stellen und mit Entschlossenheit und Engagement zu handeln.

Im Rahmen der Verbesserung des Anlagenbestands achtet der Verwalter darauf, die Energieeffizienz der Gebäude zu verbessern, die Nutzung natürlicher und erneuerbarer Ressourcen zu optimieren und die biologische Vielfalt in den Mittelpunkt zu stellen. Konkret führt dies zu Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs, zur Dekarbonisierung der wichtigsten Energiequellen, zur Optimierung des Wasserverbrauchs, zur Verringerung des Abfallaufkommens und zur Einführung wettbewerbsfähiger Standards für Neubauten wie die marktüblichen Nachhaltigkeitslabels, Zertifikate und Energiediagnosen, die von Drittanbietern (Minergie, SNBS, LEED, BREEAM, DGNB usw.) ausgestellt werden. Die Beschaffung und die Materialien, die bei Renovierungen und/oder Bauten verwendet werden, unterliegen ebenfalls hohen ökologischen Anforderungen.

Im Rahmen der zweiten Achse, nämlich den Nutzer in den Mittelpunkt seines Ansatzes zu stellen, zielt der Verwalter darauf ab, die Attraktivität des Vermögenswert sowohl bei den Mietern als auch bei den Käufern zu verbessern. Konkret führt dies zu Massnahmen, die die Qualität des Vermögenswerts, den Komfort der Mieter, die Luftqualität und die Helligkeit, die städtische Mischung, die soziale Solidarität, die sanfte Mobilität und die Dienstleistungen für die Mieter verbessern.

Mit der dritten Achse, d. h. mit Entschlossenheit und Engagement zu handeln, bestätigen der Verwalter und alle Stakeholder ihre Absicht, alle zweckdienlichen Massnahmen unter Wahrung der Anlegerinteressen umzusetzen, um die in der Nachhaltigkeitspolitik festgelegten Ziele zu erreichen, insbesondere durch die Erfassung quantitativer und qualitativer Nachhaltigkeitsdaten, die Festlegung mittel- und langfristiger Ziele, die Minimierung der Nachhaltigkeitsrisiken und die Einführung eines angemessenen Risikomanagements, die Messung der Nachhaltigkeitsleistung und die Bereitstellung eines transparenten Reportings für die Anleger.

Der nachhaltige Ansatz für Ausschlüsse besteht in der Festlegung von systematischen Kriterien für die Zulassung von Mietern (z. B. Überprüfung von gewerblichen Mietern vor Vertragsabschluss und bei der Verlängerung von Mietverträgen hinsichtlich ihrer Zugehörigkeit zu nicht konformen Sektoren). Für die Ausschlusskriterien gilt eine Null-Toleranz-Politik.

Die massgebenden Kriterien werden ständig an neue Gegebenheiten und Kenntnisse angepasst. Die Liste dieser Kriterien ist auf der Nachhaltigkeitsseite der Teilvermögen auf der Website der Immobilien-SICAV abrufbar, und zwar https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/durabilite für das Teilvermögen Swiss und

https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-commercial-income/durabilite für das Teilvermögen Commercial Income.

Der Verwalter führt beim Erwerb eine Analyse der Nachhaltigkeitsaspekte der Immobilie durch, insbesondere über eine ESG-Checkliste, mit der die Verbesserungspotenziale und deren Umsetzung im Hinblick auf die Investitionsplanung während der Laufzeit des Immobilienvermögens ermittelt werden können. Die ESG-Checkliste berücksichtigt Kriterien wie die Art, die Anlagen und Ausrüstungen der Gebäude, ihre Energieeffizienz, die physischen Umweltrisiken, das Mietniveau und die Mietbedingungen. Darüber hinaus kategorisiert und legt der Verwalter jährlich eine Prioritätsstufe für die Gebäude fest, um die Energiestrategie für jedes Gebäude zu bestimmen. Im Anschluss an diese Analyse erstellt der Verwalter jährlich das Budget für die Zehnjahrespläne mit energetischen Renovierungsmassnahmen für das kommende Jahr.

Datenerfassung

Jährlich werden folgende Ist-Daten sowie Verbesserungsempfehlungen dem Verwalter pro Immobilie und in aggregierter Form für das gesamte Portfolio von SignaTerre in Genf (www.signa-terre.ch) zur Verfügung gestellt:

- CO2-Emissionen (kg CO2/m2)
- Wärmeverbrauch (Heizung + Brauchwarmwasser) (kWh/m2)
- Stromverbrauch (kWh/m2)
- Wasserverbrauch (m3/m2)

Die Datenanbieter finden sich auf der Nachhaltigkeitsseite der Teilvermögen auf der Website der Immobilien-SICAV, und zwar https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/durabilite für das Teilvermögen Swiss und https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-commercial-income/durabilite für das Teilvermögen Commercial Income.

Der Verwalter führt an den erhobenen Daten sowohl auf Ebene der vorläufigen Ergebnisse als auch auf der Ebene der Endergebnisse Plausibilitätskontrollen durch. Der Verwalter überprüft ferner eine Stichprobe der Quelldaten, d. h. die Rechnungen/Daten, die von dem Datenanbieter zur Berechnung der verschiedenen Umweltindikatoren verwendet wurden.

Bewertung der ESG-Performance des Portfolios und der Immobilien

Zur Bewertung der ESG-Performance des Portfolios und der Immobilien stützt sich der Verwalter auf das ESG-Benchmarking sowie auf die Berechnung und Festlegung von Performance-Schlüsselindikatoren.

Das ESG-Benchmarking entspricht einer jährlichen Bewertung der ESG-Performance der Immobilien des Teilvermögens, die eine vergleichende Analyse mit anderen Marktteilnehmern ermöglicht. Diese Benchmarks werden von unabhängigen und am Markt anerkannten Stellen verwaltet. Der Verwalter verwendet die Benchmark Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

Der Verwalter berechnet und veröffentlicht im Jahresbericht der Immobilien-SICAV die Umweltindizes für Immobilienfonds gemäss den Empfehlungen der Rundschreiben Nr. 04/2022 vom 31. Mai 2022, die Umweltindizes für Immobilienfonds Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 und die guten Praktiken in Bezug auf die Umweltindizes für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS). Sie dienen hauptsächlich dazu, die Fortschritte bei der Erreichung der gesetzten Ziele zu überwachen und Anlegern vergleichbare Informationen zur Verfügung zu stellen. Der Nachhaltigkeitsbericht ist im Jahresbericht enthalten und auch im Abschnitt «Nützliche Dokumente» der Nachhaltigkeitsseite der Teilvermögen auf der Website der Immobilien-SICAV abrufbar, und zwar https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-commercial-income/durabilite für das Teilvermögen Swiss und https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-commercial-income/durabilite für das Teilvermögen Commercial Income.

Diese Indikatoren werden von der Prüfgesellschaft auf der Grundlage eines Verfahrens mit begrenzter Sicherheit geprüft.

Die Überwachung der Kennzahlen, der Verläufe der verschiedenen quantifizierbaren Daten und der Strategie wird einmal jährlich im Jahresbericht der SICAV veröffentlicht. Die Dokumente sind auf der Nachhaltigkeitsseite der Teilvermögen auf der Website der Immobilien-SICAV abrufbar, und zwar

https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/durabilite für das Teilvermögen Swiss und https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-commercial-income/durabilite für das Teilvermögen Commercial Income.

1.9.3 Verwendung von Derivaten

Die Immobilien-SICAV bzw. ihre Teilvermögen sind befugt, Derivatgeschäfte ausschliesslich zur Absicherung von Zins- und Währungsrisiken durchzuführen.

1.10 Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert (NIW) der Teilvermögen wird zum Verkehrswert beim Abschluss des Rechnungsjahres sowie für jede Ausgabe von Aktien bestimmt.

Der Nettoinventarwert einer Aktienklasse ergibt sich aus dem Anteil des Verkehrswerts der Teilvermögen, der der betreffenden Aktienklasse zuzurechnen ist und von dem etwaige Verbindlichkeiten des jeweiligen Teilvermögens abgezogen werden, sowie Steuern (Grundsteuer und gegebenenfalls Handänderungssteuer), die im Falle der Liquidation des jeweiligen Teilvermögens wahrscheinlich erhoben werden, geteilt durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Aktien der betreffenden Aktienklasse. Das Ergebnis wird auf CHF 0,01 gerundet.

1.11 Vergütungen und Nebenkosten

1.11.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten de Teilvermögen (Auszug aus § 19 des Anlagereglements)

Verwaltungsgebühr der Immobilien-SICAV	Max. 0,77 % p. a. auf NIW des Teilvermögens

Die Verwaltungsgebühr wird für die die Verwaltung und den Vertrieb der Teilvermögen verwendet.

Gebühr der Verwaltungsgesellschaft	Maximal 0,18 % auf den NIW
Gebühr der Depotbank	Maximal 0,05 % auf den NIW

Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Aktionäre belastet die Depotbank den Teilvermögen eine Kommission von maximal 0,50 % des Bruttobetrages der Ausschüttung.

Zusätzlich können den Teilvermögen die übrigen in § 19 des Anlagereglements aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

Die effektiv angewandten Gebührensätze sind im Jahres- und Halbjahresbericht angegeben.

1.11.2 Total Expense Ratio

Total Expense Ratio

Die dem Vermögen des Teilvermögens Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss auf fortlaufender Basis berechnete Kostenquote betrug in

Jahre (Rechnungsabschluss per 31. März)	2021–2022	2022–2023	2023-2024
TER_{REF} GAV:	0,61%	0,61%	0.61%
TER_{REF}MV:	0,68%	0,82%	0.81%

TER_{REF} GAV: $TER_{\text{Real Estate Funds}}$ Gross Asset Value
TER_{REF} MV: $TER_{\text{Real Estate Funds}}$ Market Value

Die Daten für das Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income liegen noch nicht vor.

1.11.3 Zahlung von Retrozessionen und Gewährung von Rabatten

Die Immobilien-SICAV, der Anlageverwalter sowie deren Beauftragte können Rückvergütungen zur Entschädigung des Vertriebs der Aktien der Immobilien-SICAV in der Schweiz oder von der Schweiz aus bezahlen. Retrozessionen können auf die Verwaltungsgebühr der Fondsleitung gezahlt werden.

Mit dieser Entschädigung können insbesondere folgende Dienstleistungen abgegolten werden:

- Ausschüttung und/oder Anlage von Aktien der Immobilien-SICAV;
- Anlegersuche im Rahmen der Ausgabe neuer Aktien;
- Käufersuche im Rahmen des Prozesses des Kaufs und Verkaufs von Aktien der Immobilien-SICAV;
- Verwaltung der Anlegerbeziehungen;
- Reaktion auf spezifische Anlegeranfragen;
- Aushändigung der Rechtsdokumente der Immobilien-SICAV an die interessierten Anleger;
- Bearbeitung von Anlegeranfragen zur Immobilien-SICAV oder Vertriebsstelle;
- Verteilung von Marketing- und Rechtsdokumenten;
- Organisation von Konferenzen und Präsentationen oder sonstigen Veranstaltungen in Zusammenhang mit der Immobilien-SICAV;
- Übermittlung oder Bereitstellung des Zugangs zu den gesetzlich vorgeschrieben sowie zu den sonstigen Veröffentlichungen;
- Ermittlung und Erfüllung der geltenden Sorgfaltspflichten in den Bereichen Bekämpfung der Geldwäsche, Klärung der Bedürfnisse der Anleger und anwendbare Beschränkungen für den Vertrieb von kollektiven Kapitalanlagen;
- Ausbildung von Kundenberatern im Bereich der kollektiven Kapitalanlagen;
- Benennung und Überwachung von Untervertriebsstellen.

Rückvergütungen gelten nicht als Rabatte, auch wenn sie letztlich ganz oder teilweise den Anlegern zufliessen.

Die Empfänger der Rückvergütungen gewährleisten eine transparente Offenlegung und teilen den Anlegern unaufgefordert und kostenlos die Höhe der Vergütungen mit, die sie für den Vertrieb erhalten können. Sie teilen den Anlegern auf Anfrage die tatsächlich für den Vertrieb der kollektiven Kapitalanlagen erhaltenen Beträge mit.

Die Immobilien-SICAV, der Anlageverwalter sowie deren Beauftragte können den Anlegern auf Anfrage im Rahmen des Vertriebs in der Schweiz oder von der Schweiz aus direkt Rabatte zahlen. Die Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren.

Rabatte sind zulässig, sofern sie:

- aus den an die Fondsleitung, den Investmentmanager oder die Vertriebsstelle gezahlten Gebühren und Kosten bezahlt werden, also das Fondsvermögen nicht zusätzlich belasten;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
- sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen und Rabatte verlangen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen und im gleichen Umfang gewährt werden.

Die objektiven Kriterien für die Gewährung von Rabatten durch die Immobilien-SICAV, den Anlageverwalter und deren Beauftragte können Folgende sein:

- das vom Anleger gezeichnete Volumen bzw. das von ihm an der kollektiven Immobilien-SICAV oder gegebenenfalls an der Produktauswahl der Edmond de Rothschild Gruppe gehaltene Gesamtvolumen;
- die Höhe der vom Anleger generierten Gebühren;

- das finanzielle Verhalten des Anlegers (z. B. Beteiligung an der Ausgabe neuer Aktien, geplante Anlagedauer oder vorherige Anlagedauer);
- die Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Auflegungsphase [Schweiz: Lancierungsphase] einer kollektiven Kapitalanlage;
- die etwaigen bestehenden oder geplanten Geschäftsbeziehungen zu anderen Unternehmen der Edmond de Rothschild Gruppe.

Auf Anfrage des Anlegers legen die Immobilien-SICAV bzw. deren Beauftragte die Höhe der entsprechenden Rabatte kostenlos offen.

1.11.4 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Aktionärs (Auszug aus § 18 des Anlagereglements)

Ausgabeaufschlag zugunsten der Vertriebsstellen in der Schweiz und im Ausland	maximal 3,00 % des NIW
Rücknahmeabschlag zugunsten der Teilvermögen, der Depotbank und/oder der Vertriebsstellen in der Schweiz oder im Ausland	maximal 2,00 % des NIW

Nebenkosten zulasten des Vermögens des Teilvermögens, die den Teilvermögen durch Anlage des bezahlten Betrags oder Verkauf von Anlagen entstehen (§ 17, Ziff. 4 des Anlagereglements)

Die Nebenkosten sind bei der Ausgabe von Anteilen tranchenweise im jeweiligen Ausgabe- und Kotierungsprospekt angegeben. Beim Rückkauf von Anteilen werden die Nebenkosten in der entsprechenden Abrechnung angegeben.

1.11.5 Vereinbarungen über Retrozessionen von Provisionen («commission sharing agreements») und Provisionen in Naturalien («soft commissions»)

Die Immobilien-SICAV hat keine Vereinbarung zur Rückvergütung von Gebühren («Commission Sharing Agreements») geschlossen.

Die Immobilien-SICAV hat keine Vereinbarungen über «Soft Comissions» abgeschlossen.

1.11.6 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

Bei Anlagen in kollektive Kapitalanlagen, die direkt oder indirekt von der Immobilien-SICAV selbst oder von einer Immobilien-SICAV verwaltet werden, mit der sie durch eine gemeinsame Verwaltung, eine Kontrollgemeinschaft oder eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist, wird kein Ausgabeaufschlag oder Rücknahmeabschlag erhoben.

1.12 Einsichtnahme der Berichte

Der Verkaufsprospekt mit Anlagereglement und integrierter Satzung, das Basisinformationsblatt oder jegliches sonstige am Datum dieses Verkaufsprospekts gleichwertige Dokument sowie die Jahres- oder Halbjahresberichte können kostenlos am Sitz der Immobilien-SICAV, der Depotbank, der Fondsleitung und bei allen Vertriebsstellen angefordert werden.

1.13 Rechtsform und Art der Immobilien-SICAV

Die Immobilien-SICAV ist eine kollektive Kapitalanlage, die in Form einer extern verwalteten Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) schweizerischen Rechts vom Typ «Immobilienfonds» (die «Immobilien-SICAV») im Sinne des Bundesgesetzes über kollektive Kapitalanlagen («KAG») vom 23. Juni 2006 gegründet wurde.

1.14 Wesentliche Risiken

Die Teilvermögen unterliegen den folgenden wesentlichen Risiken: Abhängigkeit von der Konjunkturentwicklung, Änderungen des Angebots und der Nachfrage auf dem Schweizer Immobilienmarkt, begrenzte Liquidität auf dem Schweizer Immobilienmarkt insbesondere bei grossen Immobilienprojekten, Abweichung der Kapitalmarktzinsen von den Hypothekenzinsen, subjektive Einschätzung der Gebäude, Risiken in Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden, Umweltrisiken (z. B. kontaminierte Standorte), physische Risiken (Erdbebenrisiko, Naturkatastrophe usw.), Risiken des Klimawandels (zwingende politische Massnahmen, illiquide Vermögenswerte, Bewertungsrisiken, fehlende Taxonomie in der Schweiz usw.), Unsicherheit über die Entwicklung der Wettbewerbssituation auf dem Immobilienmarkt, Gesetzesänderungen und Änderungen bei Vorschriften, mögliche Interessenkonflikte. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass eine Erhöhung der Aktienkurse nicht auf eine ähnliche Entwicklung in der Zukunft hindeutet.

Besondere Risiken für Teilvermögen, die eine Nachhaltigkeitspolitik verfolgen

Für Teilvermögen, die eine Nachhaltigkeitspolitik verfolgen, verwaltet die Immobilien-SICAV die mit der Nachhaltigkeit verbundenen Risiken, insbesondere die Risiken des Klimawandels, das Greenwashing-Risiko sowie die Risiken, die durch die Nachhaltigkeitspolitik entstehen. Die folgenden wesentlichen Risiken wurden identifiziert:

Risiken des Klimawandels:

Die Risiken des Klimawandels werden mittels einer Strategie gesteuert, die darauf abzielt, die Nachhaltigkeit des Gebäudebestands zu verbessern oder in neue Bau- oder Gebäudeprojekte zu investieren, die den neuesten Nachhaltigkeitsstandards entsprechen. Um dies zu erreichen, setzt die Immobilien-SICAV eine Politik um, die Nachhaltigkeitsaspekte sowohl beim Erwerb der Immobilien als auch bei der Verwaltung der bestehenden Immobilien mithilfe von Optimierungs- und Renovierungsmassnahmen und mithilfe von Performanceindikatoren, die zuvor aufgeführt sind, berücksichtigt.

Greenwashing-Risiko:

Das Risiko der Nichteinhaltung der im Anlage- und Verkaufsreglement beschriebenen Nachhaltigkeitspolitik sowie das Risiko einer fehlerhaften Kommunikation über die tatsächlich durchgeführten nachhaltigen Aktionen werden durch Kontrollen der erhobenen Daten aufseiten des Verwalters sowie durch Prüfung der Umweltindizes für Immobilienfonds gemäss den Empfehlungen des AMAS-Rundschreibens Nr. 4/2022 durch die PricewaterhouseCoopers AG, Zweigniederlassung Genf auf der Grundlage einer begrenzten Sicherheit verwaltet.

Risiken aufgrund der Nachhaltigkeitspolitik:

Die Daten, die zur Messung der Ziele oder zur Bewertung der Immobilien benötigt werden, werden hauptsächlich von Drittdienstleistern erhoben. Die mit diesem Prozess verbundenen Risiken sind also im Wesentlichen das Risiko der Abhängigkeit von Drittunternehmen, das Risiko der Einstellung der Zusammenarbeit mit dem Drittunternehmen und das operationelle Risiko in Zusammenhang mit der Datenerhebung. Diese Risiken werden im Rahmen von Verträgen mit den Drittunternehmen gesteuert. Darüber hinaus kann jede Änderung des regulatorischen Rahmens, wie die immer strengeren Umweltgesetze, erhebliche Auswirkungen auf den Betrieb, die Kosten und die Rentabilität der Immobilien-SICAV haben.

Management der physischen Risiken:

Physische Risiken, wie das Erdbebenrisiko, das Hochwasserrisiko, das Vorhandensein von Radon oder schädlichen Stoffen auf dem Grundstück und im Gebäude (z. B. Asbest) werden beim Erwerb gesteuert und erforderlichenfalls durch geeignete Massnahmen wie die Versicherung von durch Erdbeben oder Asbestsanierung verursachten Schäden geregelt.

1.15 Management des Liquiditätsrisikos

Die Immobilien-SICAV gewährleistet ein angemessenes Liquiditätsmanagement. Die Immobilien-SICAV bewertet die Liquidität des Investmentfonds in regelmässigen Abständen anhand verschiedener von ihr

dokumentierter Szenarien. Die Immobilien-SICAV kann auf die Berücksichtigung verschiedener Szenarien verzichten, wenn das Nettovermögen der SICAV nicht mehr als 25 Millionen Schweizer Franken beträgt.

Die Immobilien-SICAV hat insbesondere die Liquiditätsrisiken erfasst, einerseits auf der Ebene der einzelnen Anlagen im Hinblick auf ihre Fähigkeit, realisiert zu werden, und andererseits auf Ebene der SICAV in Verbindung mit der Berücksichtigung von Rückkaufanträgen. Zu diesem Zweck wurden in den verschiedenen Lebensphasen der SICAV Prozesse definiert und umgesetzt, die insbesondere die Erfassung, Überwachung und Berichterstattung über diese Risiken ermöglichen. Diese Massnahmen umfassen u. a. Mechanismen zum Schutz der Passiva (Rückkaufhäufigkeit, Kündigungsfrist usw.), Ansätze mit mehreren Kriterien zur Bewertung der Liquidität und Alarmschwellen.

2. Angaben zur Immobilien-SICAV

2.1 Allgemeine Angaben zur Immobilien-SICAV

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV mit Sitz in Genf ist eine kollektive Kapitalanlage, die in Form einer extern verwalteten Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) schweizerischen Rechts vom Typ «Immobilienfonds» (die «**Immobilien-SICAV**») im Sinne des Bundesgesetzes über kollektive Kapitalanlagen («**KAG**») vom 23. Juni 2006 gegründet wurde. Die Immobilien-SICAV wurde am 9. Dezember 2010 gegründet; sie ist unter der Nummer CH-660-2683010-7 im Handelsregisteramt des Kantons Genf eingetragen. Die Immobilien-SICAV gliedert sich in verschiedene Teilvermögen:

- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Unternehmerteilvermögen

Wie in der Satzung festgelegt, ist der einzige Zweck der Immobilien-SICAV die kollektive Vermögensverwaltung. Die Immobilien-SICAV verfügt über Kapital und eine Anzahl von Aktien, die nicht im Voraus festgelegt werden. Ihr Kapital besteht aus Unternehmeraktien («**Unternehmeraktien**») und Anlegeraktien («**Aktien**»). Jedes Teilvermögen haftet nur für seine Verbindlichkeiten.

2.2 Leitung und Verwaltung

2.2.1 Verwaltungsrat

- Jean-Christophe Pernollet in Plan-les-Ouates, Präsident und Direktor bei Edmond de Rothschild (Suisse) SA;
- François Pradervand in Genève, Mitglied, Leiter des Private Banking für die Schweiz bei Edmond de Rothschild (Suisse) S.A. ;
- François Rayroux in Cologny, Vizepräsident, Partner bei Lenz & Staehelin;
- Pierre Jacquot in Annecy-le-Vieux (Frankreich), Mitglied, Direktor bei Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA;
- René Zagolin in Nyon, Mitglied, Vizepräsident des Verwaltungsrates von Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA und Verwaltungsratsmitglied von Climber Capital SA, Nyon ;
- Laure Carrard in La Conversion, Mitglied, Direktorin bei IMvestir Partners SA.

Beteiligungsberichte zu den Unternehmeraktien:

Edmond de Rothschild (Suisse) S.A. übt die Funktion des Unternehmeraktionärs aus.

2.2.2 Hauptdelegation bei der Fondsleitung

Mit der Verwaltung der in der Rechtsform einer SICAV mit externer Verwaltung gegründeten Immobilien-SICAV ist Solutions & Funds SA, Morges als Fondsleitungsgesellschaft beauftragt („Fondsleitung“).

Die Fondsleitung verwaltete in der Schweiz zum 31. Mai 2024 insgesamt 25 (fünfundzwanzig) kollektive Kapitalanlagen (inklusiv Teilvermögen), von denen 15 (fünfzehn) vertragliche Anlagefonds und 10 (zehn) SICAV sind, mit einer Gesamtsumme des verwalteten Vermögens von CHF 5’883 Millionen.

Unter Vorbehalt der Aufgaben des Verwaltungsrats, die nicht übertragen werden können, und jener, die in die Zuständigkeit der Hauptversammlung der Immobilien-SICAV fallen, hat die Immobilien-SICAV ihre Verwaltung (einschliesslich des Vertriebs) vollständig an die Fondsleitung übertragen, die somit die allgemeinen Verwaltungsaufgaben übernimmt, die im Rahmen der Verwaltung der Immobilien-SICAV erforderlich und per Gesetz und Verordnung vorgeschrieben sind, nämlich Risikomanagement, internes Kontrollsystem (IKS) und Compliance (Art. 64 Abs. 3, KKV).

Die genaue Ausführung des Mandats regelt ein zwischen der Immobilien-SICAV und der Fondsleitung abgeschlossener Vertrag. Die Fondsleitung ist insbesondere dazu ermächtigt, ihrerseits manche ihrer Aufgaben an Dritte zu übertragen. Die Fondsleitung haftet der SICAV gegenüber für alle Handlungen und Auslassungen dieser beauftragten Dritten wie für die eigenen Handlungen und Auslassungen der Fondsleitung.

Darüber hinaus hat die Immobilien-SICAV im Rahmen dieser Delegation die folgenden Aufgaben an die Fondsleitung übertragen:

- Berechnung des Nettoinventarwerts
- Festlegung des Ausgabe- und Rückkaufkurses
- Buchhaltung
- Betrieb des IT-Systems
- Sonstige Aufgaben aus den Bereichen Verwaltung und Logistik (Steuererklärungen für die Immobilien-SICAV und ihre Teilvermögens, Rückzahlung von Quellensteuer etc.)
- Rechts- und Steuerberatung in dem von der Immobilien-SICAV geforderten Umfang.

Die Entscheidungen über die Anlagen der Immobilien-SICAV werden an die Fondsleitung delegiert (siehe obige Ziffer 2.4).

Die Fondsleitung verwaltet Anlagefonds seit ihrer Gründung in 2008 und der von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) Bewilligung als Fondsleitung im Sinne der Artikel 32 ff. des Bundesgesetzes über die Finanzinstitute vom 15. Juni 2018 auszuüben («**FINIG**»).

Der Verwaltungsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

- Michel Dominicé, Präsident
  Senior Partner von Dominicé & Co. – Asset Management
- Michel Abt, Vizepräsident
  Partner-Anwalt von Etude FBT Avocats SA
- Nathalie Feingold, unabhängige Verwaltungsrätin,
  Mitglied von Strategieausschüssen von Technologieunternehmen

Die Geschäftsleitung von Solutions & Funds SA setzt sich wie folgt zusammen:

- Andreea Stefanescu — CEO
- Violaine Augustin-Moreau — COO
- Steven Wicki — Head Business & Products

Die Mitglieder der Geschäftsleitung üben keine anderen operativen Tätigkeiten aus, als die, die sie im Rahmen ihrer Funktion bei Solutions & Funds SA haben.

Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4
1110 Morges
www.solutionsandfunds.com

2.3 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beläuft sich seit Juni 2020 auf CHF 6.1 Millionen. Das Aktienkapital ist in Namensaktien unterteilt und voll einbezahlt. Das Aktienkapital von Solutions & Funds SA wird von einer diversifizierten Gruppe von schweizerischen Fachleuten aus dem Bank- , Finanz-, Immobilien- und Vermögensverwaltungssektor gehalten, welche in verschiedenen Funktionen, für schweizerische und ausländische kollektive Kapitalanlagen, die für das Angebot an nicht qualifizierte Anleger in der Schweiz zugelassen sind, tätig sind.

2.4 Delegierung der Anlageentscheidungen und sonstiger teilweiser Aufgaben

Die Anlageentscheidungen für die Teilvermögen werden von der Immobilien-SICAV an die Fondsleitung delegiert, die sie an die Fondsleitung von Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA weiterdelegiert. Dieses Unternehmen verwaltet per Delegation die Anlagen der Immobilien-SICAV («**Anlageverwalter**»). Die genaue Ausführung des Mandats regelt ein zwischen der Immobilien-SICAV und der Fondsleitung bzw. zwischen der Fondsleitung und dem Anlageverwalter abgeschlossener Vertrag.

Der Anlageverwalter hat insbesondere die folgenden Hauptaufgaben:

- Umsetzung der vom Verwaltungsrat der Immobilien-SICAV getroffenen Anlagepolitik;
- Ausarbeitung von Anlageprojekten;
- Erstellung vorläufiger Finanzanalysen in Bezug auf Immobilien oder Immobilienprojekte;
- Suche und Auswahl der Immobilienkäufe oder -projekte;
- Anlageentscheidungen und Entscheidung über die Auflösung von Anlagen;
- Strukturierung der Anlagen;
- Verhandlungsführung und Ausführung der Prozesse bei Immobilienkäufen oder -projekten, Nachverfolgung der allgemeinen Unternehmensverträge;
- Entscheidung und Überwachung der Arbeitsprogramme für die Grundstücke (z. B. Umstrukturierung, Bau, Erweiterung und Instandhaltung);
- Entwicklung und Umsetzung der Strategie zur Wertsteigerung des Vermögens der Immobilien-SICAV;
- Erhalt von Finanzierungen;
- Ausarbeitung und Realisierung der Due-Diligence-Prüfungen bei Immobilienkäufen;
- Überwachung der Gebäudeverwaltung.

Der Anlageverwalter verpflichtet sich ferner dazu, die Fondsleitung über sämtliche Anlageentscheidungen direkt zu informieren und dieser regelmässig eine Übersicht über die Bewertung der Immobilien und Immobilienprojekte zu liefern, in die die Immobilien-SICAV anlegt. Weiterhin verpflichtet sich der Anlageverwalter dazu, die Fondsleitung auch über alle weiteren Informationen in Kenntnis zu setzen, die die Fondsleitung für die Überprüfung der Compliance der von dem Anlageverwalter vorgenommenen Anlagen mit der Satzung und dem Anlagereglement der Immobilien-SICAV benötigt.

Die Fondsleitung überträgt die technische und administrative Verwaltung der Gebäude (Planung, Bau und Renovierung bzw. Erklärungen, Kontrolle der Einhaltung von Vorschriften) sowie die Koordination der Gebäudeverwaltungsgesellschaften an Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, rue du Rhône 30, 1204 Genf. Darüber hinaus wurden die Mieterverwaltung (insb. Zahlungsaufforderungen und Quittierung von Mieten und Nebenkosten, Einziehung der Mieten und Nebenkosten), die technische Verwaltung (insbesondere Instandhaltung und Arbeiten) und die administrative Verwaltung (insbesondere Verwaltung der Mietverträge, Buchhaltung und Versicherungen) hauptsächlich an die folgenden Gebäudeverwaltungsgesellschaften übertragen:

- GRIBI Bewirtschaftung AG in Aarau

- Intercity Bewirtschaftung AG in Basel, Zürich und Luzern
- Pilet & Renaud SA in Genf
- Zimmermann Immobilier SA in Genf
- Schanzengraben Immobilien-Treuhand AG in Zürich
- Weck Aeby & Cie SA in Freiburg
- Gérofinance – Régie du Rhône SA in Genf
- Domicim SA in Lausanne
- Régie VPI Vaud SA in Etoy
- Moser Vernet & Cie SA in Genf
- Rosset et Cie SA in Onex
- Von Graffenried AG Liegenschaften in Bern
- Naef Immobilier Genève SA, Naef Immobilier Neuchâtel SA, Naef Immobilier Nyon SA und Naef Immobilier Lausanne SA
- Comptoir Immobilier SA in Genf
- Régie du Centre SA in Genf
- Grange & Cie SA in Genf
- OMIT AG in Dietikon
- Terre Bonne Services SA in Eysins

Die Liste der Gebäudeverwaltungsgesellschaften wird dem Jahres- und Halbjahresbericht der Immobilien-SICAV beigelegt. Sie wird ferner jährlich aktualisiert.

Die Bedingungen für die Ausführung des Mandats werden in separaten Verträgen festgelegt.

2.5 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

Die Immobilien-SICAV übt alle mit der Eigenschaft als Mitglied und Gläubiger verbundenen Rechte im Zusammenhang mit den Anlagen der verwalteten Teilvermögen unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger aus. Auf Wunsch können die Aktionäre von der Immobilien-SICAV Auskunft über die Ausübung der Mitgliedschafts- oder Gläubigerrechte erhalten.

Bei laufenden Alltagsgeschäften ist es der Immobilien-SICAV freigestellt, die Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte selbst auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder an Dritte zu delegieren und auf die Ausübung dieser Rechte zu verzichten oder nicht.

Bei allen übrigen Punkten, die möglicherweise die Interessen der Aktionäre nachhaltig berühren, wie namentlich bei der Ausübung der Gesellschafter- und Gläubigerrechte, die der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die Immobilien-SICAV das Stimmrecht selbst aus oder erteilt diesbezüglich ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich auf Informationen stützen, die sie von der Depotbank, dem Verwalter des Vermögens, der Immobilien-SICAV oder von Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

3. Informationen zur Depotbank

3.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank

Die Immobilien-SICAV hat die Banque Cantonale Vaudoise (die «**BCV**») zur Depotbank ernannt.

Die Depotbank ist die Banque Cantonale Vaudoise (nachstehend die BCV). Die Bank wurde durch Dekret des Grossen Rates des Kantons Waadt am 19. Dezember 1845 gegründet; ihre Dauer ist unbegrenzt. Die BCV ist eine Aktiengesellschaft nach öffentlichem Recht. Ihr Hauptsitz und ihre Generaldirektion befinden sich an der Place St-François 14, 1001 Lausanne in der Schweiz. Sie kann Tochtergesellschaften, Filialen, Agenturen und Vertretungen haben.

Die BCV steht an der Spitze einer Bank- und Finanzgruppe. Diese Gruppe umfasst eine Privatbank, die auf die Vermögensverwaltung spezialisiert ist, sowie drei Gesellschaften, die Investmentfonds verwalten. Die Bank verfügt über eine Niederlassung auf Guernsey (Banque Cantonale Vaudoise Guernsey Branch), die in den Bereichen strukturierte Produkte tätig ist. Das Eigenkapital beläuft sich per 31.12.2023 auf 3'855 Millionen.

3.2 Weitere Angaben zur Depotbank

Mehr als 175 Jahre Erfahrung, fast 2000 Mitarbeiter, mehr als 60 Verkaufsstellen im Kanton Waadt: Die Banque Cantonale Vaudoise hat sich zum Ziel gesetzt, eine Universalbank mit Kundennähe zu betreiben. In dieser Eigenschaft trägt sie in den verschiedenen Regionen des Kantons Waadt zur Entwicklung aller Zweige der Privatwirtschaft und zur Finanzierung der Aufgaben der öffentlichen Gemeinwesen und Körperschaften sowie zur Befriedigung der Hypothekarkreditbedürfnisse des Kantons bei; zu diesem Zweck betreibt sie auf eigene oder fremde Rechnung alle üblichen Bankgeschäfte (Artikel 4 LBCV und Artikel 4 ihrer Statuten). Sie übt ihre Tätigkeit hauptsächlich im Kanton Waadt aus; im Interesse der waadtländischen Wirtschaft ist sie befugt, ihre Tätigkeit auch anderswo in der Schweiz und im Ausland auszuüben. In ihrer Eigenschaft als Kantonalbank hat sie insbesondere die Aufgabe, der Entwicklung der kantonalen Wirtschaft gemäss den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung, die auf wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Kriterien beruhen, besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Die Depotbank kann die Verwahrung des Fondsvermögens einem Dritten oder einem Zentralverwahrer in der Schweiz und im Ausland übertragen, sofern dadurch eine angemessene Verwahrung sichergestellt ist. Die Verwahrung von Finanzinstrumenten darf nur einem Dritten oder einem Zentralverwahrer übertragen werden, der einer Aufsicht unterliegt. Eine Ausnahme bildet die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an einen Dritten oder einen beaufsichtigten Zentralverwahrer von Wertpapieren insbesondere aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts nicht möglich ist. . Die Verwahrung durch einen Dritten oder einen Zentralverwahrer hat zur Folge, dass die Fondsleitung nicht mehr Alleineigentümerin der hinterlegten Wertpapiere ist, sondern nur noch Miteigentümerin. Wenn Dritt- oder Zentralverwahrer nicht beaufsichtigt werden, können sie zudem die organisatorischen Anforderungen an Schweizer Banken nicht erfüllen.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, es sei denn, sie weist nach, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung alle nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als ausländisches Finanzinstitut registriert, das der Berichterstattung nach Modell 2 des Regierungsabkommens (Reporting Model 2 FFI) im Sinne der Abschnitte 1471-1474 des US Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschließlich der dazugehörigen Verordnungen, „FATCA“) unterliegt.

4. Informationen über Dritte

4.1 Zahlungsdienste

Die Zahlstellenfunktion wird von der Depotbank übernommen.

4.2 Vertriebsstellen

Das mit dem Vertrieb der Teilvermögen der Immobilien-SICAV beauftragte Institut ist per Delegation der Fondsleitung Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, die als Vertriebsstelle in einem getrennten Vertriebsvertrag handelt.

4.3 Schätzungsexperten

Die Immobilien-SICAV muss von mindestens einem unabhängigen Experten den Wert der Immobilien schätzen lassen, die sie kaufen oder verkaufen möchte. Die Immobilien-SICAV muss prüfen lassen, ob die voraussichtlichen Kosten der Bauprojekte angemessen und marktkonform sind. Nach Abschluss der Arbeiten schätzt die Immobilien-SICAV den Verkehrswert des Gebäudes.

Bei Abschluss jedes Rechnungsjahres lässt die Immobilien-SICAV von Experten den Verkehrswert aller der Immobilien-SICAV gehörenden Immobilien prüfen.

Die mit den Schätzungen beauftragten Sachverständigen verfügen über langjährige Erfahrung in immobilienbezogenen Leistungen wie Immobilienbewertung, komplexe Immobilienmarktanalyse,

Benchmarking, Berechnung von Immobilienindizes und Entwicklung von allgemeinen IT-Lösungen für die Bereiche Hypotheken und Portfolioverwaltung. Die genaue Mandatsausführung ist in einem Vertrag zwischen der Immobilien-SICAV, den Experten und der Fondsleitung geregelt.

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss

Die Immobilien-SICAV hat mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde die Gesellschaften Wüest Partner SA, Zürich, Niederlassung in Genf, beauftragt, deren Beauftragte Vincent Clapasson und Michael Robel; und IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG mit Beauftragten Roxane Montagner und Fabian Fischer.

Die Wüest Partner SA, Zürich, Niederlassung in Genf, und IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, zeichnen sich durch langjährige Erfahrung im Bereich der Immobilienbewertung für Immobilien-Anlagefonds schweizerischen Rechts aus. Die Einzelheiten der Ausführung der Mandate sind Gegenstand von Verträgen zwischen der Immobilien-SICAV, der Fondsleitung und der Wüest Partner SA und der Immobilien-SICAV, der Fondsleitung und der IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG.

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

Die Immobilien-SICAV hat mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde Jones Lang LaSalle AG, Zürich, mit Beauftragten Olivia Siger und Daniel Schneider, CBRE (Geneva) SA, Genf, mit Beauftragten Yves Cachemaille und Sönke Thiedemann, und Wüest Partner SA, Zürich, Niederlassung in Genf, mit Beauftragten Vincent Clapasson und Michael Robel beauftragt.

Jones Lang LaSalle AG, Wüest Partner SA und CBRE (Geneva) SA zeichnen sich durch langjährige Erfahrung im Bereich der Immobilienbewertung für Immobilien-Anlagefonds schweizerischen Rechts aus. Die Einzelheiten der Ausführung der Mandate sind Gegenstand von Verträgen zwischen der Immobilien-SICAV, der Fondsleitung und Jones Lang LaSalle AG und der Immobilien-SICAV, der Fondsleitung und CBRE (Geneva) SA und der Fondsleitung und Wüest Partner SA und der Immobilien-SICAV.

5. Weitere Informationen

5.1 Nützliche Hinweise

Valorennummer	siehe Kennungsbogen der Teilvermögen
ISIN-Code	siehe Kennungsbogen der Teilvermögen
Kotierung/Handel	Unternehmeraktien: keine Kotierung/kein Handel Anliegeraktien: siehe Kennungsbogen der Teilvermögen
Dauer	Unbefristet
Rechnungseinheit	CHF
Aktien	Unternehmeraktien: Namensaktien Aktienanleger: gemäss Angaben in Kennungsbogen der Teilvermögen

Informationen über die Entwicklung des Nettoinventarwerts der Aktienklasse A-CHF des Teilvermögens Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss	31. März 2024: CHF 122.86 31. März 2023: CHF 124.81 31. März 2022: CHF 125.54
Performancevergleichsindex für das Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss	SXI Real Estate Funds Broad TR

5.2 Veröffentlichungen der Immobilien-SICAV

Weitere Informationen über die Immobilien-SICAV sind deren letztem Jahres- oder Halbjahresbericht zu entnehmen.

Bei einer Änderung der Satzung und des Anlagereglements, einem Wechsel der Depotbank sowie der Liquidation der Immobilien-SICAV erfolgt eine Veröffentlichung durch die Immobilien-SICAV im Schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB).

Die Preisveröffentlichungen erfolgen für alle Aktienklassen bei jeder Ausgabe und jedem Rückkauf von Aktien, mindestens jedoch einmal monatlich auf swissfunddata.ch. Die Nettoinventarwerte können jederzeit auf www.swissfunddata.ch eingesehen werden und werden zweimal jährlich nach Veröffentlichung der Jahres- und/oder Halbjahresberichte aktualisiert.

5.3 Gebäudeversicherungen

Die Gebäude, die im Eigentum dieses Teilvermögens liegen, sind grundsätzlich gegen Brand- und Wasserschäden sowie gegen Haftpflichtschäden versichert. Die durch Brand- und Wasserschäden verursachten Mietausfälle sind in diesem Versicherungsschutz enthalten. Die Gebäude sind gegen Schäden versichert, die auf Erdbeben zurückzuführen sind und deren Folgen im Einzelfall, abhängig vom Risikoniveau.

5.4 Verkaufsbeschränkungen

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss

Der Aktionärskreis ist nicht beschränkt.

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

Der Aktionärskreis ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10. Abs. 3 und 3ter KAG begrenzt.

Allgemeines

Bei Ausgabe und Rückkauf von Aktien dieser Immobilien-SICAV im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung. Derzeit darf die Immobilien-SICAV in anderen Ländern keinen Vertrieb betreiben, und es ist auch nicht vorgesehen, die entsprechenden Genehmigungen zu erwerben.

Der vorliegende Verkaufsprospekt richtet sich nicht an Personen, die einer Rechtsordnung unterliegen, welche diesen Personen den Zugriff aufgrund ihrer Staatsangehörigkeit, ihres Status oder ihres Wohnsitzes verbietet. Die Immobilien-SICAV hat bei der US-amerikanischen Securities and Exchange Commission keine Genehmigung für Angebot oder Verkauf der Aktien der Immobilien-SICAV an die Öffentlichkeit gemäss „Securities Act of 1933“ beantragt und wird dies auch in Zukunft nicht tun. Die Immobilien-SICAV ist nicht gemäss „Investment Company Act of 1940“ inkl. Änderung registriert und wird auch in Zukunft nicht registriert sein. Der vorliegende Verkaufsprospekt bzw. die Aktien der Immobilien-SICAV dürfen (i) in den Vereinigten Staaten von Amerika, in den in US-Besitz befindlichen Gebieten, in den der US-Rechtsordnung unterliegende Besitztümern oder Regionen und (ii) an US-Personen gemäss Securities Act of 1933 nicht verteilt bzw. weder verkauft noch geliefert noch angeboten werden.

Die Immobilien-SICAV kann den Verkauf, die Übertragung und den Transfer von Aktien an natürliche und juristische Personen in bestimmten Ländern oder Gebieten verbieten oder einschränken.

6. Weitere Informationen über die Anlagen

6.1 Ergebnisse der Vergangenheit

Börsenperformance - Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss

Performance 2024: 9,16% (vom 31. Dezember 2023 bis zum 31. März 2024)
Performance 2023: 3,30 %
Performance 2022: -15,66%
Performance 2021: 11,83%
Performance 2020: 10,35%
Performance 2019: 24,26%
Performance 2018: -7,05%
Performance 2017: 13,06%

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

Daten noch nicht verfügbar.

6.2 Profil des typischen Aktionärs

Die Teilvermögen der SICAV sind für Aktionäre mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont geeignet, die vor allem ein regelmässiges Einkommen erzielen möchten. Die Aktionäre können zeitweilige Fluktuationen des Börsenkurses oder der Preise der Aktien der Teilvermögen zulassen und sind nicht von der Realisierung der Anlage abhängig.

7. Ausführliche Bestimmungen

Alle weiteren Angaben zur Immobilien-SICAV, wie etwa die Bewertung des Teilvermögens, die Nennung sämtlicher zulasten des Aktionärs und des Teilvermögens gehenden Vergütungen und Nebenkosten sowie die Ergebnisverwendung werden im Anlagereglement und der Satzung genauer ausgeführt.

INHALT

1. Teil: Prospekt 3
1. Informationen über die Immobilien-SICAV und die Teilvermögen 3
1.0 Organisation der Immobilien-SICAV 3
1.1 Gründung der Immobilien-SICAV und des Teilvermögens in der Schweiz 4
1.2 Geltende Steuervorschriften die Immobilien-SICAV betreffend 4
1.3 Rechnungsjahr 5
1.4 Prüfgesellschaft 5
1.5 Aktien und Liquidation der Immobilien-SICAV 5
1.6 Kotierung und Handel 6
1.7 Bedingungen für Ausgabe und Rückkauf von Aktien und den Handel 6
1.8 Ergebnisverwendung 7
1.9 Anlageziel und Anlagepolitik der Teilvermögen 7
1.10 Nettoinventarwert 11
1.11 Vergütungen und Nebenkosten 11
1.12 Einsichtnahme der Berichte 13
1.13 Rechtsform und Art der Immobilien-SICAV 13
1.14 Wesentliche Risiken 14
1.15 Management des Liquiditätsrisikos 14
2. Angaben zur Immobilien-SICAV 15
2.1 Allgemeine Angaben zur Immobilien-SICAV 15
2.2 Leitung und Verwaltung 15
2.2.1 Verwaltungsrat 15
2.2.2 Hauptdelegation bei der Fondsleitung 15
2.3 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital 16
2.4 Delegierung der Anlageentscheidungen und sonstiger teilweiser Aufgaben 17
2.5 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten 18
3. Informationen zur Depotbank 18
3.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank 18
3.2 Weitere Angaben zur Depotbank 19
4. Informationen über Dritte 19
4.1 Zahlungsdienste 19
4.2 Vertriebsstellen 19
4.3 Schätzungsexperten 19
5. Weitere Informationen 20
5.1 Nützliche Hinweise 20
5.2 Veröffentlichungen der Immobilien-SICAV 21
5.3 Gebäudeversicherungen 21
5.4 Verkaufsbeschränkungen 21
6. Weitere Informationen über die Anlagen 22
6.1 Ergebnisse der Vergangenheit 22
6.2 Profil des typischen Aktionärs 22
7. Ausführliche Bestimmungen 22

EDMOND DE ROTHSCHILD
REAL ESTATE SICAV

2. Teil: Anlagereglement

Januar 2025

Definitionen

"Aktionär"
Bezeichnet die Anlegeraktionäre.

"Unternehmeraktionär"
Bezeichnet den Unternehmeraktionär.

"Aktien"
Bezeichnet die Anlegeraktien der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV.

"Unternehmeraktien"
Bezeichnet die Unternehmeraktien der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV.

"CHF"
Bezeichnet den Schweizer Franken.

"Klasse"
Bezeichnet eine oder mehrere Klasse(n) von Aktien, die von einem Teilvermögen ausgegeben werden, und deren Guthaben gemeinsam gemäss der Anlagepolitik des betreffenden Teilvermögens investiert werden.

"Teilvermögen"
Bezeichnet das oder die Anlegerteilvermögen. Die Gesellschaft ist eine gemeinsame Anlage von Kapital mit mehreren Teilvermögen. Jedes Teilvermögen bezeichnet eine einzelne Vermögensmasse mit einer speziellen Anlagepolitik.

"Unternehmerteilvermögen"
Bezeichnet das Unternehmerteilvermögen.

"Immobilien-SICAV"
Bezeichnet die Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) mit mehreren Teilvermögen.

****

I Grundlagen

§ 1 Unternehmensname und Sitz der Gesellschaft, der Depotbank, der Fondsleitung und des Vermögensverwalters

1. Unter der Firma Edmond de Rothschild Real Estate SICAV ist eine Gesellschaft in Form einer "Investmentgesellschaft mit variablem Kapital" (SICAV) mit externer Leitung der Kategorie "Immobilienfonds" (die "**Immobilien-SICAV**") gemäss der Art. 36 ff. in Verbindung mit den Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (das "**KAG**") gegründet worden. Die Immobilien-SICAV gliedert sich in verschiedene Teilvermögen:

   - Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss
   - Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income
   - Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Unternehmerteilvermögen.

2. Der Sitz der Immobilien-SICAV ist in Genf.

3. Die Depotbank ist die Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14, 1003 Lausanne.

4. Die Immobilien-SICAV delegiert die Verwaltung, darunter auch den Vertrieb sowie die Vermögensverwaltung und weitere Aufgaben an die Fondsleitung Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges.

5. Die Fondsleitung delegiert ihrerseits die Anlageentscheidungen sowie den Vertrieb an Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, rue du Rhône 30, 1204 Genf.

6. In Anwendung von Art. 78 Abs. 4 KAG hat die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Immobilien-SICAV und der Fondsleitung und mit der Einwilligung der Depotbank genehmigt, dass die folgenden Bestimmungen für diese Immobilien-SICAV nicht gelten:
   • Verpflichtung zur Ausgabe von Aktien gegen Bargeld;
   • Verpflichtung zur Ausgabe in Tranchen im Rahmen von Sacheinlagen.

II Allgemeine Informationen

§ 2 Das Gesellschaftsverhältnis

1. Die Rechtsverhältnisse zwischen den Aktionären und der Immobilien-SICAV sind durch das vorliegende Anlagereglement, die Satzung der Immobilien-SICAV sowie die einschlägigen Bestimmungen des KAG und des Aktienrechts geregelt.

2. Die Immobilien-SICAV ist eine kollektive Kapitalanlage, die in Form einer extern verwalteten Investmentgesellschaft mit variablem Kapital schweizerischen Rechts vom Typ «Immobilienfonds» im Sinne von Art. 36 ff. und 58 ff. des KAG gegründet wurde. Die Immobilien-SICAV verfügt über Kapital und eine Anzahl von Aktien, die nicht im Voraus festgelegt werden. Ihr Kapital besteht aus Unternehmeraktien und Anlegeraktien. Die Immobilien-SICAV haftet für ihre Verbindlichkeiten nur in Bezug auf das Gesellschaftsvermögen. Jedes Teilvermögen haftet nur für seine Verbindlichkeiten.

§ 3 Aufgaben und Befugnisse der Immobilien-SICAV

1. Die Immobilien-SICAV kann Anlageentscheidungen sowie teilweise Aufgaben an Drittedelegieren und kann Anlageentscheidungen sowie teilweise Aufgaben im Interesse einer angemessenen Verwaltung delegieren. Sie beauftragt nur Personen, die über die zur Ausübung dieser Tätigkeiten erforderlichen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen sowie die dafür erforderlichen Genehmigungen verfügen. Sie leitet und überwacht die Dritten, die sie beauftragt, aufmerksam.

Die Verwaltung der Immobilien-SICAV darf nur an eine bewilligte Fondsleitung nach Artikel 32 ff. FINIG delegiert werden. Die Verwaltung umfasst auch den Vertrieb in Verbindung mit der Immobilien-SICAV. Darüber hinaus delegiert die extern verwaltete Immobilien-SICAV die Vermögensverwaltung an dieselbe Fondsleitung oder an einen einer anerkannten Aufsicht unterworfenen Vermögensverwalter.

Anlageentscheidungen dürfen nur an Vermögensverwalter delegiert werden, die über die erforderliche Genehmigung verfügen.

Die Immobilien-SICAV ist für die Einhaltung der Aufsichtspflichten verantwortlich und schützt die Interessen der Anleger bei der Delegation der Aufgaben.

2. Die Immobilien-SICAV und ihre Auftragnehmer unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Auskunftspflicht. Sie handeln unabhängig und ausschließlich im Interesse der Aktionäre. Sie treffen die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlichen organisatorischen Massnahmen. Sie erstatten über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen Bericht und teilen sämtliche Gebühren und Kosten, die den Anlegern direkt oder indirekt zulasten gehen, sowie die Vergütungen Dritter, insbesondere Provisionen, Rabatte und andere finanzielle Vergünstigungen, mit.

3. Die Immobilien-SICAV kann Teilvermögen mit anderen Teilvermögen der Immobilien-SICAV oder einer anderen SICAV im Sinne der Art. 36 ff. KAG gemäss den Bestimmungen von § 24 zusammenlegen oder gemäss den Bestimmungen von § 25.

4. Die Immobilien-SICAV hat Anspruch auf die in § 18 und 19 vorgesehenen Gebühren, auf Befreiung von den während der ordnungsgemässen Aufgabenerfüllung eingegangenen Verpflichtungen und auf Vergütung der zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten entstandenen Aufwendungen.

5. Die Immobilien-SICAV darf vom Unternehmeraktionär, von ihren Beauftragten sowie den ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen keine Immobilienwerte übernehmen oder ihnen abtreten.

6. Die Aufsichtsbehörde kann aus triftigen Gründen Ausnahmegenehmigungen für das Transaktionsverbot mit nahestehenden Personen erteilen. Dies ist dann möglich, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zu der Schätzung der ständigen Sachverständigen der Immobilien-SICAV ein von den vorstehend genannten Sachverständigen und deren Arbeitgeber unabhängiger Sachverständiger von der Immobilien-SICAV, der Fondsleitung und von der Depotbank mit der Schätzung beauftragt wird und bestätigt, dass der Kauf- und der Verkaufspreis der Immobilie sowie die Transaktionskosten marktkonform sind.

   Am Ende der Transaktion erstellt die Immobilien-SICAV einen Bericht, der Angaben zu den verschiedenen erworbenen oder veräusserten Immobilien sowie deren Wert zum Referenzdatum des Erwerbs oder der Veräusserung, den Schätzbericht der ständigen Sachverständigen sowie den von dem unabhängigen Sachverständigen gemäss Art. 32a, Abs. 1, lit. c KKV erstellten Bericht über die Marktkonformität des Kauf- oder Verkaufspreises enthält.

   Im Rahmen ihrer Revision bestätigt die Prüfgesellschaft der Immobilien-SICAV, dass die für Immobilienanlagen gültige besondere Treuepflicht beachtet wurde.

   Die Immobilien-SICAV erwähnt in ihrem Jahresbericht die genehmigten Transaktionen mit nahestehenden Personen.

7. Weitere Einzelheiten zur Delegation werden im Verkaufsprospekt oder in der Satzung gegeben.

§ 4 Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Gesellschaftsvermögen der Immobilien-SICAV auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie übernimmt Ausgabe und Rückkauf der Aktien und verwaltet den Zahlungsverkehr für die Immobilien-SICAV. Für die laufende Verwaltung von Immobilien kann sie Konten von Dritten führen lassen.

2. Bei Transaktionen, die sich auf das Vermögen der Immobilien-SICAV beziehen, garantiert die Depotbank, dass ihr der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen übertragen wird. Die Depotbank informiert die Immobilien-SICAV, wenn der Gegenwert nicht innerhalb der üblichen Fristen erstattet wird und fordert die Gegenpartei dazu auf, den Vermögenswert soweit möglich zu ersetzen.

3. Die Depotbank führt die Register und Konten, die dazu benötigt werden, die verwahrten Vermögenswerte der verschiedenen kollektiven Anlagen jederzeit voneinander unterscheiden zu können.

   Die Depotbank überprüft das Eigentum der Immobilien-SICAV und verwaltet die entsprechenden Register, wenn die Objekte nicht verwahrt werden können.

4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Auskunftspflicht. Sie handeln unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie erstatten über die von ihnen verwahrten kollektiven Kapitalanlagen Bericht und teilen sämtliche Gebühren und Kosten, die den Anlegern direkt oder indirekt zulasten gehen, sowie die Vergütungen Dritter, insbesondere Provisionen, Rabatte und andere finanzielle Vergünstigungen, mit.

5. Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer in der Schweiz oder im Ausland mit der Verwahrung des Vermögens der Immobilien-SICAV beauftragen, sofern eine sachgerechte Verwahrung gewährleistet ist. Die Depotbank achtet darauf, dass der von ihr beauftragte Dritt- oder Sammelverwahrer:

   a) über eine angemessene Organisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögenswerte, die ihm anvertraut werden, erforderlich sind;

   b) einer regelmässigen externen Überprüfung unterzogen wird, die dazu dient, sicherzustellen, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;

   c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögenswerte so verwahrt, dass sie jederzeit anhand eines regelmässigen Abgleichs der Konten mit dem Portfolio überprüfen kann, dass die Vermögenswerte eindeutig zum Vermögen der Immobilien-SICAV bzw. den Teilvermögen gehören;

   d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung der ihr übertragenen Aufgaben und zur Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

   Bei Delegation einer Aufgabenausführung an einen Auftragnehmer haftet die Depotbank für durch diesen Dritten verursachte Schäden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, der Anweisung und der Überwachung die angesichts der Umstände gebotene Sorgfalt hat walten lassen. Der Verkaufsprospekt enthält Erläuterungen über die mit der Übertragung der Verwahrung an einen Dritt- oder Sammelverwahrer verbundenen Risiken.

   Die Verwahrung der Finanzinstrumente darf im Sinne des vorstehenden Absatzes nur einem der Aufsicht unterliegenden Dritt- oder Sammelverwahrer übertragen werden. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an einen der Aufsicht unterliegenden Dritt- oder Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Anleger müssen im Verkaufsprospekt auf die Aufbewahrung durch einen nicht der Aufsicht unterliegenden Dritt- oder Sammelverwahrer hingewiesen werden.

6. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Immobilien-SICAV das Gesetz, die Statuten (exklusive gesellschaftsrechtlicher Bestimmungen) und das Anlagereglement beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rückkaufpreise der Aktien sowie die Anlageentscheide Gesetz, Statuten und Anlagereglement entsprechen, und dass der Erfolg nach Massgabe des Anlagereglements und der Statuten verwendet wird. Die Depotbank haftet nicht für die Auswahl der Anlagen, welche die Immobilien-SICAV im Rahmen der Anlagevorschriften trifft.

7. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den § 18 und 19 vorgesehenen Kommissionen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie im Rahmen ordnungsgemässer Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung ihrer Verbindlichkeiten getätigt hat.

8. Die Depotbank und ihre Beauftragten sowie die der Depotbank nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen dürfen keine Immobilien von der Immobilien-SICAV erwerben oder an diese veräussern.

   Die Aufsichtsbehörde kann aus triftigen Gründen Ausnahmegenehmigungen für das Transaktionsverbot mit nahestehenden Personen erteilen. Dies ist dann möglich, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zu den ständigen Sachverständigen der Immobilien-SICAV ein von den vorstehend genannten Sachverständigen und deren Arbeitgeber unabhängiger Sachverständiger von der Immobilien-SICAV, der Fondsleitung und von der Depotbank mit der Schätzung beauftragt wird und bestätigt, dass der Kauf- und der Verkaufspreis der Immobilie sowie die Transaktionskosten marktkonform sind.

   Im Rahmen ihrer Revision bestätigt die Prüfgesellschaft der Immobilien-SICAV, dass die für Immobilienanlagen gültige besondere Treuepflicht beachtet wurde.

§ 5 Aktien und Aktienklassen

1. Die Aktien sind, gemäss der in der Anlage zu dem vorliegenden Reglement für jedes Teilvermögen vorgesehenen Besonderheiten, Inhaberaktien oder Namenaktien. Die Aktien werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Die Aktionäre sind nicht berechtigt, die Aushändigung einer Aktie oder eines Zertifikats zu verlangen.

2. Gemäss Art. 5 der Satzung der Immobilien-SICAV darf diese Aktienklassen erstellen, vom Markt nehmen und zusammenlegen.

3. Die für jedes Teilvermögen bestehenden Anteilsklassen sind den Kennungsbögen im Anhang zu diesem Reglement zu entnehmen.

   Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Aktienklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Aktienklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Aktienklassen im Verhältnis zum Teilvermögen belastet.

§ 6 Aktionärskreis

1. Vorbehaltlich gegensätzlich lautender Bestimmungen in den Kennungsbögen im Anhang zu diesem Reglement ist der Aktionärskreis nicht beschränkt. Alle gegensätzlichen Bestimmungen in den Statuten bleiben vorbehalten.

   Die Immobilien-SICAV stellt gemeinsam mit der Depotbank sicher, dass die Aktionäre die Vorschriften bezüglich des Aktionärskreises einhalten.

2. Durch Zeichnung und Barzahlung erwerben die Anleger eine Beteiligung an der Immobilien-SICAV und am Gewinn aus ihrer Bilanz. Auf Verlangen eines Anlegeraktionärs kann dieser eine Sacheinlage gemäß § 17 Ziff. 10 mit Zustimmung der Fondsleitung anstelle der Barzahlung vornehmen.

3. Die Immobilien-SICAV kann für Teilvermögen unter bestimmten Umständen den Erwerb, das Halten oder die Übertragung von Aktien oder Aktienklassen begrenzen oder untersagen. Auf diese Begrenzungen und Umstände wird im Verkaufsprospekt oder in der Satzung näher eingegangen.

4. Die Immobilien-SICAV gibt den Anlegern jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwerts der Aktien. Sollten die Anleger ausführliche Informationen über bestimmte Handlungen der Immobilien-SICAV wünschen, wie etwa die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Risikomanagement, wird sie ihnen darüber jederzeit Auskunft erteilen. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Immobilien-SICAV verlangen, dass die

Prüfgesellschaft oder ein anderer Sachverständiger einen abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.

III Richtlinien der Anlagepolitik

A Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Wahl der Anlagen und um die Anlagepolitik gemäss § 8 umzusetzen, beachtet die Immobilien-SICAV den Grundsatz einer besonnen Risikoverteilung gemäss den in den nachfolgenden Paragrafen sowie gegebenenfalls in den Kennungsbogen genannten prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf die Teilvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Diese Teilvermögen müssen die Anlagebeschränkungen zwei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen.

2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Aktionäre innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden. Werden Beschränkungen in Verbindung mit Derivaten gemäss § 12 nachstehend durch eine Veränderung des Deltas verletzt, so ist der ordnungsgemässe Zustand unter Wahrung der Interessen der Aktionäre spätestens innerhalb von drei Bankwerktagen wieder herzustellen.

§ 8 Anlagepolitik

1. Die Immobilien-SICAV legt das Vermögen der Teilvermögen in Immobilienwerten in der Schweiz an. Die Kennungsbögen jedes Teilvermögens enthalten die Einzelheiten. Die mit diesen Anlagen verbundenen Risiken sind im Verkaufsprospekt offenzulegen.

2. Die Teilvermögen dürfen Anlagen tätigen in:

   a) Gebäude und Nebenobjekte

      Zu Gebäuden zählen:

      - Wohnhäuser im Sinne von Gebäuden, die zu Wohnzwecken genutzt werden;
      - Kommerziell genutzte Liegenschaften;
      - Bauten mit gemischter Nutzung;
      - Stockwerkeigentum;
      - Bauland (einschliesslich Abbruchobjekte) und im Bau befindliche Gebäude; unbebautes Land muss erschlossen und sofort baureif sein und über eine vollstreckbare Baugenehmigung verfügen. Die Bauarbeiten müssen vor dem Ablauf der Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung beginnen;
      - Baurechtsgrundstücke (inkl. Bau und Dienstbarkeiten).

      Die übliche Eigentümergemeinschaft der Gebäude ist berechtigt, sofern die Immobilien-SICAV einen überwiegenden Einfluss ausüben kann, d. h. wenn sie über die Mehrheit der Eigentumsanteile und der Stimmen verfügt.

   b) Anteile an sonstigen Immobilienfonds (darunter Real Estate Investment Trusts) sowie an Immobilieninvestmentgesellschaften oder -zertifikate, die an der Börse oder an einem anderen öffentlich zugänglichen reglementierten Mark gehandelt werden.

      Erwirbt die Immobilien-SICAV Anteile an anderen kollektiven Anlagen, die direkt oder indirekt von ihr oder von jeder Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Immobilien-SICAV im Rahmen einer gemeinsamen Verwaltung, der Kontrolle oder aufgrund einer wesentlichen direkten oder indirekten Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), kann die Immobilien-SICAV

weder etwaige Ausgabe- noch Rückkaufgebühren der verbundenen Zielfonds auf das Teilvermögen umlegen.

c) Ausländische Immobilienwerte, wenn ihr Verkehrswert hinlänglich geschätzt werden kann.

d) Pfandbriefe und sonstige vertragliche Grundpfandrechte.

e) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Immobilien ist, sofern die Immobilien-SICAV mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen hält.

Die Immobilien werden im Grundbuch auf den Namen der Immobilien-SICAV eingetragen, und ihre Zugehörigkeit zum jeweiligen Teilvermögen wird vermerkt.

3. Die Immobilien-SICAV darf für Rechnung des Teilvermögens Bauten errichten lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäuderenovation der Ertragsrechnung des jeweiligen Teilvermögens für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

4. Innerhalb der vorstehend beschriebenen Grenzen sind die Immobilienwerte, in welche die Immobilien-SICAV das Vermögen ihrer Teilvermögen investiert, detaillierter in den Kennungsbögen in der Anlage zu dem vorliegenden Reglement beschrieben.

5. Die Immobilien-SICAV kann das Unternehmerteilvermögen in kurzfristige Wertpapiere investieren, insbesondere in folgende Anlagen:

a) auf CHF lautende Anleihen und andere fest oder variabel verzinsliche Forderungspapiere oder -rechte der Schweizerischen Eidgenossenschaft;
b) auf CHF lautende Bankguthaben auf Sicht oder auf Zeit mit einer Laufzeit von bis zu zwölf Monaten bei Banken mit Sitz in der Schweiz.

6. Die Immobilien-SICAV gewährleistet ein angemessenes Liquiditätsmanagement. Einzelheiten sind dem Verkaufsprospekt zu entnehmen.

7. Die Immobilien-SICAV verfolgt eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Anlagepolitik, die in den Kennungsbögen in der Anlage zu diesem Reglement näher erläutert wird.

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbaren Mittel

1. Um die Erfüllung ihrer Verbindlichkeiten gewährleisten zu können, muss die Immobilien-SICAV einen angemessenen Teil der Teilvermögen in Form von kurzfristigen festverzinslichen Wertpapieren oder in Form von kurzfristig verfügbaren Guthaben behalten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit der Teilvermögen sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.

2. Unter Verbindlichkeiten werden die aufgenommenen Kredite, die laufenden Verbindlichkeiten sowie die sich aus den zum Rückkauf angekündigten Aktien ergebenden Verbindlichkeiten angesehen.

3. Als kurzfristige festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.

4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse, Sicht- und Terminbankguthaben mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu höchstens 10 % des jeweiligen Nettoteilvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung anzurechnen nach § 14 Ziff. 2.

5. Um die Finanzierung von Bauprojekten zu sichern, können festverzinsliche Wertpapiere mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

B Anlagetechniken und Anlageinstrumente

§ 10 Effektenleihe

Die Immobilien-SICAV tätigt keine Geschäfte im Bereich der Effektenleihe.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Immobilien-SICAV tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

Die Immobilien-SICAV setzt Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Zins- und Wechselkursen ein.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Immobilien-SICAV darf für Rechnung des Teilvermögens keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des betreffenden Teilvermögens, Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten.

2. Die Immobilien-SICAV darf für Rechnung eines Teilvermögens Kredite aufnehmen.

§ 14 Belastung von Immobilien

1. Die Immobilien-SICAV darf Immobilien verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.

2. Vorbehaltlich gegenteiliger Bestimmungen in den Kennungsbögen in der Anlage zu diesem Anlagereglement darf die Belastung aller Grundstücke jedoch im Durchschnitt nicht höher als ein Drittel ihres Verkehrswerts sein.

   Um die Liquidität der Immobilien-SICAV zu erhalten, darf der Satz, zu dem die Gebäude insgesamt belastet werden dürfen, vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswerts angehoben werden, sofern dabei die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall muss die Prüfgesellschaft anlässlich der Prüfung der Immobilien-SICAV eine Stellungnahme zu den Bedingungen gemäss Art. 96 Abs. 1bis KKV abgeben.

C Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Vorbehaltlich gegenteiliger Bestimmungen in den Kennungsbögen in der Anlage zu diesem Anlagereglement für Teilvermögen, die qualifizierten Anlegern vorbehalten sind, sind die Anlagen nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage aufzuteilen. Die *Kennungsbögen* zu jedem Teilvermögen beschreiben genauer die Verteilung der für das betreffende Teilvermögen anwendbaren Anlagen.

2. Die Anlagen müssen auf mindestens zehn Objekte verteilt werden. Die nach denselben Bauprinzipien gebauten Wohngebäude und angrenzenden Grundstücke gelten als ein einziges Gebäude.

3. Der Verkehrswert einer Liegenschaft darf 25 % des Vermögens des jeweiligen Teilvermögens nicht überschreiten.

4. Darüber hinaus beachtet die Immobilien-SICAV die folgenden Anlagebeschränkungen in Bezug auf das Teilvermögen:

a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%;

b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;

c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;

d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%;

e) die Anlagen gemäss lit. a) und b) dürfen zusammen 40% des Vermögens jedes betroffenen Teilvermögens nicht überschreiten.

5. Der Kennungsbogen des Teilvermögens Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income enthält Ausnahmen von den vorstehenden Bestimmungen.

IV Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rückkauf von Aktien, Schätzungsexperten

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwerts und Heranziehung von mit der Schätzung beauftragten Sachverständigen

1a) Jedes Teilvermögen hat einen eigenen Nettoinventarwert pro Aktie oder für jede Aktienklasse, sofern mehrere Aktienklassen ausgegeben werden.

1b) Der Nettoinventarwert jedes Teilvermögens und der Anteil der einzelnen Klassen (Anteile) wird zum Verkehrswert am Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Aktien in der für jedes Teilvermögen in der Anlage angegebenen Rechnungseinheit berechnet.

2. Die Immobilien-SICAV lässt den Verkehrswert der Gebäude der Teilvermögen zum Ende eines jeden Geschäftsjahres sowie bei der Ausgabe von Aktien durch unabhängige Sachverständige schätzen. Zu diesem Zweck beauftragt die Immobilien-SICAV, mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde, zwei natürliche Personen oder eine juristische Person als Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Die Immobilien-SICAV lässt die für den Kauf oder Verkauf geplanten Gebäude vorab schätzen. Bei einem Verkauf ist eine neue Schätzung nicht notwendig, wenn die letzte Schätzung weniger als drei Monate zurückliegt und sich die Bedingungen nicht erheblich geändert haben.

3. Die an einer Börse oder an einem anderen regulierten und öffentlich zugänglichen Markt gehandelten Anlagen sind mit dem am Hauptmarkt gezahlten aktuellen Tageskurs zu bewerten. Die anderen Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf zum Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Immobilien-SICAV wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.

4. Offene kollektive Anlagen werden mit ihrem Rückkaufpreis oder zum Nettoinventarwert bewertet. Werden die offenen kollektiven Anlagen ordnungsgemäss an einer Börse oder einem anderen regulierten und öffentlich zugänglichen Markt gehandelt, kann die Immobilien-SICAV sie gemäss Ziffer 3 bewerten.

5. Der Wert von kurzfristigen Effekten mit fester Verzinsung, die nicht an einer Börse oder einem anderen regulierten und öffentlich zugänglichen Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückkaufkurs angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen an die neue Marktrendite angepasst. Kann kein aktueller Marktpreis herangezogen werden, bezieht man sich in

der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit identischen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit).

6. Bankguthaben werden in Höhe des Forderungsbetrags zuzüglich aufgelaufener Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Terminguthaben bei Banken den neuen Verhältnissen angepasst.

7. Die Immobilien werden für die Immobilien-SICAV gemäss der aktuellen Richtlinie für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland bewertet.

8. Die Bewertung unbebauter Grundstücke und im Bau befindlicher Gebäude basiert auf dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die im Bau befindlichen Gebäude schätzen. Diese werden zum Geschäftsjahresende zum Verkehrswert bewertet.

9. Der Nettoinventarwert einer Aktienklasse ergibt sich aus dem der betreffenden Aktienklasse am Verkehrswert des betreffenden Teilvermögens zukommenden Anteil, abzüglich der allfälligen Verbindlichkeiten des betreffenden Teilvermögens, die der betreffenden Aktienklasse zugeteilt sind, sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Teilvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern (Grundstück- und gegebenenfalls Handänderungssteuern), die der betreffenden Aktienklasse zugeteilt sind, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Aktien der entsprechenden Klasse. Das Ergebnis wird auf CHF 0,01 gerundet.

10. Die Anteile am Verkehrswert des Nettovermögens des jeweiligen Teilvermögens (Vermögen des Teilvermögens abzüglich der Verbindlichkeiten), die den jeweiligen Aktienklassen zuzurechnen sind, werden erstmals bei der Erstausgabe mehrerer Aktienklassen (wenn diese gleichzeitig erfolgt) oder der Erstausgabe einer neuen Aktienklasse auf der Basis der dem jeweiligen Teilvermögen für jede Aktienklasse des Teilvermögens zufliessenden Ergebnisse bestimmt. Der Anteil wird bei folgenden Ereignissen neu berechnet:

    a) bei der Ausgabe und Rückkauf von Aktien;

    b) am Stichtag für Ausschüttungen, sofern (i) solche Ausschüttungen sich nur auf einzelne Aktienklassen beziehen (Ausschüttungsklassen), (ii) die Ausschüttungen der verschiedenen Aktienklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen oder (iii) unterschiedliche in Prozent der Ausschüttungen anfallende Kommissions- oder Kostenbelastungen auf die Ausschüttungen der verschiedenen Aktienklassen angerechnet werden.

    c) bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Verbindlichkeiten (einschliesslich der fälligen oder aufgelaufenen Kosten und Kommissionen) an die verschiedenen Aktienklassen, wenn die Verbindlichkeiten der verschiedenen Aktienklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen, namentlich, wenn (i) für die verschiedenen Aktienklassen unterschiedliche Kommissionssätze zur Anwendung gelangen oder wenn (ii) klassenspezifische Kostenbelastungen erfolgen;

    d) bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Erträgen oder Kapitalerträgen an die verschiedenen Aktienklassen, sofern die Erträge oder Kapitalerträge aus Transaktionen anfallen, die nur im Interesse einer Aktienklasse oder im Interesse mehrerer Aktienklassen, nicht jedoch proportional zu deren Anteil am jeweiligen Nettoteilvermögen, getätigt wurden.

§ 17 Ausgabe, Rückkauf und Umtausch von Aktien sowie Handel

1. Die Ausgabe von Aktien ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Immobilien-SICAV bietet neue Aktien zuerst den bisherigen Aktionären an.

    Alle Aktien haben zum Zeitpunkt der Erstemission denselben, in der Referenzwährung berechneten Nettoemissionspreis. Vorbehalten bleiben Rundungen bei der Ausgabe von Aktienklassen, die auf

unterschiedliche Währungen lauten, und Abweichungen infolge von Devisenkursschwankungen vor dem Erstausgabetag.

2. Die Aktionäre können jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten den Rückkauf ihrer Aktien und deren Barrückzahlung beantragen.

   Die Immobilien-SICAV kann die während eines Rechnungsjahrs zum Rückkauf angemeldeten Aktien nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:

   a) der Aktionär dies im Rahmen des Rückkaufantrags schriftlich beantragt hat;

   b) eine vorzeitige Rückzahlung allen Aktionären gewährt werden kann, die eine solche beantragt haben.

   Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres.

   Ferner stellt die Immobilien-SICAV über eine Bank oder einen Effektenhändler den regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Aktien der Teilvermögen sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.

3. Der Prospekt regelt die Einzelheiten für den Umtausch von Aktien in Aktien einer anderen Klasse eines Teilvermögens.

4. Der Ausgabe- und Rückkaufpreis wird gemäss § 16 abhängig vom Nettoinventarwert pro Aktie bestimmt. Bei der Ausgabe werden die Nebenkosten (Übertragungskosten, Notargebühren, Honorare, marktkonforme Courtagen, Steuern etc.), die durchschnittlich bei einem Teilvermögen für die Anlage des gezahlten Betrages anfallen, dem Nettoinventarwert hinzugefügt.

   Beim Rückkauf werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die einem Teilvermögen aus dem Verkauf des den zurückgegebenen Aktien entsprechenden Teils der Anlagen durchschnittlich erwachsen, abgezogen. Der dann bei der Ausgabe von Aktien angewandte Prozentsatz ist im Ausgabe- und Kotierungsprospekt und der beim Rückkauf von Aktien angewandte Prozentsatz ist in der entsprechenden Abrechnung angegeben. Ausserdem kann bei der Ausgabe und dem Rückkauf von Aktien zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rückkaufkommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.

5. Die Immobilien-SICAV kann die Ausgabe der Aktien jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Aktien zurückweisen.

6. Die Immobilien-SICAV kann im Interesse aller Anleger den Rückkauf der Aktien vorübergehend und ausnahmsweise aussetzen, wenn:

   a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des jeweiligen Teilvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;

   b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;

   c) Geschäfte für das betreffende Teilvermögen wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten undurchführbar werden;

   d) zahlreiche Aktien zurückgekauft werden und dadurch die Interessen der übrigen Aktionäre wesentlich beeinträchtigt werden können.

7. Die Immobilien-SICAV teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Aktionären mit.

8. Solange die Rückzahlung der Aktien aus den unter Ziff. 6 lit. a) bis c) genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Aktien statt.

9. Die Ausgabe sowie die Rücknahme von Aktien erfolgt grundsätzlich in bar.

10. Bei einer Zeichnung kann jeder Aktionär anstelle einer Barzahlung die Einbringung von Anlagen («Sacheinlagen») in das betreffenden Teilvermögen beantragen. Der Antrag muss zusammen mit der Zeichnung eingereicht werden. Die Immobilien-SICAV ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zu genehmigen.
Die Immobilien-SICAV entscheidet allein über die Sacheinlagen und genehmigt solche Geschäfte nur, wenn die Ausführung der Transaktionen vollumfänglich mit der Anlagepolitik des betreffenden Teilvermögens vereinbar ist und die Interessen der anderen Aktionäre nicht beeinträchtigt werden.

Kosten, die durch eine Sacheinlage entstehen, dürfen nicht dem Vermögen des Teilvermögens belastet werden.

Die Immobilien-SICAV erstellt für die Sacheinlagen einen Bericht, der Angaben über die verschiedenen übertragenen Anlagen, den Börsenwert dieser Anlagen am Stichtag der Übertragung, die Anzahl der als Gegenleistung ausgegebenen Anteile und eine eventuelle Verrechnung der Barguthaben enthält. Die Depotbank prüft für jede Sacheinlage, ob die Immobilien-SICAV die Treuepflicht einhält und ob die Bewertung der übertragenen Anlagen und der ausgegebenen Aktien unter Bezugnahme auf den massgeblichen Stichtag erfolgt ist. Die Depotbank meldet der Prüfgesellschaft unverzüglich Vorbehalte oder Beanstandungen.

Transaktionen durch Sacheinlagen sind im Jahresbericht anzugeben.

V Vergütungen und Nebenkosten

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Aktionäre

1. Bei der Ausgabe von Aktien kann den Aktionären eine Ausgabekommission zu Gunsten der Vertriebsträger oder anderen Beauftragten im In- und Ausland in Rechnung gestellt werden, die zusammen maximal 3% des Nettoinventarwertes beträgt. Der anwendbare Höchstsatz ist im Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt oder in einem anderen zum Datum dieses Reglements gleichwertigen Dokument zu finden.

2. Beim Rückkauf von Aktien kann dem Aktionär eine Rückkaufkommission zugunsten des Unternehmerteilvermögens, der Depotbank und/oder von Vertriebsträgern im In- und Ausland von zusammen höchstens 2 % des Nettoinventarwerts belastet werden. Der anwendbare Höchstsatz ist im Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt oder in einem anderen zum Datum dieses Reglements gleichwertigen Dokument zu finden.

3. Bei der Ausgabe und dem Rückkauf von Aktien erhebt die Immobilien-SICAV darüber hinaus Nebenkosten zu Gunsten des betreffenden Teilvermögens, die dem Teilvermögen im Durchschnitt durch die Anlage des eingezahlten Betrags oder durch den Verkauf eines Teils der Anlagen im Verhältnis zu den zurückgenommenen Aktien entstehen. Der dann angewandte Satz ist aus dem Verkaufsprospekt ersichtlich.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Teilvermögen

1. Die Kommissionen für die Verwaltung, die Leitung und den Vertrieb der Teilvermögen belaufen sich insgesamt auf maximal 0,95 % des Nettoinventarwerts der Teilvermögen und sind wie folgt gegliedert:

2. Für die Leitung des Teilvermögens und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb jedes Teilvermögens stellt die Immobilien-SICAV zulasten des Teilvermögens eine Kommission von jährlich maximal 0,77 % des per Ende des Geschäftsjahres berechneten Nettoinventarwertes des betreffenden Teilvermögens in Rechnung (Verwaltungskommission). Die Kommission wird im Voraus aus dem Vermögen des jeweiligen Teilvermögens durch Abzug von Provisionen bezahlt, die quartalsweise spätestens 30 Tage nach Ende des jeweiligen Kalenderquartals belastetet werden. Diese Provisionen werden dem aufgrund der revidierten

Jahresrechnung der Immobilien-SICAV festgelegten Nettoinventarwert des betreffenden Teilvermögens angepasst.

Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungsgebühr wird jeweils im Jahres- und Halbjahresbericht veröffentlicht.

Neben der vorgenannten Verwaltungsgebühr hat die Immobilien-SICAV Anspruch auf Vergütungen in Verbindung mit den folgenden Tätigkeiten, sofern diese nicht von Dritten ausgeübt werden:

a) für ihre Bemühungen im Rahmen von Baumassnahmen, Renovierungen und Umbauten belastet die Immobilien-SICAV den Teilvermögen eine Kommission von maximal 2 % der Baukosten;

b) Die Immobilien-SICAV belastet den Teilvermögen für ihre Aktivitäten beim Kauf und Verkauf von Gebäuden mit einer Entschädigung in Höhe von maximal 3 % des Kauf- oder Verkaufspreises;

c) als Entschädigung für die Verwaltung der verschiedenen Immobilien belastet die Immobiliengesellschaft de Teilvermögen maximal 5 % der jährlichen Bruttomieteinnahmen,

Die Kosten, Gebühren, Steuern und Abgaben im Zusammenhang mit dem Bau, der Renovierung und dem Umbau von Gebäuden (insbesondere Honorare von Planern und Architekten, Gebühren für Baugenehmigungen und Anschlusskosten, Kosten für die Gewährung von Dienstbarkeiten usw.) werden direkt zu den Gestehungskosten der Immobilienanlagen hinzugerechnet.

3. Für die Verwaltung der Immobilien-SICAV belastet die Immobilien-SICAV jedem Teilvermögen eine jährliche Kommission von maximal 0,18 % des Nettoinventarwertes des betreffenden Teilvermögens, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes des jeweiligen Teilvermögens erfasst wird, und die vierteljährlich spätestens 30 Tage nach Ende jedes Kalendervierteljahres zahlbar ist (Kommission der Fondsleitung).

   Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungsgebühr wird jeweils im Jahres- und Halbjahresbericht veröffentlicht.

4. Für die Aufbewahrung des Vermögens jedes Teilvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs der Teilvermögen und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank wird dem jeweiligen Teilvermögen von der Depotbank eine Kommission von jährlich maximal 0,05 % des per Ende des Geschäftsjahres berechneten Nettoinventarwertes des Teilvermögens in Rechnung gestellt (Depotbankkommission). Die Kommission wird im Voraus aus dem Vermögen des jeweiligen Teilvermögens durch Abzug von Provisionen bezahlt, die quartalsweise spätestens 30 Tage nach Ende des jeweiligen Kalenderquartals belastetet werden. Diese Provisionen werden dem aufgrund der revidierten Jahresrechnung der Immobilien-SICAV festgelegten Nettoinventarwert des betreffenden Teilvermögens angepasst.

   Der effektiv angewandte Satz der Depotbankgebühr wird jeweils im Jahres- und Halbjahresbericht veröffentlicht.

5. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Aktionäre legt die Depotbank eine Gebühr von maximal 0,50 % des ausgeschütteten Bruttobetrags auf die Teilvermögen um.

6. Die Immobilien-SICAV sowie die Fondsleitung und/oder die Depotbank haben ausserdem Anspruch auf die Erstattung aus dem Vermögen der Teilvermögen der folgenden Nebenkosten, die ihnen im Rahmen der Ausführung des Anlagereglements entstehen:

   a) Die Kosten für den Ankauf und Verkauf der Anlagen, insbesondere marktübliche Courtagen, Gebühren, Abgaben und Steuern sowie Kosten für die Überprüfung und Einhaltung der Qualitätsnormen für Anlagen in materieller Form;
   b) seitens der Aufsichtsbehörde erhobene Gebühren für die Gründung, die Änderung, die Liquidation, die Fusion oder Vereinigung von Teilvermögen;
   c) seitens der Aufsichtsbehörde jährlich erhobene Gebühren;

d) Honorare der Prüfgesellschaft für die Jahresprüfung und für die im Zusammenhang mit der Gründung, der Änderung, der Liquidation, der Fusion oder Vereinigung von Teilvermögen ausgestellten Bescheinigungen;

e) Honorare der rechtlichen und steuerlichen Berater im Zusammenhang mit der Gründung, der Änderung, der Liquidation, der Fusion oder Vereinigung von Teilvermögen sowie mit der allgemeinen Wahrung der Interessen der Immobilien-SICAV, ihrer Teilvermögen und ihrer Anleger;

f) Notargebühren und Gebühren für die Handelsregistereintragung von Inhabern einer Genehmigung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen für kollektive Kapitalanlagen und Finanzinstitute sowie die diesbezüglichen Änderungen;

g) Kosten für die Veröffentlichung des Nettoinventarwerts der Teilvermögen sowie jedwede Kosten, die für Mitteilungen an die Anleger anfallen, einschliesslich Übersetzungskosten, sofern die betreffenden Mitteilungen nicht aus einem Fehlverhalten der Immobilien-SICAV resultieren;

h) Druckkosten der juristischen Dokumente sowie der Jahres- und Halbjahresberichte der Immobilien-SICAV;

i) Kosten der allfälligen Anmeldung der Immobilien-SICAV und der Teilvermögen bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, insbesondere die von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobenen Gebühren, die Übersetzungskosten und die an den Vertreter oder den ausländischen Zahlungsdienst zu zahlenden Aufwandsentschädigungen;

j) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten der Immobilien-SICAV bzw. ihrer Teilvermögen, einschliesslich der Honorare externer Berater;

k) Kosten und Honorare in Verbindung mit geistigen Eigentumsrechten, die im Namen der Immobilien-SICAV angemeldet werden oder für die sie eine Lizenz erwirbt;

l) Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats der Immobilien-SICAV und die Kosten der Haftpflichtversicherung;

m) alle anfallenden Kosten aufgrund von ausserordentlichen Massnahmen durch die Immobilien-SICAV, die Fondsleitung, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen oder die Depotbank zur Wahrung der Anlegerinteressen.

Die unter vorstehendem Buchstabe a) und unter nachstehendem Buchstabe A) genannten Kosten werden direkt zum Einstandswert hinzugerechnet oder vom Verkaufswert abgezogen.

Im Rahmen von Art. 44 KAG in Verbindung mit den Art. 62b und 37 Abs. 2bis KKV kann die Immobilien-SICAV den Teilvermögen unter anderem auch folgende Nebenkosten umlegen:

A) Die Kosten für den Kauf und Verkauf von Immobilienanlagen, insbesondere marktübliche Vermittlerprovisionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notariatsgebühren sowie andere Gebühren und Steuern;

B) Die marktüblichen Courtagen, die im Zusammenhang mit der Erstvermietung von Immobilien an Dritte gezahlt werden;

C) marktübliche Kosten für die Verwaltung von Immobilien durch Dritte;

D) Die Kosten im Zusammenhang mit Immobilien, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten, einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Beiträge und Kosten für Dienstleistungen und Infrastrukturdienste, soweit sie den marktüblichen Kosten entsprechen, die nicht Dritten zugerechnet werden;

E) Honorar der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer beauftragter Experten zur Klärung, die den Interessen der Anleger dient;

F) Die Kosten für Beratung und Verfahren im Zusammenhang mit dem allgemeinen Schutz der Interessen der Immobilien-SICAV und ihrer Anleger;

G) Löhne, Sozialleistungen und öffentlich-rechtliche Abgaben für die Hauswarte und Heizer;

H) Gebühren und Kosten, die im Zusammenhang mit einer allfälligen Kotierung der Teilvermögen der Immobilien-SICAV im Inland anfallen, einschliesslich Kosten des Market Makers im Rahmen oder ausserhalb einer Kotierung.

7. Die von den Immobiliengesellschaften für die Mitglieder ihrer Verwaltung und ihrer Geschäftsleitung sowie für ihre Mitarbeiter erbrachten Leistungen werden auf die Vergütung umgelegt, auf die die Immobilien-SICAV gemäss § 19 Anspruch hat.

8. Die Immobilien-SICAV und ihre Beauftragten können gemäss den im Verkaufsprospekt dargelegten Bestimmungen Retrozessionen zahlen, um die Geschäftstätigkeit des Vertriebs von Aktien zu vergüten und Rabatte zu gewähren, um die Gebühren und Kosten zu senken, die zu Lasten des Anlegers gehen und der Teilvermögen umgelegt werden.

9. Die Verwaltungsgebühr für die Zielfonds, in die angelegt wird, kann sich unter Berücksichtigung eventueller Rabatte und Rückvergütungen auf maximal 1 % belaufen. Der Höchstsatz für die Verwaltungsgebühr für die Zielfonds, in die angelegt wird, muss im Jahresbericht angegeben werden und die eventuellen Rabatte und Rückvergütungen berücksichtigen.

10. Erwirbt die Immobilien-SICAV Anteile an anderen kollektiven Anlagen, die direkt oder indirekt von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Leitung im Rahmen einer gemeinsamen Leitung oder Kontrolle oder aufgrund einer wesentlichen direkten oder indirekten Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), kann die Immobilien-SICAV weder etwaige Ausgabe- noch Rückkaufgebühren der verbundenen Zielfonds auf die Teilvermögen umlegen.

VI Rechenschaftsablage und Audit

§ 20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit der Immobilien-SICAV bzw. der Teilvermögen ist der Schweizer Franken (CHF).

2. Das Geschäftsjahr läuft vom 1. April bis zum 31. März.

3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres veröffentlicht die Immobilien-SICAV einen geprüften Jahresbericht der Immobilien-SICAV bzw. der Teilvermögen.

4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Geschäftsjahres veröffentlicht die Immobilien-SICAV einen Halbjahresbericht der Immobilien-SICAV bzw. der Teilvermögen.

5. Das Auskunftsrecht der Aktionäre gemäss Satzung bleibt vorbehalten.

§ 21 Audit

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Immobilien-SICAV die rechtlichen, behördlichen und regulatorischen Bestimmungen sowie die Verhaltensregeln der Asset Management Association Switzerland AMAS, die für sie eventuell gelten, einhält. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur veröffentlichten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

VII Ertragsverwendung

§ 22 Ertragsverwendung

1. Sofern es sich um die Ausschüttungsklassen handelt, wird der Nettoertrag des betreffenden Teilvermögens jährlich pro Aktienklasse spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres in Schweizer Franken an die Aktionäre ausgeschüttet.

   Die Immobilien-SICAV kann im Übrigen Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

   Bis zu 30 % des Nettogewinns eines Teilvermögens können wieder vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet werden und die Nettorendite kann wieder vorgetragen werden, wenn sich der Nettogewinn des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Gewinne aus früheren Geschäftsjahren auf weniger als 1 % des Nettovermögens des jeweiligen Teilvermögens belaufen.

2. Sofern es sich um Thesaurierungsklassen handelt, wird der Nettogewinn des betreffenden Teilvermögens pro Aktienklasse jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres reinvestiert. Vorbehalten bleiben allfällige bei der Wiederanlage erhobene Steuern und Abgaben.

3. Sofern es sich um die Ausschüttungs- und Thesaurierungsklassen handelt, können realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten von der Immobilien-SICAV ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

VIII Publikationen der Immobilien-SICAV

§ 23 Publikationen der Immobilien-SICAV

1. Die Publikationsorgane der Immobilien-SICAV sind die im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medien. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist in den Publikationsorganen anzuzeigen.

2. In den Publikationsorganen werden insbesondere die von der Generalversammlung beschlossenen und von der Aufsichtsbehörde genehmigten hauptsächlichen Änderungen der Statuten und des Anlagereglements, unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Beschluss zum Wechsel der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Aktienklassen sowie die Liquidation der Immobilien-SICAV oder der Teilvermögen nach Massgabe der Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung veröffentlicht. Die aufgrund von Gesetzen erforderlichen Veränderungen, welche die Rechte der Aktionäre nicht berühren oder ausschliesslich formeller Natur sind, können, mit der Zustimmung der Aufsichtsbehörde, von den Publikationsvorschriften ausgenommen werden.

3. Vorbehaltlich von Ausnahmen, die im Kennungsbogen der Teilvermögen für qualifizierte Anleger vorgesehen sind, publiziert die Immobilien-SICAV die Ausgabe- und Rückkaufpreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» aller Aktienklassen bei jeder Ausgabe und jedem Rückkauf von Aktien in den im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medien. Die Preise werden mindestens einmal im Monat publiziert. Die Wochen und Tage, an denen die Veröffentlichungen erfolgen, sind im Prospekt angegeben.

4. Die Satzung, das Anlagereglement sowie der Verkaufsprospekt, das Basisinformationsblatt oder jedes andere zum Datum dieses Reglements gleichwertige Dokument und die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Immobilien-SICAV und bei allen Vertriebsstellen kostenlos bezogen werden.

IX Umstrukturierung und Auflösung

§ 24 Vereinigung

1. Die Immobilien-SICAV kann mit Zustimmung der Aktionäre und unter Beachtung der Vorschriften der Satzung und der geltenden Gesetze Teilvermögen vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des zu übertragenden Teilvermögens auf das übernehmende Teilvermögen überträgt. Die Aktionäre des übertragenden Teilvermögens erhalten Aktien am übernehmenden Teilvermögen in entsprechender Höhe. Vorbehaltlich der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen wird der übernommene Teilvermögen zum Vereinigungszeitpunkt ohne Abwicklung aufgelöst, und die Satzung oder das Anlagereglement des übernehmenden Teilvermögen gilt auch für den übernommenen Teilvermögen.

2. Teilvermögen können nur vereinigt werden, sofern:

   a) die Satzung dies vorsieht;

   b) die entsprechenden Teilvermögen bezüglich folgender Bestimmungen übereinstimmen:

- Anlagepolitik, Anlagetechniken, Risikoverteilung sowie mit den Anlagen verbundene Risiken,
- Verwendung des Nettogewinns und der aufgrund der Veräusserung von Vermögen und Rechten realisierten Kapitalgewinne;
- Art, Höhe und Berechnungsart aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rückkaufgebühren sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (insbesondere Courtagen, Honorare und Abgaben), die zulasten des Teilvermögens oder der Anleger gehen;
- Rückkaufbedingungen,
- Laufzeit des Teilvermögens und Voraussetzungen für die Auflösung;

c) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Teilvermögen bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;

d) weder den Teilvermögen noch den Aktionären daraus Kosten erwachsen.

Die Bestimmungen von § 19 Ziff. 6 bleiben vorbehalten.

3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Aktien bewilligen.

4. Die betreffenden Gesellschaften legen der Aufsichtsbehörde mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die vorgesehenen Änderungen an der Satzung und/oder am Anlagereglement sowie die beabsichtigte Vereinigung und den zugehörigen Vereinigungsplan zur Prüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen für die Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Teilvermögen und den etwaigen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Teilvermögen, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu etwaigen Unterschieden in der Vergütung, zu etwaigen steuerlichen Folgen für die Teilvermögen oder Gesellschaften sowie die Stellungnahme der Prüfgesellschaften von kollektiven Kapitalanlagen.

5. Die Prüfgesellschaft des übernehmenden Teilvermögens überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zu Händen der Gesellschaft und der Aufsichtsbehörde.

6. Die Gesellschaft des übernehmenden Teilvermögens meldet unverzüglich der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung, und die betroffenen Gesellschaften publizieren den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft in Bezug auf die ordnungsgemässe Durchführung sowie das Umtauschverhältnis in den Publikationsorganen der beteiligten Fonds.

7. Die Gesellschaft des übernehmenden Teilvermögens weist im nächsten Jahresbericht und einem möglicherweise zuvor veröffentlichten Halbjahresbericht auf die Vereinigung hin. Für das übertragende Teilvermögen ist ein revidierter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

8. Die vorstehend genannten Bestimmungen gelten vorbehaltlich anderweitig gültiger gesetzlicher Bestimmungen.

§ 25 Laufzeit der Immobilien-SICAV oder der Teilvermögen und Auflösung

1. Die Immobilien-SICAV besteht auf unbestimmte Zeit.

2. Die Immobilien-SICAV oder die Teilvermögen können durch einen Beschluss der Inhaber von Unternehmeraktien, der mindestens zwei Drittel der ausgegebenen Unternehmeraktien auf sich vereinigt, aufgelöst werden.

3. Die Immobilien-SICAV bzw. die Teilvermögen können durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn sie spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag des Verwaltungsrates der Immobilien-SICAV festgesetzten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügen.

4. Wenn der Unternehmeraktionär die Auflösung beschlossen hat, kann die Immobilien-SICAV bzw. ein Teilvermögen unverzüglich liquidiert werden. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung der Immobilien-SICAV bzw. eines Teilvermögens verfügt, so müssen diese im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Aktionäre ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Immobilien-SICAV die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

5. Nach dem Beschluss über die Auflösung darf die Immobilien-SICAV bzw. das betroffene Teilvermögen keine Aktien mehr ausgeben bzw. zurückkaufen.

6. Die Aktionäre haben ein Recht auf einen verhältnismässigen Anteil am Ergebnis der Liquidation. Der Unternehmeraktionär wird nachrangig kolloziert. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Aktionäre ist der Depotbank übertragen.

7. Die Immobilien-SICAV gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht diese in ihren Publikationsorganen.

X Änderung des Anlagereglements

§ 26 Änderung des Anlagereglements

1. Die Generalversammlung der Aktionäre der Immobilien-SICAV bzw. des betroffenen Teilvermögens ist gemäss Art. 18 der Statuten für eine Änderung des Anlagereglements zuständig, sofern diese nicht von Gesetzes wegen erforderlich ist, die Rechte der Aktionäre berührt oder nicht ausschliesslich formeller Natur ist.

2. Die Änderungen des Anlagereglements, die nur bestimmte einzelne Teilvermögen betreffen, können im Wege der Einberufung der Generalversammlungen der Aktionäre der betroffenen Teilvermögen umgesetzt werden.

3. Die von der Aufsichtsbehörde genehmigten Änderungen des Anlagereglements werden gemäss § 23 publiziert. Mit der Veröffentlichung teilt die Immobilien-SICAV den Anlegern die Änderungen am Anlagereglement mit, die unter dem Blickwinkel der Gesetzeskonformität von der FINMA geprüft und kontrolliert wurden.

XI Haftung

§ 27 Haftung

Ein Teilvermögen haftet ausschliesslich für seine eigenen Verbindlichkeiten.

XII Anwendbares Recht und Gerichtsstand

§ 28 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

1. Die Immobilien-SICAV untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 («KAG»), der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 («**KKV**») sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014 («**KKV-FINMA**») und dem Schweizerischen Obligationenrecht.

   Für Rechtsstreitigkeiten über Angelegenheiten der SICAV sind die ordentlichen Gerichte am Sitz der Immobilien-SICAV zuständig. Vorbehalten bleiben die Rechtsbehelfe der Aktionäre an die Aufsichtsbehörde gemäss der Kollektivanlagengesetzgebung.

2. Für die Auslegung des Anlagereglements ist die französische Fassung massgebend.

3. Das vorliegende Anlagereglement wurde von der ausserordentlichen Generalversammlung der Immobilien-SICAV am 9. Oktober 2024 angenommen und am 28. Oktober 2024 von der Aufsichtsbehörde genehmigt.

4. Das vorliegende Anlagereglement, das am 1. Januar 2025 in Kraft tritt, ersetzt das Reglement vom 27. Mai 2024.

5. Anlässlich der Genehmigung des Anlagereglements überprüft die FINMA nur die Bestimmungen im Sinne von Art. 35a, Abs. 1 Bst. a bis g KKV und deren Gesetzeskonformität.

Genf, den 1. Januar 2025

KENNUNGSBOGEN

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss

Die in diesem Kennungsbogen enthaltenen Informationen sind parallel zum Gesamttext des Anlagereglements der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV zu lesen.

I. Anlageziel und Anlagepolitik

Anlageziel

Das Anlageziel des Teilvermögens besteht hauptsächlich im langfristigen Erhalt des investierten Kapitals und der Ausschüttung der angemessenen Erträge.

Das Teilvermögen strebt den Aufbau eines nachhaltigen Portfolios an, das bei der Verwaltung des Fonds, seiner Vermögenswerte und der Stakeholder ökologische, gesellschaftliche und unternehmerische Aspekte berücksichtigt.

Anlagepolitik

Zur Erreichung des Anlageziels wird das Teilvermögen im Gesamtgebiet der Schweiz sowohl in für die Privatnutzung vorgesehen Immobilien (Wohnungen) als auch in Gewerbeimmobilien investieren.

Ziel ist es, dem Anleger ein auf Immobilienwerte in der Schweiz ausgerichtetes Vehikel anzubieten, das in seiner geografischen und sektoriellen Ausrichtung flexibel im Hinblick auf die Dynamik der Märkte und ihrer Perspektiven ist. Das Portfolio ist nicht auf einen einzelnen Sektor oder eine einzelne Region beschränkt, kann aber, aus taktischen Gründen, mehr oder weniger auf bestimmte Marktsegmente konzentriert werden.

Das Teilvermögen investiert sowohl in neue Bauprojekte oder Immobilien, die den aktuellsten Nachhaltigkeitsstandards entsprechen, als auch in bestehende Immobilien, die Verbesserungsmassnahmen erfordern.

Das Teilvermögen investiert in Immobilien und andere gemäss Anlagereglement zulässige Anlagen.

Das Teilvermögen darf sein Vermögen in folgende Anlagen investieren:

a) Immobilien und Zubehör

Unter Gebäude werden verstanden:

- Wohnhäuser im Sinne von Gebäuden, die zu Wohnzwecken genutzt werden;
- Liegenschaften mit ausschliesslicher oder überwiegend gewerblicher Nutzung, wobei der gewerblich genutzte Teil der Immobilie überwiegt, wenn der Ertrag daraus mindestens 60% des Liegenschaftsertrages ausmacht (Gewerbeimmobilie);
- Bauten mit gemischter Nutzung, die sowohl Wohn- als auch kommerziellen Zwecken dienen. Eine gemischte Nutzung liegt vor, wenn der Ertrag des kommerziellen Anteils mehr als 20%, aber weniger als 60% des Liegenschaftsertrages ausmacht;
- Stockwerkeigentum;
- Bauland (darunter Abrissgebäude) und im Bau befindliche Gebäude; unbebautes Land muss erschlossen und sofort baureif sein und über eine vollstreckbare Baugenehmigung verfügen. Die Bauarbeiten müssen vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung begonnen werden können.
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bau und Dienstbarkeiten).

Die übliche Eigentümergemeinschaft der Gebäude ist berechtigt, sofern die Immobilien-SICAV einen überwiegenden Einfluss ausüben kann, d. h. wenn sie über die Mehrheit der Eigentumsanteile und der Stimmen verfügt.

b) Anteile an sonstigen Immobilienfonds (darunter Real Estate Investment Trusts) sowie an Immobilieninvestmentgesellschaften oder -zertifikate, die an der Börse oder an einem anderen öffentlich zugänglichen reglementierten Mark gehandelt werden.

   Erwirbt die Immobilien-SICAV Anteile an anderen kollektiven Anlagen, die direkt oder indirekt von ihr oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Immobilien-SICAV im Rahmen einer gemeinsamen Verwaltung, der Kontrolle oder aufgrund einer wesentlichen direkten oder indirekten Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), kann die Immobilien-SICAV weder etwaige Ausgabe- noch Rückkaufgebühren der verbundenen Zielfonds auf das Teilvermögen umlegen.

c) Ausländische Immobilienwerte, wenn ihr Verkehrswert hinlänglich geschätzt werden kann

d) Schuldbriefe und sonstige vertragliche Grundpfandrechte

e) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Immobilien ist, sofern das Teilvermögen mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen hält.

Die Immobilien werden im Grundbuch auf den Namen der Immobilien-SICAV eingetragen, und ihre Zugehörigkeit zum jeweiligen Teilvermögen wird vermerkt.

Das Teilvermögen kann im Auftrag eines Teilvermögens Gebäude errichten lassen. Es darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäuderenovation der Ertragsrechnung des Teilvermögens für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

Nachhaltigkeit

Der Verwaltungsrat hat eine Nachhaltigkeitspolitik für die Immobilien-SICAV eingeführt, die Ziele festlegt, die die verschiedenen Umwelt-, Gesellschafts- und Governance-Herausforderungen abdecken und mit einer langfristigen Vision, aber unter Festlegung von kurz- und mittelfristig zu erreichenden Meilensteinen umgesetzt werden. Die Nachhaltigkeitspolitik kann auf der Nachhaltigkeitsseite der Website der Immobilien-SICAV unter https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/durabilite eingesehen werden. Diese Nachhaltigkeitspolitik ist auf Anfrage auch beim Vermögensverwalter erhältlich.

Die nachhaltige Anlagepolitik wird mit einem nachhaltigen Ansatz für die ESG-Integration und einem nachhaltigen Ansatz für Ausschlüsse umgesetzt.

Der nachhaltige Ansatz für die ESG-Integration, den der Vermögensverwalter verfolgt, besteht darin, Nachhaltigkeitsfragen während des gesamten Entscheidungs- (Finanzanalyse, Anlageentscheidung) und Verwaltungsprozesses (Erwerb bestehender Immobilien, operative Verwaltung, Renovierung und Abriss, Planung und Entwicklung von Bauprojekten) auf der Grundlage systematischer Prozesse und geeigneter Forschungsquellen systematisch einzubeziehen.

Der nachhaltige Ansatz für Ausschlüsse besteht in der Festlegung von Kriterien für die Zulassung von Mietern (z. B. Überprüfung von gewerblichen Mietern vor Vertragsabschluss und bei der Verlängerung von

Mietverträgen hinsichtlich ihrer Zugehörigkeit zu nicht konformen Sektoren). Für die Ausschlusskriterien gilt eine Null-Toleranz-Politik.

Die massgebenden Kriterien werden ständig an neue Gegebenheiten und Kenntnisse angepasst. Die Liste dieser Kriterien ist auf der Nachhaltigkeitsseite der Website der Immobilien-SICAV unter https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/durabilite abrufbar.

Die Ziele, die Nachhaltigkeitspolitik, die nachhaltigen Ansätze, die Strategie sowie die Instrumente, mit denen die Erreichung der Ziele gemessen werden, und das durchgeführte Reporting sind im Prospekt der Immobilien-SICAV ausführlich beschrieben.

II. Typisches Anlegerprofil und Risikoprofil dieses Teilvermögens

Dieses Teilvermögen ist für Aktionäre mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont geeignet, die vor allem ein regelmässiges Einkommen erzielen möchten. Die Aktionäre können zeitweilige Fluktuationen des Börsenkurses der Aktien des Teilvermögens zulassen und sind nicht von der Realisierung der Anlage abhängig.

III. Referenzwährung

Schweizer Franken

IV. Verfügbare Aktienarten und Aktienklassen

Für dieses Teilvermögen gibt es folgende Anteilsklassen:

- Aktienklasse mit der Bezeichnung «A-CHF» (ausschüttende Aktienklasse) und
- Aktienklasse mit der Bezeichnung «B-CHF» (thesaurierende Aktienklasse).

Aktienklasse:	A-CHF	Valorennummer:	12423800
Aktienart:	Inhaberaktie	ISIN Code:	CH0124238004

Kotierung/Handel: Die A-CHF Aktien des Teilvermögens sind gemäss dem Standard der SIX Swiss Exchange (**"SIX"**) für kollektive Kapitalanlagen kotiert. Das Zulassungsorgan der SIX hat die von der Immobilien-SICAV beantragte Kotierung genehmigt. Die Handelswährung der A-CHF Aktien des Teilvermögens Swiss ist der Schweizer Franken.

V. Ausgabe und Rückkauf der Aktien

Siehe § 17 des Anlagereglements

VI. Kommissionen und Gebühren

Siehe § 18 und 19 des Anlagereglements

VII. Mindestinvestitionsbetrag

Eine Aktie

VIII. Ertragsverwendung

Aktienklasse A-CHF: Ausschüttung der Erträge. Siehe § 22.1 des Anlagereglements.

ERKENNUNGSBOGEN

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

Die in diesem Kennungsbogen enthaltenen Informationen sind parallel zum Gesamttext des Anlagereglements der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV zu lesen.

Der Aktionärskreis des Teilvermögens Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG in Verbindung mit Art. 4 Abs. 3 bis 5 und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG begrenzt.

Auf Antrag der Immobilien-SICAV und in Anwendung von Art. 10 Absatz 5 KAG hat die FINMA das Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income von folgenden Verpflichtungen entbundenen:

- 10 Immobilien innerhalb von zwei Jahren nach der Gründung gemäss Art. 67 Abs. 4 und 87 KKV zu halten;
- einen maximalen Prozentsatz des Verkehrswerts einer Immobilie von 25 % zugrunde zu legen, wie unten beschrieben (Ziff. I.);
- alle Gebäude im Durchschnitt nur bis zu einem Drittel ihres Verkehrswertes zu belasten. Daher dürfen abweichend von § 14 Ziff. 2 alle Immobilien des Teilvermögens während eines Zeitraums von vier Jahren nach Lancierung des Teilvermögens im Durchschnitt nur bis zur Hälfte des Verkehrswerts bzw. bis zu 40 % des Verkehrswerts im 5. Jahr nach Lancierung des Teilvermögens belastet werden Die Vorgabe von einem Drittel wird nach einer Frist von 5 Jahren ab Lancierung des Teilvermögens eingehalten.

I. Anlageziel und Anlagepolitik / Anlagebeschränkungen

Anlageziel

Das Anlageziel des Teilvermögens Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income besteht in erster Linie darin, einen Zuwachs der Mieteinnahmen und des Nettoinventarwerts zu erzielen.

Das Teilvermögen investiert hauptsächlich in Gewerbeimmobilien in der Schweiz, die eine anfängliche Mietrendite generieren, und zielt insbesondere darauf ab, ein nachhaltiges Portfolio zu bilden, indem die Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte «ESG») in die Verwaltung des Immobilienportfolios, seiner Vermögenswerte und der Stakeholder integriert werden (Prinzip der Integration) und ein Ausschlussansatz zur Anwendung kommt, der insbesondere die Festlegung von Kriterien für die Zulassung von Mietern umfasst.

Anlagepolitik

Um das oben genannte Anlageziel zu verfolgen, investiert das Teilvermögen hauptsächlich in Gewerbeimmobilien in den grossen Stadtzentren der Schweiz und deren Ballungsräume mit attraktiven Renditeaussichten. Die im Wesentlichen von dem Teilvermögen anvisierten Geschäftsbereiche sind moderne Büros, kleine Logistik und Leichtindustrie, d. h. Gebäude, die insbesondere Verwaltungs-, Handwerks-, Handels-, Lager- und Leichtindustrietätigkeiten beherbergen, und Logistikobjekte, die den Fluss in Verbindung mit neuen Vertriebsformen wie E-Commerce, Lieferung auf dem letzten Kilometer sowie von einem Betreiber verwaltete Immobilien fördern, wie Seniorenresidenzen, Studentenwohnheime, Coworking, Hotellerie, Parahotellerie und Objekte im Bildungs- und Gesundheitswesen usw.

Das Anlageziel des Teilvermögens besteht darin, über eine Laufzeit von 10 Jahren den Anlegern Folgendes zu bieten:

- eine nachhaltige Ausschüttung aus durch langfristige Mietverträge gesicherten Mieteinnahmen mit hochwertigen Mietern
- Steigerung des Nettoinventarwerts durch Nutzung von Mietbeständen und durch Mehrwertinvestitionen in Immobilien

Das Teilvermögen investiert in Immobilien und andere gemäss Anlagereglement zulässige Anlagen.

Das Teilvermögen darf sein Vermögen in folgende Anlagen investieren:

a) Immobilien und Zubehör

Unter Gebäude werden verstanden:

- Wohnhäuser im Sinne von Gebäuden, die zu Wohnzwecken genutzt werden;
- Liegenschaften mit ausschliesslicher oder überwiegend gewerblicher Nutzung, wobei der gewerblich genutzte Teil der Immobilie überwiegt, wenn der Ertrag daraus mindestens 60 % des Liegenschaftsertrages ausmacht (Gewerbeimmobilie);
- Bauten mit gemischter Nutzung, die sowohl Wohn- als auch kommerziellen Zwecken dienen. Eine gemischte Nutzung liegt vor, wenn der Ertrag des kommerziellen Anteils mehr als 20%, aber weniger als 60% des Liegenschaftsertrages ausmacht;
- Stockwerkeigentum;
- Bauland (darunter Abrissgebäude) und im Bau befindliche Gebäude; unbebautes Land muss erschlossen und sofort baureif sein und über eine vollstreckbare Baugenehmigung verfügen. Die Bauarbeiten müssen vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung begonnen werden können.
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bau und Dienstbarkeiten).

Die übliche Eigentümergemeinschaft der Gebäude ist berechtigt, sofern die Immobilien-SICAV einen überwiegenden Einfluss ausüben kann, d. h. wenn sie über die Mehrheit der Eigentumsanteile und der Stimmen verfügt.

b) Anteile an sonstigen Immobilienfonds (darunter Real Estate Investment Trusts) sowie an Immobilieninvestmentgesellschaften oder -zertifikate, die an der Börse oder an einem anderen öffentlich zugänglichen reglementierten Mark gehandelt werden.

Erwirbt die Immobilien-SICAV Anteile an anderen kollektiven Anlagen, die direkt oder indirekt von ihr oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Immobilien-SICAV im Rahmen einer gemeinsamen Verwaltung, der Kontrolle oder aufgrund einer wesentlichen direkten oder indirekten Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), kann die Immobilien-SICAV weder etwaige Ausgabe- noch Rückkaufgebühren der verbundenen Zielfonds auf das Teilvermögen umlegen.

c) Schuldbriefe und sonstige vertragliche Grundpfandrechte.

d) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Immobilien ist, sofern das Teilvermögen mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen hält.

Die Immobilien werden im Grundbuch auf den Namen der Immobilien-SICAV eingetragen, und ihre Zugehörigkeit zum jeweiligen Teilvermögen wird vermerkt.

Das Teilvermögen kann im Auftrag eines Teilvermögens Gebäude errichten lassen. Es darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäuderenovation der Ertragsrechnung des Teilvermögens für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

Anlagebeschränkungen

Abweichend von § 15 Ziff. 2 und 3 müssen spätestens fünf Jahre nach Lancierung des Teilvermögens folgende Obergrenzen eingehalten werden:

- Die Anlagen müssen innerhalb von zwei Jahren auf mindestens drei Immobilien, innerhalb von drei Jahren auf mindestens fünf Immobilien und innerhalb von fünf Jahren nach der Auflegung auf mindestens zehn Immobilien verteilt werden. Die nach denselben Bauprinzipien errichteten Gebäudegruppen und angrenzenden Grundstücke gelten als ein einziges Gebäude.
- Der Verkehrswert einer Immobilie darf drei Jahre nach der Auflegung 40 % des Vermögens des Teilvermögens und spätestens fünf Jahre nach der Auflegung 25 % des Vermögens des Teilvermögens nicht überschreiten.

Nachhaltigkeit

Der Verwaltungsrat hat eine Nachhaltigkeitspolitik für die Immobilien-SICAV eingeführt, die Ziele festlegt, die die verschiedenen Umwelt-, Gesellschafts- und Governance-Herausforderungen abdecken und mit einer langfristigen Vision, aber unter Festlegung von kurz- und mittelfristig zu erreichenden Meilensteinen umgesetzt werden. Die Nachhaltigkeitspolitik kann auf der Nachhaltigkeitsseite der Website der Immobilien-SICAV unter https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-commercial-income/durabilite eingesehen werden. Diese Nachhaltigkeitspolitik ist auf Anfrage auch beim Vermögensverwalter erhältlich.

Die nachhaltige Anlagepolitik wird mit einem nachhaltigen Ansatz für die ESG-Integration und einem nachhaltigen Ansatz für Ausschlüsse umgesetzt.

Der nachhaltige Ansatz für die ESG-Integration, den der Vermögensverwalter verfolgt, besteht darin, Nachhaltigkeitsfragen während des gesamten Entscheidungs- (Finanzanalyse, Anlageentscheidung) und Verwaltungsprozesses (Erwerb bestehender Immobilien, operative Verwaltung, Renovierung und Abriss, Planung und Entwicklung von Bauprojekten) auf der Grundlage systematischer Prozesse und geeigneter Forschungsquellen systematisch einzubeziehen.

Der nachhaltige Ansatz für Ausschlüsse besteht in der Festlegung von Kriterien für die Zulassung von Mietern (z. B. Überprüfung von gewerblichen Mietern vor Vertragsabschluss und bei der Verlängerung von Mietverträgen hinsichtlich ihrer Zugehörigkeit zu nicht konformen Sektoren). Für die Ausschlusskriterien gilt eine Null-Toleranz-Politik.

Die massgebenden Kriterien werden ständig an neue Gegebenheiten und Kenntnisse angepasst. Die Liste dieser Kriterien ist auf der Nachhaltigkeitsseite der Website der Immobilien-SICAV unter https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-commercial-income/durabilite abrufbar.

Die Ziele, die Nachhaltigkeitspolitik, die nachhaltigen Ansätze, die Strategie sowie die Instrumente, mit denen die Erreichung der Ziele gemessen werden, und das durchgeführte Reporting sind im Prospekt der Immobilien-SICAV ausführlich beschrieben.

II. Typisches Anlegerprofil und Risikoprofil dieses Teilvermögens

Dieses Teilvermögen ist für Aktionäre mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont geeignet, die vor allem ein regelmässiges Einkommen erzielen möchten. Die Aktionäre können zeitweilige Fluktuationen des Börsenkurses der Aktien des Teilvermögens zulassen und sind nicht von der Realisierung der Anlage abhängig.

III. Referenzwährung

Schweizer Franken

IV. Verfügbare Aktienarten und Aktienklassen

Für dieses Teilvermögen gibt es folgende Anteilsklassen:

- Aktienklasse mit der Bezeichnung «A-CHF» (ausschüttende Aktienklasse).

Aktienklasse:	A-CHF	Valorennummer:	133287081
Aktienart:	Inhaberaktie	ISIN Code:	CH1332870810

Handel: Die Aktien A-CHF des Teilvermögens werden ausserbörslich gehandelt. Einzelheiten sind dem Verkaufsprospekt zu entnehmen.

V. Ausgabe und Rückkauf der Aktien

Siehe § 17 des Anlagereglements

VI. Kommissionen und Gebühren

Siehe § 18 und 19 des Anlagereglements

VII. Mindestinvestitionsbetrag

Eine Aktie

VIII. Ertragsverwendung

Aktienklasse A-CHF: Ausschüttung der Erträge. Siehe § 22.1 des Anlagereglements.

IX. Erstes Rechnungsjahr

Das erste Rechungsjahr des Teilvermögens Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income erstreckt sich von der Auflegung des Teilvermögens bis zum 31. März 2025.

INHALT

2. Teil: Anlagereglement 1
I Grundlagen 3
§ 1 Unternehmensname und Sitz der Gesellschaft, der Depotbank, der Fondsleitung und des Vermögensverwalters 3
II Allgemeine Informationen 3
§ 2 Rechtsbeziehungen 3
§ 3 Aufgaben und Zuständigkeiten der Immobilien-SICAV 3
§ 4 Depotbank 4
§ 5 Aktien und Aktienklassen 6
§ 6 Aktionärskreis 6
III Richtlinien der Anlagepolitik 7
A Anlagegrundsätze 7
§ 7 Einhaltung der Anlagerichtlinien 7
§ 8 Anlagepolitik 7
§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbaren Mittel 8
B Anlagetechniken und Anlageinstrumente 8
§ 10 Effektenleihe 8
§ 11 Pensionsgeschäfte 9
§ 12 Derivate 9
§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten 9
§ 14 Belastung von Immobilien 9
C Anlagebeschränkungen 9
§ 15 Risikoverteilung und Beschränkungen 9
IV Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rückkauf von Aktien, Schätzungsexperten 10
§ 16 Berechnung des Nettoinventarwerts und Heranziehung von mit der Schätzung beauftragten Sachverständigen 10
§ 17 Ausgabe, Rückkauf und Umtausch von Aktien sowie Handel 11
V Vergütungen und Nebenkosten 13
§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Aktionäre 13
§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Teilvermögen 13
VI Rechenschaftsablage und Audit 16
§ 20 Rechenschaftsablage 16
§ 21 Audit 16
VII Ertragsverwendung 16
§ 22 Ertragsverwendung 16
VIII Publikationen der Immobilien-SICAV 17
§ 23 Veröffentlichungen der Immobilien-SICAV 17
IX Umstrukturierung und Auflösung 17
§ 24 Vereinigung 17
§ 25 Laufzeit der Immobilien-SICAV oder der Teilvermögen und Auflösung 18
X Änderung des Anlagereglements 19
§ 26 Änderung des Anlagereglements 19
XI Haftung 19
§ 27 Haftung 19
XII Anwendbares Recht und Gerichtsstand 19
§ 28 Anwendbares Recht und Gerichtsstand 19

Kennungsbogen des Teilvermögens Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss 21
Kennungsbogen des Teilvermögens Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income .. 24

3. Teil: Satzung

Satzung von Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

I Firma, Sitz, Zweck und Dauer

Art. 1 Firma, Sitz, Dauer

Es wird unter der Firma

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

eine «Investmentgesellschaft mit variablem Kapital» (SICAV) gegründet, die im Sinne von Art. 36 in Verbindung mit Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (das «**KAG**») extern verwaltet wird, mit Sitz in Genf (nachfolgend die «**SICAV**» oder «**Immobilien-SICAV**»).

Die SICAV besteht auf unbestimmte Zeit.

Art. 2 Zweck

[1] Der einzige Zweck der SICAV ist die Verwaltung ihres Vermögens bzw. ihrer Teilvermögen als kollektive Vermögensverwaltung im Sinne des KAG und seiner Verordnungen (das «**Gesetz über die kollektiven Kapitalanlagen**») sowie die Bildung des Aktienkapitals der Anleger und der Vertrieb ihrer Anlegeraktien.

Die SICAV investiert das/die Anlegerteilvermögen, wie in Art. 3 Abs. 4 definiert, in ein diversifiziertes Portfolio von Gebäuden, die für die private (Wohnimmobilien) oder gewerbliche Nutzung (Geschäftsräume) in der ganzen Schweiz bestimmt sind. Um dieses Ziel zu erreichen, investiert die SICAV in Immobilienwerte im Sinne von Art. 59 KAG, insbesondere:

a. Gebäude und Nebenobjekte;

b. Anteile an anderen Immobilienfonds und börsenkotierten Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25 % des Gesamtfondsvermögens der SICAV.

Darüber hinaus kann die SICAV ihr Vermögen oder das Vermögen ihrer Teilvermögen ganz oder teilweise investieren, soweit dies im Anlagereglement zulässig ist.

Die Anlagepolitik und ihre Beschränkungen sowie die Anlagetechniken und -instrumente werden im Anlagereglement ausführlich geregelt.

Unter Vorbehalt des Bedarfs an kurzfristigen Effekten der SICAV, verfolgt der Verwaltungsrat der SICAV die Politik, das Unternehmerteilvermögen hauptsächlich in das/die Anlegerteilvermögen zu investieren.

[2] Die SICAV darf auch bewegliches und unbewegliches Vermögen erwerben, das für die unmittelbare Ausübung ihrer Tätigkeit unerlässlich ist.

[3.] Die SICAV kann innerhalb der gesetzlich festgelegten Grenzen sämtliche Massnahmen ergreifen und sämtliche Transaktionen durchführen, die sie für erforderlich und geeignet hält, um ihren Zweck zu erreichen.

II Aktienkapital, Ausgabe, Rückkauf

Art. 3 Kapital und Teilvermögen

[1.] Das Kapital der SICAV setzt sich aus Unternehmeraktien (nachfolgend «**Unternehmeraktien**») und aus Anlegeraktien (nachfolgend «**Anlegeraktien**») zusammen.

[2.] Das Kapital und die Anzahl der Aktien werden nicht im Voraus festgelegt.

[3] Die Aktien haben keinen Nennwert und sind vollständig in bar einbezahlt, ausser im Rahmen einer Sacheinlage gemäss dem Anlagereglement für Aktien der Anleger.

[4.] Die SICAV umfasst ein Teilvermögen für die Unternehmeraktien (nachfolgend «**Unternehmerteilvermögen**») und ein oder mehrere Teilvermögen für die Anlegeraktien (nachfolgend «**Anlegerteilvermögen**»).

[5.] Das Kapital jedes Teilvermögens entspricht jederzeit dem Nettoinventarwert des Teilvermögens gemäss Definition in Art. 7.

Art. 4 Mindesteinlage, Mindestvermögen, Eigenmittelbetrag

[1.] Die zum Zeitpunkt der Gründung der SICAV vorgeschriebene Mindesteinlage beträgt für die SICAV mit externer Verwaltung 1‘000‘000 CHF. Die Mindesteinlage muss von den Unternehmeraktionären ständig gehalten werden.

[2.] Das Mindestvermögen jedes Anlegerteilvermögens beträgt 5'000'000.-- CHF. Jedes Anlegerteilvermögen muss über dieses Mindestvermögen spätestens bei Ablauf der in der Gesetzgebung über die kollektiven Kapitalanlagen vorgeschriebenen Frist oder gegebenenfalls bei Ablauf der von der Aufsichtsbehörde festgelegten Ausnahmefrist verfügen. Bei Ablauf dieser Frist teilt die SICAV der Aufsichtsbehörde unverzüglich mit, wenn das Mindestvermögen nicht eingehalten wird.

Art. 5 Aktienklassen

[1.] Mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde kann die SICAV Aktienklassen bilden, aufheben oder vereinigen, deren Vermögenswerte gemäss der spezifischen Anlagepolitik des jeweiligen Teilvermögens angelegt werden und die je nach Kostenstruktur, Absicherung des Währungsrisikos, Aktionärskreis, Referenzwährung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge und der Mindesteinlage unterschiedlich ausfallen können. Die SICAV veröffentlicht die Bildung, Aufhebung oder Vereinigung von Aktienklassen in den Publikationsorganen.

[2.] Alle Aktienklassen eines Teilvermögens beziehen sich auf dieselben Vermögenswerte und Verbindlichkeiten. Für die Verpflichtungen einer Aktienklasse eines Teilvermögens können auch Vermögenswerte einer anderen Aktienklasse desselben Teilvermögens in Anspruch genommen werden. Die SICAV weist im Verkaufsprospekt mit Anlagereglement darauf hin, dass alle Klassen eines Teilvermögens das Risiko spezifischer Verpflichtungen einer Anteilsklasse dieses

Teilvermögens tragen, wenn seine Verpflichtungen für den Anteil des Teilvermögens, das dieser Aktienklasse angehört, nicht vollständig erfüllt werden können.

[3.] Für die Vereinigung von Aktienklassen eines Teilvermögens ist die Zustimmung der Hauptversammlung der Aktionäre des betreffenden Teilvermögens erforderlich.

Art. 6 Aktien

[1] Die Unternehmeraktien sind Namenaktien. Die Anlegeraktien sind, gemäss der in der Anlage zu dem vorliegenden Anlagereglement für jedes Teilvermögen vorgesehenen Bedingungen, Inhaberaktien oder Namenaktien.

[2.] Die SICAV kann auf Beschluss der Hauptversammlung des betreffenden Teilvermögens jederzeit Namenaktien in Inhaberaktien oder Inhaberaktien in Namenaktien umwandeln.

[3] Die Aktionäre sind nur am Vermögen und am Ergebnis des Teilvermögens, an dem sie Aktien halten, beteiligt.

[4] Die Aktionäre verpflichten sich nur zur vollständigen Zahlung bzw. zur Einmalanlage des Ausgabepreises für die von ihnen gezeichneten Aktien des Teilvermögens. Ihre persönliche Haftung für die Verbindlichkeiten der SICAV ist ausgeschlossen. Die Art. 9 und 14 bleiben vorbehalten.

[5.] Die Aktionäre können nicht verlangen, dass ihre Aktien in Form von Wertpapieren verbrieft werden. Die Aktien werden im Allgemeinen nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Sie können in Form von Bucheffekten gemäss dem Bundesgesetz vom 3. Oktober 2008 über Bucheffekten (Bucheffektengesetz, BEG) ausgegeben werden. Der Verwaltungsrat kann jedoch beschliessen, die Aktien in Form einer dauerhaften oder technischen Globalurkunde aufzunehmen, deren Miteigentum den Aktionären in Abhängigkeit ihres Aktienportfolios in der SICAV zusteht. Die Globalurkunden für das Anlegerteilvermögen werden bei der SIX SIS SA oder bei einer anderen von dem Zulassungsorgan der SIX Swiss Exchange anerkannten Sammeldepotorganisation hinterlegt. Die Aktionäre sind nicht berechtigt, den Ausdruck oder die Aushändigung einer individuellen Urkunde zu verlangen. Die Aufhebung des Miteigentums oder die Aufteilung der Globalurkunde ist nur durch eine Satzungsänderung möglich.

Art. 7 Wert des Vermögens, Nettoinventarwert

[1] Das Vermögen jedes Anlegerteilvermögens wird zum Verkehrswert am Ende des Geschäftsjahres und an jedem Tag, an dem Aktien ausgegeben oder zurückgekauft werden, in der Rechnungseinheit des betreffenden Teilvermögens bestimmt.

[2] Das Vermögen des Unternehmerteilvermögens wird zum Verkehrswert am Ende des Geschäftsjahres und an jedem Tag, an dem Aktien ausgegeben oder zurückgekauft werden, in der Rechnungseinheit des betreffenden Teilvermögens bestimmt. Vorbehalten bleibt die Bewertung der materiellen und immateriellen Vermögenswerte des Unternehmerteilvermögens, die zu ihren Anschaffungs- oder Produktionskosten bewertet werden müssen und von denen die für den Betrieb erforderlichen Abschreibungen abgezogen werden.

[3] Jedes Teilvermögen weist einen eigenen Nettoinventarwert pro Aktie aus, sofern mehrere Aktienklassen ausgegeben sind, jeweils für jede Aktienklasse.

[4] Der Nettoinventarwert pro Aktie ergibt sich aus dem Verkehrswert des entsprechenden Teilvermögens, abzüglich der eventuellen Verbindlichkeiten des Teilvermögens sowie abzüglich der

voraussichtlich im Falle der Abwicklung des Teilvermögens entstehenden Verbindlichkeiten (Immobiliensteuern und ggf. Handänderungssteuer), dividiert durch die Anzahl der in dem betreffenden Teilvermögen sich im Umlauf befindlichen Aktien. Wenn mehrere Aktienklassen bestehen, ergibt sich der Nettoinventarwert einer Aktie aus der der Aktienklasse am Verkehrswert des Teilvermögens zukommenden Quote, abzüglich der allfälligen Verbindlichkeiten des Teilvermögens, die der betreffenden Aktienklasse zugeteilt sind, sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Teilvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern (Grundstück- und gegebenenfalls Handänderungssteuern), die der betreffenden Aktienklasse zugeteilt sind, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der entsprechenden Klasse. Der Nettoinventarwert wird in der Rechnungseinheit des Teilvermögens oder, falls diese abweicht, in der Referenzwährung der betreffenden Aktienklasse berechnet.

[5] Der Verkaufsprospekt enthält zusätzliche Angaben zur Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwerts jedes Teilvermögens.

Art. 8 Ausgabe, Rückkauf und Austausch von Aktien

[1] Die SICAV kann jederzeit zum Nettoinventarwert neue Aktien ausgeben. Die Ausgabe darf jedoch nur tranchenweise erfolgen, und die SICAV muss den bestehenden Aktionären die neuen Aktien vorrangig anbieten. Die Bedingungen sind in einem getrennten Ausgabeprospekt festgelegt. Die Anlegeraktionäre können jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten den Rückkauf ihrer Aktien zum Nettoinventarwert und die Barauszahlung fordern. Vorbehalten bleiben die im Verkaufsprospekt vorgesehenen Vergütungen im Rahmen der im Anlagereglement genannten Höchstsätze sowie etwaige Steuern, Abgaben oder Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe oder dem Rückkauf von Aktien.

[2] Unternehmeraktionäre können ihre Aktien nur zurückgeben, wenn die Bestimmungen von Art. 4 eingehalten werden.

[3] Eine Satzungsänderung oder ein Beschluss der Hauptversammlung ist für die Ausgabe, den Rückkauf oder den Umtausch von Aktien nicht erforderlich. Die Bestimmungen von nachstehendem Abs. 7 gelten ergänzend.

[4] Die Ausgabe sowie der Rückkauf von Aktien erfolgt grundsätzlich in bar. Vorbehalten bleiben Zahlungen in Naturalien und die Rückzahlungen in Naturalien gemäss den Bestimmungen des von der Aufsichtsbehörde genehmigten Anlagereglements.

[5] Der Verkaufsprospekt legt die Einzelheiten zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien sowie den Umtausch von Aktien in Aktien einer anderen Aktienklasse oder eines anderen Teilvermögens der SICAV fest.

[6] Alle Aktien haben zum Zeitpunkt der Erstausgabe denselben, in der Referenzwährung berechneten Nettoeausgabepreis. Vorbehalten bleiben Rundungen bei der Ausgabe von Aktienklassen, die auf unterschiedliche Währungen lauten, und Abweichungen infolge von Devisenkursschwankungen vor dem Erstausgabetag. Der Nettoausgabepreis der ersten Ausgabe entspricht dem von den Aktionären der entsprechenden Aktienklasse zu zahlenden Erstausgabepreis ohne Berücksichtigung etwaiger Steuern, Vergütungen und Abgaben, die auf die Ausgabe erhoben werden.

[7] Die SICAV kann den Rückkauf von Aktien vorübergehend und ausnahmsweise aussetzen, wenn:

a) ein Markt, welcher die Grundlage für die Bewertung eines erheblichen Teils des Teilvermögens bildet, geschlossen wird oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt wird;

b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;

c) Geschäfte für ein Teilvermögen wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten undurchführbar werden;

d) innerhalb eines Teilvermögens zahlreiche Aktien zurückgegeben werden sollen und dadurch die Interessen der übrigen Aktionäre wesentlich beeinträchtigt werden können.

Die SICAV teilt ihre Entscheidung über die Aussetzung unverzüglich und in geeigneter Weise der Revisionsstelle, der Aufsichtsbehörde sowie den Aktionären mit. Die SICAV darf keine neuen Aktien eines Teilvermögens ausgeben, solange ihr Rückkauf gemäss vorstehenden Buchstaben a) bis c) ausgesetzt ist.

Art. 9 Vergütungen und Kosten

Das Anlagereglement und der Verkaufsprospekt beschreiben die Vergütungen und Kosten, die den Aktionären im Zusammenhang mit der Ausgabe und dem Rückkauf von Aktien entstehen, sowie die Vergütungen und Kosten zu Lasten eines Teilvermögens. Die Vergütungen und Kosten können sich von einer Aktienklasse zur anderen unterscheiden.

Art. 10 Übertragung von Aktien

[1] Die Inhaberanlegeraktien können vorbehaltlich von Art. 12 als nicht verbriefte Forderungen buchmässig per Abtretung übertragen werden. Die sozialen und vermögensrechtlichen Rechte ändern sich mit der Ausführung der Verfügung.

[2] Die Namenanlegeraktien können per Abtretung als nicht verbriefte Forderungen buchmässig übertragen werden, vorbehaltlich der Bestimmungen gemäss Art. 11 über die Eintragung in das Aktienregister.

[3] Wenn das BEG anwendbar ist, erfolgt die Übertragung und Verpfändung der Aktien gemäss den Bestimmungen dieses Gesetzes.

[4] Die Namenunternehmeraktien können lediglich durch Genehmigung des Verwaltungsrats per Abtretung als nicht verbriefte Forderungen buchmässig übertragen werden, vorbehaltlich der Bestimmungen gemäss Art. 11 über die Eintragung in das Aktienregister.

[5] Der Verwaltungsrat kann seine Genehmigung oder den Antrag auf Anerkennung des Erwerbers als Unternehmeraktionär aufgrund der folgenden wichtigen Gründe ablehnen:

- wenn der Erwerber ein direkter oder indirekter Mitbewerber von Edmond de Rothschild (Suisse) SA oder eines anderen zur Edmond de Rothschild Gruppe gehörenden Unternehmens ist;
- wenn der Erwerber nicht der Edmond de Rothschild Gruppe angehört;
- wenn es sich bei dem Erwerber nicht um eine Person/ein Unternehmen handelt, die/das nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) von der Genehmigungspflicht befreit ist.

[6] Die SICAV stellt über eine Bank oder einen Effektenhändler den regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Anlegeraktien sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.

Art. 11 Aktienregister

[1] Für die Namenaktien wird ein Aktienregister geführt, in dem die Aktionäre mit ihrem Namen, ihrer Anschrift und, im Falle natürlicher Personen, der Staatsangehörigkeit (bei juristischen Personen: Sitz der Gesellschaft) sowie der Anzahl, der Aktienklasse und der Aktienkategorie eingetragen sind. Jede Änderung des Namens oder der Anschrift ist der SICAV mitzuteilen.

[2] Als anerkannte Unternehmeraktionäre gelten jene, die gemäss Art. 10 Abs. 3 genehmigt wurden, sowie Namenanlegeraktionäre, sofern sie im Aktienregister eingetragen sind.

[3] Nach dem Erwerb von Namenaktien und auf der Grundlage eines Antrags auf Anerkennung als Aktionär gilt jeder Erwerber als nicht stimmberechtigter Aktionär, bis er durch den Verwaltungsrat als stimmberechtigter Aktionär anerkannt wird. Wenn die SICAV den Antrag auf Anerkennung des Erwerbers nicht innerhalb von 20 Tagen nach Erhalt zurückweist, wird der Erwerber als stimmberechtigter Anteilinhaber anerkannt.

[4] Die Anerkennung kann ohne Angabe von Gründen verweigert werden, wenn die SICAV zum Zeitpunkt der Ablehnung des Antrags den Rückkauf der Namenaktien zu ihrem Nettoinventarwert beschliesst. Die Bestimmungen von Art. 14 bleiben vorbehalten.

[5] Die Erwerber von Namenaktien werden auf Anfrage als stimmberechtigte Aktionäre im Aktienregister eingetragen, sofern

a) sie ausdrücklich erklären, diese Namenaktien in eigenem Namen und auf eigene Rechnung erworben zu haben und halten zu halten. Die SICAV kann jedoch die Aktien der Aktionäre, die erklären, dass sie die Aktien im eigenen Namen, aber für Rechnung Dritter halten, in das Aktienregister eintragen, sofern davon ausgegangen werden kann, dass der Gesellschaft daraus kein Schaden entsteht (z. B. bei einem vertraglichen Anlagefonds oder bei sonstigen kollektiven Anlageformen wie Partnerships, Unit Trusts usw.);

b) die Anerkennung eines Erwerbers als Aktionär die SICAV gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen nicht daran hindert oder daran hindern würde, die gesetzlich vorgeschriebenen Nachweise über die Zusammensetzung des Aktionärskreises zu erbringen;

c) der Erwerber der Aktien die Bedingungen der betreffenden Aktienklasse erfüllt.

d) keine wichtigen Gründe im Sinne von Art. 10 Abs. 5 bestehen.

Art. 12 Aktionärskreis

[1] Bestimmte Anlegerteilvermögen können ausschliesslich für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 KAG gemäss den Bestimmungen des Anlagereglements bestimmt sein. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der vorliegenden Satzung.

[2] Die SICAV kann den Erwerb, den Besitz oder die Übertragung von Aktien von Teilvermögen oder Aktienklassen wie folgt beschränken oder verbieten:

a) Diese Satzung stellt kein Angebot bzw. keine Aufforderung zur Zeichnung der Aktien von Teilvermögen bzw. Aktienklassen der SICAV durch eine Person in einer Rechtsordnung dar, in der ein solches Angebot bzw. eine solche Aufforderung rechtswidrig ist oder in der die Person, die Gegenstand eines solchen Angebots oder einer solchen Aufforderung ist, diesbezüglich nicht qualifiziert ist oder in Bezug auf die ein solches Angebot oder eine solche Aufforderung rechtswidrig ist.

   Insbesondere sind die Aktien der Teilvermögen bzw. der Aktienklassen der SICAV nicht unter dem US Securities Act of 1933 («Securities **Act**») oder nach dem anwendbaren Recht eines anderen Bundesstaats der Vereinigten Staaten registriert. Folglich dürfen die Aktien der SICAV weder direkt noch indirekt angeboten oder gezeichnet werden: (i) in den Vereinigten Staaten von Amerika, es sei denn, eine solche Zeichnung wird durch eine Befreiung von den Registrierungsanforderungen des Act 1933 möglich gemacht und ist gemäss allen sonstigen geltenden Vorschriften der Vereinigten Staaten zulässig, oder (ii) gegenüber US-Personen im Sinne des Securities Act.

b) Wenn die Bedingungen für den Besitz oder die Übertragung von Aktien von Teilvermögen oder Aktienklassen nicht oder nicht mehr erfüllt sind.

Diese Beschränkungen sind im Verkaufsprospekt anzugeben.

[3] Sofern zu einem gegebenen Zeitpunkt festgestellt wird, dass ein Aktionär einer Aktienklasse nicht oder nicht mehr für diese Aktienklasse qualifiziert ist, kann die SICAV von diesem Aktionär die Rückgabe seiner Aktien innerhalb von 30 Kalendertagen im Sinne von Art. 8 oder ihre Übertragung auf eine Person, die die Voraussetzungen erfüllt, oder deren Umtausch in Aktien einer anderen Klasse, für die der Aktionär die Bedingungen erfüllt, verlangen. Falls der Aktionär diesem Ersuchen nicht Folge leistet, kann die SICAV einen erzwungenen Umtausch in eine andere Aktienklasse dieses Teilvermögens oder, falls dies nicht möglich ist, einen Zwangsrückkauf der betreffenden Aktien vornehmen, gemäss Art. 13.

[4] Sofern zu einem gegebenen Zeitpunkt festgestellt wird, dass ein Aktionär eines Teilvermögens nicht für die Teilnahme an diesem Teilvermögen qualifiziert ist, muss der Verwaltungsrat die betreffenden Aktien per Zwangsrückkauf zurückkaufen, gemäss Art. 13.

Art. 13 Zwangsrückkauf

[1] Die SICAV muss in folgenden Fällen die Aktien oder individuellen Aktien durch Zwangsrückkauf zurückkaufen:

a) wenn diese Massnahme zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;

b) wenn ein Aktionär die gesetzlichen, satzungsmässigen oder aufsichtsrechtlichen Voraussetzungen für die Teilnahme an der SICAV nicht mehr erfüllt.

[2] Zusätzlich können die Aktien eines Aktionärs durch Zwangsrückkauf durch die SICAV zum entsprechenden Rückkaufpreis zurückgekauft werden, wenn:

a) die Beteiligung des Aktionärs an der SICAV geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Aktionäre massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn eine Beteiligung steuerliche Nachteile für die SICAV in der Schweiz und im Ausland mit sich bringen kann;

b) die Aktionäre ihre Aktien unter Verstoss gegen die Bestimmungen eines auf sie anwendbaren Schweizer oder ausländischen Gesetzes, der vorliegenden Satzung, des Anlagereglements oder des Verkaufsprospekts erworben haben oder halten;

c) die wirtschaftlichen Interessen aller Aktionäre betroffen sind oder sein könnten.

[3] Der Zwangsrückkaufpreis wird bestimmt nach Art. 7. Abs. 3.

Art. 14 Unternehmeraktionäre

Die Unternehmeraktionäre unterliegen den Pflichten nach der Gesetzgebung über die kollektiven Kapitalanlagen und der Satzung. Insbesondere müssen sie die Mindesteinlage einhalten, gemäss Art. 4 Abs. 1.

Art. 15 Auskunftsrecht der Aktionäre

[1] Die Aktionäre können von der SICAV die notwendigen Informationen auf der Grundlage der Berechnung des Nettoinventarwerts des Teilvermögens, in das sie investiert haben, verlangen.

[2] Die SICAV informiert jeden Aktionär, der ein berechtigtes Interesse an ausführlichen Informationen über die verschiedenen in den zurückliegenden Geschäftsjahren durchgeführten Geschäfte geltend macht, wie die Ausübung der sich aus der Eigenschaft des Mitglieds oder des Gläubigers ergebenden Rechte, jederzeit.

Art. 16 Verbindung mit dem Bundesgesetz über die Finanzmarktinfrastrukturen

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Finanzmarktinfrastrukturen (FinfraG) vom 19. Juni 2015 über Übernahmeangebote gelten nicht für die SICAV. Vorbehalten bleiben die Meldepflichten im Rahmen des FinfraG sowie die für Aktien der SICAV geltenden gesetzlichen Bestimmungen, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten und der Öffentlichkeit zugänglichen Markt gehandelt werden.

III Organisation der SICAV

Art. 17 Organe

Die Organe der SICAV sind:

A Hauptversammlung
B Verwaltungsrat
C Revisionsstelle

A Hauptversammlung

Art. 18 Kompetenzen

[1] Die Hauptversammlung der Aktionäre ist das oberste Organ der SICAV. Sie hat das unübertragbare Recht:

a) der Annahme und Änderung der Satzung;

b) der Ernennung und Entlassung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Revisionsstelle;

c) der Genehmigung des Jahresberichts;

d) der Genehmigung der Jahresrechnung und der Bestimmung der Verwendung des aus der Bilanz resultierenden Gewinns im Rahmen der gemäss Anlagereglement und Art. 31 zulässigen Ausschüttungen;

e) der Festlegung von Zwischenausschüttungen und der Genehmigung der hierfür erforderlichen Zwischenabschlüsse;

f) der Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats;

g) bei börsenkotierten Teilvermögen der Dekotierung der Anteile der Gesellschaft;

h) bei börsenkotierten Teilvermögen der Wahl des unabhängigen Vertreters;

i) der Fassung aller ihr durch das Gesetz oder die Satzung vorbehaltenen Beschlüsse;

j) der Änderung des Anlagereglements, sofern die Änderung

- nicht gesetzlich vorgeschrieben ist,
- sich auf die Rechte der Aktionäre bezieht, oder
- nicht rein formeller Art ist.

k) der Entscheidung der Umstrukturierung der SICAV oder ihrer Teilvermögen im Sinne von Art. 95 Abs. 1 KAG.

[2] Die Hauptversammlungen je Teilvermögen können abgehalten werden, wenn nur über das betreffende Teilvermögen Beschlüsse gefasst werden. Die Bestimmungen über die Hauptversammlung sind entsprechend anwendbar.

Art. 19 Einberufung

[1] Die Hauptversammlung wird vom Verwaltungsrat einberufen.

[2] Die ordentliche Hauptversammlung findet jedes Jahr innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt.

[3] Ausserordentliche Hauptversammlungen werden nach Bedarf auf Beschluss einer Hauptversammlung oder des Verwaltungsrates einberufen.

[4] Aktionäre können die Einberufung der Hauptversammlung beantragen, wenn sie mindestens gemeinsam halten:

a) 10 Prozent der Stimmen der Immobilien-SICAV;
b) wenn nur bestimmte Teilvermögen betroffen sind,
   i. 10 Prozent der Stimmen des betreffenden nicht börsenkotierten Teilvermögens oder
   ii. 5 Prozent der Stimmen des betreffenden börsenkotierten Teilvermögens.

[5] Die Einberufung einer Hauptversammlung ist schriftlich zu beantragen. Die Punkte der Tagesordnung und die Vorschläge sind im Antrag zu nennen.

Art. 20 Form der Einberufung, Aufnahme in die Tagesordnung

[1] Die Einberufung einer Hauptversammlung erfolgt durch Veröffentlichung der Einladung in den Publikationsorganen der SICAV spätestens 20 Tage vor dem Datum der Versammlung. In der Einberufung sind (i) Datum, Uhrzeit, Form und Ort der Hauptversammlung, (ii) die Tagesordnungspunkte, (iii) Vorschläge des Verwaltungsrats mit kurzer Begründung für die börsenkotierten Teilvermögen, (iv) gegebenenfalls Vorschläge der Aktionäre mit kurzer Begründung und (v) gegebenenfalls Name und Anschrift des unabhängigen Vertreters aufgeführt. Darüber hinaus können die Aktionäre direkt schriftlich informiert werden.

[2] Die Aktionäre mit mindestens 10 Prozent der Stimmen aller Teilvermögen bzw. individueller Teilvermögen, wenn nur diese betroffen sind, können die Aufnahme von Punkten in die Tagesordnung beantragen, sofern der Antrag auf Aufnahme in die Tagesordnung mindestens 45 Tage vor der Hauptversammlung schriftlich bei der SICAV eingeht.

[3] Über nicht ordnungsgemäss auf der Tagesordnung aufgeführte Punkte kann keine Entscheidung getroffen werden, ausgenommen über Vorschläge zur Einberufung einer ausserordentlichen Hauptversammlung, Einleitung einer Sonderprüfung oder Ernennung einer Revisionsstelle.

[4] Der Verwaltungsrat stellt sicher, dass die Tagesordnungspunkte den Grundsatz der Einheit der Materie beachten und der Hauptversammlung alle für die Beschlussfassung erforderlichen Angaben zur Verfügung. Der Verwaltungsrat kann die in der Einberufung genannten Tagesordnungspunkte kurz darlegen, sofern er den Aktionären detailliertere Informationen auf einem anderen Weg zur Verfügung stellt.

[5] Mindestens 20 Tage vor der ordentlichen Hauptversammlung werden der Geschäftsbericht und die Revisionsberichte den Aktionären zugänglich gemacht. Sind der Geschäftsbericht in der von der Hauptversammlung genehmigten Form und die Revisionsberichte nicht elektronisch zugänglich, so kann jeder Aktionär während eines Jahres ab der ordentlichen Hauptversammlung verlangen, dass ihm diese Unterlagen zu gegebener Zeit zugestellt werden.

[6] Sind der Geschäftsbericht in der von der Hauptversammlung genehmigten Form und die Revisionsberichte nicht elektronisch zugänglich, so kann jeder Aktionär während eines Jahres ab der Hauptversammlung verlangen, dass ihm diese Unterlagen zugestellt werden.

Art. 21 Vorsitz, Präsidium, Protokoll

[1] Die Versammlung wird vom Vorsitzenden des Verwaltungsrates geleitet, im Falle der Verhinderung vom stellvertretenden Vorsitzenden oder einem anderen Mitglied des Verwaltungsrates.

[2] Der Vorsitzende ernennt den Protokollverfasser und den/die Stimmenzähler, die nicht unbedingt Aktionäre sein müssen.

[3] Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Protokollverfasser zu unterzeichnen.

[4] Im Protokoll werden angegeben: (i) Datum, Uhrzeit des Beginns und des Endes, Form und Ort der Hauptversammlung, (ii) Anzahl, Art, Nennwert und Kategorie der vertretenen Aktien unter Angabe der vom unabhängigen Vertreter vertretenen Aktien, der von einem Mitglied eines Organs der Gesellschaft vertretenen Aktien und der vom Depotbankvertreter vertretenen Aktien, (iii) Beschlüsse und Ergebnisses der Wahlen, (iv) auf der Hauptversammlung gestellte Auskunftsersuchen und gegebene Antworten, (v) Erklärungen, bei denen Aktionäre den Vermerk im Protokoll verlangen, und (vi) während der Hauptversammlung aufgetretene wesentliche technische Probleme.

[5] Jeder Aktionär kann verlangen, dass ihm das Protokoll innerhalb von 30 Tagen nach der Hauptversammlung zur Verfügung gestellt wird.

[6] Für die börsenkotierten Teilvermögen werden die Beschlüsse und das Wahlergebnis unter Angabe der genauen Stimmenverteilung innerhalb von 15 Tagen nach der Hauptversammlung elektronisch zugänglich gemacht.

Art. 22 Teilnahmerecht

[1] Vorbehaltlich anderer satzungsgemässer Bestimmungen erlässt der Verwaltungsrat die Verfahrensregeln für die Teilnahme und die Vertretung im Rahmen der Hauptversammlung.

[2] An der Hauptversammlung teilnehmen und ihr Stimmrecht ausüben können die Inhaber von Inhaberaktien sowie die Inhaber von Namenaktien, die zum vom Verwaltungsrat festgelegten Stichtag als stimmberechtigte Namenaktionäre im Aktienregister eingetragen sind.

[3] Ein stimmberechtigter Aktionär kann sich bei der Hauptversammlung durch einen anderen Aktionär mit demselben Recht oder durch einen Dritten vertreten lassen. Bei den börsenkotierten Teilvermögen sind die Vertretung durch ein Mitglied eines Gesellschaftsorgans und die Vertretung durch eine Depotbank untersagt. Die SICAV gibt in der Einberufung die Anforderungen an den Nachweis der Vertretungsbefugnis an.

[4] Für die börsenkotierten Teilvermögen wählt die Hauptversammlung einen unabhängigen Vertreter. Hat die Hauptversammlung keinen unabhängigen Vertreter bestellt, so ernennt der Verwaltungsrat einen solchen für die nächste Hauptversammlung.

[5] Der Vorsitzende der Hauptversammlung entscheidet über die Zulässigkeit einer Vertretung.

Art. 23 Stimmrechte

[1] Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme.

[2] Anlegeraktionäre haben das Stimmrecht für

a) das Teilvermögen, an dem sie eine Beteiligung halten;

b) die SICAV, wenn der Beschluss die gesamte SICAV betrifft.

[3] Die Unternehmeraktionäre haben das Stimmrecht für die gesamte SICAV sowie im Rahmen der ihnen durch das Gesetz oder die Satzung übertragenen Befugnisse.

[4] Unterscheidet sich der Anteil der Stimmen und der einem Teilvermögen zuzurechnende Anteil am Vermögen erheblich, so können die Aktionäre im Rahmen der Hauptversammlung gemäss Abs. 2

Buchstabe b) beschliessen, die Aktien einer Aktienkategorie aufzuteilen oder zusammenzutragen. Dieser Beschluss bedarf der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde.

Art. 24 Beschlussfassung und Wahlen

[1] Die Hauptversammlung fasst ihre Beschlüsse und nimmt die Wahlen mit absoluter Mehrheit der den vertretenen Aktien zugeteilten Stimmen vor, sofern das Gesetz oder die Satzung nichts anderes vorsehen.

[2] Führt eine Wahl nicht in der ersten Runde zu einem Ergebnis, erfolgt eine zweite Wahlrunde mit der relativen Mehrheit.

[3] Wahlen und Abstimmungen erfolgen durch Handzeichen, es sei denn, der Vorsitzende ordnet die geheime Wahl an oder die Hauptversammlung gebietet dies.

Art. 25 Auflösung der SICAV oder eines Teilvermögens, Versammlung der Unternehmeraktionäre, Beschlussfassung auf dem Zirkularweg

[1] Ein Beschluss der Unternehmeraktionäre, die mindestens zwei Drittel der ausgegebenen Unternehmeraktien vertreten, ist für die Auflösung der SICAV oder eines Anlegerteilvermögens erforderlich. Der Beschluss zur Auflösung des Unternehmerteilvermögens kann nur im Rahmen des Beschlusses zur Auflösung der SICAV gefasst werden.

[2] Für die Versammlung der Unternehmeraktionäre bzw. Anlegeraktionäre finden die Bestimmungen über die Hauptversammlung sinngemäss Anwendung. Vorbehalten bleibt die Einberufung einer Universalversammlung, die ohne Einhaltung der vorstehenden Formvorschriften abgehalten werden kann.

[3] Anstelle von Hauptversammlungsbeschlüssen können auf dem Zirkularweg Abstimmungen vorgenommen werden, sofern kein Unternehmeraktionär den Beschluss in einer Hauptversammlung verlangt.

B Verwaltungsrat

Art. 26 Geschäftsleitung, Kompetenzen

[1] Der Verwaltungsrat übt die Geschäftsleitung der SICAV und die Überwachung jeglicher Verwaltung aus. Er vertritt die SICAV nach aussen und übernimmt sämtliche Geschäfte, die nach dem Gesetz, der Satzung oder dem Reglement nicht in den Zuständigkeitsbereich eines anderen Organs der SICAV fallen.

[2] Der Verwaltungsrat und seine etwaigen Beauftragten tragen den Interessen aller Aktionäre Rechnung.

[3] Der Verwaltungsrat hat die folgenden nicht übertragbaren und nicht veräusserbaren Befugnisse:

a) Wahrnehmung der Geschäftsleitung der SICAV und Erteilung der erforderlichen Anweisungen;

b) Festlegung der Organisation und des Organisationsreglements;

c) Festlegung der Grundsätze der Rechnungsführung und der Finanzkontrolle sowie des Finanzplans;

d) Ernennung und Entlassung von Mitgliedern des Verwaltungsrates und Dritter, die mit der Verwaltung und Vertretung betraut sind, nach Massgabe des Organisationsreglements sowie Regelung der Zeichnungsberechtigung;

e) Ausübung der hohen Aufsicht über die mit der Verwaltung betrauten Personen, um insbesondere die Einhaltung des Gesetzes, der Satzung, der Reglements und der erteilten Anweisungen sicherzustellen;

f) Erstellung des Jahresberichts, Vorbereitung der Hauptversammlung und Ausführung ihrer Beschlüsse;

g) Information der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) im Falle einer Überschuldung;

h) Festlegung, Änderung und Umsetzung der Grundsätze der Anlagepolitik sowie der Festlegung des Anlagereglements, soweit dies nicht der Hauptversammlung vorbehalten ist gemäss Art. 18. Abs. 1 Bst. g;

i) Bestellung und Wechsel der Depotbank;

j) Entscheidung über die Grundsätze der Bewertung der Anlagen;

k) Ratifizierung aller wichtigen Entscheidungen in Bezug auf die Verwaltung; als wichtige Entscheidung gilt insbesondere jede Transaktion, die eine wesentliche Auswirkung auf den Nettoinventarwert, die Verschuldung oder die Liquidität des Portfolios und/oder den Börsenkurs der SICAV haben könnte, sowie ganz allgemein jede Investition oder Desinvestition von mehr als CHF 40'000'000.-;

l) Entscheidung über die Delegation der Verwaltung der SICAV auf eine Fondsleitung bzw. die Delegation von Anlageentscheidungen auf eine Fondsleitung oder einen Verwalter von kollektiven Kapitalanlagen, der einer anerkannten Aufsicht unterliegt, sowie die Delegation sonstiger Teilaufgaben auf eine Fondsleitung oder qualifizierte Dritte;

m) Anweisung, Überwachung und Kontrolle der Beauftragten;

n) Gewährleistung der Schaffung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines wirksamen internen Kontrollsystems (IKS);

o) Bestimmung der Geschäftsstrategie und -politik;

p) Bestimmung der Richtlinien für den Einsatz von Derivaten, die Wertpapierleihe und Pensionsgeschäfte;

q) Ernennung, Entlassung der Prüfgesellschaft nach dem KAG und Befassung mit ihren Berichten;

r) Entscheidung über den Erwerb und die Veräusserung von Immobilienvermögen, die für die unmittelbare Ausübung der Tätigkeiten der SICAV unerlässlich sind;

s) Ernennung von Experten für die Schätzungen im Einvernehmen mit der Fondsleitung;

t) Entscheidung über die Schaffung eines neuen Anlegerteilvermögens;

u) Ausübung von Kontrollrechten über die Fondsleitung und gegebenenfalls den Verwalter kollektiver Kapitalanlagen.

[4] Der Verwaltungsrat kann auf der Grundlage des Organisationsreglements sowie im Rahmen der massgeblichen Bestimmungen der Gesetzgebung über kollektive Kapitalanlagen folgende Aufgaben ganz oder teilweise delegieren:

a) die Erstellung des Verkaufsprospekts und des Basisinformationsblatts oder eines anderen gleichwertigen Dokuments;

b) die Verfassung des Anlagereglements für neue Teilvermögen;

c) die Schaffung neuer Aktienklassen;

d) die Verwaltung (einschliesslich Risikomanagement, Compliance, Berechnung des Nettoinventarwerts, Bestimmung der Ausgabe- und Rücknahmepreise, Rechnungslegung, Betrieb des IT-Systems sowie alle sonstigen administrativen oder logistischen Aufgaben der SICAV bzw. ihrer Teilvermögen, wie z. B. Steuerabrechnungen und Erstattung der Quellensteuer);

e) die Rechts- und Steuerberatung;

f) die Umsetzung des internen Kontrollsystems (IKS);

g) die Durchführung der Anlagenbewertung;

h) die Erstellung aller vorgeschriebenen Veröffentlichungen wie Verkaufsprospekt, Basisinformationsblatt oder jedes andere gleichwertige Dokument, Jahres- und Halbjahresberichte und sonstige Veröffentlichungen für die Anleger;

i) die Rechenschaftsablage;

j) die Entscheidung über die Gründung von Tochtergesellschaften, deren einziger Zweck das Halten von Anlagen für Kollektivanlagen und deren Auflösung ist;

k) die Ausführung der Entscheidungen über die Ausgabe und den Rückkauf von Aktien;

l) die Einhaltung der Meldepflichten;

m) die Überwachung etwaiger Unterbeauftragter;

n) der Abschluss von Vertriebsverträgen;

o) die Anlageentscheidungen.

[5] Der Verwaltungsrat ist für alle Geschäfte zuständig, die nicht an die Hauptversammlung oder andere Organen der SICAV delegiert werden oder diesen vorbehalten sind, und ist befugt, Entscheidungen über diese Geschäfte zu treffen.

Art. 27 Wahl, Dauer des Mandats

[1] Der Verwaltungsrat besteht aus mindestens drei und höchstens sieben Mitgliedern.

[2] Die Mitglieder werden von der Hauptversammlung gewählt. Die Amtszeit beträgt ein Jahr.

[3] Die Amtszeit der Verwaltungsratsmitglieder beginnt mit der Wahl und endet am Tag der ordentlichen Hauptversammlung am Ende der Amtszeit. Vorbehalten bleiben vorzeitige Rücktritte oder Entlassungen.

[4] Die Mitglieder des Verwaltungsrats sind jederzeit wiederwählbar.

[5] Der Verwaltungsrat setzt sich selbst ein. Er benennt seinen Vorsitzenden, den stellvertretenden Vorsitzenden und den Sekretär, wobei Letztgenannter nicht unbedingt Mitglied des Verwaltungsrats sein muss.

Art. 28 Delegation, Ausschuss, Verwaltung

Der Verwaltungsrat muss die Verwaltung der SICAV auf eine Fondsleitung bzw. die Anlageentscheidungen auf eine Fondsleitung oder einen Verwalter von kollektiven Kapitalanlagen delegieren, der einer anerkannten Aufsicht unterliegt, vorbehaltlich nicht übertragbarer Aufgaben gemäss Art. 26. Abs. 3. Der Verwaltungsrat kann, sofern zulässig, im Rahmen einer angemessenen Geschäftsführung andere Aufgaben ganz oder teilweise an Mitglieder, eine Leitung oder Dritte, die nicht unbedingt Aktionäre sein müssen, delegieren.

Art. 29 Einberufung

Der Verwaltungsrat tagt auf Einberufung des Vorsitzenden und im Falle seiner Verhinderung auf Einberufung seines stellvertretenden Vorsitzenden, so oft die Geschäfte dies erfordern, oder auf schriftlichen Antrag eines seiner Mitglieder, mindestens jedoch viermal jährlich.

Art. 30 Beschlussfähigkeit, Beschlussfassung, Protokoll, Sitzungsort, Einsatz elektronischer Medien, schriftliche Beschlussfassung

[1] Das Sitzungsreglement, die Beschlussfähigkeit (Anwesenheit) und die Beschlussfassung des Verwaltungsrats sind im Organisationsreglement festgelegt.

[2] Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende zusätzlich zu seiner ordentlichen Stimme.

[3] Über die Diskussionen und Beschlüsse des Verwaltungsrats ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Sekretär des Verwaltungsrats zu unterzeichnen.

[4] Der Verwaltungsrat legt die Höhe der Entschädigung seiner Mitglieder fest.

[5] Der Verwaltungsrat kann seine Beschlüsse fassen: (i) im Rahmen einer Sitzung mit Sitzungsort, wobei er in diesem Fall vorsehen kann, dass Mitglieder, die nicht am Sitzungsort anwesend sind, auf elektronischem Wege teilnehmen können, (ii) in elektronischer Form ohne Sitzungsort, (iii) in schriftlicher Form auf Papier oder in elektronischer Form, sofern keine Aussprache von einem der der Mitglieder des Verwaltungsrates verlangt wird. Bei Entscheidungen auf elektronischem Wege ist keine Unterschrift erforderlich; abweichende schriftliche Entscheidungen des Verwaltungsrats sind vorbehalten.

[6] Der Verwaltungsrat regelt den Einsatz elektronischer Medien. Er stellt sicher, dass die Identität der Teilnehmer festgestellt wird, die Beiträge live übertragen werden, jeder Teilnehmer Vorschläge machen und an den Debatten teilnehmen kann und das Abstimmungsergebnis nicht gefälscht werden kann.

[7] Falls die Sitzung wegen technischer Probleme nicht vorschriftsgemäss abläuft, ist sie erneut einzuberufen. Beschlüsse, die die Hauptversammlung vor technischen Problemen gefasst hat, bleiben gültig.

Art. 31 Verwendung des Ertrags

[1] Der Nettoertrag der SICAV bzw. der Teilvermögen wird jährlich dem Vermögen der SICAV bzw. des entsprechenden Teilvermögens zur Reinvestition zugerechnet oder jährlich für jede Aktienklasse an die Aktionäre innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in Schweizer Franken ausgeschüttet. Der Zeitpunkt der ersten Ausschüttung wird im Anlagereglement für jede Aktienklasse festgelegt. Allfällige Ausschüttungen im Unternehmerteilvermögen und deren Höhe werden jährlich beschlossen. Die erforderlichen Eigenmittel bleiben vorbehalten.

[2] Darüber hinaus kann die SICAV aus den Anlageerträgen Zwischenausschüttungen vornehmen.

[3] Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der SICAV ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

[4] Im Anlagereglement sind die Einzelheiten des Umfangs der Nettogewinnausschüttung und des zulässigen Vortrags festgelegt.

C Revisionsstelle

Art. 32 Ernennung, Kompetenzen

[1] Die Hauptversammlung ernennt eine Prüfgesellschaft als Revisionsstelle, wobei diese die Voraussetzungen für die Qualifikation und Unabhängigkeit gemäss dem Obligationenrecht und der Gesetzgebung über die kollektiven Kapitalanlagen erfüllen muss.

Die Dauer des Mandats der Revisionsstelle beträgt ein Jahr. Sie beginnt mit der Ernennung und endet am Tag der ordentlichen Hauptversammlung nach Ablauf der satzungsgemässen Amtszeit. Vorbehalten bleiben vorzeitige Rücktritte/Entlassungen.

[2] Die Revisionsstelle erfüllt ihre Prüfungs- und Berichterstattungspflichten gemäss den geltenden Vorschriften des Obligationenrechts über die ordentliche Kontrolle und der Gesetzgebung über die kollektiven Kapitalanlagen.

IV Geschäftsjahr, Jahresbericht und Halbjahresbericht

Art. 33 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr läuft vom 1. April bis zum 31. März.

Art. 34 Rechnungseinheit, Jahresbericht und Halbjahresbericht

[1] Die Rechnungseinheit ist der Schweizer Franken. Die Referenzwährungen der verschiedenen Aktienklassen werden vom Verwaltungsrat festgelegt und im Verkaufsprospekt angegeben.

[2] Der Verwaltungsrat erstellt gemäss den gesetzlichen Vorschriften für jedes Geschäftsjahr innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres einen Jahresbericht.

[3] Der Verwaltungsrat erstellt innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Geschäftsjahres einen Halbjahresbericht gemäss den gesetzlichen Vorschriften, sofern dies im Rahmen des Anlagereglements für jedes qualifizierten Anlegern vorbehaltenen Teilvermögen vorgesehen ist.

V Veröffentlichungen

Art. 35 Veröffentlichungen

[1] Die gesetzlich oder satzungsgemässen Veröffentlichungen der SICAV erfolgen im Schweizerischen Handelsamtsblatt sowie in dem oder den sonstigen im Verkaufsprospekt oder Anlagereglement genannten Druckmedien und/oder auf der bzw. den von der Aufsichtsbehörde anerkannten und der Öffentlichkeit zugänglichen elektronischen Plattformen.

[2] Insbesondere werden Änderungen der Satzung, des Anlagereglements, ein Wechsel des Verwaltungsrats und/oder der Depotbank, die Verschmelzung von Teilvermögen sowie die Liquidation der SICAV oder von Teilvermögen gemäss den Bestimmungen der Gesetzgebung über kollektive Kapitalanlagen in den Publikationsorganen veröffentlicht.

[3] Die SICAV veröffentlicht bei jeder Ausgabe und jedem Rückkauf die Preise aller Aktienklassen, in dem oder den im Verkaufsprospekt genannten Publikationsorganen für die Preisveröffentlichung mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen».

[4] Die Satzung, der Verkaufsprospekt sowie das Anlagereglement, das Basisinformationsblatt oder jedes andere gleichwertige Dokument, die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der SICAV, der Depotbank und bei allen Vertriebsstellen kostenlos bezogen werden.

VI Haftung

Art. 36 Haftung

[1] Jedes Teilvermögen haftet nur für seine Verbindlichkeiten.

[2] Das Unternehmerteilvermögen haftet für alle Verbindlichkeiten der SICAV sowie subsidiär für die Verbindlichkeiten aller Teilvermögen.

VII Liquidation und Umstrukturierungen

Art. 37 Liquidation

[1] Im Falle der Auflösung der SICAV übernimmt der Verwaltungsrat ihre Liquidation, es sei denn, die Versammlung der Unternehmeraktionäre hat etwas anderes bestimmt. Vorbehalten bleibt eine abweichende Entscheidung der Aufsichtsbehörde.

[2] Die Liquidatoren haben die uneingeschränkte Befugnis, das gesamte Gesellschaftsvermögen der SICAV zu liquidieren.

[3] Die Anlegeraktionäre haben ein Recht auf einen verhältnismässigen Anteil am Ergebnis der Liquidation. Die Unternehmeraktionäre werden nachrangig kolloziert.

Art. 38 Umstrukturierungen

Die SICAV und ihre Teilvermögen können im Sinne von Art. 95 Abs. 1 KAG gemäss den im Anlagereglement und unter Beachtung des kollektiven Kapitalanlagengesetzes vorgesehenen Bedingungen einer Umstrukturierung unterzogen werden.

VIII Rechtsstreitigkeiten

Art. 39 Rechtsstreitigkeiten

[1] Für Rechtsstreitigkeiten über Angelegenheiten der SICAV sind die ordentlichen Gerichte am Sitz der SICAV zuständig. Vorbehalten bleiben die Rechtsbehelfe der Aktionäre an die Aufsichtsbehörde gemäss der Gesetzgebung über die kollektiven Kapitalanlagen.

[2] Für die Auslegung der Satzung ist die französische Fassung massgebend.

IX Inkrafttreten

Art. 40 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach ihrer Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde durch ihre Eintragung ins Handelsregister in Kraft.

Die Änderungen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde.

Genf, den 04. September 2024

INHALT

I Firma, Sitz, Zweck und Dauer 1
Art. 1 Firma, Sitz, Dauer 1
Art. 2 Zweck 1
II Aktienkapital, Ausgabe, Rückkauf 2
Art. 3 Kapital und Teilvermögen 2
Art. 4 Mindesteinlage, Mindestvermögen, Eigenmittelbetrag 2
Art. 5 Aktienklassen 2
Art. 6 Aktien 3
Art. 7 Wert des Vermögens, Nettoinventarwert 3
Art. 8 Ausgabe, Rückkauf und Austausch von Aktien 4
Art. 9 Vergütungen und Kosten 5
Art. 10 Übertragung von Aktien 5
Art. 11 Aktienregister 6
Art. 12 Aktionärskreis 6
Art. 13 Zwangsrückkauf 7
Art. 14 Unternehmeraktionäre 8
Art. 15 Auskunftsrecht der Aktionäre 8
Art. 16 Verbindung mit dem Bundesgesetz über die Finanzmarktinfrastrukturen 8
III Organisation der SICAV 8
Art. 17 Organe 8
A Hauptversammlung 9
Art. 18 Kompetenzen 9
Art. 19 Einberufung 9
Art. 20 Form der Einberufung, Aufnahme in die Tagesordnung 10
Art. 21 Vorsitz, Präsidium, Protokoll 10
Art. 22 Teilnahmerecht 11
Art. 23 Stimmrechte 11
Art. 24 Beschlussfassung, Wahlen, Sitzungsort, Nutzung elektronischer Medien .... **Erreur ! Signet non défini.**
Art. 25 Auflösung der SICAV oder eines Teilvermögens, Versammlung der Unternehmeraktionäre, Beschlussfassung auf dem Zirkularweg 12
B Verwaltungsrat 12
Art. 26 Geschäftsleitung, Kompetenzen 12
Art. 27 Wahl, Dauer des Mandats 15
Art. 28 Delegation, Ausschuss, Verwaltung 15
Art. 29 Einberufung 15
Art. 30 Beschlussfähigkeit, Beschlussfassung, Protokoll, Sitzungsort, Einsatz elektronischer Medien, schriftliche Beschlussfassung 15
Art. 31 Verwendung des Ertrags 16
C Revisionsstelle 16
Art. 32 Ernennung, Kompetenzen 16
IV Geschäftsjahr, Jahresbericht und Halbjahresbericht 16
Art. 33 Geschäftsjahr 16
Art. 34 Rechnungseinheit, Jahresbericht und Halbjahresbericht 17
V Veröffentlichungen 17
Art. 35 Veröffentlichungen 17
VI Haftung 17
Art. 36 Haftung 17
VII Liquidation und Umstrukturierungen 18
Art. 37 Liquidation 18
Art. 38 Umstrukturierungen 18
VIII Rechtsstreitigkeiten 18
Art. 39 Rechtsstreitigkeiten 18
IX Inkrafttreten 18
Art. 40 Inkrafttreten 18

EDMOND DE ROTHSCHILD

EDMOND DE ROTHSCHILD
REAL ESTATE SICAV

GESCHÄFTSBERICHT 2025

ERRES – Swiss
ERRES – Commercial Income
ERRES – Entrepreneur



EDMOND DE ROTHSCHILD, BOLD BUILDERS OF THE FUTURE.

INHALT

Vorwort des Verwaltungsrats 5

Teilfonds Swiss 6

Teilfonds Commercial Income 59

Teilfonds Unternehmensaktionäre 74

Gesamte Sicav 79

Anhänge 82

Bericht der Revisionsstelle 89

Geschäftsbericht für den Zeitraum vom 1. April 2024 bis zum 31. März 2025 Massgebend ist die französische Version.



⊙ Rue du Nant 29 – Rue des Vollandes 40 – Genève (GE)

VORWORT DES VERWALTUNGSRATS

Sehr geehrte Anleger,

Diese vierzehnte Übung der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV wurde durch die Einführung des neuen Anlegersegments „**Commercial Income**“ im Laufe des Sommers 2024 geprägt. Diese nicht börsenkotiert Strategie, die sich auf Gewerbeimmobilien konzentriert, bietet Investoren eine Exposition in den Bereichen Büro, Industrie, Produktion, Logistik sowie in „operativen“ Sektoren wie Gesundheit, Bildung, Hotellerie und Studentenwohnheimen.

Der Verwaltungsrat begrüsst, dass es den Teams des Managers weniger als neun Monate nach dem Start gelang:

- Zweimal erfolgreich Mittel aus einer soliden Investorenbasis in Höhe von CHF 110,9 Mio. zu beschaffen.
- Ein diversifiziertes Portfolio mit fünf Immobilien im Wert von CHF 131,7 Mio. aufzubauen und eine Bruttorendite von 5,10 % zu generieren.

Die ersten Meilensteine dieses neuen Anlageinstruments sind solide und bieten sehr gute Aussichten für die Anleger.

Die Ergebnisse des Teilfonds „**Swiss**“ im Geschäftsjahr 2024-2025 bestätigen ihrerseits die Relevanz der Strategie mit überwiegenden Wohnimmobilien in einem Umfeld im Wandel. Das diversifizierte Portfolio, das hauptsächlich in der Genferseeregion angesiedelt ist und von den Managementteams kontinuierlich bewertet wird, bietet Anlegern weiterhin nachhaltige Renditen.

Der Verwaltungsrat verweist insbesondere auf folgende Elemente:

- Dank steigender Mieteinnahmen und Kapitalgewinnen aus Veräusserungen wird den Anlegern eine stabile und komplett steuerfreue Ausschüttung von CHF 3,80 pro Aktie angeboten.
- Eine niedrige Mietausfallrate von 1,98 % bestätigt erneut die Qualität des Portfolios und die Arbeit der Managementteams.
- Die rege Transaktionstätigkeit mit 5 neuen Gebäuden im Portfolio und dem Verkauf von 3 Gebäuden, die von den Teams durch Renovierungsprojekte, Wertsteigerung oder erfolgreiche Neuvermietungen gut bewertet wurden, führt zu einem verteilbaren Nettogewinn von 60 Rappen pro Aktie.
- Erfolgreiche Fertigstellung und Vermietung von zwei neuen Wohngebäuden in Chêne-Bougeries (GE) und Nyon (VD).
- Komfortable Finanzlage mit einer Fremdkapitalquote von 31,22 %, einer durchschnittlichen Laufzeit der Hypotheken von 3,91 Jahren und einem durchschnittlichen Zinssatz der Schulden von 1,37 %.
- Erfolgreiche Kostenkontrolle mit einer stabilen Gesamtkostenquote (TER) von 0,61 %.
- Beschleunigung der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie durch Massnahmen zur Maximierung des Management-Impact, darunter die Renovierung Liegenschaft Francois-Besson 5-7-9 in Meyrin (GE) und der Immobilie in Baillive 5 in Genf (GE) sowie der Erhalt von sieben Baubewilligungen für das Geschäftsjahr.
- Erhalt von vier von fünf Sternen bei der ersten Teilnahme am Benchmarking *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB).

Wir freuen uns über diese positive Immobilien- und Finanzperformance in einem weiterhin unsicheren makroökonomischen Umfeld. Daher bekräftigen wir unsere strategischen Überzeugungen, die auf einer dynamischen Verwaltung und der Antizipation von Risiken und Chancen beruhen, insbesondere durch:

- Ein qualitatives Wachstum des Portfolios durch die Entwicklung von Miet- und Baureserven.
- Fokus auf wirtschaftlich starke Gebiete der Schweiz, in denen der Vermögensverwalter über Kompetenzen verfügt, um Mehrwert zu schaffen.
- Ein engagierter Ansatz für Nachhaltigkeit durch konkrete Massnahmen.

Der Verwaltungsrat der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV dankt den Anlegern, die ihr Vertrauen in ERRES und sein Managementteam gesetzt haben.

Der Verwaltungsrat

TEILFONDS SWISS



Rue Dancet 8 – Genève (GE)

GESCHÄFTSBERICHT TEILFONDS SWISS

ISIN CH0124238004

31. März 2025

VERWALTUNG UND ORGANE

VERWALTUNGSRAT DER SICAV

Jean-Christophe Pernollet	*Präsident*
François Rayroux	*Vize Präsident*
Michel Lusa (bis zum 16.07.2024)	*Mitglied*
François Pradervand (ab 16.07.2024)	*Mitglied*
Pierre Jacquot	*Mitglied*
René Zagolin	*Mitglied*
Laure Carrard	*Mitglied*

FONDSLEITUNG

CACEIS (Switzerland) SA (bis zum 31.12.2024)
Route de Signy 35 – 1260 Nyon

Solutions & Funds SA (ab 01.01.2025)
Promenade de Castellane 4 – 1110 Morges

DEPOTBANK

Banque Kantonale Vaudoise
Place Saint François 14 – 1001 Lausanne

VERMÖGENSVERWALTERIN

Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA
Rue du Rhône 30 – 1204 Genf

REVISIONSSTELLE

KPMG SA (bis zum 31.12.2024)
Esplanade de Pont-Rouge 6 – 1212 Grand-Lancy

PricewaterhouseCoopers SA (ab 01.01.2025)
Avenue Giuseppe-Motta 50 – 1202 Genf

SCHÄTZUNGSEXPERTEN

IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, Zürich
Verantwortliche Personen:
Roxane Montagner und Fabien Fischer

Wüest Partner SA, Zürich und Genf
Verantwortliche Personen:
Vincent Clapasson und Michael Robel

IMMOBILIENVERWALTUNG

Vimova Gérance SA, Lausanne

Vimova Berwirtschaftung AG, Aarau

Intercity AG, Bâle und Zürich

Schanzengraben Immobilien-Treuhand AG, Zürich

Weck, Aeby & Cie SA, Fribourg

Moser Vernet & Cie SA, Genf

Pilet & Renaud SA, Genf

Zimmermann Immobilier SA, Genf

Gérofinance – Régie du Rhône SA, Genf

Rosset und Cie SA, Onex

Von Graffenried AG Liegenschaften, Bern

Naef Immobilier Genève SA, Genf

Naef Immobilier Neuchâtel SA, Neuchâtel

Naef Immobilier Nyon SA, Nyon

Naef Immobilier Lausanne SA, Lausanne

Comptoir Immobilier SA, Genf

Gérofinance – Dunand SA, Vernier

Régie du Centre SA, Genf

Grange & Cie SA, Genf (bis zum 30.09.2024)

OMIT AG, Dietikon

Terre Bonne Services SA, Eysins

TEILFONDS SWISS

Verkehrswert Immobilienportfolio

2 976

Millionen CHF



Anzahl der Gebäude

149





Mietzinsausfallrate

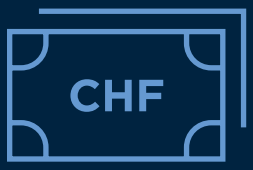
1,98 %

Mieterspiegel für Wohnungen

63,7 %



Steuerfreie Ausschüttung



3,80
CHF/Aktie

Total Expense Ratio (GAV)

0,61 %





Fremdfinanzierungsquote

31,22 %



Durchschnittlicher Zinssatz der Hypotheken

1,37 %

Restlaufzeit der Hypotheken

3,91
Jahren

KENNZAHLEN

ERRES – Swiss

	31.03.2025 CHF	31.03.2024 CHF
Gesamtfondsvermögen	3 025 346 664,46	2 957 143 544,47
Nettofondsvermögen	1 979 980 065,67	1 970 370 107,96
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	2 868 814 889,00	2 770 495 089,00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	107 040 000,00	113 074 991,00

INFORMATIONEN DER VORHERGEHENDEN JAHRE

Geschäftsjahres	Aktien im Umlauf	Nettofondsvermögen CHF	Nettoinventarwert pro Aktie CHF	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Aktie CHF	Ausschüttung des Reingewinns pro Aktie CHF	Gesamtausschüttung CHF
31.03.2023	16 038 043	2 001 784 815,96	124,81	0,50	3,30	3,80
31.03.2024	16 038 043	1 970 370 107,96	122,86	1,20	2,60	3,80
31.03.2025	16 038 043	1 979 980 065,67	123,46	1,10	2,70	3,80

NACH DEN AMAS-RICHTLINIEN BERECHNETE KENNZAHLEN

	31.03.2025	31.03.2024
Mietzinsausfallrate [1]	1,98 %	2,10 %
Fremdfinanzierungsquote	31,22 %	30,40 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	72,34 %	69,24 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0,61 %	0,61 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	0,72 %	0,81 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	3,58 %	1,48 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2,81 %	1,39 %
Ausschüttungsrendite	2,26 %	2,55 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	80,35 %	79,03 %
Agio/Disagio	35,91 %	21,28 %
Anlagerendite	3,70 %	1,52 %

UMWELTRELEVANTE KENNZAHLEN

	31.03.2025
Abdeckungsgrad	98,89 %
Fossile Energie	70,41 %
Nicht fossile Energie	26,60 %
Energieverbrauch	47 971 503 kWh
Energieintensität	112,18 kWh/m^2
Treibhausgasemissionen – Scope 1 & 2	7 407,89 Tonnen CO_2
Intensität von Treibhausgasemissionen	17,32 kg CO_2/m^2

PERFORMANCE TEILFONDS SWISS

	Seit Bestehen des Teilfonds	31. März 2025	31. März 2024
ERRES – Swiss	156,99 %	15,50 %	14,88 %
SXI Real Estate Funds Broad TR	110,25 %	13,14 %	11,72 %

[1] Die renovationsbedingten Leerstände sind nicht enthalten.

Die vergangenen Performances und Renditen sind kein Indikator für aktuelle oder zukünftige Performances oder Renditen. Die Performance- und Renditedaten wurden ohne Berücksichtigung der bei Ausgabe und Rücknahme der Aktien erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.

MANAGEMENTBERICHT TEILFONDS SWISS

EINLEITUNG

Das Börsenjahr 2024 war für indirekte Schweizer Immobilien ausgezeichnet. ERRES-Swiss konnte sich mit einer Gesamtperformance von +22,47 % gegenüber dem Referenzzinssatz für börsenkotierte Schweizer Immobilienfonds (SXI *Real Estate Funds Broad* TR) mit +17,59 % behaupten.

Die Solidität der Fundamentaldaten für Immobilien in Verbindung mit dem Rückgang der Anleiherenditen erhöhte die Attraktivität dieser Anlageklasse. Dieser Trend hielt auch in den ersten drei Monaten des Jahres 2025 an, als ERRES-Swiss +2,94 % zulegte und damit seinen Index, der um +1,92 % zulegte, deutlich übertraf.

Ende März 2025 erreichte die Performance seit Einführung des Teilfonds im Jahr 2011 +156,99 %, was einer überdurchschnittlichen Performance von 46,92 Prozentpunkten gegenüber dem Index entspricht[1].

Der Kapitalmarkt erholte sich infolge der Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank wieder. Zahlreiche Kapitalerhöhungen fanden im Berichtszeitraum Abnehmer, während die Agios erneut Niveaus von durchschnittlich mehr als 30 % erreichen[2].

Die Inflationserwartungen sinken, obwohl die Wirtschaft Anzeichen einer Abschwächung aufweist. Vor diesem Hintergrund bieten Immobilien im Vergleich zu Barmitteln und Anleihen weiterhin eine attraktive Risikoprämie.

Der Schweizer Immobilienmarkt wird weiterhin von soliden Fundamentaldaten unterstützt: starke Nachfrage nach gut gelegenen, flexiblen und bedarfsgerechten Wohnungen und Gewerbeflächen, gestützt durch einen positiven Migrationssaldo. Die Folge sind sinkende Leerstände und vor allem ein beschleunigter Anstieg der Wohnungsmieten.

2 976
Mio. CHF
Immobilienvermögen

Nach zwei Jahren Preisdruck bei Renditeliegenschaften markierte das Jahr 2024 eine Trendwende, wobei die Preise durch die Rückkehr der Anleger in diese Anlageklasse[3] angestiegen sind.

Die Investitionsstrategie konzentriert sich auf dynamische Regionen, um die Portfolioqualität zu verbessern, das Risikoniveau zu kontrollieren und wettbewerbsfähige Perspektiven für Renditen und die Dividendenausschüttungen zu bieten.

Gleichzeitig kümmern sich die Teams des Vermögensverwalters weiterhin um das Vermietungsmanagement, damit die Mieteinnahmen gefördert und negative Auswirkungen wie Leerstände und Zahlungsausfälle reduziert werden, und in Projekte mit hohem Mehrwert zu investieren, wie etwa Entwicklungen, Neupositionierungen, Aufstockungen oder energetische Renovierungen.

Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie wird mit konkreten Massnahmen fortgesetzt, die während des gesamten Geschäftsjahres sowohl auf Ebene der verwalteten Vermögenswerte als auch auf Fondsebene unter Beteiligung mehrerer Benchmarks durchgeführt werden.

ENTWICKLUNG DES SWISS-TEILFONDS

Entwicklung des Portfolios

Zum 31. März 2025 erreichte das Immobilienvermögen des Teilfonds Swiss CHF 2,976 Mio., was einem Anstieg um CHF 92 Mio. (+3,20 %) gegenüber dem Vorjahr (CHF 2,884 Mio.) entspricht.

[1] Die historischen Wertentwicklungen und die Szenarien auf dem Finanzmarkt stellen keine Garantie für laufende oder zukünftige Ergebnisse dar.
[2] UBS Asset Management Switzerland AG, Datastream, Jahres- und Halbjahresberichte der Fonds. Daten per 31. März 2025.
[3] Wuest Partner SA – Immo Monitoring – Frühjahr 2025.

Portfolioumschichtungen (Kauf und Verkauf) führten zu einer Nettoveränderung von – CHF 24 Mio. Der Verkauf von drei Immobilien führte zu einem Rückgang des Vermögens um CHF 136 Mio., während der Erwerb von fünf Immobilien es um CHF 112 Mio. erhöhte.

Die Neubewertung der bestehenden Immobilien (ohne laufende Bauvorhaben und jüngste Fertigstellungen) führte zu einer Erhöhung des Vermögens um CHF 55 Mio., d.h. um +2,07 % bei konstantem Immobilienbestand. Dieser Anstieg erklärt sich durch den leichten Rückgang der Diskontsätze, die Qualität der Vermögenswerte, ihren Standort sowie die aktive Portfolioverwaltung.

Der Mietbestand bei konstantem Konsolidierungskreis stieg dank der schrittweisen Freigabe der Mietreserven um +2,63 %.

Bauprojekte erhöhen das Vermögen um CHF 62 Mio. aufgrund der im Geschäftsjahr getätigten Zahlungen, aber auch dank der zusätzlichen Wertschöpfung durch die Verringerung der Mietrisiken und die Optimierung bestimmter Projekte.

Der von unabhängigen Experten angewandte gewichtete durchschnittliche Diskontsatz stieg von 2,78 auf 2,86 %, was insbesondere auf die Veräusserung stabilisierter Immobilien mit niedrigen Zinssätzen zurückzuführen ist.

Gesamterfolg des Geschäftsjahres

Per 31. März 2025, verzeichnet der Nettoertrag des Geschäftsjahres unter Berücksichtigung der laufenden Einnahmen und Ausgaben eine Steigerung von 2,14 % auf CHF 53,89 Mio, also CHF 3,36 je Aktie. Die Erträge stiegen um 3,63 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Mieteinnahmen steigen um 3,14 % dank früherer Zukäufe (CHF 2,5 Mio.), neuer Zukäufe (CHF 1,8 Mio.) und der Arbeit an der Auslastung in Verbindung mit einem proaktiven Leerstandsmanagement, was zu einem Anstieg der Mieteinnahmen um CHF 1,3 Mio. führt. Die Projektfertigstellungen (Neubau oder Verdichtung) leisteten einen Beitrag von 2,7 Mio. Die Verkäufe im abgelaufenen Geschäftsjahr und im neuen Geschäftsjahr gingen um 4,9 Mio. zurück. Darüber hinaus befinden sich derzeit Mietbestände im Wert von mehr als CHF 8,8 Millionen im Bau und werden einen positiven Beitrag zu den nächsten beiden Geschäftsjahren leisten.

Die Ausgaben per 31. März 2025 stellen 53,12 % der Erträge dar, gegenüber 52,44 % im letzten Geschäftsjahr. Die Ausgaben für die Immobilien (Instandhaltung und Renovierung, Verwaltung und direkte Ausgaben) lagen stabil bei 15,25 % der Gesamterträge. Die prozentuale Steuerbelastung der Erträge beträgt 13,84 %. Sie liegt damit auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr, das einen deutlichen Rückgang verzeichnet hatte. Der Verwalter erhielt weiterhin Steuerbefreiungen für bestimmte Immobililen im Kanton Genf (Baillive 5 in Genf, François-Besson 2-4-6 in Meyrin, Challendin 1-3-5 in Chêne-Bougerie). Aufgrund der steigenden Verschuldung steigt die Zinsbelastung um 14,19 % auf 11,00 % der Erträge. Trotz hoher Finanzierungskosten zu Beginn des Geschäftsjahres sank der durchschnittliche Zinssatz des Portfolios leicht von 1,38 auf 1,37 %. Die Betriebskosten des Teilfonds (TER) bleiben stabil bei 0,61 % des Gesamtvermögens (GAV).

53,9
Mio. CHF
Nettoergebnis

Drei Immobilien wurden im Berichtszeitraum zu einem Gewinn nach Steuern von CHF 9,58 Mio. verkauft, was eine Nettomarge von mehr als 7,23 % auf die historischen Gestehungskosten darstellt. Das Jahresergebnis betrug CHF 63,47 Mio., ein Anstieg von 0,33 % gegenüber dem Vorjahr, was CHF 3,96 je Aktie entspricht.

Das Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2024-25 beläuft sich auf CHF 70,55 Mio. Diese Zahl wurde von der Neubewertung des Immobilienportfolios positiv beeinflusst und trägt den neuen Marktbedingungen sowie den verschiedenen Wertschöpfungen Rechnung, die der Fondsmanager durch den Erhalt zahlreicher Baugenehmigungen und die aktive Managementarbeit generierte.

Fremdfinanzierungsquote

31,22 %
Fremdfinanzierungsquote

Zum 31. März 2025 lag der Verschuldungskoeffizient bei 31,22 %.

Im Geschäftsjahr wollte der Fondsmanager die attraktiven Finanzierungsbedingungen am kurzen Ende der Zinskurve nutzen. Die durchschnittliche Laufzeit der Hypotheken sank somit auf 3,92 Jahre gegenüber 4,79 Jahren im Vergleich zum Vorjahr.

Der Fondsmanager bewertet die Lage laufend und ist weiterhin bereit, die Laufzeiten in den nächsten Monaten zu verlängern, wenn die Marktbedingungen dazu geeignet sind.

Der gewichtete Durchschnittszins stabilisiert sich nach stabilisiert sich, nach einem über zwei Geschäftsjahre andauernden Anstieg. Zum 31. März 2025 betrug er 1,37 % gegenüber 1,38 % im Vorjahr.

Der Fondsmanager setzt seine Strategie zur Diversifizierung der Gegenparteien fort, indem er die Finanzierungen auf Geschäftsbanken, Kantonalbanken, Versicherungsgesellschaften und direkte Kreditgeber verteilt, um die besten verfügbaren Bedingungen zu nutzen.

Nettoinventarwert

123,46
CHF/Aktie
Nettoinventarwert

Zum 31. März 2025 belief sich der Nettoinventarwert (NAV) auf CHF 123,46 je Aktie gegenüber CHF 122,86 im Vorjahr.

Dieser Anstieg von 0,49 % gegenüber dem Vorjahr spiegelt sowohl ein solides Ergebnis als auch positive nicht realisierte Gewinne aus den Portfolioneubewertungen wider.

Ausschüttung 2024/2025

Das zur Ausschüttung verfügbare Ergebnis beträgt unter Berücksichtigung der Vorträge der Vorjahre CHF 100,86 Mio. oder CHF 6,28 je Aktie.

Bei der Generalversammlung wird der Verwaltungsrat den Anteilseignern eine stabile Ausschüttung in Höhe von CHF 3,80 je Aktie, insgesamt also CHF 60,94 Mio. vorschlagen.

Auf dieser Grundlage beträgt die Ausschüttungsquote 80,35 %. Die Ausschüttung ist in CHF 2,70 je Aktie aus dem Nettoergebnis und CHF 1,10 je Aktie aus Kapitalgewinnen aufgeteilt, was eine komplett steuerfreie Ausschüttung ermöglicht.

Der Vortrag auf neue Rechnung nach Ausschüttung beläuft sich auf CHF 39,91 Mio. bzw. CHF 2,49 je Aktie.

Anlagerendite

Die Anlagerendite liegt bei 3,70 % und ist damit höher als in den Vorjahren. Diese Performance trägt positiven Beiträgen in allen Komponenten Rechnung: Nettoergebnis aus Mieteinnahmen, realisierte Gewinne aus dem Verkauf von Vermögenswerten, nicht realisierte Gewinne aus Neubewertungen des Portfolios.

Kurse und Performance

+156,99 %
Rendite seit der Einführung

Das Jahr 2024 war ein ausgezeichnetes Jahr für verbriefte Schweizer Immobilien mit einer Performance von +17,59 % für den Referenzindex *SXI Real Estate Funds Broad Index TR* (SWIIT).

Der Titel ERRES-Swiss zeichnete sich durch eine bemerkenswerte Performance von +22,47 % aus und entwickelte sich damit um +4,88 Prozentpunkte besser als sein Index.

Zum 31. März 2025 lag der Schlusskurs von ERRES bei CHF 167,80 und stieg in den ersten drei Monaten des Kalenderjahres um +2,94 %, während sein Referenzindex +1,92 % erreichte.

Seit der Auflegung des Teilfonds erreichte die kumulierte Performance zum 31. März 2025 +156,99 % gegenüber +110,25 % für den Referenzindex[4].

[4] Die historischen Wertentwicklungen und die Szenarien auf dem Finanzmarkt stellen keine Garantie für laufende oder zukünftige Ergebnisse dar.

IMMOBILIENPORTFOLIO

Zusammensetzung des Immobilienbestands

Zum 31. März 2025 umfasste das Portfolio 149 Immobilien mit einem Gesamtimmobilienvermögen von CHF 2 975,8 Mio.

4 058
Anzahl der Wohnungen

Die Grösse des Portfolios blieb im Laufe des Geschäftsjahres stabil, wobei drei Verkäufe durch fünf Zukäufe ausgeglichen wurden.

Wohnimmobilien bleiben, im Einklang mit der Fondsstrategie, vorherrschend. Die Aufteilung nach Verwendungszweck (in Prozent der Verkehrswerte) gestaltet sich wie folgt: 59,1% Wohnimmobilien, 11,4% Gemischt genutzte Immobilien, 25,9% gewerbliche Immobilien und 3,6% Grundstücke und Objekte im Bau.

Geografisch bleibt das Portfolio überwiegend auf die Westschweiz konzentriert, mit 53,2% der Verkehrswerte im Kanton Genf und 21,8% im Kanton Waadt.

Mietzinsausfallrate

zum 31. März 2025 lag die Mietausfallquote bei 1,98% der Gesamtmietverhältnisse, einschliesslich der gewährten Mietzienserlasse und -verluste gegenüber 2,10% im Vorjahr.

1,98%
Mietzinsausfallrate

Dieses moderate Niveau spiegelt die Qualität der Vermögenswerte des Portfolios, ihre strategische Lage sowie die proaktive Verwaltung der Neuvermietungen durch den Fondsmanager wider.

Bei einigen strategischen Gewerbeimmobilien verbesserte sich die Leerstandsquote deutlich. Die beiden Immobilien Corniche 3A-3B in Épalinges (VD) und Freiburgstrasse 555 in Niederwangen (BE) erreichten aufgrund erfolgreicher Vermarktungen einen historisch niedrigen Leerstand (0,4% bzw. 0,3%).

Diese durchschnittliche Quote wird durch eine spezifische Situation des Objektes Veyrot 11 in Meyrin (GE) beeinträchtigt, bei dem die Neugestaltung des Hauptgebäudes noch nicht abgeschlossen ist.

Der Fondsmanager konzentriert sich ferner auf die Vermarktung der im Bau befindlichen Flächen, insbesondere des Gewerbegebäudes Biopôle F1 in Lausanne (VD), wo ca. 80% der Mietflächen vor der Fertigstellung vermarktet werden.

Bau- und Renovationsprojekte

Das Geschäftsjahr 2024-25 zeichnete sich durch eine starke Entwicklungstätigkeit aus, sowohl im Neubau als auch in der Renovierung.

Das Jahr begann mit der Fertigstellung des Geschäftsgebäudes an der Trafostrasse 1 in Bülach (ZH) mit dem Bezug durch die Mieter am 1. Mai 2024. Das Gebäude ist auf der Grundlage von festen Mietverträgen mit einer durchschnittlichen Laufzeit von über 10 Jahren vollständig an drei hochwertige Mieter vermietet. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Pellets-Fernheizung, die dem Gebäude CO_2-Emissionen von nahe Null ermöglicht. Das Ende der Bauarbeiten wurde allerdings durch die finanziellen Schwierigkeiten des Gesamtunternehmens Steiner AG erschwert. Wir verweisen den Leser auf den Abschnitt „Wichtige rechtliche Informationen“ (Seite 84) mit einem ausführlichen Lagebericht zu diesem Thema.

4
Fertigstellungen
2
im Bau befindliche Projekte

Im Juli 2024 wurde das zweite Projekt fertiggestellt: ein Wohngebäude in Chemin de Challendin 1, 3 und 5 in Chêne-Bougeries (VD). Mit der Abnahme wurde der Eigentumsübergang im Portfolio von ERRES-Swiss im Rahmen eines Terminverkaufs erfasst. Dieses Niedrigenergiegebäude, das über das innovative ICESOL-System beheizt wird, umfasst 39 Wohnungen, die der HM LUP-Regelung unterliegen und derzeit alle vermietet sind.

Die dritte Fertigstellung betrifft ein Wohngebäude in Chemin Falconnier 59 in Nyon, im Viertel La Petite-Prairie. Das Gebäude verfügt über 36 vermietete Wohnungen, während die Gewerbefläche im Erdgeschoss (142 m^2) noch zur Vermietung verfügbar ist. Die Heizung basiert auf einer Wasser-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit geothermischen Sonden und Photovoltaikmodulen auf dem Dach.

In Lausanne (VD) wird der Bau der drei gewerblichen Gebäude des Biopôle F1 im Laufe des Sommers 2025 mit dem für August 2025 geplanten Eintritt des Hauptmieters abgeschlossen. Diese fast 20 000 m^2 grossen Büro- und Laborräume werden zu 77 % mit einer durchschnittlichen Laufzeit der Pachtverträge von 14 Jahren vermietet. Die Immobilien werden nach Minergie P zertifiziert und generieren Nettomieterträge aus dem Erbbaurecht von CHF 5,0 Mio.

In Genf (GE) schreitet das Wohnprojekt in der Rue Édouard-Rod wie geplant voran, mit einer erwarteten Fertigstellung für Ende September 2025. Das Projekt umfasst zwei Alleen mit insgesamt 37 Wohnungen, verteilt auf die Systeme ZD-LOC und LDTR, sowie 600 m^2 Gewerbeflächen. Das Gebäude wird an die Fernwärme angeschlossen und mit Photovoltaikmodulen ausgestattet, mit denen es die HPE-Zertifizierung anstrebt.

Die komplette Renovierung des Gebäudes in Baillive 5 in Genf (GE), einschliesslich der Schaffung von zwei neuen Wohnungen durch Ausbau des Dachbodens, wurde erfolgreich abgeschlossen. Das Gebäude wurde mit dem HPE-Siegel ausgezeichnet.

Es wurden zwei Projekte in Angriff genommen: die energetische Sanierung und die Schaffung von zwei Attika-Wohnungen in 31. Dezember 43 (GE) sowie die energetische Sanierung des Gebäudes am Dancet 8 (GE). Beide Arbeiten zielen ebenfalls auf eine HPE-Zertifizierung nach Abschluss der Arbeiten ab.

Darüber hinaus setzt der Fondsmanager die für die nächsten Geschäftsjahre geplanten Aufstockungs-, Renovierungs- und Verdichtungsprojekte fort, wobei gezielte Investitionsrenditen über der Rentabilität des Bestands liegen und einen positiven Beitrag zu den Nachhaltigkeitszielen leisten.

Transaktionen

Die Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank haben sich positiv auf den Schweizer Immobilienmarkt ausgewirkt. Ab dem Sommer 2024 wurde dank des erneuten Interesses der Anleger an Immobilien ein Anstieg der Transaktionen verzeichnet.

Im Laufe des Geschäftsjahres hat der Teilfonds fünf Zukäufe in Höhe von insgesamt CHF 99,0 Mio. getätigt. Der erste betrifft ein Gebäude in der Rue Jean-Charles Amat 14, im beliebten Viertel Les Pâquis, mitten im Stadtzentrum von Genf. Der zweite Zukauf betrifft zwei Wohngebäude in Ecu 15-17A in Vernier (GE), die Teil eines grösseren Komplexes sind, in dem ERRES-Swiss bereits mehrere Immobilien besitzt. Die Teams des Fondsverwalters arbeiten an einem gross angelegten Entwicklungsprojekt, um Baurechte zu schaffen und den Komplex zu sanieren. Im Sommer 2024 wurde der Eigentumsübergang des neuen Gebäudes am Chemin de Challendin 1-3-5 vollzogen, nachdem das Bauwerk abgenommen wurde Der vierte Zukauf betrifft ein Gebäude in Les Vergers-de-la-Gottaz 1-5 in Morges (VD), das in eine Anlage integriert ist, in der eine Seniorresidenz untergebracht ist, die von einem Referenzbetreiber betrieben wird. Die Immobilie wird durch einen langfristigen Mietvertrag abgesichert. Schliesslich verfügt die reine Wohnimmobilie in der Rue du Nant 29 in Genf (GE) über eine erstklassige Lage im Viertel Les Eaux-Vives und bietet eine bedeutende Mietreserve, die durch die schrittweise Renovierung der Wohnungen aufgewertet werden muss.

5
gekaufte Immobilien

Darüber hinaus hat der Fondsmanager 10 zusätzliche Transaktionen in Form von Terminkäufen abgesichert, die das Portfolio im nächsten Geschäftsjahr stärken werden.



Im Berichtszeitraum wurden drei Verkäufe in Höhe von insgesamt CHF 142 Mio. getätigt, was einen Nettogewinn nach Steuern und Gebühren von CHF 9,58 Mio. bzw. CHF 0,60 pro Aktie zur Folge hatte. Die Verkäufe von Prulay 37 und Coopérative 5 in Meyrin (GE) konkretisieren erhebliche latente Wertsteigerungen, die durch Renovierung und Aufstockung (Prulay 37) sowie durch ein Bau- und Verwertungsprojekt (Coopérative 5) erzielt werden. Der Fondsmanager stellt mit Zufriedenheit fest, dass die Bemühungen um Erteilung von Genehmigungen, Optimierung der Projekte und strenge Überwachung der Baustellen einen greifbaren Wert für die Investoren schaffen. Der Verkauf der Immobilie Casino 51 in Montreux (VD) erfolgt aufgrund des hohen Engagements im Einzelhandel mit Non-Food-Produkten und der durch den Mietvertrag des Hauptmieters gebotenen Flexibilität im Risikomanagement-Ansatz.

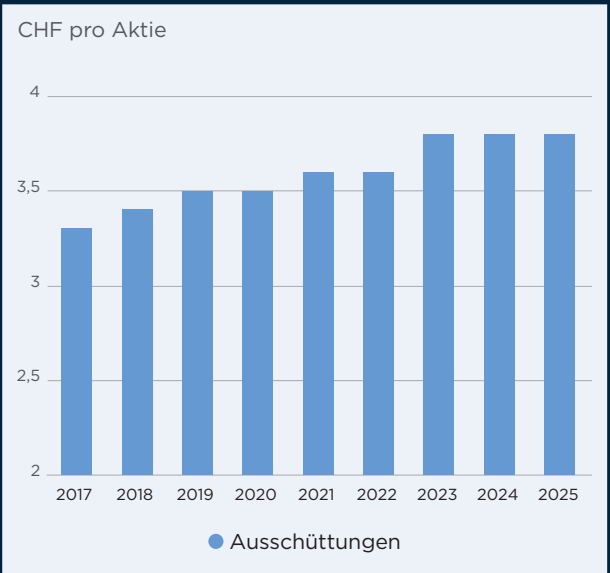
AUSBLICK UND STRATEGIE

Die vom Verwaltungsrat festgelegte und vom Vermögensverwalter umzusetzende Strategie bietet dem Teilfonds Swiss weiterhin interessante Aussichten. Sie beruht auf folgenden Grundsätzen:

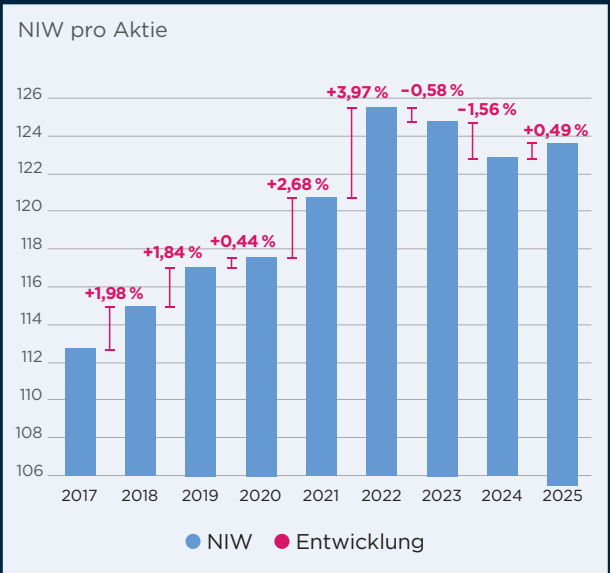
- Geografisches Hauptaugenmerk auf die französischsprachige Schweiz dank des professionellen Netzwerks des Vermögensverwalters und Konzentration auf den Kanton Genf, der sich durch seine starke Miet Potenziale auszeichnet.
- Portfoliowachstum mit Fokus auf dem Wohnsektor und einem strategischen HöchstAktie von 33 % an Gewerbeimmobilien, die sich auf gut gelegene Qualitätsimmobilien konzentrieren und langfristige Mietpotentiale bieten.
- Stabilisierung der Verschuldung mit dem Ziel, diese dauerhaft unter 30 % zu halten.
- Ausschüttung einer stabilen Dividende, indem der Beitrag der realisierten Gewinne aus den Veräusserungen sowie aus den Vorjahren zeitlich gestaffelt wird.
- Fortsetzung der Investitionen durch Einbeziehung hochwertiger Gebäude in städtische Gebiete oder Regionen mit Wertschöpfungspotenzial.
- Veräusserung von nicht strategischen oder umfassend verwerteten Vermögenswerten zur Finanzierung neuer Bauprojekte, Renovierungen und Verdichtungen sowie künftiger Zukäufe bei gleichzeitiger Erzielung von ausschüttungsfähigen Gewinnen.
- Kontinuierliche Verbesserung des energetischen und gesellschaftlichen Abdrucks durch Fokussierung auf konkrete und messbare Massnahmen bei den Immobilien und den Mietern.
- Bewertung der latenten Reserven des Portfolios durch gezielte Renovierungen und die Entwicklung neuer Bauprojekte.
- Kontrolle der Mietrisiken durch eine dynamische und proaktive Verwaltung der Vermögenswerte oder gegebenenfalls durch Verkäufe, mit denen Buchgewinne erzielt werden können.
- Optimierung der Betriebskosten durch systematische Optimierung der Rentabilität von Immobilien und vereinnahmten Mieten.

VERWALTUNGSBERICHT TEILFONDS SWISS

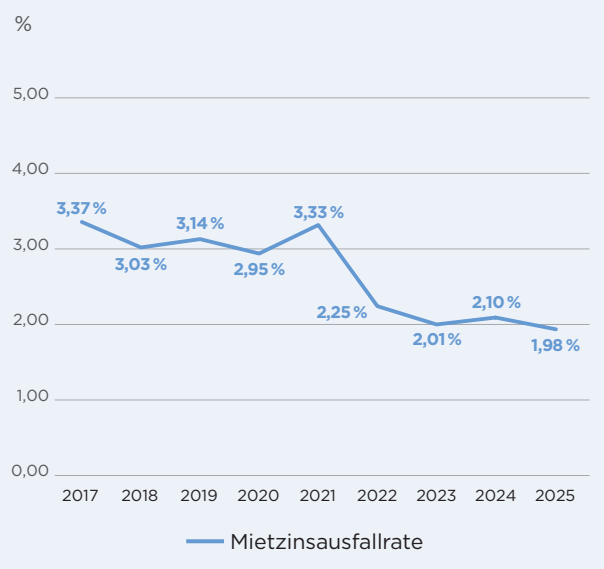
ENTWICKLUNG DER AUSSCHÜTTUNGEN



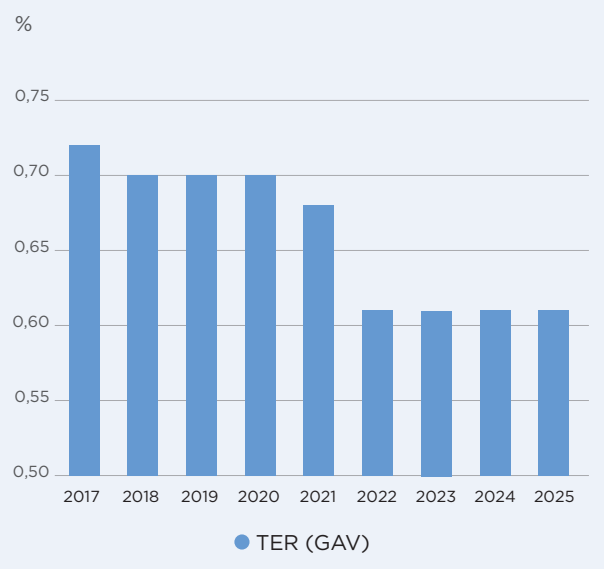
ENTWICKLUNG DES NAV



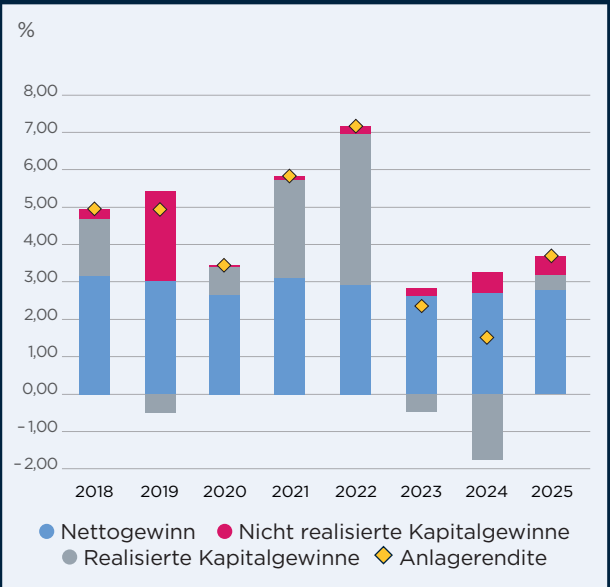
MIETZINSAUSFALLRATE



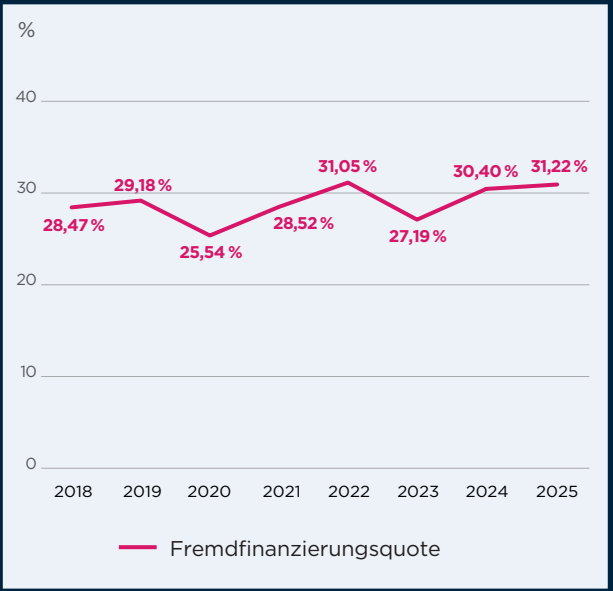
ENTWICKLUNG TER



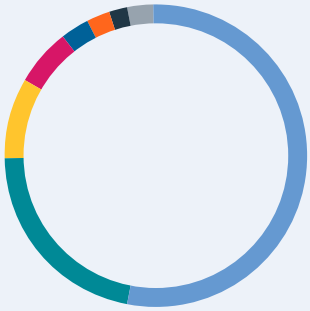
ENTWICKLUNG DER ANLAGERENDITE



ENTWICKLUNG DER FREMDFINANZIERUNGSQUOTE



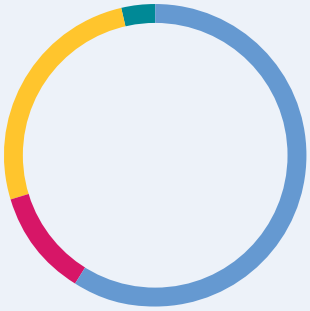
GEOGRAPHISCHE VERTEILUNG *



Genf	53,2 %
Waadt	21,8 %
Zürich	8,7 %
Freiburg	6,1 %
Neuenburg	3,1 %
Basel-Stadt	2,5 %
Bern	1,8 %
Andere	3,0 %

* Verteilung nach Verkehrswert

VERTEILUNG NACH NUTZUNGSART *



Wohnbauten	59,1 %
Gemischte Bauten	11,4 %
Kommerziell	25,9 %
Bauland	3,6 %

* Verteilung nach Verkehrswert

NACHHALTIGKEITSBERICHT TEILFONDS SWISS



Route de la Corniche 9A-9B, Epalinges (VD)



281

Tonnen CO_2 vermieden

durch Installation einer intelligenten Technologie zur Optimierung der Wärmeerzeugung

17,3

kg CO_2/m^2

Durchschnittsemissionen des Bestands laut Real Estate Investment Data Association (REIDA)

SSREI Rating

1,74 (/3)

Zertifizierung unseres Bestands im sechsten Jahr

GRESB Rating

86 Punkte (/100)

GRESB Erstes Benchmarking

2e (/21)

Platzierung bei der Trophäe SIG éco21

der engagierten Eigentümer

NACHHALTIGKEITSBERICHT TEILFONDS SWISS

VISION UND RAHMENBEDINGUNGEN

VISION

Edmond de Rothschild ist eine Investmentgesellschaft und vertritt die Idee, dass Vermögen dem Aufbau der Zukunft dienen muss. Diese Überzeugung gilt vor allem im Immobiliensektor, welcher sowohl den städtischen und sozialen Wandel als auch die aktuellen Umweltherausforderungen bewältigen muss. Denn der Immobiliensektor zählt zu den grössten Energieverbrauchern. In der Schweiz entfallen fast 40 Prozent des Energiekonsums und knapp ein Drittel der CO_2-Emissionen auf Gebäude. Die Verbesserung der Nachhaltigkeit der Objekte ermöglicht es, durch die langfristige Wertschöpfung ökologische und soziale Ziele umzusetzen, aber auch die Performancevorgaben der Immobilieninvestitionen zu erfüllen. Die Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA („Vermögensverwalter„) stützt ihre ESG-Politik (Umwelt, Soziales, Unternehmensführung) auf drei Schwerpunkte:

Verbesserung der Nachhaltigkeit des bestehenden Gebäudebestands

Die Ziele zur Senkung des CO_2-Ausstosses können nur durch proaktive und **signifikante Massnahmen bei bestehenden Gebäuden erreicht werden.**

Wir sind entschlossen:

- **die Energieeffizienz zu verbessern,**
- **die Nutzung von erneuerbaren und natürlichen Ressourcen zu optimieren,**
- **die Biodiversität und die sozialen Komponenten zu verbessern.**

Nutzerorientierter Ansatz

Der Wert von Vermögenswerten wird durch ihre Attraktivität für Mieter und Investoren bestimmt.

Die aktuellen Umwelt- und Sozialstandards werden mit dem Ziel gesetzt, die Erwartungen der Endnutzer zu erfüllen:

- **Funktionalität**
- **Komfort**
- **Finanzielle Zugänglichkeit**

Entschlossen und engagiert handeln

Immobilien haben mit Menschen und lokalen Aktivitäten zu tun.

Alle Beteiligten müssen sich an der Umsetzung der Politik der nachhaltigen Entwicklung beteiligen, um:

- **Projekte zu verwalten,**
- **die richtigen Lösungen und Partner zu finden,**
- **dafür zu sorgen, dass die gesetzten Ziele erreicht werden.**

Mehr denn je liegt die Zukunft der Immobilien in ihrer Fähigkeit, soziale, demografische, technologische und ökologische Herausforderungen zu bewältigen.

Bei Edmond de Rothschild REIM haben wir uns diesbezüglich durch unsere Massnahmen verpflichtet

Verbesserung der Nachhaltigkeit des Gebäudebestands

Die angestrebten CO_2-Reduktionen können nur erreicht werden, wenn umfassende Massnahmen im Gebäudebestand umgesetzt werden. Deshalb verpflichtet sich der Fondsmanager, die Gebäudeeffizienz zu verbessern, die Nutzung natürlicher und erneuerbarer Ressourcen zu optimieren und soziale Aspekte in den Mittelpunkt zu stellen.

Konkret bedeutet dies, Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs, zur Dekarbonisierung der wichtigsten Energiequellen, zur Optimierung des Wasserverbrauchs und zur Abfallreduzierung und wettbewerbsfähige Standards bei der Errichtung neuer Gebäude anzustreben.

Nutzerorientierter Ansatz

Der Wert der Immobilien hängt stark davon ab, ob Mieter und Käufer sie attraktiv finden. Die Festlegung von Umwelt- und Sozialstandards ermöglicht es, die Erwartungen der Nutzer in Bezug auf Funktionalität, Komfort und Zugänglichkeit zu erfüllen.

Konkret werden die Attraktivität der Immobilie sowie die Verwaltung der Nachhaltigkeitsaspekte während des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaft verbessert: von der Akquisitions- oder Bauphase über die laufende Verwaltung und die Renovationen bis hin zu einer eventuellen Veräusserung.

Beim Erwerb investiert der Vermögensverwalter entweder in Objekte, die den neuesten Anforderungen an Technik und Komfort entsprechen, oder in ältere Objekte mit einem Verbesserungspotenzial in Bezug auf den Energiekonsum mittels aktivem Management. Diese Strategie hat positive Auswirkungen auf den aktuellen Bestand und ermöglicht es, Altbauten nachhaltig zu nutzen.

Im Rahmen von Neubauten oder Renovationen ermöglicht die Zertifizierung, die Gebäude zu vergleichen und die Investoren, Käufer und Mieter transparent zu informieren.

Aus sozialer Sicht arbeitet der Fondsmanager an der urbanen Durchmischung, dem Komfort der Mieter, der gesellschaftlichen Solidarität, der umweltschonenden Mobilität und an Dienstleistungen.

Engagiertes Handeln

Immobilien sind eng mit den Personen verbunden, die in diesen wohnen und arbeiten. Die konkrete Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen erfordert neben einer ausgezeichneten Fähigkeit, Projekte zu verwalten, die richtigen Lösungen zu finden und sicherzustellen, dass die Ziele erreicht werden, vor allem das umfassende Engagement aller Beteiligten.

Voraussetzung dafür sind Massnahmen zur Erfassung qualitativer und quantitativer Daten, zur Festlegung mittel- und langfristiger Ziele und zur Berichterstattung über die Weiterverfolgung der Ziele, zur Förderung erschwinglicher Wohnungen und Mietverhältnisse mit Fairness zu behandeln. Darüber hinaus verpflichtet sich der Fondsmanager, die gleichen Grundsätze und Ziele wie die der ihm unterstellten Basiswerte einzuhalten, und setzt sich für die Weiterbildung der Mitarbeitenden im Bereich der Nachhaltigkeit ein.

Die SICAV verfügt ferner über eine Politik für die Zulassung von Mietern anhand systematischer Kriterien.

Die Nachhaltigkeitspolitik von ERRES mit der Vision, den Rahmenbedingungen und den Zielen ist zusammen mit der damit verbundenen Ausschlussliste auf der Website der SICAV abrufbar:
www.edr-realestatesicav.ch/de

RAHMENBEDINGUNGEN

Nachhaltigkeitspolitik

Der Verwaltungsrat hat eine Nachhaltigkeitspolitik für die Teilfonds eingeführt, die Ziele festlegt, die die verschiedenen Umwelt-, Gesellschafts- und Governance-Herausforderungen abdecken und mit einer langfristigen Vision, aber unter Festlegung von kurz- und mittelfristig zu erreichenden Meilensteinen umgesetzt werden. Die Nachhaltigkeitspolitik kann auf der Nachhaltigkeitsseite der Website der Teilfonds der SICAV unter https://www.edr-realestatesicav.ch/publications/bibliotheque/durabilite/politique-de-durabilite-d-erres-en.pdf eingesehen werden.

Diese Nachhaltigkeitspolitik ist auf Anfrage auch beim Vermögensverwalter erhältlich.

Die Nachhaltigkeitspolitik legt den Rahmen fest, in dem die Themen Umwelt, Soziales und Governance behandelt werden, und verfolgt die in der nachstehenden Tabelle dargestellten Herausforderungen und folgende Ziele:

- den Wert zu steigern und Risiken zu verringern
- Performances entsprechend der weltweit bewährten Praxis zu generieren
- die Kompetenzen unserer Mitarbeiter und Partner im Bereich Nachhaltigkeit aufzubauen, damit sie diese einsetzen können
- eine Kultur zu fördern, die Nachhaltigkeit zu einem echten Grundwert macht.

Die nachhaltige Anlagepolitik wird mit einem nachhaltigen Ansatz für die ESG-Integration und einem nachhaltigen Ansatz für Ausschlüsse umgesetzt.

Diese Politik wird von klaren Verpflichtungen und Zielen begleitet.

UMWELT	SOZIALES	GOVERNANCE
Energie und Klima	Engagement gegenüber den Stakeholdern	Politik und Prozesse
Wasserverbrauch	Gesundheit und Wohlbefinden	Lieferkette
Abfallmanagement	Verkehr und Mobilität	Transparenz und Berichterstattung
	Menschliche Auswirkungen	

Ökosystem, Daten und Tools

Der Vermögensverwalter arbeitet mit vielen spezialisierten Dienstleistern zusammen, die ihn bei der Festlegung seiner Politik und Ziele sowie bei der Umsetzung bei der Umsetzung und Überwachung begleiten. Die Erhebung zuverlässiger und objektiver Daten gehört zu den zentralen Themen unserer Nachhaltigkeitspolitik.

Wir lassen unsere Positionierung durch externe Spezialisten bewerten, und nehmen seit sechs Jahren jährlich am *Swiss Sustainable Real Estate Index* (SSREI) teil. Dieser Index ist ein wirksames und pragmatisches Instrument, um Marktvergleiche herbeizuziehen, den inneren Wert zu valuieren und die Transparenz in Bezug auf die Nachhaltigkeit der Immobilienportfolios zu erhöhen.

Seit 2024 beteiligt sich der Teilfonds auch an dem *Global Real Estate Benchmark* (GRESB), dem internationalen Benchmark für Immobilien.

ZIELE UND BERICHTERSTATTUNG

ZIELE

Der Fondsmanager legt ehrgeizeige Nachhaltigkeitsziele objektiv und systematisch fest und gewährleistet eine pragmatische Umsetzung. Die oben erläuterten Rahmenbedingungen werden von 34 Zielen begleitet, die die verschiedenen ökologischen, gesellschaftlichen und unternehmerischen Herausforderungen abdecken, zu einer langfristigen Vision verhelfen, aber auch zu kurz- und mittelfristig erreichbarer Schritte führen. Der Fondsmanager zielt auf eine Verbesserung der Positionierung des Teilfonds Swiss in Bezug auf die zur Erreichung dieser Ziele festgelegten Kriterien ab.

Die vom Verwaltungsrat der Immobilien-SICAV festgelegten Hauptziele für den Teilfonds lauten wie folgt:

- Durchschnittliche CO_2-Emission des Portfolios < 15 kg/CO_2/m^2 bis 2030*.
- CO2-Nettoemission von 0 kg/CO_2/m^2 bis 2050*.
- > 60 % erneuerbare Energiequellen bis 2040.
- Gütesiegel / Zertifizierungen von >50 % der Immobilien bis 2040.
- Solaranlagen auf allen Dächern gewerblicher Gebäude, sofern technisch machbar.
- Erreichung einer 100 % igen Abdeckung für die Erfassung von Energie-, Wasser- und Stromdaten bis Ende 2025 unter der Kontrolle des Eigentümers. Für die im Geschäftsjahr gekauften Vermögenswerte wird eine Verzögerung in der Datenerfassung akzeptiert.

* Scope 1 und 2.

WESENTLICHE LEISTUNGSINDIKATOREN

Für dieses neue Geschäftsjahr und gemäß den Rundschreiben Nr. 04/2022 und Nr. 06/2023, die von der AMAS veröffentlicht wurden, stützte sich der Verwalter auf die gültige Version der „Methodologischen Grundlagen“ von REIDA für das CO_2-Reporting.

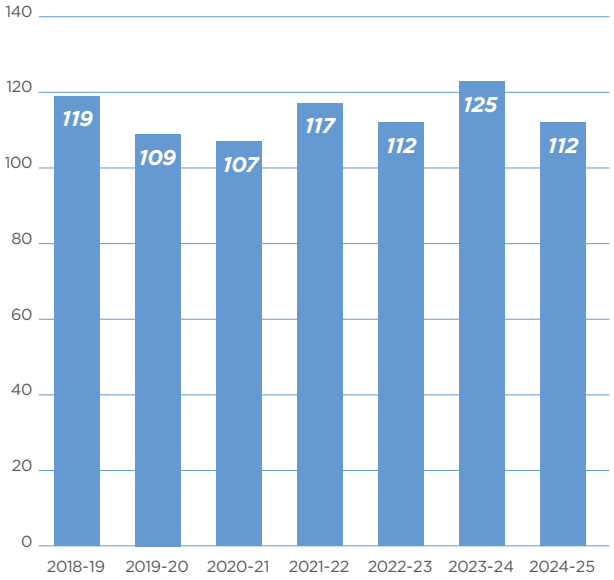
Es ist zu beachten, dass diese Umweltdaten auf dem gleichen Zeitraum wie die Buchhaltungsdaten basieren, nämlich vom 1. April 2024 bis zum 31. März 2025 für dieses Geschäftsjahr 2024-25.

Die AMAS-Umweltindikatoren, die in der nachstehenden Tabelle dargestellt sind, wurden erneut vom Prüfer der SICAV auf der Grundlage einer begrenzten Zusicherung überprüft (dedizierter Bericht auf Seite 89).

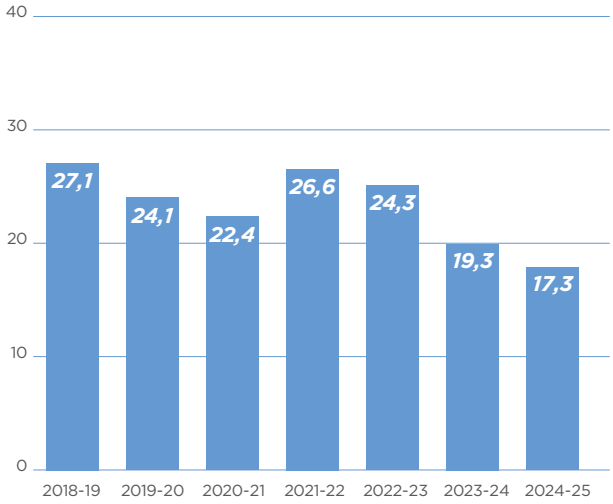
UMWELT-KPIS AMAS	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25
Deckungsgrad	N/A	83,0 %	93,9 %	98,9 %
Energiemix (nicht fossiler Aktie)	35,1 %	35,0 %	39,3 %	26,6 %
Energieverbrauch	36 115 998 kWh	41 396 702 kWh	51 933 687 kWh	47 971 503 kWh
Energieintensität	117 kWh/m^2	111,6 kWh/m^2	124,6 kWh/m^2	112,2 kWh/m^2
Treibhausgasemissionen	8 421 tonnes CO_2	9 019 tonnes CO_2	8 042 tonnes CO_2	7 408 tonnes CO_2
Intensität der Treibhausgasemissionen	26,58 kgCO_2/m^2	24,31 kgCO_2/m^2	19,29 kgCO_2/m^2	17,32 kgCO_2/m^2

Der Vermögensverwalter veröffentlicht weiterhin weitere wichtige Nachhaltigkeitsindikatoren, für die er sich Ziele gesetzt hat.

ENERGIEINTENSITÄT (kWh/m²)



CO_2-INTENSITÄT (kg CO_2/m²)



WEITERE WICHTIGE NACHHALTIGKEITSKENNZAHLEN

	2021-22*	2022-23	2023-24	2024-25
GRESB-Rating (Rating von 100 und 5 Sternen)	N/A	N/A	N/A	86 Punkte und 4 Sterne
SSREI-Rating	2,05	1,88	1,83	1,74
Wasserverbrauch	1,09 m³/m²	1,14 m³/m²	1,10 m³/m²	1,08 m³/m²
Anzahl der Solarzelleninstallationen	8[1] für 367 kWc installierte Leistung	11[2] für 540 kWc installierte Leistung	15[3] für 1285 kWc installierte Leistung	21[4] für 2014 kWc installierte Leistung
Anzahl der Gebäude mit Solarpaneelen	8 ausgestattete Immobilien	11 ausgestattete Immobilien	11 ausgestattete Immobilien	11 ausgestattete Immobilien

[1] davon 6 Objekte im Besitz von ERRES.
[2] davon 9 Objekte im Besitz von ERRES.
[3] davon 13 Objekte im Besitz von ERRES.
[4] davon 19 Objekte im Besitz von ERRES.

EFFEKTIVE POSITIONIERUNG

Die eingeführte Berichterstattung und die erhaltenen Daten ermöglichten es dem Vermögensverwalter, die effektive Positionierung des Teilfonds Swiss zu erfassen und mit anderen Schweizer Portfolios, die an denselben Benchmarks teilnehmen, zu vergleichen. Diese Vergleiche bestätigen die gute Positionierung des Portfolios und die aktive Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie.

	ERRES – Swiss	Benchmark*
SSREI	1,74	1,75
Energieintensität	112,2 kWh/m²	122,2 kWh/m²
Treibhausgasintensität	17,32 kg/m²	19,30 kg/m²
Intensität des Wasserverbrauchs	1,08 m³/m²	3,87 m³/m²

* SSREI-Index laut Website https://ssrei.ch/fr/ vom 05.05.2025
und Durchschnittswert der Kunden von Signa-Terre gemäss Aufzeichnungsbericht für den Zeitraum 2024-25.

IM LAUFE DES BERICHTSJAHRS ERGRIFFENE MASSNAHMEN

Investitionspläne und Verringerung der CO_2-Emissionen

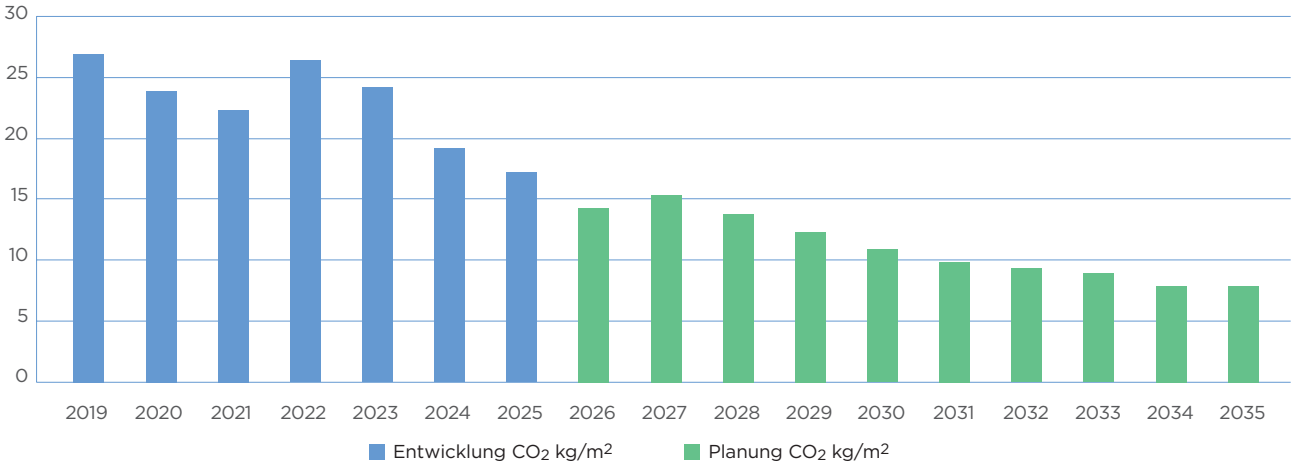
Der Fondsmanager hat eine gebäudespezifische Renovierungsstrategie eingeführt. Diese Strategie berücksichtigt mehrere Kriterien:

- Vorhandensein von Verdichtungspotenzial;
- Umweltindikatoren;
- aktuelle wirtschaftliche Aspekte und künftige Aussichten;
- technische und regulatorische Machbarkeit;
- gesetzliche Anforderungen;
- finanzielle Anreize der Behörden;

Die Investitionspläne wurden den Immobilienexperten der SICAV für die Bewertungen zum 31.03.2025 mitgeteilt: Die Sanierungsstrategie wird somit in den Verkehrswerten dargelegt, lediglich die Kosten für Verdichtungsprojekte blieben ohne vorhandene Genehmigung unberücksichtigt.

Mit dem IT-Tool unseres Partners Signa-Terre konnte eine Simulation der CO_2-Entwicklung des Bestands durchgeführt werden, deren Ergebnisse nachstehend graphisch dargestellt werden. Angesichts der mit der Zeit zunehmenden Unsicherheit sind die Investitionspläne nicht weiter für die nächsten zehn Jahre festgelegt.

ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTLICHEN CO_2-EMISSIONEN DES BESTANDS IN KG CO_2/ M^2, SCOPE 1 UND 2*



* Quelle: Signa-Terre nach Investitionsplan des Vermögensverwalters Scope 1 und 2. Durchschnitt des Bestands laut REIDA-Emissionsfaktoren.

Verbesserung der Nachhaltigkeit des Gebäudebestands

- Erweiterung der Eigenproduktion von Solarstrom an acht neuen Standorten durch die Montage von Solarpaneelen auf folgenden Immobilien: Falconnier 59 in Nyon (VD), Baillive 5 in Genf (GE), Bläuackerstrasse 2 in Köniz (BE), Corniche 9A-9B in Épalinges (VD), Corniche 3A-3B in Épalinges (VD), Petit-Flon 29-31 in Mont-sur-Lausanne (VD), Gilamont 21 in Vevey (VD) und General Wille-Strasse 65 in Feldmeilen (ZH).
- Installation 7 intelligenter Steuerungen zur Optimierung der Wärmeerzeugung. Durch die im gesamten Geschäftsjahr im Betrieb befindlichen Anlagen (72 von 83 ausgestattete Immobilien) konnten rund 10 % Energieeinsparungen erreicht werden, was im Durchschnitt 1,5 kg/m^2 an vermiedenem CO_2 entspricht.
- Weiterführung der Optimierungsmassnahmen der bestehenden Installationen (Beleuchtung von allgemeinen Bereichen, Heizkreisläufe, Waschküchen und Haushaltsgeräten, Lüftungen) durch Programme wie eco21 mit SIG in Genf und Equiwatt mit SIL in Lausanne.
- Austausch von Gas-/Ölheizkesseln durch erneuerbare Energiequellen in den Gebäuden von Baillive 5 mit einer Wärmepumpe und Dancet 8 mit einer Wärmepumpe.
- Erhöhung der Zahl der Gütesiegel/Zertifizierungen im Kanton Genf: zwei neue HPE-Zertifikate mit Baillive 5 in Genf und François-Besson 2-4-6 in Meyrin, ein THPE-Zertifikat für Challendin 1-3-5 in Chêne-Bougerie.
- Planung von energetischen Sanierungen mit Erhalt von Zertifizierungen oder gleichwertigen Leistungen: Erhalt einer Baugenehmigung mit einem Minergie/HPE-Standard für hohe Energieleistung in Pâquis 17 in Genf, 31-Décembre 43 in Genf, Lyon 55 in Genf und Genève 92 in Thônex.
- Berücksichtigung unserer zehnjährigen Investitionspläne, die unsere Strategie zur Sanierung des Bestands in den Bewertungen widerspiegeln, in der Höhe von insgesamt über 335 Millionen (unter Ausschluss der Kosten der im Bau befindlichen Projekte)
- Analyse der physischen Klimarisiken auf Portfolioebene.

Ein nutzerorientierter Ansatz

- Fertigstellung von 39 neuen kontrollierten Wohnungen in Challendin 1-3-5 in Chêne Bougeries (GE) während des Geschäftsjahres, Bau von 37 neuen kontrollierten Mietwohnungen in Edouard-Rod 12-14-16 in Genf (GE) und 14 neue kontrollierten Mietwohnungen in Thônex (GE – Louis-Valencien 10).
- Sensibilisierung der Mieter für Nachhaltigkeitsthemen durch Präsentation von umweltfreundlichen Praktiken und dem Einsatz umweltfreundlicher Materialien.
- Schaffung von zwei Fahrradräumen im Gebäude Dancet 8 in Genf (GE) und im Gebäude François-Bessons 5-7-9 in Meyrin (GE). Dieser neue Raum umfasst auch Ladestationen für E-Bikes.
- Installation von 3 Ladesäulen für Elektrofahrzeuge am Standort Maison-Carré 31 in Satigny (GE).
- Einrichtung des ersten „grünen“ Anhangs zum Mietvertrag (Green Lease-Klausel) mit unseren gewerblichen Mietern und Angebot an alle neuen gewerblichen Mieter für einen Anhang zu den Mietverträgen, der sie dazu anhält, das Gebäude verantwortungsvoll zu nutzen.

Engagiertes Handeln

- 2. Platz bei der SIG-Trophäe eco21 2024 in der Kategorie „engagierte Eigentümer“.
- Teilnahme an mehreren Benchmarks wie SSREI oder GRESB.
- Einbeziehung der ausserfinanziellen Daten in den Jahresbericht des Fonds, einschließlich der AMAS-Umweltindikatoren auf Seite 24, die einer eingeschränkten Prüfung durch den Abschlussprüfer unterzogen wurden.
- Verstärkung und Formalisierung der Berücksichtigung von ESG-Kriterien beim Erwerb von Liegenschaften.
- Weiterbildung der Teams und des Verwaltungsrats des Fondsmanagers Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA zu Nachhaltigkeitsfragen.

NEUBAUPROJEKT

CHEMIN FALCONNIER 59 – „PETITE-PRAIRIE 3“ – NYON (VD)



Quartier und soziale Aspekte

- Dritte Entwicklungsphase des Viertels La Petite-Prairie im Norden der Stadt Nyon. ERRES-Swiss ist in diesem Viertel bereits seit Phase 1 und dem Bau einer Immobilie mit Mischnutzung im Jahr 2015 vertreten.
- Bau eines neuen Wohngebäudes mit 36 Wohnungen (90 Zimmer) und einer Gewerbefläche von 142,2 m^2, insgesamt 2 733 m^2 Wohnflächen mit 56 Stellplätzen, davon 10 Aussenplätze, und einem Fahrradparkplatz.

Das Gebäude weist einen hohen Baustandard auf Bau und Energie

- Das Gebäude wurde nach einem hohen Baustandard entworfen und soll auch die Zertifizierung Minergie P erhalten.
- Die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Wasser/Wasser-Wärmepumpe mit geothermischen Sonden, die im gesamten Teil 3 des Viertels La Petite-Prairie genutzt wird. Dieses System ermöglicht auch eine Kühlung der Wohnungen per Geocooling.
- Wärmerückgewinnungssystem für Abluft aus den Wohnungen dank einer Lüftungsinstallation mit integrierter Wärmepumpe, die an den Warmwasserboiler angeschlossen ist, um das Warmwasser vorzuheizen.
- Im gesamten Gebäude wurde eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 178 kWp errichtet. Total hat die SICAV 101 Panele mit einer Leistung von 44 kWp installiert.

Gesamtenergieintensität geschätzt auf
25,5
kWh/m^2

Mobilität

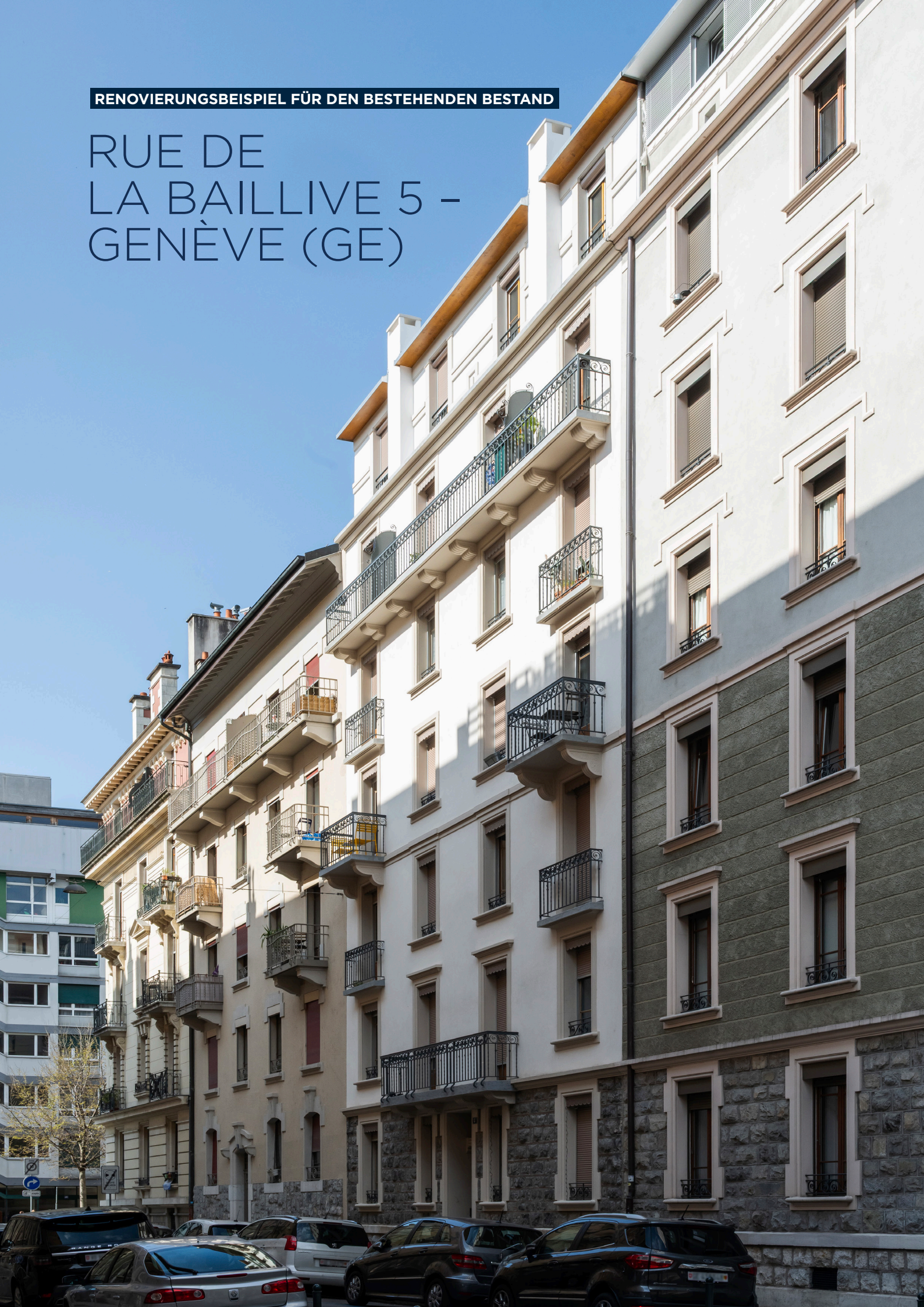
- Ausgezeichnete Verkehrsanbindung in unmittelbarer Nähe zur Autobahnausfahrt.
- 46 Tiefgaragenplätze stehen zur Verfügung.
- Vier Ladesäulen für Elektrofahrzeuge.
- Grosser gemeinsamer Parkplatz im Freien für das Viertel.
- Fahrradraum im Erdgeschoss mit Lademöglichkeit für E-Bikes.



⊙ Chemin Falconnier 59 – Nyon (VD)

RENOVIERUNGSBEISPIEL FÜR DEN BESTEHENDEN BESTAND

RUE DE LA BAILLIVE 5 – GENÈVE (GE)



Standort und Mobilität

- Das Gebäude befindet sich im Stadtzentrum von Genf im beliebten Viertel Plainpalais.
- Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist hervorragend mit vielen Strassenbahn- Tram- und Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe.
- Schaffung von fünf Fahrradstellplätzen.

Gebäude

- Das 1914 errichtete Gebäude ist ein reines Wohngebäude und bestand vor dem Projekt aus 17 Wohnungen auf 5 Etagen sowie einem Untergeschoss.
- Das Gebäude bietet urbane 2- und 3-Zimmer-Wohnungen in Genf.
- Die Wärmeerzeugung erfolgte über eine Gasheizung.

Durchgeführte Arbeiten

- Abbruchprojekt und Ausbau des 6. Stockwerks (Schaffung von zwei neuen 4-Zimmer-Wohnungen), Gesamterneuerung des Gebäudes und Energieoptimierung, mit denen das Label Hohe Energieleistung (HPE) erreicht werden kann.
- Betroffene Elemente: Isolierung der Fassade zum Hof, Schaffung eines neuen Heizwerks im Untergeschoss mit Wärmepumpe und Einbau von Photovoltaikmodulen.
- Investitionsvolumen: 1,98 Mio. CHF
- Fertigstellung des Projekts Ende August 2024 mit dem Erhalt des HPE-Labels und der erfolgreichen Vermietung der beiden neu geschaffenen Wohnungen.

Erwartete CO^2 -Reduzierung von

88 %

um ca.

6 $kgCO_2/m^2$/Jahr zu erreichen

VERBESSERUNG DER NACHHALTIGKEIT DES GEBÄUDEBESTANDS

Fokus auf die Erzeugung von Ökostrom vor Ort

Der Ausbau der Photovoltaikanlagen hat sich im Geschäftsjahr mit der Inbetriebnahme von 8 neuen Anlagen noch intensiviert. Zum 31.03.2025 zählt die SICAV 21 Gebäude mit Photovoltaikmodulen (davon 2 Contracting-Anlagen) mit einer installierten Gesamtleistung von 2,014 kWp. Die jährliche Erzeugung betrug 738 MWh mit 14 Anlagen, für die der Fondsverwalter über eine Monitoring-Lösung verfügt. Unter der Annahme eines Eigenverbrauchs von 25 %, eines Weiterverkaufspreises im Netz von 17 Cent und eines durchschnittlichen Einkaufspreises von 32 Cent beläuft sich der Ertrag dieser Produktion auf CHF 155 000. Die erwartete jährliche Erzeugung an allen diesen Standorten wird auf rund 871 MWh geschätzt.

Der Fondsmanager ist von den positiven ökologischen und wirtschaftlichen Auswirkungen dieser Energieerzeugung überzeugt und setzt den Ausbau der Anlagen auf den Gebäuden des Bestands mit zahlreichen geplanten Projekten für die kommenden Jahre fort.

Chemin du Petit-Flon 29-31 in Mont-sur-Lausanne (VD)
Grossinstallation von Photovoltaikmodulen auf einem Gewerbegebäude

Im März 2025 wurde im Gewerbegebäude am Chemin du Petit Flon 29-31 in Mont-sur-Lausanne eine grosse Solaranlage in Betrieb genommen. Mit einer Gesamtfläche von 4 900 m^2 beherbergt das Gebäude nun 770 Photovoltaikmodule mit einer installierten Leistung von 330 kWp. Diese Investition von rund CHF 400 000 ist im Portfolio bis heute die grösste Anlage in einem einzigen Gebäude.

Der erzeugte Strom wird im Rahmen des Möglichen an die Mieter weiterverkauft, der Eigenverbrauch wird auf ca. 45 % geschätzt. Dank diesem Modell profitieren die Mieter von einem günstigeren Strom als im Netz und gleichzeitig gewährleistet es eine attraktive Rendite für den Eigentümer mit einer Kapitalrendite (IRR) von über 9,0 %.

Als Reaktion auf die wachsende Nachfrage der Nutzer von E-Mobilität werden demnächst 12 Ladestationen die Ausstattung des Standortes ergänzen. Dieses Projekt veranschaulicht einen klaren Ansatz zur Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und eine Win-Win-Partnerschaft zwischen Eigentümern und Mietern.

Avenue de Gilamont 21 in Vevey (VD)
Installation von Photovoltaikmodulen auf einem Wohngebäude

Das 2014 errichtete Wohngebäude an der Avenue de Gilamont 21 in Vevey wurde im Juli 2024 mit 171 Photovoltaikmodulen ausgestattet. Mit einer installierten Gesamtleistung von 77 kWp ermöglicht diese Anlage die Erzeugung von Ökostrom, der hauptsächlich für den Eigenverbrauch in den Gemeinschaftsbereichen des Gebäudes genutzt wird. Diese Energienutzung ermöglicht Einsparungen bei den Energiekosten des Gebäudes.

Wenn die Stromerzeugung über den Bedarf der Gemeinschaftsräume hinausgeht, wird überschüssige Energie wieder in das Netz eingespeist, was dem Eigentümer eine Einnahmequelle bietet. Dieses Projekt trägt nicht nur zur Verringerung des CO_2-Ausstosses des Gebäudes bei, sondern verbessert auch seine Energieeffizienz und unterstützt gleichzeitig den Übergang zu erneuerbaren Energien auf lokaler Ebene.



⊙ Chemin du Petit-Flon 29-31 – Le Mont-sur-Lausanne (VD)



⊙ Avenue de Gilamont 21 – Vevey (VD)

▸ VERMÖGENSRECHNUNG

ERRES – Swiss	31.03.2025 CHF	31.03.2024 CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben Sichtguthaben, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	32 173 052,28	15 717 138,85
Grundstücke, aufgeteilt in:		
Wohnbauten	1 758 563 819,00	1 709 267 019,00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	770 197 000,00	728 069 000,00
Gemischte Bauten	340 054 070,00	333 159 070,00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	107 040 000,00	113 074 991,00
Total Grundstücke	**2 975 854 889,00**	**2 883 570 080,00**
Sonstige Vermögenswerte	17 318 723,18	57 856 325,62
Gesamtfondsvermögen abzüglich	**3 025 346 664,46**	**2 957 143 544,47**
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	211 747 000,00	96 770 000,00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	30 276 278,79	31 047 945,51
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	717 345 765,00	779 974 765,00
Total Verbindlichkeiten	**959 369 043,79**	**907 792 710,51**
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**2 065 977 620,67**	**2 049 350 833,96**
Geschätzte Liquidationssteuern	–85 997 555,00	–78 980 726,00
Nettofondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	**1 979 980 065,67**	**1 970 370 107,96**

VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS	01.04.2024 31.03.2025 CHF	01.04.2023 31.03.2024 CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 970 370 107,96	1 970 370 107,96
Ausschüttung	–60 944 563,40	–60 944 563,40
Gesamterfolg	70 554 521,11	29 529 855,40
Nettofondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	**1 979 980 065,67**	**1 970 370 107,96**

ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	01.04.2024 31.03.2025	01.04.2023 31.03.2024
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	16 038 043	16 038 043
Stand am Ende des Geschäftsjahres	**16 038 043**	**16 038 043**
Nettoinventarwert pro Aktie	**CHF 123,46**	**CHF 122,86**

ERFOLGSRECHNUNG

ERRES – Swiss	01.04.2024 31.03.2025 CHF	01.04.2023 31.03.2024 CHF
ERTRAG		
Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	33 878,42	20 424,03
Erträge der kurzfristigen festverzinslichen Effekten	0,00	22 828,89
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	111 201 710,92	107 817 369,27
Aktivierte Bauzinsen	2 884 661,76	2 203 028,53
Übrige Erträge	835 247,13	862 430,98
Total Erträge abzüglich:	**114 955 498,23**	**110 926 081,70**
AUFWAND		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	12 643 479,82	11 071 868,86
Baurechtszins [1]	725 412,28	0,00
Sonstige Passivzinsen	3 891,58	4 888,05
Unterhalt und Reparaturen	5 711 441,23	5 415 553,34
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
Liegenschaftsaufwand	7 553 261,16	8 784 696,29
Liegenschaftssteuern	3 795 141,75	4 147 202,19
Verwaltungsaufwand	3 535 608,81	3 404 493,01
Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	341 561,07	211 982,51
Steuern auf Einkommen und Vermögen	12 115 554,78	10 812 946,64
Schätzungs- und Prüfaufwand	554 740,30	487 884,05
Reglementarische Vergütungen:		
An die Fondsleitung	13 198 532,20	13 085 159,57
An die Depotbank	280 254,37	233 204,02
An die Depotbank – Ausschüttungskommission	50 000,00	50 000,00
Sonstiger Aufwand	553 726,96	454 353,21
Total Aufwand	**61 062 606,31**	**58 164 231,74**
Nettoertrag	**53 892 891,92**	**52 761 849,96**
Realisierte Kapitalgewinne	14 897 497,32	13 161 227,21
Steuern auf Kapitalgewinne	–2 900 898,00	–1 711 558,00
Realisierte Kapitalverluste	–2 419 863,30	–949 417,05
Realisierter Erfolg	**63 469 627,94**	**63 262 102,12**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	14 101 722,17	–35 284 476,71
Liquidationssteuern (Veränderung)	–7 016 829,00	1 552 230,00
Gesamterfolg	**70 554 521,11**	**29 529 855,41**
VERWENDUNG DES ERFOLGES		
Nettoertrag	53 892 891,92	52 761 849,96
Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Geschäftsjahres	11 996 599,32	10 500 252,16
Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	20 864 735,66	9 801 797,50
Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	14 104 444,30	22849843,74
Zur Verteilung verfügbarer Betrag	**100 858 671,20**	**95 913 743,36**
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	43 302 716,10	41 698 911,80
Ausschüttung des Kapitalgewinns	17 641 847,30	19 245 651,60
Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	**60 944 563,40**	**60 944 563,40**
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG		
Ordentlicher Ertrag	31 454 911,48	20 864 735,66
Kapitalgewinn	8 459 196,32	14 104 444,30
Vortrag auf neue Rechnung	**39 914 107,80**	**34 969 179,96**

[1] Für den Zeitraum vom 01.04.2024 bis 31.03.25 wurden die Baurechtzinsen den Liegenschaftsaufwand zugeordnet.

IMMOBILIENINVENTAR

ERRES – Swiss

Wohnbauten

KANTON	Gemeinde / Adresse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Brutto-mieteinnahmen[1] CHF	Sollmietein-nahme[2] CHF	Bruttoertrag auf Gestehungs-kosten[3]	Bruttoertrag auf Verkehrswert[3]	Leerstände gesamt[4]
AG	**Brugg**							
	Sommerhaldenstrasse 13A-D	24 260 671	25 646 000	1 196 291	1 132 836	4,67 %	4,42 %	0,25 %
	Sommerhaldenstrasse 15A-C	20 417 035	21 795 000	976 726	936 060	4,58 %	4,29 %	2,13 %
BS	**Basel**							
	Margarethenstrasse 87	28 528 614	37 310 000	1 484 925	1 488 968	5,22 %	3,99 %	6,26 %
	St. Galler Ring 80-84	12 490 541	16 630 000	549 599	618 196	4,95 %	3,72 %	9,29 %
	St. Johanns-Ring 79	10 877 988	10 950 000	399 299	402 504	3,70 %	3,68 %	4,47 %
	Zürcherstrasse 35	8 780 930	8 730 000	393 414	392 695	4,47 %	4,50 %	5,07 %
FR	**Bulle**							
	Rue de Vevey 254	22 072 505	25 441 000	973 019	976 092	4,42 %	3,84 %	0,00 %
	Châtel-Saint-Denis							
	Chemin des Sires A&B 10-26	35 076 176	39 063 000	1 606 527	1 626 552	4,64 %	4,16 %	0,00 %
	Fribourg							
	Route de la Pisciculture 4-4A	6 141 645	7 700 000	322 036	328 176	5,34 %	4,26 %	0,44 %
	Rue Jacques Gachoud 4	8 680 787	9 994 000	450 713	451 058	5,20 %	4,51 %	0,00 %
	Rue Jacques Gachoud 8	9 725 030	9 648 000	432 136	432 528	4,45 %	4,48 %	0,00 %
	Granges-Paccot							
	Allée des Sources 1-3	11 323 540	12 350 000	559 474	562 728	4,97 %	4,56 %	0,00 %
	Mézières							
	Chemin du Tremblex 2-4	10 888 576	10 780 000	438 570	440 160	4,04 %	4,08 %	0,00 %
	Villars-sur-Glâne							
	Route du Belvédère 2-4	13 650 612	15 273 000	715 832	718 084	5,26 %	4,70 %	0,00 %
GE	**Bernex**							
	[5] Chemin de Calabry 10-18	11 814 595	13 620 000	486 577	515 976	4,37 %	3,79 %	3,23 %
	[5, 6] Chemin de Luchepelet 11-13-15	6 653 976	7 520 000	330 168	331 542	4,98 %	4,41 %	0,00 %
	Carouge							
	Rue de la Fontenette 15	12 826 179	12 225 000	409 464	418 740	3,26 %	3,43 %	0,00 %
	Châtelaine							
	[5] Chemin de l'Ecu 13	14 443 688	17 004 000	593 422	604 164	4,18 %	3,55 %	0,00 %
	Chemin de l'Ecu 15-17A	18 482 270	18 740 000	411 524	710 856	3,85 %	3,79 %	0,00 %
	[5] Chemin de l'Ecu 17B	5 535 701	5 937 000	204 272	205 680	3,72 %	3,46 %	0,00 %
	[5] Chemin De-Maisonneuve 12C	25 033 822	29 024 000	1 050 866	1 115 448	4,46 %	3,84 %	0,00 %
	Chêne-Bougeries							
	[7] Chemin de Challendin 1,3 und 5	23 107 962	25 810 000	499 588	879 768	3,81 %	3,41 %	0,00 %
	[5] Chemin de la Fontaine 4	10 747 305	10 990 000	410 692	404 076	3,76 %	3,68 %	0,00 %

Wohnbauten – FORTSETZUNG

KANTON	Gemeinde / Adresse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Bruttomieteinnahmen[1] CHF	Sollmieteinnahme[2] CHF	Bruttoertrag auf Gestehungskosten[3]	Bruttoertrag auf Verkehrswert[3]	Leerstände gesamt[4]
GE	**Chêne-Bourg**							
[7]	François-Jacquier 14-16-18	34 050 239	35 970 000	1 226 562	1 226 352	3,60 %	3,41 %	0,00 %
	Cologny							
[6, 7]	Chemin de la Tulette 3	17 665 792	20 814 969	878 437	895 020	5,07 %	4,30 %	1,77 %
[6]	Chemin de la Tulette 3 (parking)	413 473	690 000	10 212	14 352	3,47 %	2,08 %	30,77 %
[7]	Chemin de la Tulette 3A	11 450 820	13 480 573	559 040	585 360	5,11 %	4,34 %	5,41 %
	Genève							
[5]	Quai du Cheval Blanc 22	16 390 745	18 650 000	666 961	671 352	4,10 %	3,60 %	0,00 %
[5]	Promenade des Oiseaux 4-6	39 369 889	36 930 000	1 219 457	1 261 492	3,20 %	3,42 %	0,14 %
[5]	Rue des Asters 22	14 876 254	18 133 000	618 337	661 326	4,45 %	3,65 %	0,00 %
	Avenue De-Luserna 34, Chemin de Villars 27	7 722 248	7 220 000	287 103	297 956	3,86 %	4,13 %	1,45 %
[5]	Rue Pré-Jérôme 9	9 287 690	8 440 000	272 495	283 728	3,05 %	3,36 %	0,00 %
	Rue de la Servette 11	4 929 572	4 240 000	124 343	156 300	3,17 %	3,69 %	0,00 %
[5]	Boulevard Carl-Vogt 5	8 673 445	8 540 000	277 584	286 140	3,30 %	3,35 %	0,00 %
[5]	Boulevard Carl-Vogt 60	6 308 253	5 670 000	202 410	207 420	3,29 %	3,66 %	0,00 %
[5]	Rue de la Baillive 5	12 077 983	11 590 000	309 917	341 892	2,83 %	2,95 %	0,00 %
[5]	Rue Royaume 9	5 148 892	4 600 000	187 862	193 176	3,75 %	4,20 %	0,00 %
	Rue du 31 Décembre 26, Rue Henri-Blanvalet 22	20 274 848	25 370 000	987 910	1 014 300	5,00 %	4,00 %	0,00 %
	Rue du 31 Décembre 58	6 581 584	6 230 000	177 197	181 452	2,76 %	2,91 %	0,00 %
[5]	Rue Dancet 17	21 809 572	25 856 000	903 692	918 324	4,21 %	3,55 %	0,00 %
[5]	Rue Dizerens 7	3 688 250	3 879 000	141 677	169 740	4,60 %	4,38 %	0,00 %
[5]	Rue du Prieuré 39	9 808 791	9 890 000	345 597	368 100	3,75 %	3,72 %	2,15 %
[5]	Rue des Bains 17	8 705 941	8 460 000	262 427	278 532	3,20 %	3,29 %	0,00 %
[5]	Rue du Contrat-Social 3	10 586 865	10 570 000	357 043	363 732	3,44 %	3,44 %	0,00 %
	Rue des Pêcheries 11	8 615 316	7 340 000	262 765	277 092	3,22 %	3,78 %	0,00 %
	Rue Dancet 8	17 043 656	17 730 000	582 842	608 316	3,57 %	3,43 %	0,00 %
	Rue Jean Charles Amat 14	8 513 241	9 490 000	285 000	386 184	4,54 %	4,07 %	0,00 %
[5]	Rue du Nant 29	20 391 865	24 020 000	250 597	810 792	3,98 %	3,38 %	0,00 %
	Grand-Lancy							
[5]	Route de Saint-Julien 80-82	22 769 499	27 334 000	970 968	1 008 840	4,43 %	3,69 %	0,14 %
	Lancy							
[5]	Chemin des Poteaux 1	6 700 602	6 950 000	254 972	250 092	3,73 %	3,60 %	0,00 %
	Le Grand-Saconnex							
[5]	Chemin François-Lehmann 28	20 562 879	24 239 000	847 349	892 890	4,34 %	3,68 %	1,54 %
	Meyrin							
	Rue des Lattes 57-59	10 180 273	13 760 000	538 481	566 064	5,56 %	4,11 %	0,00 %
[5]	Avenue François-Besson 5-7-9	28 130 489	29 325 000	1 036 404	1 095 096	3,89 %	3,73 %	0,00 %
	Chemin Léon-Guerchet 3-19	15 874 427	19 720 000	867 455	894 720	5,64 %	4,54 %	0,71 %

Wohnbauten – FORTSETZUNG

KANTON		Gemeinde / Adresse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Brutto-mieteinnahmen[1] CHF	Sollmieteinnahme[2] CHF	Bruttoertrag auf Gestehungskosten[3]	Bruttoertrag auf Verkehrswert[3]	Leerstände gesamt[4]
GE		Meyrin							
		Chemin Léon Guerchet 1-11, Chemin Antoine Verchère 1-3	41 674 916	56 020 000	2 299 579	2 470 788	5,93 %	4,41 %	6,06 %
		Chemin Antoine-Verchère 9	5 496 029	6 810 000	278 148	288 288	5,25 %	4,23 %	2,62 %
		Petit-Lancy							
		Chemin du Banc-Bénit 36-38	32 521 235	30 140 000	957 328	1 007 512	3,10 %	3,34 %	0,00 %
		Puplinge							
		Chemin de Pré-Marquis 5	16 316 444	15 040 000	552 392	556 212	3,41 %	3,70 %	0,00 %
		Thônex							
		Chemin Curé-Desclouds 14-22 und 31-39	61 953 093	59 500 000	1 724 332	1 752 108	2,83 %	2,94 %	0,00 %
	5	Chemin des Deux-Communes 23	10 272 593	11 968 000	409 266	419 688	4,09 %	3,51 %	0,41 %
		Vernier							
	7	Avenue de l'Etang 46-48-50	62 411 292	68 440 000	2 252 949	2 251 896	3,61 %	3,29 %	0,00 %
	7	Square des Nénuphars 1	23 559 840	26 542 277	869 424	859 464	3,65 %	3,24 %	0,00 %
	5	Chemin de l'Ecu 17D et 17E	17 947 347	17 500 000	615 776	621 900	3,47 %	3,55 %	0,00 %
		Chemin de Mouille-Galand 2	12 014 398	17 730 000	616 805	636 459	5,30 %	3,59 %	0,00 %
		Chemin de Mouille-Galand 2A	14 628 675	20 820 000	756 136	758 903	5,19 %	3,65 %	0,00 %
		Chemin de Mouille-Galand 2B	13 998 638	19 860 000	710 178	722 555	5,16 %	3,64 %	0,24 %
		Chemin de Mouille-Galand 2C	14 489 040	22 600 000	825 425	842 315	5,81 %	3,73 %	0,00 %
		Chemin de Mouille-Galand 2D	14 907 409	22 210 000	783 765	805 907	5,41 %	3,63 %	0,22 %
		Chemin de Mouille-Galand 2E	14 909 013	23 970 000	842 125	859 775	5,77 %	3,59 %	0,38 %
		Chemin de Mouille-Galand 2F	13 148 783	17 920 000	658 835	662 457	5,04 %	3,70 %	0,00 %
	7	Allée des Grenouilles 4-5-7-9	62 528 178	68 440 000	2 133 807	2 297 032	3,67 %	3,36 %	0,00 %
		Versoix							
		Avenue Adrien Lachenal 21-23	12 069 916	16 100 000	638 734	676 872	5,61 %	4,20 %	0,99 %
	5	Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13	22 989 258	26 400 000	895 400	911 716	3,97 %	3,45 %	0,00 %
LU		**Malters**							
		Neuhalde 2, 6	11 049 013	12 518 000	503 269	504 792	4,57 %	4,03 %	0,52 %
NE		**Neuchâtel**							
		Rue Pierre de Vingle 18 bis 24, Rue de Pain-Blanc 28 bis 32	29 148 216	27 740 000	1 201 495	1 258 075	4,32 %	4,54 %	0,32 %
		Rue de Jolimont 2-4-6-8-10	29 686 194	30 580 000	1 355 442	1 457 400	4,91 %	4,77 %	1,00 %
VD		**Crissier**							
		Chemin des Acacias 6	7 723 103	5 940 000	258 680	265 320	3,44 %	4,47 %	0,00 %

Wohnbauten – FORTSETZUNG

KANTON	Gemeinde / Adresse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Brutto-mieteinnahmen[1] CHF	Sollmieteinnahme[2] CHF	Bruttoertrag auf Gestehungskosten[3]	Bruttoertrag auf Verkehrswert[3]	Leerstände gesamt[4]
VD	**Ecublens**							
	Route du Bois 18	10 264 799	9 810 000	370 983	374 799	3,65 %	3,82 %	0,00 %
	La Tour-de-Peilz							
	Boulevard d'Arcangier 10-12	11 030 111	10 870 000	446 448	447 588	4,06 %	4,12 %	0,40 %
	Lausanne							
	Route Aloys-Fauquez 84	7 680 952	6 830 000	241 430	244 740	3,19 %	3,58 %	0,00 %
[5]	Place Chauderon 30, Av. de France 9	29 734 805	35 729 000	1 281 604	1 316 728	4,43 %	3,69 %	6,12 %
	Route de la Borde 15	6 132 458	5 380 000	246 667	246 072	4,01 %	4,57 %	0,00 %
	Morges							
	Chemin de Prellionnaz 9	4 950 378	4 510 000	168 873	167 364	3,38 %	3,71 %	0,00 %
	Nyon							
	Chemin de la Redoute 5	4 801 808	3 550 000	157 658	162 384	3,38 %	4,57 %	0,00 %
[5]	Rue de Rive 39	5 341 902	5 080 000	176 346	184 788	3,46 %	3,64 %	0,00 %
[5]	Chemin d'Eysins 43	3 997 349	3 930 000	133 735	154 332	3,86 %	3,93 %	0,00 %
	Chemin Falconnier 59	29 849 982	30 130 000	476 855	1 129 980	3,79 %	3,75 %	5,88 %
	Prilly							
	Avenue de Floréal 42	6 493 718	5 480 000	197 643	202 164	3,11 %	3,69 %	0,00 %
	Pully							
	Avenue des Cerisiers 61	6 454 041	4 910 000	166 252	198 402	3,07 %	4,04 %	0,00 %
	Chemin du Coteau 13	7 175 931	5 660 000	205 996	216 851	3,02 %	3,83 %	1,11 %
	Renens							
	Chemin des Clos 4	4 187 003	3 850 000	150 826	150 384	3,59 %	3,91 %	0,00 %
	Chemin du Mottey 27	3 962 859	3 470 000	158 878	160 380	4,05 %	4,62 %	0,00 %
	Chemin de Perrelet 10	4 595 144	4 030 000	182 892	190 344	4,14 %	4,72 %	0,00 %
	Vallorbe							
	Rue de l'Ancienne Poste 36, Rue de Pontarlier 1	7 564 650	7 233 000	314 970	348 864	4,61 %	4,82 %	1,03 %
	Vevey							
[5]	Boulevard Henri-Plumhof 28	8 921 341	9 028 000	334 946	342 168	3,84 %	3,79 %	0,00 %
	Avenue de Gilamont 21	29 876 267	34 685 000	1 394 143	1 428 821	4,78 %	4,12 %	0,00 %
	Yverdon-les-Bains							
	Rue des Moulins 127-129	9 397 401	9 943 000	441 835	463 068	4,93 %	4,66 %	0,36 %
	Rue des Moulins 131-133	20 489 970	24 146 000	1 051 389	1 092 624	5,33 %	4,53 %	0,48 %
ZH	**Dietikon**							
	Kreuzstrasse 14-16-18, Überlandstrasse 121-123-125, Gjuchstrasse 29-31-30-32	22 151 542	30 170 000	1 160 595	1 165 228	5,26 %	3,86 %	0,00 %
	Winterthur							
	Ruchwiesenstrasse 20-28	15 510 604	18 040 000	735 399	737 818	4,76 %	4,09 %	0,65 %
Total		**1 586 171 180**	**1 758 563 819**	**63 143 876**	**66 872 341**	**4,22 %**	**3,80 %**	

Kommerziell genutzte Liegenschaften

KANTON	Gemeinde / Adresse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Bruttomieteinnahmen[1] CHF	Sollmieteinnahme[2] CHF	Bruttoertrag auf Gestehungskosten[3]	Bruttoertrag auf Verkehrswert[3]	Leerstände gesamt[4]
BE	**Berne**							
	Kasernenstrasse 27-27A	17 176 115	17 181 000	868 435	878 496	5,11 %	5,11 %	1,25 %
	Niederwangen							
	6 Freiburgstrasse 555-556	12 162 971	12 140 000	644 556	659 107	5,42 %	5,43 %	0,28 %
FR	**Romont**							
	Avenue de la Gare 7	29 071 097	31 066 000	1 309 542	1 322 340	4,55 %	4,26 %	0,00 %
GE	**Carouge**							
	8 Rue Joseph-Girard 40	11 777 739	13 510 000	592 800	592 800	5,03 %	4,39 %	0,00 %
	Genève							
	Rue de l'Est 8	10 136 629	10 210 000	279 164	357 924	3,53 %	3,51 %	0,00 %
	5, 6 Rue Rousseau 30	2 367 777	2 701 000	120 816	120 192	5,08 %	4,45 %	0,00 %
	Meyrin							
	8 Rue Veyrot 11	11 563 647	18 730 000	427 026	985 392	8,52 %	5,26 %	54,49 %
	Satigny							
	8 Route de la Maison Carrée 31	44 409 229	48 100 000	2 373 033	2 410 836	5,43 %	5,01 %	0,00 %
	5, 8 Rue du Pré-Bouvier 9	26 543 502	33 060 000	1 447 857	1 456 824	5,49 %	4,41 %	0,00 %
	Thônex							
	Rue de Genève 92	23 420 799	25 400 000	769 227	723 520	3,09 %	2,85 %	0,00 %
	Vernier							
	8 Route du Bois-des-Frères 81	15 586 573	21 660 000	1 672 638	1 704 829	10,94 %	7,87 %	0,00 %
NE	**Neuchâtel**							
	Rue de la Maladière 23	14 331 209	14 440 000	928 758	932 568	6,51 %	6,46 %	0,00 %
	Rue Saint-Maurice 4	21 581 618	19 900 000	953 719	967 524	4,48 %	4,86 %	3,60 %
VS	**Conthey**							
	Route Kantonale 18	22 092 235	11 570 000	805 098	996 679	4,51 %	8,61 %	19,41 %
VD	**Epalinges**							
	8 Route de la Corniche 3A-3B	50 735 639	55 500 000	3 046 355	3 236 246	6,38 %	5,83 %	0,37 %
	8 Route de la Corniche 9A-9B	28 130 978	35 310 000	1 842 883	1 809 583	6,43 %	5,12 %	0,00 %
	Eysins							
	Route de Crassier 19	22 370 494	22 590 000	1 248 400	1 553 876	6,95 %	6,88 %	9,48 %
	Lausanne							
	Avenue des Boveresses 44	7 826 268	8 230 000	467 694	469 603	6,00 %	5,71 %	0,00 %
	Avenue du Grey 55	57 403 789	60 360 000	2 543 618	2 546 172	4,44 %	4,22 %	0,00 %
	Le Mont-sur-Lausanne							
	8 Chemin du Petit Flon 29-31	12 553 998	13 130 000	886 229	899 268	7,16 %	6,85 %	0,00 %
	Morges							
	Les Vergers de la Gottaz 1, 2, 3, 4, 5	34 065 050	34 291 000	320 790	1 283 160	3,77 %	3,74 %	0,00 %

Kommerziell genutzte Liegenschaften – FORTSETZUNG

KANTON	Gemeinde / Adresse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Bruttomieteinnahmen[1] CHF	Sollmieteinnahme[2] CHF	Bruttoertrag auf Gestehungskosten[3]	Bruttoertrag auf Verkehrswert[3]	Leerstände gesamt[4]
ZG	**Nyon**							
[5, 6]	Route du Boiron 15	1 120 254	1 326 000	58 687	64 092	5,72 %	4,83 %	100,00 %
	Route de Champ Colin 2A-2B-2C	26 068 402	33 310 000	2 296 985	2 081 545	7,98 %	6,25 %	0,35 %
	Cham							
	Sinserstrasse 65-67	15 498 107	16 920 000	722 872	759 326	4,90 %	4,49 %	2,18 %
ZH	**Bülach**							
	Trafostrasse 1	46 918 356	37 580 000	1 189 615	1 510 834	3,22 %	4,02 %	0,19 %
	Dietikon							
	Bernstrasse 82-84-86-88-90	30 639 978	33 250 000	1 670 642	1 887 487	6,16 %	5,68 %	0,64 %
	Feldmeilen							
	General Wille Strasse 65	42 064 863	47 481 000	1 703 259	1 679 763	3,99 %	3,54 %	2,08 %
	Zürich							
	Hohlstrasse 176-186-188	93 680 802	91 251 000	1 252 395	1 272 836	1,36 %	1,39 %	16,56 %
Total		**731 298 115**	**770 197 000**	**32 443 096**	**35 162 822**	**4,81 %**	**4,57 %**	

Gemischte Bauten

KANTON	Gemeinde / Adresse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Bruttomieteinnahmen[1] CHF	Sollmieteinnahme[2] CHF	Bruttoertrag auf Gestehungskosten[3]	Bruttoertrag auf Verkehrswert[3]	Leerstände gesamt[4]
BE	**Köniz**							
[8]	Bläuacker 2-5	21 566 146	23 200 000	1 103 703	1 144 037	5,30 %	4,93 %	0,00 %
FR	**Bulle**							
	Rue de l'Europe 20	16 773 629	18 925 000	807 812	814 168	4,85 %	4,30 %	0,00 %
GE	**Carouge**							
	Rue de la Fontenette 21	12 721 547	10 340 000	328 117	355 716	2,80 %	3,44 %	0,00 %
	Châtelaine							
[5]	Avenue de Châtelaine 82	6 071 218	5 280 000	205 423	203 844	3,36 %	3,86 %	0,00 %
	Genève							
	Boulevard Carl-Vogt 47	10 793 946	10 490 000	370 580	394 128	3,65 %	3,76 %	0,00 %
[5]	Rue des Sources 22	8 502 912	8 670 000	224 426	253 584	2,98 %	2,92 %	0,00 %
	Route de Malagnou 52	19 954 473	18 540 000	620 871	644 285	3,23 %	3,48 %	0,00 %
[5]	Rue de Lyon 55	21 761 091	26 125 000	805 232	910 036	4,18 %	3,48 %	1,42 %
[5]	Rue de Montchoisy 27-29, Rue des Vollandes 30	22 821 429	27 433 000	942 011	958 536	4,20 %	3,49 %	0,00 %
[5]	Rue de la Servette 13	10 792 861	13 123 000	462 146	465 216	4,31 %	3,55 %	0,10 %
[5]	Boulevard Carl-Vogt 75	14 900 854	13 800 000	530 277	526 776	3,54 %	3,82 %	0,00 %
[5]	Rue du 31-Décembre 43	10 538 437	15 316 000	473 851	515 556	4,89 %	3,37 %	0,00 %
[5]	Rue de Berne 61	5 332 911	5 010 000	187 653	193 428	3,63 %	3,86 %	0,00 %
[5]	Rue des Pâquis 17	7 733 663	7 760 000	228 799	236 244	3,05 %	3,04 %	0,00 %

Gemischte Bauten – FORTSETZUNG

KANTON	Gemeinde / Adresse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Bruttomieteinnahmen[1] CHF	Sollmieteinnahme[2] CHF	Bruttoertrag auf Gestehungskosten[3]	Bruttoertrag auf Verkehrswert[3]	Leerstände gesamt[4]
VD	**Meyrin**							
[7]	Rue des Lattes 21A-21B-21C (Promenade des Artisans)	36 707 879	39 991 070	1 718 792	1 741 734	4,74 %	4,36 %	1,24 %
	Thônex							
	Rue de Genève 109	27 802 080	28 411 000	1 025 706	1 077 552	3,88 %	3,79 %	0,00 %
	Nyon							
	Route de Signy 35	42 669 796	53 180 000	2 171 302	2 244 550	5,26 %	4,22 %	0,00 %
[5]	Rue de Rive 46	3 508 720	3 490 000	135 371	136 104	3,88 %	3,90 %	0,00 %
	Renens							
	Rue de l'Industrie 2-4-6	11 781 771	10 970 000	413 311	377 400	3,20 %	3,44 %	0,00 %
Total		**312 735 364**	**340 054 070**	**12 755 384**	**13 192 894**	**4,22 %**	**3,88 %**	

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten

KANTON	Gemeinde / Adresse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Bruttomieteinnahmen[1] CHF	Sollmieteinnahme[2] CHF	Bruttoertrag auf Gestehungskosten[3]	Bruttoertrag auf Verkehrswert[3]	Leerstände gesamt[4]
GE	**Genève**							
[7]	Rue Edouard ROD 12-14-16	23 362 863	25 230 000	0	–	–	0,00 %	–
VD	**Lausanne**							
[8]	Biopôle F1	81 152 034	81 810 000	0	–	–	0,00 %	–
Total		104 514 897	107 040 000	0	0	0,00 %	0,00 %	

[1] Vom 01.04.2024 bis 31.03.2025.
[2] Annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 31.03.2025.
[3] Auf annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 31.03.2025.
[4] Leerstand am 31.03.2025 ohne renovationsbedingten Leerstände.
[5] Immobilie zu 100 % in indirektem Besitz.
[6] Liegenschaften in Stockwerkeigentum.
[7] Begrenzter Verkehrswert gemäss der Praxis PA/DI/028.02 des Kantonales Amt für Wohnungswesen und Bodenplanung (OCLPF).
[8] Liegenschaften in Baurecht.
[9] Das in der Erfolgsrechnung ausgewiesene realisierte Bruttoeinkommen liegt bei CHF 111 201 710,92. Die Differenz ergibt sich aus den verkauften Liegenschaften, die nicht mehr im Inventar aufgeführt sind.

Gemäss Artikel 84 Abs. 2 der KKV-FINMA sind die Immobilien des Teilfonds in der Bewertungskategorie von Anlagen klassifiziert, die aufgrund am Markt nicht beobachtbaren Parametern mittels adäquater Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.

ERRES – Swiss

ZUSAMMENFASSUNG	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Brutto-mieteinnahmen[1] CHF	Sollmietein-nah-me[2] CHF	Bruttoertrag auf Gestehungskos-ten[3]	Bruttoertrag auf Verkehrswert[3]	Leer-stände gesamt[4]
Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum	1 586 171 180	1 758 563 819	63 143 876	66 872 341	4,22 %	3,80 %	
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	731 298 115	770 197 000	32 443 096	35 162 822	4,81 %	4,57 %	
Gemischte Bauten einschliesslich Baurecht	312 735 364	340 054 070	12 755 384	13 192 894	4,22 %	3,88 %	
Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	104 514 897	107 040 000	0	0	0,00 %	0,00 %	
Total	**2 734 719 556**	**2 975 854 889**	**108 342 356**	**115 228 058**	**4,38 %**	**4,02 %**	**1,73 %**

Mieter, die mehr als 5 % des Gesamtmietertrages des Teilfonds ausmachen:

▸ Kein Mieter hat einen Aktie von über 5 % am Gesamtmietertrag.

▸ AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

ERRES – Swiss

KÄUFE

Gekaufte Immobilien

KANTON	Gemeinde	Adresse	Datum[1]	Antrittsdatum	Kaufpreis CHF
GE	**Genève**	Rue Jean Charles Amat 14	30.04.2024	01.05.2024	8 000 000,00
GE	**Châtelaine**	Chemin de l'Ecu 15-17A	15.07.2024	01.07.2024	17 503 200,00
GE	**Chêne-Bougeries**	Chemin de Challendin 1-3-5	31.07.2024	01.08.2024	21 320 000,00
GE	**Genève**	Rue du Nant 29	30.11.2024	30.11.2024	19 850 000,00
VD	**Morges**	Les Vergers de la Gottaz 1-5	29.11.2024	29.11.2024	32 300 000,00

VERKÄUFE

Verkaufte Immobilien

KANTON	Gemeinde	Adresse	Datum[1]	Datum der Veräusserung	Kaufpreis CHF
GE	**Meyrin**	Rue de la Prulay 37	30.09.2024	01.10.2024	26 200 000,00
GE	**Meyrin**	Rue des Cooperatives A14 – Les Vergers	30.09.2024	15.08.2024	77 306 204,00
VD	**Montreux**	Avenue du Casino 51	27.03.2025	31.03.2025	38 500 000,00

[1] Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

▸ HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

ERRES – Swiss

Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)

Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.03.2024 CHF	Aufgenommen CHF	Aufgenommen CHF	Kapital per 31.03.2025 CHF
1,69 %	07.10.2014	31.10.2024	10 000 000		10 000 000	0
0,20 %	01.12.2021	01.12.2024	35 050 000		35 050 000	0
1,72 %	30.08.2024	02.12.2024		11 600 000	11 600 000	0
1,88 %	06.12.2023	06.12.2024	10 000 000		10 000 000	0
1,50 %	02.07.2016	31.12.2024	750 000		750 000	0
1,25 %	01.01.2016	31.12.2024	910 000		910 000	0
1,35 %	20.12.2024	08.01.2025		15 195 000	15 195 000	0
1,52 %	01.12.2024	08.01.2025		15 050 000	15 050 000	0
1,20 %	31.10.2024	31.01.2025		5 000 000	5 000 000	0
1,20 %	04.11.2024	04.02.2025		22 000 000	22 000 000	0
1,24 %	08.01.2025	07.02.2025		15 050 000	15 050 000	0
1,34 %	08.01.2025	07.02.2025		15 195 000	15 195 000	0
1,15 %	02.12.2024	03.03.2025		11 600 000	11 600 000	0
1,21 %	06.11.2024	06.03.2025		11 000 000	11 000 000	0
1,18 %	20.12.2024	20.03.2025		20 000 000	20 000 000	0
1,27 %	25.09.2024	25.03.2025		10 000 000	10 000 000	0
1,44 %	29.07.2024	28.03.2025		9 000 000	9 000 000	0
1,06 %	30.09.2024	31.03.2025		10 000 000	10 000 000	0
0,83 %	03.03.2025	31.03.2025		11 600 000	11 600 000	0
1,52 %	08.05.2015	08.05.2025	7 236 000		88 000	7 148 000
1,10 %	02.12.2024	09.05.2025		20 000 000		20 000 000
0,74 %	06.03.2025	06.06.2025		11 000 000		11 000 000
0,74 %	20.03.2025	20.06.2025		20 000 000		20 000 000
1,60 %	31.10.2022	30.06.2025	3 000 000			3 000 000
2,85 %	31.03.2023	30.06.2025	1 450 000		100 000	1 350 000
1,05 %	15.07.2016	31.07.2025	4 800 000			4 800 000
1,05 %	15.07.2016	31.07.2025	9 500 000			9 500 000
0,75 %	04.02.2025	04.08.2025		22 000 000		22 000 000
0,68 %	07.02.2025	07.08.2025		15 000 000		15 000 000
2,93 %	30.09.2013	13.08.2025	2 000 000			2 000 000
0,90 %	15.01.2025	29.08.2025		6 000 000		6 000 000
1,50 %	02.07.2016	31.08.2025	4 000 000			4 000 000
1,05 %	23.09.2016	23.09.2025	7 500 000			7 500 000
0,74 %	25.03.2025	25.09.2025		10 000 000		10 000 000
1,05 %	17.10.2016	30.09.2025	4 000 000			4 000 000
2,65 %	31.03.2023	30.09.2025	970 000		60 000	910 000
0,72 %	29.03.2021	30.09.2025	5 100 000			5 100 000
0,72 %	29.03.2021	30.09.2025	800 000		80 000	720 000
0,55 %	01.02.2022	31.10.2025	1 166 000			1 166 000
2,28 %	02.02.2021	31.10.2025	2 484 000		50 000	2 434 000
0,55 %	01.02.2022	31.10.2025	1 804 000			1 804 000
2,28 %	02.02.2021	31.10.2025	3 556 000		80 000	3 476 000
2,28 %	02.02.2021	31.10.2025	2 577 000		50 000	2 527 000
0,55 %	01.02.2022	31.10.2025	2 320 000			2 320 000

Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr) – FORTSETZUNG

Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.03.2024 CHF	Aufgenommen CHF	Aufgenommen CHF	Kapital per 31.03.2025 CHF
2,28 %	29.01.2021	31.10.2025	11 720 000		200 000	11 520 000
2,28 %	02.02.2021	31.10.2025	1 705 000		32 000	1 673 000
0,55 %	01.02.2022	31.10.2025	399 000			399 000
0,30 %	07.12.2020	07.12.2025	10 000 000			10 000 000
1,13 %	01.05.2022	31.12.2025	1 100 000			1 100 000
0,92 %	22.01.2018	22.01.2026	8 000 000			8 000 000
1,08 %	31.05.2017	28.02.2026	6 600 000			6 600 000
1,08 %	28.02.2017	01.03.2026	2 200 000			2 200 000
1,08 %	28.02.2017	01.03.2026	2 500 000			2 500 000
1,07 % [1]			**205 257 000**	**307 890 000**	**301 400 000**	**211 747 000**

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)

Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.03.2024 CHF	Aufgenommen CHF	Aufgenommen CHF	Kapital per 31.03.2025 CHF
0,32 %	15.04.2022	15.04.2026	7 790 000			7 790 000
0,32 %	15.04.2022	15.04.2026	310 000			310 000
0,32 %	18.04.2022	18.04.2026	6 270 000			6 270 000
0,99 %	27.04.2018	27.04.2026	15 000 000			15 000 000
0,78 %	31.03.2023	29.05.2026	1 125 000			1 125 000
0,89 %	23.07.2018	23.07.2026	11 500 000			11 500 000
0,89 %	23.07.2018	23.07.2026	5 000 000			5 000 000
0,97 %	07.12.2022	07.12.2026	9 300 000			9 300 000
0,34 %	31.12.2021	31.12.2026	6 110 000			6 110 000
1,08 %	31.01.2017	31.01.2027	26 000 000			26 000 000
1,11 %	27.02.2018	31.01.2027	1 254 500			1 254 500
0,98 %	07.02.2025	26.02.2027		1 100 000		1 100 000
0,98 %	07.02.2025	26.02.2027		8 650 000		8 650 000
2,15 %	31.03.2023	28.02.2027	775 000			775 000
0,96 %	28.04.2017	27.04.2027	2 400 000			2 400 000
0,96 %	28.04.2017	27.04.2027	2 270 000		20 000	2 250 000
1,19 %	31.05.2017	31.05.2027	4 662 500		50 000	4 612 500
1,15 %	30.06.2017	30.06.2027	14 500 000			14 500 000
0,35 %	01.12.2021	01.12.2027	16 800 000			16 800 000
0,35 %	01.12.2021	01.12.2027	8 760 000			8 760 000
0,94 %	15.12.2017	15.12.2027	10 000 000			10 000 000
0,94 %	15.12.2017	15.12.2027	20 000 000			20 000 000
0,99 %	17.01.2025	31.01.2028		9 000 000		9 000 000
1,19 %	03.04.2018	03.04.2028	4 100 000			4 100 000
1,19 %	03.04.2018	03.04.2028	4 800 000			4 800 000
1,05 %	22.01.2018	03.04.2028	4 700 000			4 700 000
1,60 %	01.10.2018	30.09.2028	1 600 000			1 600 000
1,09 %	15.10.2019	14.10.2028	6 000 000			6 000 000
1,88 %	10.11.2023	10.11.2028	15 000 000			15 000 000
1,89 %	27.11.2023	27.11.2028	28 300 000			28 300 000
2,14 %	01.12.2023	01.12.2028	5 700 000			5 700 000
2,14 %	01.12.2023	01.12.2028	6 250 000			6 250 000
2,14 %	01.12.2023	01.12.2028	1 400 000			1 400 000
2,14 %	01.12.2023	01.12.2028	6 500 000			6 500 000
0,40 %	07.12.2020	07.12.2028	20 000 000			20 000 000

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren) – FORTSETZUNG

Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.03.2024 CHF	Aufgenommen CHF	Aufgenommen CHF	Kapital per 31.03.2025 CHF
0,63 %	07.02.2022	07.02.2029	10 850 000			10 850 000
0,38 %	25.03.2021	26.03.2029	8 970 000			8 970 000
0,50 %	15.07.2022	15.07.2029	18 150 765		560 000	17 590 765
1,83 %	30.09.2022	30.09.2029	13 400 000			13 400 000
1,83 %	30.09.2022	30.09.2029	12 550 000			12 550 000
1,03 %	31.10.2022	31.10.2029	656 000			656 000
1,91 %	07.12.2022	07.12.2029	10 000 000			10 000 000
2,25 %	31.03.2023	31.03.2030	4 200 000			4 200 000
2,25 %	31.03.2023	31.03.2030	11 700 000			11 700 000
1,15 % [1]			**364 653 765**	**18 750 000**	**630 000**	**382 773 765**

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>5 Jahren)

Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.03.2024 CHF	Aufgenommen CHF	Aufgenommen CHF	Kapital per 31.03.2025 CHF
0,68 %	11.04.2022	11.04.2030	8 800 000			8 800 000
0,68 %	11.04.2022	11.04.2030	12 395 000			12 395 000
0,68 %	11.04.2022	11.04.2030	10 800 000		350 000	10 450 000
1,55 %	22.07.2022	22.07.2030	6 700 000			6 700 000
1,42 %	30.09.2024	30.09.2030		3 700 000		3 700 000
1,42 %	30.09.2024	30.09.2030		4 850 000		4 850 000
0,67 %	01.11.2020	30.10.2030	14 585 000		75 000	14 510 000
0,67 %	01.11.2020	30.10.2030	65 000		65 000	0
0,76 %	01.01.2021	01.01.2031	14 700 000		160 000	14 540 000
2,20 %	31.10.2023	31.10.2031	9 150 000			9 150 000
2,20 %	31.10.2023	31.10.2031	5 700 000			5 700 000
2,24 %	01.12.2023	01.12.2031	6 630 000			6 630 000
2,24 %	01.12.2023	01.12.2031	10 000 000			10 000 000
2,24 %	01.12.2023	01.12.2031	7 250 000			7 250 000
2,24 %	01.12.2023	01.12.2031	6 300 000			6 300 000
0,50 %	31.12.2021	31.12.2031	12 630 000			12 630 000
0,76 %	01.01.2022	01.01.2032	4 550 000		50 000	4 500 000
2,21 %	28.02.2023	27.02.2032	15 000 000			15 000 000
2,21 %	01.03.2023	01.03.2032	6 000 000			6 000 000
2,23 %	26.10.2022	26.10.2032	5 500 000			5 500 000
2,23 %	26.10.2022	26.10.2032	11 150 000			11 150 000
1,77 %	02.12.2024	02.12.2032		20 000 000		20 000 000
2,23 %	01.02.2023	01.02.2033	2 845 000			2 845 000
2,23 %	01.02.2023	01.02.2033	2 400 000			2 400 000
2,19 %	17.02.2023	17.02.2033	5 000 000			5 000 000
2,27 %	30.03.2023	30.03.2033	5 000 000			5 000 000
2,35 %	05.04.2023	05.04.2033	22 000 000			22 000 000
2,49 %	05.05.2023	05.05.2033	5 000 000			5 000 000
2,32 %	20.07.2023	20.07.2033	60 000 000			60 000 000
2,32 %	20.09.2023	20.09.2033	30 000 000			30 000 000
1,16 %	20.12.2019	20.12.2034	6 684 000		112 000	6 572 000
1,82 % [1]			**306 834 000**	**28 550 000**	**812 000**	**334 572 000**
1,37 % [1]		**3,91** [2]	**876 744 765**	**355 190 000**	**302 842 000**	**929 092 765**

[1] Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz. [2] Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN

ERRES – Swiss

Entschädigung der Fondsleitung

	Maximalsatz	Effektiver Satz
Verwaltungskommission	0,95 %	0,68 %
Ausgabekommission	0,00 %	N/A
Rücknahmekommission	0,00 %	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3,00 %	2,01 %
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	5,00 %	3,18 %
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	2,00 %	1,88 %

Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Teilfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen

	Maximalsatz	Effektiver Satz
Zuschlag zum Inventarwert	3,00 %	N/A
Abzug vom Inventarwert	3,00 %	N/A

Entschädigung der Depotbank

	Maximalsatz	Effektiver Satz
Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0,05 %	0,01 %
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0,50 %	0,08 %
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	N/A	N/A

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.

	CHF
Immobilienkäufe:	**65 206 910,00**
Chemin Louis-Valencien 10 im Thônex	6 956 910,00
Grand'Rue 7 im Peseux	5 330 000,00
Rue de Neuchâtel 6 im Peseux	9 070 000,00
Avenue Adrien-Jeandin 25 im Thônex	11 450 000,00
Square des Nénuphars 5 im Châtelaine	26 000 000,00
Avenue de Servan 21 im Lausanne	6 400 000,00
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften:	**19 095 148,00**
Biopôle F1 im Lausanne	12 470 635,00
Rue Edouard ROD 12-14-16 im Genève	6 624 513,00

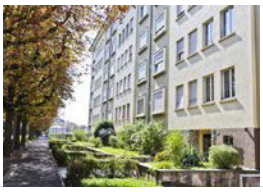
IMMOBILIENPORTFOLIO DES SWISS-TEILFONDS

ARGOVIE	Anzahl der Immobilien: 1	Gestehungskosten: 44 677 706 CHF	Verkehrswert: 47 441 000 CHF	Im Verhältnis zum Fonds: 1,59 %



Gemeinde	Brugg
Adresse	Sommerhaldenstrasse 13 A-D et 15 A-C
Baujahr	1982 & 1985
Verwendungszweck	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	2 068 896
Leerstand	22 800
Gestehungskosten	44 677 706
Verkehrswert	47 441 000
Bruttoertrag	4,36 %

BÂLE-VILLE	Anzahl der Immobilien: 4	Gestehungskosten: 60 678 073 CHF	Verkehrswert: 73 620 000 CHF	Im Verhältnis zum Fonds: 2,47 %



Gemeinde	Bâle-Ville	Bâle-Ville	Bâle-Ville	Bâle-Ville
Adresse	Margarethenstrasse 87 / Blauensteinerstrasse 5	St. Galler Ring 80-82-84	St. Johanns-Ring 79	Zürcherstrasse 35
Baujahr	1971	1948	1968	1961
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	1 488 968	618 196	402 504	392 695
Leerstand	93 240	57 444	18 000	19 920
Gestehungskosten	28 528 614	12 490 541	10 877 988	8 780 930
Verkehrswert	37 310 000	16 630 000	10 950 000	8 730 000
Bruttoertrag	3,99 %	3,72 %	3,68 %	4,50 %

BERNE	Anzahl der Immobilien: 3	Gestehungskosten: 50 905 231 CHF	Verkehrswert: 52 521 000 CHF	Im Verhältnis zum Fonds: 1,76 %



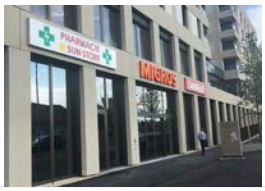


Gemeinde	Bern	Köniz	Niederwangen
Adresse	Kasernenstrasse 27-27a	Bläuacker 2	Leerstandburgstrasse 555-556
Baujahr	1971	2021	1996
Verwendungszweck	Gewerbegebäude	Wohngebäude / Gewerbegebäude	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	878 496	1144 037	659 107
Leerstand	10 980	0	1830
Gestehungskosten	17 176 115	21 566 146	12 162 971
Verkehrswert	17 181 000	23 200 000	12 140 000
Bruttoertrag	5,11 %	4,93 %	5,43 %

FRIBOURG

Anzahl der Immobilien: 9 | Gestehungskosten: 163 403 597 CHF | Verkehrswert: 180 240 000 CHF | Im Verhältnis zum Fonds: 6,06 %

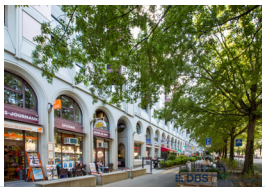
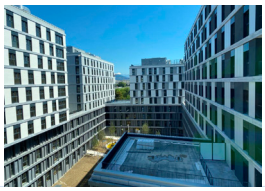
				
Gemeinde	Bulle	Bulle	Châtel-St-Denis	Fribourg
Adresse	Rue de l'Europe 20	Rue de Vevey 254	Chemin des Sires 10-26	Route de la Pisciculture 4-4a
Baujahr	2015	2020	2018	2011
Verwendungszweck	Wohngebäude / Gewerbegebäude	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	814 168	976 092	1 626 552	328 176
Leerstand	0	0	0	1 440
Gestehungskosten	16 773 629	22 072 505	35 076 176	6 141 645
Verkehrswert	18 925 000	25 441 000	39 063 000	7 700 000
Bruttoertrag	4,30 %	3,84 %	4,16 %	4,26 %

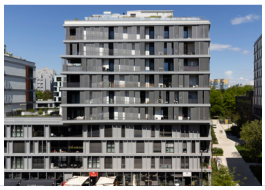
				
Gemeinde	Fribourg	Granges-Paccot	Mézières	Romont
Adresse	Rue Jacques Gachoud 4-8	Allée des Sources 1-3	Chemin du Tremblex 2-4	Avenue de la Gare 7
Baujahr	2010	2015	2021	2019
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	883 586	562 728	440 160	1 322 340
Leerstand	0	0	0	0
Gestehungskosten	18 405 817	11 323 540	10 888 576	29 071 097
Verkehrswert	19 642 000	12 350 000	10 780 000	31 066 000
Bruttoertrag	4,50 %	4,56 %	4,08 %	4,26 %

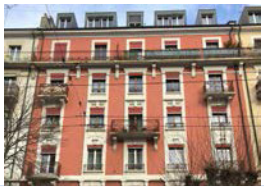
	
Gemeinde	Villars s/Glâne
Adresse	Route du Belvédère 2-4
Baujahr	1974
Verwendungszweck	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	718 084
Leerstand	1 080
Gestehungskosten	13 650 612
Verkehrswert	15 273 000
Bruttoertrag	4,70 %

GENÈVE	Anzahl der Immobilien: 72	Gestehungskosten: 1 410 732 132 CHF	Verkehrswert: 1 582 901 889 CHF	Im Verhältnis zum Fonds: 53,19 %

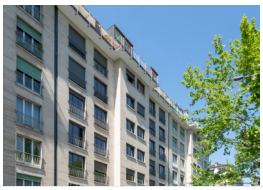
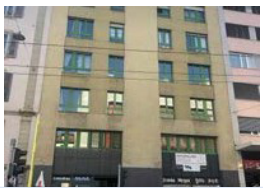
				
Gemeinde	Aïre	Bernex	Bernex	Carouge
Adresse	Chemin de l'Écu 17 D et E (SI Familia Rhône D SA)	Chemin de Calabry 10-18 (SI Calabry A SA)	Chemin de Luchepelet 11-13-15 (Milinvest SA)	Quai du Cheval Blanc 22 (SI Tredec SA)
Baujahr	1950	1961	1965	1953
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	621900	515976	331542	671352
Leerstand	0	16680	0	0
Gestehungskosten	17947 347	11814 595	6653 976	16390 745
Verkehrswert	17500 000	13620 000	7520 000	18650 000
Bruttoertrag	3,55 %	3,79 %	4,41 %	3,60 %

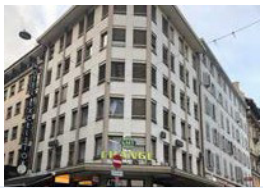
				
Gemeinde	Carouge	Carouge	Carouge	Châtelaine
Adresse	Rue de la Fontenette 15	Rue de la Fontenette 21	Rue Joseph-Girard 40	Allée des Grenouilles 5-7-9 Allée des Nénuphars 4
Baujahr	1973	1987	1995	2021
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude/Gewerbegebäude	Gewerbegebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	418740	355716	592800	2297 032
Leerstand	0	0	0	0
Gestehungskosten	12826 179	12721 547	11777 739	62528 178
Verkehrswert	12225 000	10340 000	13510 000	68440 000
Bruttoertrag	3,83 %	3,44 %	4,39 %	3,36 %

				
Gemeinde	Châtelaine	Châtelaine	Châtelaine	Châtelaine
Adresse	Avenue de l'Étang 46-48-50	Square des Nénuphars 1	Avenue de Châtelaine 82 (SI Neptune Immobilier SA)	Chemin de l'Écu 15-17A
Baujahr	2021	2021	1960	1960
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude/Gewerbegebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	2251 896	859464	203844	710856
Leerstand	0	0	0	0
Gestehungskosten	62411 292	23559 840	6071 218	18482 270
Verkehrswert	68440 000	26542 277	5280 000	18740 000
Bruttoertrag	3,29 %	3,24 %	3,86 %	3,79 %

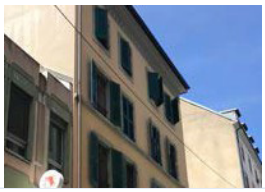
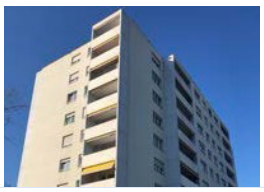
				
Gemeinde	Châtelaine	Châtelaine	Châtelaine	Chêne-Bougeries
Adresse	Chemin de l'Écu 13 (Milinvest SA)	Chemin de l'Écu 17B (Milinvest SA)	Chemin de Maisonneuve 12C (Milinvest SA)	Chemin de la Fontaine 4 (SI Mont Cervin Capital SA)
Baujahr	1950	1950	1975	1980
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	604164	205680	1115 448	404076
Leerstand	0	0	0	0
Gestehungskosten	14443 688	5535 701	25033 822	10747 305
Verkehrswert	17004 000	5937 000	29024 000	10990 000
Bruttoertrag	3,55%	3,46%	3,84%	3,68%
				
Gemeinde	Chêne-Bougeries	Chêne-Bourg	Cologny	Genève
Adresse	Chemin de Challendin 1-3-5	Rue François-Jacquier 14-16-18	Chemin de la Tulette 3 et 3a	Avenue de Luserna 34 Chemin de Villars 27
Baujahr	2024	2024	2014	1940
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	879768	1226 352	1494 732	297956
Leerstand	0	0	51936	4320
Gestehungskosten	23107 962	34050 239	29530 085	7722 248
Verkehrswert	25810 000	35970 000	34985 542	7220 000
Bruttoertrag	3,41%	3,41%	4,27%	4,13%
				
Gemeinde	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse	Boulevard Carl-Vogt 5 (SI Bd Carl-Vogt 5 SA)	Boulevard Carl-Vogt 47	Boulevard Carl-Vogt 60 (SI Bd Carl-Vogt No60 SA)	Boulevard Carl-Vogt 75 (SI Cavor)
Baujahr	1910	1910	1910	1932
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude/Gewerbegebäude	Wohngebäude	Wohngebäude/Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	286140	394128	207420	526776
Leerstand	0	0	0	0
Gestehungskosten	8673 445	10793 946	6308 253	14900 854
Verkehrswert	8540 000	10490 000	5670 000	13800 000
Bruttoertrag	3,35%	3,76%	3,66%	3,82%

GENÈVE – FORTSETZUNG

				
Gemeinde	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse	Route de Malagnou 52	Rue Dancet 8	Rue Dancet 17 (SI Milinvest)	Rue de Berne 61 (SI Neptune Immobilier SA)
Baujahr	1951	1953	1950	1910
Verwendungszweck	Wohngebäude/Gewerbegebäude	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude/Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	644285	608316	918324	193428
Leerstand	0	0	0	0
Gestehungskosten	19954 473	17043 656	21809 572	5332 911
Verkehrswert	18540 000	17730 000	25856 000	5010 000
Bruttoertrag	3,48%	3,43%	3,55%	3,86%
				
Gemeinde	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse	Rue de l'Est 8	Rue de la Baillive 5 (SI Tredec SA)	Rue de la Servette 11	Rue de la Servette 13 (Milinvest SA)
Baujahr	1975	1920	1919	1983
Verwendungszweck	Gewerbegebäude	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude/Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	357924	341892	156300	465216
Leerstand	0	0	0	480
Gestehungskosten	10136 629	12077 983	4929 572	10792 861
Verkehrswert	10210 000	11590 000	4240 000	13123 000
Bruttoertrag	3,51%	2,95%	3,69%	3,55%
				
Gemeinde	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse	Rue de Lyon 55 (Milinvest SA)	Rue de Montchoisy 27-29 Rue des Vollandes 30 (Milinvest SA)	Rue des Asters 22 (SI Milinvest)	Rue des Bains 17 (SI Neptune Immobilier SA)
Baujahr	1975	1910	1950	1900
Verwendungszweck	Wohngebäude/Gewerbegebäude	Wohngebäude/Gewerbegebäude	Wohngebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	910036	958536	661326	278532
Leerstand	12916	0	0	0
Gestehungskosten	21761 091	22821 429	14876 254	8705 941
Verkehrswert	26125 000	27433 000	18133 000	8460 000
Bruttoertrag	3,48%	3,49%	3,65%	3,29%

				
Gemeinde	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse	Rue des Pâquis 17 (SI Neptune Immobilier SA)	Rue des Pêcheries 11	Rue des Sources 22 (SI Les Philosophes)	Rue Dizerens 7 (Milinvest SA)
Baujahr	1912	1900	1910	1900
Verwendungszweck	Wohngebäude/Gewerbegebäude	Wohngebäude	Wohngebäude/Gewerbegebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	236244	277092	253584	169740
Leerstand	0	0	0	0
Gestehungskosten	7733 663	8615 316	8502 912	3688 250
Verkehrswert	7760 000	7340 000	8670 000	3879 000
Bruttoertrag	3,04%	3,78%	2,92%	4,38%
				
Gemeinde	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse	Rue du 31-Décembre 26 Rue Henri-Blanvalet 22	Rue du 31-Décembre 43 (SI Tredec SA)	Rue du 31-Décembre 58	Rue du Contrat Social 3 (SI Neptune Immobilier SA)
Baujahr	1969	1968	1901	1900
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude/Gewerbegebäude	Wohngebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	1014 300	515556	181452	363732
Leerstand	0	0	0	0
Gestehungskosten	20274 848	10538 437	6581 584	10586 865
Verkehrswert	25370 000	15316 000	6230 000	10570 000
Bruttoertrag	4,00%	3,37%	2,91%	3,44%
				
Gemeinde	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse	Rue du Prieuré 39 (SI Neptune Immobilier SA)	Rue Edouard Rod 12-14-16	Rue Pré-Jérôme 9 (SI Mont Cervin Capital SA)	Rue Rousseau 30 (Milinvest SA)
Baujahr	1900		1910	1988
Verwendungszweck	Wohngebäude	Im Bau	Wohngebäude	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	368100	0	283728	120192
Leerstand	7920	0	0	0
Gestehungskosten	9808 791	23362 863	9287 690	2367 777
Verkehrswert	9890 000	25230 000	8440 000	2701 000
Bruttoertrag	3,72%	NA	3,36%	4,45%

GENÈVE – FORTSETZUNG

				
Gemeinde	Genève	Genève	Genève	Grand-Lancy
Adresse	Rue Jean-Charles Amat 14	Rue du Nant 29	Rue Royaume 9 (SI Tredec SA)	Route de Saint-Julien 80-82 (Milinvest SA)
Baujahr	1980	1960	1953	1965
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	386184	810792	193176	1008 840
Leerstand	0	0	0	1440
Gestehungskosten	8513 241	20391 865	5148 892	22769 499
Verkehrswert	9490 000	24020 000	4600 000	27334 000
Bruttoertrag	4,07%	3,38%	4,20%	3,69%
				
Gemeinde	Le Grand-Saconnex	Le Lignon	Meyrin	Meyrin
Adresse	Chemin François-Lehmann 28 (Milinvest SA)	Route du Bois-des-Frères 81	Avenue François-Besson 5-7-9 (Milinvest SA)	Chemin Antoine Verchère 1-3-9 et Chemin Léon Guerchet 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19
Baujahr	1965	1990	1975	1958 & 1991
Verwendungszweck	Wohngebäude	Gewerbegebäude	Wohngebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	892890	1704 829	1095 096	3653 796
Leerstand	13776	0	1632	163632
Gestehungskosten	20562 879	15586 573	28130 489	63045 371
Verkehrswert	24239 000	21660 000	29325 000	82550 000
Bruttoertrag	3,68%	7,87%	3,73%	4,43%
				
Gemeinde	Meyrin	Meyrin	Meyrin	Onex
Adresse	Rue des Lattes 21A-21B-21C Promenade des Artisans	Rue des Lattes 57-59	Rue de Veyrot 11	Chemin des Poteaux 1 (SI Mont Cervin Capital SA)
Baujahr	2018	1977	1971	1991
Verwendungszweck	Wohngebäude/Gewerbegebäude	Wohngebäude	Gewerbegebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	1741 734	566064	985392	250092
Leerstand	21600	0	536916	0
Gestehungskosten	36707 879	10180 273	11563 647	6700 602
Verkehrswert	39991 070	13760 000	18730 000	6950 000
Bruttoertrag	4,36%	4,11%	5,26%	3,60%

				
Gemeinde	Petit-Lancy	Puplinge	Satigny	Satigny
Adresse	Chemin du Banc-Bénit 36-38	Chemin de Pré-Marquis 5	Route de la Maison Carrée 31	Rue du Pré-Bouvier 9
Baujahr	1975	1980	2017	2017
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude	Gewerbegebäude	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	1007 512	556212	2410 836	1456 824
Leerstand	0	0	0	0
Gestehungskosten	32521 235	16316 444	44409 229	26543 502
Verkehrswert	30140 000	15040 000	48100 000	33060 000
Bruttoertrag	3,34%	3,70%	5,01%	4,41%
				
Gemeinde	Thônex	Thônex	Thônex	Thônex
Adresse	Chemin des Deux-Communes 23 (Milinvest SA)	Chemin du Curé-Desclouds 14-22 et 31-39	Promenade des Oiseaux 4-6 (SI Concorde Holdings SA)	Route de Genève 92
Baujahr	1975	2001	1970	1985
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	419688	1752 108	1261 492	723520
Leerstand	1740	0	1800	0
Gestehungskosten	10272 593	61953 093	39369 889	23420 799
Verkehrswert	11968 000	59500 000	36930 000	25400 000
Bruttoertrag	3,51%	2,94%	3,42%	2,85%
				
Gemeinde	Thônex	Vernier	Versoix	Versoix
Adresse	Rue de Genève 109	Chemin de Mouille-Galand 2 et 2A à 2F	Avenue Adrien Lachenal 21-23	Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13 (SI Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13 SA)
Baujahr	1974	1967	1991	1991
Verwendungszweck	Wohngebäude/Gewerbegebäude	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	1077 552	5288 370	676872	911716
Leerstand	0	6720	6720	0
Gestehungskosten	27802 080	98095 957	12069 916	22989 258
Verkehrswert	28411 000	145110 000	16100 000	26400 000
Bruttoertrag	3,79%	3,64%	4,20%	3,45%

LUCERNE

Anzahl der Immobilien:	Gestehungskosten:	Verkehrswert:	Im Verhältnis zum Fonds:
1	11 049 013 CHF	12 518 000 CHF	0,42 %



Gemeinde	Malters
Adresse	Neuhaldestrasse 2-6
Baujahr	2017
Verwendungszweck	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	504 792
Leerstand	2 640
Gestehungskosten	11 049 013
Verkehrswert	12 518 000
Bruttoertrag	4,03 %

NEUCHÂTEL

Anzahl der Immobilien:	Gestehungskosten:	Verkehrswert:	Im Verhältnis zum Fonds:
4	94 747 238 CHF	92 660 000 CHF	3,11 %









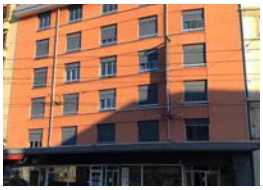
Gemeinde	Neuchâtel	Neuchâtel	Neuchâtel	Neuchâtel
Adresse	Rue de Jolimont 2-4-6-8-10	Rue de la Maladière 23	Rue Pierre de Vingle 18 à 24 Rue de Pain-Blanc 28 à 32	Rue Saint-Maurice 4 et 10
Baujahr	1968	1988	1964	1902
Verwendungszweck	Wohngebäude	Gewerbegebäude	Wohngebäude	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	1 457 400	932 568	1 258 075	967 524
Leerstand	14 640	0	4 080	34 800
Gestehungskosten	29 686 194	14 331 209	29 148 216	21 581 618
Verkehrswert	30 580 000	14 440 000	27 740 000	19 900 000
Bruttoertrag	4,77 %	6,46 %	4,54 %	4,86 %

VALAIS

Anzahl der Immobilien:	Gestehungskosten:	Verkehrswert:	Im Verhältnis zum Fonds:
1	22 092 235 CHF	11 570 000 CHF	0,39 %



Gemeinde	Conthey
Adresse	Route Cantonale 18
Baujahr	2005
Verwendungszweck	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	996 679
Leerstand	193 464
Gestehungskosten	22 092 235
Verkehrswert	11 570 000
Bruttoertrag	8,61 %

VAUD	Anzahl der Immobilien: 34	Gestehungskosten: 609 970 081 CHF	Verkehrswert: 647 691 000 CHF	Im Verhältnis zum Fonds: 21,76 %
				
Gemeinde	Crissier	Ecublens	Lausanne	Epalinges
Adresse	Chemin des Acacias 6	Route du Bois 18	Route de la Corniche 15-17-19-21 Biopôle F1	Route de la Corniche 3A-3B Biopôle IV
Baujahr	1954	1962		2011
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude	Im Bau	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	265 320	374 799	–	3 236 246
Leerstand	0	0	–	12 000
Gestehungskosten	7 723 103	10 264 799	81 152 034	50 735 639
Verkehrswert	5 940 000	9 810 000	81 810 000	55 500 000
Bruttoertrag	4,47 %	3,82 %	NA	5,83 %
				
Gemeinde	Epalinges	Eysins	La Tour-de-Peilz	Lausanne
Adresse	Route de la Corniche 9A-9B Biopôle III	Route de Crassier 19	Boulevard d'Arcangier 10-12	Avenue des Boveresses 44
Baujahr	2013	2013	1965	1984
Verwendungszweck	Gewerbegebäude	Gewerbegebäude	Wohngebäude	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	1809 583	1553 876	447 588	469 603
Leerstand	0	147 360	1800	0
Gestehungskosten	28 130 978	22 370 494	11 030 111	7 826 268
Verkehrswert	35 310 000	22 590 000	10 870 000	8 230 000
Bruttoertrag	5,12 %	6,88 %	4,12 %	5,71 %
				
Gemeinde	Lausanne	Lausanne	Lausanne	Lausanne
Adresse	Avenue du Grey 55	Place Chauderon 30 Avenue de France 9 (Milinvest SA)	Route Aloys-Fauquez 84	Route de la Borde 15
Baujahr	2011	1950	1953	1933
Verwendungszweck	Gewerbegebäude	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	2 546 172	1 316 728	244 740	246 072
Leerstand	0	80 556	0	0
Gestehungskosten	57 403 789	29 734 805	7 680 952	6 132 458
Verkehrswert	60 360 000	35 729 000	6 830 000	5 380 000
Bruttoertrag	4,22 %	3,69 %	3,58 %	4,57 %

VAUD – FORTSETZUNG

				
Gemeinde	Le Mont-sur-Lausanne	Morges	Morges	Nyon
Adresse	Chemin du Petit-Flon 29-31	Chemin de Prellionnaz 9	Vergers de la Gottaz 1-5	Allée de la Petite Prairie 3
Baujahr	1981	1961	1900	2024
Verwendungszweck	Gewerbegebäude	Wohngebäude	Gewerbegebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	899268	167364	1283 160	1129 980
Leerstand	0	0	0	66420
Gestehungskosten	12553 998	4950 378	34065 050	29849 982
Verkehrswert	13130 000	4510 000	34291 000	30130 000
Bruttoertrag	6,85%	3,71%	3,74%	3,75%
				
Gemeinde	Nyon	Nyon	Nyon	Nyon
Adresse	Chemin d'Eysins 43 (SI Neptune Immobilier SA)	Chemin de la Redoute 5	Route de Champ Colin 2A-2B-2C	Route de Signy 35-43 Chemin Falconnier 5-9
Baujahr	1958	1966	1980	2015
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude	Gewerbegebäude	Wohngebäude/Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	154332	162384	2081 545	2244 550
Leerstand	0	0	7286	0
Gestehungskosten	3997 349	4801 808	26068 402	42669 796
Verkehrswert	3930 000	3550 000	33310 000	53180 000
Bruttoertrag	3,93%	4,57%	6,25%	4,22%
				
Gemeinde	Nyon	Nyon	Nyon	Prilly
Adresse	Route du Boiron 15 (Milinvest SA)	Rue de Rive 39 (SI Neptune Immobilier SA)	Rue de Rive 46 (SI Neptune Immobilier SA)	Avenue de Floréal 42
Baujahr	1985	1839	1930	1952
Verwendungszweck	Gewerbegebäude	Wohngebäude	Wohngebäude/Gewerbegebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	64092	184788	136104	202164
Leerstand	64092	0	0	0
Gestehungskosten	1120 254	5341 902	3508 720	6493 718
Verkehrswert	1326 000	5080 000	3490 000	5480 000
Bruttoertrag	4,83%	3,64%	3,90%	3,69%

				
Gemeinde	Pully	Pully	Renens	Renens
Adresse	Avenue des Cerisiers 61	Chemin du Coteau 13	Chemin de Perrelet 10	Chemin des Clos 4
Baujahr	1961	1959	1953	1907
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	198 402	216 851	190 344	150 384
Leerstand	0	2 400	0	0
Gestehungskosten	6 454 041	7 175 931	4 595 144	4 187 003
Verkehrswert	4 910 000	5 660 000	4 030 000	3 850 000
Bruttoertrag	4,04 %	3,83 %	4,72 %	3,91 %

				
Gemeinde	Renens	Renens	Vallorbe	Vevey
Adresse	Chemin du Mottey 27	Rue de l'Industrie 2-4-6	Rue de l'Ancienne Poste 36 Rue de Pontarlier 1	Avenue de Gilamont 21
Baujahr	1955	1900, 1951-1952	2014	2016
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude / Gewerbegebäude	Wohngebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	160 380	377 400	348 864	1 428 821
Leerstand	0	1 440	3 600	0
Gestehungskosten	3 962 859	11 781 771	7 564 650	29 876 267
Verkehrswert	3 470 000	10 970 000	7 233 000	34 685 000
Bruttoertrag	4,62 %	3,44 %	4,82 %	4,12 %

		
Gemeinde	Vevey	Yverdon-les-Bains
Adresse	Boulevard Henri-Plumhof 28 (SI Tredec SA)	Rue des Moulins 127-129 & 131-133
Baujahr	1969	1970 & 2010
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	342 168	1 555 692
Leerstand	0	6 960
Gestehungskosten	8 921 341	29 887 370
Verkehrswert	9 028 000	34 089 000
Bruttoertrag	3,79 %	4,56 %

ZOUG

Anzahl der Immobilien:	Gestehungskosten:	Verkehrswert:	Im Verhältnis zum Fonds:
1	15 498 107 CHF	16 920 000 CHF	0,57 %



Gemeinde	Cham
Adresse	Sinserstrasse 65-67
Baujahr	2001
Verwendungszweck	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	759 326
Leerstand	16 526
Gestehungskosten	15 498 107
Verkehrswert	16 920 000
Bruttoertrag	4,49 %

ZURICH

Anzahl der Immobilien:	Gestehungskosten:	Verkehrswert:	Im Verhältnis zum Fonds:
6	250 966 144 CHF	257 772 000 CHF	8,66 %









Gemeinde	Bülach	Dietikon	Dietikon	Feldmeilen
Adresse	Trafostrasse 1	Bernstrasse 82-84-86-88-90	Kreuzstrasse 14-16-18, Überlandstrasse 121-123-125, Gjuchstrasse 29-31-30-32	General Wille-Strasse 65
Baujahr		1967 & 1988	1956	2009
Verwendungszweck	2024	Gewerbegebäude	Wohngebäude	Wohngebäude / Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	1510 834	1887 487	1165 228	1679 763
Leerstand	2880	12120	0	35020
Gestehungskosten	46 918 356	30639 978	22151 542	42064 863
Verkehrswert	37580 000	33250 000	30170 000	47481 000
Bruttoertrag	4,02 %	5,68 %	3,86 %	3,54 %





Gemeinde	Winterthur	Zürich
Adresse	Ruchwiesenstrasse 20-22-24-26-28	Hohlstrasse 176-186-188
Baujahr	1987	1940 & 1980
Verwendungszweck	Wohngebäude	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	737818	1272 836
Leerstand	4800	210782
Gestehungskosten	15510 604	93680 802
Verkehrswert	18040 000	91251 000
Bruttoertrag	4,09 %	1,39 %

TEILFONDS COMMERCIAL INCOME



Avenue de Cour 61 – Lausanne (VD)

JAHRESBERICHT
TEILFONDS COMMERCIAL INCOME
ISIN CH1332870810

31. März 2025

VERWALTUNG UND ORGANE

VERWALTUNGSRAT DER SICAV

Jean-Christophe Pernollet	*Präsident*
François Rayroux	*Vize Präsident*
Michel Lusa (bis zum 16.07.2024)	*Mitglied*
François Pradervand (ab 16.07.2024)	*Mitglied*
Pierre Jacquot	*Mitglied*
René Zagolin	*Mitglied*
Laure Carrard	*Mitglied*

FONDSLEITUNG

CACEIS (Switzerland) SA (bis zum 31.12.2024)
Route de Signy 35 – CH – 1260 Nyon

Solutions & Funds SA (ab 01.01.2025)
Promenade de Castellane 4 – 1110 Morges

DEPOTBANK

Banque Kantonale Vaudoise
Place Saint François 14 – 1001 Lausanne

VERMÖGENSVERWALTERIN

Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA
Rue du Rhône 30 – 1204 Genf

REVISIONSSTELLE

KPMG SA (bis zum 31.12.2024)
Esplanade de Pont-Rouge 6 – 1212 Grand-Lancy

PricewaterhouseCoopers SA (ab 01.01.2025)
Avenue Giuseppe-Motta 50 – 1202 Genf

SCHÄTZUNGSEXPERTEN

CBRE (Geneva) SA, Genf
Verantwortliche Personen:
Yves Cachemaille und Sönke Thiedemann

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, Genf
Verantwortliche Personen:
Olivia Siger und Daniel Schneider

Wüest Partner SA, Zürich und Genf
Verantwortliche Personen:
Vincent Clapasson und Michael Robel

IMMOBILIENVERWALTUNG

VPI SA, Etoy (ab 01.10.2024)

Régie du Centre SA, Genf (ab 01.12.2024)

OMIT AG, Dietikon (ab 31.03.2025)

KENNZAHLEN

ERRES – Commercial Income

	31.03.2025 CHF
Gesamtfondsvermögen	136 839 471,84
Nettofondsvermögen	112 333 259,26
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	131 671 000,00

INFORMATIONEN DER VORHERGEHENDEN JAHRE

Rechnungsjahres	Aktien im Umlauf	Nettofondsvermögen CHF	Nettoinventarwert pro Aktie CHF	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Aktie CHF	Ausschüttung des Reingewinns pro Aktie CHF	Gesamtausschüttung CHF
31.03.2025	1 077 180	112 333 259,26	104,28	0,00	1,87	1,87 [1]

NACH DEN AMAS-RICHTLINIEN BERECHNETE KENNZAHLEN

	31.03.2025
Mietzinsausfallrate [2]	1,43 %
Fremdfinanzierungsquote	14,41 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	88,05 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0,89 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	1,00 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	3,35 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4,23 %
Ausschüttungsrendite	1,78 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	99,61 %
Agio/Disagio	0,69 %
Anlagerendite	4,28 %

WERTENTWICKLUNG TEILFONDS COMMERCIAL INCOME

	Seit Bestehen des Fonds	31. März 2025 [4]
ERRES – Teilfonds Commercial Income [3]	5,00 %	5,00 %
SXI Real Estate Funds Broad TR [5]	13,43 %	13,43 %

[1] Ausschüttung unterliegt der Verrechnungssteuer.
[2] Mietzinsausfallrate am 31.03.2025.
[3] Für die Berechnung der Indizes wurde der zuletzt gezahlte Preis auf dem Sekundärmarkt verwendet.
[4] Berechnet auf der Berichtsperiode.
[5] Der SXI Real Estate® Funds Broad Total Return ist nicht der offizielle Vergleichsindex des Teilvermögens Gewerbegebäude Income.

Die vergangenen Performances und Renditen sind kein Indikator für aktuelle oder zukünftige Performances oder Renditen. Die Performance- und RenditeDatumn wurden ohne Berücksichtigung der bei Ausgabe und Rücknahme der Aktien erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.

TEILFONDS COMMERCIAL INCOME

Verkehrswert Immobilienportfolio



131,67
Millionen CHF

Anzahl der Gebäude



5



Mietzinsausfallrate

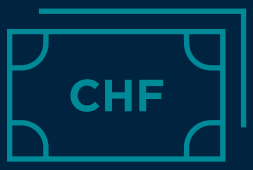
1,43 %

Mieterspiegel für Wohnungen



6,71
Millionen CHF

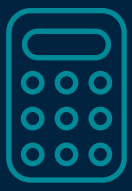
Steuerfreie Ausschüttung

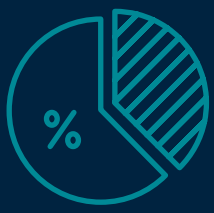


1,73
CHF/Aktie

Total Expense Ratio (GAV)

0,89 %





Fremdfinanzierungsquote

14,41 %



Durchschnittlicher Zinssatz der Hypotheken

1,44 %

Restlaufzeit der Hypotheken

0,58
Jahren

VERWALTUNGSBERICHT TEILFONDS COMMERCIAL INCOME

EINLEITUNG

In einem sich stabilisierenden gesamtwirtschaftlichen Umfeld bietet der neue Teilfonds ERRES – Commercial Income nach einer Phase steigender Inflationsraten und Zinsen seinen Anlegern eine Strategie, die sich auf die Generierung stabiler Erträge konzentriert und eine Ausschüttung von rund 4,5 % pro Jahr anstrebt* (anvisierte Anlagerendite von 6,0 % pro Jahr).

Auf dem Immobilienmarkt bleibt das verfügbare Kapital begrenzt und konzentriert sich hauptsächlich auf den Erwerb energieeffizienter Wohnimmobilien. Die Liquidität kommerzieller Immobilien ist geringer, so dass Chancen zu historisch attraktiven Marktbedingungen genutzt werden können. Dies geschieht in einem Mietmarkt mit dynamischer Nachfrage und einem begrenzten gut lokalisierten Qualitätsangebot.

Auflegung
5. Juli 2024

Die Strategie von Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income zielt darauf ab, in moderne Büros, handwerkliche, industrielle und kleinere Logistikstandorte sowie in Gewerbeimmobilien (Hotelresidenzen, Studenten- und Seniorenwohnungen, Schulen usw.) zu investieren. Ziel ist es, ein diversifiziertes Portfolio aufzubauen, das der Nachfrage der Nutzer entspricht und es ermöglicht, wiederkehrende Erträge über 5 Jahre mit einem kritischen Ziel von CHF 500 Mio. zu generieren. Langfristig wird eine Notierung an der SIX Swiss Exchange angestrebt.

Dieser nicht börsennotierte Handelsfonds, der qualifizierten Anlegern vorbehalten ist, wurde in einem optimalen Umfeld für die Bildung eines neuen Portfolios aufgelegt, das den aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen entspricht und gleichzeitig von einer attraktiven Kaufkraft profitiert.

Dank der Unterstützung einer soliden Basis historischer Investoren der SICAV erreichte eine erste Mittelbeschaffung im Juli 2024 CHF 54,4 Mio. und eine zweite Anfang März 2025 CHF 56,5 Mio.

ENTWICKLUNG DES TEILFONDS COMMERCIAL INCOME

Entwicklung des Portfolios

Beim ersten Jahresabschluss beläuft sich das Immobilienvermögen des Teilfonds Commercial Income zum 31. März 2025 auf CHF 131,67 Mio., verteilt auf 5 Immobilien. Der jährliche Mietbestand per des Portfolios beläuft sich auf CHF 6,71 Mio.

Die Neubewertung der Immobilien infolge ihres Erwerbs erzielte einen nicht realisierten Gewinn von CHF 1,62 Mio. bzw. CH 1,50/Aktie.

Der von unabhängigen Experten verwendete gewichtete durchschnittliche reale Diskontsatz beläuft sich auf 3,28 % (nominal 4,30 %).

* Geschätztes und nicht garantiertes Renditeziel; die angestrebten Renditen entsprechen den Eigenmitteln abzüglich Kosten, Ausgaben und Steuern im Portfolio über einen Zeitraum von zehn Jahren.

Gesamterfolg des Geschäftsjahres

2,02
Mio. CHF
Nettoergebnis

Zum 31. März 2025 belief sich das Nettoergebnis des Geschäftsjahres über 9 Monate, das die laufenden Erträge und Aufwendungen umfasst, auf CHF 2,02 Mio. bzw. CHF 1,87 pro Aktie. Die Erträge belaufen sich auf CHF 2,77 Mio., während die Aufwendungen CHF 0,90 Mio. betragen. Der Zinsaufwand von CHF 0,07 Mio. ist sehr gering, da die Schulden erst zum Ende des Geschäftsjahres abgezogen wurden. Die Betriebskosten des Teilfonds (TER) entsprechen den bei der Auflegung festgelegten Zielen von 0,89 % des Gesamtvermögens (GAV).

Das Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2024-25 beläuft sich auf CHF 3,64 Mio., was durch Übernahmen unter den Expertenbewertungen positiv beeinflusst wurde (Beitrag von CHF 1,62 Mio. für nicht realisierte Gewinne nach Liquidationssteuern).

Fremdfinanzierungsquote

Zum 31. März 2025 belief sich die Schuldenquote auf 14,41 %. Der Fondsmanager hat zwei bestehende Kreditlinien für das Gebäude Morges 22-24 in Crissier (VD) übernommen und dann die Immobilien in Fontenailles 23 in Gland (VD) und Cour 61 in Lausanne (VD) finanziert. Die durchschnittliche Laufzeit liegt bei 0,6 Jahren, so dass die Zinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank bei durchschnittlichen Kosten von 1,44 % optimal genutzt werden können.

Nettoinventarwert

104,28
CHF/Aktie
Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert (NAV) erreicht per 31. März 2025 CHF 104,28 pro Aktie gegenüber einem Nettoinventarwert im Juli 2024 von CHF 100,00 pro Aktie. Dieser Anstieg um 4,28 % gegenüber der Auflegung ist das Ergebnis eines positiven Nettoergebnisses sowie des nicht realisierten Gewinns bei den Akquisitionen.

Ausschüttung 2024/2025

5
Zukäufe

Das ausschüttungsfähige Ergebnis beläuft sich auf CHF 2,02 Mio. (CHF 1,87 pro Aktie). Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung der Anteilinhaber eine Ausschüttung von CHF 1,87 pro Aktie, d. h. CHF 2,02 Mio. vorschlagen, die den Zielen dieses ersten Geschäftsjahres entspricht, das durch eine schrittweise Nutzung des aufgenommenen Kapitals gekennzeichnet ist. Auf dieser Grundlage beträgt die Ausschüttungsquote 99,61%. Diese Ausschüttung unterliegt der Vorsteuer. Der Vortrag auf neue Rechnung beträgt CHF 0 Mio.

Anlagerendite

Die Anlagerendite beträgt 4,28 % über 9 Monate. Das Nettoergebnis des Teilfonds Commercial Income leistet einen positiven Beitrag zur Rendite der Anlage, ebenso wie die Zukäufe, die zu Preisen getätigt wurden, die unter den Marktbewertungen liegen (nicht realisierte Gewinne).

Kurse und Performance

+5,00 %
Wertentwicklung s eit Einführung

Das Jahr 2024 war ein ausgezeichnetes Jahr für verbriefte Schweizer Immobilien mit einer Performance von +17,59 % für den Referenzindex der börsennotierten Schweizer Immobilienfonds, den SXI Real Estate Funds Broad Index TR (SWIIT).

Mit einem Börsenkurs von CHF 105,00 per 31.03.2025 weist der Teilfonds Commercial Income seit seiner Einführung vor 9 Monaten eine Performance von +5,00 % auf. Im gleichen Zeitraum legten börsennotierte Immobilienfonds um +13,43 % zu.

IMMOBILIENPORTFOLIO

131,67
CHF Mio
Portfoliowert

Zusammensetzung des Immobilienbestands

Das Portfolio umfasst zum 31.03.2025 5 Immobilien mit einem Gesamtimmobilienvermögen von CHF 131,67 Mio.

Die Immobilien verteilen sich (in % des Verkehrswertes) auf die Kantone Waadt (38,59 %), Zürich (54,91 %) und Genf (6,50 %).

Die sektorielle Aufteilung sieht folgendermassen aus: 65 % Büros, 35 % Industrie und 0 % operative Immobilien.

1,43 %
Mietzinsausfallrate

Mietausfallquote und WAULT

Per 31. März 2025 lag die Mietausfallquote bei 1,43 % der Gesamtmietverhältnisse, einschliesslich der gewährten Mietzienserlasse und -verluste.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT)-Verträge beträgt 3,6 Jahre.

Auf die fünf Hauptmieter entfallen 54,62 % des theoretischen Gesamtmietstatus.

Projekt
Cour 61

Bau- und Renovationsprojekte

Das Bürogebäude Cour 61 in Lausanne (VD) bietet ein interessantes Repositionierungspotenzial. Die Teams des Verwalters haben bei Entwicklern einen Projektaufruf gestartet, um den besten Partner zu finden, der diese sehr gut gelegene Parzelle zur optimal valorisiert. Es stehen verschiedene Optionen zur Verfügung: moderne und flexible Büros, Wohnnutzung oder auch ein Hotel.

Transaktionen

Kauf der ersten fünf Immobilien des Teilfonds.

- 1. Juli 2024: Morges 22-24 in Crissier (VD). Zwei Büro-/Geschäftsgebäude Core+ im Gewerbegebiet Crisser, in unmittelbarer Nähe zum Autobahnkreuz. Der Komplex wurde als Share Deal erworben und bietet eine ausgezeichnete Rentabilität an einem gut diversifizierten Standort mit 12 Mietern.
- 1. September 2024: Fontenailles 23 in Gland (VD). Core+ Industriegebäude im Gewerbegebiet Gland, das mit einem einzigen Mieter, der eine Fitnesscenter betreibt, eine sehr gute Rentabilität bietet (Bruttorendite gegenüber Kaufpreis von 6,3 %).
- 1. Dezember 2024: Cour 61 in Lausanne (VD). Das Core-Bürogebäude ist sehr gut im Zentrum von Lausanne gelegen und komplett an einen einzigen Mieter vermietet. Ein Projekt zur umfassenden Neupositionierung nach Auszug des Mieters in zwei Jahren wird geprüft.
- 1. Dezember 2024: Vollandes 40 in Genf (GE). Gut gelegenes Core-Bürogebäude im Viertel Eaux-Vives in Genf. Dieses Ensemble wurde als Share Deal erworben und ist komplett an 10 Mieter vermietet.
- 31. März 2025: Buckhauserstrasse 24-26 in Zürich (ZH). Core+-Immobilie im Stadtteil Zürich-Altstetten mit zwei Gebäuden, die Verwaltungs-, Geschäfts- und Lagerflächen. Dank einer Mietzinsgarantie über 3 Jahre werden diese beiden Immobilien einer Kostenoptimierung unterzogen.

5
gekaufte Immobilien

Für das erste Geschäftsjahr wurde ein sechster Zukauf beschlossen, die Übertragung erfolgte jedoch erst nach dem Abschluss: Meyrin 214 in Meyrin (GE). Diese gut sichtbare Immobilie an der Strasse von Meyrin wird im Baurecht gehalten. Dieser komplett an eine Autowerkstatt, ein Fitnesscenter und einen Treuhänder vermietete Komplex wurde am 22. April 2025 erworben.

AUSBLICK UND STRATEGIE

Die vom Verwaltungsrat festgelegte und vom Vermögensverwalter umzusetzende Strategie ist für den Teilfonds Commercial Income mit interessanten Perspektiven verbunden. Die folgenden Grundsätze bestimmen die Entwicklung des Portfolios:

- Strategie Core / Core+, die sich auf gut gelegene, qualitativ hochwertige Gebäude mit langfristigen Mietertragsperspektiven konzentriert.
- Portfoliowachstum, das sich auf drei Hauptgeschäftsbereiche konzentriert: moderne Büros, Industrie-Logistik-Handwerk und Betreiberimmobilien (Hotels, Gesundheit, Senioren- oder Studentenwohnheime, Bildung usw.).
- Nutzung der Verschuldung bis zu den regulatorischen Grenzen, um die Diversifizierung des Portfolios zu beschleunigen.
- Zahlung einer nachhaltigen Dividende von CHF 4,50 pro Aktie für ein komplettes Geschäftsjahr.
- Planung und Verwaltung der miettechnischen Herausforderungen, um Leerstände und Mietverluste zu kontrollieren.
- Konstante Verbesserung des energetischen und gesellschaftlichen Abdrucks durch Fokussierung auf konkrete und messbare Massnahmen bei den Immobilien und den Mietern.
- Kontrolle der Ausgaben und Kosten des Teilfonds durch Optimierung der Rentabilität der eingenommenen Mieten.

VERMÖGENSRECHNUNG

ERRES – Commercial Income

	31.03.2025 CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1 899 009,70
Bankguthaben auf Zeit	0,00
Grundstücke, aufgeteilt in:	
Kommerziell genutzte Liegenschaften	131 671 000,00
Total Grundstücke	**131 671 000,00**
Sonstige Vermögenswerte	3 269 462,14
Gesamtfondsvermögen abzüglich	**136 839 471,84**
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:	
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	15 980 000,00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	3 501 656,58
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:	
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	3 000 000,00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**114 357 815,26**
Geschätzte Liquidationssteuern	–2 024 556,00
Nettofondsvermögen	**112 333 259,26**

VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS	05.07.2024 31.03.2025 CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	0,00
Ausschüttung	0,00
Saldo der Bewegungen von Aktien	108 694 852,15
Gesamterfolg	3 638 407,11
Nettofondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	**112 333 259,26**

ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	05.07.2024 31.03.2025 CHF
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	0
Anzahl ausgegebene Aktien	1 077 180
Stand am Ende des Geschäftsjahres	**1 077 180**
Nettoinventarwert pro Aktie	**CHF 104,28**

ERFOLGSRECHNUNG

ERRES – Commercial Income

ERTRAG	05.07.2024 31.03.2025 CHF
Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	135 010,59
Erträge der kurzfristigen festverzinslichen Effekten	0,00
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	1 485 468,53
Übrige Erträge	280 419,14
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	865 125,65
Total Erträge abzüglich	**2 766 023,91**
AUFWAND	
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	72 692,08
Unterhalt und Reparaturen	18 389,91
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:	
Liegenschaftsaufwand	34 783,35
Liegenschaftssteuern	56 872,00
Verwaltungsaufwand	38 378,18
Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	2 400,00
Steuern auf Einkommen und Vermögen	77 326,10
Schätzungs- und Prüfaufwand	48 920,00
Reglementarische Vergütungen:	
An die Fondsleitung	292 522,48
An die Depotbank	6 599,89
An die Depotbank – Ausschüttungskommission	0,00
Sonstiger Aufwand	94 886,86
Total Aufwand	**743 770,85**
Nettoertrag	**2 022 253,06**
Realisierter Erfolg	**2 022 253,06**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	3 640 710,05
Liquidationssteuern (Veränderung)	–2 024 556,00
Gesamterfolg	**3 638 407,11**
VERWENDUNG DES ERFOLGES	
Nettoertrag	2 022 253,06
Zur Verteilung verfügbarer Betrag	**2 022 253,06**
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	2 014 326,60
Ausschüttung des Kapitalgewinns	0,00
Ausserordentliche Ausschüttung	0,00
Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	**2 014 326,60**
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	
Ordentlicher Ertrag	7 926,46
Vortrag auf neue Rechnung	**7 926,46**

▸ IMMOBILIENINVENTAR

ERRES – Commercial Income

Kommerziell genutzte Liegenschaften

KANTON	Gemeinde / Adresse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Bruttomieteinnahmen[1] CHF	Sollmieteinnahme[2] CHF	Bruttoertrag auf Gestehungskosten[3]	Bruttoertrag auf Verkehrswert[3]	Leerstände gesamt
GE	**Genève**							
	Rue des Vollandes 40	7 669 113	8 560 000	92 287	338 160	4,41 %	3,95 %	0,00 %
VD	**Crissier**							
	Rue de Morges 22-24	15 358 115	17 360 000	683 279	1 079 640	7,03 %	6,22 %	8,90 %
	Gland							
	Chemin des Fontenailles 23	9 521 953	9 611 000	336 413	576 708	6,06 %	6,00 %	0,00 %
	Lausanne							
	Avenue de Cour 61	23 737 500	23 840 000	373 490	1 120 469	4,72 %	4,70 %	0,00 %
ZH	**Zürich**							
[4]	Buckhauserstrasse 24-26	71 743 609	72 300 000	0	3 600 000	5,02 %	4,98 %	0,00 %
Total		**128 030 290**	**131 671 000**	**1 485 469**	**6 714 977**	**5,24 %**	**5,10 %**	**1,43 %**

ZUSAMMENFASSUNG	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Bruttomieteinnahmen[1] CHF	Sollmieteinnahme[2] CHF	Bruttoertrag auf Gestehungskosten[3]	Bruttoertrag auf Verkehrswert[3]	Leerstände gesamt
Kommerziell genutzte Liegenschaften	128 030 290	131 671 000	1 485 469	6 714 977	5,24 %	5,10 %	1,43 %
Total	**128 030 290**	**131 671 000**	**1 485 469**	**6 714 977**	**5,24 %**	**5,10 %**	**1,43 %**

[1] Vom 05.07.2024 bis 31.03.2025.
[2] Annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 31.03.2025.
[3] Auf annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 31.03.2025.
[4] Berücksichtigung einer Mietgarantie von 3 Jahren auf den theoretischen Mietbestand.

Mieter, die mehr als 5 % der theoretischen Mieteinnahmen ausmachen:

- WSP INGENIEURS CONSEILS SA, Avenue de Cour 61 (16,70 %).
- TI&M SERVICES AG, Buckhauserstrasse 24-26 (13,63 %).
- LET'S GO FITNESS GLAND SARL, Chemin de Fontenailles 23 (8,59 %).
- SAE INSTITUTE SWITZERLAND AG, Buckhauserstrasse 24-26 (7,85 %).
- PROTECTAS SA, Buckhauserstrasse 24-26 (6,66 %).
- ISLER & ISLER TRANSPORTE AG, Buckhauserstrasse 24, 26 (5,56 %).
- DOSIM SA, Rue de Morges 22-24 (5,14 %).

Gemäss Artikel 84 Abs. 2 der KKV-FINMA sind die Immobilien des Teilfonds in der Bewertungskategorie von Anlagen klassifiziert, die aufgrund am Markt nicht beobachtbaren Parametern mittels adäquater Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.

▸ AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

ERRES – Commercial Income

KÄUFE

Gekaufte Immobilien

KANTON	Gemeinde	Adresse	Datum[1]	Datum des Nutzungsbeginns	Kaufpreis CHF
GE	Genève	Rue des Vollandes 40	11.12.2024	01.12.2024	7 500 000,00
VD	Crissier	Rue de Morges 22-24	31.07.2024	01.08.2024	15 000 000,00
	Gland	Chemin des Fontenailles 23	04.09.2024	01.09.2024	9 000 000,00
	Lausanne	Avenue de Cour 61	26.11.2024	01.12.2024	22 500 000,00
ZH	Zürich	Buckhauserstrasse 24-26	27.03.2025	01.04.2025	70 100 000,00

VERKÄUFE

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegeschaftsverkäufe statt.

[1] Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

▸ HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

ERRES – Commercial Income

Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)

Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 05.07.2024 CHF	Aufgenommen CHF	Zurückbezahlt CHF	Kapital per 31.03.2025 CHF
1,36 %	24.03.2025	04.04.2025		7 000 000		7 000 000
1,48 %	24.03.2025	30.06.2025		5 130 000		5 130 000
1,90 %[1]	27.07.2015	31.07.2025		3 950 000	100 000	3 850 000
1,53 %[2]				**16 080 000**	**100 000**	**15 980 000**

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)

Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 05.07.2024 CHF	Aufgenommen CHF	Zurückbezahlt CHF	Kapital per 31.03.2025 CHF
1,00 %[1]	04.01.2020	03.01.2028		3 000 000		3 000 000
1,00 %[2]				**3 000 000**		**3 000 000**
1,44 %[2]		**0,58[3]**		**19 080 000**	**100 000**	**18 980 000**

[1] Diese Schulden wurden mit dem Kauf der Ligenschaft „Rue de Morges 22,24“ übernommen.
[2] Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.
[3] Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN

ERRES – Commercial Income

Entschädigung der Fondsleitung

	Maximalsatz	Effektiver Satz
Verwaltungskommission	0,95 %	0,49 %
Ausgabekommission	3,00 %	1,00 %
Rücknahmekommission	2,00 %	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3,00 %	2,06 %
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	5,00 %	2,58 %
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	2,00 %	N/A

Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Teilfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen

	Maximalsatz	Effektiver Satz
Zuschlag zum Inventarwert	3,00 %	0,50 %

Entschädigung der Depotbank

	Maximalsatz	Effektiver Satz
Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0,05 %	0,01 %
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0,50 %	N/A
Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	N/A	N/A

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.

	CHF
Immobilienkäufe:	**27 133 100,00**
Route de Meyrin 214 bis Meyrin	27 133 100,00

IMMOBILIENBESTAND DES TEILFONDS COMMERCIAL INCOME

GENÈVE

Anzahl der Immobilien: 1
Gestehungskosten: 7 669 113 CHF
Verkehrswert: 8 560 000 CHF
Im Verhältnis zum Fonds: 6,50%



Gemeinde	Genève
Adresse	Rue des Vollandes 40
Baujahr	1990
Verwendungszweck	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	338160
Leerstand	0
Gestehungskosten	7669 113
Verkehrswert	8560 000
Bruttoertrag	3,95%

VAUD

Anzahl der Immobilien: 3
Gestehungskosten: 48 617 568 CHF
Verkehrswert: 50 811 000 CHF
Im Verhältnis zum Fonds: 38,59%







Gemeinde	Crissier	Gland	Lausanne
Adresse	Rue de Morges 22-24	Chemin de Fontenailles 23	Avenue de Cour 61
Baujahr	1993 & 2005	1982	1970
Verwendungszweck	Gewerbegebäude	Gewerbegebäude	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	1079 640	576708	1120 469
Leerstand	96120	0	0
Gestehungskosten	15358 115	9521 953	23737 500
Verkehrswert	17360 000	9611 000	23840 000
Bruttoertrag	6,22%	6,00%	4,70%

ZURICH

Anzahl der Immobilien: 1
Gestehungskosten: 71 734 666 CHF
Verkehrswert: 72 300 000 CHF
Im Verhältnis zum Fonds: 54,91%



Gemeinde	Zurich
Adresse	Buckhauserstrasse 24-26
Baujahr	1976 & 1981
Verwendungszweck	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	3600 000
Leerstand	0
Gestehungskosten	71734 666
Verkehrswert	71743 609
Bruttoertrag	4,98%

TEILFONDS UNTERNEHMENSAKTIONÄRE



Avenue de l'Etang 48-50 – Vernier (GE)

BILANZ

ERRES – Unternehmensaktionäre

AKTIVEN	31.03.2025 CHF	31.03.2024 CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1 109 779,39	105 230,63
Bankguthaben auf Zeit	0,00	1 000 084,66
Sonstige Vermögenswerte	5 046,58	2 608,22
Total Aktiven	**1 114 825,97**	**1 107 923,51**

PASSIVEN		
Eigenkapital:		
Aktienkapital	1 100 000,00	1 100 000,00
Vortrag aus dem Vorjahr	7 923,51	407,85
Nettoertrag	6 902,46	7 515,66
Total Passiven	**1 114 825,97**	**1 107 923,51**

ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	01.04.2024 31.03.2025	01.04.2023 31.03.2024
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	11 000	11 000
Stand am Ende des Geschäftsjahres	**11 000**	**11 000**
Nettoinventarwert pro Aktie	**101,35**	**100,72**

Aktionäre, die mehr als 5 % der Aktien halten:

- Edmond de Rothschild (Suisse) SA – Rue de Hesse 18, 1204 Genève – 100 %.

ERFOLGSRECHNUNG

ERRES – Unternehmensaktionäre

ERTRAG	vom 01.04.2024 bis 31.03.2025 CHF	vom 01.04.2023 bis 31.03.2024 CHF
Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	6 914,90	7 536,71
Total Erträge abzüglich:	**6 914,90**	**7 536,71**
AUFWAND		
Sonstiger Aufwand	12,44	21,05
Total Aufwand	**12,44**	**21,05**
ERFOLG		
Nettoertrag	**6 902,46**	**7 515,66**
Realisierter Erfolg	**6 902,46**	**7 515,66**
Gesamterfolg	**6 902,46**	**7 515,66**
VERWENDUNG DES ERFOLGES		
Nettoertrag	6 902,46	7 515,66
Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	7 923,51	407,85
Zur Verteilung verfügbarer Betrag	**14 825,97**	**7 923,51**
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG		
Ordentlicher Ertrag	14 825,97	7 923,51
Vortrag auf neue Rechnung	**14 825,97**	**7 923,51**

SICAV TOTAL



Trafostrasse 1 – Bülach (ZH)

▸ VERMÖGENSRECHNUNG

Gesamtvermögen der SICAV

	31.03.2025 CHF	31.03.2024 CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	35 181 841,37	15 822 369,48
Bankguthaben auf Zeit	0,00	1 000 084,66
Grundstücke, aufgeteilt in:		
Wohnbauten	1 758 563 819,00	1 709 267 019,00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	901 868 000,00	728 069 000,00
Gemischte Bauten	340 054 070,00	333 159 070,00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	107 040 000,00	113 074 991,00
Total Grundstücke	**3 107 525 889,00**	**2 883 570 080,00**
Sonstige Vermögenswerte	20 593 231,90	57 858 933,84
Gesamtfondsvermögen abzüglich	**3 163 300 962,27**	**2 958 251 467,98**
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	227 727 000,00	96 770 000,00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	33 777 935,37	31 047 945,51
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	720 345 765,00	779 974 765,00
Total Verbindlichkeiten	**981 850 700,37**	**907 792 710,51**
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**2 181 450 261,90**	**2 050 458 757,47**
Geschätzte Liquidationssteuern	–88 022 111,00	–78 980 726,00
Nettofondsvermögen	**2 093 428 150,90**	**1 971 478 031,47**

ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF

	01.04.2024 31.03.2025	01.04.2023 31.03.2024
Teilvermögen Anlegeraktionäre (Swiss):		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	16 038 043	16 038 043
Stand am Ende des Geschäftsjahres	**16 038 043**	**16 038 043**
Teilvermögen Anlegeraktionäre (Commercial Income) :		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	0	N/A
Nombre d'actions émise	1 077 180	N/A
Stand am Ende des Geschäftsjahres	**1 077 180**	**N/A**
Teilvermögen Unternehmensaktionäre:		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	11 000	11 000
Stand am Ende des Geschäftsjahres	**11 000**	**11 000**

▸ ERFOLGSRECHNUNG

Gesamtvermögen der SICAV

ERTRAG	01.04.2024 31.03.2025 CHF	01.04.2023 31.03.2024 CHF
Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	175 803,91	27 960,74
Erträge der kurzfristigen festverzinslichen Effekten	0,00	22 828,89
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	112 687 179,45	107 817 369,27
Aktivierte Bauzinsen	2 884 661,76	2 203 028,53
Übrige Erträge	1 115 666,27	862 430,98
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	865 125,65	0,00
Total Erträge abzüglich:	**117 728 437,04**	**110 933 618,41**
AUFWAND		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	12 716 171,90	11 071 868,86
Baurechtszins	725 412,28	0,00
Sonstige Passivzinsen	3 891,58	4 888,05
Unterhalt und Reparaturen	5 729 831,14	5 415 553,34
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
Liegenschaftsaufwand	7 588 044,51	8 784 696,29
Liegenschaftssteuern	3 852 013,75	4 147 202,19
Verwaltungsaufwand	3 573 986,99	3 404 493,01
Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	343 961,07	211 982,51
Steuern auf Einkommen und Vermögen	12 192 880,88	10 812 946,64
Schätzungs- und Prüfaufwand	603 660,30	487 884,05
Reglementarische Vergütungen:		
An die Fondsleitung	13 491 054,68	13 085 159,57
An die Depotbank	286 854,26	233 204,02
An die Depotbank – Ausschüttungskommission	50 000,00	50 000,00
Sonstiger Aufwand	648 626,26	454 374,26
Total Aufwand	**61 806 389,60**	**58 164 252,79**
Nettoertrag	**55 922 047,44**	**52 769 365,62**
Realisierte Kapitalgewinne	14 897 497,32	13 161 227,21
Steuern auf Kapitalgewinne	–2 900 898,00	–1 711 558,00
Realisierte Kapitalverluste	–2 419 863,30	–949 417,05
Realisierter Erfolg	**65 498 783,46**	**63 269 617,78**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	17 742 432,22	–35 284 476,71
Liquidationssteuern (Veränderung)	–9 041 385,00	1 552 230,00
Gesamterfolg	**74 199 830,68**	**29 537 371,07**
VERWENDUNG DES ERFOLGES		
Nettoertrag	55 922 047,44	52 769 365,62
Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Geschäftsjahres	11 996 599,32	10 500 252,16
Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	20 872 659,17	9 802 205,35
Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	14 104 444,30	22 849 843,74
Zur Verteilung verfügbarer Betrag	**102 895 750,23**	**95 921 666,87**
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	45 317 042,70	41 698 911,80
Ausschüttung des Kapitalgewinns	17 641 847,30	19 245 651,60
Ausserordentliche Ausschüttung	0,00	0,00
Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	**62 958 890,00**	**60 944 563,40**
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG		
Ordentlicher Ertrag	31 477 663,91	20 872 659,17
Kapitalgewinn	8 459 196,32	14 104 444,30
Vortrag auf neue Rechnung	**39 936 860,23**	**34 977 103,47**

ANHÄNGE



© Chemin de Challendin 1-3-5 – Chêne-Bougeries (GE)

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV mit Sitz in Genf ist eine kollektive Kapitalanlage nach schweizerischem Recht in Form einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) der Art „Immobilienfonds" (die „**Immobilien-SICAV**") gemäss Art. 36 und 58 des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen („**KAG**") vom 23. Juni 2006. Die Immobilien-SICAV wurde am 9. Dezember 2010 gegründet; und unter der Nummer CH-660-2683010-7 im Handelsregister des Kantons Genf eingetragen. Die Immobilien-SICAV ist in mehrere Teilfonds unterteilt, und zwar:

- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Unternehmensaktionäre,
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss,
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income.

Jedes Anlegerteilvermögen, d.h. das Teilfonds Swiss und das Teilfonds Commercial Income, haftet ausschliesslich für seine eigenen Verbindlichkeiten.

Das Unternehmerteilvermögen haftet für alle Verbindlichkeiten der SICAV, sowie subsidiär auch für alle Verbindlichkeiten von allen Anlegerteilvermögen.

Ausschliesslicher Zweck der Immobilien-SICAV ist die kollektive Kapitalverwaltung gemäss ihren Statuten. Die Immobilien-SICAV verfügt über ein Kapital und eine Anzahl von Aktien, die nicht im Voraus bestimmt werden.

Ihr Kapital ist in Unternehmeraktien („**Unternehmeraktien**") und Anlegeraktien („**Aktien**") unterteilt.

Die Immobilien-SICAV haftet für ihre Verbindlichkeiten nur mit dem Gesellschaftsvermögen.

Die Haftung des Gesamtvermögens der Immobilien-SICAV gemäss Art. 55 und 100 OR bleibt auf jeden Fall vorbehalten. Gemäss Art. 5 der Statuten kann die Immobilien-SICAV Aktienklassen schaffen, aufheben oder vereinigen.

Zurzeit zählt die Immobilien-SICAV für ihr Teilfonds Swiss zwei Aktienklassen mit den folgenden Bezeichnungen: „A-CHF" (Ausschüttungsklasse) und „B-CHF" (Klasse mit Thesaurierung, bisher nicht vertrieben).

Für ihren Teilfonds Commercial Income zählt sie die Aktienklasse mit der Bezeichnung „A-CHF" (ausschüttende Klasse).

Die Aktienklassen stellen keine separaten Vermögen dar. So kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Aktienklasse für die Verpflichtungen einer anderen Aktienklasse haftet, auch wenn die Kosten grundsätzlich nur der Aktienklasse zugerechnet werden, die von einer definierten Leistung profitiert.

Für weitere Informationen, insbesondere in Bezug auf die Struktur der Immobilien-SICAV, ihrer Teilfonds, ihrer Aktien oder Aktienklassen sowie in Bezug der Aufgaben der Organe wird auf die Statuten und das Anlagereglement verwiesen.

Die Immobilien-SICAV oder ein Anleger-Teilvermögen können durch einen Beschluss von Unternehmeraktionären, die mindestens zwei Drittel der ausgegebenen Unternehmeraktien auf sich vereinigen, in Liquidation gesetzt oder aufgelöst werden.

I. INFORMATIONEN ZU ANGELEGENHEITEN VON BESONDERER WIRTSCHAFTLICHER ODER JURISTISCHER BEDEUTUNG

A. Änderungen der Statuten und des Anlagereglements

1. Die Änderungen der Statuten und des Anlagereglements, wie sie vom Verwaltungsrat am 21. März 2024, von der ausserordentlichen Generalversammlung am 24. April 2024 und von der FINMA am 23. Mai 2024 genehmigt wurden, wurden im SHAB vom 24. Mai 2024 publiziert, wo sie im Detail eingesehen werden können. Das so geänderte Anlagereglement trat am 27. Mai 2024 in Kraft. Die neuen Statuten der SICAV sind mit ihrer Eintragung im Handelsregister des Kantons Genf in Kraft getreten.
2. Die Statuten der **Edmond de Rothschild Real Estate SICAV** wurden im Laufe des Jahres 2024 im Rahmen einer Anpassung ihrer Bestimmungen an das neue Recht der Aktiengesellschaft ein zweites Mal geändert. Die genannten Änderungen, die vom Verwaltungsrat am 20. Juni 2024, von der ordentlichen Generalversammlung am 16. Juli 2024 und von der FINMA am 15. August 2024 genehmigt wurden, wurden im SHAB vom 12. September 2024 veröffentlicht, wo sie im Einzelnen eingesehen werden können. Das Inkrafttreten der neuen Statuten der SICAV ergibt sich aus ihrer Eintragung im Handelsregister des Kantons Genf.

B. Wechsel der Fondsleitung

3. Die Änderungen des Anlagereglements von **Edmond de Rothschild Real Estate SICAV**, die im Rahmen eines Wechsels der Fondsleitung zugunsten von **Solutions & Funds SA**, Morges, vorgenommen wurden und wie sie vom Verwaltungsrat am 17. Mai 2024, von der ausserordentlichen Generalversammlung am 9. Oktober 2024 und von der FINMA am 28. Oktober 2024 genehmigt wurden, wurden im SHAB vom 29. Oktober 2024 publiziert. Der Wechsel der Fondsleitung ist seit dem 1. Januar 2025 in Kraft.

C. Wechsel der Revisionsstelle

Anlässlich ihrer Sitzung vom 9. Oktober 2024 hat die ausserordentliche Generalversammlung von **Edmond de Rothschild Real Estate SICAV** gleichzeitig mit dem Wechsel der Fondsleitung auch den Wechsel der Revisionsstelle zu **PricewaterhouseCoopers SA**, Genf, genehmigt, und zwar mit Wirkung ab dem 1. Januar 2025. Diese Änderung wurde ebenfalls im SHAB vom 29. Oktober 2024 veröffentlicht, wo die Details eingesehen werden können.

D. Einführung / Gründung eines neuen Teilfonds

Die FINMA hat den neuen Teilfonds **Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income** mit ihrer Entscheidung vom 23. Mai 2024 genehmigt. Dieser Teilfonds ist für qualifizierte Anleger bestimmt. Die Entscheidung der FINMA trat am 27. Mai 2024 in Kraft.

E. Status Entwicklungsprojekt „Glasi Bülach“

Entwicklungsprojekt „Glasi Bülach“ (Trafostrasse 1 in Bülach, Parzelle 50396, Kataster 8878 von Bülach, gehört zum Teilfonds Swiss): Der mit der Durchführung des Projekts beauftragte Generalunternehmer, ***Steiner AG***, der sich seit dem 7. Februar 2025 in definitiver Nachlassstundung befindet. Das Bezirksgericht Zürich (Nachlassgericht) hat ***Wiki Partners AG***, Zürich, zum definitiven Sachwalter ernannt, mit Rechtsanwalt Balthasar Wicki als Mandatsleiter. Der Gläubigeraufruf gemäss Art. 300 SchKG wurde am 3. März 2025 veröffentlicht und am 3. April 2025 geschlossen. ***Wicki Partners AG*** veröffentlichte am 12. Februar 2025 eine Gläubigerinformation, in der eine mögliche Nachlassdividende für die Forderungen der dritten Klasse in Höhe von ca. 5 bis 8% der betreffenden Forderung angegeben wurde. Die Höhe der sich tatsächlich ergebenden Nachlassdividende wird im Wesentlichen von den Aufwendungen beeinflusst, die während und nach dem gesetzlich vorgeschriebenen Gläubigeraufruf anfallen werden.

Diese Situation führte zu erheblichen Mehrkosten für das Projekt:

- Der Teilfonds Swiss musste einige Subunternehmer direkt bezahlen, um den Bau fertigzustellen.
- Die SICAV musste Anwälte beauftragen, um ihre Rechte zu verteidigen.
- Darüber hinaus haben 23 Handwerker gesetzliche Pfandrechten in Höhe von ca. CHF 3,9 Millionen eingetragen, um ihre Rechte geltend zu machen. Mit den Dienstleistern, die gesetzliche Pfandrechten angemeldet haben, werden Gespräche geführt, die in mehreren Situationen zum Abschluss von Vereinbarungen geführt haben, die einerseits zur Rücknahme der gesetzlichen Pfandrechten und andererseits zur Teilung der Risiken im Zusammenhang mit einem Konkurs der ***Steiner AG*** führen.

Am Tag der Veröffentlichung des Jahresberichts schätzen der Vermögensverwalter und der Verwaltungsrat den nicht realisierten Verlust dieses Vermögenswerts auf CHF 9,1 Millionen, einschließlich CHF 12,1 Millionen der von der SICAV getragenen Kosten (einschließlich insbesondere der Übernahme der Forderungen von Subunternehmern, der gesetzlichen Pfandrechten und der Rechtskosten), die in Höhe von CHF 3,1 Millionen durch die letzten Anzahlungen des mit der Steiner AG unterzeichneten Totalunternehmervertrags ausgeglichen wurden, die nicht bezahlt wurden.

Die Mehrkosten von CHF 12,1 Millionen setzen sich wie folgt zusammen:

- CHF 8,1 Millionen der zusätzlichen Beträge, die bereits bezahlt und seit dem letzten Abschluss am 31.03.2024 in den Gestehungskosten der Immobilie aktiviert wurden, und
- CHF 4 Millionen (die die zusätzlichen Beträge darstellen, die gebunden sind oder mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten werden, sowie die von den Handwerkern hinterlegten gesetzlichen Pfandrechten), die in der Bewertung des Experten berücksichtigt wurden.

Die Teams des Vermögensverwalters haben mit Hilfe ihrer Berater im ersten Halbjahr 2024 das Projekt wieder unter Kontrolle gebracht, wodurch die operativen Schäden vor Ort begrenzt werden konnten und die Mieter einziehen konnten.

Die im Abschluss dargestellte „Worst-Case“-Situation könnte sich verbessern, wenn sich herausstellt, dass : 1) eine Nachlassdividende (5% bis 8% der Forderungen gemäss Mitteilung vom 12. Februar 2025) aus der Konkursmasse erzielt werden kann, und/oder 2) den gesetzlichen Pfandrechten mit einem Abschlag aus dem Grundbuch gelöscht werden können (als Ergebnis der laufenden oder geplanten Verhandlungen mit den Subunternehmern).

Am Tag der Veröffentlichung des Berichts ist die Liegenschaft vollständig vermietet und die Mieter zahlen die in den Mietverträgen vereinbarten Mieten. Zum 31. März 2025 ist anzumerken, dass es dem Vermögensverwalter gelungen ist, sieben Vereinbarungen zur Löschung von gesetzlichen Pfandrechten im Wert von rund CHF 1 Million Franken mit einem Gesamtabschlag von 18 % auf die eingetragenen Beträge abzuschließen.

II. INFORMATIONEN ÜBER GESCHÄFTE MIT NÄHEREN PERSONEN

Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen gemäss Art. 63 Abs. 4 KAG

Teilfonds Swiss

Am 28. März 2025 hat die SICAV für Rechnung ihres Teilfonds **Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss** (der „Teilfonds“) ein Geschäft mit einer nahestehenden Person gemäss Art. 63 Abs. 4 KAG abgeschlossen.
In der Gemeinde Vernier des Kantons Genf hat die SICAV die Parzelle Nr. 5734 von einer nahestehenden Person gekauft.
Dieser strategische Kauf wurde im strikten Interesse der Anleger getätigt.
Obwohl Transaktionen mit nahestehenden Personen generell gesetzlich verboten sind, kann die FINMA in ganz bestimmten, begründeten Fällen gemäss Art. 63 Abs. 4 KAG dennoch Ausnahmen gewähren.
Dies ist der Fall, wenn die folgenden Kriterien erfüllt sind:

- Das Anlagereglement sieht diese Möglichkeit vor; und
- die Abweichung liegt im Interesse der Anleger.

Zusätzlich zur Einschätzung der ständigen Experten des betreffenden Teilfonds bestätigt ein Experte nach Art. 64 Abs. 1 KAG, dass er von den Experten des betreffenden Teilfonds unabhängig ist und dass der Kauf- oder Verkaufspreis marktkonform ist.

Alle oben genannten Kriterien wurden bei diesem Kauf erfüllt.

Der Kaufpreis für die Parzelle Nr. 5734 der Gemeinde Vernier (GE) belief sich auf CHF 26 000 000. Sowohl der ständige Experte als auch der unabhängige Bewertungsexperte schätzten den Wert der genannten Parzelle Nr. 5734 höher ein als den zwischen den Parteien vereinbarten Kaufpreis.

Eine Ausnahmegenehmigung wurde von der FINMA am 31. März 2025 erteilt.

Teilfonds Commercial Income

Am 17.03.2025 hat die Immobiliengesellschaft, die zu 100 % im Besitz des Teilvermögens **Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income** („Teilfonds“) ist, für Rechnung des Teilfonds ein Geschäft mit einer nahestehenden Person gemäss Art. 63 Abs. 4 KAG abgeschlossen.
In der Gemeinde Zürich-Altstetten des Kantons Zürich hat die SICAV die Parzellen Nr. 2603, 1274 und 1887 auf Termin und indirekt von einer nahestehenden Person gekauft.
Dieser strategische Kauf wurde im strikten Interesse der Anleger getätigt.
Obwohl Transaktionen mit nahestehenden Personen generell gesetzlich verboten sind, kann die FINMA in ganz bestimmten, begründeten Fällen gemäss Art. 63 Abs. 4 KAG dennoch Ausnahmen gewähren.
Dies ist der Fall, wenn die folgenden Kriterien erfüllt sind:

- Das Anlagereglement sieht diese Möglichkeit vor; und
- die Abweichung liegt im Interesse der Anleger.

Zusätzlich zur Einschätzung der ständigen Experten des betreffenden Teilfonds bestätigt ein Experte nach Art. 64 Abs. 1 KAG, dass er von den Experten des betreffenden Teilfonds unabhängig ist und dass der Kauf- oder Verkaufspreis marktkonform ist.

Alle oben genannten Kriterien wurden bei diesem Kauf erfüllt.

Der Kaufpreis für die Parzellen Nr. 2603, 1274 und 1887 der Gemeinde Zürich-Altstetten (ZH) belief sich auf CHF 70 100 000. Sowohl der ständige Experte als auch der unabhängige Bewertungsexperte schätzten den Wert der genannten Parzellen Nr. 2603, 1274 und 1887 höher ein als den zwischen den Parteien vereinbarten Kaufpreis.

Eine Ausnahmegenehmigung wurde von der FINMA am 11. März 2025 erteilt.

Sonstige Finanzinformationen	Teilfonds Swiss	Teilfonds Gewerbegebäude Income
Betrag Amortisationskonto	CHF 0.–	CHF 0.–
Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen	CHF 0.–	CHF 0.–
Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen	CHF 0.–	CHF 0.–
Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Aktien	0	0
Informationen zu Derivaten	N/A	N/A
Prüfung der Jahresrechnung	CHF 190 000.–	CHF 38 500.–
ESG Prüfung	CHF 8 000.–	CHF 0.–

Prüfgesellschaft

Die Prüfgesellschaft hat keine weiteren Dienstleistungen für den Teilfonds erbracht.

Ereignisse nach Abschluss des Geschäftsjahres

Teilfonds Swiss

- Die Liegenschaft am „Chemin Général Jules-Guiguer-de-Prangins 11-13-15“ in Lausanne (VD) wurde am 01.05.2025 auf Termin zum Preis von CHF 16.50 Millionen mit geplanter Eigentumsübertragung und Antrittsdatum am 01.09.2025 gekauft.

Schätzungsprinzipien der Bankguthaben

Bankguthaben werden mit ihrem Nominalwert berücksichtigt.

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert einer Aktie ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, abzüglich Eventualverbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie bei der allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallender Steuern, dividiert durch die Anzahl der Anteile im Umlauf. Er wird auf CHF 0,01 gerundet.

Schätzungsprinzipien für das Fondsvermögen (Schätzungsmethode und quantitative Angaben zu den Hypothesen des Schätzungsmodells) und die Berechnung des Nettoinventarwerts

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der *Asset Management Association Switzerland* (AMAS) erfolgte die Bewertung der Liegenschaften von unabhängigen Schätzungsexperten nach der *Discounted Cash Flow* - Methode. Diese Bewertung beruht auf dem Ertragspotenzial jeder Liegenschaft und prognostiziert die künftigen Erträge und Aufwendungen auf einen vorgegebenen Zeitraum. Die so berechneten Cashflows werden abgezinst, und mithilfe der Summe dieser Beträge sowie des Residualwertes der Liegenschaft kann der Verkehrswert ermittelt werden. Dieser entspricht dem fairen Marktwert einer Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung

Die Experten bestätigen, dass die Bewertungen mit den gesetzlichen Bestimmungen der KAG und der KKV und den Richtlinien der AMAS konform sind sowie den üblichen Bewertungsnormen im Immobilien-sektor entsprechen. Gemäss den *Swiss Valuation Standards* stellt der angegebene Marktwert pro Immobilie den „fair Value“ dar. Anders ausgedrückt kann er als geeigneter Verkaufspreis unter normalen Bedingungen im aktuellen Markt betrachtet werden, ohne allfällige Transaktionskosten zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den möglichen zu realisierenden Preis dar unter normalen Geschäftsabläufen und der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufen und Verkäufen. Von Fall zu Fall, insbesondere anlässlich bei Käufen und Verkäufen von Immobilien, werden allfällige sich ergebende Opportunitäten in bester Weise im Interesse des Teilfonds ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

Nettodiskontsätze (real)		Teilfonds Swiss	Teilfonds Gewerbegebäude Income
IAZI AG	Min. bis max. Ø	2,11 % bis 3,18 % 2,59 %	N/A
Wüest Partner SA	Min. bis max. Ø	2,60 % bis 4,40 % 3,02 %	3,10 % bis 3,50 % 3,18 %
Jones Lang LaSalle AG	Min. bis max. Ø	N/A	3,05 % bis 3,30 % 3,23 %
CBRE (Geneva) SA	Min. bis max. Ø	N/A	4,37 % bis 4,37 % 4,37 %
Gewichteter Durchschnitt gesamt		**2,86 %**	**3,28 %**

Methode von IAZI AG

IAZI AG wendet ein DCF-Modell an, das internationalen Standards entspricht und gleichzeitig die Richtlinien der TEGoVA (The European Group of Valuer's Association), der RICS (*The Royal Institution of Chartered Surveyors*) sowie des IVSC (*International Valuation Standards Council*), der SVS (*Swiss Valuation Standard*) und der SEK / SVIT, des SIV (*Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband*) und der IEC (*Schweizerische Kammer der Experten in Immobilienbewertung*) berücksichtigt.

Die *Discounted Cash Flow*-Methode liefert einen Ertragswert basierend auf zukünftige Einnahmen und Ausgaben. Die Nettomieten werden auf Basis der aktuellen Umsätze und des möglichen Marktpotenzials definiert. Die Risiken von Leerständen werden ebenfalls berücksichtigt. Nicht übertragbare Betriebskosten sowie Wartungs- und Renovierungskosten werden abgezogen. Der Restwert ergibt sich aus der Kapitalisation des Netto-Cashflows im elften Jahr und unter Einbezug zukünftiger Renovierungen.

IAZI AG führt die ökonometrische Modellierung des am Markt tatsächlich gezahlten Diskontsatzes durch, und zwar mit rund 8'500 Gebäudeertragsrechnungen und tatsächlichen Transaktions-Datumn, die sie regelmässig von ihren Kunden (Banken, Versicherungen, Pensionskassen) erhält. Dieses Verfahren ermöglicht dem Schätzungsexperten, den Diskontsatz für unterschiedliche Objektarten zu bestimmen, und dies in jeder Gemeinde der Schweiz.

Methode von Wüest Partner SA

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der *Discounted Cash Flow-Methode* (DCF) durchgeführt. Ausgenommen davon wären allfällige unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet worden sind. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Methode von Jones Lang LaSalle AG

Die Bewertung wurde mit dem dynamischen Bewertungsverfahren der *Discounted Cash Flow*-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Dabei wird das Ertragspotenzial der Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt.

Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten *Netto-Cashflows* nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten. Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der durchschnittlichen Verzinsung langfristiger risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation sowie einem immobilien-spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

Die Marktwertermittlung von Liegenschaften, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt. Mehrwertsteuern, Grundstückgewinnsteuern, Transaktionskosten und Finanzierungskosten sowie latente Steuern wurden bei der Wertfindung ausgeklammert.

Methode von CBRE (Geneva) SA

Für die Bewertung des Marktwerts wurde die „*Discounted Cash Flow*“ - Methode angewendet. Der geschätzte Wert der Immobilien entspricht dem aktuellen Wert (Marktwert), der durch die Summe zukünftiger Cashflows bestimmt wird, die sich auf die erbrachten Nettoerträge bis heute basieren, ohne einen eventuellen Eigentumswechsel oder Änderungen bezüglich Grundstücksgewinnsteuer, Mehrwertsteuer, Kapitalkosten oder Kosten und Provisionen im Zusammenhang mit einer Eigentumsübertragung zu berücksichtigen. Die Nettoerträge sind zu einem eigenen Satz für jede Liegenschaft diskontiert, entsprechend ihrer Chancen und Risiken, der Marktkonditionen und des angepassten Risikos. Die Jahre 1 bis 10 sind im Detail modelliert, ab dem 11 Jahr ist die stabilisierte Miete kapitalisiert.

Konsolidierung der Immobiliengesellschaft

Der Teilfonds Swiss hat elf Immobiliengesellschaften zu 100 % erworben. Diese Gesellschaften werden im Teilfonds Swiss zum 31. März konsolidiert.

Liste der Immobiliengesellschaften und der von ihnen gehaltenen Immobilien:

Société Immobilière Tredec SA, Genf
- Rue du 31-Décembre 43, Genf
- Boulevard Henri-Plumhof 28, Vevey
- Rue des Sources 22, Genf
- Rue Royaume 9, Genf
- Boulevard Carl-Vogt 75, Genf
- Chemin de Calabry 10 bis 18, Bernex
- Rue de la Baillive 5, Genf
- Quai du Cheval-Blanc 22, Genf

MILINVEST SA, Genf
- Chemin de Luchepelet 11-13-15, Bernex
- Rue des Asters 22, Genf
- Rue Dancet 17, Genf
- Rue Dizerens 7, Genf
- Rue de Lyon 55, Genf
- Rue de Montchoisy 27-29 – Rue des Vollandes 30, Genf
- Rue Rousseau 30, Genf
- Rue de la Servette 13, Genf
- Route de Saint-Julien 80-82, Genf
- Avenue François-Lehmann 28, Grand-Saconnex
- Avenue François-Besson 5-7-9, Meyrin
- Chemin des Deux-Communes 23, Thônex
- Chemin de l’Ecu 13, Vernier
- Chemin de l’Ecu 17B, Vernier
- Chemin de Maisonneuve 12C, Vernier
- Place Chauderon 30 – avenue de France 9, Lausanne
- Route de Boiron 15, Nyon

Société Immobilière Familia Rhône D SA, Genf
- Chemin de l’Ecu 17 D-E, Vernier

Mont-Cervin Capital SA, Genf
- Chemin de la Fontaine 4, Chêne-Bougeries
- Rue Pré-Jérôme 9, Genf
- Chemin des Poteaux 1, Lancy

SI Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13 SA, Genf
- Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13, Versoix

SI Boulevard Carl-Vogt 5 SA, Genf
- Boulevard Carl-Vogt 5, Genf

Société Immobilière Boulevard Carl-Vogt Nº. 60 SA, Genf
- Boulevard Carl-Vogt 60, Genf

Neptune Immobilier SA, Genf
- Avenue de Châtelaine 82, Châtelaine
- Rue de Berne 61, Genf
- Rue des Pâquis 17, Genf
- Rue du Prieuré 39, Genf
- Rue des Bains 17, Genf
- Rue du Contrat-Social 3, Genf
- Rue de Rive 39, Nyon
- Chemin d’Eysins 43, Nyon
- Rue de Rive 46, Nyon

C.H. Concorde Holdings SA, Genf
- Promenade des Oiseaux 4-6, Thônex

ZAPIMMO SA, Genf
- Rue du Pré-Bouvier 9, Satigny

SI Vollandes – Nant 29 SA, Genf
- Rue du Nant 29, Genf

Das Teilfonds Commercial Income hat fünf Immobiliengesellschaften gegründet bzw. erworben, die es zu 100 % besitzt. Diese Gesellschaften werden im Teilfonds Commerical Income zum 31. März konsolidiert.

Liste der Immobiliengesellschaften und der von ihnen gehaltenen Immobilien:

ERRES – CI (VAUD) SA, Morges
- Chemin des Fontenailles 23, Gland
- Avenue de Cour 61, Lausanne

Crimodema AG, Morges
- Rue de Morges 22, 24, Crissier

ERRES – CI (Genève) SA, Genf
- N/A

ERRES – CI (Suisse) SA, Morges
- Buckhauserstrasse 24, 26, Zürich

Société Immobilière Rue des Vollandes 40 SA, Genf
- Rue des Vollandes 40, Genf

BERICHT DER REVISIONSSTELLE



Biopôle F1 – Lausanne (VD)

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV, Genf

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnungen

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnungen der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – bestehend aus den Teilvermögen der Anlegeraktionäre einschliesslich der weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. a–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), dem Teilvermögen der Unternehmeraktionäre sowie die daraus erstellte Gesamtrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) - nachfolgend gesamthaft als «die Jahresrechnungen» bezeichnet – zum 31. März 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Jahresrechnungen (Seiten 7 bis 10, 34 bis 65, 70 bis 88) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten, dem Anlagereglement und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnungen» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der SICAV unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnungen und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zu den Jahresrechnungen erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den Jahresrechnungen oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnungen

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresrechnungen in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz, den dazugehörenden Verordnungen und Statuten, dem Anlagereglement und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung der Jahresrechnungen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind.

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue Giuseppe-Motta 50, 1202 Genève
Téléphone : +41 58 792 91 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnungen

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnungen als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnungen getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in den Jahresrechnungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der SICAV abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnungen existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Erfolges der Teilvermögen der Anlegeraktionäre sowie des Bilanzgewinnes des Teilvermögens der Unternehmeraktionäre dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegenden Jahresrechnungen zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Tiphaine Boudart

Genf, 17. Juni 2025

Der vorliegende Bericht wird in Französisch und in Deutsch veröffentlicht.
Massgebend ist die französische Version.

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

mit begrenzter Sicherheit über ausgewählte Kennzahlen im Kapitel Edmond de Rothschild Real Estate SICAV Verantwortungsbewusst 2025 im Jahresbericht an die Verwaltungsrat

Wir wurden vom Verwaltungsrat beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit einer begrenzten Sicherheit über die umweltrelevanten Kennzahlen im Kapitel «NACHHALTIGKEITSBERICHT TEILFONDS SWISS» (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) des Jahresberichtes Edmond de Rothschild Real Estate SICAV für die Berichtsperiode endend am 31. März 2025 (nachfolgend «der Bericht») durchzuführen.

Unsere Prüfungen mit begrenzter Sicherheit fokussierte sich auf die folgenden Kennzahlen:

Umweltrelevante Kennzahlen gemäss AMAS 2024-25 (seite 24):

- Abdeckungsgrad 2024-25;
- Energiebezugsfläsche (EBF) 2024-25;
- Gesamter Energieverbrauch 2023 und Energieintensität 2024-25;
- Energieträgermix 2024-25;
- Gesamter Treibhausgasemissionen 2024-25
- Ntensität der Treibhausgasemissionen 2024-25

Die im Bericht veröffentlichten umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) wurden von Edmond de Rothschild Real Estate SICAV auf der Grundlage der internen Vorschriften für die Berichterstattung über umweltrelevante Kennzahlen erstellt, die sich auf das Rundschreiben 04/2023 "Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds" und das Rundschreiben 06/2024 "Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds" der Asset Management Association Switzerland beziehen. Diese Berichterstattungskriterien sind im Abschnitt "Herkunft und Berechnungsmethode der präsentierten Daten" auf Seite 24 des Berichts zu finden.

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV nutzt das Unternehmen Signa-Terre SA und andere Auftragnehmer für die Bearbeitung von Umweltdienstleistungen, die in den geeigneten Kriterien «Herkunft und Berechnungsmethode der präsentierten Daten» des Nachhaltigkeitsberichts 2025 auf Seite 24 beschrieben sind. Unser Prüfungsauftrag erstreckte sich nicht auf diese Leistungen.

Inhärente Grenzen

Die Genauigkeit und Vollständigkeit der Daten für die umweltrelevanten Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) unterliegen inhärent vorhandenen Grenzen, welche aus der Art und Weise der Datenerhebung, -berechnung und -schätzung resultieren. Darüber hinaus unterliegt die Quantifizierung der umweltrelevanten Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) einer inhärenten Unsicherheit aufgrund unvollständiger wissenschaftlicher Erkenntnisse, die zur Bestimmung von Faktoren im Zusammenhang mit den umweltrelevanten Kennzahlen und den für die Kombination erforderlichen Werten verwendet werden, z.B Emissionen verschiedener Gase. Unser Prüfbericht sollte deshalb im Zusammenhang mit den von Edmond de Rothschild Real Estate SICAV auf Seite 24 des Berichts beschriebenen Kriterien gelesen werden.

PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2
Téléphone : +41 58 792 91 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Verantwortung der Fondsleitung

Der Verwaltungsratist für die Aufbereitung und Darstellung der umweltrelevanten Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) in Übereinstimmung mit geeigneten Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen mit Bezug auf die Aufbereitung und Darstellung der umweltrelevanten Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen), die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung der Kriterienverantwortlich.

Unabhängigkeit und Qualitätsmanagement

Wir sind im Einklang mit dem International Code of Ethics for Professional Accountants (einschliesslich den International Independence Standards) ausgegeben vom International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) von Solutions & Funds SA unabhängig. Diese Anforderungen legen fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, beruflicher Kompetenz und erforderlicher Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdigen Verhaltens fest.

PricewaterhouseCoopers SA wendet den Internationalen Standard für Qualitätsmanagement 1 an, der von ihr verlangt, ein Qualitätsmanagementsystem zu entwerfen, zu implementieren und zu betreiben, einschliesslich Richtlinien oder Verfahren zur Einhaltung ethischer Ansprüche, beruflicher Standards und geltender gesetzlicher und behördlicher Anforderungen.

Verantwortung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung über die ausgewählten Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) «Betriebswirtschaftliche Prüfungen, die weder Prüfungen noch Reviews von vergangenheitsorientierten Finanzinformationen darstellen» und dem International Standard on Assurance Engagements 3410, Assurance Engagements on Greenhouse Gas Statements («ISAE 3410»), publiziert vom International Auditing and Assurance Standards Board vorgenommen. Nach diesem Standard haben wir unsere Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, dass begrenzte Sicherheit darüber erlangt wird, ob die ausgewählten Kennzahlen im Berichts (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien erstellt worden sind.

Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des unabhängigen Prüfers. Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine geringere Sicherheit gewonnen wird.

Im Wesentlichen haben wirfolgende Arbeiten durchgeführt:

- Befragungder für die Datenerhebung und -aufbereitung sowie Berichterstellung zuständigen Mitarbeitenden der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV;Beurteilung der Angemessenheit der auf Seite 24 des Berichts beschriebenen Kriterien;

Einsichtnahme in die entsprechende Dokumentation im Zusammenhang mit der Erstellung der umweltrelevanten Kennzahlen;

- Inspektion der von Edmond de Rothschild Real Estate SICAV durchgeführten Kontrollen bezüglich der Plausibilität der von Signa-Terre SA verwendeten Daten;

Wiederholung relevanter Berechnungen.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Schlussfolgerung zu dienen.

Schlussfolgerung

Auf der Basis der durchgeführten Prüfungshandlungen und den erhaltenen Prüfungsnachweisen sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die umweltrelevanten Kennzahlen im Kapitel «NACHHALTIGKEITSBERICHT TEILFONDS SWISS» (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) des Jahresberichtes Edmond de Rothschild Real Estate SICAV für die Berichtsperiode endend am 31. März 2025 nicht, in allen wesentlichen Belangen, in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien erstellt worden sind.

Vorgesehene Nutzer und Verwendungszweck des Berichts

Dieser Bericht ist nur für den Verwaltungsrat der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV bestimmt und wurde ausschliesslich erstellt, um ihr über die umweltrelevanten Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) Bericht zu erstatten, und für keinen anderen Zweck. Mit der Abgabe unserer Schlussfolgerung akzeptieren und übernehmen wir keine Verantwortung (rechtlich oder in anderer Weise) oder Haftung für die Verwendung unseres Berichts einschliesslich der Schlussfolgerung für andere Zwecke oder gegenüber anderen Personen, welchen unser Bericht vorgelegt wird oder in dessen Händen er gelangen mag, und andere Personen können sich auf unsere Schlussfolgerung nicht berufen.

Wir erlauben die Weitergabe unseres Berichts nur als Ganzes und zusammen mit dem vollständigen Bericht, damit Edmond de Rothschild Real Estate SICAV darlegen kann, dass sie ihrer Governance Verantwortung mit der Beauftragung eines unabhängigen Berichts über die umweltrelevanten Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) nachgekommen ist, ohne dass wir damit eine Verantwortung oder Haftung gegenüber irgendeiner anderen Partei übernehmen. Soweit gesetzlich zulässig, übernehmen oder akzeptieren wir keine Verantwortung gegenüber irgendjemand anderes als Edmond de Rothschild Real Estate SICAV für unsere Arbeiten oder diesen Bericht.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde Sidi Tangara

Genf, 19. Juni 2025

Die Pflege und Integrität der Internetseite der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV liegt in der Verantwortung von Edmond de Rothschild Real Estate SICAV; Die von den unabhängigen Wirtschaftsprüfern durchgeführten Arbeiten beinhalten keine Berücksichtigung der Pflege und Integrität der Internetseite von Edmond de Rothschild Real Estate SICAV, und dementsprechend übernehmen die unabhängigen Wirtschaftsprüfer keine Verantwortung für Änderungen, die möglicherweise an den präsentierten Informationen oder Kriterien aufgetreten sind, seit sie auf der Internetseite präsentiert wurden.

Der vorliegende Bericht wird in Französisch und in Deutsch veröffentlicht.
Massgebend ist die französische Version.

Kontakt

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV
Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA
Rue du Rhône 30 – 1204 Genf – Switzerland

www.edr-realestatesicav.ch
T +41 58 201 75 40 • info@reim-edr.ch

Fondsleitung

CACEIS (Switzerland) SA (bis zum 31.12.2024)
Route de Signy 35 – 1260 Nyon – Switzerland
Solutions & Funds SA (ab 01.01.2025)
Promenade de Castellane 4 – 1110 Morges – Switzerland

Copyright Fotos: Hélène Maria, Stefan Wanzenried, Keen GmBH, Cornelius Fischer Fotografie.

EDMOND DE ROTHSCHILD, BOLD BUILDERS OF THE FUTURE.