Geschäftsbericht 2026

Edmond de Rothschild
Real Estate SICAV (ERRES)



Geschäftsbericht für den Zeitraum vom 1. April 2025 bis zum 31. März 2026 Massgebend ist die französische Version.

EDMOND
DE ROTHSCHILD

Geschäftsbericht 2026

Edmond de Rothschild
Real Estate SICAV (ERRES)

INHALT

Vorwort des Verwaltungsrats 6

Teilfonds Swiss 9

Managementbericht 10
Nachhaltigkeitsbericht 29

Teilfonds Gewerbegebäude Income 91

Managementbericht 92

Teilfonds Unternehmensaktionäre 121

Gesamte Sicav 125

Anhänge 131

Bericht der Revisionsstelle 131

Vorwort des Verwaltungsrats

Sehr geehrte Anleger,

das fünfzehnte Geschäftsjahr von Edmond de Rothschild Real Estate SICAV war von einem erfreulichen Wachstum der beiden Anleger-Teilvermögen „**Swiss**“ und „**Gewerbegebäude Income**“ geprägt, die ein Bruttovermögen von CHF 3,60 Mrd. bzw. CHF 0,38 Mrd. erreichen. Unterstützt wurde dieses Wachstum durch drei Kapitalbeschaffungen, deren Erfolg das Vertrauen der Anleger widerspiegelt.

Die Ergebnisse des Teilvermögens „**Swiss**“ im Geschäftsjahr 2025-26 bestätigen uns in unserer überwiegend auf Wohnimmobilien beruhenden Strategie in einem Umfeld im ständigen Wandel. Das diversifizierte Portfolio, das hauptsächlich in der Genferseeregion angesiedelt ist und von den Managementteams kontinuierlich aufgewertet wird, bietet unseren Anlegern weiterhin nachhaltige Renditen.

Insbesondere unterstreicht der Verwaltungsrat folgende Punkte:

— Dank steigender Mieteinnahmen und Kapitalgewinne aus Veräusserungen wird den Anlegern eine stabile Ausschüttung von CHF 3.80 angeboten.

— Die niedrige Mietausfallquote von 2,52 % bestätigt erneut die Qualität des Portfolios und der von den Managementteams geleisteten Arbeit.

— Eine rege Transaktionsaktivität mit unter anderem dem Erwerb von 29 neuen Immobilien im Portfolio und dem Verkauf von 2 Objekten, über den ein ausschüttungsfähiger Nettogewinn von CHF 0.57 pro Anteil erzielt werden konnte.

— Erfolgreiche Lieferung und Vermietung von zwei Neubauprojekten: ein Wohngebäude in einer Entwicklungszone in Edouard-Rod 12-14 in Genf (GE) und ein Gebäude in Valmont 44-46 / Corniche 15-17-19-21 in Lausanne (VD), das Biowissenschaften gewidmet ist.

— Komfortable Finanzlage des Teilvermögens mit einer Fremdkapitalquote von 29,19 %, einer durchschnittlichen Hypothekenlaufzeit von 4,23 Jahren und einem durchschnittlichen Zinssatz der Verbindlichkeiten von 1,29 %.

— Erfolgreiche Kostenkontrolle mit einer TER (GAV), die sich bei sich bei 0,61 % stabilisiert hat.

— Erhebliche nicht realisierte Gewinne von CHF 65,6 Mio. aufgrund der steigenden Nachfrage nach hochwertigen Objekten am Transaktionsmarkt.

— Beschleunigte Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie, insbesondere über umfangreiche Renovierungen: Genf 92 in Thônex (GE), Lyon 55 in Genf (GE) und Erhalt von 5 Baugenehmigungen während des Geschäftsjahres.

— Erreichung von fünf (von fünf) Sternen und 90 Punkten bei der zweiten Teilnahme am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

Die ersten Jahresergebnisse des Teilvermögens „**Gewerbegebäude Income**“ für das Geschäftsjahr 2025-26 bestätigen die Stichhaltigkeit dieser neuen Strategie für gewerbliche Immobilien. In weniger als zwei Jahren seit der Auflegung ist es dem Fondsverwalter gelungen, ein diversifiziertes und qualitativ hochwertiges Portfolio aufzubauen und gleichzeitig seine Vertriebsziele zu erreichen und zu übertreffen. Dies illustriert seine Kompetenz in der effizienten Umsetzung seiner Strategie unter anspruchsvollen Marktbedingungen.

Insbesondere unterstreicht der Verwaltungsrat folgende Punkte:

- Das ausschüttungsfähige Nettoergebnis von CHF 5,32 pro Anteil, das vollständig ausgeschüttet wird, liegt über dem ursprünglichen Ziel des Teilvermögens von einer Ausschüttung von mindestens CHF 4,50 pro Anteil.
- Die Mietausfallquote von 2,71 % bestätigt die Qualität des im Aufbau befindlichen Portfolios und der vom Akquisitionsteam geleisteten Arbeit.
- Zwei erfolgreich durchgeführte Mittelbeschaffungen, bei denen insgesamt CHF 114,5 Mio. an Eigenkapital eingesammelt werden konnte.
- Eine rege Transaktionsaktivität mit dem Erwerb von zwölf Immobilien, die der Anlagestrategie und den Anlagekriterien entsprechen.
- Komfortable Finanzlage mit einer Fremdkapitalquote von 36,23 %, einer durchschnittlichen Hypothekenlaufzeit von 5,03 Jahren und einem durchschnittlichen Zinssatz der Verbindlichkeiten von 1,12 %.
- Erfolgreiche Kostenkontrolle mit einer TER (GAV) von 0,70 %..

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 der Portfolios durch die Entwicklung von Miet- und Baureserven
- Die Fokussierung auf wirtschaftlich starke Gebiete der Schweiz, in denen der Fondsverwalter über Kompetenzen verfügt, um Mehrwert zu schaffen
- Ein engagierter Nachhaltigkeitsansatz, der über konkrete Massnahmen umgesetzt wird

Der Verwaltungsrat von Edmond de Rothschild Real Estate SICAV dankt den Anlegern für ihr erneutes Vertrauen und begrüsst das Engagement der Managementteams, die zu diesen Ergebnissen beigetragen haben.

Der Verwaltungsrat





Boulevard de Saint-Georges 54 - Genève (GE) – Teilfonds Swiss

Teilfonds Swiss

Geschäftsbericht Teilfonds Swiss

ISIN CH0124238004 – 31. März 2026

Verwaltung und Organe

Verwaltungsrat der Sicav
François Rayroux – Präsident
René Zagolin – Vize Präsident
François Pradervand – Mitglied
Pierre Jacquot – Mitglied
Laure Carrard – Mitglied

Fondsleitung
Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4 – 1110 Morges

Depotbank
Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint François 14 – 1001 Lausanne

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

Revisionsstelle
PricewaterhouseCoopers SA
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 (ex-Domicim), Lausanne (bis zum 31.03.25)
Vimova Bewirtschaftung AG (ex-Intercity et ex Domicim), Aarau
Intercity Bewirtschaftung AG, Basel und Zürich
Pilet & Renaud, Genf
Zimmermann Immobilier SA, Genf
Schanzengraben Immobilien-Treuhand AG, Zürich
Weck, Aeby & Cie SA, Freiburg
Gérofinance – Régie du Rhône SA, Genf
Gérofinance – Dunand SA, Vernier (ab sofort bei Gérofinance-Régie du Rhône SA)
Régie VPI Vaud SA, Etoy
Moser Vernet & Cie, Genf
Rosset & Cie SA, Onex
Von Graffenried AG Liegenschaften, Bern
Naef Immobilier Genève SA, Genf
Naef Immobilier Neuchâtel SA, Neuenburg
Naef Immobilier Nyon SA, Nyon
Naef Immobilier Lausanne SA, Lausanne
Comptoir Immobilier SA, Genf
Régie du Centre SA, Genf
OMIT AG, Dietikon
Terre Bonne SA, Eysins
Bordier & Schmidhauser SA, Genf
Rosset SA agence immobilière, Lausanne

Kennzahlen
ein CHF

	31.03.2026	31.03.2025
Gesamtfondsvermögen	3 641 999 402,59	3 025 346 664,46
Nettofondsvermögen	2 443 464 513,30	1 979 980 065,67
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	3 543 019 876,00	2 868 814 889,00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	62 084 000,00	107 040 000,00

Informationen der vorhergehenden jahre
ein CHF

Geschäfts-jahres	Aktien im Umlauf	Nettofondsver-mögen	Nettoinven-tarwert pro Aktie	Ausschüttung des Kapitalge-winns pro Aktie	Ausschüttung des Reinge-winns pro Aktie[1]	Kapitalver-teilung pro Aktie[2]	Gesamtaus-schüttung pro Aktie
31.03.2024	16 038 043	1 970 370 107,96	122,86	1,20	2,60	0,00	3,80
31.03.2025	16 038 043	1 979 980 065,67	123,46	1,10	2,70	0,00	3,80
31.03.2026	19 245 651	2 443 464 513,30	126,96	0,88	2,55	0,37	3,80

[1] Verrechnungssteuerfrei | [2] Verrechnungssteuer.

Nach den AMAS-richtlinien berechnete kennzahlen	31.03.2026	31.03.2025
Mietzinsausfallrate[3 4]	2,52%	1,98%
Fremdfinanzierungsquote	29,19%	31,22%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	71,82%	72,34%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0,61%	0,61%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	0,65%	0,72%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5,99%	3,58%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4,53%	2,81%
Ausschüttungsrendite	2,30%	2,26%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	86,70%	80,35%
Agio/Disagio	29,96%	35,91%
Anlagerendite	6,10%	3,70%
Umweltrelevante kennzahlen		
Abdeckungsgrad	95,63 %	98,89 %
Fossile Energie	66,63 %	70,41 %
Nicht fossile Energie	30,06 %	26,60 %
Energieverbrauch	55 775 793,86 kWh	47 971 503 kWh
Energieintensität	113,00 kWh/m²	112,18 kWh/m²
Treibhausgasemissionen – Scope 1 & 2	8 199,96 tonnes CO_2	7 407,89 tonnes CO_2
Intensität von Treibhausgasemissionen	16,61 kg CO_2/m²	17,32 kg CO_2/m²

Performance teilfonds SWISS	Seit Bestehen des Teilfonds	31.03.2026 [5]	31.03.2025 [6]	31.12.2025 [7]
ERRES – Swiss	172,02 %	5,85 %	15,50 %	11,03%
SXI Real Estate Funds Broad TR	118,52 %	3,93 %	13,14 %	9,72%

[3] Die renovationsbedingten Leerstände sind nicht enthalten | [4] Berechnet auf der Berichtsperiode | [5] Berechnet auf der Berichtsperiode | [6] Berechnet vom 01. April 2024 bis 31. März 2025 | [7] Bis 01.Januar 2025 zu 31.Dezember 2025.

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.

Kennzahlen

CHF 3 605 Millionen

Verkehrswert Immobilienportfolio

176

Anzahl der Gebäude

2,52 %

Mietzinsausfallrate

60,7 %

Mieterspiegel für Wohnungen

CHF/Aktie 3,80

Ausschüttungen

0,61 %

Total Expense Ratio (GAV)

29,19 %

Fremdfinanzierungsquote

1,29 %

Durchschnittlicher Zinssatz der Hypotheken
4,23 jahren : restlaufzeit der Hypotheken

Managementbericht

Einleitung

Das Geschäftsjahr 2025-26 war von einer allmählichen Normalisierung der Finanz- und Immobilienmärkte geprägt, die mit einer Stabilisierung der Zinssätze und einer Verbes-serung der Finanzierungsbedingungen einherging. Nach einer Anpassungsphase wird das Umfeld en Suisse für Immobilieninvestitionen günstiger, sodass ein Wachstum des Sektors nun wieder möglich wird.

Vor diesem Hintergrund bestätigt Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss („ERRES-Swiss“) die Solidität seiner Positionierung, die auf einer überwiegend auf Wohnimmobilien beruhenden Strategie, einem hochwertigen Portfolio und einem aktiven Management beruht, das auf einer nachhaltigen Wertschöpfung ausgerichtet ist.

Der Schweizer Immobilienmarkt weist nach wie vor robuste Fundamentaldaten auf: eine strukturell hohe und von einer wachsenden Bevölkerung unterstützte Nachfrage nach Wohnimmobilien, ein begrenztes und damit steigende Mieten begünstigendes Angebot in städtischen Zentren und eine allmähliche Verbesserung der Finanzie-rungsbedingungen. Zugleich ermöglicht die am Transaktionsmarkt zu verzeichnende Rückkehr der Liquidität dem Fonds, in einem wieder wettbewerbsintensiveren Umfeld Übernahmechancen zu nutzen.

Das Börsenjahr 2024 verlief für verbriefte Schweizer Immobilien ausgezeichnet, und ERRES-Swiss konnte sich mit einer Gesamtperformance von +15,71 % gegenüber den vom Referenzindex für börsennotierte Schweizer Immobilienfonds, dem SXI Real Estate Funds Broad TR, erzielten erzielten +10,62 % glänzend behaupten.

Die Solidität der Fundamentaldaten für Immobilien in Verbindung mit dem Rückgang der Obligationenrenditen erhöhte die Attraktivität dieser Anlage-klasse. Dieser Trend hat sich in den ersten drei Monaten des Jahres 2026 in sein Gegenteil verkehrt, als ERRES-Swiss - 6,25 % verlor, während sein Refe-renzindex um - 4,25 % nachgab.

Per Ende März 2026 belief sich die Performance seit Auflegung des Teil-vermögens im Jahr 2011 auf + 172,02 %, was einer Outperformance von 53,50 Prozentpunkten gegenüber dem Index entspricht[1].

CHF 3 605 Mio

Immobilienvermögen

[1] Die vergangenen Wertentwicklungen und die Finanzmarktszenarien stellen keine Garantie für laufende oder zukünftige Ergebnisse dar.

Der Kapitalmarkt konnte sich dank der Nullzinspolitik der Schweizerischen National-bank wieder erholen. Zahlreiche Kapitalerhöhungen finden Abnehmer, während die Agios erneut Niveaus von durchschnittlich über 30 % erreichen 2. Immobilien bieten im Vergleich zu Barmitteln und Anleihen weiterhin eine attraktive Risikoprämie.

Die Investitionsstrategie konzentriert sich auf dynamische Regionen, um die Portfolio-qualität zu verbessern, die Risiken zu begrenzen und wettbewerbsfähige Perspektiven für Renditen und die Dividendenausschüttungen zu bieten.

Gleichzeitig setzen die Teams des Fondsverwalters ihre Bemühungen im Vermietungs-management fort, um die Mieteinnahmen zu optimieren und negative Auswirkungen wie Leerstand und Mietzinsausfälle zu verringern, und investieren in Vorhaben mit hohem Mehrwert wie unter anderem Neubauten, Aufwertungen, Aufstockungen oder energetische Sanierungen.

Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie wird mit konkreten Massnahmen fort-geführt, die während des gesamten Geschäftsjahres sowohl auf Ebene der betreuten Objekte als auch auf Fondsebene unter Beteiligung mehrerer Benchmarks erfolgen.

Entwicklung des Teilvermögens Swiss

Entwicklung des Portfolios

Per 31. März 2026 erreichte das Immobilienvermögen des Teilvermögens Swiss CHF 3 605,10 Mio., was einem Anstieg um CHF 629,25 Mio. (+21,1 %) gegenüber dem Vorjahr (CHF 2 975,85 Mio.) entspricht. Portfolioumschichtungen (Kauf und Verkauf) haben zu einer Nettoveränderung von + CHF 513,13 Mio. geführt. Aus dem Verkauf von zwei Immobilien hat sich ein Rückgang des Vermögens um CHF 47,07 Mio. ergeben, während der Erwerb von 29 Immobilien eine Erhöhung um CHF 560,20 Mio. bewirkt hat.

Die Neubewertung der bestehenden Immobilien (ohne laufende Bauvorhaben und jüngste Lieferungen) hat zu einer Erhöhung des Vermögens um CHF 78,71 Mio., d. h. um + 2,81 % bei konstantem Konsolidierungskreis geführt. Dieser Anstieg erklärt sich durch den leichten Rückgang der Diskontsätze, die Qualität der Vermögenswerte, ihren Standort sowie die aktive Portfolioverwaltung.

Der Mietbestand ist bei konstantem Konsolidierungskreis dank der schrittweisen Frei-gabe der Mietreserven um + 1,38 % angewachsen, was der engagierten Arbeit der Managementteams zu verdanken ist. Die im Verlauf des Geschäftsjahrs fertiggestellten oder noch laufenden Bauprojekte haben mit CHF 37,41 Mio. zum Anstieg des Vermögens beigetragen, und dies aufgrund der im Geschäftsjahr getätigten Zahlungen, aber auch dank der zusätzlichen Wertschöp-fung durch die Verringerung der Mietrisiken und die Optimierung bestimmter Projekte. Der von unabhängigen Experten angewandte gewichtete durchschnittliche reale Diskontsatz ist von 2,86 % auf 2,79 % gesunken, was die starke Dynamik am Transaktions-markt für Renditeliegenschaften widerspiegelt.

[2] UBS Asset Management Switzerland AG, Datastream, Jahres- und Halbjahresberichte der Fonds. Daten per 31. März 2026.

Finanzergebnis

Per 31. März 2026 verzeichnet der Nettoertrag des Geschäftsjahres unter Berück-sichtigung der laufenden Einnahmen und Ausgaben eine Steigerung um 20,27 % auf CHF 64,82 Mio, was CHF 3.37 je Anteil entspricht. Die Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr um 14,04 % gestiegen. Die Mieteinnahmen haben sich um 9,94 % erhöht, was unter anderem auf die Akquisitionen zurückzuführen ist (CHF 8,39 Mio.). Diese Entwicklung spiegelt auch die aktive Arbeit an den Mieterspiegeln in Kombi-nation mit einem proaktiven Leerstandsmanagement wider, was zu einem Anstieg der Mieteinnahmen um CHF 1,58 Mio. geführt hat. Die Lieferung von zwei Neubauten leistete einen Beitrag von CHF 2,92 Mio., während eine Gewer-beimmobilie (Genf 92) komplett abgerissen wurde, um wieder aufgebaut zu werden, was einen Rückgang um CHF 0,77 Mio. zur Folge hatte. Die Verkäufe im abgelaufenen Geschäftsjahr und im neuen Geschäftsjahr begründen einen Rückgang um CHF 1,08 Mio. Darüber hinaus umfasst das Portfolio derzeit im Bau befindliche Mietbestände im Wert von über CHF 4,55 Mio. aus zwei Vorhaben, die einen positiven Beitrag zu den nächsten beiden Geschäftsjahren leisten werden.

CHF/aktie **7,35**

Gesamtergebnis

Die Ausgaben beliefen sich per 31. März 2026 auf 50,56 % der Erträge, gegenüber 53,12 % im vorherigen Geschäftsjahr. Die Ausgaben für die Immobilien (Instandhaltung und Renovierung, Verwaltung und direkte Ausgaben) lagen stabil bei 15,10 % der Gesamt-erträge. Die prozentuale Steuerbelastung (aus direkten und indirekten Steuern) der Erträge beträgt 13,39 %. Dieser Wert ist gegenüber dem Vorjahresniveau von 13,84 % leicht gesunken. Der Verwalter erhielt weiterhin Steuerbefreiungen für bestimmte Immo-bilien im Kanton Genf und profitierte von einem Rückgang der Genfer Steuerwerte. Die Zinsbelastung der Verbindlichkeiten bleibt relativ stabil bei CHF 12,77 Mio. (+0,99 % gegenüber dem Vorjahr) und macht nun 9,74 % der Erträge aus. Der durchschnittliche Zinssatz des Portfolios hat sich leicht von 1,37 % auf 1,29 % verringert, was mit den in der Schweiz gesunkenen Zinsen zusammenhängt. Die Betriebskosten des Fonds (TER) bleiben stabil bei 0,61 % des Gesamtvermögens (GAV).

Zwei Immobilien wurden im Berichtszeitraum zu einem Gewinn nach Steuern von CHF 11,05 Mio. verkauft, was einer Nettomarge von über 30,48 % auf die historischen Gestehungskosten darstellt und zugleich zur Portfoliooptimierung beigetragen hat. Das Jahresergebnis beläuft sich auf CHF 75,87 Mio., was einem Anstieg um 19,53 % gegenüber dem Vorjahr und CHF 3.94 je Anteil entspricht.

Das Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2025-26 beläuft sich auf CHF 141,52 Mio. bzw. CHF 7.35 je Anteil und unterstreicht die ausgesprochen solide Performance und das ausgewogene Verhältnis zwischen dem

laufendem Ergebnis und den Aufwertungs-komponenten. Diese Zahl wurde von der Neubewertung des Immobilienportfolios positiv beeinflusst und trägt den neuen Marktbedingungen sowie den verschiedenen Wertschöpfungen Rechnung, die der Fondsverwalter mit dem Erhalt zahlreicher Baugenehmigungen und dank seiner aktiven Aufwertungsarbeit erzielt hat.

Fremdfinanzierungsquote

Die Portfoliofinanzierung beruht hauptsächlich auf festverzinslichen Hypotheken bei einem Bestand von CHF 1,05 Mrd. Diese Struktur ermöglicht dem Fonds eine hohe Planungssicherheit mit Blick auf seine Finanzierungskosten und begrenzt zugleich seine Abhängigkeit von Zinsschwankungen. Per 31. März 2026 lag die Fremdfinanzierungsquote bei 29,19 %.

29,19 %

Fremdfinanzie-rungsquote

Im Verlauf des Geschäftsjahrs hat sich der Fondsverwalter dafür entschieden, die attraktiven Finanzierungsbedingungen am langen Ende der Zinskurve zu nutzen. Die durchschnittliche Laufzeit der Hypotheken hat sich somit auf 4,23 Jahre erhöht, gegenüber 3,92 Jahren im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Beim gewichteten Durchschnittszinssatz zeichnet sich ein leichter Rückgang ab. Zum 31. März 2026 betrug er 1,29 % gegenüber 1,37 % im Vorjahr.

Der Fondsverwalter setzt seine Strategie zur Diversifizierung der Gegenparteien fort, indem er die Finanzierungen auf Geschäftsbanken, Kantonalbanken, Versicherungs-gesellschaften und direkte Kreditgeber verteilt, um je nach Marktphase in den Genuss der besten angebotenen Bedingungen zu kommen.

Nettoinventarwert

Zum 31. März 2026 belief sich der Nettoinventarwert (NIW) auf CHF 126.96 je Anteil gegenüber CHF 123.46 im Vorjahr.

CHF/aktie 126,96

Nettoinventarwert

Dieser Anstieg um 2,83 % gegenüber dem Vorjahr spiegelt sowohl ein solides Ergebnis als auch positive nicht realisierte Gewinne aus den Portfolioneube-wertungen wider.

Ausschüttung 2025/26

Das zur Ausschüttung verfügbare Ergebnis beträgt unter Berücksichtigung der Vorträge der Vorjahre CHF 115,78 Mio. oder CHF 6.01 je Anteil.

Bei der Generalversammlung wird der Verwaltungsrat den Anteilseignern eine stabile Ausschüttung in Höhe von CHF 3.80 je Anteil vorschlagen, die einem Gesamtbetrag von CHF 73,13 Mio. entspricht.

Die Ausschüttung setzt sich zusammen aus CHF 2.55 pro Aktie aus dem Reingewinn der direkt gehaltenen Liegenschaften, CHF 0.88 pro Aktie aus Kapitalgewinnen und CHF 0.37 pro Aktie, die der Verrechnungssteuer unterliegen, aus dem Reingewinn der indirekt gehaltenen Liegenschaften (Kapitalerträge).

Der Vortrag auf neue Rechnung nach Ausschüttung beläuft sich auf CHF 42,65 Mio. bzw. CHF 2.22 pro Anteil.

Anlagerendite

Die Anlagerendite liegt bei 6,10 % und ist damit gegenüber den Vorjahren gestiegen. Diese Performance trägt positiven Beiträgen in allen Komponenten Rechnung: dem Nettoergebnis aus Mieteinnahmen, den realisierten Gewinnen aus dem Verkauf von Vermögenswerten sowie den nicht realisierten Gewinnen aus Neubewertungen des Portfolios.

Kurse und Performance

Mit 2025 liegt ein ausgezeichnetes Jahr für verbriefte Schweizer Immobilien hinter uns, in dem der Referenzindex SXI Real Estate Funds Broad Index TR (SWIIT) eine Performance von + 10,62 % erzielte.

Der Titel ERRES-Swiss zeichnete sich durch eine bemerkenswerte Performance von + 15,71 % aus und überrundete damit seinen Referenzindex um + 5,09 Prozentpunkte.

Per 31. März 2026 lag der Schlusskurs von ERRES bei CHF 165.00, was einem Rückgang in den ersten drei Monaten des Kalenderjahres um - 6,25 % entspricht, während sein Referenzindex - 4,25 % verlor.

Die kumulierte Performance des Teilvermögens seit seiner Auflegung erreichte zum 31. März 2026 + 172,02 % gegenüber + 118,52 % beim Referenzindex [3].

+ 172,02 %

Rendite seit der Einführung

[3] Die vergangenen Wertentwicklungen und die Finanzmarktszenarien stellen keine Garantie für laufende oder zukünftige Ergebnisse dar.

Immobilienportfolio

Zusammensetzung des Immobilienbestands

Zum 31. März 2026 umfasste das Portfolio 176 Immobilien mit einem Gesamt-immobilienvermögen von CHF 3'605,10 Mio.

Im Einklang mit der Fondsstrategie entfällt dieses Vermögen hauptsäch-lich auf Wohnimmobilien. Die Aufteilung nach Nutzungsart (in Prozent der Verkehrswerte) lautet wie folgt: 59,4 % Wohnimmobilien, 11,3 % Mischimmo-bilien, 27,6 % Gewerbeimmobilien und 1,7 % Grundstücke und Objekte im Bau.

4 709

Anzahl der Wohnungen

Geografisch bleibt das Portfolio überwiegend auf die Westschweiz konzent-riert, mit 58,2 % der Verkehrswerte im Kanton Genf und 18,9 % im Kanton Waadt.

Mietzinsausfallrate

Zum 31. März 2026 lag die Mietzinsausfallrate bei 2,52 % der Gesamtmietverhältnisse, einschliesslich der gewährten Mietzinserlasse und -verluste, gegenüber 1,98 % im Vorjahr.

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

Der im Geschäftsjahr festgestellte Anstieg ist auf zwei spezifische Situ-ationen zurückzuführen: Zum einen auf den Ausfall der Rückstände des ehemaligen Mieters am Standort Veyrot 11 in Meyrin (GE) im Zusammenspiel mit der ausgebliebenen Neuvermietung dieses Gebäudes im Berichtszeit-raum (27 % des gesamten Mietzinsausfalls) und zum anderen auf den Erwerb des Bürogebäudes Casa-Bamba 1-3 in Vernier (GE), das eine nicht vermietete Etage umfasst (und mit 24 % zum Mietzinsausfall beiträgt).

2,52 %

Mietzinsausfallrate

Die Leerstandsquote der weiteren strategischen Gewerbeimmobilien blieb stabil oder zeigte eine deutliche Verbesserung.

Der Fondsverwalter konzentriert sich somit auf die Vermarktung der Flächen von Casa-Bamba 1-3 in Vernier (GE) sowie auf die Immobilie Veyrot 11 in Meyrin (GE), bei der die Neuvermietung des Hauptgebäudes noch läuft.

Bau- und Renovierungsprojekte

Das Geschäftsjahr 2025-25 zeichnete sich durch eine starke Entwicklungstätig-keit aus, sowohl im Neubau als auch bei den Renovierungen.

In Lausanne (VD) wurde der Bau der drei Gewerbeimmobilien für Life-Sciences-Nutzungen des Biopôle F1 im Sommer 2025 mit dem Einzug der drei Hauptmieter abgeschlossen, die 77 % des Mietbestands ausmachen, wobei die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge 14 Jahre beträgt. Die Gebäude sind nach Minergie P zertifiziert.

2	2
Fertigstellungen	im Bau befindliche Projekte

In Genf (GE) wurde das Wohnbauprojekt in der Rue Édouard-Rod 12-14 wie geplant im September 2025 fertiggestellt. Das Projekt umfasst zwei Alleen mit insgesamt 37 Wohnungen, verteilt auf die Systeme ZD-LOC und LDTR, sowie 600 m² an Gewerbeflächen. Das Gebäude wird an das Fernwärmenetz angeschlossen und mit Photovoltaikmodulen ausgestattet, um die Auszeichnung mit dem HPE-Siegel zu ermöglichen.

Ende 2025 wurde ein neues Bauprojekt aufgenommen: Route d'Annecy 281 in La Croix-de-Rozon (GE). Diese Wohnanlage am Stadtrand von Genf besteht aus 84 Wohnungen mit einem staatlich kontrollierten Kostenmietmodell: Das Teilvermögen investiert dort nahezu CHF 58 Mio. Dieses Ensemble wird mit dem Minergie- und dem HPE-Siegel ausgezeichnet werden. Eine energetische Komplettrenovierung (HPE) und eine Aufstockung um zwei Etagen (acht neue Wohnungen) erfolgt derzeit im Gebäude Lyon 55 in Genf (GE). Diese zusätz-liche Investition von CHF 5 Mio. wird im Juli 2026 abgeschlossen sein.

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

Dieses Geschäftsjahr war geprägt vom Anlauf des Verdichtungsprojekts Genf 92 in Thônex (GE) im Juni 2025, das die Schaffung von fünf neuen Wohngeschossen (38 Wohnungen) und die vollständige Renovierung des Einkaufssockels vorsieht, um ein Ensemble mit HPE-Siegel entstehen zu lassen.

Ein weiterer wichtiger Meilenstein des Geschäftsjahres ist der Erhalt einer Baugeneh-migung für die Gebäude Hohlstrasse 176/186-188 in Zürich (ZH), die die Errichtung von 106 neuen städtischen Wohneinheiten sowie die Schaffung von 4 158 m2 Büro-, Verkaufs- und Lagerflächen bei vollständiger Renovierung der bestehenden Flächen ermöglicht. Die Arbeiten sollen im Oktober 2026 anlaufen, wobei eine zusätzliche Investition von rund CHF 50 Mio. über 18 Monate vorgesehen ist.

Darüber hinaus setzt der Fondsverwalter die für die nächsten Geschäftsjahre geplanten Aufstockungs-, Renovierungs- und Verdichtungsprojekte fort, wobei die anvisierten Investitionsrenditen über der Rentabilität des Bestands liegen und ein positiver Beitrag zu den Nachhaltigkeitszielen geleistet wird.

Transaktionen

Im Laufe des Geschäftsjahres hat das Teilvermögen 29 Zukäufe zu einem Gesamt-kaufpreis von CHF 495,20 Mio. getätigt. Der Fondsverwalter hat hierbei seine gezielte Akquisitionsstrategie über den Erwerb erstklassiger Immobilien in den Zielgebieten für Investitionen fortgesetzt.

29

gekaufte Immobilien

Im Folgenden sind die wichtigsten finanziellen Eckdaten der 28 neuen Gebäude (bei Annecy 281 in La Croix-de-Rozon (GE) handelt es sich um ein zu bebauendes Grund-stück) aufgeführt:

- Gestehungskosten: CHF 497,31 Mio.
- Marktwert: CHF 534,89 Mio.
- Am Kaufpreis gemessene Brutto-/Netto-Renditen: 4,18 % / 3,35 %
- Mietreserve: 26 %
- Wohnallokation: 66 %
- Genfer Allokation: 80 %

Im Berichtszeitraum wurden zwei Verkäufe in Höhe von insgesamt CHF 48,4 Mio. getätigt, wobei ein Nettogewinn nach Steuern und Gebühren von CHF 11,05 Mio. bzw. CHF 0.57 pro Anteil generiert wurde. Der Verkauf von Lattes 57/59 in Meyrin (GE) konkretisiert einen erheblichen latenten Wertzuwachs, der durch die allmähliche Aufwertung des Mieterspiegels (+ 25 %) dieses 2014 erworbenen

Gebäudes erzielt wird. Der Verkauf der Immobilie Champ-Colin 2ABC in Nyon (VD) erfolgt im Rahmen einer Reduzie-rung des Engagements des Teilvermögens in gewerblichen Immobilien.

2

verkaufte Immobilien

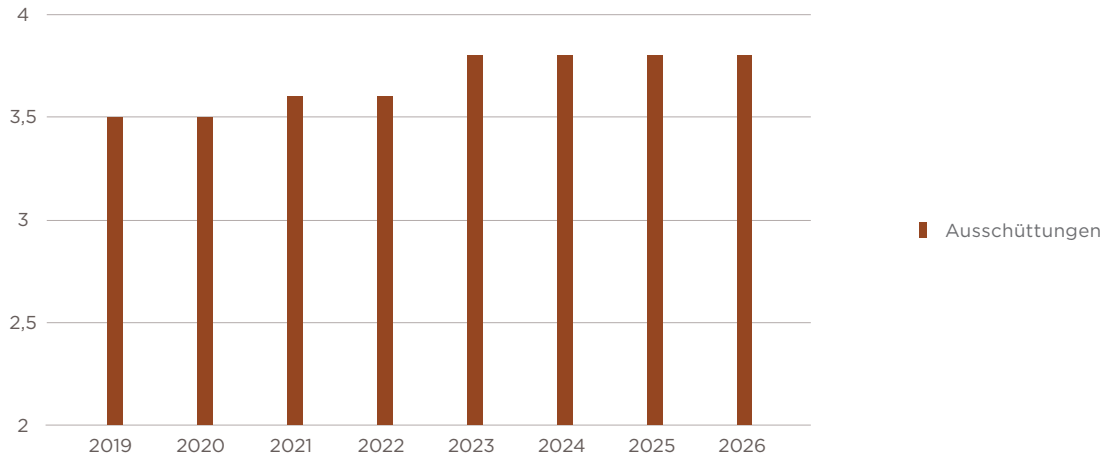
Ausblick und Strategie

Die vom Verwaltungsrat festgelegte und vom Fondsverwalter umgesetzte Strategie eröffnet dem Teilvermögen Swiss weiterhin vielversprechende Aussichten. Sie beruht auf folgenden Grundsätzen:

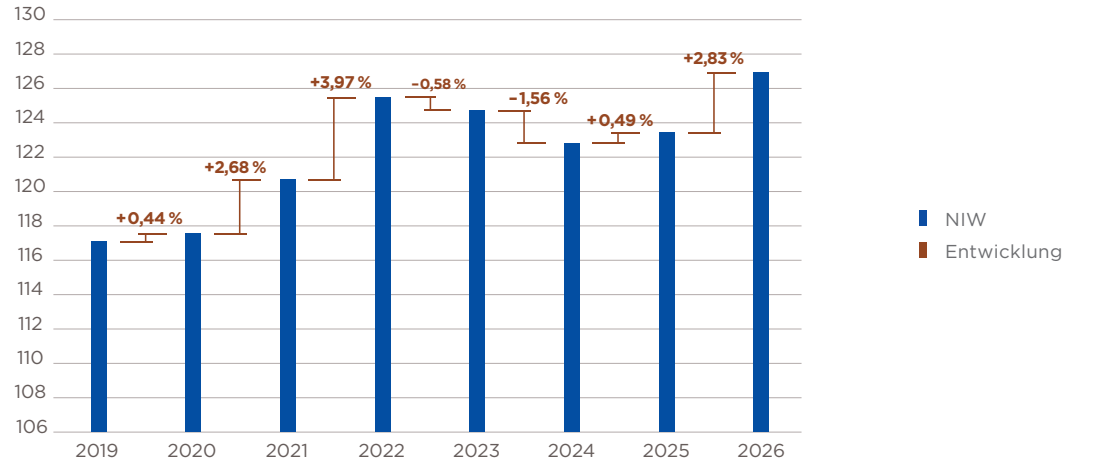
- Geografisches Hauptaugenmerk auf die französischsprachige Schweiz dank des professionellen Netzwerks des Fondsverwalters und Konzentration auf den Kanton Genf, der sich durch seine starke Mietnachfrage auszeichnet
- Portfoliowachstum mit Fokus auf dem Wohnsektor und einem strategischen Höchstanteil von 33 % an Gewerbeimmobilien, die sich auf gut gelegene Qualitäts-objekte konzentrieren und langfristige Mietpotentiale bieten
- Stabilisierung der Fremdkapitalquote mit dem Ziel, diese im Duchschnitt unter 28% 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 städ-tischen Gebieten oder Regionen mit Wertschöpfungspotenzial
- Veräusserung von nicht strategischen oder umfassend verwerteten Objekten zur Finanzierung von Neubauprojekten, Renovierungen und Verdichtungen sowie künftiger Zukäufe bei gleichzeitiger Erzielung von ausschüttungsfähigen Gewinnen
- Kontinuierliche Verbesserung des energetischen und sozialen Fussabdrucks durch Fokussierung auf konkrete und messbare Massnahmen im Hinblick auf die Immo-bilien und Mieter
- Nutzung der inhärenten Reserven des Portfolios durch gezielte Renovierungen und die Entwicklung neuer Bauprojekte
- Kontrolle der Mietrisiken durch eine dynamische und proaktive Objektverwaltung oder gegebenenfalls durch Verkäufe zur Erzielung von Buchgewinnen
- Optimierung der Betriebskosten über die Maximierung der Rentabilität der Immo-bilien und der vereinnahmten Mieten.

Verwaltungsbericht

Ausschüttungen
ein CHF pro Aktie

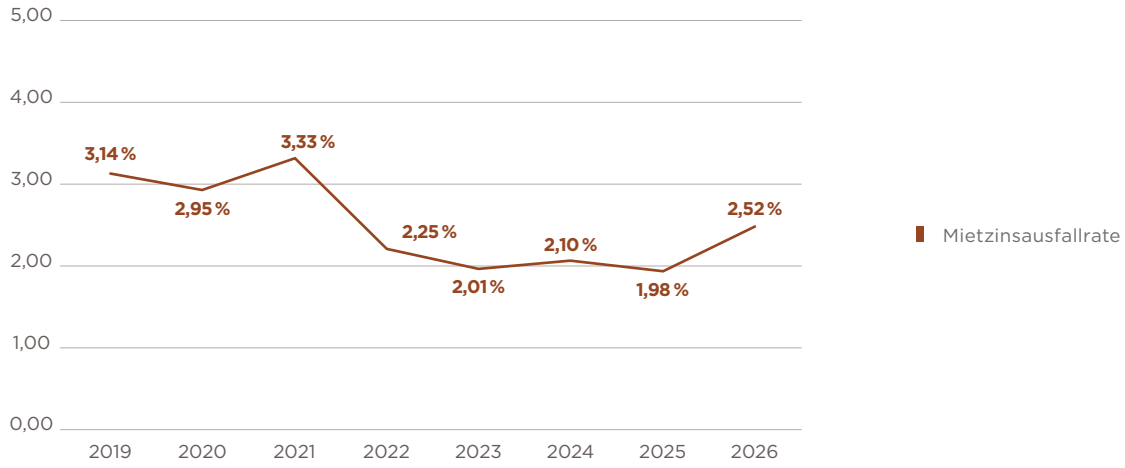


Nettoinventarwert
NIW pro Aktie



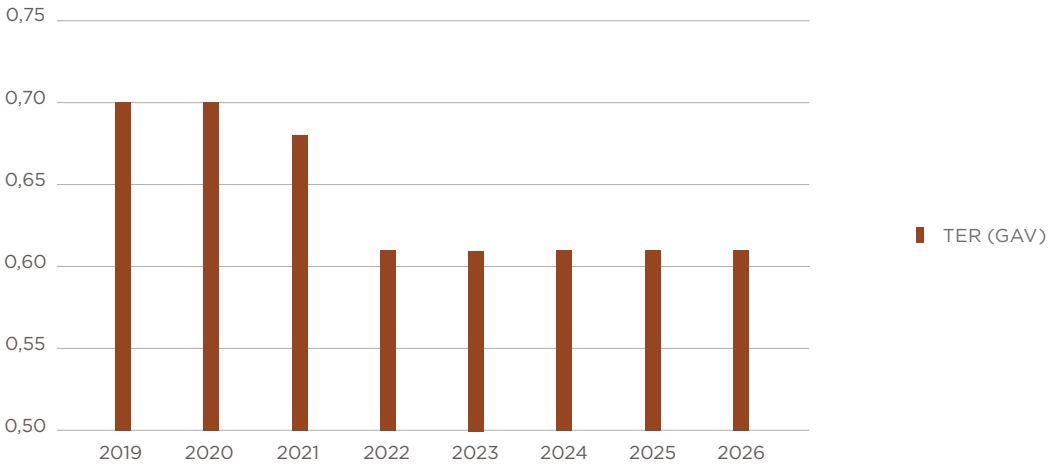
Mietzinsausfallrate

ein %



Total Expense Ratio

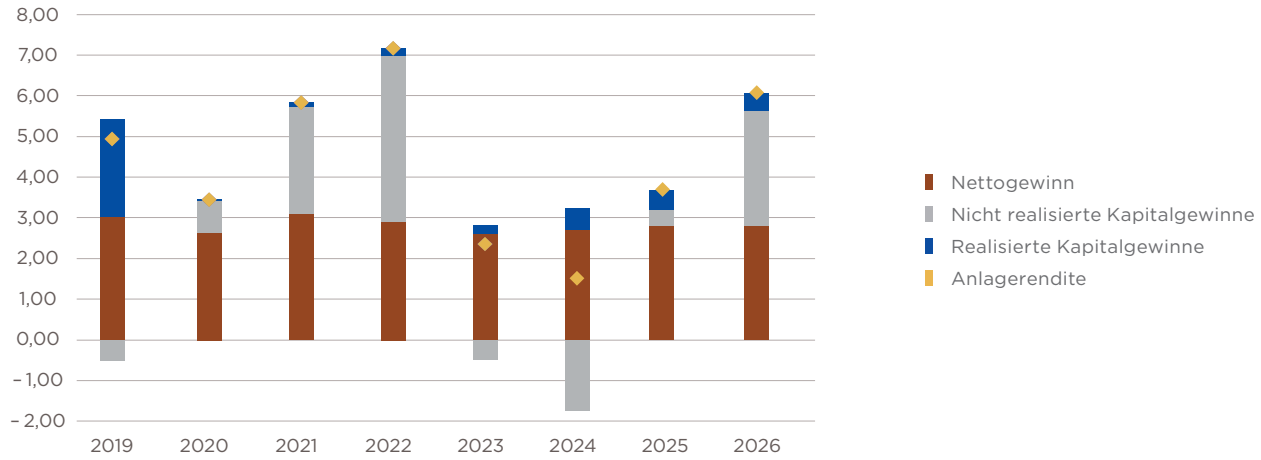
ein %



Verwaltungsbericht

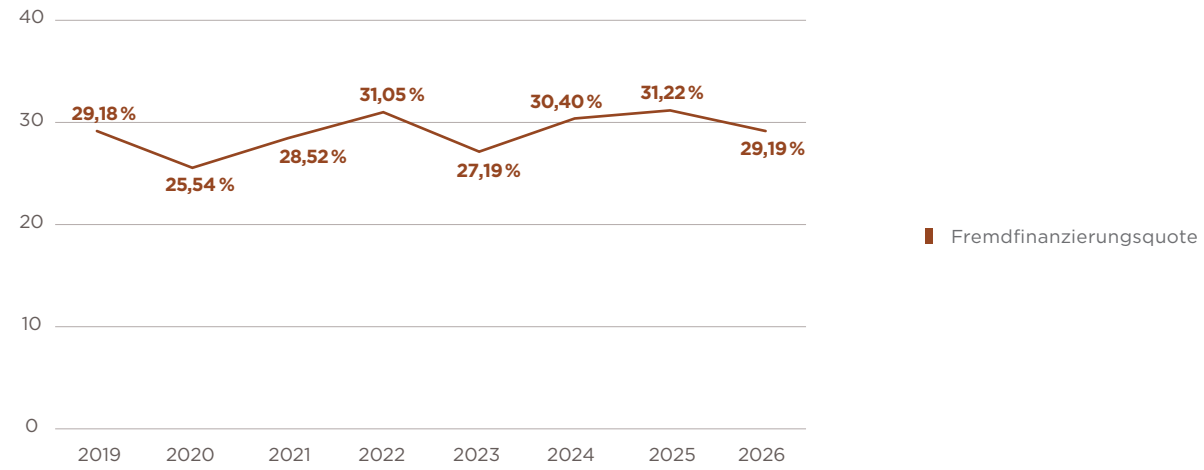
Anlagerendite

ein %



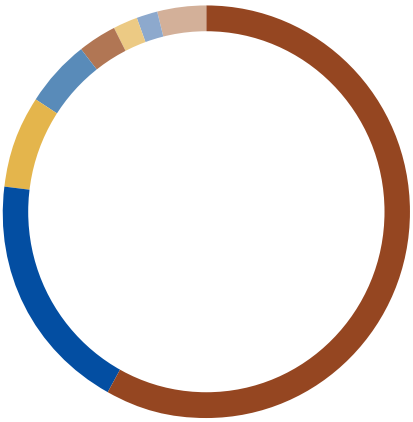
Fremdfinanzierungsquote

ein %



Geographische verteilung

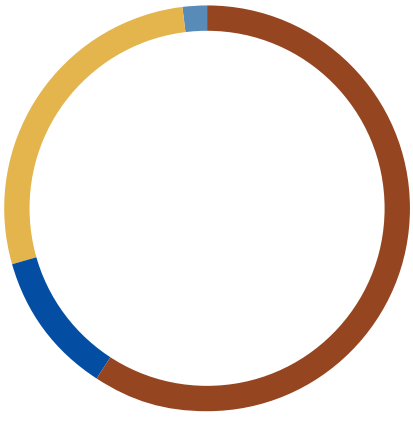
Verteilung nach Verkehrswert



- Genf – 58,2%
- Waadt – 18,9%
- Zürich – 7,4%
- Freiburg – 5,1%
- Neuenburg – 3,1%
- Basel-Stadt – 2,1%
- Bern – 1,5%
- Andere – 3,8%

Verteilung nach nutzungsart

Verteilung nach Verkehrswert



- Wohnbauten – 59,4%
- Bauten – 11,3%
- Kommerziell – 27,6%
- Bauland – 1,7%





Rue Pradier 8 - Genève (GE) – Teilfonds Swiss

Teilfonds Swiss
Nachhaltigkeitsbericht

Kennzahlen

2 300 kWc

Installierte Leistung von Photovoltaikanlagen

16,6 kg CO_2/m²

Durchschnittsemissionen des Bestands laut Real Estate Investment Data Association (REIDA)

GRESB

90 punkte / 100

GRESB Rating – Zweitens Benchmarking

4e/24

Platzierung bei der Trophäe SIG éco21 2026 der engagierten Eigentümer

1,64/3

SSREI Rating – Zertifizierung unseres Bestands im sechsten Jahr

Nachhaltigkeitsbericht

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 CO2-Emissionen auf Gebäude. Die Verbesserung der Nachhaltigkeit der Objekte ermöglicht es, durch die langfristige Wertschöpfung ökologische und soziale Ziele umzusetzen, aber auch die Perfor-mancevorgaben 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 CO2-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 Zugänglichkeitaccessibilité financière.

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, demografi-sche, technologische und ökologische Herausforderungen zu bewältigen.

Der Fondsmanager bekennt sich durch sein Handeln zu diesem Kurs.

Verbesserung der Nachhaltigkeit des Gebäudebestands

Die angestrebten CO2-Reduktionen können nur erreicht werden, wenn umfassende Massnahmen im Gebäudebestand umgesetzt werden. Deshalb verpflichtet sich der Fondsverwalter, die Gebäudeeffizienz zu verbessern, die Nutzung natürlicher und erneu-erbarer Ressourcen zu optimieren und soziale Aspekte in den Mittelpunkt zu stellen.

Konkret führt dies zu Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs, zur Dekarbo-nisierung der wichtigsten Energiequellen, zur Optimierung des Wasserverbrauchs, zur Verringerung des Abfallaufkommens und zur Einführung wettbewerbsfähiger Standards für Neubauten.

Nutzerorientierter Ansatz

Der Wert der Immobilien hängt stark von der Attraktivität ab, die Mieter und Käufer ihnen beimessen. Die Festlegung von Umwelt- und Sozialstandards ermöglicht es, die Erwartungen der Nutzer in Bezug auf Funktionalität, Komfort und Barrierefreiheit zu erfüllen.

Konkret werden die Attraktivität der Immobilie sowie das Management der Nachhaltig-keitsaspekte 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 Fondsverwalter entweder in Objekte, die den neuesten Anforderungen an Technik und Komfort entsprechen, oder in ältere Objekte mit einem energetischen Verbesserungspotenzial, das über ein aktives Management ausgeschöpft wird. Diese Strategie hat positive Auswirkungen auf den aktuellen Bestand und ermöglicht es, Altbauten nachhaltig zu nutzen.

Im Rahmen von Neubauten oder Renovierungen ermöglicht die Zertifizierung den Vergleich von Gebäuden, um Anlegern, Käufern und Mietern transparente Informati-onen bereitzustellen.

Aus sozialer Sicht arbeitet der Fondsverwalter 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 ausgezeich-neten Projektmanagementkompetenz die Fähigkeit, die passenden Lösungen zu finden und die Erreichung der abgesteckten Ziele sicherzustellen, was ein hohes Engagement aller Beteiligten bedingt. Voraussetzung dafür sind Massnahmen zur Erfassung qualitativer

und quantitativer Daten, zur Festlegung mittel- und langfristiger Ziele und zur Berichterstattung über den Zielfortschritt, zur Förderung erschwinglicher Wohnungen und zu einem fairen Management der Mietsituationen. Darüber hinaus verpflichtet sich der Fondsverwalter, in seiner Arbeit dieselben Grundsätze und Ziele wie im Bezug auf die ihm anvertrauten Liegenschaften anzuwenden, und legt ein grosses Augenmerk auf die Fortbildung seiner Mitarbeitenden im Bereich Nachhaltigkeit.

Die SICAV verfügt ferner über eine Politik für die Mieterauswahl 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 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 erreichbaren Meilensteinen umgesetzt werden. Die Nach-haltigkeitspolitik kann auf der Nachhaltigkeitsseite der Website der Teilvermögen der Immobilien-SICAV eingesehen werden: https://www.edr-realestatesicav.ch/ publications/bibliotheque/durabilite/politique-de-durabilite-d-erres-en.pdf.

Die Nachhaltigkeitspolitik legt den Rahmen für den Umgang mit den Themen Umwelt, Soziales und Governance fest und ist auf die in der nachstehenden Tabelle darge-stellten Herausforderungen mit den folgenden Zielsetzungen ausgerichtet:

- Den Wert zu steigern und Risiken zu verringern
- Performances entsprechend weltweit bewährter Praktiken zu generieren
- Die Kompetenzen unserer Mitarbeitenden und Partner im Bereich Nachhaltigkeit aufzubauen, damit sie diese wirksam umsetzen können
- Eine Kultur zu fördern, die Nachhaltigkeit als grundlegenden Wert anerkennt

Die nachhaltige Anlagepolitik wird über Nachhaltigkeitsansätze im Hinblick auf die ESG-Integration und auf 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 Fondsverwalter arbeitet mit vielen spezialisierten Dienstleistern zusammen, die ihn bei der Festlegung seiner Politik und Ziele und ihn vor allem bei der Umsetzung und Überwachung begleiten. Die Erhebung zuverlässiger und objektiver Daten gehört zu den zentralen Themen unserer Nachhaltigkeitspolitik.

Wir lassen externe Spezialisten unsere Positionierung bewerten und nehmen daher auch 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 Fonds überdies am Global Real Estate Benchmark (GRESB), dem internationalen Bezugssystem für Immobilien.

Ziele und berichterstattung

Ziele

Der Fondsverwalter legt ehrgeizige Nachhaltigkeitsziele objektiv und systema-tisch fest und gewährleistet eine pragmatische Umsetzung. Die oben erläuterten Rahmenbedingungen werden von 34 Zielen begleitet, die die verschiedenen Umwelt-, Gesellschafts- und Governance-Herausforderungen abdecken und mit einer lang-fristigen Vision, aber unter Festlegung von kurz- und mittelfristig erreichbaren Meilensteinen umgesetzt werden. Der Fondsverwalter strebt eine Verbesserung der Positionierung des Teilvermögens Swiss in Bezug auf die zur Erreichung dieser Ziele festgelegten Kriterien an.

Die vom Verwaltungsrat der Immobilien-SICAV abgesteckten Hauptziele für das Teil-vermögen lauten wie folgt:

- Durchschnittliche CO_2-Emission des Portfolios < 15 kg/CO_2/m^2 bis 2030[1]
- CO_2-Nettoemission von 0 kg/CO_2/m^2 bis 2050*
- > 60 % erneuerbare Energiequellen bis 2040
- Gütesiegel / Zertifizierung von > 50 % der Immobilien bis 2040
- Solaranlagen auf allen Dächern gewerblicher Gebäude, sofern technisch machbar

[1] Scope 1 und 2.

— Erreichung einer 100%igen Abdeckung für die Erfassung von Energie-, Wasser-und Stromdaten bis Ende 2025, soweit der Eigentümer über die entsprechende Kontrolle verfügt Für die im Geschäftsjahr erworbenen Vermögenswerte wird eine Verzögerung in der Datenerfassung akzeptiert.

Wesentliche leistungsindikatoren

Gemäss dem am 11. September 2023 von der AMAS veröffentlichten Rundschreiben Nr. 04/2022 und Nr. 06/2023 hat sich der Fondsverwalter auf die aktuelle Fassung der «Methodi-schen Grundlagen» von REIDA für das CO2-Reporting gestützt. Die Umweltindizes per 31.03.2026 werden daher gemäss den Definitionen veröffentlicht, die im Anhang zum Rundschreiben 06/2023 enthalten sind. Zur Berechnung werden die von REIDA am 01.04.2026 veröffentlichten Treibhausgas-Emissionsfaktoren herangezogen.

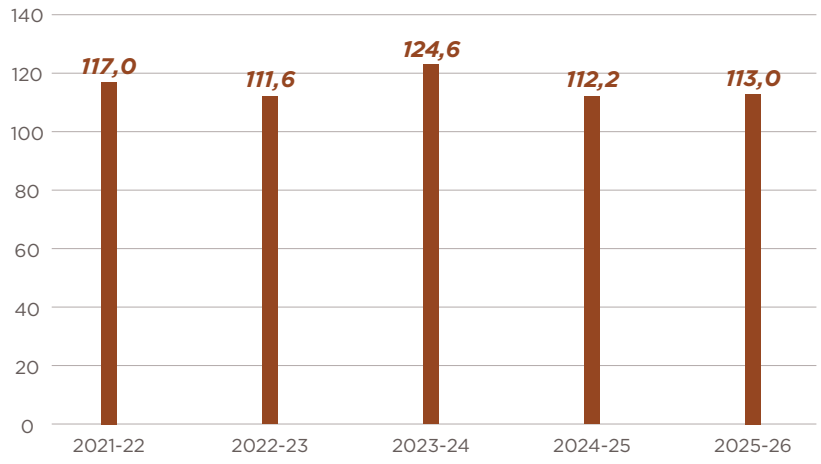
Es wird darauf hingewiesen, dass diese Umweltdaten auf dem gleichen Zeitraum wie die Buchhaltungsdaten basieren vom 1. April 2025 bis zum 31. März 2026 reicht.

Diese Indikatoren wurden vom Abschlussprüfer der SICAV auf der Grundlage einer begrenzten Sicherheit überprüft (Bericht auf Seite 109).

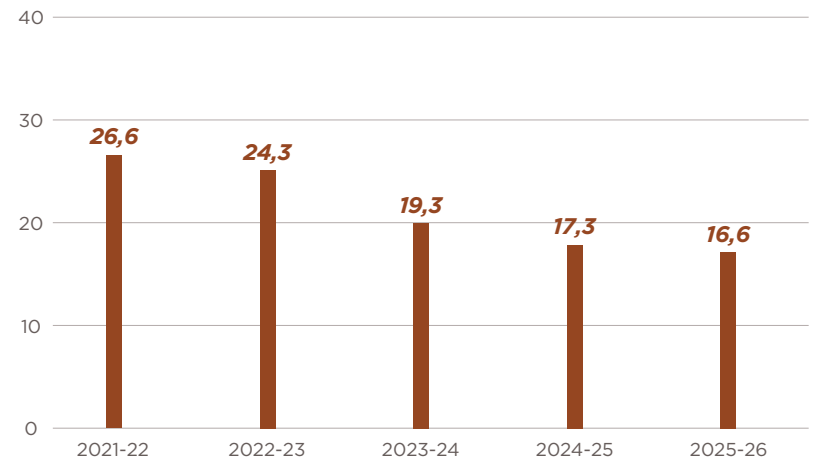
Umwelt-kpis AMAS	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25	2025-26
Deckungsgrad	N/A	83,0 %	93,9 %	98,9 %	95,6 %
Energiemix (nicht fossiler Aktie)	35,1 %	35,0 %	39,3 %	26,6 %	33,3 %
Energieverbrauch	36 115 998 kWh	41 396 702 kWh	51 933 687 kWh	47 971 503 kWh	55 775 794 kWh
Energieintensität	117,0 kWh/m²	111,6 kWh/m²	124,6 kWh/m²	112,2 kWh/m²	113,0 kWh/m²
Treibhausgasemissionen	8 421 tonnen CO_2	9 019 tonnen CO_2	8 042 tonnen CO_2	7 408 tonnen CO_2	8 200 tonnen 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 $kgCO_2/m^2$	16,61 $kgCO_2/m^2$

Quelle : Signa-Terre.

Energieintensität (kWh/m²)



CO_2-intensität (kg CO_2/m²)



Der Fondsverwalter veröffentlicht überdies weitere wichtige Nachhaltigkeitsindika-toren, für die er sich Ziele gesetzt hat.

Weitere wichtige Nachhaltigkeitskennzahlen	2021-22*	2022-23	2023-24	2024-25	2025-26
GRESB-Rating (Rating von 100 und 5 Sternen)	N/A	N/A	N/A	86 points et 4 étoiles	90 points et 5 étoiles
SSREI-Rating	2,05	1,88	1,83	1,74	1,64
Wasserverbrauch	1,09 m^3/m^2	1,14 m^3/m^2	1,10 m^3/m^2	1,08 m^3/m^2	1,06 m^3/m^2
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	23[5] für 2300 kWc installierte Leistung
Anzahl der Gebäude mit Solarpaneelen	8 ausgestattete Immobilien	11 ausgestattete Immobilien	11 ausgestattete Immobilien	11 ausgestattete Immobilien	17 ausgestat-tete Immobilien

Effektive positionierung

Die eingeführte Berichterstattung und die erhaltenen Daten haben es dem Fondsver-walter ermöglicht, die effektive Positionierung von ERRES zu kartographieren und mit anderen Schweizer Portfolios, die an denselben Benchmarks teilnehmen, zu verglei-chen. Diese Vergleiche bestätigen die gute Positionierung des Portfolios und die aktive Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie.

	ERRES – Swiss	Benchmark*
SSREI	1,64	1,69
Energieintensität	113 kWh/m^2	101 kWh/m^2
Treibhausgasintensität	16,61 kg/m^2	17,41 kg/m^2
Intensität des Wasserverbrauchs	1,06 m^3/m^2	1,94 m^3/m^2

* SSREI-Index laut Website https ://ssrei.ch/fr/ vom XX.05.2026 und Durchschnittswert der Kunden von Signa-Terre gemäss Aufzeichnungsbericht für den Zeitraum 2025-26.

Im laufe des berichtsjahrs ergriffene massnahmen

Investitionspläne und Verringerung der CO_2-Emissionen

Der Fondsverwalter hat für jedes Gebäude eine spezifische Renovierungsstrategie ausgearbeitet.

Diese Strategie berücksichtigt mehrere Kriterien:

- Vorhandensein von Verdichtungspotenzial
- Umweltindikatoren
- Aktuelle wirtschaftliche Aspekte und künftige Perspektiven
- Technische und regulatorische Machbarkeit
- Gesetzliche Anforderungen
- Finanzielle Anreize öffentlicher Stellen

[1] Davon 6 Objekte im Besitz von ERRES.

[2] Davon 9 Objekte im Besitz von ERRES.

[3] Davon 13 Objekte im Besitz von ERRES.

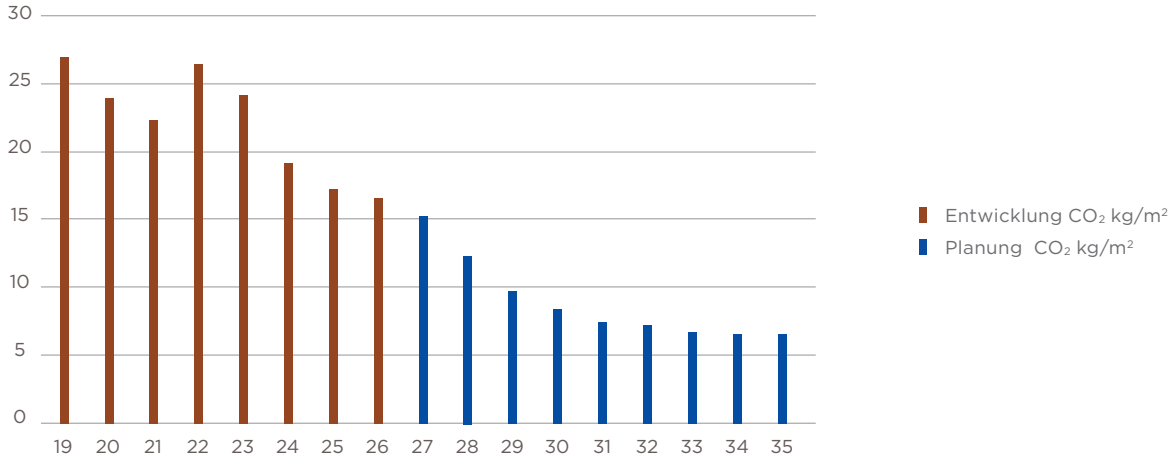
[4] Davon 196 Objekte im Besitz von ERRES.

[5] Davon 21 Objekte im Besitz von ERRES.

Die Investitionspläne wurden den Immobilienexperten der SICAV für die Bewertungen zum 31.03.2026 übermittelt: Die Sanierungsstrategie wird somit in den Verkehrswerten dargelegt; lediglich die Kosten für Verdichtungsprojekte, für die noch keine Genehmi-gung vorlag, blieben unberücksichtigt.

Mit dem IT-Tool unseres Partners Signa-Terre konnte eine Simulation der CO2-Entwick-lung des Bestands durchgeführt werden, deren Ergebnisse nachstehend graphisch dargestellt werden. Angesichts der mit der Zeit zunehmenden Unsicherheit werden die Investitionspläne nur für die kommenden zehn Jahre aufgestellt.

Entwicklung der durchschnittlichen CO_2-emissionen des bestands in kg CO_2/m^2, scope 1 und 2[1]



Verbesserung der Nachhaltigkeit des Gebäudebestands

- Erweiterung der Eigenproduktion von Solarstrom an zwei neuen Standorten durch die Montage von Solarpaneelen auf folgenden Immobilien: Corniche 15-17-19-21 – Avenue de Valmont 44-46 in Lausanne (VD) und Dancet 8 in Genf (GE);
- Fortführung der Optimierungsmassnahmen der bestehenden Einrichtungen (Beleuchtung von Gemeinschaftsbereichen, Heizkreisläufe, Waschküchen und Haushaltsgeräte, Lüftungen) durch Programme wie eco21 mit SIG in Genf und Equi-watt mit SIL in Lausanne;
- Austausch von gas- oder heizölbetriebenen Heizkesseln durch erneuerbare Ener-giequellen in folgenden Gebäuden: Dancet 8 in Genf (GE) durch die Ausrüstung mit einer Wärmepumpe, Ruchwiesenstrasse 20-22-24-26-28 in Winterthur (ZH) sowie Sommerhaldenstrasse 13 a-d und 15 a-c in Brugg (AG) durch den Anschluss an das Fernwärmenetz;
- Deutliche Erhöhung der Anzahl an Nachhaltigkeitssiegeln/ Zertifizierungen im Kanton Genf: vier neue HPE-Zertifikate – Nénuphars 3-5 in Vernier (GE), Louis-Valencien 10 in Thônex (GE),

[1] Quelle: Signa-Terre nach Investitionsplan des Vermögensverwalters Scope 1 und 2. Durchschnitt des Bestands laut REIDA-Emissionsfaktoren.

Émilie-de-Morsier 2-8 und 12-14 in Vernier (GE), Pradier 8 in Genf (GE) und THPE in Casa-Bamba 1-3 in Vernier (GE)

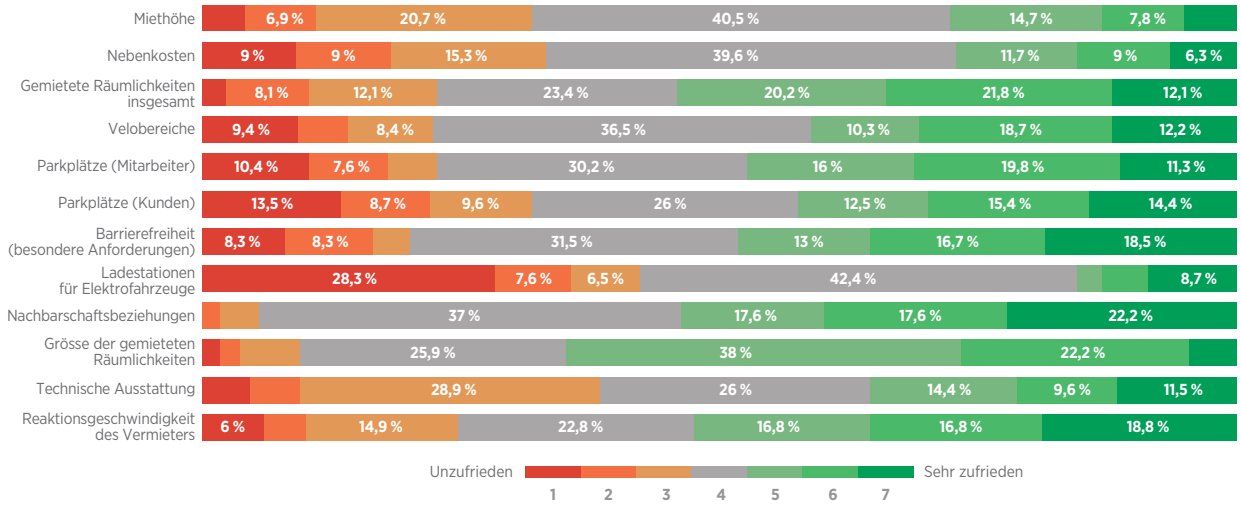
- Planung energetischer Renovierungen zur Erreichung von Nachhaltigkeitssiegeln oder gleichwertiger Performances: Baustellen in Lyon 55 in Genf und Genf 92 in Thônex (GE);
- Berücksichtigung der zehnjährigen Investitionspläne des Fondsverwalters, die unsere Bestandssanierungsstrategie widerspiegeln, in Höhe von insgesamt über 450 Mio. in den Bewertungen (unter Ausschluss der Kosten der im Bau befindlichen Projekte).

Ein nutzerorientierter Ansatz

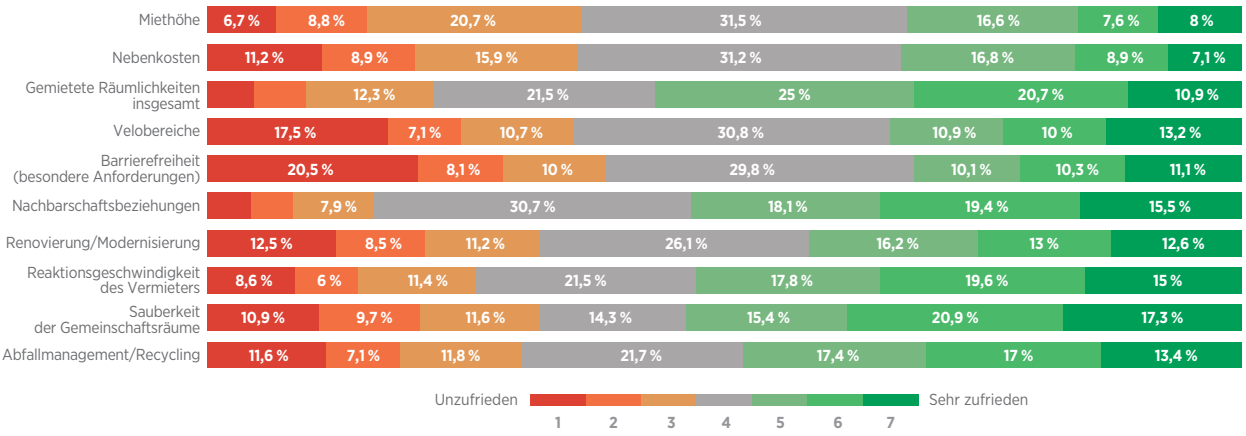
- Bereitstellung von 37 neuen Mietwohnungen mit kontrollierten Mieten in Édouard-Rod 12-14 in Genf (GE) und von 14 neuen Mietwohnungen mit kontrollierten Mieten in Louis-Valencien 10 in Thônex (GE);
- Sensibilisierung der Mieter für Nachhaltigkeitsthemen durch Präsentation von umweltfreundlichen Praktiken und die Bereitstellung umweltfreundlicher Materialien;
- Schaffung eines innenliegenden Fahrradraums im Gebäude Dancet 8 in Genf (GE)
- Installation von zehn Ladesäulen für Elektrofahrzeuge am Standort Petit-Flon 29-31 in Mont-sur-Lausanne (VD);
- Durchführung einer zweiten Mieterumfrage (nach 2023) für alle privaten und gewerblichen Mieter des Fonds: Auf die erste Frage der Umfrage haben 1,530 Mieter geantwortet, was einem Anstieg um 37 % gegenüber der ersten Umfrage entspricht. Es sind 1.058 vollständig ausgefüllte Fragebögen eingegangen, was einer Nettorücklaufquote von 69 % entspricht. Die Ergebnisse zeigen eine insgesamt positive Zufriedenheit, insbesondere mit den gemieteten Flächen, der Barrierefrei-heit, der Lebensqualität und der Reaktionsfreudigkeit der Verwalter. Zudem haben die Mieter ein starkes Interesse an den Nachhaltigkeitsinitiativen und den energe-tischen Verbesserungen bekundet. Diese Ergebnisse bilden eine solide Grundlage, um auf dem Weg der kontinuierlichen Verbesserung der Mietererfahrung weiter voranzuschreiten;
- Ergänzung der Pachtverträge um einen „grünen“ Anhang (Green Lease Clause) bei unseren gewerblichen Mietern, um diese zu einer verantwortungsvollen Gebäude-nutzung anzuregen.

Ergebnisse der Mieterumfrage

Zufriedenheit – gewerbliche Räumlichkeiten



Zufriedenheit – Wohnungen



Engagiertes Handeln

- Der Fondsverwalter Edmond de Rothschild REIM (Suisse) erreichte 2026 mit 46 Energieeffizienzmassnahmen am verwalteten Gebäudebestand die viertbeste Platzierung bei der Trophäe SIG eco21 in der Kategorie „Engagierte Eigentümer“;
- Teilnahme an zwei Transparenz-Benchmarks: SSREI und GRESB;
- Durchführung einer Bewertung der Klimarisiken auf Portfolioebene;
- Einbeziehung von nichtfinanziellen Daten in den Geschäftsbericht des Fonds, einschliesslich der AMAS-Umweltdaten, die einer Prüfung mit begrenzter Sicher-heit durch den Abschlussprüfer unterzogen wurden;
- Fortbildung der Teams und des Verwaltungsrats des Fondsverwalters Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA zu Nachhaltigkeitsfragen.



Neubauprojekt:
Édouard-Rod 12-14 – Genf (GE)

Stadtteil und soziale Aspekte

— Das Gebäude in der Rue Édouard-Rod 12-14 am rechten Genfer Ufer befindet sich im Stadteil Vieusseux in einem Wohnviertel mit unmittelbarer Nähe zu allen Annehmlichkeiten;

— Bau eines neuen Wohngebäudes mit 37 Wohnungen (148 Zimmer), deren Mieten im Rahmen des ZD-LOC-Systems einer Kontrolle durch das OCLPF unterliegen, sowie von 490 m2 Gewerbeflächen.

Das Gebäude weist einen hohen Baustandard auf (Bau und Energie)

— Das Gebäude wurde nach einem hohen Baustandard konzipiert und ist mit dem HPE-Siegel (hohe Energieeffizienz) ausgezeichnet;

— Die Wärmeerzeugung erfolgt über einen Anschluss an das Fernwärmenetz CADIUM (das seine Wärme zu 65 % aus erneuerbaren Energien gewinnt);

— System zur Wärmerückgewinnung aus Luft aus den Wohnungen dank einer Lüftungsinstallation mit inte-grierter Wärmepumpe, die an den Warmwasserboiler angeschlossen ist, um das Warmwasser vorzuheizen;

— Das Gebäude wurde mit einer Photovoltaikanlage mit einer installierten Leistung von 52 kWp versehen, die 152 Module umfasst.

Mobilität

— Ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit zahlreichen Strassenbahn- und Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe;

— Mit der bewussten Entscheidung, keine Autoparkplätze vorzusehen, fördert das Projekt sanfte Mobilitätsformen;

— Fahrradraum im Erdgeschoss mit Lademöglichkeit für E-Bikes.

---

55 kWh/m²

Gesamtener-gieintensität geschätzt auf



Renovierungsbeispiel für den Bestehenden Bestand: Dancet 8 – Genf (GE)

Standort und Mobilität

— Das Gebäude befindet sich im Stadtzentrum von Genf im beliebten Viertel Plainpalais;

— Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist hervorragend, mit vielen Strassenbahn- und Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe;

— Schaffung von 15 Fahrradstellplätzen, darunter 3 Plätze für E-Bikes mit Ladestation.

Gebäude

— Das 1951 erbaute Gebäude besteht aus 27 Wohnungen auf 8 Etagen sowie zwei Geschäften im Erdgeschoss;

— Das Gebäude bietet urbane Wohnungen mit 2 bis 4-5 Zimmern in Genf;

— Die Wärmeerzeugung erfolgte über eine Ölheizung.

Durchgeführte Arbeiten

— Das Projekt umfasst eine Komplettrenovierung des Gebäudes und eine energetische Optimierung zur Erlangung der Siegel Minergie Rénovation und HPE-Rénovation (hohe energetische Performance);

— Betroffene Elemente: Fassadendämmung auf der Hofseite, Erneuerung der Fenster aller Wohnungen mit dreifach verglasten Holz-/Metallrahmen, Dämmung der Bodenplatte im Erdgeschoss/Kellergeschoss, Installation einer Luft-/Wasser-Wärmepumpe, Einrichtung einer feuch-tegeführten Lüftung mit einfachem Luftstrom in den Wohnungen und mit doppeltem Luftstrom in den gewerblichen Räumlichkeiten, Austausch der Schaufenster der Arkaden sowie Installation von thermischen Solarpaneelen zur Vorwärmung des Warmwassers und von Photovoltaikanlagen für die Wärmepumpe und die Gemeinschaftsbereiche (mit einer installierten Leistung von 8 kWp); Investiti-onsvolumen: CHF 1,10 Mio. nach Abzug von Zuschüssen in Höhe von CHF 240 000;

— Lieferung des Projekts Ende August 2025 mit den Siegeln Minergie Rénovation und HPE-Rénovation.

80 %

Erwartete CO2 -Reduzierung von
um ca. 6 kgCO2/m2/Jahr zu erreichen

Rue Dancet 8 - Genf (GE) – Teilfonds Swiss

Verbesserung der Nachhaltigkeit des Gebäudebestands

Fokus auf die Erzeugung von Ökostrom vor Ort

Der Ausbau der Einrichtungen hat sich im Verlauf des Geschäftsjahrs mit der Inbetrieb-nahme von zwei neuen Anlagen noch intensiviert. Zum 31.03.2026 zählt die SICAV 23 Gebäude mit Photovoltaikmodulen (davon zwei Contracting-Anlagen) mit einer instal-lierten Gesamtleistung von 2 300 kWp. Die Jahresproduktion betrug 1 334 MWh aus 19 Anlagen, für die der Fondsverwalter über eine Monitoring-Lösung verfügt. Die erwar-tete jährliche Erzeugung an all diesen Standorten wird auf rund 1 880 MWh geschätzt.

Der Fondsverwalter ist von den positiven ökologischen und wirtschaftlichen Auswir-kungen dieser Energieproduktion überzeugt und setzt den Ausbau der Anlagen auf den Gebäuden des Bestands mit zahlreichen geplanten Projekten für die kommenden Jahre fort.

Corniche 3 (Biopôle IV) und Corniche 9 (Biopôle III) in Épalinges (VD)

Grossinstallation von Photovoltaikmodulen auf einem Gewerbegebäude

Infolge einer Prüfung der bestehenden Photovoltaik-Solarmodule an diesen Stand-orten hat der Fondsverwalter beschlossen, zwei Grossprojekte unter Erweiterung der bestehenden Anlagen umzusetzen.

Mit diesen beiden Anlagen, die im Juli 2025 mit einer installierten Gesamtleistung von 189 kWp bzw. 171 kWp in Betrieb genommen wurden, hat sich die Produktion von grünem Strom im Portfolio der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss erhöht. Der erzeugte Strom wird vor Ort über eine Eigenverbrauchsgemeinschaft (EVG) an die Mieter weiterverkauft.

General-Wille-Strasse 65 in Feldmeilen (ZH)

Installation von Photovoltaikmodulen auf einem Wohngebäude

Das Dach der 2009 errichteten Immobilie mit Mischnutzung in der General-Wille-Strasse 65 in Feldmeilen (ZH) wurde im April 2025 mit 144 Photovoltaikmodulen versehen. Mit einer installierten Gesamtleistung von 70 kWp ermöglicht diese Anlage die Erzeugung von Ökostrom, der hauptsächlich für den Eigenverbrauch in den Gemein-schaftsbereichen des Gebäudes genutzt wird. Es wird eine jährliche Produktion von 60 500 kWh erwartet.

Diese Energienutzung ermöglicht die Einsparung von Stromkosten 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 CO2-Fuss-abdrucks des Gebäudes bei, sondern verbessert auch seine Energieeffizienz und unterstützt gleichzeitig den Übergang zu erneuerbaren Energien auf lokaler Ebene.

Image du haut : Route de la Corniche 9, Épalinges (VD) | Image du bas : General-Wille-Strasse 65, Feldmeilen (ZH)







Vermögensrechnung
ein CHF

	31.03.2026	31.03.2025
Kasse, Post- und Bankguthaben Sichtguthaben, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	22 177 694,55	32 173 052,28
Grundstücke, aufgeteilt in:		
Wohnbauten	2 142 346 430,00	1 758 563 819,00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	993 738 000,00	770 197 000,00
Gemischte Bauten	406 935 446,00	340 054 070,00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	62 084 000,00	107 040 000,00
Total Grundstücke	**3 605 103 876,00**	**2 975 854 889,00**
Sonstige Vermögenswerte	14 717 832,04	17 318 723,18
Gesamtfondsvermögen abzüglich	**3 641 999 402,59**	**3 025 346 664,46**
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	217 699 500,00	211 747 000,00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	32 160 379,29	30 276 278,79
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	834 791 265,00	717 345 765,00
Total Verbindlichkeiten	1 084 651 144,29	959 369 043,79
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	2 557 348 258,30	2 065 977 620,67
Geschätzte Liquidationssteuern	–113 883 745,00	–85 997 555,00
Nettofondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	**2 443 464 513,30**	**1 979 980 065,67**

Veränderung des nettofondsvermögens
ein CHF

	01.04.2025 – 31.03.2026	01.04.2024 – 31.03.2025
Nettovermögen des Teilfonds zu Beginn des Rechnungsjahres	1 979 980 065,67	1 970 370 107,96
Ausschüttung	–60 944 563,40	–60 944 563,40
Saldo der Bewegungen von Aktien	382 906 564,45	0,00
Gesamterfolg	141 522 445,88	70 554 521,11
Nettovermögen des Teilfonds am Ende des Rechnungsjahres	**2 443 464 512,60**	**1 979 980 065,67**

Anzahl aktien im umlauf
ein CHF

	01.04.2025 – 31.03.2026	01.04.2024 – 31.03.2025
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	16 038 043	16 038 043
Anzahl ausgegebene Aktien	3 207 608	0
Stand am Ende des Rechnungsjahres	**19 245 651**	**16 038 043**
Nettoinventarwert pro Aktie	**CHF 126,96**	**CHF 123,46**

Erfolgsrechnung
ein CHF

ERTRAG	01.04.2025 – 31.03.2026	01.04.2024 – 31.03.2025
Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	6 282,98	33 878,42
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	122 256 224,09	111 201 710,92
Aktivierte Bauzinsen	3 242 965,03	2 884 661,76
Übrige Erträge	1 194 465,30	835 247,13
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	4 398 159,00	0,00
Total Erträge abzüglich	**131 098 096,40**	**114 955 498,23**
AUFWAND		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	12 768 769,62	12 643 479,82
Baurechtszins	958 640,30	725 412,28
Sonstige Passivzinsen	14 816,31	3 891,58
Unterhalt und Reparaturen	6 257 214,38	5 711 441,23
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in		
Liegenschaftsaufwand	8 612 350,67	7 553 261,16
Liegenschaftssteuern	4 079 784,46	3 795 141,75
Verwaltungsaufwand	3 972 062,03	3 535 608,81
Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	68 821,92	341 561,07
Steuern auf Einkommen und Vermögen	13 469 189,01	12 115 554,78
Schätzungs- und Prüfaufwand	525 981,79	554 740,30
Reglementarische Vergütungen		
An die Fondsleitung	14 324 313,24	13 198 532,20
An die Depotbank	309 112,27	280 254,37
An die Depotbank – Ausschüttungskommission	50 000,00	50 000,00
Sonstiger Aufwand	869 821,61	553 726,96
Total Aufwand	**66 280 877,61**	**61 062 606,31**
Nettoertrag	**64 817 218,79**	**53 892 891,92**
Realisierte Kapitalgewinne	12 825 273,82	14 897 497,32
Steuern auf Kapitalgewinne	–1 774 908,00	–2 900 898,00
Realisierte Kapitalverluste	0,00	–2 419 863,30
Realisierter Erfolg	**75 867 584,61**	**63 469 627,94**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	93 541 051,27	14 101 722,17
Liquidationssteuern (Veränderung)	–27 886 190,00	–7 016 829,00
Gesamterfolg	**141 522 445,88**	**70 554 521,11**

	01.04.2025 – 31.03.2026	01.04.2024 – 31.03.2025
VERWENDUNG DES ERFOLGES		
Nettoertrag	64 817 218,79	53 892 891,92
Umgliederung des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr in ordentliche Erträge	2 494 114,27	0,00
Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	11 050 365,82	11 996 599,32
Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	31 454 911,48	20 864 735,66
Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	8 459 196,32	14 104 444,30
Umgliederung des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr in ordentliche Erträge	-2 494 114,27	0,00
Zur Verteilung verfügbarer Betrag	**115 781 692,41**	**100 858 671,20**
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag[1]	56 197 300,92	43 302 716,10
Ausschüttung des Kapitalgewinns	16 936 172,88	17 641 847,30
Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	**73 133 473,80**	**60 944 563,40**
Vortrag auf neue Rechnung		
Ordentlicher Ertrag	42 568 943,62	31 454 911,48
Kapitalgewinn	79 274,99	8 459 196,32
Vortrag auf neue Rechnung	**42 648 218,61**	**39 914 107,80**

[1] Davon CHF 7'120'890.87.- an der Verrechnungssteuer unterliegenden Kapitalerträgen

Immobilieninventar

Wohnbauten

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]
AG	**Brugg**							
	Sommerhaldenstrasse 13A-D	24 573 400	26 444 000	1 059 834	1 132 140	4,61 %	4,28 %	4,18 %
	Sommerhaldenstrasse 15A-C	20 722 506	22 433 000	868 208	937 632	4,52 %	4,18 %	4,42 %
BS	**Basel-Stadt**							
	Margarethenstrasse 87	28 528 614	38 250 000	1 425 962	1 471 172	5,16 %	3,85 %	0,52 %
	St. Galler Ring 80-84	12 490 541	17 130 000	565 986	614 752	4,92 %	3,59 %	3,24 %
	St. Johanns-Ring 79	10 877 988	11 170 000	377 338	401 832	3,69 %	3,60 %	0,00 %
	Zürcherstrasse 35	8 780 930	8 825 000	355 399	392 095	4,47 %	4,44 %	0,18 %
FR	**Bulle**							
	Rue de Vevey 254	22 072 505	25 477 000	971 495	977 364	4,43 %	3,84 %	0,32 %
	Châtel-Saint-Denis							
	Chemin des Sires A & B 10-26	35 227 833	39 084 000	1 627 517	1 627 212	4,62 %	4,16 %	0,00 %
	Fribourg							
	Rue Jacques Gachoud 4	8 690 671	10 579 000	443 583	451 538	5,20 %	4,27 %	2,05 %
	Rue Jacques Gachoud 8	9 725 030	10 220 000	420 703	433 848	4,46 %	4,25 %	5,64 %
	Route de la Pisciculture 4-4A	6 141 645	7 901 000	325 056	328 176	5,34 %	4,15 %	0,88 %
	Granges-Paccot							
	Allée des Sources 1-3	11 323 540	12 803 000	554 336	566 592	5,00 %	4,43 %	1,10 %
	Mézières							
	Chemin du Tremblex 2-4	10 888 576	10 960 000	427 961	441 948	4,06 %	4,03 %	5,02 %
	Villars-sur-Glâne							
	Route du Belvédère 2-4	13 680 857	16 083 000	727 398	717 148	5,24 %	4,46 %	0,00 %
GE	**Bernex**							
5	Chemin de Calabry 10-18	11 832 859	13 000 000	500 868	534 480	4,52 %	4,11 %	2,53 %
5, 6	Chemin de Luchepelet 11-13-15	6 791 971	8 017 000	337 062	347 682	5,12 %	4,34 %	0,45 %
5	Route de Lully 101-109	12 342 472	13 320 000	223 179	530 988	4,30 %	3,99 %	0,00 %
	Carouge							
	Rue de la Fontenette 15	13 152 491	13 032 000	409 245	428 232	3,26 %	3,29 %	0,25 %
5	Rue des Mouettes 6	5 728 829	6 700 000	102 575	252 180	4,40 %	3,76 %	0,00 %

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	**Châtelaine**							
	Chemin Émilie-de-Morsier 2-8 & 12-14	43 054 284	49 265 163	762 892	1 693 788	3,93 %	3,44 %	0,00 %
5	Chemin de l'Ecu 13	14 450 478	17 353 000	605 978	624 804	4,32 %	3,60 %	0,00 %
	Chemin de l'Ecu 15-17A	18 483 625	18 755 000	792 270	727 356	3,94 %	3,88 %	0,00 %
5	Chemin de l'Ecu 17B	5 538 631	6 187 000	207 495	209 568	3,78 %	3,39 %	0,00 %
5	Chemin De-Maisonneuve 12C	25 147 847	29 530 000	1 130 084	1 141 764	4,54 %	3,87 %	0,00 %
	Square des Nénuphars 3-5	27 446 528	31 650 000	641 395	1 073 988	3,91 %	3,39 %	0,17 %
	Chêne-Bougeries							
7	Chemin de Challendin 1,3 et 5	23 110 222	26 100 000	914 752	879 768	3,81 %	3,37 %	0,00 %
5	Chemin de la Fontaine 4	10 749 369	11 320 000	415 357	409 980	3,81 %	3,62 %	0,00 %
	Chêne-Bourg							
5	Avenue de Bel-Air 1	5 320 347	6 160 000	91 630	220 248	4,14 %	3,58 %	0,00 %
7	François-Jacquier 14-16-18	34 050 846	36 000 000	1 226 352	1 226 352	3,60 %	3,41 %	0,00 %
	Cologny							
6, 7	Chemin de la Tulette 3	17 665 792	20 814 969	876 760	895 020	5,07 %	4,30 %	2,36 %
6	Chemin de la Tulette 3 (parking)	413 473	690 000	9 660	14 352	3,47 %	2,08 %	38,46 %
7	Chemin de la Tulette 3A	11 450 820	13 480 961	546 861	585 360	5,11 %	4,34 %	6,31 %
	Genf							
5	Rue des Asters 22	15 028 753	18 964 000	664 672	671 633	4,47 %	3,54 %	0,00 %
5	Rue de la Baillive 5	12 137 644	11 590 000	345 715	357 768	2,95 %	3,09 %	0,00 %
5	Rue des Bains 17	8 803 048	8 660 000	281 352	287 088	3,26 %	3,32 %	0,84 %
5	Boulevard Carl-Vogt 5	8 850 834	9 100 000	270 893	295 260	3,34 %	3,24 %	0,00 %
5	Boulevard Carl-Vogt 60	6 397 625	5 650 000	212 017	215 208	3,36 %	3,81 %	0,00 %
5	Quai du Cheval Blanc 22	16 567 535	19 120 000	669 445	677 268	4,09 %	3,54 %	0,00 %
5	Rue du Contrat-Social 3	10 719 524	11 160 000	361 022	364 008	3,40 %	3,26 %	0,00 %
	Rue Dancet 8	17 724 139	19 540 000	619 738	634 788	3,58 %	3,25 %	0,00 %
5	Rue Dancet 17	21 812 047	26 408 000	926 991	939 288	4,31 %	3,56 %	0,00 %
	Rue du 31 Décembre 26 – Rue Henri-Blanvalet 22	20 332 264	27 380 000	1 031 086	1 044 876	5,14 %	3,82 %	0,00 %
	Rue du 31 Décembre 58	6 610 211	6 593 000	183 902	190 452	2,88 %	2,89 %	0,00 %
5	Rue Dizerens 7	3 733 640	3 889 000	137 817	172 812	4,63 %	4,44 %	0,00 %
7	Rue Édouard Rod 12-14	30 494 013	33 672 060	477 659	1 103 496	3,62 %	3,28 %	0,00 %
5	Rue Goetz-Monin 20	5 603 228	6 700 000	108 800	262 680	4,69 %	3,92 %	0,00 %
	Rue Jean Charles Amat 14	8 616 873	10 400 000	388 899	404 724	4,70 %	3,89 %	0,00 %
5	Rue du Jura 6	5 626 950	6 900 000	103 670	248 808	4,42 %	3,61 %	0,00 %

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	5	Rue de Lyon 6	7 382 016	8 450 000	128 465	318 636	4,32 %	3,77 %	5,84 %
	5	Rue Maunoir 5	7 435 997	8 800 000	129 120	314 208	4,23 %	3,57 %	0,00 %
		Avenue De-Luserna 34 – Chemin de Villars 27	7 761 139	7 560 000	286 492	296 624	3,82 %	3,92 %	0,00 %
	5	Rue du Nant 29	20 857 136	25 300 000	805 360	833 892	4,00 %	3,30 %	0,00 %
		Rue des Pêcheries 11	8 707 511	7 870 000	271 698	284 412	3,27 %	3,61 %	0,00 %
		Rue Pradier 8	22 724 725	24 000 000	128 428	772 488	3,40 %	3,22 %	0,00 %
	5	Rue Pré-Jérôme 9	9 398 387	8 870 000	283 656	291 852	3,11 %	3,29 %	0,00 %
	5	Rue du Prieuré 39	10 018 829	10 400 000	357 016	374 568	3,74 %	3,60 %	0,00 %
	5	Rue de Roveray 7	7 954 581	9 400 000	126 105	304 692	3,83 %	3,24 %	0,00 %
	5	Rue Royaume 9	5 148 892	4 600 000	187 651	197 040	3,83 %	4,28 %	0,00 %
		Boulevard de Saint-Georges 54	8 034 864	10 350 000	137 282	365 628	4,55 %	3,53 %	0,00 %
	5	Rue de la Servette 11	5 259 475	4 680 000	140 505	174 192	3,31 %	3,72 %	0,00 %
		Grand-Lancy							
	5	Route de Saint-Julien 80-82	23 127 461	27 985 000	1 017 429	1 052 916	4,55 %	3,76 %	0,14 %
		Lancy							
	5	Chemin des Poteaux 1	6 700 602	6 970 000	257 799	254 388	3,80 %	3,65 %	0,94 %
		Le Grand-Saconnex							
	5	Chemin François-Lehmann 28	20 661 526	24 761 000	881 774	912 426	4,42%	3,68%	1,82%
		Meyrin							
		Chemin Antoine-Verchère 9	5 500 229	7 659 000	284 274	294 420	5,35 %	3,84 %	2,12 %
	5	Avenue François-Besson 5-7-9	28 313 178	30 578 000	1 137 413	1 133 352	4,00 %	3,71 %	0,00 %
		Chemin Léon Guerchet 1-11 – Chemin Antoine Verchère 1-3	42 052 019	60 200 000	2 368 182	2 548 223	6,06 %	4,23 %	4,76 %
		Chemin Léon-Guerchet 3-19	15 987 337	21 900 000	880 218	911 280	5,70 %	4,16 %	0,89 %
		Petit-Lancy							
		Chemin du Banc-Bénit 36-38	33 027 840	36 010 000	1 007 607	1 047 052	3,17 %	2,91 %	0,00 %
		Puplinge							
		Chemin de Pré-Marquis 5	16 416 439	15 370 000	545 422	563 328	3,43%	3,67%	0,00 %
		Thônex							
		Avenue Adrien-Jeandin 25	11 871 518	12 900 000	270 669	478 896	4,03 %	3,71 %	0,00 %
		Chemin Curé-Desclouds 14-22 et 31-39	61 962 334	62 250 000	1 791 211	1 839 876	2,97 %	2,96 %	0,00 %
	5	Chemin des Deux-Communes 23	10 441 763	12 274 000	422 906	434 898	4,16 %	3,54 %	0,65 %
		Chemin Louis-Valencien 10	9 486 733	10 400 000	183 997	341 256	3,60 %	3,28 %	0,00 %

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]
		Promenade des Oiseaux 4-6	39 559 331	38 570 000	1 266 930	1 274 452	3,22 %	3,30 %	0,00 %
		Troinex							
	5	Chemin de Saussac 1, 1A, 3	5 259 877	3 970 000	46 546	119 580	2,27 %	3,01 %	0,00 %
		Vernier							
		Chemin des Coquelicots 5/7	22 019 904	23 480 000	155 140	774 432	3,52 %	3,30 %	0,88 %
	7	Allée des Grenouilles 4-5-7-9	62 528 542	68 440 000	2 295 679	2 297 032	3,67 %	3,36 %	0,00 %
	5	Chemin de l'Ecu 17D et 17E	17 956 982	18 300 000	631 011	642 552	3,58 %	3,51 %	0,00 %
	7	Avenue de l'Etang 46-48-50	62 411 648	68 440 000	2 245 407	2 251 896	3,61 %	3,29 %	0,00 %
		Chemin de Mouille-Galand 2	12 085 606	18 440 000	623 710	643 194	5,32 %	3,49 %	0,12 %
		Chemin de Mouille-Galand 2A	14 711 062	21 600 000	752 095	769 092	5,23 %	3,56 %	0,11 %
		Chemin de Mouille-Galand 2B	14 053 479	20 480 000	720 058	739 716	5,26 %	3,61 %	0,11 %
		Chemin de Mouille-Galand 2C	14 550 818	23 500 000	838 095	857 100	5,89 %	3,65 %	0,30 %
		Chemin de Mouille-Galand 2D	14 909 136	22 990 000	802 585	827 004	5,55 %	3,60 %	0,31 %
		Chemin de Mouille-Galand 2E	14 912 931	24 890 000	847 742	868 308	5,82 %	3,49 %	0,18 %
		Chemin de Mouille-Galand 2F	13 158 353	18 530 000	655 720	673 164	5,12 %	3,63 %	0,11 %
	7	Square des Nénuphars 1	23 559 212	26 542 277	868 930	869 112	3,69 %	3,27 %	0,00 %
		Versoix							
		Avenue Adrien Lachenal 21-23	12 400 830	17 650 000	666 153	680 964	5,49 %	3,86 %	0,50 %
	5	Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13	22 994 570	27 350 000	918 755	921 096	4,01 %	3,37 %	0,00 %
LU		**Malters**							
		Neuhalde 2, 6	11 053 086	12 802 000	463 339	503 280	4,55 %	3,93 %	1,14 %
NE		**Neuenburg**							
		Rue de Jolimont 2-4-6-8-10	30 020 262	30 850 000	1 516 964	1 480 920	4,93 %	4,80 %	0,05 %
		Rue Pierre de Vingle 18 à 24 – Rue de Pain-Blanc 28 à 32	29 512 997	29 940 000	1 313 262	1 302 211	4,41 %	4,35 %	0,43 %
		Peseux							
		Rue de Neuchâtel 6	9 209 231	9 490 000	233 199	437 424	4,75 %	4,61 %	0,00 %
VD		**Aigle**							
		Chemin de Pré d'Emoz 41-43-45	15 842 950	15 900 000	155 923	623 693	3,94 %	3,92 %	0,00 %

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		**Crissier**							
		Chemin des Acacias 6	7 737 847	5 940 000	257 950	267 540	3,46 %	4,50 %	0,48 %
		Ecublens							
		Route du Bois 18	10 351 120	9 900 000	371 989	375 999	3,63 %	3,80 %	0,00 %
		La Tour-de-Peilz							
		Boulevard d'Arcangier 10-12	11 135 630	11 450 000	447 254	454 260	4,08 %	3,97 %	0,00 %
		Lausanne							
		Route Aloys-Fauquez 84	7 759 193	6 830 000	239 598	253 740	3,27 %	3,72 %	3,19 %
		Route de la Borde 15	6 135 325	5 380 000	253 904	248 076	4,04 %	4,61 %	0,00 %
	5	Place Chauderon 30 –Avenue de France 9	29 820 252	35 730 000	1 290 610	1 335 028	4,48 %	3,74 %	2,14 %
		Chemin du Général Jules-Guiguer-de-Prangins 11-13-15	16 757 372	17 560 000	380 834	657 792	3,93 %	3,75 %	0,00 %
		Avenue du Servan 21	6 608 462	6 900 000	143 540	275 268	4,17 %	3,99 %	0,00 %
		Morges							
		Chemin de Prellionnaz 9	5 064 507	4 430 000	171 558	182 556	3,60 %	4,12 %	0,00 %
		Nyon							
	5	Chemin d'Eysins 43	4 136 906	4 150 000	160 523	182 920	4,42 %	4,41 %	0,00 %
		Chemin Falconnier 59	30 001 934	31 100 000	1 094 140	1 139 340	3,80 %	3,66 %	0,92 %
		Chemin de la Redoute 5	4 808 248	3 744 000	165 969	166 764	3,47 %	4,45 %	0,00 %
	5	Rue de Rive 39	5 422 689	5 160 000	186 801	189 420	3,49 %	3,67 %	0,00 %
		Prilly							
		Avenue de Floréal 42	6 604 356	5 570 000	207 987	217 568	3,29 %	3,91 %	0,00 %
		Pully							
		Avenue des Cerisiers 61	6 635 761	5 100 000	190 087	200 988	3,03 %	3,94 %	0,00 %
		Chemin du Coteau 13	7 276 906	5 890 000	237 557	225 719	3,10 %	3,83 %	0,00 %
		Renens							
		Chemin des Clos 4	4 263 300	3 880 000	150 517	153 852	3,61 %	3,97 %	0,00 %
		Chemin du Mottey 27	4 030 258	3 490 000	143 784	167 940	4,17 %	4,81 %	0,00 %
		Chemin de Perrelet 10	4 599 879	4 100 000	161 946	193 716	4,21 %	4,72 %	0,00 %
VD		**Vallorbe**							
		Rue de l'Ancienne Poste 36 – Rue de Pontarlier 1	7 581 727	7 544 000	314 751	350 952	4,63 %	4,65 %	0,68 %
		Vevey							
		Avenue de Gilamont 21	29 886 767	35 649 000	1 421 106	1 464 473	4,90 %	4,11 %	0,43 %
	5	Boulevard Henri-Plumhof 28	8 921 341	9 088 000	343 158	343 488	3,85 %	3,78 %	0,00 %

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]
	Yverdon-les-Bains							
	Rue des Moulins 127-129	9 412 802	10 752 000	452 188	466 956	4,96 %	4,34 %	4,59 %
	Rue des Moulins 131-133	20 569 293	25 068 000	1 081 707	1 112 112	5,41 %	4,44 %	1,85 %
VS	Sion							
	Avenue de Pratifori 5-7	20 711 788	20 950 000	63 342	820 195	3,96 %	3,92 %	7,53 %
ZH	Dietikon							
	Kreuzstrasse 14-16-18 – Überlandstrasse 121-123-125 – Gjuchstrasse 29-31-30-32	22 151 542	31 630 000	1 164 080	1 174 492	5,30 %	3,71 %	0,00 %
	Winterthur							
	Ruchwiesenstrasse 20-28	15 530 070	19 210 000	679 528	747 996	4,82 %	3,89 %	0,46 %
Total		**1 892 372 463**	**2 142 346 430**	**70 553 190**	**79 425 431**	**4,20 %**	**3,71 %**	

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	**Bern**							
	Kasernenstrasse 27-27A	17 176 115	17 206 000	865 892	881 556	5,13 %	5,12 %	1,08 %
	Niederwangen							
6	Freiburgstrasse 555-556	12 162 971	12 220 000	660 178	664 846	5,47 %	5,44 %	0,80 %
FR	**Romont**							
	Avenue de la Gare 7	29 075 396	31 256 000	1 322 340	1 322 340	4,55 %	4,23 %	0,00 %
	Châtelaine							
5	Place Casa-Bamba 1-3	168 985 021	176 850 000	3 399 811	6 691 093	3,96 %	3,78 %	12,50 %
GE	**Carouge**							
8	Rue Joseph-Girard 40	11 777 739	14 067 000	592 800	592 800	4,85 %	4,06 %	0,00 %
	Genf							
	Rue de l'Est 8	10 136 629	10 730 000	277 561	371 532	3,67 %	3,46 %	0,00 %
5, 6	Rue Rousseau 30	2 367 777	2 867 000	121 060	120 372	5,08 %	4,20 %	0,00 %
	Meyrin							
8	Rue Veyrot 11	11 592 854	15 270 000	400 436	970 752	7,94 %	6,03 %	61,27 %
	Satigny							
8	Route de la Maison Carrée 31	44 409 229	47 700 000	2 412 681	2 415 264	5,26 %	4,89 %	0,00 %
5, 8	Rue du Pré-Bouvier 9	26 741 382	33 960 000	1 457 849	1 459 284	5,36 %	4,22 %	0,00 %
	Vernier							
8	Route du Bois-des-Frères 81	15 602 725	21 700 000	1 696 780	1 712 437	9,33 %	6,71 %	0,00 %
NE	**Neuenburg**							
	Rue de la Maladière 23	14 445 523	14 750 000	1 013 334	937 428	6,49 %	6,36 %	0,00 %
	Rue Saint-Maurice 4	21 586 286	21 160 000	1 056 763	996 396	4,62 %	4,71 %	0,00 %
VS	**Conthey**							
	Route Cantonale 18	22 124 741	11 970 000	735 571	1 002 804	4,53 %	8,38 %	24,15 %
VD	**Épalinges**							
8	Route de la Corniche 3A-B	50 836 920	55 550 000	2 829 556	3 274 897	6,44 %	5,90 %	0,00 %
8	Route de la Corniche 9A-9B	28 184 641	35 780 000	1 762 179	1 809 583	6,42 %	5,06 %	0,00 %
	Eysins							
	Route de Crassier 19	22 402 206	21 660 000	1 191 047	1 533 437	6,85 %	7,08 %	15,69 %
	Lausanne							
	Avenue des Boveresses 44	7 829 698	8 111 000	469 603	469 603	6,00 %	5,79 %	0,00 %
	Avenue du Grey 55	57 403 789	60 400 000	2 552 717	2 553 312	4,45 %	4,23 %	0,00 %

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]
8	Route de la Corniche 15-17-19-21 – Avenue de Valmont 44-46– Biopôle F1	95 700 174	99 400 000	2 450 941	7 251 583	5,70 %	5,48 %	0,00 %
	Le Mont-sur-Lausanne							
8	Chemin du Petit Flon 29-31	12 491 731	13 410 000	901 507	920 472	6,80 %	6,34 %	3,10 %
	Morges							
	Les Vergers de la Gottaz 1, 2, 3, 4, 5	34 099 844	34 993 000	1 397 244	1 287 900	3,78 %	3,68 %	0,00 %
	Nyon							
5, 6	Route du Boiron 15	1 120 254	1 091 000	2 332	49 020	4,38 %	4,49 %	0,00 %
ZG	**Cham**							
	Sinserstrasse 65-67	15 638 864	16 920 000	729 025	766 061	4,90 %	4,53 %	5,86 %
ZH	**Bülach**							
	Trafostrasse 1	49 530 781	40 769 000	1 576 144	1 706 175	3,44 %	4,18 %	0,39 %
	Dietikon							
	Bernstrasse 82-84-86-88-90	30 639 978	33 490 000	1 858 685	1 882 448	6,14 %	5,62 %	0,66 %
	Feldmeilen							
	General Wille Strasse 65	42 125 240	49 048 000	1 708 245	1 681 067	3,99 %	3,43 %	1,60 %
	Zürich							
	Hohlstrasse 176-186-188	93 681 562	91 410 000	740 758	1 272 836	1,36 %	1,39 %	0,00 %
Total		**949 870 068**	**993 738 000**	**36 183 038**	**46 597 299**	**4,66 %**	**4,46 %**	

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	21 653 656	22 750 000	1 141 559	1 141 841	4,35%	4,14%	0,32%
FR		**Bulle**							
		Rue de l'Europe 20	16 786 551	19 445 000	811 879	820 780	4,89%	4,22%	0,19%
GE		**Carouge**							
		Rue de la Fontenette 21	12 727 482	11 220 000	362 562	364 548	2,86%	3,25%	0,00%
		Châtelaine							
	5	Avenue de Châtelaine 82	6 071 573	5 208 000	207 649	212 904	3,51%	4,09%	0,00%
		Genève							
	5	Rue de Berne 61	5 430 442	5 350 000	193 530	198 372	3,65%	3,71%	0,00%
		Boulevard Carl-Vogt 47	10 833 946	10 960 000	390 657	397 116	3,67%	3,62%	0,00%
	5	Boulevard Carl-Vogt 75	15 026 816	15 160 000	516 523	533 052	3,55%	3,52%	0,00%
	5	Rue du 31 Décembre 43	11 855 846	16 691 000	492 250	519 883	4,39%	3,11%	0,00%
	5	Rue de Lyon 55	25 598 035	29 780 000	809 025	923 704	3,61%	3,10%	3,45%
		Route de Malagnou 52	20 351 171	20 370 000	634 633	667 889	3,28%	3,28%	0,00%
	5	Rue de Montchoisy 27-29 / Rue des Vollandes 30	22 823 656	28 063 000	980 134	985 152	4,32%	3,51%	0,00%
	5	Rue des Pâquis 17	7 819 051	7 430 000	217 699	238 200	3,05%	3,21%	0,00%
	5	Rue de la Servette 13	10 802 861	13 438 000	466 604	467 484	4,33%	3,48%	0,10%
		Rue Sismondi 7	7 411 295	8 111 000	192 426	309 720	4,18%	3,82%	0,00%
		Rue Sismondi 17	9 876 089	11 132 000	254 013	405 744	4,11%	3,64%	6,57%
	5	Rue des Sources 22	8 614 337	9 090 000	259 084	259 584	3,01%	2,86%	0,00%
		Meyrin							
	7	Rue des Lattes 21A-21B-21C (Promenade des Artisans)	36 828 799	41 043 446	1 744 023	1 749 090	4,75%	4,26%	1,10%
		Thônex							
		Rue de Genève 109	28 142 106	28 464 000	1 066 473	1 078 884	3,83%	3,79%	0,00%
NE		**Peseux**							
		Grand'Rue 7	5 409 104	5 810 000	140 197	248 292	4,59%	4,27%	0,00%

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	**Lausanne**							
	Rue Marterey 72	3 577 710	3 640 000	0	125 640	3,51%	3,45%	0,00%
	Nyon							
	Route de Signy 35	42 675 296	53 180 000	2 336 467	2 239 017	5,25%	4,21%	1,57%
	Rue de Rive 46	3 508 720	3 530 000	138 561	141 288	4,03%	4,00%	0,00%
	Renens							
	Rue de l'Industrie 2-4-6	11 781 771	10 970 000	320 762	377 400	3,20%	3,44%	0,00%
VS	**Martigny**							
	Avenue de la Gare 8-10	18 306 384	18 520 000	66 272	816 301	4,46%	4,41%	1,78%
	Sion							
	Avenue de la Gare 28	7 324 886	7 580 000	21 656	349 376	4,77%	4,61%	17,03%
Totaux		**371 237 584**	**406 935 446**	**13 764 637**	**15 571 261**	**4,14%**	**3,78%**	

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	Thônex							
	Route de Genève 92	36 039 691	36 774 000	307	0	0,00 %	0,00 %	0,00 %
	La Croix-de-Rozon							
	Route d'Annecy 281 (bât. B-C-D)	20 907 686	25 310 000	0	0	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Total		**56 947 377**	**62 084 000**	**307**	**0**	**0,00 %**	**0,00 %**	

Zusammenfassung	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Bruttomieteinnahmen [1] CHF	Sollmieteinnahme [2] CHF	Bruttoertrag auf Gestehungskosten [3]	Bruttoertrag auf Verkehrswert [3]	Leerstände gesamt [4]
Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	1 892 372 463	2 142 346 430	70 553 190	79 425 431	4,20 %	3,71 %	
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	949 870 068	993 738 000	36 183 038	46 597 299	4,91 %	4,69 %	
Gemischte Bauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	371 237 584	406 935 446	13 764 637	15 571 261	4,19 %	3,83 %	
Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	56 947 377	62 084 000	307	0	0,00 %	0,00 %	
Total	**3 270 427 492**	**3 605 103 876**	**120 501 172** [9]	**141 593 991**	**4,33 %**	**3,93 %**	**2,07 %**

[1] vom 01.04.2025 bis 31.03.2026 | [2] Annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 31.03.2026 | [3] Auf der Grundlage des theoretischen Jahresmietertrags nach Abzug der Baurechtszinsen zum 31.03.2026 | [4] Leerstand am 31.03.2026 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 122'256'224.09. Die Diffe-renz ergibt sich aus den verkauften Liegenschaften, die nicht mehr im Inventar aufgeführt sind.

Mieter, die mehr als 5 % des Gesamtmietertrages des Fonds ausmachen:
Kein Mieter hat einen Anteil von über 5 % am Gesamtmietertrag.

Gemäss Artikel 84 Abs. 2 der KKV-FINMA sind die Immobilien des Fonds 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

Käufe

Gekaufte Immobilien

Kanton	Gemeinde	Adresse	Datum[1]	Antrittsdatum	Kaufpreis CHF
GE	Genf	Rue Sismondi 17	12.08.2025	12.08.2025	9 750 000,00
GE	Châtelaine	Square des Nénuphars 3-5	15.08.2025	15.08.2025	26 000 000,00
GE	Genf	Rue Sismondi 7	15.08.2025	15.08.2025	7 300 000,00
GE	Thônex	Avenue Adrien-Jeandin 25	15.08.2025	15.08.2025	11 450 000,00
GE	Thônex	Chemin Louis-Valencien 10	28.08.2025	28.08.2025	8 650 580,00
NE	Peseux	Grand'Rue 7	28.08.2025	28.08.2025	5 330 000,00
NE	Peseux	Rue de Neuchâtel 6	28.08.2025	28.08.2025	9 070 000,00
GE	Châtelaine	Place Casa-Bamba 1-3 2	01.09.2025	01.09.2025	165 500 000,00
VD	Lausanne	Chemin du Général Jules-Guiguer-de-Prangins 11-13-15	01.09.2025	01.09.2025	16 500 000,00
VD	Lausanne	Avenue du Servan 21	15.09.2025	15.09.2025	6 400 000,00
GE	Bernex	Route de Lully 101-109 4	31.10.2025	31.10.2025	12 000 000,00
GE	Chêne-Bourg	Avenue de Bel-Air 1 3	31.10.2025	31.10.2025	5 341 907,05
GE	Genf	Rue Goetz-Monin 20 3	31.10.2025	31.10.2025	5 568 111,58
GE	Genf	Rue du Jura 6 3	31.10.2025	31.10.2025	5 950 919,25
GE	Genf	Rue de Lyon 6 3	31.10.2025	31.10.2025	7 142 843,14
GE	Genf	Rue Maunoir 5 3	31.10.2025	31.10.2025	7 325 546,80
GE	Carouge	Rue des Mouettes 6 3	31.10.2025	31.10.2025	5 742 115,07
GE	Genf	Rue de Roveray 7 3	31.10.2025	31.10.2025	8 117 262,67
GE	Troinex	Chemin de Saussac 1,1A,3 3	31.10.2025	31.10.2025	3 453 969,22
GE	Genf	Boulevard de Saint-Georges 54 3	31.10.2025	31.10.2025	8 743 675,22
GE	La Croix-de-Rozon	Route d'Annecy 281 (bât B-C-D)	27.11.2025	27.11.2025	14 118 358,80
GE	Châtelaine	Chemin Émilie-de-Morsier 2-8 & 12-14	01.12.2025	01.12.2025	40 859 000,00
VD	Aigle	Chemin de Pré d'Emoz 41-43-45	17.12.2025	17.12.2025	15 000 000,00
GE	Vernier	Chemin des Coquelicots 5 & 7	15.01.2026	15.01.2026	20 800 000,00
GE	Genf	Rue Pradier 8	05.02.2026	01.02.2026	21 400 000,00
VS	Sion	Avenue du Pratifiori 5-7	24.02.2026	24.02.2026	19 800 000,00
VS	Sion	Avenue de la Gare 28	24.02.2026	24.02.2026	7 000 000,00
VS	Martigny	Avenue de la Gare 8-10	24.02.2026	24.02.2026	17 500 000,00
VD	Lausanne	Rue Marterey 72	31.03.2026	01.04.2026	3 388 000,00

Verkäufe

Verkaufte Immobilien

GE	Meyrin	Rue des Lattes 57-59	16.12.2025	16.12.2025	15 000 000,00
VD	Nyon	Route de Champ-Colin 2A, 2B & 2C	19.03.2026	01.04.2026	33 350 000,00

Verkaufte Boxen

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegeschaftsverkäufe statt.

Verkaufte Parkplätze

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegeschaftsverkäufe statt.

[1] Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch | [2] Kauf der City Gate SA Immobiliengesellschaft | [3] Kauf der Uranus immobilier SA Immobiliengesellschaft | [4] Kauf der Le Verdon S.A. Immobiliengesellschaft.

Hypothekarschulden im Detail

Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (< 1 Jahr)

Zinssatz	Aufnahme-datum	Verfalls-datum	Kapital per 31.03.2025 CHF	Aufgenommen CHF	Zurückbezahlt CHF	Kapital per 31.03.2026 CHF
1,52 %	08.05.2015	08.05.2025	7 148 000		– 7 148 000	0
1,10 %	02.12.2024	09.05.2025	20 000 000		– 20 000 000	0
0,74 %	06.03.2025	06.06.2025	11 000 000		– 11 000 000	0
0,74 %	20.03.2025	20.06.2025	20 000 000		– 20 000 000	0
1,60 %	31.10.2022	30.06.2025	3 000 000		– 3 000 000	0
2,85 %	31.03.2023	30.06.2025	1 350 000		– 1 350 000	0
1,05 %	15.07.2016	31.07.2025	4 800 000		– 4 800 000	0
1,05 %	15.07.2016	31.07.2025	9 500 000		– 9 500 000	0
0,75 %	04.02.2025	04.08.2025	22 000 000		– 22 000 000	0
0,68 %	07.02.2025	07.08.2025	15 000 000		– 15 000 000	0
0,94 %	07.05.2025	08.08.2025		7 000 000	– 7 000 000	0
2,93 %	31.03.2013	13.08.2025	2 000 000		– 2 000 000	0
0,45 %	20.06.2025	15.08.2025		20 000 000	– 20 000 000	0
0,90 %	15.01.2025	29.08.2025	6 000 000		– 6 000 000	0
0,50 %	09.05.2025	29.08.2025		20 000 000	– 20 000 000	0
1,50 %	02.07.2016	31.08.2025	4 000 000		– 4 000 000	0
0,35 %	06.06.2025	08.09.2025		11 000 000	– 11 000 000	0
0,74 %	25.03.2025	25.09.2025	10 000 000		– 10 000 000	0
1,05 %	23.09.2016	31.03.2025	7 500 000		– 7 500 000	0
1,05 %	17.10.2016	31.03.2025	4 000 000		– 4 000 000	0
2,65 %	31.03.2023	31.03.2025	910 000		– 910 000	0
0,72 %	29.03.2021	31.03.2025	5 100 000		– 5 100 000	0
0,72 %	29.03.2021	31.03.2025	720 000		– 720 000	0
0,55 %	01.02.2022	30.10.2025	1 166 000		– 1 166 000	0
0,70 %	30.04.2025	30.10.2025		14 000 000	– 14 000 000	0
2,28 %	02.02.2021	31.10.2025	2 434 000		– 2 434 000	0
0,55 %	01.02.2022	31.10.2025	1 804 000		– 1 804 000	0
2,28 %	02.02.2021	31.10.2025	3 476 000		– 3 476 000	0
2,28 %	02.02.2021	31.10.2025	2 527 000		– 2 527 000	0
0,55 %	01.02.2022	31.10.2025	2 320 000		– 2 320 000	0
2,28 %	29.01.2021	31.10.2025	11 520 000		– 11 520 000	0

Zinssatz	Aufnahme-datum	Verfalls-datum	Kapital per 31.03.2025 CHF	Aufgenommen CHF	Zurückbezahlt CHF	Kapital per 31.03.2026 CHF
2,28 %	02.02.2021	31.10.2025	1 673 000		-1 673 000	0
0,55 %	01.02.2022	31.10.2025	399 000		-399 000	0
0,85 %	24.11.2025	05.12.2025		7 000 000	-7 000 000	0
0,30 %	07.12.2020	07.12.2025	10 000 000		-10 000 000	0
0,36 %	07.08.2025	08.12.2025		15 000 000	-15 000 000	0
1,13 %	01.05.2022	31.12.2025	1 100 000		-1 100 000	0
0,92 %	22.01.2018	22.01.2026	8 000 000		-8 000 000	0
0,36 %	04.08.2025	30.01.2026		22 000 000	-22 000 000	0
0,40 %	30.10.2025	30.01.2026		14 000 000	-14 000 000	0
0,40 %	10.12.2025	30.01.2026		20 000 000	-20 000 000	0
1,08 %	28.02.2017	28.02.2026	2 200 000		-2 200 000	0
1,08 %	28.02.2017	28.02.2026	2 500 000		-2 500 000	0
1,08 %	31.05.2017	28.02.2026	6 600 000		-6 600 000	0
1,00%	17.12.2025	05.03.2026		6 500 000	-6 500 000	0
0,99 %	27.04.2018	31.03.2026	15 000 000		-15 000 000	0
0,70 %	11.11.2025	31.03.2026		16 796 000	-16 796 000	0
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
0,26 %	16.01.2026	16.04.2026		30 000 000		30 000 000
0,32 %	18.04.2022	18.04.2026	6 270 000			6 270 000
0,35 %	30.01.2026	30.04.2026		14 000 000		14 000 000
0,36 %	30.01.2026	30.04.2026		40 000 000		40 000 000
0,78 %	31.03.2023	29.05.2026	1 125 000			1 125 000
0,34 %	08.12.2025	08.06.2026		30 000 000		30 000 000
0,90 %	17.07.2025	17.07.2026		10 000 000		10 000 000
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
2,85 %	01.11.2025	31.12.2026		400 000		400 000
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		-100 000	1 000 000
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
1,00 %	01.11.2025	01.03.2027		6 982 500	-17 500	6 965 000
0,58 % [1]			**311 931 500**	**306 003 500**	**-400 235 500**	**217 699 500**

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)

Zinssatz	Aufnahme-datum	Verfalls-datum	Kapital per 31.03.2025 CHF	Aufgenommen CHF	Zurückbezahlt CHF	Kapital per 31.03.2026 CHF
0,96 %	28.04.2017	27.04.2027	2 400 000			2 400 000
0,96 %	28.04.2017	27.04.2027	2 250 000		– 20 000	2 230 000
1,19 %	31.05.2017	31.05.2027	4 612 500		– 50 000	4 562 500
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
0,96 %	30.06.2025	30.06.2028		3 000 000		3 000 000
0,85 %	18.07.2025	30.06.2028		4 844 000		4 844 000
1,60 %	01.10.2018	31.03.2028	1 600 000			1 600 000
2,21 %	01.11.2025	31.03.2028		1 375 000		1 375 000
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
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	17 590 765		– 560 000	17 030 765
1,83 %	31.03.2022	31.03.2029	13 400 000			13 400 000
1,83 %	31.03.2022	31.03.2029	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

Zinssatz	Aufnahme-datum	Verfalls-datum	Kapital per 31.03.2025 CHF	Aufgenommen CHF	Zurückbezahlt CHF	Kapital per 31.03.2026 CHF
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
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	10 450 000		– 350 000	10 100 000
1,00 %	01.11.2025	02.07.2030		750 000		750 000
1,00 %	01.11.2025	02.07.2030		750 000		750 000
1,00 %	01.11.2025	02.07.2030		760 000		760 000
1,55 %	22.07.2022	22.07.2030	6 700 000			6 700 000
1,42 %	31.03.2024	31.03.2030	3 700 000			3 700 000
1,42 %	31.03.2024	31.03.2030	4 850 000			4 850 000
0,67 %	01.11.2020	30.10.2030	14 510 000		– 140 000	14 370 000
0,76 %	01.01.2021	01.01.2031	14 540 000		– 160 000	14 380 000
0,87 %	01.11.2025	14.02.2031		2 100 000		2 100 000
0,87 %	01.11.2025	28.02.2031		1 660 000		1 660 000
1,16 %[1]			358 534 265	15 239 000	-1 280 000	372 493 265

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (> 5 Jahren)

Zinssatz	Aufnahme-datum	Verfalls-datum	Kapital per 31.03.2025 CHF	Aufgenommen CHF	Zurückbezahlt CHF	Kapital per 31.03.2026 CHF
0,87%	01.11.2025	20.06.2031		1 900 000		1 900 000
1,07%	30.09.2025	30.09.2031		7 500 000		7 500 000
1,07%	30.09.2025	30.09.2031		880 000	-30 000	850 000
1,07%	30.09.2025	30.09.2031		4 000 000		4 000 000
1,07%	30.09.2025	30.09.2031		680 000	-40 000	640 000
1,07%	30.09.2025	30.09.2031		5 100 000		5 100 000
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	4 500 000		-50 000	4 450 000
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
1,21%	22.07.2025	22.07.2032		23 245 000		23 245 000
2,58%	01.11.2025	30.09.2032		1 196 000		1 196 000
1,30%	20.10.2025	20.10.2032		14 900 000		14 900 000
1,18%	24.10.2025	25.10.2032		5 600 000		5 600 000
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
1,15%	31.10.2025	29.10.2032		2 409 000	-25 000	2 384 000
1,15%	31.10.2025	29.10.2032		1 166 000		1 166 000
1,15%	31.10.2025	29.10.2032		2 320 000		2 320 000
1,15%	31.10.2025	29.10.2032		11 420 000	-60 000	11 360 000
1,15%	31.10.2025	29.10.2032		2 502 000	-20 000	2 482 000
1,15%	31.10.2025	29.10.2032		399 000		399 000
1,15%	31.10.2025	29.10.2032		1 657 000	-16 000	1 641 000
1,15%	31.10.2025	29.10.2032		3 436 000	-25 000	3 411 000
1,15%	31.10.2025	29.10.2032		1 804 000		1 804 000

Zinssatz	Aufnahme-datum	Verfalls-datum	Kapital per 31.03.2025 CHF	Aufgenommen CHF	Zurückbezahlt CHF	Kapital per 31.03.2026 CHF
1,77%	01.12.2024	01.12.2032	20 000 000			20 000 000
1,18%	07.12.2025	07.12.2032		10 000 000		10 000 000
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
1,29%	18.02.2026	18.02.2034		26 905 000		26 905 000
1,30%	01.08.2025	31.07.2034		9 500 000		9 500 000
1,30%	01.08.2025	31.07.2034		4 800 000		4 800 000
1,16%	20.12.2019	20.12.2034	6 572 000		-112 000	6 460 000
1,35%	28.02.2026	28.02.2035		2 200 000		2 200 000
1,35%	28.02.2026	28.02.2035		2 500 000		2 500 000
1,35%	28.02.2026	28.02.2035		6 600 000		6 600 000
1,30%	20.11.2025	30.11.2035		14 600 000		14 600 000
1,41%	05.12.2025	05.12.2035		7 000 000		7 000 000
1,40%	20.02.2026	20.02.2036		10 000 000		10 000 000
1,40%	20.02.2026	20.02.2036		2 850 000		2 850 000
1,40%	20.02.2026	20.02.2036		8 500 000		8 500 000
1,43%	05.03.2026	05.03.2036		6 500 000	-20 000	6 480 000
1,73% [1]			**258 627 000**	**204 069 000**	**-398 000**	**462 298 000**
1,29% [1]		**4,23** [2]	929 092 765	525 311 500	-401 913 500	1 052 490 765

[1] Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz | [2] Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

Angaben zu den effektiven Entschädigungen

Entschädigung der Fondsleitung

	Maximalsatz	Effektiver Satz
Verwaltungskommission	0,95 %	0,65 %
Ausgabekommission	3,00 %	2,00 %
Rücknahmekommission	2,00 %	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3,00 %	1,95 %
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	5,00 %	3,24 %
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	2,00 %	1,98 %

Nebenkosten zugunsten des Vermögens des Teilfonds, die im Rahmen einer Kapitalemission erhoben werden, um die Kosten im Zusammenhang mit der Platzierung der gezeichneten Beträge zu decken.

	Maximalsatz	Effektiver Satz
Zuschlag zum Inventarwert	3,00 %	0,75 %
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 %	0,0139 %
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:	**24 620 000**
Lyssachstrasse (Aebiareal E) in Burgdorf	14 720 000,00
Im Than 1,3,8,10 in Schwarzenburg	9 900 000
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften:	**52 780 803,29**
Route de la Corniche 15-17-19-21 – Avenue de Valmont 44-46 à Lausanne	1 112 233,00
Route d'Annecy 281 (bât B-C-D) à La Croix-de-Rozon	33 424 722,00
Route de Genève 92 à Thônex	16 976 873,00
Rue de Lyon 55 à Genève	1 266 975,00

Immobilienportfolio

ARGOVIE

Anzahl der Immobilien: 1
Gestehungskosten: 45 295 906 CHF
Verkehrswert: 48 877 000 CHF
Im Verhältnis zum Fonds: 1,36 %



Gemeinde	Brugg
Adresse	Sommerhaldenstrasse 13 A-D et 15 A-C
Baujahr	1982 & 1985
Verwendungszweck	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	2 069 772
Leerstand	88 740
Gestehungskosten	45 295 906
Verkehrswert	48 877 000
Bruttoertrag	4,23 %

BASEL LAND

Anzahl der Immobilien: 4
Gestehungskosten: 60 678 073 CHF
Verkehrswert: 75 375 000 CHF
Im Verhältnis zum Fonds: 2,09 %






Gemeinde	Basel-Stadt	Basel-Stadt	Basel-Stadt	Basel-Stadt
Adresse	Margarethenstrasse 87 –Blauenstei-nerstrasse 5	St. Galler Ring 80-82-84	St. Johanns-Ring 79	Zürcherstrasse 35
Baujahr	1971	1948	1968	1961
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude / Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	1 471 172	614 752	401 832	392 095
Leerstand	7 704	19 920	0	720
Gestehungskosten	28 528 614	12 490 541	10 877 988	8 780 930
Verkehrswert	38 250 000	17 130 000	11 170 000	8 825 000
Bruttoertrag	3,85 %	3,59 %	3,60 %	4,44 %

BERN

Anzahl der Immobilien: 3

Gestehungskosten: 50 992 742 CHF

Verkehrswert: 52 176 000 CHF

Im Verhältnis zum Fonds: 1,45 %







Gemeinde	Bern	Köniz	Niederwangen
Adresse	Kasernenstrasse 27-27a	Bläuacker 2	Freiburgstrasse 555-556
Baujahr	1971	2021	1996
Verwendungszweck	Gewerbegebäude	Wohngebäude / Gewerbegebäude	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	881 556	1 141 841	664 846
Leerstand	9 480	3 600	5 310
Gestehungskosten	17 176 115	21 653 656	12 162 971
Verkehrswert	17 206 000	22 750 000	12 220 000
Bruttoertrag	5,12 %	4,14 %	5,44 %

FREIBURG

Anzahl der Immobilien: 9

Gestehungskosten: 163 612 605 CHF

Verkehrswert: 183 808 000 CHF

Im Verhältnis zum Fonds: 5,10 %






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	820 780	977 364	1 627 212	328 176
Leerstand	1 560	3 120	0	2 880
Gestehungskosten	16 786 551	22 072 505	35 227 833	6 141 645
Verkehrswert	19 445 000	25 477 000	39 084 000	7 901 000
Bruttoertrag	4,22 %	3,84 %	4,16 %	4,15 %

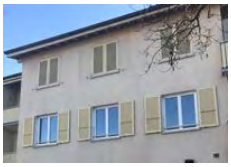





Gemeinde	Fribourg	Granges-Paccot	Mézières	Romont
Adresse	Rue Jacques Gachoud 4-8	Allée des Sources 1-3	Chemin du Tremblex 2-4	Avenue de la Gare 7
Baujahr	2010	2015	2021	2019
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	885 386	566 592	441 948	1 322 340
Leerstand	33 720	6 240	22 200	0
Gestehungskosten	18 415 7017	11 323 540	10 888 576	29 075 396
Verkehrswert	20 799 000	12 803 000	10 960 000	31 256 000
Bruttoertrag	4,26 %	4,43 %	4,03 %	4,23 %



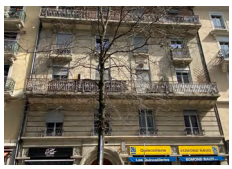
Gemeinde	Villars s/Glâne
Adresse	Route du Belvédère 2-4
Baujahr	1974
Verwendungszweck	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	717 148
Leerstand	0
Gestehungskosten	13 680 857
Verkehrswert	16 083 000
Bruttoertrag	4,46 %

GENF	Anzahl der Immobilien: 91	Gestehungskosten: 1 847 868 264 CHF	Verkehrswert: 2 096 548 876 CHF	Im Verhältnis zum Fonds: 58,16 %
				
Gemeinde	Bernex	Bernex	Bernex	Carouge
Adresse	Chemin de Calabry 10-18	Chemin de Luchepelet 11-13-15	Route de Lully 101-109	Rue de la Fontenette 15
Baujahr	1961	1965	1970	1973
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	534 480	347 682	530 988	428 232
Leerstand	13 200	1 548	0	1 080
Gestehungskosten	11 832 859	6 791 971	12 342 472	13 152 491
Verkehrswert	13 000 000	8 017 000	13 320 000	13 032 000
Bruttoertrag	4,11 %	4,34 %	3,99 %	3,29 %
				
Gemeinde	Carouge	Carouge	Carouge	Châtelaine
Adresse	Rue de la Fontenette 21	Rue des Mouettes 6	Rue Joseph-Girard 40	Chemin de l'Écu 13
Baujahr	1987	1915	1995	1950
Verwendungszweck	Wohnge-bäude / Gewerbege-bäude	Wohngebäude	Gewerbegebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	364 548	252 180	592 800	624 804
Leerstand	0	0	0	0
Gestehungskosten	12 727 482	5 728 829	11 777 739	14 450 478
Verkehrswert	11 220 000	6 700 000	14 067 000	17 353 000
Bruttoertrag	3,25 %	3,76 %	4,06 %	3,60 %
				
Gemeinde	Châtelaine	Châtelaine	Châtelaine	Châtelaine
Adresse	Chemin de l'Écu 15-17A	Chemin de l'Écu 17B	Chemin de l'Écu 17 D et E	Chemin de Maison-neuve 12C
Baujahr	1960	1950	1950	1975
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	727 356	209 568	642 552	1 141 764
Leerstand	0	0	0	0
Gestehungskosten	18 483 625	5 538 631	17 956 982	25 147 847
Verkehrswert	18 755 000	6 187 000	18 300 000	29 530 000
Bruttoertrag	3,25 %	3,76 %	4,06 %	3,60 %

				
Gemeinde	Châtelaine	Châtelaine	Châtelaine	Châtelaine
Adresse	Chemin Émilie-de-Morsier 2-8 & 12-14	Square des Nénuphars 1	Square des Nénuphars 3-5	Avenue de l'Étang 46-48-50
Baujahr	2025	2021	2021	2021
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	1 693 788	869 112	1 073 988	2 251 896
Leerstand	0	0	1 860	0
Gestehungskosten	43 054 284	23 559 212	27 446 528	62 411 648
Verkehrswert	49 265 163	26 542 277	31 650 000	68 440 000
Bruttoertrag	3,44 %	3,27 %	3,39 %	3,29 %

				
Gemeinde	Châtelaine	Chêne-Bougeries	Chêne-Bougeries	Chêne-Bourg
Adresse	Allée des Grenouilles 5-7-9 – Allée des Nénuphars 4	Chemin de Challendin 1-3-5	Chemin de la Fontaine 4	Avenue de Bel-Air 1
Baujahr	2021	2024	1980	1935
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude / Gewerbegebäude	Wohngebäude / Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	2 297 032	879 768	409 980	220 248
Leerstand	0	0	0	0
Gestehungskosten	62 528 542	23 110 222	10 749 369	5 320 347
Verkehrswert	68 440 000	26 100 000	11 320 000	6 160 000
Bruttoertrag	3,36 %	3,37 %	3,62 %	3,58 %

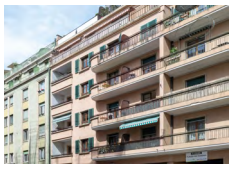
				
Gemeinde	Chêne-Bourg	Cologny	Genf	Genf
Adresse	Rue François-Jacquier 14-16-18	Chemin de la Tulette 3 et 3A	Avenue de Luserna 34 – Chemin de Villars 27	Boulevard de Saint-Georges 54
Baujahr	2024	2014	1940	1915
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude / Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	1 226 352	1 494 732	296 624	365 628
Leerstand	0	63 600	0	0
Gestehungskosten	34 050 846	29 530 085	7 761 139	8 034 864
Verkehrswert	36 000 000	34 985 930	7 560 000	10 350 000
Bruttoertrag	3,41 %	4,27 %	3,92 %	3,53 %

				
Gemeinde	Genf	Genf	Genf	Genf
Adresse	Boulevard Carl-Vogt 5	Boulevard Carl-Vogt 47	Boulevard Carl-Vogt 60	Boulevard Carl-Vogt 75
Baujahr	1910	1910	1910	1932
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohnge-bäude / Gewerbege-bäude	Wohngebäude	Wohnge-bäude / Gewerbege-bäude
Soll-Mieteinnahmen	295 260	397 116	215 208	533 052
Leerstand	0	0	0	0
Gestehungskosten	8 850 834	10 833 946	6 397 625	15 026 816
Verkehrswert	9 100 000	10 960 000	5 650 000	15 160 000
Bruttoertrag	3,24 %	3,62 %	3,81 %	3,52 %
				
Gemeinde	Genf	Genf	Genf	Genf
Adresse	Chemin Pré-marquis 5 B-C-D	Route de Malagnou 52	Rue Dancet 8	Rue Dancet 17
Baujahr	2014	1951	1953	1950
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohnge-bäude / Gewerbege-bäude	Wohngebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	560 076	667 889	634 788	939 288
Leerstand	0	0	0	0
Gestehungskosten	16 416 439	20 351 171	17 724 139	21 812 047
Verkehrswert	15 370 000	20 370 000	19 540 000	26 408 000
Bruttoertrag	3,67 %	3,28 %	3,25 %	3,56 %
				
Gemeinde	Genf	Genf	Genf	Genf
Adresse	Rue de Berne 61	Rue de l'Est 8	Rue de la Baillive 5	Rue de la Servette 11
Baujahr	1910	1975	1920	1919
Verwendungszweck	Wohnge-bäude / Gewerbege-bäude	Gewerbegebäude	Wohngebäude	Wohnge-bäude / Gewerbege-bäude
Soll-Mieteinnahmen	198 372	371 532	357 768	174 192
Leerstand	0	0	0	0
Gestehungskosten	5 430 442	10 136 629	12 137 644	5 259 475
Verkehrswert	5 350 000	10 730 000	11 590 000	4 680 000
Bruttoertrag	3,71 %	3,46 %	3,09 %	3,72 %






Gemeinde	Genf	Genf	Genf	Genf
Adresse	Rue de la Servette 13	Rue de Lyon 6	Rue de Lyon 55	Rue de Montchoisy 27-29 – Rue des Vollandes 30
Baujahr	1983	1927	1975	1910
Verwendungszweck	Wohngebäude / Gewerbegebäude	Wohngebäude / Gewerbegebäude	Wohngebäude / Gewerbegebäude	Wohngebäude / Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	467 484	318 636	923 704	985 152
Leerstand	480	18 600	27 991	0
Gestehungskosten	10 802 861	7 382 016	25 598 035	22 823 656
Verkehrswert	13 438 000	8 450 000	29 780 000	28 063 000
Bruttoertrag	3,48 %	3,77 %	3,10 %	3,51 %






Gemeinde	Genf	Genf	Genf	Genf
Adresse	Rue de Roveray 7	Rue des Asters 22	Rue des Bains 17	Rue des Pâquis 17
Baujahr	1930	1950	1900	1912
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude / Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	304 692	671 633	287 088	238 200
Leerstand	0	0	2 400	0
Gestehungskosten	7 954 581	15 028 753	8 803 048	7 819 051
Verkehrswert	9 400 000	18 964 000	8 660 000	7 430 000
Bruttoertrag	3,24 %	3,54 %	3,32 %	3,21 %

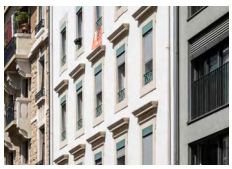
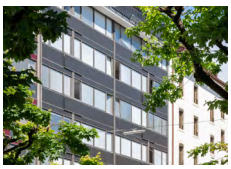


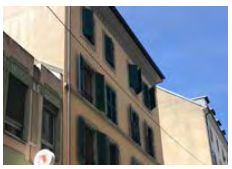
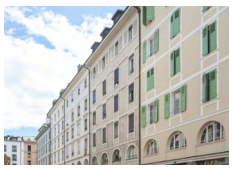



Gemeinde	Genf	Genf	Genf	Genf
Adresse	Rue des Pêcheries 11	Rue des Sources 22	Rue Dizerens 7	Rue du 31-Décembre 26 – Rue Henri-Blanvalet 22
Baujahr	1900	1910	1900	1969
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude / Gewerbegebäude	Wohngebäude	Wohngebäude / Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	284 412	259 584	172 812	1 044 876
Leerstand	0	0	0	0
Gestehungskosten	8 707 511	8 614 337	3 733 640	20 332 264
Verkehrswert	7 870 000	9 090 000	3 889 000	27 380 000
Bruttoertrag	3,61 %	2,86 %	4,44 %	3,82 %

				
Gemeinde	Genf	Genf	Genf	Genf
Adresse	Rue du 31-Décembre 43	Rue du 31-Décembre 58	Rue du Contrat Social 3	Rue du Jura 6
Baujahr	1968	1901	1900	1930
Verwendungszweck	Wohnge-bäude / Gewerbege-bäude	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	519 883	190 452	364 008	248 808
Leerstand	0	0	0	0
Gestehungskosten	11 855 846	6 610 211	10 719 524	5 626 950
Verkehrswert	16 691 000	6 593 000	11 160 000	6 900 000
Bruttoertrag	3,11 %	2,89 %	3,26 %	3,61 %

				
Gemeinde	Genf	Genf	Genf	Genf
Adresse	Rue du Nant 29	Rue Pré-Jérôme 9	Rue du Prieuré 39	Rue Édouard Rod 12-14
Baujahr	1960	1910	1900	2025
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	833 892	291 852	374 568	1 103 496
Leerstand	0	0	0	0
Gestehungskosten	20 857 136	9 398 387	10 018 829	30 494 013
Verkehrswert	25 300 000	8 870 000	10 400 000	33 672 060
Bruttoertrag	3,30 %	3,29 %	3,60 %	3,28 %

				
Gemeinde	Genf	Genf	Genf	Genf
Adresse	Rue Goetz-Monin 20	Rue Jean-Charles Amat 14	Rue Maunoir 5	Rue Pradier 8
Baujahr	1910	1980	1910	1961
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	262 680	404 724	314 208	772 488
Leerstand	0	0	0	0
Gestehungskosten	5 603 228	8 616 873	7 435 997	22 724 725
Verkehrswert	6 700 000	10 400 000	8 800 000	24 000 000
Bruttoertrag	3,92 %	3,89 %	3,57 %	3,22 %

				
Gemeinde	Genf	Genf	Genf	Genf
Adresse	Rue Rousseau 30	Rue Royaume 9	Rue Sismondi 7	Rue Sismondi 17
Baujahr	1988	1953	1980	1940 & 2006
Verwendungszweck	Gewerbegebäude	Wohngebäude	Wohnge-bäude / Gewerbege-bäude	Wohnge-bäude / Gewerbege-bäude
Soll-Mieteinnahmen	120 372	197 040	309 720	405 744
Leerstand	0	0	0	26 664
Gestehungskosten	2 367 777	5 148 892	7 411 295	9 876 089
Verkehrswert	2 867 000	4 600 000	8 111 000	11 132 000
Bruttoertrag	4,20 %	4,28 %	3,82 %	3,64 %

				
Gemeinde	Genf	Grand-Lancy	La Croix-de-Rozon	Le Grand-Saconnex
Adresse	Quai du Cheval Blanc 22	Route de Saint-Julien 80-82	Route d'Annecy 281 (bât. B-C-D)	Chemin François-Lehmann 28
Baujahr	1953	1965	2026	1965
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude	En construction	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	677 268	1 052 916	0	912 426
Leerstand	0	1 440	0	16 596
Gestehungskosten	16 567 535	23 127 461	20 907 686	20 661 526
Verkehrswert	19 120 000	27 985 000	25 310 000	24 761 000
Bruttoertrag	3,54 %	3,76 %	NA	3,68 %

				
Gemeinde	Meyrin	Meyrin	Meyrin	Meyrin
Adresse	Avenue François-Besson 5-7-9	Chemin Antoine Ver-chère 1-3-9 & Chemin Léon Guerchet 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19	Rue des Lattes 21A-21B-21C Promenade des Arti-sans	Rue de Veyrot 11
Baujahr	1975	1958 & 1991	2018	1971
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohnge-bäude / Gewerbege-bäude	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	1 133 352	3 753 923	1 749 090	970 752
Leerstand	0	134 940	19 200	594 756
Gestehungskosten	28 313 178	63 539 584	36 828 799	11 592 854
Verkehrswert	30 578 000	89 759 000	41 043 446	15 270 000
Bruttoertrag	3,71 %	4,18 %	4,26 %	6,03 %

				
Gemeinde	Petit-Lancy	Petit-Lancy	Satigny	Satigny
Adresse	Chemin du Banc-Bénit 36-38	Chemin des Poteaux 1	Route de la Maison Carrée 31	Rue du Pré-Bouvier 9
Baujahr	1975	1991	2017	2017
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude	Gewerbegebäude	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	1 047 052	254 388	2 415 264	1 459 284
Leerstand	0	2 400	0	0
Gestehungskosten	33 027 840	6 700 602	44 409 229	26 741 382
Verkehrswert	36 010 000	6 970 000	47 700 000	33 960 000
Bruttoertrag	2,91 %	3,65 %	4,89 %	4,22 %

				
Gemeinde	Thônex	Thônex	Thônex	Thônex
Adresse	Avenue Adrien-Jeandin 25	Chemin des Deux-Communes 23	Chemin du Curé-Desclouds 14-22 et 31-39	Chemin Louis-Valencien 10
Baujahr	1960	1975	2001	2025
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	478 896	434 898	1 839 876	341 256
Leerstand	0	2 820	0	0
Gestehungskosten	11 871 518	10 441 763	61 962 334	9 486 733
Verkehrswert	12 900 000	12 274 000	62 250 000	10 400 000
Bruttoertrag	3,71 %	3,54 %	2,96 %	3,28 %

				
Gemeinde	Thônex	Thônex	Thônex	Troinex
Adresse	Promenade des Oiseaux 4-6	Rue de Genève 109	Route de Genève 92 – Avenue de Thônex 5	Chemin de Saussac 1, 1A, 3
Baujahr	1970	1974	2026	1992
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude/Gewerbegebäude	En construction	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	1 274 452	1 078 884	0	119 580
Leerstand	0	0	0	0
Gestehungskosten	39 559 331	28 142 106	36 039 691	5 259 877
Verkehrswert	38 570 000	28 464 000	36 774 000	3 970 000
Bruttoertrag	3,30 %	3,79 %	NA	3,01 %

				
Gemeinde	Vernier	Vernier	Vernier	Vernier
Adresse	Route du Bois-des-Frères 81	Avenue de Châtelaine 82	Chemin de Mouille-Galand 2 et 2A à 2F	Chemin des Coquelicots 5-7
Baujahr	1990	1991	1967	1970
Verwendungszweck	Gewerbegebäude	Wohngebäude/Gewerbegebäude	Wohngebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	1 712 437	212 904	5 377 578	774 432
Leerstand	0	0	9 720	6 600
Gestehungskosten	15 602 725	6 071 573	98 381 385	22 019 904
Verkehrswert	21 700 000	5 208 000	150 430 000	23 480 000
Bruttoertrag	6,71 %	4,09 %	3,57 %	3,30 %

				
Gemeinde	Vernier	Versoix	Versoix	
Adresse	Place Casa-Bamba 1-3	Avenue Adrien Lachenal 21-23	Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13	
Baujahr	2022	1991	1991	
Verwendungszweck	Gewerbegebäude	Wohngebäude	Wohngebäude	
Soll-Mieteinnahmen	6 691 093	680 964	921 096	
Leerstand	836 124	3 420	0	
Gestehungskosten	168 985 021	12 400 8306	22 994 570	
Verkehrswert	176 850 000	17 650 000	27 350 000	
Bruttoertrag	3,78 %	3,86 %	3,37 %	

LUCERNE

Anzahl der Immobilien: 1

Gestehungskosten: 11 053 086 CHF

Verkehrswert: 12 802 000 CHF

Im Verhältnis zum Fonds: 0,36 %



Gemeinde	Malters
Adresse	Neuhaldestrasse 2-6
Baujahr	2017
Verwendungszweck	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	503 280
Leerstand	5 760
Gestehungskosten	11 053 086
Verkehrswert	12 802 000
Bruttoertrag	3,93 %

NEUENBURG

Anzahl der Immobilien: 6

Gestehungskosten: 110 183 403 CHF

Verkehrswert: 112 000 000 CHF

Im Verhältnis zum Fonds: 3,11%






Gemeinde	Neuenburg	Neuenburg	Neuenburg	Neuenburg
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 à 10
Baujahr	1968	1988	1964	1902
Verwendungszweck	Wohngebäude	Gewerbegebäude	Wohngebäude	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	1 480 920	937 428	1 302 211	996 396
Leerstand	720	0	5 640	0
Gestehungskosten	30 020 262	14 445 523	29 512 997	21 586 286
Verkehrswert	30 850 000	14 750 000	29 940 000	21 160 000
Bruttoertrag	4,80%	6,36%	4,35%	4,71%




Gemeinde	Peseux	Peseux
Adresse	Grand-Rue 7	Rue de Neuchâtel 6
Baujahr	1969	1963
Verwendungszweck	Wohngebäude/Gewerbegebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	248 292	437 424
Leerstand	0	0
Gestehungskosten	5 409 104	9 209 231
Verkehrswert	5 810 000	9 490 000
Bruttoertrag	4,27%	4,61%

VALAIS

Anzahl der Immobilien: 4

Gestehungskosten: 68 467 799 CHF

Verkehrswert: 59 020 000 CHF

Im Verhältnis zum Fonds: 1,64 %





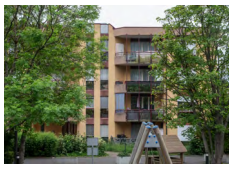




Gemeinde	Conthey	Martigny	Sion	Sion
Adresse	Route Cantonale 18	Avenue de la Gare 8-10	Avenue de la Gare 28	Avenue de Pratifori 5-7
Baujahr	2005	1961	1976	1992
Verwendungszweck	Gewerbegebäude	Wohnge-bäude / Gewerbege-bäude	Gewerbegebäude	Wohnge-bäude / Gewerbege-bäude
Soll-Mieteinnahmen	1 002 804	816 301	349 376	820 195
Leerstand	242 208	14 520	52 632	61 740
Gestehungskosten	22 124 741	18 306 384	7 324 886	20 711 788
Verkehrswert	11 970 000	18 520 000	7 580 000	20 950 000
Bruttoertrag	8,38 %	4,41 %	4,61 %	3,92 %

WAADT

Anzahl der Immobilien: 37 | **Gestehungskosten: 642 977 579 CHF** | **Verkehrswert: 682 020 000 CHF** | **En proportion du fonds: 18,92 %**





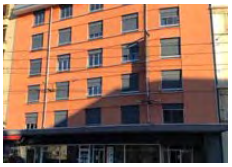

Gemeinde	Aigle	Crissier	Ecublens	Épalinges
Adresse	Chemin de Pré d'Emoz 41-43-45	Chemin des Acacias 6	Route du Bois 18	Route de la Corniche 3A-3B – Biopôle IV
Baujahr	1990	1954	1962	2011
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	623 6939	267 540	375 999	3 274 897
Leerstand	0	1 200	0	0
Gestehungskosten	15 842 950	7 737 847	10 351 120	50 836 920
Verkehrswert	15 900 000	5 940 000	9 900 000	55 550 000
Bruttoertrag	3,92 %	4,50 %	3,80 %	5,90 %






Gemeinde	Épalinges	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 du Grey 55
Baujahr	2013	2013	1965	2011
Verwendungszweck	Gewerbegebäude	Gewerbegebäude	Wohngebäude	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	1 809 583	1 533 437	454 260	2 553 312
Leerstand	0	240 569	0	0
Gestehungskosten	28 184 641	22 402 206	11 135 630	57 403 789
Verkehrswert	35 780 000	21 660 000	11 450 000	60 400 000
Bruttoertrag	5,06 %	7,08 %	3,97 %	4,23 %



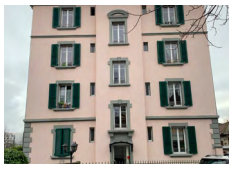
Gemeinde	Lausanne	Lausanne	Lausanne	Lausanne
Adresse	Avenue des Boveresses 44	Avenue du Servan 21	Chemin Général Charles-Jules-Guiguer-de-Prangins 11-15	Place Chauderon 30 – Avenue de France 9
Baujahr	1984	1932	1966	1950
Verwendungszweck	Gewerbegebäude	Wohnge-bäude / Gewerbege-bäude	Wohngebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	469 603	275 268	657 792	1 335 028
Leerstand	0	0	0	27 600
Gestehungskosten	7 829 698	6 608 462	16 757 372	29 820 252
Verkehrswert	8 111 000	6 900 000	17 560 000	35 730 000
Bruttoertrag	5,79 %	3,99 %	3,75 %	3,74 %

				
Gemeinde	Lausanne	Lausanne	Lausanne	Lausanne
Adresse	Route Aloys-Fauquez 84	Route de la Borde 15	Route de la Corniche 15-17- 19-21 – Avenue Valmont 44-46 – Biopôle F1	Rue Marterey 72
Baujahr	1953	1933	2025	1915
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude	Gewerbegebäude	Wohngebäude/Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	253 740	248 076	7 251 583	125 640
Leerstand	8 100	0	0	0
Gestehungskosten	7 759 193	6 135 325	95 700 174	3 577 710
Verkehrswert	6 830 000	5 380 000	99 400 000	3 640 000
Bruttoertrag	3,72 %	4,61 %	5,48 %	3,45 %

				
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	Chemin d'Eysins 43
Baujahr	1981	1961	1900	1958
Verwendungszweck	Gewerbegebäude	Wohngebäude	Gewerbegebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	920 472	182 556	1 287 900	182 920
Leerstand	28 536	0	0	0
Gestehungskosten	12 491 731	5 064 507	34 099 844	4 136 906
Verkehrswert	13 410 000	4 430 000	34 993 000	4 150 000
Bruttoertrag	6,34 %	4,12 %	3,68 %	4,41 %

				
Gemeinde	Nyon	Nyon	Nyon	Nyon
Adresse	Chemin de la Redoute 5	Chemin Falconier 59 Petite-prairie III	Route de Signy 35-43 Chemin Falconnier 5-9	Route du Boiron 15
Baujahr	1966	2024	2015	1985
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude/Gewerbegebäude	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	166 764	1 139 340	2 239 017	49 020
Leerstand	0	10 500	35 232	0
Gestehungskosten	4 808 248	30 001 934	42 675 296	1 120 254
Verkehrswert	3 744 000	31 100 000	53 180 000	1 091 000
Bruttoertrag	4,45 %	3,66 %	4,21 %	4,49 %

				
Gemeinde	Nyon	Nyon	Prilly	Pully
Adresse	Rue de Rive 39	Rue de Rive 46	Avenue de Floréal 42	Avenue des Cerisiers 61
Baujahr	1839	1930	1952	1961
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohnge-bäude / Gewerbege-bäude	Wohngebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	189 420	141 288	217 568	200 988
Leerstand	0	0	0	0
Gestehungskosten	5 422 689	3 508 720	6 604 3568	6 635 761
Verkehrswert	5 160 000	3 530 000	5 570 000	5 100 000
Bruttoertrag	3,67 %	4,00 %	3,91 %	3,94 %

				
Gemeinde	Pully	Renens	Renens	Renens
Adresse	Chemin du Coteau 13	Chemin de Perrelet 10	Chemin des Clos 4	Chemin du Mottey 27
Baujahr	1959	1953	1907	1955
Verwendungszweck	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	225 719	193 716	153 852	167 940
Leerstand	0	0	0	0
Gestehungskosten	7 276 906	4 599 879	4 263 300	4 030 258
Verkehrswert	5 890 000	4 100 000	3 880 000	3 490 000
Bruttoertrag	3,83 %	4,72 %	3,97 %	4,81 %

				
Gemeinde	Renens	Vallorbe	Vevey	Vevey
Adresse	Rue de l'Industrie 2-4-6	Rue de l'Ancienne Poste 36 – Rue de Pontarlier 1	Avenue de Gilamont 21	Boulevard Hen-ri-Plumhof 28
Baujahr	1900, 1951-1952	2014	2016	1969
Verwendungszweck	Wohnge-bäude / Gewerbege-bäude	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	377 400	350 952	1 464 473	343 488
Leerstand	1 440	2 400	6240	0
Gestehungskosten	11 781 771	7 581 727	29 886 767	8 921 341
Verkehrswert	10 970 000	7 544 000	35 649 000	9 088 000
Bruttoertrag	3,44 %	4,65 %	4,11 %	3,78 %



Gemeinde	Yverdon-les-Bains
Adresse	Rue des Moulins 127-129 & 131-133
Baujahr	1970 & 2010
Verwendungszweck	Wohngebäude
Soll-Mieteinnahmen	1 579 068
Leerstand	42 000
Gestehungskosten	29 982 094
Verkehrswert	35 820 000
Bruttoertrag	4,41 %

ZOUG

Anzahl der Immobilien: 1

Gestehungskosten: 15 638 864 CHF

Verkehrswert: 16 920 000 CHF

Im Verhältnis zum Fonds: 0,47 %



Gemeinde	Cham
Adresse	Sinserstrasse 65-67
Baujahr	2001
Verwendungszweck	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	766 061
Leerstand	44 857
Gestehungskosten	15 638 864
Verkehrswert	16 920 000
Bruttoertrag	4,53 %

ZÜRICH

Anzahl der Immobilien: 6

Gestehungskosten: 253 659 172 CHF

Verkehrswert: 265 557 000 CHF

Im Verhältnis zum Fonds: 7,37 %






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	2024	1967 & 1988	1956	2009
Verwendungszweck	Gewerbegebäude	Gewerbegebäude	Wohngebäude	Wohnge-bäude / Gewerbege-bäude
Soll-Mieteinnahmen	1 706 175	1 882 448	1 174 492	1 681 067
Leerstand	6 720	12 360	0	26 980
Gestehungskosten	49 530 781	30 639 978	22 151 542	42 125 240
Verkehrswert	40 769 000	33 490 000	31 630 000	49 048 000
Bruttoertrag	4,18 %	5,62 %	3,71 %	3,43 %




Gemeinde	Winterthur	Zürich
Adresse	Ruchwiesenstrasse 20-22-24-26-28	Hohlstrasse 176-186-188
Baujahr	1987	1940 & 1980
Verwendungszweck	Wohngebäude	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	747 996	1 272 836
Leerstand	3 360	0
Gestehungskosten	15 530 070	93 681 562
Verkehrswert	19 210 000	91 410 000
Bruttoertrag	3,89 %	1,39 %







Rue de la Banque 4 - Freiburg (FR) – Teilfonds Commercial Income

Teilfonds commercial income

Geschäftsbericht Teilfonds Commercial Income

ISIN CH1332870810 – 31 März 2026

Verwaltung und Organe

Verwaltungsrat der SICAV
François Rayroux – Président
René Zagolin – Vice-président
François Pradervand – Membre
Pierre Jacquot – Membre
Laure Carrard – Membre

Fondsleitung
Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4 – 1110 Morges

Depotbank
Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint François 14 – 1001 Lausanne

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

Revisionsstelle
PricewaterhouseCoopers SA
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 et Genf
Verantwortliche Personen:
Vincent Clapasson und Michael Robel

Immobilienverwaltung
Régie VPI Vaud SA, Etoy
Régie du Centre SA, Genf
OMIT AG, Dietikon
Naef Immobilier Genf SA, Genf
Weber + Schweizer Immobilien – Treuhand AG, Winterthur
Welcome Immobilien AG, Emmen
Peter Stalder Immobilien AG, Basel
Weck, Aeby & Cie SA, Freiburg
Zimmermann Immobilier SA, Genf
Comptoir Immobilier SA, Genf

Kennzahlen
ein CHF

	31.03.2026	31.03.2025
Gesamtfondsvermögen	392 002 900,01	136 839 471,84
Nettofondsvermögen	245 529 222,13	112 333 259,26
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	369 587 000,00	131 671 000,00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	8 910 000,00	0,00

Informationen der vorhergehenden jahre
ein CHF

Geschäftsjahres	Aktien im Umlauf	Nettofonds-vermögen	Netto-inventarwert pro Aktie	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Aktie	Ausschüttung des Reingewinns pro Aktie[1]	Kapitalverteilung pro Aktie[2]	Gesamtausschüttung pro Aktie
31.03.2025	1 077 180	112 333 259,26	104,28	0,00	1,87	0,00	1,87
31.03.2026	2 262 078	245 529 222,13	108,54	0,00	4,13	1,19	5,32

[1] Verrechnungssteuerpflichtig | [2] Verrechnungssteuerfrei ,vorbehaltlich der Bestätigung durch die Steuerbehörde.

Nach den AMAS-richtlinien berechnete kennzahlen	31.03.2026	31.03.2025
Mietzinsausfallrate[3]	2,71%	1,43%
Fremdfinanzierungsquote	36,23%	14,41%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	81,68%	88,05%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0,70%	0,89%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	1,11%	1,00%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5,67%	3,35%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3,97%	4,23%
Ausschüttungsrendite	3,72%	1,78%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	77,64%	99,61%
Agio/Disagio	2,27%	0,69%
Anlagerendite	5,99%	4,28%

[3] Die renovationsbedingten Leerstände sind nicht enthalten.

Umweltrelevante kennzahlen

Abdeckungsgrad	100,00%
Fossile Energie	70,84%
Nicht fossile Energie	24,72%
Energieverbrauch	2 661 862,31 kWh
Energieintensität	109,10 kWh/m²
Treibhausgasemissionen – Scope 1 & 2	754,56 tonnen CO_2
Intensität von Treibhausgasemissionen	17,88 kg CO_2/m²

Wertentwicklung teilfonds commercial income	Seit Bestehen des Fonds	31.03.2026[4]	31.03.2025[5]	31.12.2025[6]
ERRES – Commercial Income	13,27%	7,88%	5,00%	4,20%

[4] Berechnet auf der Berichtsperiode | [5] Berechnet vom 01. April 2024 bis 31. März 2025 | [6] Bis 01.Januar 2025 zu 31.Dezember 2025.

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. Für nicht börsennotierte Immobilienfonds in der Schweiz gibt es keinen geeigneten Vergleichsindex.

Kennzahlen

CHF 378,50 Mio

Verkehrswert Immobilienportfolio

17

Anzahl der Gebäude

2,71 %

Mietzinsausfallrate

CHF 19,12 Mio

Mieterspiegel für Wohnungen

CHF/aktie 5,32

Ausschüttungen

0,70 %

Total Expense Ratio (GAV)

36,23 %

Fremdfinanzierungsquote

1,12 %

Durchschnittlicher Zinssatz der Hypotheken
5,03 Jahren : Restlaufzeit der Hypotheken

Verwaltungsbericht

Einleitung

In einem sich stabilisierenden gesamtwirtschaftlichen Umfeld bietet das Teilvermögen ERRES – Commercial Income seinen Anlegern eine Strategie, die sich auf die Generierung stabiler und wiederkehrender Erträge konzentriert und eine Ausschüttungsrendite von rund 4,5 % pro Jahr anstrebt [1] (anvisierte Gesamtrendite: 6,0 % pro Jahr). Dieser nicht börsen-notierte Fonds ist qualifizierten Anlegern vorbehalten und hält seine Immobilien über Gesellschaften (sog. „indirekter" Besitz).

Die Strategie von Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income zielt darauf ab, in moderne Büros, in Standorte für Handwerks- und Indust-riebetriebe und kleinere Logistikunternehmen sowie in aktiv gemanagte Immobilien (Operational Real Estate, kurz OpRE: Hotelresidenzen, Studenten-und Seniorenwohnheime, Schulen usw.) zu investieren. Das Ziel besteht im Aufbau eines diversifizierten Portfolios, das der Nachfrage der Nutzer entspricht und es ermöglicht, wiederkehrende Erträge zu generieren. Langfristig wird eine Kotierung an der SIX Swiss Exchange angestrebt.

CHF 240 Mio

In weniger als 18 Monaten eingesammelt

Das am Immobilienmarkt verfügbare Kapital konzentriert sich hauptsächlich auf den Erwerb energieeffizienter Wohnimmobilien. Die geringere Liquidität bei Gewerbeimmobilien hat die Durchführung von Transaktionen zu günstigen Bedingungen ermöglicht, und dies an einem Mietmarkt, der von einer anhaltend dyna-mischen Nachfrage bei einem nach wie vor begrenzten Angebot an hochwertigen Objekten in guter Lage geprägt ist.

Dank der Unterstützung der bestehenden Anlegerbasis der Immobilien-SICAV wurden seit der Auflegung im Juli 2024 vier Kapitalbeschaffungen mit einem Eigenkapitalvolumen von insgesamt CHF 240 Mio. durchgeführt.

[1] Geschätztes und nicht garantiertes Renditeziel; die angestrebten Renditen entsprechen den Eigenmitteln abzüglich Kosten, Ausgaben und Steuern im Portfolio über einen Zeitraum von zehn Jahren.

Entwicklung des Teilvermögens Commercial Income

Entwicklung des Portfolios

Das Immobilienvermögen des Teilvermögens Commercial Income beläuft sich zum 31. März 2026 auf CHF 378,50 Mio., verteilt auf 17 Immobilien. Der theoretische jährliche Mieter-spiegel des Portfolios erreicht CHF 19,12 Mio.

Die Neubewertung der Immobilien führte zu einem nicht realisierten Gewinn nach Liquida-tionssteuern von CHF 1,26 Mio. bzw. CHF 0,56 pro Anteil.

Der von unabhängigen Experten verwendete gewichtete durchschnittliche reale Diskont-satz beläuft sich auf 3,46 %.

Gesamterfolg des Geschäftsjahres

Zum 31. März 2026 belief sich das Nettoergebnis des ersten vollständigen Geschäftsjahres, das die laufenden Erträge und Aufwendungen umfasst, auf CHF 12,03 Mio. bzw. CHF 5,32 pro Anteil. Dieses erfreuliche Ergebnis über-trifft die bei der Auflegung anvisierte Zielausschüttung von rund CHF 4,50 pro Anteil.

Die Erträge belaufen sich auf CHF 16,04 Mio., während die Aufwendungen CHF 4,00 Mio. betragen. Die Betriebskosten des Fonds (TER) entsprechen den bei der Auflegung festgelegten Zielen von 0,70 % des Gesamtvermögens (GAV). Die operative Marge (EBIT-Marge) nimmt sich mit 81,68 % hervorragend aus.

Das Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2025-26 beläuft sich auf CHF 13,29 Mio., wobei nicht realisierte Gewinne nach Liquidationssteuern aus Übernahmen, die unter den von Sachverständigen ermittelten Bewertungen lagen, und der Neubewertung der im Portfolio gehaltenen Immobilien mit einem Beitrag von CHF 1,26 Mio. positiv zu Buche schlugen.

CHF/aktie **5,88**

Gesamterfolg des Geschäftsjahres

Fremdfinanzierungsquote

Die Fremdfinanzierungsquote beläuft sich per 31. März 2026 auf 36,23 % und liegt damit unter dem Höchstwert von 50 %, der dem Teilvermögen in seiner Auflegungsphase zugute kam. Der Fondsverwalter hat beschlossen, zahlreiche langfristige Laufzeiten festzulegen. Hierdurch erhöht sich die durchschnittliche Restlaufzeit

auf 5,03 Jahre, während zugleich die Finanzierungskosten auf einen attraktiven durchschnittlichen Satz von 1,12 % begrenzt bleiben.

Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert (NIW) beläuft sich per 31. März 2026 auf CHF 108,54 pro Anteil gegenüber einem NIW bei Auflegung im Juli 2024 von CHF 100,00 pro Anteil sowie von CHF 104.28 pro Anteil per 31. März 2025. Dieser Anstieg um 8,54 % gegenüber der Auflegung ist das Ergebnis eines positiven Netto-ergebnisses sowie des nicht realisierten Gewinns bei den Übernahmen.

CHF/aktie **108,54**

Nettoinventarwert

Ausschüttung 2025/2026

Das ausschüttungsfähige Ergebnis beläuft sich auf CHF 12,04 Mio. (CHF 5,32 pro Anteil). Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung der Anteilseigner eine Ausschüttung in Höhe von CHF 5.32 pro Anteil, d. h. CHF 12,03 Mio., vorschlagen, die weit über dem bei der Auflegung des Teilvermögens angestrebten Ziel von CHF 4.50 pro Anteil liegt. Auf dieser Grundlage beträgt die Ausschüttungs-quote 77,64%. Diese Ausschüttung unterliegt der Vorsteuer. Der Vortrag auf neue Rechnung beträgt CHF 2,69 Mio.

CHF/action **5,32**

vorgeschlagene Dividende

Anlagerendite

Über das Geschäftsjahr gesehen wurde eine Anlagerendite von 5,99 % erzielt. Das Nettoergebnis des Teilvermögens Commercial Income leistet einen positiven Beitrag zur Anlagerendite, ebenso wie die Zukäufe, die zu Preisen unterhalb der Marktbewertungen getätigt wurden, und die Neubewer-tungen der im Portfolio gehaltenen Immobilien.

Kurse und Performance

Mit einem ausserbörslichen Kurs von CHF 111,00 [2] zum 31.03.2026 weist das Teilvermögen Commercial Income seit seiner Auflegung vor weniger als zwei Jahren eine Performance von + 14,35 % auf, einschliesslich der im Juli 2025 ausgeschütteten ersten Dividende (CHF 1,87 pro Anteil).

[2] Entspricht dem «Mid-Price».

+13,27 %

Wertentwicklung seit Auflegung

Immobilienportfolio

Zusammensetzung des Immobilienbestands
Per 31.03.2026 umfasst das Portfolio 17 Immobilien, deren Gesamtimmobilienver-mögen sich auf CHF 378,50 Mio. beläuft.

Die Immobilien verteilen sich (in % des Verkehrswertes) im Wesentlichen auf die Kantone Waadt (30,2 %), Genf (27,4 %) und Zürich (19,2 %).

Die Aufteilung nach Sektoren (in % des Verkehrswertes) lautet wie folgt: 38,8% Büros, 36,2 % Industrie-, Handwerks- und Logistikbetriebe und 25,0 % aktiv gemanagte Immobilien (OpRE).

CHF 378,50 Mio

Wert des Portfolios

Mietzinsausfallrate und Restlaufzeit der Mietverträge («WAULT»)
Per 31. März 2026 lag die Mietzinsausfallrate bei 2,71 % des Gesamtmieter-spiegels, einschliesslich der gewährten Mietzinserlasse und -verluste. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge („WAULT“) von 6,29 Jahren belegt den Erfolg des Fondsverwalters bei der langfristigen Bindung der Mieter. Auf die fünf grössten Mieter entfallen 33,3 % des theoretischen Gesamtmieterspiegels, wobei sich dieses Gewicht mit dem Wachstum des Teilvermögens weiter verringern dürfte.

2,71 %

Mietzinsausfallrate

[2] Entspricht dem «Mid-Price».

Das Neubauprojekt in Nidfeldstrasse 2 in Kriens (LU) nimmt seinen normalen Verlauf. In dieses Gebäude, das das Siegel Minergie-P-Eco erhalten wird, wird der Hotelier B&B einziehen, mit dem ein Pachtvertrag über eine feste Dauer von 15 Jahren abgeschlossen wurde. Die Lieferung ist für Q2 2028 geplant.

In Lausanne (VD) setzen sich Prüfungen im Hinblick auf eine Neupositionie-rung des Gebäudes Cour 61 fort, wobei die Beantragung einer Genehmigung bis Ende 2026 anvisiert wird.

Der Verwalter prüft zudem ein Projekt zur Aufstockung des Gebäudes in Vollandes 40 in Genf (GE) zur Schaffung von Wohnungen in Stockwerkei-gentum für den Weiterverkauf.

Nidfeldstrasse 2

Im Bau befindliche Neubauprojekte

Transaktionen

Der Fondsverwalter hat im Geschäftsjahr 2025-26 zwölf neue Immobilien (darunter ein Bauvorhaben) für das Teilvermögen Commercial Income erworben.

- Meyrin 214 in Meyrin (GE). Hervorragend an der Verkehrsachse Meyrin-Genf gele-gene Core-Gewerbeimmobilie mit Energieeffizienzsiegel (HPE), die im Baurecht gehalten wird und gemessen am Kaufpreis eine langfristig gesicherte Bruttorendite (nach Abzug des Baurechtszinses) von 5,8 % generiert (durchschnittlich 8,9 Jahre) und von einer Kfz-Werkstatt als Hauptmieter genutzt wird.
- Nidfeldstrasse 2 in Kriens (LU). Als erstes Neubauprojekt des Fonds fügt sich dieses Hotel perfekt in die Allokation der aktiv gemanagten Immobilien – Operational Real Estate, kurz „OPRE“ – ein und wird von einem erstklassigen Pächter genutzt, der die gesamten Pachtflächen für zwei Zeiträume von 15 Jahren bewirtschaftet. Die Lieferung ist für April 2028 mit einer am Kaufpreis gemessenen Bruttorendite von 5,5 % geplant.
- Léman 29 in Saxon (VS). In diesem Gebäude befindet sich eine Klinik, die ihren Pachtvertrag vor kurzem um zehn weitere Jahre verlängert hat. Dem Fonds ermöglicht dies ein Engagement am wachstumsstarken Gesundheitssektor mit einer am Kaufpreis gemessenen Bruttorendite von 5,9 %.
- Römerstrasse 2 in Hunzenschwil (AG). Dieses Geschäfts- und Bürogebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe der Autobahn A1. Es bietet eine Bruttorendite von 5,3 % bei einer WAULT von 5,2 Jahren.

12

Akquisitionen (darunter 1 projektiertes Vorhaben)

- Oberer Graben 26 in St. Gallen (SG). Dieses ideal im Zentrum von St. Gallen gele-gene Mehrparteien-Bürogebäude wirft eine Bruttorendite von 5,1 % bei einer durchschnittlichen Pachtdauer von 5,4 Jahren ab.
- Châtelaine 60-62-64 in Vernier (GE). In dieser im Rahmen eines «Share Deal» erworbenen Einparteien-Immobilie wird eine Reha-Klinik betrieben. Das Objekt generiert eine Bruttorendite von 4,8 % bei einer Restlaufzeit des Pachtvertrags von über 15 Jahren.
- Sternenhofstrasse 15/15a in Reinach (BL). Dieses im Gewerbegebiet von Reinach gelegene Objekt umfasst 8.500 m2 Mietflächen mit einer Bruttorendite von 7,0 % und einer WAULT von 3,9 Jahren.
- Champel 40B in Genf (GE). Dieses Gewerbeobjekt liegt auf dem Plateau von Champel und wird von zwei im Gesundheitswesen tätigen Mietern genutzt. Die erzielte Bruttorendite beträgt 4,3 % bei einer Restlaufzeit der Mietverträge von 8,5 Jahren.
- Bank 4 in Freiburg (FR). Diese Büroimmobilie in idealer Lage im Stadtzentrum von Freiburg generiert mit sieben Mietern eine Rendite von 4,6 %.
- Meyrin 4 in Meyrin (GE). Dieses im Baurecht gehaltene Gebäude befindet sich in der Nähe des Flughafens Genf und wird von einem kleinen Logistikbetrieb genutzt. Es wurde 2024 errichtet, ist mit dem Minergie/HPE-Siegel ausgezeichnet und generiert eine über zehn Jahre gesicherte Rendite (nach Abzug des Zinses für das selbständige und dauernde Baurecht) von 4,9 %.
- Centrale 39 in Chavannes-près-Renens (VD). Dieses 2024 errichtete und mit dem Minergie-Label ausgezeichnete Gebäude wird hauptsächlich von einem Hotel genutzt und generiert eine Rendite von 4,5 % bei einer Pachtdauer von über 15 Jahren.
- Champ-Colin 2A-2B-2C in Nyon (VD). Dieses Industriegebäude befindet sich im Industriegebiet Champ-Colin in der Nähe der Autobahn. Die erzielte Rendite beträgt 6,3 %.

Der Fondsverwalter hat ferner einen Terminkauf über eine Immobilie unterzeichnet, die auf einem Baurecht in Burgdorf (BE) errichtet werden soll. Dieses bereits vollständig an einen einzigen Mieter vermietete Objekt wird eine Bruttorendite von 4,8 % gene-rieren und dürfte in Q2 2027 in das Portfolio aufgenommen werden.

Ausblick und strategie

Der Fondsverwalter bestätigt die angestrebte Ausschüttung von mindestens CHF 4,50 pro Anteil für das Geschäftsjahr 2026/27. Angesichts eines erstklassigen Dealflows und fortgeschrittener Verhandlungen über mehrere Objekten plant der Fondsver-walter den vollständigen Einsatz der Ende März 2026 eingesammelten Mittel bis zum Sommerende 2026. Aktuell wird an der Sicherung einer ergänzenden Objekt-Pipeline gearbeitet, um die dynamische Entwicklung und die Diversifizierung des Teilvermö-gens im Einklang mit der Strategie und den festgelegten Zielen fortzusetzen.

Die vom Verwaltungsrat festgelegte und vom Fondsverwalter umgesetzte Stra-tegie eröffnet dem Teilvermögen Commercial Income vielversprechende Aussichten. Folgende Grundsätze sind für die Portfolio-Entwicklung massgeblich:

— Eine Core/Core+ Strategie, die sich auf qualitativ hochwertige Gebäude in guter Lage mit langfristigen Mietperspektiven konzentriert
— Ein Portfoliowachstum, das sich auf drei Hauptgeschäftsbereiche konzentriert: moderne Büros, Industrie-/Logistik-/ Handwerksbetriebe und aktiv gemanagte Immobilien (Hotels, Gesundheit, Senioren- oder Studentenwohnheime, Bildung usw.)
— Nutzung von Fremdfinanzierungen bis in Höhe der vorgeschriebenen Grenzen, um die Diversifizierung des Portfolios zu beschleunigen
— Ausschüttung einer langfristig stabilen Dividende von mindestens CHF 4.50 pro Anteil
— Durchdachte Planung und Handhabung der Herausforderungen am Mietmarkt, um Leerstände und Mietausfälle weitestgehend zu begrenzen
— Kontinuierliche Verbesserung des energetischen und sozialen Fussabdrucks durch Fokussierung auf konkrete und messbare Massnahmen im Hinblick auf die Immo-bilien und die Mieter.
— Begrenzung der Ausgaben und Kosten des Fonds durch die Optimierung der Rentabilität der eingenommenen Mieten.

Vermögensrechnung
ein CHF

	31.03.2026	31.03.2025
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	5 893 138,93	1 899 009,70
Grundstücke, aufgeteilt in:		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	369 587 000,00	131 671 000,00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	8 910 000,00	0,00
Total Grundstücke	**378 497 000,00**	**131 671 000,00**
Sonstige Vermögenswerte	7 612 761,08	3 269 462,14
Gesamtfondsvermögen abzüglich	**392 002 900,01**	**136 839 471,84**
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	53 600 900,00	15 980 000,00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	4 495 327,88	3 501 656,58
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	83 538 300,00	3 000 000,00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**250 368 372,13**	**114 357 815,26**
Geschätzte Liquidationssteuern	– 4 839 150,00	– 2 024 556,00
Nettofondsvermögen	**245 529 222,13**	**112 333 259,26**

Veränderung des nettofondsvermögens
ein CHF

	01.04.2025 – 31.03.2026	05.07.2024 – 31.03.2025
Nettofondsvermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	112 333 259,26	0,00
Ausschüttung	– 2 014 326,60	0,00
Saldo der Bewegungen von Aktien	121 917 610,93	108 694 852,15
Gesamterfolg	13 292 678,51	3 638 407,11
Nettofondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	**245 529 222,10**	**112 333 259,26**

Anzahl aktien im umlauf
ein CHF

	01.04.2025 – 31.03.2026	05.07.2024 – 31.03.2025
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	1 077 180	0
Anzahl ausgegebene Aktien	1 184 898	1 077 180
Stand am Ende des Geschäftsjahres	**2 262 078**	**1 077 180**
Nettoinventarwert pro Aktie	**108,54**	**104,28**

Erfolgsrechnung
ein CHF

ERTRAG	01.04.2025 – 31.03.2026	05.07.2024 – 31.03.2025
Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	0,00	135 010,59
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	10 223 774,72	1 485 468,53
Aktivierte Bauzinsen	156 525,79	0,00
Übrige Erträge	589 010,15	280 419,14
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	5 067 907,73	865 125,65
Total Erträge abzüglich	**16 037 218,39**	**2 766 023,91**
AUFWAND		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	827 245,75	72 692,08
Baurechtszins	85 978,60	0,00
Unterhalt und Reparaturen	220 696,06	18 389,91
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
Liegenschaftsaufwand	526 289,38	34 783,35
Liegenschaftssteuern	196 540,00	56 872,00
Verwaltungsaufwand	290 138,35	38 378,18
Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	2 400,00	2 400,00
Steuern auf Einkommen und Vermögen	547 612,11	77 326,10
Schätzungs- und Prüfaufwand	70 473,95	48 920,00
Reglementarische Vergütungen:		
An die Fondsleitung	1 069 348,15	292 522,48
An die Depotbank	20 502,78	6 599,89
An die Depotbank – Ausschüttungskommission	10 071,63	0,00
Sonstiger Aufwand	136 535,51	94 886,86
Total Aufwand	**4 003 832,27**	**743 770,85**
Nettoertrag	**12 033 386,12**	**2 022 253,06**
Realisierter Erfolg	**12 033 386,12**	**2 022 253,06**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	4 073 886,39	3 640 710,05
Liquidationssteuern (Veränderung)	–2 814 594,00	–2 024 556,00
Gesamterfolg	**13 292 678,51**	**3 638 407,11**

	01.04.2025 – 31.03.2026	05.07.2024 – 31.03.2025
VERWENDUNG DES ERFOLGES		
Nettoertrag	12 033 386,12	2 022 253,06
Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	7 926,46	0,00
Zur Verteilung verfügbarer Betrag	**12 041 312,58**	**2 022 253,06**
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag[1]	9 342 382,14	2 014 326,60
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	**9 342 382,14**	**2 014 326,60**
Gewinnvortrag	2'698'930,44	7 926,46
Gewinnvortrag	**2 698 930,44**	**7 926,46**
KAPITALVERWENDUNG		
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehene Fondskapitalauszahlung[3]	2 691 872,82	0,00
Total Ausschüttung	**12 034 254,96**	**2 014 326,60**

[1] Verrechnungssteuerpflichtig | [2] Davon CHF 2'610'504.51.– per 31.03.2026 aus nicht ausschüttbaren Gewinnanteilen gemäss den statutarischen Jahresabschlüssen der Immobiliengesellschaften | [3] Unterliegt keiner Verrechnungssteuer, vorbehaltlich der Bestätigung durch die Steuerbehörde.

Immobilieninventar

Kommerziell genutzte Liegenschaften
ein CHF

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]
AG		**Hunzenschwil**							
		Römerstrasse 2	6 658 731	6 710 000	125 962	354 103	5,32 %	5,28 %	1,58 %
BL		**Reinach**							
		Sternenhofstrasse 15	24 060 035	24 310 000	505 243	1 610 637	6,69 %	6,63 %	7,18 %
FR		**Fribourg**							
		Rue de la Banque 4	7 571 200	7 670 000	89 138	331 043	4,37 %	4,32 %	9,72 %
GE		**Genf**							
		Avenue de Champel 40B	13 739 601	13 980 000	161 452	566 000	4,12 %	4,05 %	0,00 %
		Rue des Vollandes 40	7 792 353	8 810 000	336 469	340 212	4,37 %	3,86 %	0,00 %
		Meyrin							
	4	Chemin de Riantbosson 10A – Route de Meyrin 214	26 805 956	26 790 000	990 604	1 535 016	5,47 %	5,47 %	0,00 %
	4	Rue des Ateliers 4	25 338 942	25 270 000	6 929	1 267 492	4,65 %	4,64 %	11,52 %
		Vernier							
		Avenue de Châtelaine 60, 62, 64	26 910 584	28 790 000	424 240	1 272 804	4,73 %	4,42 %	0,00 %
SG		**Saint-Gall**							
		Oberer Graben 26	11 786 458	11 923 000	180 800	586 610	4,98 %	4,92 %	4,78 %
VD		**Crissier**							
		Rue de Morges 22-24	15 366 979	17 640 000	957 600	1 060 260	6,90 %	6,01 %	9,82 %
		Chavannes-près-Renens							
		Rue Centrale 39	28 302 552	28 510 000	0	1 215 545	4,29 %	4,26 %	0,00 %

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]
	Gland							
	Chemin des Fontenailles 23	9 528 203	9 744 000	578 193	578 328	6,07 %	5,94 %	0,00 %
	Lausanne							
	Avenue de Cour 61	23 773 521	23 810 000	1 120 469	1 120 469	4,71 %	4,71 %	0,00 %
	Nyon							
	Champ-Colin 2A-2B-2C	34 411 918	34 680 000	0	2 094 880	6,09 %	6,04 %	3,03 %
VS	**Saxon**							
	Route du Léman 29	28 244 324	28 330 000	827 469	1 584 516	5,61 %	5,59 %	0,00 %
ZH	**Zürich**							
5	Buckhauserstrasse 24-26	71 773 033	72 620 000	3 919 207	3 600 000	5,02 %	4,96 %	0,00 %
Total		**362 064 389**	**369 587 000**	**10 223 775**	**19 117 915**	**5,24 %**	**5,13 %**	**2.59%**

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten

ein CHF

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]
LU	**Kriens**							
	Nidfeldstrasse 2	8 718 014	8 910 000	0	0	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Total		**8 718 014**	**8 910 000**	**0**	**0**	**0,00 %**	**0,00 %**	**0**

[1] Vom 01.04.2025 bis 31.03.2026 | [2] Annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 31.03.2026 | [3] Auf der Grundlage des theoretischen Jahresmietertrags nach Abzug der Baurechtszinsen zum 31.03.2026 | [4] Liegenschaften in Baurecht | [5] Berücksichtigung einer Mietzinsgarantie von drei Jahren bezogen auf den theoretischen Mietzins.

TEILFONDS COMMERCIAL INCOME

Zusammenfassung	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Brutto-mieteinnahmen[1] CHF	Sollmieteinnahme [2] CHF	Bruttoertrag auf Gestehungskosten [3]	Bruttoertrag auf Verkehrswert [3]	Leerstände gesamt
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	362 064 389	369 587 000	10 223 775	19 117 915	5,28 %	5,17 %	
Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	8 718 014	8 910 000	0	0	0,00 %	0,00 %	
Total	**370 782 404**	**378 497 000**	**10 223 775**	**19 117 915**	**5,24 %**	**5,13 %**	**2,59 %**

[1] Vom 01.04.2025 bis 31.03.2026 | [2] Annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 31.03.2026 | [3] Auf der Grundlage des theoretischen Jahresmietertrags nach Abzug der Baurechtszinsen zum 31.03.2026.

Mieter, die mehr als 5 % des Gesamtmietertrages des Fonds ausmachen:

- Clinique CIC Saxon SA, Route du Léman 29 (9,05 %)
- Clinique de Maisonneuve SA, Avenue de Châtelaine 60-62-64 (7,27 %)
- WSP Ingenieurs Conseils SA, Avenue de Cour 61 (6,40 %)
- Facchinetti Automobiles Genf-Meyrin SA/ Facchinetti Automobiles Genf-Meyrin SA, Route de Meyrin 214 (5,59 %)
- Ti&m Service AG, Buckhauserstrasse 24-26 (5,00 %)

Gemäss Artikel 84 Abs. 2 der KKV-FINMA sind die Immobilien des Fonds 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

Käufe

Gekaufte Baulandparzellen

Kanton	Gemeinde	Adresse	Datum [1]	Datum des Nutzungsbeginns	Kaufpreis CHF
LU	Kriens	Nidfeldstrasse 2	26.06.2025	26.06.2025	1 000 000,00

Gekaufte Immobilien

Kanton	Gemeinde	Adresse	Datum [1]	Datum des Nutzungsbeginns	Kaufpreis CHF
GE	Meyrin	Chemin de Riantbosson 10A, Route de Meyrin 214	22.04.2025	17.04.2025	25 100 000,00
VS	Saxon	Route du Léman 29	23.09.2025	23.09.2025	27 000 000,00
AG	Hunzenschwil	Römerstrasse 2	22.11.2025	23.11.2025	6 500 000,00
SG	Saint-Gall	Oberer Graben 26	27.11.2025	01.12.2025	11 500 000,00
BL	Reinach	Sternenhofstrasse 15	10.12.2025	01.12.2025	23 100 000,00
GE	Vernier	Avenue de Châtelaine 60, 62, 64 [2]	01.12.2025	01.12.2025	26 275 000,00
GE	Genf	Avenue de Champel 40B	15.12.2025	15.12.2025	13 000 000,00
FR	Fribourg	Rue de la Banque 4	16.12.2025	16.12.2025	7 200 000,00
GE	Meyrin	Rue des Ateliers 4	26.02.2026	26.02.2026	24 000 000,00
VD	Chavannes-près-Renens	Rue Centrale 39	19.03.2026	19.03.2026	27 000 000,00
VD	Nyon	Champ-Colin 2A-2B-2C	19.03.2026	01.04.2026	33 350 000,00

Verkäufe

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegeschaftsverkäufe statt.

[1] Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch | [2] Kauf der ERRES-CI Healthcare Income SA Immobiliengesellschaft.

Hypothekarschulden im Detail

Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (< 1 Jahr)
ein CHF

Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.03.2025	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 31.03.2026
1,36 %	24.03.2025	04.04.2025	7 000 000		– 7 000 000	0
2,86 %	17.04.2025	30.05.2025		8 830 000	– 8 830 000	0
0,62 %	08.04.2025	08.07.2025		14 000 000	– 14 000 000	0
1,90 %	27.07.2015	31.07.2025	3 850 000		– 3 850 000	0
1,40 %	18.04.2025	31.03.2025		7 230 000	– 7 230 000	0
0,90 %	19.09.2025	31.03.2025		19 800 000	– 19 800 000	0
1,32 %	04.04.2025	20.10.2025		7 000 000	– 7 000 000	0
1,51 %	24.03.2025	03.11.2025	5 130 000		– 5 130 000	0
0,38 %	08.07.2025	07.11.2025		14 000 000	– 14 000 000	0
0,44 %	15.07.2025	22.01.2026		7 000 000	– 7 000 000	0
1,05 %	31.07.2025	30.01.2026		5 700 000	– 5 700 000	0
0,45 %	10.12.2025	03.03.2026		25 000 000	– 25 000 000	0
0,39 %	29.09.2025	30.03.2026		5 000 000	– 5 000 000	0
0,40 %	03.03.2026	31.03.2026		25 000 000	– 25 000 000	0
0,42 %	07.11.2025	07.05.2026		14 000 000		14 000 000
0,49 %	22.01.2026	22.07.2026		7 000 000		7 000 000
0,44 %	30.01.2026	24.07.2026		20 000 000		20 000 000
1,10 %	30.01.2026	31.07.2026		5 663 000	– 17 100	5 645 900
1,40 %	31.03.2025	01.09.2026		7 175 000	– 220 000	6 955 000
0,64 %[1]			**15 980 000**	**192 398 000**	**– 154 777 100**	**53 600 900**

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)

1,00 %	04.01.2020	03.01.2028	3 000 000			3 000 000
0,90 %	01.06.2025	30.05.2029		8 830 000	–110 000	8 720 000
1,68 %	04.12.2025	04.12.2030		8 000 000		8 000 000
1,23 %[1]			**3 000 000**	**16 830 000**	**–110 000**	**19 720 000**

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (> 5 Jahren)

1,46 %	03.11.2025	03.11.2033		5 027 400	–102 600	4 924 800
1,40 %	20.10.2025	20.10.2034		5 650 000	–56 500	5 593 500
1,37 %	31.03.2025	01.10.2035		19 800 000		19 800 000
1,50 %	20.10.2025	20.10.2035		7 000 000		7 000 000
1,60 %	20.03.2026	20.03.2036		13 500 000		13 500 000
1,60 %	20.03.2026	20.03.2036		13 000 000		13 000 000
1,49 %[1]			**0**	**63 977 400**	**–159 100**	**63 818 300**
1,12 %[1]		**5,03**[2]	**18 980 000**	**273 205 400**	**–155 046 200**	**137 139 200**

[1] Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz | [2] Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

Angaben zu den effektiven Entschädigungen

Entschädigung der Fondsleitung
ein %

	Abzug vom Inventarwert	Effektiver Satz
Verwaltungskommission	0,95 %	0,78 %
Ausgabekommission	3,00 %	1,25 %
Rücknahmekommission	2,00 %	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3,00 %	1,80 %
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	5,00 %	2,84 %
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	2,00 %	2,00 %

Nebenkosten zugunsten des Vermögens des Teilfonds, die im Rahmen einer Kapitalemission erhoben werden, um die Kosten im Zusammenhang mit der Platzierung der gezeichneten Beträge zu decken
ein %

	Abzug vom Inventarwert	Effektiver Satz
Zuschlag zum Inventarwert	3,00 %	0,50 %
Abzug vom Inventarwert	3,00 %	N/A

Entschädigung der Depotbank
ein %

	Abzug vom Inventarwert	Effektiver Satz
Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0,05 %	0,015 %
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0,50 %	0,50 %
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

ein CHF

	CHF
Immobilienkäufe	**5 090 000,00**
Lyssachstrasse (Aebiareal D) in Burgdorf	4 090 000,00
Avenue de Champel 40B in Champel	1 000 000,00
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	**12 416 000,00**
Nidfeldstrasse 2 in Krienz	12 416 000,00

Immobilienbestand

ARGOVIE

Anzahl der Immobilien: 1
Gestehungskosten: 6 658 7313 CHF
Verkehrswert: 6 710 000 CHF
Im Verhältnis zum Fonds: 1,77 %



Gemeinde	Hunzenschwil
Adresse	Römerstrasse 2
Baujahr	1984-1997
Verwendungszweck	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	354 103
Leerstand	5 580
Gestehungskosten	6 658 031
Verkehrswert	6 710 000
Bruttoertrag	5,28 %

BASEL LAND

Anzahl der Immobilien: 1
Gestehungskosten: 24 060 035 CHF
Verkehrswert: 24 310 000 CHF
Im Verhältnis zum Fonds: 6,42 %



Gemeinde	Reinach
Adresse	Sternenhofstrasse 15-15A
Baujahr	1989
Verwendungszweck	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	1 610 637
Leerstand	115 569
Gestehungskosten	24 060 035
Verkehrswert	24 310 000
Bruttoertrag	6,63 %

FREIBURG

Anzahl der Immobilien: 1
Gestehungskosten: 7 571 200 CHF
Verkehrswert: 7 670 000 CHF
Im Verhältnis zum Fonds: 2,03 %



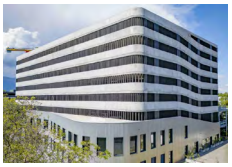
Gemeinde	Freiburg
Adresse	Rue de la Banque 4
Baujahr	1969
Verwendungszweck	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	331 043
Leerstand	32 180
Gestehungskosten	7 571 666
Verkehrswert	7 670 000
Bruttoertrag	4,32 %

LUCERNE

Anzahl der Immobilien: 1
Gestehungskosten: 8 718 014 CHF
Verkehrswert: 8 910 000 CHF
Im Verhältnis zum Fonds: 2,35 %



Gemeinde	Kriens
Adresse	Nidfeldstrasse
Baujahr	2025
Verwendungszweck	En construction
Soll-Mieteinnahmen	0
Leerstand	0
Gestehungskosten	8 718 014
Verkehrswert	8 910 000
Bruttoertrag	0,00 %

GENF	Anzahl der Immobilien:	Gestehungskosten: 100 587 436 CHF	Verkehrswert: 103 640 000 CHF	Im Verhältnis zum Fonds: 27,38 %
				
Gemeinde	Genf	Genf	Genf	Genf
Adresse	Avenue de Champel 40B	Rue des Vollandes 40	Route de Meyrin 214	Rue des Ateliers 4
Baujahr	1971 & 1980	1990	2016	2025
Verwendungszweck	Gewerbegebäude	Gewerbegebäude	Gewerbegebäude	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	566 000	340 212	1 535 016	1 267 492
Leerstand	0	0	0	145 957
Gestehungskosten	13 739 601	7 792 353	26 805 956	25 338 942
Verkehrswert	13 980 000	8 810 000	26 790 000	25 270 000
Bruttoertrag	4,05 %	3,86 %	5,47 %	4,65 %

	
Gemeinde	Vernier
Adresse	Avenue de Châtelaine 60-62-64
Baujahr	1919 & 2016
Verwendungszweck	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	1 272 804
Leerstand	0
Gestehungskosten	28 910 584
Verkehrswert	28 790 000
Bruttoertrag	4,42 %

SAINT-GALL

Anzahl der Immobilien:	Gestehungskosten:	Verkehrswert:	Im Verhältnis zum Fonds:
1	11 786 458 CHF	11 923 000 CHF	3,15 %



Gemeinde	Saint-Gall
Adresse	Oberer Graben 26
Baujahr	1962 & 2013
Verwendungszweck	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	586 610
Leerstand	28 033
Gestehungskosten	11 786 458
Verkehrswert	11 923 000
Bruttoertrag	4,92 %

VALAIS

Anzahl der Immobilien:	Gestehungskosten:	Verkehrswert:	Im Verhältnis zum Fonds:
1	28 244 324 CHF	28 330 000 CHF	7,48 %



Gemeinde	Saxon
Adresse	Route du Léman 29
Baujahr	2013
Verwendungszweck	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	1 584 516
Leerstand	0
Gestehungskosten	28 244 324
Verkehrswert	28 330 000
Bruttoertrag	5,59 %

TEILFONDS COMMERCIAL INCOME

WAADT

Anzahl der Immobilien: 5

Gestehungskosten: 111 383 173 CHF

Verkehrswert: 114 384 000 CHF

Im Verhältnis zum Fonds: 30,22 %






Gemeinde	Chavannes-près-Renens	Crissier	Gland	Lausanne
Adresse	Rue Centrale 39	Rue de Morges 22-24	Chemin de Fontenailles 23	Avenue de Cour 61
Baujahr	2024	1993 & 2005	1982	1970
Verwendungszweck	Gewerbegebäude	Gewerbegebäude	Gewerbegebäude	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	1 215 545	1 060 260	578 328	1 120 469
Leerstand	0	104 160	0	0
Gestehungskosten	28 302 552	15 366 979	9 528 203	23 773 521
Verkehrswert	28 510 000	17 640 000	9 744 000	23 810 000
Bruttoertrag	4,26 %	6,01 %	5,94 %	4,71 %



Gemeinde	Nyon
Adresse	Route de Champ Colin 2A-2B-2C
Baujahr	1980 & 2008
Verwendungszweck	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	2 094 880
Leerstand	63 557
Gestehungskosten	34 411 918
Verkehrswert	34 680 000
Bruttoertrag	6,04 %

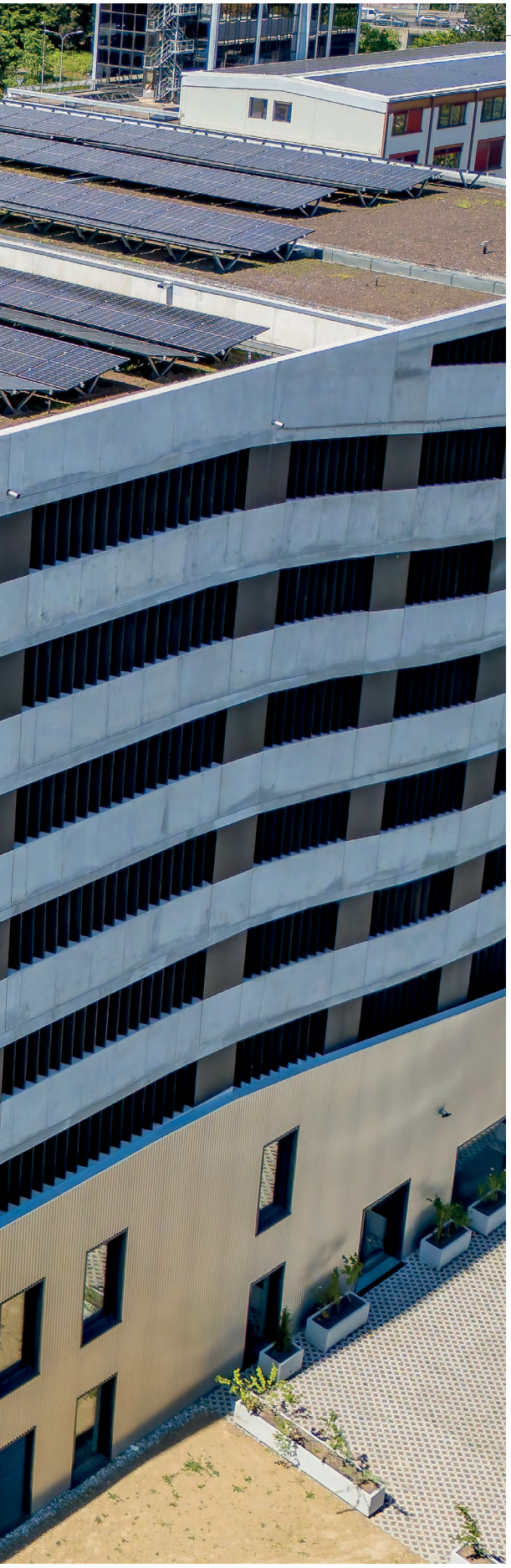
ZÜRICH

Anzahl der Immobilien:	Gestehungskosten:	Verkehrswert:	Im Verhältnis zum Fonds:
1	71 773 033 CHF	72 620 000 CHF	19,19 %



Gemeinde	Zürich
Adresse	Buckhauserstrasse 24-26
Baujahr	1976 & 1981
Verwendungszweck	Gewerbegebäude
Soll-Mieteinnahmen	3 600 000
Leerstand	0
Gestehungskosten	71 773 033
Verkehrswert	72 620 000
Bruttoertrag	4,96 %


BYmyCAR
PEUG
BYMYCAR



Rue des Ateliers 4 - Meyrin (GE) – Teilfonds Commercial Income

Teilvermögen Unternehmensaktionäre

Bilanz
ein CHF

	31.03.2026	31.03.2025
AKTIVEN		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1 111 283,96	1 109 779,39
Bankguthaben auf Zeit		
Sonstige Vermögenswerte	4 606,01	5 046,58
Total Aktiven	**1 115 889,97**	**1 114 825,97**
PASSIVEN		
Eigenkapital:		
Aktienkapital	1 100 000,00	1 100 000,00
Vortrag aus dem Vorjahr	14 825,97	7 923,51
Nettoertrag	1 064,00	6 902,46
Total Passiven	**1 115 889,97**	**1 114 825,97**

	01.04.2025 31.03.2026	01.04.2024 31.03.2025
ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	11 000	11 000
Stand am Ende des Geschäftsjahres	11 000	11 000
Nettoinventarwert pro Aktie	**101,44**	**101,35**

Aktionäre, die mehr als 5 % der Aktien halten: Edmond de Rothschild (Suisse) SA, Rue de Hesse 18, 1204 Genf – 100 %.

Erfolgsrechnung
ein CHF

	01.04.2025 31.03.2026	01.04.2024 31.03.2025
ERTRAG		
Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	1 100,00	6 914,90
Total Erträge abzüglich:	**1 100,00**	**6 914,90**
AUFWAND		
Sonstiger Aufwand	36,00	12,44
Total Aufwand	36,00	12,44
ERFOLG		
Nettoertrag	1 064,00	6 902,46
Realisierter Erfolg	1 064,00	6 902,46
Gesamterfolg	**1 064,00**	**6 902,46**
VERWENDUNG DES ERFOLGES		
Nettoertrag	1 064,00	6 902,46
Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	14 825,97	7 923,51
Zur Verteilung verfügbarer Betrag	**15 889,97**	**14 825,97**
ZUR AUSSCHÜTTUNG BESTIMMTER ERTRAG		
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	0,00	0,00
Ausschüttung des Kapitalgewinns	0,00	0,00
Ausserordentliche Ausschüttung	0,00	0,00
Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	**0,00**	**0,00**
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG		
Ordentlicher Ertrag	15 889,97	14 825,97
Vortrag auf neue Rechnung	**15 889,97**	**14 825,97**





Rue Sismondi 17 - Genf (GE) – Teilfonds Swiss

Gesamte SICAV

Vermögensrechnung
ein CHF

	31.03.2026	31.03.2025
GESAMTVERMÖGEN DER SICAV		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	29 182 117,44	35 181 841,37
Grundstücke, aufgeteilt in:		
Wohnbauten	2 142 346 430,00	1 758 563 819,00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 363 325 000,00	901 868 000,00
Gemischte Bauten	406 935 446,00	340 054 070,00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	70 994 000,00	107 040 000,00
Total Grundstücke	**3 983 600 876,00**	**3 107 525 889,00**
Sonstige Vermögenswerte	22 335 199,13	20 593 231,90
Gesamtfondsvermögen abzüglich	**4 035 118 192,57**	**3 163 300 962,27**
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	271 300 400,00	227 727 000,00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	36 655 707,17	33 777 935,37
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	918 329 565,00	720 345 765,00
Total Verbindlichkeiten	**1 226 285 672,17**	**981 850 700,37**
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**2 808 832 520,40**	**2 181 450 261,90**
Geschätzte Liquidationssteuern	–118 722 895,00	–88 022 111,00
Nettofondsvermögen	**2 690 109 625,40**	**2 093 428 150,90**

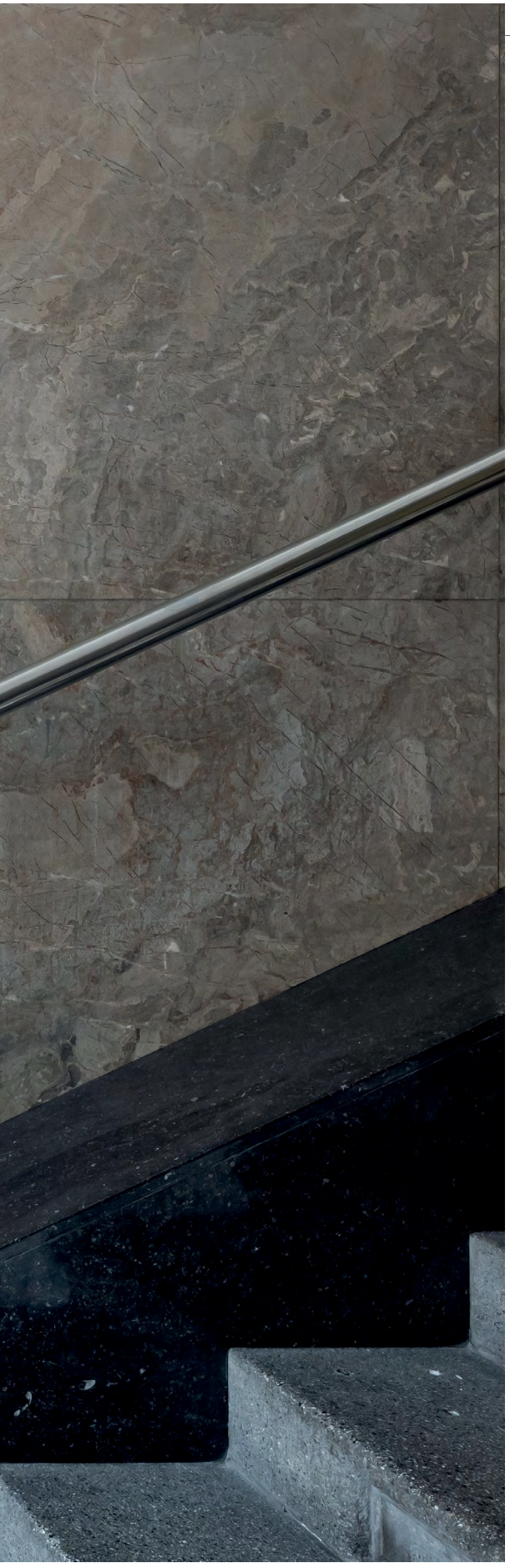
	01.04.2025 31.03.2026	01.04.2024 31.03.2025
ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF		
Teilvermögen Anlegeraktionäre (Swiss):		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	16 038 043	16 038 043
Anzahl ausgegebene Aktien	3 207 608	0
Anzahl zurückgenommene Aktien	0	0
Stand am Ende des Geschäftsjahres	**19 245 651**	**16 038 043**
Teilvermögen Anlegeraktionäre (Commercial Income) :		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	1 077 180	0
Anzahl ausgegebene Aktien	1 184 898	1 077 180
Stand am Ende des Geschäftsjahres	**2 262 078**	**1 077 180**
Teilvermögen Unternehmensaktionäre:		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	11 000	11 000
Stand am Ende des Geschäftsjahres	**11 000**	**11 000**

Erfolgsrechnung
ein CHF

	01.04.2025 31.03.2026	01.04.2024 31.03.2025
GESAMTVERMÖGEN DER SICAV		
ERTRAG		
Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	7 382,98	175 803,91
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	132 479 998,81	112 687 179,45
Aktivierte Bauzinsen	3 399 490,82	2 884 661,76
Übrige Erträge	1 783 475,45	1 115 666,27
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	9 466 066,73	865 125,65
Total Erträge abzüglich:	**147 136 414,79**	**117 728 437,04**
AUFWAND		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	13 596 015,37	12 716 171,90
Baurechtszins	1 044 618,90	725 412,28
Sonstige Passivzinsen	14 816,31	3 891,58
Unterhalt und Reparaturen	6 477 910,44	5 729 831,14
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
Liegenschaftsaufwand	9 138 640,05	7 588 044,51
Liegenschaftssteuern	4 276 324,46	3 852 013,75
Verwaltungsaufwand	4 262 200,38	3 573 986,99
Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	71 221,92	343 961,07
Steuern auf Einkommen und Vermögen	14 016 801,12	12 192 880,88
Schätzungs- und Prüfaufwand	596 455,74	603 660,30
Reglementarische Vergütungen		
An die Fondsleitung	15 393 661,39	13 491 054,68
An die Depotbank	329 615,05	286 854,26
An die Depotbank - Ausschüttungskommission	60 071,63	50 000,00
Sonstiger Aufwand	1 006 393,12	648 626,26
Total Aufwand	**70 284 745,88**	**61 806 389,60**
Nettoertrag	**76 851 668,91**	**55 922 047,44**
Realisierte Kapitalgewinne	12 825 273,82	14 897 497,32
Steuern auf Kapitalgewinne	–1 774 908,00	–2 900 898,00
Realisierte Kapitalverluste	0,00	–2 419 863,30
Realisierter Erfolg	**87 902 034,73**	**65 498 783,46**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	97 614 937,66	17 742 432,22
Liquidationssteuern (Veränderung)	–30 700 784,00	–9 041 385,00
Gesamterfolg	**154 816 188,39**	**74 199 830,68**

	01.04.2025 31.03.2026	01.04.2024 31.03.2025
VERWENDUNG DES ERFOLGES		
Nettoertrag	76 851 668,91	55 922 047,44
Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Geschäftsjahres	11 050 365,82	11 996 599,32
Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	0,00	20 872 659,17
Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	31 477 663,91	14 104 444,30
Zur Verteilung verfügbarer Betrag	8 459 196,32	0,00
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	**127 838 894,96**	**102 895 750,23**
Ordentliche Ausschüttung	65 539 683,06	45 317 042,70
Ausschüttung des Kapitalgewinns	16 936 172,88	17 641 847,30
Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	**82 475 855,94**	**62 958 890,00**
Nicht ausschüttbarer Gewinnvortrag	2 698 930,44	0,00
Nicht ausschüttbarer Gewinnvortrag	**2 698 930,44**	**0,00**
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG		
Ordentlicher Ertrag	42 584 833.59	31 477 663,91
Kapitalgewinn	79 274,99	8 459 196,32
Vortrag auf neue Rechnung	**42 664 108,58**	**39 936 860,23**
KAPITALVERWENDUNG		
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehene Fondskapitalauszahlung	2 691 872,82	0,00
Total Ausschüttung	**85 167 728,76**	**62 958 890,00**





Anhänge

Portrait de la SICAV

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV mit Sitz in Genf ist eine kollektive Kapi-talanlage nach schweizerischem Recht in Form einer Investmentgesellschaft mit vari-ablem 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 eingetra-gen. Die Immobilien-SICAV ist in mehrere Teilvermögen unterteilt, und zwar:

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

Jedes Anlegerteilvermögen, d.h. das Teilvermögen Swiss und das Teilvermögen Commercial Income, haftet ausschliesslich für seine eigenen Verbindlichkeiten.

Das Unternehmerteilvermögen haftet für alle Verbindlichkeiten der SICAV, sowie subsi-diär 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 Teilvermögen 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 ausgeschlos-sen 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 Teilvermögen, ihrer Aktien oder Aktienklassen sowie in Bezug der Aufga-ben 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 Unterneh-meraktien auf sich vereinigen, in Liquidation gesetzt oder aufgelöst werden.

Informationen zu angelegenheiten von Besonderer wirtschaftlicher oder juristischer Bedeutung

Änderungen betreffend Gewährsträger

Am 11. Juli 2025, dem Tag der ordentlichen Generalversammlung, endete die Amtszeit von Herrn Jean-Christophe Pernollet als Präzident des Verwaltungsrats der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV. Herr Pernollet hat beschlossen, nicht für eine weitere Amtszeit zu kandidieren. Die Mitglieder des Verwaltungsrats der Edmond de Roth-schild Real Estate SICAV haben François Rayroux und René Zagolin zum Präzidenten bzw. Vizepräzidenten der SICAV ernannt.

Informationen über Geschäfte mit näheren Personen

Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen gemäss Art. 63 Abs. 4 KAG.

Teilfonds Swiss

— **Parzelle Nr. 5724 der Gemeinde Vernier (GE):** Am 2. Juli 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, innerhalb des Stadtviertels l’Étang, hat die SICAV die Parzelle Nr. 5724 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 Gesellschaft, die die Parzelle Nr. 5724 besitzt, belief sich auf CHF 165 500 000.-. Sowohl der ständige Experte als auch der unabhängige Bewertungsexperte schätzten den Wert der genannten Parzelle höher ein als den zwischen den Parteien vereinbarten Kaufpreis. Eine Ausnahmegenehmigung wurde von der FINMA am 27. August 2025 erteilt.

— **Parzellen 6085, 6086, 6087 und 6090 der Gemeinde Vernier (GE):** Am 18. September 2025 hat die SICAV für Rechnung ihres Teilfonds Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss (der „Teilfonds“) ein Geschäft mit einer nahe-stehenden Person gemäss Art. 63 Abs. 4 KAG abgeschlossen. In der Gemeinde Vernier des Kantons Genf, hat die SICAV die Parzellen Nr. 6085, 6086, 6087 und 6090 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. 6085, 6086, 6087 und 6090 belief sich auf CHF 40 859 000.-. Sowohl der ständige Experte als auch der unabhängige Bewer-tungsexperte schätzten den Wert der genannten Parzellen höher ein als den zwischen den Parteien vereinbarten Kaufpreis. Eine Ausnahmegenehmigung wurde von der FINMA am 27. August 2025 erteilt..

— **Parzelle 5488 der Gemeinde Genf:** Am 5. Februar 2026 hat die SICAV für Rechnung ihres Teilfonds Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss (der „Teilfonds“) ein Geschäft mit einer nahe-stehenden Person gemäss Art. 63 Abs. 4 KAG abgeschlossen. In der Gemeinde Genf, hat die SICAV die Parzelle Nr. 5488 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. 5488 belief sich auf CHF 21 400 000.-. Sowohl der ständige Experte als auch der unabhängige Bewertungsexperte schätzten den Wert der genannten Parzelle höher ein als den zwischen den Parteien vereinbarten Kaufpreis. Eine Ausnahmegenehmigung wurde von der FINMA am 23. Januar 2026 erteilt.

Teilfonds Commercial Income

— **Parzelle n° 1890 der Gemeinde Genf:** Am 9. Oktober 2025 hat die SICAV für Rechnung ihres Teilfonds Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Commercial Income ("Teilfonds") ein Geschäft mit einer nahestehenden Person gemäss Art. 63 Abs. 4 KAG abgeschlossen. In der Gemeinde Genf hat die SICAV die Parzelle Nr. 1890 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. 1890 belief sich auf CHF 13 000 000.-. Der stän-dige Experte schätzte den Wert der genannten Parzelle höher ein als den zwischen den Parteien vereinbarten Kaufpreis. Der unabhängige Experte kam auch zum Schluss, dass der Kaufpreis für die Parzelle Nr. 1890 angesichts der auf dem Markt beobachteten Verkaufspreise plausibel sei. Eine Ausnahmegenehmigung wurde von der FINMA am 17. November 2025 erteilt.

Sonstige Finanzinformationen	Teilfonds Swiss	Teilfonds Commercial 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	Keine	Keine
Prüfung der Jahresrechnung	CHF 208 600.-	CHF 37 930.-
ESG Prüfung	CHF 10 000.-	CHF 0.-

Prüfgesellschaft

Die Prüfgesellschaft hat keine weiteren Dienstleistungen für den Teilfonds erbracht.

Ereignisse nach Abschluss des Geschäftsjahres

Teilfonds swiss

- Die Liegenschaft am „im Than 1, 3, 8, 10“ in Schwarzenburg (BE) wurde am 02.04.2026 zum Preis von CHF 9,9 Millionen mit Eigentumsübertragung und Antrittsdatum am 08.04.2026 gekauft.
- Die Liegenschaft am „chemin des Sires 10-26“ in Châtel-St-Denis (FR) wurde am 20.05.2026 zum Preis von CHF 41,35 Millionen mit geplantem Eigentumsübertra-gung am 04.01.2027 und Antrittsübergabe am 01.01.2027 verkauft.
- Die Liegenschaft an der „rue de la Servette 55“ in Genf (GE) wurde am 26.05.2026 zum Preis von CHF 26 Millionen mit Eigentumsübertragung und Antrittsdatum am 27.05.2026 und 01.06.2026 gekauft.

Teilfonds Commercial Income

- Die Liegenschaft an der „Grossmattstrasse 9“ in Urdorf (ZH) wurde am 28.05.2026 zum Preis von CHF 39,2 Millionen mit geplantem Eigentumsübertragung und Antrittsdatum in August 2026.

Schätzungsprinzipien der Bankguthaben

Bankguthaben werden mit ihrem Nominalwert berücksichtigt.

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert einer Aktie ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsver-mögens, 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 unab-hängigen 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 bere-chneten 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 Bestimmu-ngen 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 Bedin-gungen 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 Fonds ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

Nettodiskontsätze (real)		Tailfonds Swiss	Tailfonds Commercial Income
IAZI AG	Min. bis max.	2,11 % bis 3,19 % 2,56 %	N/A
Wüest Partner SA	Min. bis max.	2,20 % bis 4,30 % 2,89 %	3,00 % à 3,80 % 3,42 %
Jones Lang LaSalle AG	Min. bis max.	N/A	3,05 % à 3,85 % 3,50 %
CBRE (Geneva) SA	Min. bis max.	N/A	2,99 % à 4,27 % 3,56 %
Gewichteter Durchschnitt gesamt		2,79 %	3,46 %

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-Cashflow-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 Transaktionsdaten, 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 Cashflow-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 Grun-dlagen 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 Diskontierungs-satz fest.

Methode von Jones Lang LaSalle (Geneva) 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 jähr-lichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungs-stichtag diskontiert.

Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der durchschnittlichen Verzinsung lang-fristiger 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 Immobi-liensegment 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

Tailfonds Swiss

Der Teilfonds Swiss hat dreizehn 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 à 18, Bernex
— Rue de la Baillive 5, Genf
— Quai du Cheval-Blanc 22, Genf
— Promenade des Oiseaux 4-6, Thônex

MILINVEST SA, Genf

— Chemin de Luchepelet 11-13-15, Bernex
— Rue des Asters 22, Genf
— Rue Dancet 17, Genf
— Rue Dizerens 7, Genf
— Rue Liotard 62, 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, Vernier
— Rue de Berne 56, Genf
— 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

ZAPIMMO SA, Genève
— Rue du Pré-Bouvier 9, Satigny

Vollandes - Nant 29 SA, Genf
— Rue du Nant 29, Genf

City Gate SA, Genève
— Place Casa-Bamba 1-3, Vernier

Teilfonds Commercial Income

Das Teilvermögen Commercial Income hat sechs Immobiliengesellschaften gegründet bzw. erworben, die es zu 100 % besitzt. Diese Gesellschaften werden im Teilvermögen 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
— Route de Champ-Colin 2A/2B/2C, Nyon
— Rue Centrale 39, Chavannes-près-Renens

Crimodema AG, Morges

— Rue de Morges 22, 24, Crissier

ERRES-CI (Genève) SA, Genf

— Route de Meyrin 214, Meyrin
— Rue des Ateliers 4, Meyrin
— Avenue de Champel 40B, Genf

ERRES-CI (Suisse) SA, Morges

— Buckhauserstrasse 24, 26, Zürich
— Route du Léman 29, Saxon
— Nidfeldstrasse, Kriens
— Oberer Graben 26, Saint-Gall
— Römerstrasse 2, Hunzenschwil
— Sternenhofstrasse 15/15a, Reinach
— Rue de la Banque 4, Fribourg

Société Immobilière Rue des Vollandes 40 SA, Genf

— Rue des Vollandes 40, Genf

ERRES-CI Healthcare Income SA, Genf

— Avenue de Châtelaine 60-62-64, Vernier





Avenue du Servan 21 – Lausanne (VD) – Teilfonds Swiss

Bericht der Revisionsstelle

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers mit begrenzter Sicherheit über ausgewählte Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht des Teilvermögens „Swiss“ der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV im Jahresbericht 2026 an den Verwaltungsrat, Genf

Wir wurden vom Edmond de Rothschild Real Estate SICAV 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 2026 (nachfolgend «der Bericht») durchzuführen.

Umweltrelevante Kennzahlen gemäss AMAS 2025-26 auf der Seite 33:

- Deckungsgrad 2025-26
- Energieverbrauch 2025-26
- Energieintensität 2025-26
- Energieträgermix 2025-26
- Treibhausgasemissionen 2025-26
- Intensität der Treibhausgasemissionen 2025-26

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 04/2022 "Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds" und das Rundschreiben 06/2023 "Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds" der Asset Management Association Switzerland beziehen (hiernach «geeigneten Kriterien»).

Inhärente Grenzen

Die Genauigkeit und Vollständigkeit der Daten im Bericht unterliegen inhärent vorhandenen Grenzen, welche aus der Art und Weise der Datenerhebung, -berechnung und -schätzung resultieren. Darüber hinaus unterliegt die Quantifizierung einer inhärenten Unsicherheit aufgrund unvollständiger wissenschaftlicher Erkenntnisse, die zur Bestimmung von Faktoren und den für die Kombination erforderlichen Werten verwendet werden, z.B Emissionen verschiedener Gase. Unser Prüfbericht sollte deshalb im Zusammenhang mit dem Abschnitt «Wesentliche Leistungsindikatoren» auf der Seite 33 der Bericht 2026 gelesen werden.

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue de la Rasude 5, 1006 Lausanne
+41 58 792 81 00

PricewaterhouseCoopers SA ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Verantwortung der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung ist für die Erstellung und Präsentation des Berichts (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen mit Bezug auf die Erstellung und Präsentation der Kennzahlen im Der Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen), die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist die Geschäftsleitung für die Auswahl und die Anwendung der geeigneten Kriterien und das Führen angemessener Aufzeichnungen verantwortlich.

Unabhängigkeit und Qualitätsmanagement

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen ethischen Anforderungen des International Code of Ethics for Professional Accountants (einschliesslich den International Independence Standards), herausgegeben vom International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-Kodex), der auf den Grundprinzipien Integrität, Objektivität, fachliche Eignung und gebotene Sorgfalt, Vertraulichkeit und professionelles Verhalten basiert, eingehalten, der in der Schweiz durch die EXPERTsuisse umgesetzt ist.

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 mit begrenzter Sicherheit durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung über die ausgewählten Kennzahlen 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 diesen Standards haben wir unsere Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, dass begrenzte Sicherheit darüber erlangt wird, ob die ausgewählten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) der Fonds für die Berichtsperiode endend am 31. März 2026 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 wir folgende Arbeiten durchgeführt:

- Beurteilung der Relevanz der zuvor im Bericht aufgeführten, geeigneten Kriterien;
- Einsichtnahme in die entsprechende Dokumentation im Zusammenhang mit der Erstellung der ausgewählten Kennzahlen;

- Einsichtnahme in die von der Geschäftsleitung durchgeführten Kontrollen bezüglich der Plausibilität der verwendeten Daten;
- Interview mit den für die Datenerhebung und -aufbereitung zuständigen Mitarbeitenden der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV für den Nachhaltigkeitsberichts;
- Durchführung von Nachweisprüfungen für die ausgewählten Indikatoren auf der Basis von Stichproben;
- 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

Bei unserer Prüfung sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die ausgewählten Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV für die Berichtsperiode endend am 31. März 2026 nicht, in allen wesentlichen Belangen, in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien erstellt worden sind.

Sonstiger Sachverhalt

Dies ist die deutsche Übersetzung des französischsprachigen Berichtes des unabhängigen Wirtschaftsprüfers mit begrenzter Sicherheit. Massgeblich ist die französische Fassung.

Vorgesehene Nutzer und Verwendungszweck des Berichts

Dieser Bericht ist nur für die Geschäftsleitung der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV bestimmt und wurde ausschliesslich erstellt, um ihr über die ausgewählten 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 den angemessenen Kriterien, damit die Geschäftsleitung darlegen kann, dass sie ihrer Führungsverantwortung mit der Beauftragung eines unabhängigen Berichts über die ausgewählten Kennzahlen im Bericht 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 der Geschäftsleitung der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV für unsere Arbeiten oder diesen Bericht.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde Andriamiseza Adimby Rakotoarijaona

Genf, 24 Juni 2026

«Die Pflege und Integrität der Internetseite der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV liegt in der Verantwortung der Geschäftsleitung. Die von uns als unabhängige Wirtschaftsprüfer durchgeführten Arbeiten beinhalten keine Berücksichtigung der Pflege und Integrität der Internetseite von Edmond de Rothschild Real Estate SICAV. Dementsprechend übernehmen wir keine Verantwortung für Änderungen, die möglicherweise an den präsentierten Informationen oder Kriterien aufgetreten sind, seit sie auf der Internetseite präsentiert wurden».

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 2026 geprüft.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die beigefügten Jahresrechnungen 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.

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue Giuseppe-Motta 50, 1202 Genève
+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.

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.

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.

Sonstiger Sachverhalt

Der vorliegende Bericht wird in Französisch und in Deutsch veröffentlicht. Massgebend ist die französische Version.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Katarina Moulinier
Zugelassene Revisionsexpertin

Genf, 24 Juni 2026



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
Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4 – 1110 Morges – Switzerland

Copyright Fotos :
Hélène Maria, Cornelius Fischer Fotografie.

