

# Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Commercial Income

Teilvermögen der fremdverwalteten Investmentgesellschaft mit variablem Kapital schweizerischen Rechts, Kategorie Immobilienfonds, "Edmond de Rothschild Real Estate SICAV" richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anlegerinnen und Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3-5 FIDLEG und Art. 5 Abs. 1 und 4 FIDLEG sowie Art. 10 Abs. 3ter KAG i.V.m. 6a KKV.

## EMISSION NEUER AKTIEN – März 2025

<b>Zeichnungsfrist:</b>	vom 17. bis zum 28. Februar 2025, 12.00 Uhr	
<b>Bezugsverhältnis:</b>	1 bisherige Aktie (1 Bezugsrecht) berechtigt zum Bezug von 1 neuer Aktie des Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Commercial Income	
<b>Zeichnungspreis:</b>	<b>CHF 104.97</b> netto pro neuen Aktie	
<b>Liberierung:</b>	7. März 2025	
<b>Fondsleitung:</b>	Solutions & Funds AG, Morges	
<b>Depotbank:</b>	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
<b>Valorenummer/ISIN:</b>	Aktien:	133 287 081 / CH1332870810
	Bezugsrechte:	141 325 191 / CH1413251914

**Fondsleitung:**



**Fondsmanager**



**Depotbank:**



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

## 1. INHALT

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

## 2. WICHTIGER HINWEIS

### Inhalt des Prospekts

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

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

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

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

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

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

### Keine Empfehlung

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

### 3. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

#### Allgemeines

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

Die ERRES-CI-Aktien können nur von qualifizierten Anlegerinnen und Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3-5 FIDLEG und Art. 5 Abs. 1 und 4 FIDLEG sowie Art. 10 Abs. 3ter KAG i.V.m. 6a KKV.

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

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

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

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

## 4. ZEICHNUNGSANGEBOT

### 4.1 Ausgegebene Aktien

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

**maximal 538'590 ERRES-CI-Aktien.**

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

### 4.2 Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist läuft vom 17. bis zum 28. Februar 2025, 12.00 Uhr.

### 4.3 Bezugsverhältnis

1 bisherige ERRES-CI-Aktie (1 Bezugsrecht) berechtigt zur Zeichnung von 1 neuen ERRES-CI-Aktie.

Die Anzahl der neuen Aktien wird von der Fondsleitung nach Ablauf der Zeichnungsfrist auf Grundlage der eingegangenen Zeichnungsanträge festgelegt. Deshalb könnte sich das definitive Emissionsvolumen auf weniger als 538'590 Aktien belaufen.

### 4.4 Zeichnungspreis

Der Zeichnungspreis beträgt **CHF 104.97** netto pro neuen ERRES-CI-Aktie.

Der Zeichnungspreis wurde gemäss Anlagereglement festgelegt. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Aktie, der zur Bestimmung des Zeichnungspreises herangezogen wird (siehe § 17 Ziff. 4 des Anlagereglements des Edmond de Rothschild Real Estate SICAV), beruht auf dem NIW zum Zeitpunkt des Jahresabschlusses per 30. September 2024 und berücksichtigt insbesondere die jüngsten, von den Experten vorgelegten Schätzungen der Immobilienwerte. Der Zeichnungspreis beinhaltet den NIW per 30. September 2024 und berücksichtigt zudem die projizierten Nettoerträge bis zum Liberierungsdatum, die Wertveränderungen bei den seit 30. September 2024 erworbenen Immobilien sowie die Nebenkosten und Steuern, die auf dem Einkauf in die laufenden Erträge nach der Kapitalerhöhung erhoben werden. Der anwendbare Satz der Ausgabekommission ist unter § 18 des Anlagereglements ersichtlich.

Der Zeichnungspreis versteht sich gemäss Anlagereglement inklusive Ausgabekommission.

### 4.5 Ausübung der Bezugsrechte

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

### 4.6 Bezugsrechtshandel

Während der Zeichnungsfrist findet kein organisierter Bezugsrechtshandel statt. Der Bezugsrechtspreis wird am Ende der Zeichnungsfrist von Fondsleitung und Depotbank in gegenseitigem Einvernehmen festgelegt. Die Anlegerinnen und Anleger können sich jedoch während der Zeichnungsfrist untereinander auf einen Wert/Preis für die Bezugsrechte einigen und diese untereinander handeln.

Zeigt sich nach Ablauf der Zeichnungsfrist, dass mehr Bezugsrechte nachgefragt wurden, als zur Verfügung stehen (d. h., es wurden mehr Aktie nachgefragt, als verfügbar sind), dann wird der Bezugsrechtspreis wie folgt festgelegt:  $(\text{Durchschnitt der Geldkurse der ERRES-CI-Aktie während der Zeichnungsfrist} - \text{Zeichnungspreis}) / 1 * 1$ . Ergibt diese Formel keinen positiven Wert, dann ist der Wert des Bezugsrechts null.

Werden weniger Aktie gezeichnet, als verfügbar sind, werden die Bezugsrechte zu einem zwischen der Fondsleitung und der Depotbank vereinbarten Preis gehandelt, der null (CHF 0.00) sein könnte.

In letzter Instanz entscheidet die Fondsleitung darüber, wie der Wert der Bezugsrechte berechnet wird.

#### **4.7 Freie Zeichnung**

Eine freie Zeichnung ist für bestehende Anleger möglich, die zusätzlich zur Ausübung der gehaltenen Zeichnungsrechte eine Überzeichnung wünschen, oder für jeden neuen Anleger (der zu Beginn der Zeichnungsfrist keine Bezugsrechte hält).

Diese Anleger werden gebeten, den Zeichnungsschein für die freie Zeichnung auszufüllen (entweder für die Überzeichnung oder für die Neuzeichnung).

In diesem Rahmen wird der pro Aktie zu bezahlende Preis nach der Zeichnungsperiode festgelegt. Er umfasst den Ausgabepreis von CHF 104.97 je Aktie (Ausgabekommission und Nebenkosten sind im Ausgabepreis inbegriffen) sowie die Entschädigung für die für diese Zeichnung notwendigen Bezugsrechte.

Sollte am Ende der Zeichnungsfrist und nach Berücksichtigung der ausgeübten Bezugsrechte die Nachfrage nach Aktien das entsprechende Angebot übersteigen, wird eine Zuteilung vorgenommen, bei der die Reihenfolge des Eingangs der gültigen Zeichnungsscheine nach dem Prinzip „first come, first served“ bevorzugt wird. Dies kann gegebenenfalls zu einer geringeren, oder gar keiner Zuteilung führen.

Zur Definition des „first come“ ist der Eingang der Kopie des freien Zeichnungsscheins beim Fund & Immo Desk der Depotbank unter der unten in Abschnitt 7 angegebenen Adresse und gemäss den Angaben auf dem Zeichnungsschein ausschlaggebend.

#### **4.8 Liberierungsdatum**

Die Liberierung der neuen Aktien erfolgt am 7. März 2025.

#### **4.9 Verkaufsrestriktionen**

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

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

#### **4.10 Verbriefung**

Die Aktien werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

#### **4.11 Dividendenberechtigung**

Die neuen Aktien geben ab der Lancierung (5. Juli 2024) Anrecht auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2024-2025, das am 31. März 2025 endet.

#### **4.12 Handel der Aktien**

Die Fondsleitung stellt für den ERRES-CI, über die Depotbank, einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der bisherigen und der neuen Aktien sicher. Die Depotbank setzt alles daran, um eine den geltenden Normen entsprechende technische Abwicklung sowie die bestmögliche Ausführung der Aufträge zu gewährleisten.

### **5. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV - COMMERCIAL INCOME**

#### **5.1 Verwendung des Emissionserlöses**

Der Emissionserlös wird zur Finanzierung neuer Akquisitionen verwendet, die mit den Zielen und der Strategie des Teilvermögens Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Commercial Income übereinstimmen, um das derzeitige Portfolio zu diversifizieren.

#### **5.2 Zielmarkt**

Die Investitionen werden im Bereich der gewerblichen Immobilien in der Schweiz getätigt.

### 5.3 Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Commercial Income

Am 30. September 2024 hatte der **ERRES-CI** seinen Halbjahresabschluss mit folgenden Ergebnissen vorgelegt:

Nettofondsvermögen	54'951'240.94
Bruttofondsvermögen	63'738'933.83
NIW pro Aktie	102.03
Ausgeschüttete Erträge (Dividende) für das Geschäftsjahr	N/A
Kapitalgewinnausschüttung	N/A
TER (GAV)	0.80%
TER (MV)	0.93%
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)	2.03%
Anzahl Liegenschaften	2
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfall)	0.10%
Verschuldungsquote	25.76%
Anlagerendite	2.03%
Steuerwert einer Aktie (31.12.2024)	105.00

### 5.4 Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren

N/A

### 5.5 Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren

05.07.2024 : CHF 100 (au lancement)

30.09.2024 : CHF 102.03

### 5.6 Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren

05.07.2024 : 538'590 actions (au lancement)

### 5.7 Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss

#### Liste der Immobilienkäufe seit dem 30. September 2024:

Kanton	Adresse	Ort
GE	Route de Meyrin 214 (Terminkauf mit Vorkaufsrecht fällig nach dem 7. März)	Meyrin
GE	Rue de Vollandes 40	Genève
VD	Avenue de Cour 61	Lausanne

#### Liste der Immobilienverkäufe seit dem 30. September 2024:

Seit der Halbjahresabschluss vom 30. September 2024 wurden keine Verkäufe getätigt.

### 5.8 Aussichten des Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Commercial Income

Das Ziel des Teilvermögens ist es, in Gewerbeimmobilien in der Schweiz zu investieren sowie den Anlegern eine Risikodiversifizierung und eine nachhaltige Ausschüttung zu bieten.

## 6. SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE

Der vorliegende Emissionsprospekt enthält (ab Seite 9) den Prospekt mit integrierten Anlagereglement und Statuten (auf Französisch).

Der **Halbjahresbericht** per **30. September 2024** bildet integrierenden Bestandteil dieses Prospekts. Er kann kostenlos bei der Fondsleitung oder der Depotbank bezogen werden (siehe Abschnitt 7). In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die gegenwärtige oder künftige Entwicklung.

## 7. KONTAKT

### Fondsleitung

<b>Adresse:</b>	Solutions & Funds AG, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges
<b>Telefon:</b>	+41 (0)22 365 20 70
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:legal@solutionsandfunds.com">legal@solutionsandfunds.com</a>
<b>Website:</b>	<a href="http://www.solutionsandfunds.ch">www.solutionsandfunds.ch</a>

### Depotbank

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

### Fondsmanager

<b>Adresse :</b>	Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, rue du Rhône 30, 1204 Genève
<b>Telefon :</b>	+ 41 (0)79 611 94 13
<b>E-mail :</b>	<a href="mailto:j.martin@reim-edr.ch">j.martin@reim-edr.ch</a>

## 8. VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS

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

Morges, den 10. Februar 2025

Fondsleitung  
**Solutions & Funds AG**

Depotbank  
**BANQUE CANTONALE VAUDOISE**

**Prospekt  
mit Anlagereglement und integrierter Satzung  
EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV  
(die «Immobilien-SICAV»)**

**Januar 2025**



## Definitionen

### **"Aktionär"**

Bezeichnet die Anlegeraktionäre.

### **"Unternehmeraktionär"**

Bezeichnet den Unternehmeraktionär.

### **"Aktien"**

Bezeichnet die Anlegeraktien der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV.

### **"Unternehmeraktien"**

Bezeichnet die Unternehmeraktien der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV.

### **"CHF"**

Bezeichnet den Schweizer Franken.

### **"Klasse"**

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

### **"Teilvermögen"**

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

### **"Unternehmerteilvermögen"**

Bezeichnet das Unternehmerteilvermögen.

### **"Immobilien-SICAV"**

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

\*\*\*\*\*

# 1. Teil: Prospekt

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

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

## 1. Informationen über die Immobilien-SICAV und die Teilvermögen

### 1.0 Organisation der Immobilien-SICAV

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

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

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

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

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

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

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

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

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

## **1.2 Geltende Steuervorschriften die Immobilien-SICAV betreffend**

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Immobilien-SICAV hat folgenden Steuerstatus:

Automatischer internationaler Informationsaustausch im steuerlichen Bereich (automatischer Informationsaustausch)

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

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

#### FATCA:

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

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

### **1.3 Rechnungsjahr**

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

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

### **1.4 Prüfgesellschaft**

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

### **1.5 Aktien und Liquidation der Immobilien-SICAV**

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

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

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

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

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

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

## **1.6 Kotierung und Handel**

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

### **Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss**

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

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

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

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

### **Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income**

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

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

## 1.7 Bedingungen für Ausgabe und Rückkauf von Aktien und den Handel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.8 Ergebnisverwendung

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

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

## 1.9 Anlageziel und Anlagepolitik der Teilvermögen

### 1.9.1 Anlageziel

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

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

### 1.9.2 Anlagepolitik

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

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

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

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

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

## **Nachhaltigkeit**

### ***Nachhaltigkeitsziele und -politik, nachhaltige Ansätze und Strategie***

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

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

- Durchschnittliche CO<sub>2</sub>-Emission des Portfolios von < 15 kg/CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> bis 2030\*
- CO<sub>2</sub>-Nettoemissionen von 0 kg/CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> bis 2050\*
- > 60 % erneuerbare Energiequellen bis 2040
- Kennzeichnungen/Zertifizierungen von > 50 % der Immobilien bis 2040
- Solaranlagen auf allen Dächern gewerblicher Gebäude, wenn technisch machbar
- Bis 2025 eine 100%ige Abdeckung für die Erfassung von Energie-, Wasser- und Stromdaten in den Fällen erreichen, in denen der Eigentümer die Kontrolle hat. Für die im Rechnungsjahr gekauften Vermögenswerte wird eine Frist für die Erfassung akzeptiert

\*Scope 1 und 2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Datenerfassung***

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

- CO<sub>2</sub>-Emissionen (kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)
- Wärmeverbrauch (Heizung + Brauchwarmwasser) (kWh/m<sup>2</sup>)
- Stromverbrauch (kWh/m<sup>2</sup>)
- Wasserverbrauch (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

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

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

### ***Bewertung der ESG-Performance des Portfolios und der Immobilien***

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

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

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

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

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



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

### **1.11.3 Zahlung von Retrozessionen und Gewährung von Rabatten**

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

Mit dieser Entschädigung können insbesondere folgende Dienstleistungen abgegolten werden:

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

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

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

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

Rabatte sind zulässig, sofern sie:

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

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

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

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

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

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

Ausgabeaufschlag zugunsten der Vertriebsstellen in der Schweiz und im Ausland maximal 3,00 % des NIW

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

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

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

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

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

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

#### **1.11.6 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen**

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

### **1.12 Einsichtnahme der Berichte**

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

### **1.13 Rechtsform und Art der Immobilien-SICAV**

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

## 1.14 Wesentliche Risiken

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

*Besondere Risiken für Teilvermögen, die eine Nachhaltigkeitspolitik verfolgen*

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

Risiken des Klimawandels:

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

Greenwashing-Risiko:

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

Risiken aufgrund der Nachhaltigkeitspolitik:

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

Management der physischen Risiken:

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

## 1.15 Management des Liquiditätsrisikos

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

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

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

## **2. Angaben zur Immobilien-SICAV**

### **2.1 Allgemeine Angaben zur Immobilien-SICAV**

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

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

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

### **2.2 Leitung und Verwaltung**

#### **2.2.1 Verwaltungsrat**

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

#### Beteiligungsberichte zu den Unternehmeraktien:

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

## 2.2.2 Hauptdelegation bei der Fondsleitung

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Verwaltungsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

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

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

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

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

## **Solutions & Funds SA**

Promenade de Castellane 4

1110 Morges

[www.solutionsandfunds.com](http://www.solutionsandfunds.com)

### **2.3 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital**

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

### **2.4 Delegierung der Anlageentscheidungen und sonstiger teilweiser Aufgaben**

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

Der Anlageverwalter hat insbesondere die folgenden Hauptaufgaben:

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

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

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

- GRIBI Bewirtschaftung AG in Aarau

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

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

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

## **2.5 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten**

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

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

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

## **3. Informationen zur Depotbank**

### **3.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank**

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

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

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

## **3.2 Weitere Angaben zur Depotbank**

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

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

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

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

## **4. Informationen über Dritte**

### **4.1 Zahlungsdienste**

Die Zahlstellenfunktion wird von der Depotbank übernommen.

### **4.2 Vertriebsstellen**

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

### **4.3 Schätzungsexperten**

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

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

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

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

### **Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss**

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

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

### **Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income**

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

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

## **5. Weitere Informationen**

### **5.1 Nützliche Hinweise**

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

Informationen über die Entwicklung des Nettoinventarwerts der Aktienklasse A-CHF des Teilvermögens Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss	31. März 2024: CHF 122.86 31. März 2023: CHF 124.81 31. März 2022: CHF 125.54
---	---

Performancevergleichsindex für das Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss	SXI Real Estate Funds Broad TR
--	--------------------------------

## 5.2 Veröffentlichungen der Immobilien-SICAV

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

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

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

## 5.3 Gebäudeversicherungen

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

## 5.4 Verkaufsbeschränkungen

### Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss

Der Aktionärskreis ist nicht beschränkt.

### Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

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

### Allgemeines

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

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

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

## **6. Weitere Informationen über die Anlagen**

### **6.1 Ergebnisse der Vergangenheit**

Börsenperformance - Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss

Performance 2024: 9,16% (vom 31. Dezember 2023 bis zum 31. März 2024)

Performance 2023: 3,30 %

Performance 2022: -15,66%

Performance 2021: 11,83%

Performance 2020: 10,35%

Performance 2019: 24,26%

Performance 2018: -7,05%

Performance 2017: 13,06%

### **Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income**

Daten noch nicht verfügbar.

### **6.2 Profil des typischen Aktionärs**

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

## **7. Ausführliche Bestimmungen**

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

## INHALT

1. Teil: Prospekt .....	3
1. Informationen über die Immobilien-SICAV und die Teilvermögen .....	3
1.0 Organisation der Immobilien-SICAV .....	3
1.1 Gründung der Immobilien-SICAV und des Teilvermögens in der Schweiz .....	4
1.2 Geltende Steuervorschriften die Immobilien-SICAV betreffend .....	4
1.3 Rechnungsjahr .....	5
1.4 Prüfgesellschaft .....	5
1.5 Aktien und Liquidation der Immobilien-SICAV .....	5
1.6 Kotierung und Handel6 .....	
1.7 Bedingungen für Ausgabe und Rückkauf von Aktien und den Handel .....	6
1.8 Ergebnisverwendung .....	7
1.9 Anlageziel und Anlagepolitik der Teilvermögen .....	7
1.10 Nettoinventarwert .....	11
1.11 Vergütungen und Nebenkosten .....	11
1.12 Einsichtnahme der Berichte .....	13
1.13 Rechtsform und Art der Immobilien-SICAV .....	13
1.14 Wesentliche Risiken .....	14
1.15 Management des Liquiditätsrisikos .....	14
2. Angaben zur Immobilien-SICAV .....	15
2.1 Allgemeine Angaben zur Immobilien-SICAV .....	15
2.2 Leitung und Verwaltung .....	15
2.2.1 Verwaltungsrat .....	15
2.2.2 Hauptdelegation bei der Fondsleitung .....	15
2.3 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital .....	16
2.4 Delegation der Anlageentscheidungen und sonstiger teilweiser Aufgaben .....	17
2.5 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten .....	18
3. Informationen zur Depotbank .....	18
3.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank .....	18
3.2 Weitere Angaben zur Depotbank .....	19
4. Informationen über Dritte .....	19
4.1 Zahlungsdienste .....	19
4.2 Vertriebsstellen .....	19
4.3 Schätzungsexperten .....	19
5. Weitere Informationen .....	20
5.1 Nützliche Hinweise .....	20
5.2 Veröffentlichungen der Immobilien-SICAV .....	21
5.3 Gebäudeversicherungen .....	21
5.4 Verkaufsbeschränkungen .....	21
6. Weitere Informationen über die Anlagen .....	22
6.1 Ergebnisse der Vergangenheit .....	22
6.2 Profil des typischen Aktionärs .....	22
7. Ausführliche Bestimmungen .....	22

**EDMOND DE ROTHSCHILD  
REAL ESTATE SICAV**

**2. Teil: Anlagereglement**

**Januar 2025**

## Definitionen

### **"Aktionär"**

Bezeichnet die Anlegeraktionäre.

### **"Unternehmeraktionär"**

Bezeichnet den Unternehmeraktionär.

### **"Aktien"**

Bezeichnet die Anlegeraktien der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV.

### **"Unternehmeraktien"**

Bezeichnet die Unternehmeraktien der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV.

### **"CHF"**

Bezeichnet den Schweizer Franken.

### **"Klasse"**

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

### **"Teilvermögen"**

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

### **"Unternehmerteilvermögen"**

Bezeichnet das Unternehmerteilvermögen.

### **"Immobilien-SICAV"**

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

\*\*\*\*\*

## **I Grundlagen**

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

1. Unter der Firma Edmond de Rothschild Real Estate SICAV ist eine Gesellschaft in Form einer "Investmentgesellschaft mit variablem Kapital" (SICAV) mit externer Leitung der Kategorie "Immobilienfonds" (die "**Immobilien-SICAV**") gemäss der Art. 36 ff. in Verbindung mit den Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (das "**KAG**") gegründet worden. Die Immobilien-SICAV gliedert sich in verschiedene Teilvermögen:
  - Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss
  - Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income
  - Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Unternehmerteilvermögen.
2. Der Sitz der Immobilien-SICAV ist in Genf.
3. Die Depotbank ist die Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14, 1003 Lausanne.
4. Die Immobilien-SICAV delegiert die Verwaltung, darunter auch den Vertrieb sowie die Vermögensverwaltung und weitere Aufgaben an die Fondsleitung Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges.
5. Die Fondsleitung delegiert ihrerseits die Anlageentscheidungen sowie den Vertrieb an Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, rue du Rhône 30, 1204 Genf.
6. In Anwendung von Art. 78 Abs. 4 KAG hat die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Immobilien-SICAV und der Fondsleitung und mit der Einwilligung der Depotbank genehmigt, dass die folgenden Bestimmungen für diese Immobilien-SICAV nicht gelten:
  - Verpflichtung zur Ausgabe von Aktien gegen Bargeld;
  - Verpflichtung zur Ausgabe in Tranchen im Rahmen von Sacheinlagen.

## **II Allgemeine Informationen**

### **§ 2 Das Gesellschaftsverhältnis**

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

### **§ 3 Aufgaben und Befugnisse der Immobilien-SICAV**

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

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

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

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

2. Die Immobilien-SICAV und ihre Auftragnehmer unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Auskunftspflicht. Sie handeln unabhängig und ausschließlich im Interesse der Aktionäre. Sie treffen die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlichen organisatorischen Massnahmen. Sie erstatten über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen Bericht und teilen sämtliche Gebühren und Kosten, die den Anlegern direkt oder indirekt zulasten gehen, sowie die Vergütungen Dritter, insbesondere Provisionen, Rabatte und andere finanzielle Vergünstigungen, mit.
3. Die Immobilien-SICAV kann Teilvermögen mit anderen Teilvermögen der Immobilien-SICAV oder einer anderen SICAV im Sinne der Art. 36 ff. KAG gemäss den Bestimmungen von § 24 zusammenlegen oder gemäss den Bestimmungen von § 25.
4. Die Immobilien-SICAV hat Anspruch auf die in § 18 und 19 vorgesehenen Gebühren, auf Befreiung von den während der ordnungsgemässen Aufgabenerfüllung eingegangenen Verpflichtungen und auf Vergütung der zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten entstandenen Aufwendungen.
5. Die Immobilien-SICAV darf vom Unternehmeraktionär, von ihren Beauftragten sowie den ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen keine Immobilienwerte übernehmen oder ihnen abtreten.
6. Die Aufsichtsbehörde kann aus triftigen Gründen Ausnahmegenehmigungen für das Transaktionsverbot mit nahestehenden Personen erteilen. Dies ist dann möglich, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zu der Schätzung der ständigen Sachverständigen der Immobilien-SICAV ein von den vorstehend genannten Sachverständigen und deren Arbeitgeber unabhängiger Sachverständiger von der Immobilien-SICAV, der Fondsleitung und von der Depotbank mit der Schätzung beauftragt wird und bestätigt, dass der Kauf- und der Verkaufspreis der Immobilie sowie die Transaktionskosten marktkonform sind.

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

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

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

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

#### **§ 4 Depotbank**

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

2. Bei Transaktionen, die sich auf das Vermögen der Immobilien-SICAV beziehen, garantiert die Depotbank, dass ihr der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen übertragen wird. Die Depotbank informiert die Immobilien-SICAV, wenn der Gegenwert nicht innerhalb der üblichen Fristen erstattet wird und fordert die Gegenpartei dazu auf, den Vermögenswert soweit möglich zu ersetzen.
3. Die Depotbank führt die Register und Konten, die dazu benötigt werden, die verwahrten Vermögenswerte der verschiedenen kollektiven Anlagen jederzeit voneinander unterscheiden zu können.

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

4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Auskunftspflicht. Sie handeln unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie erstatten über die von ihnen verwahrten kollektiven Kapitalanlagen Bericht und teilen sämtliche Gebühren und Kosten, die den Anlegern direkt oder indirekt zulasten gehen, sowie die Vergütungen Dritter, insbesondere Provisionen, Rabatte und andere finanzielle Vergünstigungen, mit.
5. Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer in der Schweiz oder im Ausland mit der Verwahrung des Vermögens der Immobilien-SICAV beauftragen, sofern eine sachgerechte Verwahrung gewährleistet ist. Die Depotbank achtet darauf, dass der von ihr beauftragte Dritt- oder Sammelverwahrer:
  - a) über eine angemessene Organisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögenswerte, die ihm anvertraut werden, erforderlich sind;
  - b) einer regelmässigen externen Überprüfung unterzogen wird, die dazu dient, sicherzustellen, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
  - c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögenswerte so verwahrt, dass sie jederzeit anhand eines regelmässigen Abgleichs der Konten mit dem Portfolio überprüfen kann, dass die Vermögenswerte eindeutig zum Vermögen der Immobilien-SICAV bzw. den Teilvermögen gehören;
  - d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung der ihr übertragenen Aufgaben und zur Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

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

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

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

7. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den § 18 und 19 vorgesehenen Kommissionen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie im Rahmen ordnungsgemässer Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung ihrer Verbindlichkeiten getätigt hat.
8. Die Depotbank und ihre Beauftragten sowie die der Depotbank nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen dürfen keine Immobilien von der Immobilien-SICAV erwerben oder an diese veräussern.

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

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

## **§ 5 Aktien und Aktienklassen**

1. Die Aktien sind, gemäss der in der Anlage zu dem vorliegenden Reglement für jedes Teilvermögen vorgesehenen Besonderheiten, Inhaberaktien oder Namenaktien. Die Aktien werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Die Aktionäre sind nicht berechtigt, die Aushändigung einer Aktie oder eines Zertifikats zu verlangen.
2. Gemäss Art. 5 der Satzung der Immobilien-SICAV darf diese Aktienklassen erstellen, vom Markt nehmen und zusammenlegen.
3. Die für jedes Teilvermögen bestehenden Anteilsklassen sind den Kennungsbögen im Anhang zu diesem Reglement zu entnehmen.

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

## **§ 6 Aktionärskreis**

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

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

2. Durch Zeichnung und Barzahlung erwerben die Anleger eine Beteiligung an der Immobilien-SICAV und am Gewinn aus ihrer Bilanz. Auf Verlangen eines Anlegeraktionärs kann dieser eine Sacheinlage gemäß § 17 Ziff. 10 mit Zustimmung der Fondsleitung anstelle der Barzahlung vornehmen.
3. Die Immobilien-SICAV kann für Teilvermögen unter bestimmten Umständen den Erwerb, das Halten oder die Übertragung von Aktien oder Aktienklassen begrenzen oder untersagen. Auf diese Begrenzungen und Umstände wird im Verkaufsprospekt oder in der Satzung näher eingegangen.
4. Die Immobilien-SICAV gibt den Anlegern jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwerts der Aktien. Sollten die Anleger ausführliche Informationen über bestimmte Handlungen der Immobilien-SICAV wünschen, wie etwa die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Risikomanagement, wird sie ihnen darüber jederzeit Auskunft erteilen. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Immobilien-SICAV verlangen, dass die

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

### **III Richtlinien der Anlagepolitik**

#### **A Anlagegrundsätze**

##### **§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften**

1. Bei der Wahl der Anlagen und um die Anlagepolitik gemäss § 8 umzusetzen, beachtet die Immobilien-SICAV den Grundsatz einer besonnenen Risikoverteilung gemäss den in den nachfolgenden Paragraphen sowie gegebenenfalls in den Kennungsbogen genannten prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf die Teilvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Diese Teilvermögen müssen die Anlagebeschränkungen zwei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen.
2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Aktionäre innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden. Werden Beschränkungen in Verbindung mit Derivaten gemäss § 12 nachstehend durch eine Veränderung des Deltas verletzt, so ist der ordnungsgemässe Zustand unter Wahrung der Interessen der Aktionäre spätestens innerhalb von drei Bankwerktagen wieder herzustellen.

##### **§ 8 Anlagepolitik**

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

a) Gebäude und Nebenobjekte

Zu Gebäuden zählen:

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

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

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

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

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

- c) Ausländische Immobilienwerte, wenn ihr Verkehrswert hinlänglich geschätzt werden kann.
- d) Pfandbriefe und sonstige vertragliche Grundpfandrechte.
- e) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Immobilien ist, sofern die Immobilien-SICAV mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen hält.

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

- 3. Die Immobilien-SICAV darf für Rechnung des Teilvermögens Bauten errichten lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäuderenovation der Ertragsrechnung des jeweiligen Teilvermögens für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.
- 4. Innerhalb der vorstehend beschriebenen Grenzen sind die Immobilienwerte, in welche die Immobilien-SICAV das Vermögen ihrer Teilvermögen investiert, detaillierter in den Kennungsbögen in der Anlage zu dem vorliegenden Reglement beschrieben.
- 5. Die Immobilien-SICAV kann das Unternehmerteilvermögen in kurzfristige Wertpapiere investieren, insbesondere in folgende Anlagen:
  - a) auf CHF lautende Anleihen und andere fest oder variabel verzinsliche Forderungspapiere oder -rechte der Schweizerischen Eidgenossenschaft;
  - b) auf CHF lautende Bankguthaben auf Sicht oder auf Zeit mit einer Laufzeit von bis zu zwölf Monaten bei Banken mit Sitz in der Schweiz.
- 6. Die Immobilien-SICAV gewährleistet ein angemessenes Liquiditätsmanagement. Einzelheiten sind dem Verkaufsprospekt zu entnehmen.
- 7. Die Immobilien-SICAV verfolgt eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Anlagepolitik, die in den Kennungsbögen in der Anlage zu diesem Reglement näher erläutert wird.

## **§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbaren Mittel**

- 1. Um die Erfüllung ihrer Verbindlichkeiten gewährleisten zu können, muss die Immobilien-SICAV einen angemessenen Teil der Teilvermögen in Form von kurzfristigen festverzinslichen Wertpapieren oder in Form von kurzfristig verfügbaren Guthaben behalten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit der Teilvermögen sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.
- 2. Unter Verbindlichkeiten werden die aufgenommenen Kredite, die laufenden Verbindlichkeiten sowie die sich aus den zum Rückkauf angekündigten Aktien ergebenden Verbindlichkeiten angesehen.
- 3. Als kurzfristige festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.
- 4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse, Sicht- und Terminbankguthaben mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu höchstens 10 % des jeweiligen Nettoteilvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung anzurechnen nach § 14 Ziff. 2.
- 5. Um die Finanzierung von Bauprojekten zu sichern, können festverzinsliche Wertpapiere mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

## **B Anlagetechniken und Anlageinstrumente**

### **§ 10 Effektenleihe**

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

### **§ 11 Pensionsgeschäfte**

Die Immobilien-SICAV tätigt keine Pensionsgeschäfte.

### **§ 12 Derivate**

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

### **§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten**

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

### **§ 14 Belastung von Immobilien**

1. Die Immobilien-SICAV darf Immobilien verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Vorbehaltlich gegenteiliger Bestimmungen in den Kennungsbögen in der Anlage zu diesem Anlagereglement darf die Belastung aller Grundstücke jedoch im Durchschnitt nicht höher als ein Drittel ihres Verkehrswerts sein.

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

## **C Anlagebeschränkungen**

### **§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen**

1. Vorbehaltlich gegenteiliger Bestimmungen in den Kennungsbögen in der Anlage zu diesem Anlagereglement für Teilvermögen, die qualifizierten Anlegern vorbehalten sind, sind die Anlagen nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage aufzuteilen. Die *Kennungsbögen* zu jedem Teilvermögen beschreiben genauer die Verteilung der für das betreffende Teilvermögen anwendbaren Anlagen.
2. Die Anlagen müssen auf mindestens zehn Objekte verteilt werden. Die nach denselben Bauprinzipien gebauten Wohngebäude und angrenzenden Grundstücke gelten als ein einziges Gebäude.
3. Der Verkehrswert einer Liegenschaft darf 25 % des Vermögens des jeweiligen Teilvermögens nicht überschreiten.
4. Darüber hinaus beachtet die Immobilien-SICAV die folgenden Anlagebeschränkungen in Bezug auf das Teilvermögen:

- a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%;
  - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
  - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
  - d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%;
  - e) die Anlagen gemäss lit. a) und b) dürfen zusammen 40% des Vermögens jedes betroffenen Teilvermögens nicht überschreiten.
5. Der Kennungsbogen des Teilvermögens Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income enthält Ausnahmen von den vorstehenden Bestimmungen.

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

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

- 1a) Jedes Teilvermögen hat einen eigenen Nettoinventarwert pro Aktie oder für jede Aktienklasse, sofern mehrere Aktienklassen ausgegeben werden.
  - 1b) Der Nettoinventarwert jedes Teilvermögens und der Anteil der einzelnen Klassen (Anteile) wird zum Verkehrswert am Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Aktien in der für jedes Teilvermögen in der Anlage angegebenen Rechnungseinheit berechnet.
2. Die Immobilien-SICAV lässt den Verkehrswert der Gebäude der Teilvermögen zum Ende eines jeden Geschäftsjahres sowie bei der Ausgabe von Aktien durch unabhängige Sachverständige schätzen. Zu diesem Zweck beauftragt die Immobilien-SICAV, mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde, zwei natürliche Personen oder eine juristische Person als Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Die Immobilien-SICAV lässt die für den Kauf oder Verkauf geplanten Gebäude vorab schätzen. Bei einem Verkauf ist eine neue Schätzung nicht notwendig, wenn die letzte Schätzung weniger als drei Monate zurückliegt und sich die Bedingungen nicht erheblich geändert haben.
3. Die an einer Börse oder an einem anderen regulierten und öffentlich zugänglichen Markt gehandelten Anlagen sind mit dem am Hauptmarkt gezahlten aktuellen Tageskurs zu bewerten. Die anderen Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf zum Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Immobilien-SICAV wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Anlagen werden mit ihrem Rückkaufpreis oder zum Nettoinventarwert bewertet. Werden die offenen kollektiven Anlagen ordnungsgemäss an einer Börse oder einem anderen regulierten und öffentlich zugänglichen Markt gehandelt, kann die Immobilien-SICAV sie gemäss Ziffer 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen Effekten mit fester Verzinsung, die nicht an einer Börse oder einem anderen regulierten und öffentlich zugänglichen Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückkaufkurs angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen an die neue Marktrendite angepasst. Kann kein aktueller Marktpreis herangezogen werden, bezieht man sich in

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

6. Bankguthaben werden in Höhe des Forderungsbetrags zuzüglich aufgelaufener Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Terminguthaben bei Banken den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Die Immobilien werden für die Immobilien-SICAV gemäss der aktuellen Richtlinie für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland bewertet.
8. Die Bewertung unbebauter Grundstücke und im Bau befindlicher Gebäude basiert auf dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die im Bau befindlichen Gebäude schätzen. Diese werden zum Geschäftsjahresende zum Verkehrswert bewertet.
9. Der Nettoinventarwert einer Aktienklasse ergibt sich aus dem der betreffenden Aktienklasse am Verkehrswert des betreffenden Teilvermögens zukommenden Anteil, abzüglich der allfälligen Verbindlichkeiten des betreffenden Teilvermögens, die der betreffenden Aktienklasse zugeteilt sind, sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Teilvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern (Grundstück- und gegebenenfalls Handänderungssteuern), die der betreffenden Aktienklasse zugeteilt sind, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Aktien der entsprechenden Klasse. Das Ergebnis wird auf CHF 0,01 gerundet.
10. Die Anteile am Verkehrswert des Nettovermögens des jeweiligen Teilvermögens (Vermögen des Teilvermögens abzüglich der Verbindlichkeiten), die den jeweiligen Aktienklassen zuzurechnen sind, werden erstmals bei der Erstausgabe mehrerer Aktienklassen (wenn diese gleichzeitig erfolgt) oder der Erstausgabe einer neuen Aktienklasse auf der Basis der dem jeweiligen Teilvermögen für jede Aktienklasse des Teilvermögens zufließenden Ergebnisse bestimmt. Der Anteil wird bei folgenden Ereignissen neu berechnet:
  - a) bei der Ausgabe und Rückkauf von Aktien;
  - b) am Stichtag für Ausschüttungen, sofern (i) solche Ausschüttungen sich nur auf einzelne Aktienklassen beziehen (Ausschüttungsklassen), (ii) die Ausschüttungen der verschiedenen Aktienklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen oder (iii) unterschiedliche in Prozent der Ausschüttungen anfallende Kommissions- oder Kostenbelastungen auf die Ausschüttungen der verschiedenen Aktienklassen angerechnet werden.
  - c) bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Verbindlichkeiten (einschliesslich der fälligen oder aufgelaufenen Kosten und Kommissionen) an die verschiedenen Aktienklassen, wenn die Verbindlichkeiten der verschiedenen Aktienklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen, namentlich, wenn (i) für die verschiedenen Aktienklassen unterschiedliche Kommissionssätze zur Anwendung gelangen oder wenn (ii) klassenspezifische Kostenbelastungen erfolgen;
  - d) bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Erträgen oder Kapitalerträgen an die verschiedenen Aktienklassen, sofern die Erträge oder Kapitalerträge aus Transaktionen anfallen, die nur im Interesse einer Aktienklasse oder im Interesse mehrerer Aktienklassen, nicht jedoch proportional zu deren Anteil am jeweiligen Nettoteilvermögen, getätigt wurden.

## **§ 17 Ausgabe, Rückkauf und Umtausch von Aktien sowie Handel**

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

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

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

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

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

- a) der Aktionär dies im Rahmen des Rückkaufantrags schriftlich beantragt hat;
- b) eine vorzeitige Rückzahlung allen Aktionären gewährt werden kann, die eine solche beantragt haben.

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

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

3. Der Prospekt regelt die Einzelheiten für den Umtausch von Aktien in Aktien einer anderen Klasse eines Teilvermögens.
4. Der Ausgabe- und Rückkaufpreis wird gemäss § 16 abhängig vom Nettoinventarwert pro Aktie bestimmt. Bei der Ausgabe werden die Nebenkosten (Übertragungskosten, Notargebühren, Honorare, marktconforme Courtagen, Steuern etc.), die durchschnittlich bei einem Teilvermögen für die Anlage des gezahlten Betrages anfallen, dem Nettoinventarwert hinzugefügt.

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

5. Die Immobilien-SICAV kann die Ausgabe der Aktien jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Aktien zurückweisen.
6. Die Immobilien-SICAV kann im Interesse aller Anleger den Rückkauf der Aktien vorübergehend und ausnahmsweise aussetzen, wenn:
  - a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des jeweiligen Teilvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
  - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
  - c) Geschäfte für das betreffende Teilvermögen wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten undurchführbar werden;
  - d) zahlreiche Aktien zurückgekauft werden und dadurch die Interessen der übrigen Aktionäre wesentlich beeinträchtigt werden können.

7. Die Immobilien-SICAV teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Aktionären mit.
8. Solange die Rückzahlung der Aktien aus den unter Ziff. 6 lit. a) bis c) genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Aktien statt.

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

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

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

Transaktionen durch Sacheinlagen sind im Jahresbericht anzugeben.

## **V Vergütungen und Nebenkosten**

### **§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Aktionäre**

1. Bei der Ausgabe von Aktien kann den Aktionären eine Ausgabekommission zu Gunsten der Vertriebsträger oder anderen Beauftragten im In- und Ausland in Rechnung gestellt werden, die zusammen maximal 3% des Nettoinventarwertes beträgt. Der anwendbare Höchstsatz ist im Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt oder in einem anderen zum Datum dieses Reglements gleichwertigen Dokument zu finden.
2. Beim Rückkauf von Aktien kann dem Aktionär eine Rückkaufkommission zugunsten des Unternehmerteilvermögens, der Depotbank und/oder von Vertriebsträgern im In- und Ausland von zusammen höchstens 2 % des Nettoinventarwerts belastet werden. Der anwendbare Höchstsatz ist im Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt oder in einem anderen zum Datum dieses Reglements gleichwertigen Dokument zu finden.
3. Bei der Ausgabe und dem Rückkauf von Aktien erhebt die Immobilien-SICAV darüber hinaus Nebenkosten zu Gunsten des betreffenden Teilvermögens, die dem Teilvermögen im Durchschnitt durch die Anlage des eingezahlten Betrags oder durch den Verkauf eines Teils der Anlagen im Verhältnis zu den zurückgenommenen Aktien entstehen. Der dann angewandte Satz ist aus dem Verkaufsprospekt ersichtlich.

### **§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Teilvermögen**

1. Die Kommissionen für die Verwaltung, die Leitung und den Vertrieb der Teilvermögen belaufen sich insgesamt auf maximal 0,95 % des Nettoinventarwertes der Teilvermögen und sind wie folgt gegliedert:
2. Für die Leitung des Teilvermögens und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb jedes Teilvermögens stellt die Immobilien-SICAV zulasten des Teilvermögens eine Kommission von jährlich maximal 0,77 % des per Ende des Geschäftsjahres berechneten Nettoinventarwertes des betreffenden Teilvermögens in Rechnung (Verwaltungskommission). Die Kommission wird im Voraus aus dem Vermögen des jeweiligen Teilvermögens durch Abzug von Provisionen bezahlt, die quartalsweise spätestens 30 Tage nach Ende des jeweiligen Kalenderquartals belastet werden. Diese Provisionen werden dem aufgrund der revidierten

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

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

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

- a) für ihre Bemühungen im Rahmen von Baumassnahmen, Renovierungen und Umbauten belastet die Immobilien-SICAV den Teilvermögen eine Kommission von maximal 2 % der Baukosten;
- b) Die Immobilien-SICAV belastet den Teilvermögen für ihre Aktivitäten beim Kauf und Verkauf von Gebäuden mit einer Entschädigung in Höhe von maximal 3 % des Kauf- oder Verkaufspreises;
- c) als Entschädigung für die Verwaltung der verschiedenen Immobilien belastet die Immobiliengesellschaft den Teilvermögen maximal 5 % der jährlichen Bruttomieteinnahmen,

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

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

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

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

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

5. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Aktionäre legt die Depotbank eine Gebühr von maximal 0,50 % des ausgeschütteten Bruttobetrag auf die Teilvermögen um.
6. Die Immobilien-SICAV sowie die Fondsleitung und/oder die Depotbank haben ausserdem Anspruch auf die Erstattung aus dem Vermögen der Teilvermögen der folgenden Nebenkosten, die ihnen im Rahmen der Ausführung des Anlagereglements entstehen:
  - a) Die Kosten für den Ankauf und Verkauf der Anlagen, insbesondere marktübliche Courtagen, Gebühren, Abgaben und Steuern sowie Kosten für die Überprüfung und Einhaltung der Qualitätsnormen für Anlagen in materieller Form;
  - b) seitens der Aufsichtsbehörde erhobene Gebühren für die Gründung, die Änderung, die Liquidation, die Fusion oder Vereinigung von Teilvermögen;
  - c) seitens der Aufsichtsbehörde jährlich erhobene Gebühren;

- d) Honorare der Prüfgesellschaft für die Jahresprüfung und für die im Zusammenhang mit der Gründung, der Änderung, der Liquidation, der Fusion oder Vereinigung von Teilvermögen ausgestellten Bescheinigungen;
- e) Honorare der rechtlichen und steuerlichen Berater im Zusammenhang mit der Gründung, der Änderung, der Liquidation, der Fusion oder Vereinigung von Teilvermögen sowie mit der allgemeinen Wahrung der Interessen der Immobilien-SICAV, ihrer Teilvermögen und ihrer Anleger;
- f) Notargebühren und Gebühren für die Handelsregistereintragung von Inhabern einer Genehmigung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen für kollektive Kapitalanlagen und Finanzinstitute sowie die diesbezüglichen Änderungen;
- g) Kosten für die Veröffentlichung des Nettoinventarwerts der Teilvermögen sowie jedwede Kosten, die für Mitteilungen an die Anleger anfallen, einschliesslich Übersetzungskosten, sofern die betreffenden Mitteilungen nicht aus einem Fehlverhalten der Immobilien-SICAV resultieren;
- h) Druckkosten der juristischen Dokumente sowie der Jahres- und Halbjahresberichte der Immobilien-SICAV;
- i) Kosten der allfälligen Anmeldung der Immobilien-SICAV und der Teilvermögen bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, insbesondere die von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobenen Gebühren, die Übersetzungskosten und die an den Vertreter oder den ausländischen Zahlungsdienst zu zahlenden Aufwandsentschädigungen;
- j) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten der Immobilien-SICAV bzw. ihrer Teilvermögen, einschliesslich der Honorare externer Berater;
- k) Kosten und Honorare in Verbindung mit geistigen Eigentumsrechten, die im Namen der Immobilien-SICAV angemeldet werden oder für die sie eine Lizenz erwirbt;
- l) Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats der Immobilien-SICAV und die Kosten der Haftpflichtversicherung;
- m) alle anfallenden Kosten aufgrund von ausserordentlichen Massnahmen durch die Immobilien-SICAV, die Fondsleitung, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen oder die Depotbank zur Wahrung der Anlegerinteressen.

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

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

- A) Die Kosten für den Kauf und Verkauf von Immobilienanlagen, insbesondere marktübliche Vermittlerprovisionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notariatsgebühren sowie andere Gebühren und Steuern;
- B) Die marktüblichen Courtagen, die im Zusammenhang mit der Erstvermietung von Immobilien an Dritte gezahlt werden;
- C) marktübliche Kosten für die Verwaltung von Immobilien durch Dritte;
- D) Die Kosten im Zusammenhang mit Immobilien, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten, einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Beiträge und Kosten für Dienstleistungen und Infrastrukturdienste, soweit sie den marktüblichen Kosten entsprechen, die nicht Dritten zugerechnet werden;
- E) Honorar der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer beauftragter Experten zur Klärung, die den Interessen der Anleger dient;
- F) Die Kosten für Beratung und Verfahren im Zusammenhang mit dem allgemeinen Schutz der Interessen der Immobilien-SICAV und ihrer Anleger;
- G) Löhne, Sozialleistungen und öffentlich-rechtliche Abgaben für die Hauswarte und Heizer;
- H) Gebühren und Kosten, die im Zusammenhang mit einer allfälligen Kotierung der Teilvermögen der Immobilien-SICAV im Inland anfallen, einschliesslich Kosten des Market Makers im Rahmen oder ausserhalb einer Kotierung.

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

8. Die Immobilien-SICAV und ihre Beauftragten können gemäss den im Verkaufsprospekt dargelegten Bestimmungen Retrozessionen zahlen, um die Geschäftstätigkeit des Vertriebs von Aktien zu vergüten und Rabatte zu gewähren, um die Gebühren und Kosten zu senken, die zu Lasten des Anlegers gehen und der Teilvermögen umgelegt werden.
9. Die Verwaltungsgebühr für die Zielfonds, in die angelegt wird, kann sich unter Berücksichtigung eventueller Rabatte und Rückvergütungen auf maximal 1 % belaufen. Der Höchstsatz für die Verwaltungsgebühr für die Zielfonds, in die angelegt wird, muss im Jahresbericht angegeben werden und die eventuellen Rabatte und Rückvergütungen berücksichtigen.
10. Erwirbt die Immobilien-SICAV Anteile an anderen kollektiven Anlagen, die direkt oder indirekt von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Leitung im Rahmen einer gemeinsamen Leitung oder Kontrolle oder aufgrund einer wesentlichen direkten oder indirekten Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), kann die Immobilien-SICAV weder etwaige Ausgabe- noch Rückkaufgebühren der verbundenen Zielfonds auf die Teilvermögen umlegen.

## **VI Rechenschaftsablage und Audit**

### **§ 20 Rechenschaftsablage**

1. Die Rechnungseinheit der Immobilien-SICAV bzw. der Teilvermögen ist der Schweizer Franken (CHF).
2. Das Geschäftsjahr läuft vom 1. April bis zum 31. März.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres veröffentlicht die Immobilien-SICAV einen geprüften Jahresbericht der Immobilien-SICAV bzw. der Teilvermögen.
4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Geschäftsjahres veröffentlicht die Immobilien-SICAV einen Halbjahresbericht der Immobilien-SICAV bzw. der Teilvermögen.
5. Das Auskunftsrecht der Aktionäre gemäss Satzung bleibt vorbehalten.

### **§ 21 Audit**

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

## **VII Ertragsverwendung**

### **§ 22 Ertragsverwendung**

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

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

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

2. Sofern es sich um Thesaurierungsklassen handelt, wird der Nettogewinn des betreffenden Teilvermögens pro Aktienklasse jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres reinvestiert. Vorbehalten bleiben allfällige bei der Wiederanlage erhobene Steuern und Abgaben.
3. Sofern es sich um die Ausschüttungs- und Thesaurierungsklassen handelt, können realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten von der Immobilien-SICAV ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

## **VIII Publikationen der Immobilien-SICAV**

### **§ 23 Publikationen der Immobilien-SICAV**

1. Die Publikationsorgane der Immobilien-SICAV sind die im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medien. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist in den Publikationsorganen anzuzeigen.
2. In den Publikationsorganen werden insbesondere die von der Generalversammlung beschlossenen und von der Aufsichtsbehörde genehmigten hauptsächlichen Änderungen der Statuten und des Anlagereglements, unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Beschluss zum Wechsel der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Aktienklassen sowie die Liquidation der Immobilien-SICAV oder der Teilvermögen nach Massgabe der Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung veröffentlicht. Die aufgrund von Gesetzen erforderlichen Veränderungen, welche die Rechte der Aktionäre nicht berühren oder ausschliesslich formeller Natur sind, können, mit der Zustimmung der Aufsichtsbehörde, von den Publikationsvorschriften ausgenommen werden.
3. Vorbehaltlich von Ausnahmen, die im Kennungsbogen der Teilvermögen für qualifizierte Anleger vorgesehen sind, publiziert die Immobilien-SICAV die Ausgabe- und Rückkaufpreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» aller Aktienklassen bei jeder Ausgabe und jedem Rückkauf von Aktien in den im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medien. Die Preise werden mindestens einmal im Monat publiziert. Die Wochen und Tage, an denen die Veröffentlichungen erfolgen, sind im Prospekt angegeben.
4. Die Satzung, das Anlagereglement sowie der Verkaufsprospekt, das Basisinformationsblatt oder jedes andere zum Datum dieses Reglements gleichwertige Dokument und die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Immobilien-SICAV und bei allen Vertriebsstellen kostenlos bezogen werden.

## **IX Umstrukturierung und Auflösung**

### **§ 24 Vereinigung**

1. Die Immobilien-SICAV kann mit Zustimmung der Aktionäre und unter Beachtung der Vorschriften der Satzung und der geltenden Gesetze Teilvermögen vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des zu übertragenden Teilvermögens auf das übernehmende Teilvermögen überträgt. Die Aktionäre des übertragenden Teilvermögens erhalten Aktien am übernehmenden Teilvermögen in entsprechender Höhe. Vorbehaltlich der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen wird der übernommene Teilvermögen zum Vereinigungszeitpunkt ohne Abwicklung aufgelöst, und die Satzung oder das Anlagereglement des übernehmenden Teilvermögen gilt auch für den übernommenen Teilvermögen.
2. Teilvermögen können nur vereinigt werden, sofern:
  - a) die Satzung dies vorsieht;
  - b) die entsprechenden Teilvermögen bezüglich folgender Bestimmungen übereinstimmen:

- Anlagepolitik, Anlagetechniken, Risikoverteilung sowie mit den Anlagen verbundene Risiken,
  - Verwendung des Nettogewinns und der aufgrund der Veräusserung von Vermögen und Rechten realisierten Kapitalgewinne;
  - Art, Höhe und Berechnungsart aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rückkaufgebühren sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (insbesondere Courtagen, Honorare und Abgaben), die zulasten des Teilvermögens oder der Anleger gehen;
  - Rückkaufbedingungen,
  - Laufzeit des Teilvermögens und Voraussetzungen für die Auflösung;
- c) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Teilvermögen bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
- d) weder den Teilvermögen noch den Aktionären daraus Kosten erwachsen.

Die Bestimmungen von § 19 Ziff. 6 bleiben vorbehalten.

3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Aktien bewilligen.
4. Die betreffenden Gesellschaften legen der Aufsichtsbehörde mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die vorgesehenen Änderungen an der Satzung und/oder am Anlagereglement sowie die beabsichtigte Vereinigung und den zugehörigen Vereinigungsplan zur Prüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen für die Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Teilvermögen und den etwaigen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Teilvermögen, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu etwaigen Unterschieden in der Vergütung, zu etwaigen steuerlichen Folgen für die Teilvermögen oder Gesellschaften sowie die Stellungnahme der Prüfgesellschaften von kollektiven Kapitalanlagen.
5. Die Prüfgesellschaft des übernehmenden Teilvermögens überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zu Händen der Gesellschaft und der Aufsichtsbehörde.
6. Die Gesellschaft des übernehmenden Teilvermögens meldet unverzüglich der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung, und die betroffenen Gesellschaften publizieren den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft in Bezug auf die ordnungsgemässe Durchführung sowie das Umtauschverhältnis in den Publikationsorganen der beteiligten Fonds.
7. Die Gesellschaft des übernehmenden Teilvermögens weist im nächsten Jahresbericht und einem möglicherweise zuvor veröffentlichten Halbjahresbericht auf die Vereinigung hin. Für das übertragende Teilvermögen ist ein revidierter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.
8. Die vorstehend genannten Bestimmungen gelten vorbehaltlich anderweitig gültiger gesetzlicher Bestimmungen.

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

1. Die Immobilien-SICAV besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Die Immobilien-SICAV oder die Teilvermögen können durch einen Beschluss der Inhaber von Unternehmeraktien, der mindestens zwei Drittel der ausgegebenen Unternehmeraktien auf sich vereinigt, aufgelöst werden.
3. Die Immobilien-SICAV bzw. die Teilvermögen können durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn sie spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag des Verwaltungsrates der Immobilien-SICAV festgesetzten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügen.

4. Wenn der Unternehmeraktionär die Auflösung beschlossen hat, kann die Immobilien-SICAV bzw. ein Teilvermögen unverzüglich liquidiert werden. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung der Immobilien-SICAV bzw. eines Teilvermögens verfügt, so müssen diese im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Aktionäre ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Immobilien-SICAV die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.
5. Nach dem Beschluss über die Auflösung darf die Immobilien-SICAV bzw. das betroffene Teilvermögen keine Aktien mehr ausgeben bzw. zurückkaufen.
6. Die Aktionäre haben ein Recht auf einen verhältnismässigen Anteil am Ergebnis der Liquidation. Der Unternehmeraktionär wird nachrangig kolloziert. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Aktionäre ist der Depotbank übertragen.
7. Die Immobilien-SICAV gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht diese in ihren Publikationsorganen.

## **X Änderung des Anlagereglements**

### **§ 26 Änderung des Anlagereglements**

1. Die Generalversammlung der Aktionäre der Immobilien-SICAV bzw. des betroffenen Teilvermögens ist gemäss Art. 18 der Statuten für eine Änderung des Anlagereglements zuständig, sofern diese nicht von Gesetzes wegen erforderlich ist, die Rechte der Aktionäre berührt oder nicht ausschliesslich formeller Natur ist.
2. Die Änderungen des Anlagereglements, die nur bestimmte einzelne Teilvermögen betreffen, können im Wege der Einberufung der Generalversammlungen der Aktionäre der betroffenen Teilvermögen umgesetzt werden.
3. Die von der Aufsichtsbehörde genehmigten Änderungen des Anlagereglements werden gemäss § 23 publiziert. Mit der Veröffentlichung teilt die Immobilien-SICAV den Anlegern die Änderungen am Anlagereglement mit, die unter dem Blickwinkel der Gesetzeskonformität von der FINMA geprüft und kontrolliert wurden.

## **XI Haftung**

### **§ 27 Haftung**

Ein Teilvermögen haftet ausschliesslich für seine eigenen Verbindlichkeiten.

## **XII Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

### **§ 28 Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

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

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

2. Für die Auslegung des Anlagereglements ist die französische Fassung massgebend.
3. Das vorliegende Anlagereglement wurde von der ausserordentlichen Generalversammlung der Immobilien-SICAV am 9. Oktober 2024 angenommen und am 28. Oktober 2024 von der Aufsichtsbehörde genehmigt.
4. Das vorliegende Anlagereglement, das am 1. Januar 2025 in Kraft tritt, ersetzt das Reglement vom 27. Mai 2024.
5. Anlässlich der Genehmigung des Anlagereglements überprüft die FINMA nur die Bestimmungen im Sinne von Art. 35a, Abs. 1 Bst. a bis g KKV und deren Gesetzeskonformität.

Genf, den 1. Januar 2025

## KENNUNGSBOGEN

### **Edmond de Rothschild Real Estate SICAV**

#### **Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss**

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

#### **I. Anlageziel und Anlagepolitik**

##### **Anlageziel**

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

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

##### **Anlagepolitik**

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

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

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

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

Das Teilvermögen darf sein Vermögen in folgende Anlagen investieren:

##### **a) Immobilien und Zubehör**

Unter Gebäude werden verstanden:

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

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

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

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

- c) Ausländische Immobilienwerte, wenn ihr Verkehrswert hinlänglich geschätzt werden kann
- d) Schuldbriefe und sonstige vertragliche Grundpfandrechte
- e) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Immobilien ist, sofern das Teilvermögen mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen hält.

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

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

### **Nachhaltigkeit**

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

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

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

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

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

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

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

## II. Typisches Anlegerprofil und Risikoprofil dieses Teilvermögens

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

## III. Referenzwährung

Schweizer Franken

## IV. Verfügbare Aktienarten und Aktienklassen

Für dieses Teilvermögen gibt es folgende Anteilsklassen:

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

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

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

## V. Ausgabe und Rückkauf der Aktien

Siehe § 17 des Anlagereglements

## VI. Kommissionen und Gebühren

Siehe § 18 und 19 des Anlagereglements

## VII. Mindestinvestitionsbetrag

Eine Aktie

## VIII. Ertragsverwendung

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

## ERKENNUNGSBOGEN

### **Edmond de Rothschild Real Estate SICAV**

### **Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income**

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

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

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

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

#### **I. Anlageziel und Anlagepolitik / Anlagebeschränkungen**

##### **Anlageziel**

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

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

##### **Anlagepolitik**

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

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

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

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

Das Teilvermögen darf sein Vermögen in folgende Anlagen investieren:

a) Immobilien und Zubehör

Unter Gebäude werden verstanden:

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

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

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

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

c) Schuldbriefe und sonstige vertragliche Grundpfandrechte.

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

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

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

## **Anlagebeschränkungen**

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

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

## **Nachhaltigkeit**

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

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

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

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

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

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

## **II. Typisches Anlegerprofil und Risikoprofil dieses Teilvermögens**

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

## **III. Referenzwährung**

Schweizer Franken

#### **IV. Verfügbare Aktienarten und Aktienklassen**

Für dieses Teilvermögen gibt es folgende Anteilsklassen:

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

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

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

#### **V. Ausgabe und Rückkauf der Aktien**

Siehe § 17 des Anlagereglements

#### **VI. Kommissionen und Gebühren**

Siehe § 18 und 19 des Anlagereglements

#### **VII. Mindestinvestitionsbetrag**

Eine Aktie

#### **VIII. Ertragsverwendung**

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

#### **IX. Erstes Rechnungsjahr**

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

## INHALT

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

### 3. Teil: Satzung

## Satzung von Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

### I Firma, Sitz, Zweck und Dauer

#### Art 1 Firma, Sitz, Dauer

Es wird unter der Firma

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

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

Die SICAV besteht auf unbestimmte Zeit.

#### Art 2 Zweck

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

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

- a. Gebäude und Nebenobjekte;
- b. Anteile an anderen Immobilienfonds und börsenkotierten Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25 % des Gesamtfondsvermögens der SICAV.

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

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

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

<sup>2</sup>Die SICAV darf auch bewegliches und unbewegliches Vermögen erwerben, das für die unmittelbare Ausübung ihrer Tätigkeit unerlässlich ist.

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

## **II Aktienkapital, Ausgabe, Rückkauf**

### **Art 3 Kapital und Teilvermögen**

<sup>1</sup>Das Kapital der SICAV setzt sich aus Unternehmeraktien (nachfolgend «**Unternehmeraktien**») und aus Anlegeraktien (nachfolgend «**Anlegeraktien**») zusammen.

<sup>2</sup>Das Kapital und die Anzahl der Aktien werden nicht im Voraus festgelegt.

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

<sup>4</sup>Die SICAV umfasst ein Teilvermögen für die Unternehmeraktien (nachfolgend «**Unternehmerteilvermögen**») und ein oder mehrere Teilvermögen für die Anlegeraktien (nachfolgend «**Anlegerteilvermögen**»).

<sup>5</sup>Das Kapital jedes Teilvermögens entspricht jederzeit dem Nettoinventarwert des Teilvermögens gemäss Definition in Art. 7.

### **Art 4 Mindesteinlage, Mindestvermögen, Eigenmittelbetrag**

<sup>1</sup>Die zum Zeitpunkt der Gründung der SICAV vorgeschriebene Mindesteinlage beträgt für die SICAV mit externer Verwaltung 1'000'000 CHF. Die Mindesteinlage muss von den Unternehmeraktionären ständig gehalten werden.

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

### **Art 5 Aktienklassen**

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

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

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

<sup>3</sup>Für die Vereinigung von Aktienklassen eines Teilvermögens ist die Zustimmung der Hauptversammlung der Aktionäre des betreffenden Teilvermögens erforderlich.

## **Art 6 Aktien**

<sup>1</sup> Die Unternehmeraktien sind Namenaktien. Die Anlegeraktien sind, gemäss der in der Anlage zu dem vorliegenden Anlagereglement für jedes Teilvermögen vorgesehenen Bedingungen, Inhaberaktien oder Namenaktien.

<sup>2</sup> Die SICAV kann auf Beschluss der Hauptversammlung des betreffenden Teilvermögens jederzeit Namenaktien in Inhaberaktien oder Inhaberaktien in Namenaktien umwandeln.

<sup>3</sup> Die Aktionäre sind nur am Vermögen und am Ergebnis des Teilvermögens, an dem sie Aktien halten, beteiligt.

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

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

## **Art 7 Wert des Vermögens, Nettoinventarwert**

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

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

<sup>3</sup> Jedes Teilvermögen weist einen eigenen Nettoinventarwert pro Aktie aus, sofern mehrere Aktienklassen ausgegeben sind, jeweils für jede Aktienklasse.

<sup>4</sup> Der Nettoinventarwert pro Aktie ergibt sich aus dem Verkehrswert des entsprechenden Teilvermögens, abzüglich der eventuellen Verbindlichkeiten des Teilvermögens sowie abzüglich der

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

<sup>5</sup> Der Verkaufsprospekt enthält zusätzliche Angaben zur Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwerts jedes Teilvermögens.

## **Art 8 Ausgabe, Rückkauf und Austausch von Aktien**

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

<sup>2</sup> Unternehmeraktionäre können ihre Aktien nur zurückgeben, wenn die Bestimmungen von Art. 4 eingehalten werden.

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

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

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

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

<sup>7</sup> Die SICAV kann den Rückkauf von Aktien vorübergehend und ausnahmsweise aussetzen, wenn:

- a) ein Markt, welcher die Grundlage für die Bewertung eines erheblichen Teils des Teilvermögens bildet, geschlossen wird oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt wird;
- b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
- c) Geschäfte für ein Teilvermögen wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten undurchführbar werden;
- d) innerhalb eines Teilvermögens zahlreiche Aktien zurückgegeben werden sollen und dadurch die Interessen der übrigen Aktionäre wesentlich beeinträchtigt werden können.

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

## **Art 9 Vergütungen und Kosten**

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

## **Art 10 Übertragung von Aktien**

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

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

<sup>3</sup> Wenn das BEG anwendbar ist, erfolgt die Übertragung und Verpfändung der Aktien gemäss den Bestimmungen dieses Gesetzes.

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

<sup>5</sup> Der Verwaltungsrat kann seine Genehmigung oder den Antrag auf Anerkennung des Erwerbers als Unternehmeraktionär aufgrund der folgenden wichtigen Gründe ablehnen:

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

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

## **Art. 11 Aktienregister**

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

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

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

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

<sup>5</sup> Die Erwerber von Namenaktien werden auf Anfrage als stimmberechtigte Aktionäre im Aktienregister eingetragen, sofern

- a) sie ausdrücklich erklären, diese Namenaktien in eigenem Namen und auf eigene Rechnung erworben zu haben und halten zu halten. Die SICAV kann jedoch die Aktien der Aktionäre, die erklären, dass sie die Aktien im eigenen Namen, aber für Rechnung Dritter halten, in das Aktienregister eintragen, sofern davon ausgegangen werden kann, dass der Gesellschaft daraus kein Schaden entsteht (z. B. bei einem vertraglichen Anlagefonds oder bei sonstigen kollektiven Anlageformen wie Partnerships, Unit Trusts usw.);
- b) die Anerkennung eines Erwerbers als Aktionär die SICAV gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen nicht daran hindert oder daran hindern würde, die gesetzlich vorgeschriebenen Nachweise über die Zusammensetzung des Aktionärskreises zu erbringen;
- c) der Erwerber der Aktien die Bedingungen der betreffenden Aktienklasse erfüllt.
- d) keine wichtigen Gründe im Sinne von Art. 10 Abs. 5 bestehen.

## **Art. 12 Aktionärskreis**

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

<sup>2</sup> Die SICAV kann den Erwerb, den Besitz oder die Übertragung von Aktien von Teilvermögen oder Aktienklassen wie folgt beschränken oder verbieten:

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

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

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

Diese Beschränkungen sind im Verkaufsprospekt anzugeben.

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

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

### **Art. 13 Zwangsrückkauf**

<sup>1</sup> Die SICAV muss in folgenden Fällen die Aktien oder individuellen Aktien durch Zwangsrückkauf zurückkaufen:

- a) wenn diese Massnahme zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
- b) wenn ein Aktionär die gesetzlichen, satzungsmässigen oder aufsichtsrechtlichen Voraussetzungen für die Teilnahme an der SICAV nicht mehr erfüllt.

<sup>2</sup> Zusätzlich können die Aktien eines Aktionärs durch Zwangsrückkauf durch die SICAV zum entsprechenden Rückkaufpreis zurückgekauft werden, wenn:

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

- b) die Aktionäre ihre Aktien unter Verstoß gegen die Bestimmungen eines auf sie anwendbaren Schweizer oder ausländischen Gesetzes, der vorliegenden Satzung, des Anlagereglements oder des Verkaufsprospekts erworben haben oder halten;
- c) die wirtschaftlichen Interessen aller Aktionäre betroffen sind oder sein könnten.

<sup>3</sup> Der Zwangsrückkaufpreis wird bestimmt nach Art. 7. Abs. 3.

#### **Art 14 Unternehmeraktionäre**

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

#### **Art 15 Auskunftsrecht der Aktionäre**

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

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

#### **Art 16 Verbindung mit dem Bundesgesetz über die Finanzmarktinfrastrukturen**

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

### **III Organisation der SICAV**

#### **Art 17 Organe**

Die Organe der SICAV sind:

- A Hauptversammlung
- B Verwaltungsrat
- C Revisionsstelle

## **A Hauptversammlung**

### **Art. 18 Kompetenzen**

<sup>1</sup> Die Hauptversammlung der Aktionäre ist das oberste Organ der SICAV. Sie hat das unübertragbare Recht:

- a) der Annahme und Änderung der Satzung;
- b) der Ernennung und Entlassung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Revisionsstelle;
- c) der Genehmigung des Jahresberichts;
- d) der Genehmigung der Jahresrechnung und der Bestimmung der Verwendung des aus der Bilanz resultierenden Gewinns im Rahmen der gemäss Anlagereglement und Art. 31 zulässigen Ausschüttungen;
- e) der Festlegung von Zwischenausschüttungen und der Genehmigung der hierfür erforderlichen Zwischenabschlüsse;
- f) der Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats;
- g) bei börsenkotierten Teilvermögen der Dekotierung der Anteile der Gesellschaft;
- h) bei börsenkotierten Teilvermögen der Wahl des unabhängigen Vertreters;
- i) der Fassung aller ihr durch das Gesetz oder die Satzung vorbehaltenen Beschlüsse;
- j) der Änderung des Anlagereglements, sofern die Änderung
  - nicht gesetzlich vorgeschrieben ist,
  - sich auf die Rechte der Aktionäre bezieht, oder
  - nicht rein formeller Art ist.
- k) der Entscheidung der Umstrukturierung der SICAV oder ihrer Teilvermögen im Sinne von Art. 95 Abs. 1 KAG.

<sup>2</sup> Die Hauptversammlungen je Teilvermögen können abgehalten werden, wenn nur über das betreffende Teilvermögen Beschlüsse gefasst werden. Die Bestimmungen über die Hauptversammlung sind entsprechend anwendbar.

### **Art. 19 Einberufung**

<sup>1</sup> Die Hauptversammlung wird vom Verwaltungsrat einberufen.

<sup>2</sup> Die ordentliche Hauptversammlung findet jedes Jahr innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt.

<sup>3</sup> Ausserordentliche Hauptversammlungen werden nach Bedarf auf Beschluss einer Hauptversammlung oder des Verwaltungsrates einberufen.

<sup>4</sup> Aktionäre können die Einberufung der Hauptversammlung beantragen, wenn sie mindestens gemeinsam halten:

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

<sup>5</sup> Die Einberufung einer Hauptversammlung ist schriftlich zu beantragen. Die Punkte der Tagesordnung und die Vorschläge sind im Antrag zu nennen.

## **Art 20 Form der Einberufung, Aufnahme in die Tagesordnung**

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

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

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

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

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

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

## **Art 21 Vorsitz, Präsidium, Protokoll**

<sup>1</sup> Die Versammlung wird vom Vorsitzenden des Verwaltungsrates geleitet, im Falle der Verhinderung vom stellvertretenden Vorsitzenden oder einem anderen Mitglied des Verwaltungsrates.

<sup>2</sup> Der Vorsitzende ernennt den Protokollverfasser und den/die Stimmzähler, die nicht unbedingt Aktionäre sein müssen.

<sup>3</sup> Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Protokollverfasser zu unterzeichnen.

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

<sup>5</sup> Jeder Aktionär kann verlangen, dass ihm das Protokoll innerhalb von 30 Tagen nach der Hauptversammlung zur Verfügung gestellt wird.

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

## **Art 22 Teilnahmerecht**

<sup>1</sup> Vorbehaltlich anderer satzungsgemässer Bestimmungen erlässt der Verwaltungsrat die Verfahrensregeln für die Teilnahme und die Vertretung im Rahmen der Hauptversammlung.

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

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

<sup>4</sup> Für die börsenkotierten Teilvermögen wählt die Hauptversammlung einen unabhängigen Vertreter. Hat die Hauptversammlung keinen unabhängigen Vertreter bestellt, so ernennt der Verwaltungsrat einen solchen für die nächste Hauptversammlung.

<sup>5</sup> Der Vorsitzende der Hauptversammlung entscheidet über die Zulässigkeit einer Vertretung.

## **Art 23 Stimmrechte**

<sup>1</sup> Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme.

<sup>2</sup> Anlegeraktionäre haben das Stimmrecht für

- a) das Teilvermögen, an dem sie eine Beteiligung halten;
- b) die SICAV, wenn der Beschluss die gesamte SICAV betrifft.

<sup>3</sup> Die Unternehmeraktionäre haben das Stimmrecht für die gesamte SICAV sowie im Rahmen der ihnen durch das Gesetz oder die Satzung übertragenen Befugnisse.

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

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

## **Art. 24 Beschlussfassung und Wahlen**

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

<sup>2</sup> Führt eine Wahl nicht in der ersten Runde zu einem Ergebnis, erfolgt eine zweite Wahlrunde mit der relativen Mehrheit.

<sup>3</sup> Wahlen und Abstimmungen erfolgen durch Handzeichen, es sei denn, der Vorsitzende ordnet die geheime Wahl an oder die Hauptversammlung gebietet dies.

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

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

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

<sup>3</sup> Anstelle von Hauptversammlungsbeschlüssen können auf dem Zirkularweg Abstimmungen vorgenommen werden, sofern kein Unternehmeraktionär den Beschluss in einer Hauptversammlung verlangt.

## **B Verwaltungsrat**

### **Art. 26 Geschäftsleitung, Kompetenzen**

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

<sup>2</sup> Der Verwaltungsrat und seine etwaigen Beauftragten tragen den Interessen aller Aktionäre Rechnung.

<sup>3</sup> Der Verwaltungsrat hat die folgenden nicht übertragbaren und nicht veräusserbaren Befugnisse:

- a) Wahrnehmung der Geschäftsleitung der SICAV und Erteilung der erforderlichen Anweisungen;
- b) Festlegung der Organisation und des Organisationsreglements;

- c) Festlegung der Grundsätze der Rechnungsführung und der Finanzkontrolle sowie des Finanzplans;
- d) Ernennung und Entlassung von Mitgliedern des Verwaltungsrates und Dritter, die mit der Verwaltung und Vertretung betraut sind, nach Massgabe des Organisationsreglements sowie Regelung der Zeichnungsberechtigung;
- e) Ausübung der hohen Aufsicht über die mit der Verwaltung betrauten Personen, um insbesondere die Einhaltung des Gesetzes, der Satzung, der Reglements und der erteilten Anweisungen sicherzustellen;
- f) Erstellung des Jahresberichts, Vorbereitung der Hauptversammlung und Ausführung ihrer Beschlüsse;
- g) Information der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) im Falle einer Überschuldung;
- h) Festlegung, Änderung und Umsetzung der Grundsätze der Anlagepolitik sowie der Festlegung des Anlagereglements, soweit dies nicht der Hauptversammlung vorbehalten ist gemäss Art. 18. Abs. 1 Bst. g;
- i) Bestellung und Wechsel der Depotbank;
- j) Entscheidung über die Grundsätze der Bewertung der Anlagen;
- k) Ratifizierung aller wichtigen Entscheidungen in Bezug auf die Verwaltung; als wichtige Entscheidung gilt insbesondere jede Transaktion, die eine wesentliche Auswirkung auf den Nettoinventarwert, die Verschuldung oder die Liquidität des Portfolios und/oder den Börsenkurs der SICAV haben könnte, sowie ganz allgemein jede Investition oder Desinvestition von mehr als CHF 40'000'000.-;
- l) Entscheidung über die Delegation der Verwaltung der SICAV auf eine Fondsleitung bzw. die Delegation von Anlageentscheidungen auf eine Fondsleitung oder einen Verwalter von kollektiven Kapitalanlagen, der einer anerkannten Aufsicht unterliegt, sowie die Delegation sonstiger Teilaufgaben auf eine Fondsleitung oder qualifizierte Dritte;
- m) Anweisung, Überwachung und Kontrolle der Beauftragten;
- n) Gewährleistung der Schaffung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines wirksamen internen Kontrollsystems (IKS);
- o) Bestimmung der Geschäftsstrategie und -politik;
- p) Bestimmung der Richtlinien für den Einsatz von Derivaten, die Wertpapierleihe und Pensionsgeschäfte;
- q) Ernennung, Entlassung der Prüfgesellschaft nach dem KAG und Befassung mit ihren Berichten;
- r) Entscheidung über den Erwerb und die Veräusserung von Immobilienvermögen, die für die unmittelbare Ausübung der Tätigkeiten der SICAV unerlässlich sind;
- s) Ernennung von Experten für die Schätzungen im Einvernehmen mit der Fondsleitung;

- t) Entscheidung über die Schaffung eines neuen Anlegerteilvermögens;
- u) Ausübung von Kontrollrechten über die Fondsleitung und gegebenenfalls den Verwalter kollektiver Kapitalanlagen.

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

- a) die Erstellung des Verkaufsprospekts und des Basisinformationsblatts oder eines anderen gleichwertigen Dokuments;
- b) die Verfassung des Anlagereglements für neue Teilvermögen;
- c) die Schaffung neuer Aktienklassen;
- d) die Verwaltung (einschliesslich Risikomanagement, Compliance, Berechnung des Nettoinventarwerts, Bestimmung der Ausgabe- und Rücknahmepreise, Rechnungslegung, Betrieb des IT-Systems sowie alle sonstigen administrativen oder logistischen Aufgaben der SICAV bzw. ihrer Teilvermögen, wie z. B. Steuerabrechnungen und Erstattung der Quellensteuer);
- e) die Rechts- und Steuerberatung;
- f) die Umsetzung des internen Kontrollsystems (IKS);
- g) die Durchführung der Anlagenbewertung;
- h) die Erstellung aller vorgeschriebenen Veröffentlichungen wie Verkaufsprospekt, Basisinformationsblatt oder jedes andere gleichwertige Dokument, Jahres- und Halbjahresberichte und sonstige Veröffentlichungen für die Anleger;
- i) die Rechenschaftsablage;
- j) die Entscheidung über die Gründung von Tochtergesellschaften, deren einziger Zweck das Halten von Anlagen für Kollektivanlagen und deren Auflösung ist;
- k) die Ausführung der Entscheidungen über die Ausgabe und den Rückkauf von Aktien;
- l) die Einhaltung der Meldepflichten;
- m) die Überwachung etwaiger Unterbeauftragter;
- n) der Abschluss von Vertriebsverträgen;
- o) die Anlageentscheidungen.

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

## **Art 27 Wahl, Dauer des Mandats**

<sup>1</sup> Der Verwaltungsrat besteht aus mindestens drei und höchstens sieben Mitgliedern.

<sup>2</sup> Die Mitglieder werden von der Hauptversammlung gewählt. Die Amtszeit beträgt ein Jahr.

<sup>3</sup> Die Amtszeit der Verwaltungsratsmitglieder beginnt mit der Wahl und endet am Tag der ordentlichen Hauptversammlung am Ende der Amtszeit. Vorbehalten bleiben vorzeitige Rücktritte oder Entlassungen.

<sup>4</sup> Die Mitglieder des Verwaltungsrats sind jederzeit wiederwählbar.

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

## **Art 28 Delegation, Ausschuss, Verwaltung**

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

## **Art 29 Einberufung**

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

## **Art 30 Beschlussfähigkeit, Beschlussfassung, Protokoll, Sitzungsort, Einsatz elektronischer Medien, schriftliche Beschlussfassung**

<sup>1</sup> Das Sitzungsreglement, die Beschlussfähigkeit (Anwesenheit) und die Beschlussfassung des Verwaltungsrats sind im Organisationsreglement festgelegt.

<sup>2</sup> Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende zusätzlich zu seiner ordentlichen Stimme.

<sup>3</sup> Über die Diskussionen und Beschlüsse des Verwaltungsrats ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Sekretär des Verwaltungsrats zu unterzeichnen.

<sup>4</sup> Der Verwaltungsrat legt die Höhe der Entschädigung seiner Mitglieder fest.

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

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

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

### **Art. 31 Verwendung des Ertrags**

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

<sup>2</sup> Darüber hinaus kann die SICAV aus den Anlageerträgen Zwischenausschüttungen vornehmen.

<sup>3</sup> Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der SICAV ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

<sup>4</sup> Im Anlagereglement sind die Einzelheiten des Umfangs der Nettogewinnausschüttung und des zulässigen Vortrags festgelegt.

## **C Revisionsstelle**

### **Art. 32 Ernennung, Kompetenzen**

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

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

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

## **IV Geschäftsjahr, Jahresbericht und Halbjahresbericht**

### **Art. 33 Geschäftsjahr**

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

## **Art. 34 Rechnungseinheit, Jahresbericht und Halbjahresbericht**

<sup>1</sup> Die Rechnungseinheit ist der Schweizer Franken. Die Referenzwährungen der verschiedenen Aktienklassen werden vom Verwaltungsrat festgelegt und im Verkaufsprospekt angegeben.

<sup>2</sup> Der Verwaltungsrat erstellt gemäss den gesetzlichen Vorschriften für jedes Geschäftsjahr innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres einen Jahresbericht.

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

## **V Veröffentlichungen**

### **Art. 35 Veröffentlichungen**

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

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

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

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

## **VI Haftung**

### **Art. 36 Haftung**

<sup>1</sup> Jedes Teilvermögen haftet nur für seine Verbindlichkeiten.

<sup>2</sup> Das Unternehmerteilvermögen haftet für alle Verbindlichkeiten der SICAV sowie subsidiär für die Verbindlichkeiten aller Teilvermögen.

## **VII Liquidation und Umstrukturierungen**

### **Art. 37 Liquidation**

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

<sup>2</sup> Die Liquidatoren haben die uneingeschränkte Befugnis, das gesamte Gesellschaftsvermögen der SICAV zu liquidieren.

<sup>3</sup> Die Anlegeraktionäre haben ein Recht auf einen verhältnismässigen Anteil am Ergebnis der Liquidation. Die Unternehmeraktionäre werden nachrangig kolloziert.

### **Art. 38 Umstrukturierungen**

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

## **VIII Rechtsstreitigkeiten**

### **Art. 39 Rechtsstreitigkeiten**

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

<sup>2</sup> Für die Auslegung der Satzung ist die französische Fassung massgebend.

## **IX Inkrafttreten**

### **Art. 40 Inkrafttreten**

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

Die Änderungen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde.

Genf, den 04. September 2024

## INHALT

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





EDMOND  
DE ROTHSCHILD

EDMOND DE ROTHSCHILD  
REAL ESTATE SICAV

# HALBJAHRESBERICHT 2024



EDMOND DE ROTHSCHILD, BOLD BUILDERS OF THE FUTURE.



# INHALTSVERZEICHNIS

Halbjahresbericht	4
Teilvermögen Swiss	5
Teilvermögen Commercial Income	18
Teilvermögen Unternehmer	25
Gesamte SICAV	27
Ziele der Immobilien-SICAV	30

Halbjahresbericht für den Zeitraum vom 1. April 2024 bis zum 30. September 2024. Massgebend ist die französische Version.

# HALBJAHRESBERICHT

30. September 2024

## Verwaltungsrat

Jean-Christophe Pernollet, Vorsitzender  
François Rayroux, Stellvertretender  
Vorsitzender  
Laure Carrard, Mitglied  
Pierre Jacquot, Mitglied  
Michel Lusa, (bis zum 16.07.2024)  
François Pradervand, (ab dem 16.07.2024)  
René Zagolin, Mitglied

## Fondsleitung (\*)

CACEIS (Switzerland) SA  
Route de Signy 35 - CH - 1260 Nyon  
(bis 31.12.2024)

## Vermögensverwalter (im Auftrag der Fondsleitung)

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

## Liegenschaftsverwaltung (Teilvermögen Commercial Income)

Domicim in Lausanne  
Gribi in Aarau  
Intercity in Basel und Zürich  
Schanzengraben Immobilien-Treuhand AG  
in Zürich  
Weck, Aeby & Cie SA in Freiburg  
Moser & Vernet in Genf  
Pilet & Renaud in Genf  
Zimmermann Immobilier SA in Genf  
Gérofinance - Régie du Rhône in Genf  
VPI in Etoy  
Rosset et Cie SA in Onex  
Von Graffenried AG Liegenschaften in Bern  
Naef Immobilier Genève SA, Naef Immobilier  
Neuchâtel SA, Naef Immobilier Nyon SA  
und Naef Immobilier Lausanne SA  
Comptoir Immobilier SA in Genf  
Gérofinance - Dunand SA in Vernier  
Régie du Centre SA in Genf  
Scheune & Cie AG in Genf (bis 30.09.2024)  
OMIT AG in Dietikon  
Terre Bonne SA, Eysins

## Liegenschaftsverwaltung (Teilvermögen Commercial Income)

VPI in Etoy (ab 01.10.2024)

## Akkreditierte Schätzungsexperten (Teilvermögen Swiss)

Wüest Partner SA, Zurich,  
Zweigniederlassung in Genf  
CIFI SA, Zürich

## Akkreditierte Schätzungsexperten (Teilvermögen Commercial Income)

CBRE (Geneva) SA in Genf  
Jones Lang Lasalle (Geneva) SA in Genf  
Wüest Partner SA, Zürich,  
Zweigniederlassung in Genf

## Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise  
Place Saint-François 14 - CH-1003 Lausanne

## Prüfgesellschaft:

KPMG SA  
Esplanade de Pont-Rouge 6 - CH - 1211  
Grand-Lancy (bis 31.12.2024)

(\*) Die Fondsleitung handelt im Auftrag nach § 51 Abs. 5 KAG

A close-up photograph of a highly decorative wrought-iron window grille. The grille is set within an arched opening in a light-colored stone or plaster wall. The design is intricate, featuring Art Nouveau-inspired motifs such as stylized leaves, berries, and circular medallions with swirling patterns. The ironwork is painted a light, neutral color. The window behind the grille is partially visible, showing a dark interior. The overall aesthetic is one of classic elegance and craftsmanship.

TEILVERMÖGEN SWISS

## ► KENNZAHLEN

### ERRES - Swiss

		30/09/2024	31/03/2024
Gesamtvermögen des Teilvermögens	CHF	2'912'572'647,33	2'957'143'544,47
Nettovermögen des Teilvermögens	CHF	1'922'851'636,61	1'970'370'107,96
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	2'787'807'908,00	2'770'495'089,00
Geschätzter Verkehrswert Bauland (einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten)	CHF	87'361'000,00	113'074'991,00

Teilvermögen	Anteil im Umlauf	Nettovermögen CHF	Nettoinventarwert pro Anteil CHF	Ordentliche Dividendenausschüttung des Nettoertrags CHF	Kapitalgewinne Ausschüttung CHF	Gesamt CHF
31.03.2021 ERRES - Swiss	11'455'745	1'383'163'242,01	120,75	3,60	0,00	3,60
31.03.2022 ERRES - Swiss	13'746'894	1'725'740'744,59	125,54	3,55	0,05	3,60
31.03.2023 ERRES - Swiss	16'038'043	2'001'784'815,96	124,81	3,30	0,50	3,80
31.03.2024 ERRES - Swiss	16'038'043	1'970'370'107,96	122,86	2,60	1,20	3,80
<b>30.09.2024 ERRES - Swiss</b>	<b>16'038'043</b>	<b>1'922'851'636,61</b>	<b>119,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### Umwelt-KPI laut AMAS-Richtlinie\*

	31/03/2024	31/03/2024
Deckungsgrad	93.90%	83.00%
Energiemix		
Fossile Energie	60.70%	65.00%
Nicht fossile Energie	39.30%	35.00%
Energieverbrauch	51 933 687 kWh	41 396 702 kWh
Energieintensität	124.60 kWh/m <sup>2</sup>	111.60 kWh/m <sup>2</sup>
Treibhausgasemissionen	8 421 Tonnen CO <sub>2</sub>	9 019 Tonnen CO <sub>2</sub>
Intensität der Treibhausgasemissionen	19.29 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	24.31 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>

### Indexberechnung laut AMAS-Richtlinie vom 31. Mai 2022

	30/09/2024	30/09/2023
<b>ERRES - Swiss</b>		
Mietzinsausfallrate	1.76%	1.71%
Fremdfinanzierungsquote	30.42%	28.99%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69.91%	69.51%
Total Expense Ratio (TER(ref))(GAV)	0.61%	0.59%
Total Expense Ratio (TER(ref))(MV)	0.78%	0.79%
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)	0.68%	-0.16%
Gesamtkapitalrendite „Return on Invested Capital“ (ROIC)	0.66%	0.05%
Agio per 30.09.2024	28.45%	10.50%
Anlagerendite	0.70%	-0.17%

### Performance (Wiederanlage der Dividende)

	2023	2024***	seit Auflegung des Teilvermögens****
ERRES - Swiss	3.30%	15.69%	135.81%
SXI Real Estate Funds Broad TR**	5.03%	9.83%	92.69%

\*\*\* vom 31. Dezember 2023 bis 30. September 2024

\*\*\*\* vom 16. März 2011 bis 30. September 2024

\* Diese KPI werden jährlich berechnet.

\*\* Der Referenzindex SXI Real Estate Funds Broad Index (SWIIT) umfasst alle Schweizer Immobilienfonds, die an der SIX Swiss Exchange kotiert sind. Diese sind im Index nach ihrer Marktkapitalisierung gewichtet. Für die Berechnung der SWIIT-Performance werden die Dividendenzahlungen berücksichtigt.

Die historische Performance gilt nicht als Indikator für die aktuelle oder zukünftige Performance.

In den Performedaten sind Kommissionen und Gebühren, die bei Ausgabe oder Rücknahme von Anteilen erhoben wurden, nicht berücksichtigt.

## ► BILANZ

### Teilvermögen Swiss<sup>1</sup>

	30/09/2024 CHF	31/03/2024 CHF
<b>Bankguthaben</b>		
Sichtguthaben	24'160'990,06	15'717'138,85
<b>Grundstücke</b>		
Wohnbauten	1'660'091'850,00	1'680'429'850,00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	28'837'169,00	28'837'169,00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	749'124'819,00	713'277'000,00
Stockwerkeigentum an kommerziell genutzten Liegenschaften	14'792'000,00	14'792'000,00
Gemischte Bauten	334'962'070,00	333'159'070,00
Stockwerkeigentum in gemischten Bauten	0,00	0,00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	87'361'000,00	113'074'991,00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>2'875'168'908,00</b>	<b>2'883'570'080,00</b>
Sonstige Vermögenswerte	13'242'749,27	57'856'325,62
<b>Gesamtvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>2'912'572'647,33</b>	<b>2'957'143'544,47</b>

<b>Kurzfristigen Verbindlichkeiten</b>		
Kurzfristige Hypothekarschulden	137'502'000,00	96'770'000,00
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	38'407'937,72	31'047'945,51
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Langfristige Hypothekarschulden	737'241'765,00	779'974'765,00
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0,00	0,00
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>913'151'702,72</b>	<b>907'792'710,51</b>
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>1'999'420'944,61</b>	<b>2'049'350'833,96</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-76'569'308,00	-78'980'726,00
<b>Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>1'922'851'636,61</b>	<b>1'970'370'107,96</b>

### VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGEN

Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	1'970'370'107,96	2'001'784'815,96
Ausschüttung	-60'944'563,40	-60'944'563,40
Saldo der Bewegungen von Anteilen	0,00	0,00
Gesamtergebnis	13'426'092,05	29'529'855,40
<b>Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>1'922'851'636,61</b>	<b>1'970'370'107,96</b>

### ANZAHL DER ZURÜCKGENOMMENEN UND AUSGEBEBENEN AKTIEN

Entwicklung der Aktien im Umlauf		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	16'038'043	16'038'043
Ausgegebene Anteile	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0
<b>Stand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>16'038'043</b>	<b>16'038'043</b>
<b>Nettoinventarwert pro Aktie am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>119,89</b>	<b>122,86</b>

## ► ERFOLGSRECHNUNG

### Teilvermögen Swiss<sup>1</sup>

	von 01/04/2024 bis 30/09/2024 CHF	von 01/04/2023 bis 31/03/2024 CHF
<b>ERTRÄGE</b>		
Mietzinseinnahmen	55'438'810,30	106'932'846,31
Sonstige Mietzinseinnahmen	264'232,50	884'522,96
Bankzinsen	15'621,20	20'424,03
Bauzinsen	1'325'616,97	2'203'028,53
Zinsen auf befristete Anlagen	47,78	22'828,89
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	0,00	0,00
Sonstige Erträge	82'400,00	862'430,98
<b>Total Erträge</b>	<b>57'126'728,75</b>	<b>110'926'081,70</b>
<b>AUFWAND</b>		
Unterhalt und Reparaturen	2'687'094,65	5'415'553,34
Hypothekarzinsen	6'058'679,58	11'071'868,86
Sonstige Passivzinsen	7,14	4'888,05
<b>Liegenschaftenverwaltung:</b>		
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, etc.)	3'425'929,77	8'784'696,29
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Liegenschaftsverwaltung)	1'762'057,07	3'404'493,01
Steuern	7'754'760,70	14'960'148,83
Prüfungskosten	131'796,20	196'659,05
Schätzkosten	51'590,00	291'225,00
Rechtskosten	25'391,55	94'384,27
Publikations- und Druckkosten	5'868,90	14'536,30
Weitere Kosten	263'042,23	345'432,64
<b>Reglementarische Vergütungen an:</b>		
die Vermögensverwaltung	5'600'000,04	11'456'239,58
die Fondsleitung	816'111,31	1'628'919,99
die Depotbank	141'898,12	283'204,02
Zuweisung(en) an Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	38'165,48	211'982,51
<b>Total Aufwand</b>	<b>28'762'392,74</b>	<b>58'164'231,74</b>
<b>Nettogewinn</b>	<b>28'364'336,01</b>	<b>52'761'849,96</b>
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	12'651'607,32	10'500'252,16
<b>Realisierter Gewinn</b>	<b>41'015'943,33</b>	<b>63'262'102,12</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	-27'589'851,28	-33'732'246,71
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>13'426'092,05</b>	<b>29'529'855,40</b>
<b>VERWENDUNG DES ERFOLGES</b>		
Nettogewinn	28'364'336,01	52'761'849,96
Realisierte Kapitalgewinne	12'651'607,32	10'500'252,16
Vortrag des Vorjahres	34'969'179,96	32'651'641,24
Zwischendividenden (anlagegebundene Erträge)	0,00	0,00
Zwischendividenden (realisierter Kapitalgewinn)	0,00	0,00
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>75'985'123,30</b>	<b>95'913'743,36</b>
Kapitalgewinne Ausschüttung	0,00	19'245'651,60
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	0,00	41'698'911,80
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>75'985'123,30</b>	<b>34'969'179,96</b>

## ► IMMOBILIENINVENTAR

Teilvermögen Swiss <sup>1</sup>		Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Mietzinseinnahmen <sup>3</sup> in CHF
<b>Wohnbauten</b>				
<b>AARGAU</b>	<b>Brugg</b>			
	Sommerhaldenstrasse 13A-D	24'259'049,99	25'047'000,00	612'912,50
	Sommerhaldenstrasse 15A-C	20'415'413,49	21'281'000,00	499'801,50
<b>BASEL</b>	<b>Basel</b>			
	Margarethenstrasse 87	28'528'614,29	36'890'000,00	776'069,67
	St. Galler Ring 80-84	12'490'541,35	16'530'000,00	305'966,20
	St. Johannis-Ring 79	10'877'987,55	10'940'000,00	209'983,00
	Zürcherstrasse 35	8'780'930,20	8'709'000,00	193'932,00
<b>FREIBURG</b>	<b>Bulle</b>			
	Rue de Vevey 254	22'072'505,28	25'249'000,00	486'263,00
	<b>Châtel-St-Denis</b>			
	Chemin des Sires 10-26	34'968'466,72	39'189'000,00	969'038,25
	<b>Freiburg</b>			
	Route de la Pisciculture 4-4A	6'132'054,25	7'508'000,00	159'372,00
	Rue Jacques Gachoud 4	8'672'838,02	9'851'000,00	216'978,30
	Rue Jacques Gachoud 8	9'717'080,65	9'397'000,00	215'691,50
	<b>Granges-Paccot</b>			
	Allée des Sources 1, 3	11'323'540,45	11'876'000,00	275'908,00
	<b>Mézières</b>			
	Chemin du Tremblex 2-4	10'888'576,00	10'830'000,00	216'801,10
	<b>Villars-sur-Glâne</b>			
	Route du Belvédère 2-4	13'548'932,15	15'216'000,00	358'130,00
<b>GENÈVE</b>	<b>Bernex</b>			
	Chemin de Calabry 10-18 <sup>2</sup>	11'800'776,73	13'410'000,00	245'982,00
	<b>Carouge</b>			
	Rue de la Fontenette 15	12'814'709,03	11'917'000,00	202'137,00
	<b>Châtelaine</b>			
	Chemin de l'Écu 13 <sup>2</sup>	14'435'183,86	16'617'000,00	295'322,00
	Chemin de l'Écu 17B <sup>2</sup>	5'535'261,28	5'794'000,00	101'748,00
	Chemin de l'Écu 15-17A	18'488'523,45	18'506'000,00	58'431,00
	Chemin De-Maisonnette 12C <sup>2</sup>	25'022'584,19	28'558'000,00	514'877,95
	<b>Chêne-Bougeries</b>			
	Chemin de la Fontaine 4 <sup>2</sup>	10'746'941,47	10'980'000,00	205'019,65
	Chemin de Challendin 1-3-5	23'074'147,80	24'760'000,00	89'231,50
	<b>Chêne-Bourg</b>			
	François-Jacquier 14-16-18	32'742'967,72	34'570'000,00	612'976,00
	<b>Cologny</b>			
	Chemin de la Tulette 3A <sup>4</sup>	11'450'820,19	13'480'573,00	280'140,00
	<b>Genève</b>			
	Quai du Cheval Blanc 22 <sup>2</sup>	16'390'745,10	18'280'000,00	331'470,50
	Promenade des Oiseaux 4-6 <sup>2</sup>	38'934'442,61	36'710'000,00	611'371,00
	Boulevard du Pont-d'Arve 46	0,00	0,00	625,00
	Rue des Asters 22 <sup>2</sup>	14'853'003,50	17'552'000,00	302'552,20
	Avenue De-Luserna 34 - Chemin de Villars 27	7'660'051,11	6'785'000,00	139'630,80
	Rue Pré-Jérôme 9 <sup>2</sup>	9'282'261,18	8'327'000,00	135'217,20
	Rue de la Servette 11	4'919'686,50	4'272'000,00	63'564,00
	Boulevard Carl-Vogt 5 <sup>2</sup>	8'947'464,00	8'130'000,00	137'114,00
	Boulevard Carl-Vogt 60 <sup>2</sup>	6'756'517,60	5'613'000,00	101'720,00
	Rue de la Baillive 5 <sup>2</sup>	11'712'959,09	11'070'000,00	147'676,00
	Rue Royaume 9 <sup>2</sup>	5'123'315,42	4'475'000,00	91'471,00
	Rue du 31 Décembre 26, Rue Henri-Blanvalet 22	20'163'247,12	24'720'000,00	484'880,00
	Rue du 31 Décembre 58	6'518'126,15	6'337'000,00	85'076,00

Teilvermögen Swiss <sup>1</sup>		Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Mietzinseinnahmen <sup>3</sup> in CHF
<b>GENÈVE</b>	Rue Dancet 17 <sup>2</sup>	21'807'840,08	25'179'000,00	446'592,00
	Rue Dizerens 7 <sup>2</sup>	3'682'967,40	3'791'000,00	75'893,10
	Avenue Léon Gaud 7 <sup>2</sup>	0,00	0,00	46'926,00
	Rue de Prieuré 39 <sup>2</sup>	9'710'090,59	9'857'000,00	175'838,00
	Rue des Bains 17 <sup>2</sup>	8'639'552,59	7'716'000,00	134'481,00
	Rue du Contrat-Social 3 <sup>2</sup>	10'499'200,03	10'450'000,00	177'842,00
	Rue des Pêcheres 11	8'615'029,37	7'835'000,00	136'145,00
	Rue Dancet 8	16'489'169,32	16'860'000,00	288'135,50
	Rue de Rothschild 64	0,00	0,00	180'391,00
	Rue Jean-Charles Amat 14	8'492'997,65	9'227'000,00	90'727,00
	<b>Grand-Lancy</b>			
	Route de Saint-Julien 80-82 <sup>2</sup>	22'748'262,02	26'652'000,00	481'991,00
	<b>Lancy</b>			
	Chemin des Poteaux 1 <sup>2</sup>	6'700'601,74	6'966'000,00	126'686,00
	<b>Le Grand-Saconnex</b>			
	Chemin François-Lehmann 28 <sup>2</sup>	20'554'792,56	23'619'000,00	415'762,00
	<b>Meyrin</b>			
	Rue des Lattes 57-59	10'022'767,10	13'150'000,00	260'402,50
	Rue de la Prulay 37	0,00	0,00	282'023,00
	Avenue François-Besson 5-7-9 <sup>2</sup>	27'488'100,31	28'332'000,00	486'739,25
	Ch Léon Guerchet 13-19	15'796'717,84	19'000'000,00	430'383,50
	Ch.Léon Guerchet 1-11 / Ch.Antoine Verchère 1-3	41'594'319,00	53'810'000,00	1'150'308,60
	Ch. Antoine-Verchère 9	5'496'028,74	6'685'000,00	137'584,00
Rue des Coopératives 5 / Promenade du Voisinage 1 / Promenade de l'Équilibre 1-2 / Esplanade des Récréations 25 - Gebäude A-C-D-E	0,00	0,00	1'023'952,70	
<b>Petit-Lancy</b>				
Chemin du Banc-Bénit 36-38	32'294'995,82	29'620'000,00	486'080,80	
<b>Puplinge</b>				
Chemin de Pré-Marquis 5	16'296'699,50	14'990'000,00	279'663,00	
<b>Thônex</b>				
Chemin Curé-Desclouds 14-22 et 31-39	61'887'631,57	59'500'000,00	855'399,30	
Chemin des Deux-Communes 23 <sup>2</sup>	10'223'411,94	11'773'000,00	203'639,79	
<b>Vernier</b>				
Avenue de l'Étang 46-48-50 <sup>4</sup>	62'411'292,24	68'440'000,00	1'125'948,00	
Square des Nénuphars 1 <sup>4</sup>	23'559'840,48	26'542'277,00	440'916,00	
Chemin de l'Écu 17 D et E <sup>2</sup>	17'947'347,11	17'310'000,00	306'025,50	
Chemin de Mouille-Galand 2	11'954'714,23	17'220'000,00	298'792,70	
Chemin de Mouille-Galand 2A	14'589'098,34	20'010'000,00	372'550,00	
Chemin de Mouille-Galand 2B	13'992'527,18	19'000'130,00	348'156,00	
Chemin de Mouille-Galand 2C	14'444'671,79	21'540'000,00	405'295,85	
Chemin de Mouille-Galand 2D	14'823'314,93	21'200'000,00	385'133,00	
Chemin de Mouille-Galand 2E	14'904'786,11	22'570'000,00	410'932,85	
Chemin de Mouille-Galand 2F	13'144'914,16	17'210'000,00	325'755,00	
Allée des Grenouilles 4-5-7-9 <sup>4</sup>	62'528'178,00	68'440'000,00	1'066'116,00	
<b>Versoix</b>				
Avenue Adrien Lachenal 21-23	12'047'041,91	15'700'000,00	309'574,00	
Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13 <sup>2</sup>	22'988'900,33	26'300'000,00	449'705,00	
<b>LUZERN</b>	<b>Malters</b>			
	Neuhalde 2, 6	11'049'013,05	12'255'000,00	252'359,00
<b>NEUCHÂTEAU</b>	<b>Neuenburg</b>			
	Rue Pierre-de-Vingle 18-24	28'595'869,31	27'050'000,00	582'800,40
	Rue de Pain-Blanc 28-32			
	Rue de Jolimont 2-4-6-8-10	29'381'884,57	29'520'000,00	696'590,50
<b>VAUD</b>	<b>Crissier</b>			
	Chemin des Acacias 6	7'723'103,22	5'826'000,00	128'100,00
	<b>Ecublens</b>			
	Route du Bois 18	10'264'798,54	9'652'000,00	182'023,50

Teilvermögen Swiss <sup>1</sup>		Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Mietzinseinnahmen <sup>3</sup> in CHF
WAADT	<b>La Tour-de-Peilz</b>			
	Boulevard d'Arcangier 10-12	11'020'038,49	10'860'000,00	221'994,00
	<b>Lausanne</b>			
	Route Aloys-Fauquez 84	7'674'909,66	7'153'000,00	120'165,00
	Place Chauderon 30, Av. de France 9 <sup>2</sup>	29'727'476,43	35'408'000,00	597'648,69
	Route de la Borde 15	6'122'810,32	5'440'000,00	122'202,75
	<b>Morges</b>			
	Chemin de Prellionnaz 9	4'949'305,56	4'555'000,00	83'322,00
	<b>Nyon</b>			
	Chemin de la Redoute 5	4'721'122,39	3'449'000,00	76'116,50
	Rue du Rive 39 <sup>2</sup>	5'261'077,29	5'020'000,00	89'840,00
	Chemin d'Eysins 43 <sup>2</sup>	3'969'249,27	3'935'000,00	60'360,00
	Allée de la Petite Prairie 3	24'008'359,46	24'050'000,00	0,00
	<b>Prilly</b>			
	Avenue de Floréal 42	6'459'745,82	5'578'000,00	100'360,20
	<b>Pully</b>			
	Avenue des Cerisiers 61	6'348'940,36	4'768'000,00	102'261,00
	Chemin du Coteau 13	7'170'280,93	5'625'000,00	103'985,70
	<b>Renens</b>			
	Chemin des Clos 4	4'187'002,97	3'833'000,00	74'394,00
	Chemin du Mottey 27	3'962'859,44	3'299'000,00	78'945,20
	Chemin de Perrelet 10	4'588'052,55	3'920'000,00	87'398,00
	<b>Rolle</b>			
	Grand-rue 76 - Rue du Nord 15 <sup>2</sup>	0,00	0,00	-39'640,50
	<b>Vallorbe</b>			
	Rue de l'Ancienne-Poste 36 / Rue de Pontarlier 1	7'564'650,10	7'154'000,00	149'084,00
	<b>Vevey</b>			
Boulevard Henri-Plumhof 28 <sup>2</sup>	8'660'248,85	8'851'000,00	161'559,00	
Avenue de Gilamont 21	29'771'311,05	34'079'000,00	688'922,25	
<b>Yverdon-les-Bains</b>				
Rue des Moulins 127-129	9'397'400,51	9'741'000,00	213'346,00	
Rue des Moulins 131-133	20'489'969,68	23'578'000,00	522'471,50	
ZÜRICH	<b>Dietikon</b>			
	Kreuzstrasse 14-16-18 Überlandstrasse 121-123-125 Gjuchstrasse 29-31-30-32	22'151'541,55	23'549'000,00	578'339,60
	<b>Winterthur</b>			
Ruchwiesenstrasse 20-28	15'510'604,26	15'943'000,00	365'434,10	
	<b>1'529'159'693,11</b>	<b>1'660'091'850,00</b>	<b>31'753'948,15</b>	

### Stockwerkeigentum in Wohnbauten

GENF	<b>Bernex</b>			
	Chemin de Luchepelet 11-13-15 <sup>2</sup>	6'653'454,53	7'315'000,00	164'335,82
	<b>Choulex</b>			
	Route de la Capite 180	0,00	0,00	26'658,00
	<b>Cologny</b>			
	Chemin de la Tulette 3 <sup>4</sup>	17'665'792,22	20'814'969,00	437'616,70
	Chemin de la Tulette (parking)	413'472,82	707'200,00	5'244,00
	<b>Genf</b>			
Rue de Rothschild 60	0,00	0,00	187'740,00	
	<b>24'732'719,57</b>	<b>28'837'169,00</b>	<b>821'594,52</b>	

### Kommerziell genutzte Liegenschaften

BERN	<b>Bern</b>			
	Kasernenstrasse 27 & 27A	17'176'114,55	17'013'000,00	433'926,00
FREIBURG	<b>Romont</b>			
	Avenue de la Gare 7	29'071'096,60	30'539'000,00	652'638,00

Teilvermögen Swiss <sup>1</sup>		Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Mietzinseinnahmen <sup>3</sup> in CHF
<b>GENF</b>	<b>Carouge</b>			
	Rue Joseph-Girard 40 <sup>5</sup>	11'777'738,87	13'095'000,00	296'400,00
	<b>Genf</b>			
	Rue de l'Est 8	10'131'629,33	10'450'000,00	138'414,50
	<b>Meyrin</b>			
	Rue Veyrot 11 <sup>5</sup>	11'486'609,01	20'000'118,00	206'638,00
	<b>Satigny</b>			
	Route de la Maison Carrée 31 <sup>5</sup>	44'409'229,24	48'606'000,00	1'178'346,00
	Rue du Pré-Bouvier 9 <sup>2,5</sup>	26'612'028,28	32'900'000,00	720'725,70
	<b>Thônex</b>			
	Rue de Genève 92	22'402'445,67	22'950'000,00	383'262,25
	<b>Vernier</b>			
	Route du Bois-des-Frères 81 <sup>5</sup>	15'573'999,37	19'000'730,00	779'464,00
<b>NEUENBURG</b>	<b>Neuenburg</b>			
	Rue de la Maladière 23	14'316'483,27	14'010'000,00	461'895,25
	Rue Saint-Maurice 4	21'535'274,89	19'000'918,00	582'558,50
<b>SOLOTHURN</b>	<b>Olten</b>			
	Baslerstraße 37	0,00	0,00	5'210,80
<b>WALLIS</b>	<b>Conthey</b>			
	Route Cantonale 18	22'035'150,03	12'170'000,00	400'745,05
<b>WAADT</b>	<b>Epalinges</b>			
	Route de la Corniche 3 A-B 5 <sup>5</sup>	50'588'058,90	55'180'000,00	790'335,45
	Route de la Corniche 9 A-B 5 <sup>5</sup>	28'046'619,59	35'580'000,00	1'628'698,10
	<b>Eysins</b>			
	Route de Crassier 19	22'348'735,01	22'550'000,00	595'104,65
	<b>Lausanne</b>			
	Avenue des Boveresses 44	7'826'267,50	8'312'000,00	233'655,60
	Avenue du Grey 55	57'403'788,93	61'804'000,00	1'270'532,00
	<b>Le Mont-sur-Lausanne</b>			
	Chemin du Petit Flon 29-31 <sup>5</sup>	12'110'206,48	13'100'000,00	439'347,00
	<b>Montreux</b>			
	Avenue du Casino 51	40'471'259,30	36'556'000,00	800'499,70
	<b>Nyon</b>			
	Route de Champ Colin 2 A-B-C	26'013'744,41	34'709'000,00	1'047'548,86
<b>ZUG</b>	<b>Cham</b>			
	Sinserstrasse 65-67	15'472'213,92	15'930'000,00	179'333,58
<b>ZÜRICH</b>	<b>Dietikon</b>			
	Bernstrasse 82-84-86-88-90	30'639'977,80	31'850'000,00	934'448,20
	<b>Feldmeilen</b>			
	General Wille Strasse 65	41'969'572,03	44'134'000,00	858'681,55
	<b>Zürich</b>			
	Hohlstrasse 176-186-188	93'680'801,61	91'106'000,00	634'856,50
	<b>Bülach</b>			
	Trafostrasse 14	45'273'462,12	36'814'819,00	494'098,25
		<b>718'372'506,71</b>	<b>749'124'819,00</b>	<b>16'147'363,49</b>
<b>Stockwerkeigentum an kommerziell genutzten Liegenschaften</b>				
<b>BERN</b>	<b>Niederwangen</b>			
	Freiburgstrasse 555-556	12'050'510,86	10'804'000,00	314'010,70
<b>GENF</b>	<b>Genf</b>			
	Rue Rousseau 30 <sup>2</sup>	2'367'589,64	2'695'000,00	60'024,00
<b>WAADT</b>	<b>Nyon</b>			
	Route du Boiron 15 <sup>2</sup>	1'120'164,02	1'293'000,00	31'982,00
		<b>15'538'264,52</b>	<b>14'792'000,00</b>	<b>406'016,70</b>

Teilvermögen Swiss <sup>1</sup>		Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Mietzinseinnahmen <sup>3</sup> in CHF
<b>Gemischte Bauten</b>				
<b>BERN</b>	<b>Köniz</b>			
	Bläuacker 2 <sup>5</sup>	21'550'243,92	22'952'000,00	553'259,35
<b>FREIBURG</b>	<b>Bulle</b>			
	Rue de l'Europe 20	16'765'112,71	18'522'000,00	402'111,00
<b>GENF</b>	<b>Carouge</b>			
	Rue de la Fontenette 21	12'721'546,75	10'440'000,00	174'781,50
	<b>Genf</b>			
	Boulevard Carl-Vogt 47	10'652'932,81	10'220'000,00	184'644,00
	Rue des Sources 22 <sup>2</sup>	8'328'034,19	8'570'000,00	102'966,00
	Route de Malagnou 52	19'924'949,96	18'170'000,00	306'713,40
	Rue de Lyon 55 <sup>2</sup>	21'660'980,19	25'604'000,00	378'362,35
	Rue de Montchoisy 27, 29 / rue des Vollandes 30 <sup>2</sup>	22'768'649,11	26'760'000,00	465'790,00
	Rue de la Servette 13 <sup>2</sup>	10'792'002,27	12'879'000,00	229'943,00
	Boulevard Carl-Vogt 75 <sup>2</sup>	14'823'337,12	13'370'000,00	264'748,00
	Rue du 31-Décembre 43 <sup>2</sup>	10'287'289,62	14'982'000,00	230'341,50
	Rue de Berne 56 <sup>2</sup>	0,00	0,00	-13'145,00
	Rue de Berne 61 <sup>2</sup>	5'294'388,87	5'010'000,00	90'688,00
	Rue des Pâquis 17 <sup>2</sup>	7'624'259,66	7'706'000,00	117'432,00
	<b>Meyrin</b>			
	Rue des Lattes 21A-21B-21C (Promenade des Artisans) 4	36'707'878,79	39'971'070,00	856'216,00
	<b>Thônex</b>			
	Rue de Genève 109	27'683'676,76	27'887'000,00	519'870,50
	<b>Vernier</b>			
	Avenue de Châtelaine 82 <sup>2</sup>	6'028'596,67	5'274'000,00	101'405,75
<b>WAADT</b>	<b>Nyon</b>			
	Route de Signy 35	42'669'796,33	52'220'000,00	1'141'005,09
	Rue de Rive 46 <sup>2</sup>	3'483'342,46	3'475'000,00	67'364,00
	<b>Renens</b>			
	Rue de l'Industrie 2-4-6	11'781'770,85	10'950'000,00	146'599,00
	<b>Rolle</b>			
	Grand-Rue 32 <sup>2</sup>	0,00	0,00	1'450,00
	Rue du Port 5 <sup>2</sup>	0,00	0,00	-12'658,00
		<b>311'548'789,03</b>	<b>334'962'070,00</b>	<b>6'309'887,44</b>
<b>Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten</b>				
<b>Genf</b>	<b>Genf</b>			
	Rue Edouard ROD 12-14-16	19'432'449,80	21'350'000,00	0,00
<b>waadt</b>	<b>Lausanne</b>			
	Route de la Corniche 3 A-B - Biopôle F1 5	59'480'898,98	66'011'000,00	0,00
		<b>78'913'348,78</b>	<b>87'361'000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>zusammenfassung</b>				
		Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mietzinseinnahmen <sup>3</sup> CHF
	Wohnbauten	1'529'159'693,11	1'660'091'850,00	31'753'948,15
	Stockwerkeigentum in Wohnbauten	24'732'719,57	28'837'169,00	821'594,52
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	718'372'506,71	749'124'819,00	16'147'363,49
	Stockwerkeigentum an kommerziell genutzten Liegenschaften	15'538'264,52	14'792'000,00	406'016,70
	Gemischte Bauten	311'548'789,03	334'962'070,00	6'309'887,44
	Stockwerkeigentum in gemischten Bauten	0,00	0,00	0,00
	Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	78'913'348,78	87'361'000,00	0,00
		<b>2'678'265'321,73</b>	<b>2'875'168'908,00</b>	<b>55'438'810,30</b>

Die Brandversicherung des gesamten Immobilienparks beträgt CHF 1'692'054'915,54  
Auf keinen Mieter entfallen mehr als 5% der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds (gemäss Richtlinien der AMAS für Immobilienfonds, Rz 66)

► AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE WÄHREND DER PERIODE

AUFSTELLUNG DER **KÄUFE** - IM BETRACHTUNGSZEITRAUM - TEILVERMÖGEN SWISS<sup>1</sup>

Kaufpreis in CHF

Wohnbauten		
GENF	<b>Châtelaine</b>	
	Chemin de l'Ecu 15-17A	17'503'200,00
	<b>Genf</b>	
	Rue Jean-Charles Amat 14	8'000'000,00
<b>Total Käufe</b>		<b>25'503'200,00</b>

LISTE DER **TERMINKÄUFE** WÄHREND DES BERICHTSPERIODE - TEILVERMÖGEN SWISS

Kaufpreis in CHF

Wohnbauten (auf Termin gekauft)		
GENF	<b>Chêne-Bougeries</b>	
	Chemin de Challendin 1-3-5	21 320 000,00
<b>Total Käufe (auf Termin gekauft)</b>		<b>21'320'000,00</b>

AUFSTELLUNG DER **VERKÄUFE** IM BETRACHTUNGSZEITRAUM - TEILVERMÖGEN SWISS

Verkaufpreis in CHF

Wohnbauten		
GENF	<b>Meyrin</b>	
	Rue de la Prulay 37	26'200'000,00
	Rue des Cooperatives A14 - Les Vergers	77'306'204,00
<b>Total Verkäufe</b>		<b>103'506'204,00</b>

## ► HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

### Teilvermögen Swiss<sup>1</sup>

Kapital (CHF)	Jährlicher Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital (CHF)	Jährlicher Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr</b>							
35'050'000,00	0.200%	01.12.2021	01.12.2024	3'000'000,00	1.600%	31.10.2022	30.06.2025
11'600'000,00	1.360%	30.08.2024	02.12.2024	9'500'000,00	1.050%	15.07.2016	31.07.2025
10'000'000,00	1.875%	06.12.2023	06.12.2024	4'800'000,00	1.050%	15.07.2016	31.07.2025
750'000,00	1.500%	02.07.2016	31.12.2024	2'000'000,00	2.930%	30.09.2013	13.08.2025
910'000,00	1.250%	01.01.2016	31.12.2024	4'000'000,00	1.500%	02.07.2016	31.08.2025
10'000'000,00	1.270%	25.09.2024	25.03.2025	7'500'000,00	1.050%	23.09.2016	23.09.2025
9'000'000,00	1.440%	29.07.2024	28.03.2025	4'000'000,00	1.050%	17.10.2016	30.09.2025
10'000'000,00	1.060%	30.09.2024	31.03.2025	5'100'000,00	0.720%	01.10.2020	30.09.2025
7'192'000,00	1.520%	29.03.2022	08.05.2025	760'000,00	0.720%	01.10.2020	30.09.2025
1'400'000,00	2.850%	31.03.2023	30.06.2025	940'000,00	2.650%	31.03.2023	30.09.2025
Kapital (CHF)	Jährlicher Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital (CHF)	Jährlicher Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
<b>Langfristige Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren</b>							
399'000,00	0.550%	01.02.2022	31.10.2025	26'000'000,00	1.080%	31.01.2017	31.01.2027
1'689'000,00	2.280%	02.02.2021	31.10.2025	1'254'500,00	1.110%	27.02.2018	31.01.2027
2'552'000,00	2.280%	02.02.2021	31.10.2025	775'000,00	2.150%	31.03.2023	28.02.2027
2'459'000,00	2.280%	02.02.2021	31.10.2025	2'260'000,00	0.960%	28.04.2017	27.04.2027
1'166'000,00	0.550%	01.02.2022	31.10.2025	2'400'000,00	0.960%	28.04.2017	27.04.2027
3'516'000,00	2.280%	02.02.2021	31.10.2025	4'637'500,00	1.190%	31.05.2017	31.05.2027
1'804'000,00	0.550%	01.02.2022	31.10.2025	14'500'000,00	1.150%	30.06.2017	30.06.2027
11'620'000,00	2.280%	29.01.2021	31.10.2025	16'800'000,00	0.350%	01.12.2021	01.12.2027
2'320'000,00	0.550%	01.02.2022	31.10.2025	8'760'000,00	0.350%	01.12.2021	01.12.2027
10'000'000,00	0.300%	07.12.2020	07.12.2025	10'000'000,00	0.940%	15.12.2017	15.12.2027
1'100'000,00	1.130%	01.05.2022	31.12.2025	20'000'000,00	0.940%	15.12.2017	15.12.2027
8'000'000,00	0.920%	22.01.2018	22.01.2026	4'100'000,00	1.190%	03.04.2018	03.04.2028
2'200'000,00	1.080%	28.02.2017	01.03.2026	4'800'000,00	1.190%	03.04.2018	03.04.2028
2'500'000,00	1.080%	28.02.2017	01.03.2026	4'700'000,00	1.050%	22.01.2018	03.04.2028
6'600'000,00	1.080%	31.05.2017	01.03.2026	1'600'000,00	1.600%	01.10.2018	30.09.2028
7'790'000,00	0.320%	15.04.2022	15.04.2026	6'000'000,00	1.090%	15.10.2019	14.10.2028
310'000,00	0.320%	15.04.2022	15.04.2026	15'000'000,00	1.880%	10.11.2023	10.11.2028
6'270'000,00	0.320%	18.04.2022	18.04.2026	28'300'000,00	1.890%	27.11.2023	27.11.2028
15'000'000,00	0.990%	27.04.2018	27.04.2026	13'350'000,00	2.140%	01.12.2023	01.12.2028
1'125'000,00	0.780%	31.03.2023	29.05.2026	6'500'000,00	2.140%	01.12.2023	01.12.2028
5'000'000,00	0.890%	23.07.2018	23.07.2026	20'000'000,00	0.400%	07.12.2020	07.12.2028
11'500'000,00	0.890%	23.07.2018	23.07.2026	10'850'000,00	0.630%	07.02.2022	07.02.2029
9'300'000,00	0.970%	07.12.2022	07.12.2026	8'970'000,00	0.380%	25.03.2021	26.03.2029
6'110'000,00	0.340%	31.12.2021	31.12.2026	17'870'765,00	0.500%	15.07.2022	15.07.2029

## Teilvermögen Swiss<sup>1</sup>

Kapital (CHF)	Jährlicher Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital (CHF)	Jährlicher Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
<b>Langfristige Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren</b>							
13'400'000,00	1.830%	30.09.2022	30.09.2029	12'630'000,00	0.500%	31.12.2021	31.12.2031
12'550'000,00	1.830%	30.09.2022	30.09.2029	4'525'000,00	0.760%	29.03.2022	01.01.2032
656'000,00	1.030%	31.10.2022	31.10.2029	15'000'000,00	2.210%	28.02.2023	27.02.2032
10'000'000,00	1.910%	07.12.2022	07.12.2029	6'000'000,00	2.210%	01.03.2023	01.03.2032
15'900'000,00	2.250%	31.03.2023	31.03.2030	5'500'000,00	2.230%	26.10.2022	26.10.2032
12'395'000,00	0.680%	11.04.2022	11.04.2030	11'150'000,00	2.230%	26.10.2022	26.10.2032
10'625'000,00	0.680%	11.04.2022	11.04.2030	2'400'000,00	2.230%	01.02.2023	01.02.2033
8'800'000,00	0.680%	11.04.2022	11.04.2030	2'845'000,00	2.230%	01.02.2023	01.02.2033
6'700'000,00	1.550%	22.07.2022	22.07.2030	5'000'000,00	2.190%	17.02.2023	17.02.2033
3'700'000,00	1.420%	30.09.2024	30.09.2030	5'000'000,00	2.270%	30.03.2023	30.03.2033
4'850'000,00	1.420%	30.09.2024	30.09.2030	22'000'000,00	2.350%	05.04.2023	05.04.2033
14'580'000,00	0.670%	01.01.2022	30.10.2030	5'000'000,00	2.490%	05.05.2023	05.05.2033
14'620'000,00	0.760%	29.03.2022	01.01.2031	60'000'000,00	2.320%	20.07.2023	20.07.2033
9'150'000,00	2.200%	31.10.2023	31.10.2031	30'000'000,00	2.320%	20.09.2023	20.09.2033
5'700'000,00	2.200%	31.10.2023	31.10.2031	6'628'000,00	1.160%	20.12.2019	20.12.2034
30'180'000,00	2.240%	01.12.2023	01.12.2031				
<b>TOTALE HYPOTHEKARSCHULDEN</b>				<b>874'743'765,00</b>	<b>1.389%</b>	gewichteter durchschnittlicher Satz	
Durchschnittliche Restlaufzeit der Hypothekensraten				4 Jahre, 4 Monate und 17 Tage			

## ► DETAILS ZU DEN ZURÜCKGEZAHLTEN HYPOTHEKARSCHULDEN

### Teilvermögen Swiss<sup>1</sup>

Kapital (CHF)	Jährlicher Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital (CHF)	Jährlicher Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
<b>Details zu den zurückbezahlten Hypothekarschulden</b>							
7'000'000,00	1.770%	27.03.2024	27.05.2024	10'000'000,00	1.630%	25.06.2024	26.08.2024
7'340'000,00	1.090%	03.06.2016	03.06.2024	7'000'000,00	1.630%	27.06.2024	27.08.2024
6'190'000,00	1.090%	03.06.2016	03.06.2024	11'600'000,00	1.680%	30.05.2024	30.08.2024
10'000'000,00	1.590%	25.04.2025	25.06.2024	22'000'000,00	1.530%	24.07.2024	06.09.2024
7'000'000,00	1.750%	27.05.2024	27.06.2024	3'700'000,00	1.900%	30.07.2024	30.09.2024
8'080'000,00	1.090%	03.06.2016	28.06.2024	4'850'000,00	1.900%	30.07.2024	30.09.2024
11'150'000,00	2.230%	26.10.2022	01.07.2024	10'000'000,00	1.280%	28.05.2024	30.09.2024
16'000'000,00	1.675%	24.05.2024	24.07.2024	15'195'000,00	1.920%	24.07.2024	30.09.2024
4'950'000,00	0.560%	30.07.2022	30.07.2024	10'000'000,00	1.690%	07.10.2014	30.09.2024
6'500'000,00	0.560%	30.07.2022	30.07.2024				

## ► ANGABEN ÜBER DIE EFFEKTIVEN VERGÜTUNGSSÄTZE

### Teilvermögen Swiss

Maximaler Satz gemäss Anlagereglement    Angewandter Satz

Entschädigung der Fondsleitung		
§19 Anlagereglement		
<b>Kommissionen für die Verwaltung, die Leitung und den Vertrieb des Teilvermögens</b>	<b>0.95%</b>	<b>0.521%</b>
Kommissionen für die Verwaltung und den Vertrieb des Teilvermögens	0.77%	0.454%
Kommissionen für die Fondsleitung	0.18%	0.066%
<b>Nebst der obigen Verwaltungskommission</b>		
Kommissionen für den Kauf oder Verkauf von Gebäuden	3.00%	2.00%
Kommission für die vermittelte Arbeit während des Baus, der Renovation oder der Umwandlung	2.00%	1.65% bis 2%
Kommissionen für die Liegenschaftsverwaltung	5.00%	3.13%
<b>Entschädigung der Depotbank</b>		
§19 Anlagereglement		
Für die Verwaltung, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die Überwachung der Fondsleitung	0.05%	0.01%
Auszahlung des Jahresertrages an die Aktionäre	0.50%	0.08%

### INFORMATIONEN ÜBER VERBINDLICHKEITEN

#### Vertragliche Zahlungsverpflichtungen am Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie für Bauaufträge und Investitionen in Immobilien

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die laufenden vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Immobilien auf insgesamt etwa 43'115'656,14, die sich wie folgt verteilen:

Chêne-Bourg - Francois Jacquier 12-14-18	CHF	1'062'230,00
Nyon - Allée de la Petite Prairie 3 (Immeuble B2)	CHF	5'535'469,00
Lausanne - Route de la Corniche 3 (Biopôle F1)	CHF	25'859'065,20
Genf - Edouard Rod 12-16	CHF	10'237'332,00
François-Besson 5-7-9 (Milinvest)	CHF	421'559,94

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die laufenden vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für die Immobilienkäufe auf insgesamt 0,00 CHF

### Anmerkungen zur Jahresrechnung

<sup>1</sup> Teilvermögen Swiss konsolidiert mit Société Immobilière Tredec SA, Société Immobilière Familia Rhône D SA, Mont-Cervin Capital SA, MILINVEST SA, SI Boulevard Carl-Vogt 5 SA, Société Immobilière Boulevard Carl-Vogt No. 60 SA, SI Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13 SA, C.H. Concorde Holdings SA, Neptune Immobilier SA und ZAPIMMO SA

<sup>2</sup> Immobilie zu 100 % in indirektem Besitz

<sup>3</sup> Mietzinseinnahmen, einschliesslich noch zu erhaltender Mietzinseinnahmen

<sup>4</sup> Begrenzter Verkehrswert gemäss der Praxis PA/DI/028.02 des Kantonalen Amt für Wohnungswesen und Bodenplanung (OCLPF)

<sup>5</sup> Immobilien im Baurecht Besitz

A modern, multi-story building with a curved facade. The upper floors feature large glass windows, some of which are open. The lower floors are partially covered with horizontal metal louvers. The building is situated on a street corner under a clear blue sky.

TEILVERMÖGEN

COMMERCIAL INCOME

## ► KENNZAHLEN

### ERRES - Commercial Income

		30/09/2024
Gesamtvermögen des Teilvermögens	CHF	63'738'933,83
Nettovermögen des Teilvermögens	CHF	54'951'240,94
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	26'000'782,00
Geschätzter Verkehrswert Bauland (einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten)	CHF	0,00

Teilvermögen	Anteil im Umlauf	Nettovermögen CHF	Nettoinventarwert pro Anteil CHF	Ausschüttung des Nettoertrages CHF	Kapitalgewinne Ausschüttung CHF	Gesamt CHF
<b>30.09.2024 ERRES - Commercial Income</b>	<b>538'590</b>	<b>54'951'240.94</b>	<b>102,03</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### Indexberechnung laut AMAS- Richtlinie vom 31. Mai 2022\*

30/09/2024

ERRES - Commercial Income	
Mietzinsausfallrate	0.10%
Fremdfinanzierungsquote	25.76%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	80.99%
Total Expense Ratio (TER(ref))(GAV)	0.80%
Total Expense Ratio (TER(ref))(MV)	0.93%
Eigenkapitalrendite „Return on Equity“ (ROE)	2.03%
Gesamtkapitalrendite „Return on Invested Capital“ (ROIC)	1.74%
Agio per 30.09.2024	-1.01%
Anlagerendite	2.03%

### Performance (Wiederanlage der Dividende)

	2024***	seit Auflegung des Teilvermögens***
ERRES - Commercial Income	2.03%	2.03%
SXI Real Estate Funds Broad TR**	2.92%	2.92%

\*\*\* vom 05. Juli bis zum 30. September 2024

\* übrigen Indizes ausser TER werden nicht annualisiert und basieren auf dem Zeitraum vom 05.07.2024 bis zum 30.09.2024. Da das Teilvermögen Commercial Income am 05.07.2024 aufgelegt wurde, sind die Umweltindizes für den Jahresbericht erst zum 31.03.2025 verfügbar.

\*\* Der Referenzindex SXI Real Estate Funds Broad Index (SWIIT) umfasst alle Schweizer Immobilienfonds, die an der SIX Swiss Exchange kotiert sind. Diese sind im Index nach ihrer Marktkapitalisierung gewichtet. Für die Berechnung der SWIIT-Performance werden die Dividendenzahlungen berücksichtigt.

Die historische Performance gilt nicht als Indikator für die aktuelle oder zukünftige Performance.

In den Performancedaten sind Kommissionen und Gebühren, die bei Ausgabe oder Rücknahme von Anteilen erhoben wurden, nicht berücksichtigt.

## ► BILANZ

### Teilvermögen Commercial Income<sup>1</sup>

	30/09/2024 CHF
<b>Bankguthaben</b>	
Sichtguthaben	1'293'850,71
Terminguthaben	35'051'000,00
<b>Grundstücke</b>	
Wohnbauten	0,00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	0,00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	26'000'782,00
Stockwerkeigentum an kommerziell genutzten Liegenschaften	0,00
Gemischte Bauten	0,00
Stockwerkeigentum in gemischten Bauten	0,00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0,00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>26'000'782,00</b>
Sonstige Vermögenswerte	612'083,12
<b>Gesamtvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>63'738'933,83</b>
<b>Kurzfristigen Verbindlichkeiten</b>	
Kurzfristige Hypothekarschulden	3'900'000,00
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	918'170,89
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	
Langfristige Hypothekarschulden	3'000'000,00
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0,00
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>7'818'170,89</b>
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>55'920'762,94</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-969'522,00
<b>Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>54'951'240,94</b>
<b>VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGEN</b>	
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	0,00
Ausschüttung	0,00
Saldo der Bewegungen von Anteilen	53'859'000,00
Gesamtergebnis	1'092'240,94
<b>Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>54'951'240,94</b>
<b>ANZAHL DER ZURÜCKGENOMMENEN UND AUSGEBEBENEN AKTIEN</b>	
Entwicklung der Aktien im Umlauf	
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	0
Ausgegebene Anteile	538'590
Zurückgenommene Anteile	0
<b>Stand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>538'590</b>
<b>Nettoinventarwert pro Aktie am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>102,03</b>

## ► ERFOLGSRECHNUNG

### Teilvermögen Commercial Income<sup>1</sup>

	von 05/07/2024 bis 30/09/2024 CHF
<b>ERTRÄGE</b>	
Mietzinseinnahmen	225'873,37
Sonstige Mietzinseinnahmen	0,00
Bankzinsen	0,00
Bauzinsen	0,00
Zinsen auf Terminanlagen	82'261,77
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	0,00
Sonstige Erträge	0,00
<b>Total Erträge</b>	<b>308'135,14</b>
<b>AUFWAND</b>	
Unterhalt und Reparaturen	2'840,52
Hypothekarzinsen	17'429,17
Sonstige Passivzinsen	0,00
<b>Liegenschaftenverwaltung:</b>	
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, etc.)	1'266,55
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Liegenschaftsverwaltung)	8'796,86
Steuern	16'698,16
Prüfungskosten	10'000,00
Schätzkosten	0,00
Rechtskosten	5'000,00
Publikations- und Druckkosten	0,00
Weitere Kosten	6'580,00
<b>Reglementarische Vergütungen an:</b>	
die Vermögensverwaltung	76'000,01
die Fondsleitung	12'802,54
die Depotbank	1'920,38
Zuweisung(en) an Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	0,00
<b>Total Aufwand</b>	<b>159'334,19</b>
<b>Nettogewinn</b>	<b>148'800,95</b>
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	0,00
<b>Realisierter Gewinn</b>	<b>148'800,95</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	943'439,99
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>1'092'240,94</b>
<b>VERWENDUNG DES ERFOLGES</b>	
Nettogewinn	148'800,95
Realisierte Kapitalgewinne	0,00
Vortrag des Vorjahres	0,00
Zwischendividenden (anlagegebundene Erträge)	0,00
Zwischendividenden (realisierter Kapitalgewinn)	0,00
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>148'800,96</b>
Kapitalgewinne Ausschüttung	0,00
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	0,00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>148'800,96</b>

## ► IMMOBILIENINVENTAR

Teilvermögen Commercial Income <sup>1</sup>		Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Mietzinseinnahmen <sup>3</sup> in CHF
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>				
<b>WAADT</b>	<b>Crissier</b>			
	Rue de Morges 22-24 <sup>2</sup>	15'347'085,01	17'250'000,00	177'814,37
	<b>Gland</b>			
	Chemin des Fontenailles 23 <sup>2</sup>	9'521'953,00	9'000'532,00	48'059,00
		<b>24'869'038,01</b>	<b>26'000'782,00</b>	<b>225'873,37</b>
<b>Zusammenfassung</b>				
		Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mietzinseinnahmen <sup>3</sup> CHF
	Wohnbauten	0,00	0,00	0,00
	Stockwerkeigentum in Wohnbauten	0,00	0,00	0,00
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	24'869'038,01	26'000'782,00	225'873,37
	Gemischte Bauten	0,00	0,00	0,00
	Stockwerkeigentum an kommerziell genutzten Liegenschaften	0,00	0,00	0,00
	Stockwerkeigentum in gemischten Bauten	0,00	0,00	0,00
	Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0,00	0,00	0,00
		<b>24'869'038,01</b>	<b>26'000'782,00</b>	<b>225'873,37</b>

Die Brandversicherung des gesamten Immobilienparks beträgt CHF 24'625'081.00

Die Mieter, auf die mehr als 5% (CHF 1'623'548 jährlich) der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds entfallen (gemäss Richtlinien der AMAS für Immobilienfonds, Rz 66), sind folgende:

- LET'S GO FITNESS - Chemin des Fontenailles 23 in Gland (CHF 576'708 jährlich)
- DOSIM - Rue de Morges 22-24 in Crissier (CHF 337'212 jährlich)
- MAGIC X - Rue de Morges 22-24 in Crissier (CHF 144'760 jährlich)
- MOVENPICK WEIN AG - Rue de Morges 22-24 in Crissier (CHF 102'720 jährlich)
- NOS SA - Rue de Morges 22-24 in Crissier (CHF 96'120 jährlich)
- FLEUR DE PAIN - Rue de Morges 22-24 in Crissier (CHF 89'860 jährlich)

## ► AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE WÄHREND DER PERIODE

### AUFSTELLUNG DER **KÄUFE** IM BETRACHTUNGSZEITRAUM<sup>1</sup> - TEILVERMÖGEN COMMERCIAL INCOME

Kaufpreis in CHF

#### Kommerziell genutzte Liegenschaften

WAADT	Crissier	
	Rue de Morges 22-24	15'000'000,00
	<b>Gland</b>	
	Chemin des Fontenailles 23	9'000'000,00
<b>Summe Käufe</b>		<b>24'000'000,00</b>

### AUFSTELLUNG DER **VERKÄUFE** IM BETRACHTUNGSZEITRAUM<sup>1</sup> - TEILVERMÖGEN COMMERCIAL INCOME

Keine Transaktionen im Zeitraum vom 05. Juli 2024 bis zum 30. September 2024.

## ► HYPOTHEKENSCHULDEN - TEILVERMÖGEN COMMERCIAL INCOME

Kapital (CHF)	Jährlicher Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr</b>			
3'900'000,00	1.900%	27.07.2015	31.07.2025
Kapital (CHF)	Jährlicher Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
<b>Langfristige Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren</b>			
3'000'000,00	1.000%	04.01.2020	03.01.2028
<b>TOTALE HYPOTHEKARSCHULDEN</b>	<b>6'900'000,00</b>	<b>1.509%</b>	<b>gewichteter durchschnittlicher Satz</b>
Durchschnittliche Restlaufzeit der Hypothekenraten			1 Jahr, 8 Monate und 23 Tage

## ► ANGABEN ÜBER DIE EFFEKTIVEN VERGÜTUNGSSÄTZE

<b>ERRES - Commercial Income</b>	Maximaler Satz gemäss Anlagereglement	Angewandter Satz
<b>Entschädigung der Fondsleitung</b>		
§19 Anlagereglement		
<b>Kommissionen für die Verwaltung, die Leitung und den Vertrieb des Teilvermögens</b>	<b>0.95%</b>	<b>0.660%</b>
Kommissionen für die Verwaltung und den Vertrieb des Teilvermögens	0.77%	0.564%
Kommissionen für die Fondsleitung	0.18%	0.095%
<b>Nebst der obigen Verwaltungskommission</b>		
Kommissionen für den Kauf oder Verkauf von Gebäuden	3.00%	2.00%
Kommission für die vermittelte Arbeit während des Baus, der Renovation oder der Umwandlung	2.00%	N/A
Kommissionen für die Gebäudeverwaltung	5.00%	3.89%
<b>Entschädigung der Depotbank</b>		
§19 Anlagereglement		
Für die Verwaltung, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die Überwachung der Fondsleitung	0.05%	0.01%
Auszahlung des Jahresertrages an die Aktionäre	0.50%	0.00%

### Anmerkungen zur Jahresrechnung

- <sup>1</sup> Teilvermögen Commercial Income konsolidiert mit folgenden Immobiliengesellschaften: ERRES-CI (Vaud) SA und Crimodema SA
- <sup>2</sup> Immobilie zu 100% in indirektem Besitz
- <sup>3</sup> Mietzinseinnahmen, einschliesslich noch zu erhaltender Mietzinseinnahmen

# TEILVERMÖGEN UNTERNEHMER

## ► BILANZ

### Teilvermögen Unternehmer

	30/09/2024 CHF	31/03/2024 CHF
<b>AKTIVEN</b>		
Bankguthaben		
Sichtguthaben	101'713,56	105'230,63
Terminguthaben	1'007'000,00	1'000'084,66
Sonstige Vermögenswerte	4'470,82	2'608,22
<b>Total Aktiven</b>	<b>1'113'184,38</b>	<b>1'107'923,51</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Ausländische Fonds		
Andere Verpflichtungen	0,00	0,00
<b>Aktienkapital</b>		
Aktienkapital	1'100'000,00	1'100'000,00
Ergebnis vertagt	7'923,51	407,85
Jahresüberschuss	5'260,87	7'515,66
<b>Total Passiven</b>	<b>1'113'184,38</b>	<b>1'107'923,51</b>

### ANZAHL DER ZURÜCKGENOMMENEN UND AUSGEBEBENEN AKTIEN

<b>Entwicklung der Aktien im Umlauf</b>		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	11'000	11'000
Ausgegebene Anteile	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0
<b>Stand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>11'000</b>	<b>11'000</b>
Nettoinventarwert pro Aktien am Ende der Rechnungsperiode	101,20	100,72

## ► ERFOLGSRECHNUNG

### Teilvermögen Unternehmer

	von 01/04/2024 bis 30/09/2024 CHF	von 01/04/2023 bis 31/03/2024 CHF
<b>ERTRÄGE</b>		
Bankzinsen	0,00	1'107,05
Zinsen auf befristete Anlagen	5'237,01	6'429,66
<b>Total Erträge</b>	<b>5'237,01</b>	<b>7'536,71</b>
<b>AUFWAND</b>		
Weitere Kosten	-23,86	21,05
<b>Total Aufwand</b>	<b>-23,86</b>	<b>21,05</b>
<b>Nettogewinn</b>	<b>5'260,87</b>	<b>7'515,66</b>
<b>Realisierter Gewinn</b>	<b>5'260,87</b>	<b>7'515,66</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>5'260,87</b>	<b>7'515,66</b>
<b>ERGEBNISVERWENDUNG</b>		
Nettogewinn	5'260,87	7'515,66
Deckung Geschäftsverlust aus Kapitalgewinn	0,00	0,00
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>5'260,87</b>	<b>7'515,66</b>
Kapitalgewinne Ausschüttung	0,00	0,00
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	0,00	0,00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>5'260,87</b>	<b>7'515,66</b>

**Anteilinhaber mit mehr als 5% Anteilen (gemäss Art.97 Abs.5 KKV-FINMA)**

Edmond de Rothschild (Suisse) S.A. - 18, rue de Hesse - CH - 1204 Genf - Beteiligung: 100%



SICAV  
TOTAL

## ► BILANZ

	30/09/2024 CHF	31/03/2024 CHF
<b>Immobilien SICAV Total</b>		
<b>Bankguthaben</b>		
Sichtguthaben	25'556'554,33	15'822'369,48
Terminguthaben	36'058'000,00	1'000'084,66
<b>Grundstücke</b>		
Wohnbauten	1'660'091'850,00	1'680'429'850,00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	28'837'169,00	28'837'169,00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	775'906'819,00	713'277'000,00
Stockwerkeigentum an kommerziell genutzten Liegenschaften	14'792'000,00	14'792'000,00
Gemischte Bauten	334'962'070,00	333'159'070,00
Stockwerkeigentum in gemischten Bauten	0,00	0,00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	87'361'000,00	113'074'991,00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>2'901'950'908,00</b>	<b>2'883'570'080,00</b>
Sonstige Vermögenswerte	13'859'303,21	57'858'933,84
<b>Gesamtvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>2'977'424'765,54</b>	<b>2'958'251'467,98</b>
<b>Kurzfristigen Verbindlichkeiten</b>		
Kurzfristige Hypothekarschulden	141'402'000,00	96'770'000,00
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	39'326'108,61	31'047'945,51
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Langfristige Hypothekarschulden	740'241'765,00	779'974'765,00
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0,00	0,00
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>920'969'873,61</b>	<b>907'792'710,51</b>
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>2'056'454'891,93</b>	<b>2'050'458'757,47</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-77'538'830,00	-78'980'726,00
<b>Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>1'978'916'061,93</b>	<b>1'971'478'031,47</b>
<b>VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGEN</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	1'971'478'031,47	2'002'885'223,81
Ausschüttung	-60'944'563,40	-60'944'563,40
Saldo der Bewegungen von Anteilen	53'859'000,00	0,00
Gesamtergebnis	14'523'593,86	29'537'371,06
<b>Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>1'978'916'061,93</b>	<b>1'971'478'031,47</b>
<b>ANZAHL DER ZURÜCKGENOMMENEN UND AUSGEBEBENEN AKTIEN</b>		
<b>Entwicklung der Anzahl der Anteile</b>		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	16'049'043	16'049'043
Ausgegebene Anteile - ERRES- SWISS	0	0
Ausgegebene Anteile - ERRES- Commercial Income	538'590	-
Ausgegebene Anteile - Teilfonds Entrepreneur	0	0
Zurückgenommene Anteile - ERRES- SWISS	0	0
Zurückgenommene Anteile - ERRES- Commercial Income	0	-
Zurückgenommene Anteile - Teilfonds Entrepreneur	0	0
<b>Stand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>16'587'633</b>	<b>16'049'043</b>
<b>WEITERE INFORMATIONEN (ART. 95 (ANHANG 3) KKV-FINMA VOM 27.08.2014)</b>		
Höhe des Abschreibungskontos der Immobilien	0,00	0,00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0,00	0,00
Höhe des für Wiederanlagen vorgesehenen Kontos	0,00	0,00
Anzahl der für Ende des nächsten Geschäftsjahres zur Rücknahme angebotenen Anteile	0	0

## ► ERFOLGSRECHNUNG

### Immobilien SICAV Total

	von 01/04/2024 bis 30/09/2024 CHF	von 01/04/2023 bis 31/03/2024 CHF
<b>ERTRÄGE</b>		
Mietzinseinnahmen	55'664'683,67	106'932'846,31
Sonstige Mietzinseinnahmen	264'232,50	884'522,96
Bankzinsen	15'621,20	21'531,08
Bauzinsen	87'546,56	29'258,55
Zinsen auf befristete Anlagen	1'325'616,97	2'203'028,53
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	0,00	0,00
Sonstige Erträge	82'400,00	862'430,98
<b>Total Erträge</b>	<b>57'440'100,90</b>	<b>110'933'618,41</b>
<b>AUFWAND</b>		
Unterhalt und Reparaturen	2'689'935,17	5'415'553,34
Hypothekarzinsen	6'076'108,75	11'071'868,86
Sonstige Passivzinsen	7,14	4'888,05
<b>Liegenschaftenverwaltung:</b>		
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, etc.)	3'427'196,32	8'784'696,29
Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Liegenschaftsverwaltung)	1'770'853,93	3'404'493,01
Steuern	7'771'458,86	14'960'148,83
Prüfungskosten	141'796,20	196'659,05
Schätzkosten	51'590,00	291'225,00
Rechtskosten	30'391,55	94'384,27
Publikations- und Druckkosten	5'868,90	14'536,30
Weitere Kosten	269'598,37	345'453,69
<b>Reglementarische Vergütungen an:</b>		
die Vermögensverwaltung	5'676'000,05	11'456'239,58
die Fondsleitung	828'913,85	1'628'919,99
die Depotbank	143'818,50	283'204,02
Zuweisung(en) an Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	38'165,48	211'982,51
<b>Total Aufwand</b>	<b>28'921'703,07</b>	<b>58'164'252,79</b>
<b>NETTOGEWINN</b>	<b>28'518'397,83</b>	<b>52'769'365,62</b>
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	12'651'607,32	10'500'252,16
<b>Realisierter Gewinn</b>	<b>41'170'005,15</b>	<b>63'269'617,78</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	-26'646'411,29	-33'732'246,71
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>14'523'593,86</b>	<b>29'537'371,06</b>

ZIELE

DER IMMOBILIEN-SICAV



Edmond de Rothschild Real Estate SICAV mit Sitz in Genf ist eine kollektive Anlage nach schweizerischem Recht in Form einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) der Kategorie „Immobilienfonds“ (die „Immobilien-SICAV“) gemäss Art. 36 ff. und 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen („KAG“) vom 23. Juni 2006. Die Immobilien-SICAV wurde am 9. Dezember 2010 gegründet und ist unter der Nummer CH-660-2683010-7 im Handelsregister des Kantons Genf eingetragen. Die Immobilien-SICAV umfasst mehrere Teilvermögen:

- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV („ERRES“) - Teilvermögen Unternehmer.
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss (das „Teilvermögen Swiss“)
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Commercial Income (das „Teilvermögen Commercial Income“)

Jedes Teilvermögen haftet ausschliesslich für seine Verbindlichkeiten.

Ausschliessliches Ziel der Immobilien-SICAV ist die kollektive Kapitalverwaltung gemäss ihrer Statuten. Das Kapital und die Zahl der Anteile der Immobilien-SICAV werden nicht im Voraus festgelegt.

Ihr Kapital besteht aus Unternehmeranteilen („Unternehmeranteile“) und Investorenanteilen („Anteile“).

Die Immobilien-SICAV haftet für ihre Verpflichtungen nur mit dem Gesellschaftsvermögen.

Die Haftung mit dem gesamten Vermögen der Immobilien-SICAV im Sinne von Art. 55 und 100 OR bleibt in jedem Fall vorbehalten. Laut Art. 5 ihrer Statuten kann die Immobilien-SICAV Anteilsklassen auflegen, aufheben oder zusammenlegen.

Aktuell besitzt die Immobilien-SICAV für ihr Teilvermögen Swiss zwei Anteilsklassen mit folgenden Bezeichnungen: „A-CHF“ (ausschüttende Klasse) und „B-CHF“ (thesaurierende Klasse, bisher nicht vertrieben).

Für das Teilvermögen Commercial Income besitzt sie die Anteilsklasse mit der Bezeichnung „A-CHF“ (ausschüttende Klasse).

Die Anteilsklassen stellen kein eigenes Vermögen dar. Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Anteilsklasse Verpflichtungen einer anderen Anteilsklasse erfüllt, selbst wenn die Kosten grundsätzlich nur der Anteilsklasse zugerechnet werden, die eine bestimmte Leistung in Anspruch nimmt.

Für weitere Informationen, insbesondere in Bezug auf die Struktur der Immobilien-SICAV, ihre Teilvermögen, ihre Anteile und Anteilsklassen sowie die Aufgaben der Organe, wird auf die Statuten und das Anlagereglement verwiesen.

Die Immobilien-SICAV oder ein Investoren-Teilvermögen können durch eine Entscheidung der Unternehmer-Anteilhaber abgewickelt oder aufgelöst werden, die mindestens zwei Drittel der ausgegebenen Unternehmeranteile vertreten.

#### Informationen zu Fällen von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

1) Lagebericht Entwicklungsprojekt „Glasi Bülach“

Entwicklungsprojekt „Glasi Bülach“ (Trafstrasse 1 in Bülach, Parzelle 50396, Grundbucheintrag 8878 in Bülach, im Besitz von ERRES-Swiss): Der Generalunternehmer für die Durchführung des Projektes, Steiner AG, hat Liquiditätsprobleme und befindet sich bis zum 7. Februar 2025 in einem Verfahren zur Nachlassstundung.

Diese Situation hat zu erheblichen Mehrkosten für das Projekt geführt:

- Die SICAV musste mehrere Subunternehmer direkt bezahlen, um den Bau fertigzustellen.
- Die SICAV musste Anwälte zur Verteidigung ihrer Rechte beauftragen.

Darüber hinaus haben 20 Handwerker gesetzliche Hypotheken in Höhe von rund CHF 2,8 Mio. zur Geltendmachung ihrer Rechte eingetragen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Feststellung und Bestätigung einer Forderung im Zusammenhang mit einer gesetzlichen Hypothek eng mit den Verfahren zur Nachlassstundung und gegebenenfalls der Insolvenz der Steiner AG verbunden sind. In letzterem Fall würde ein Konkursverfahren wahrscheinlich mehrere Jahre dauern, und es bestehen

nach wie vor erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich des Betrags, der gegebenenfalls an die Gläubiger zurückgegeben werden könnte. Diese Verfahren werden daher aufmerksam verfolgt, während Gespräche mit bestimmten Dienstleistern geführt werden, die gesetzliche Hypotheken hinterlegt haben, um Vereinbarungen zu treffen und die Risiken eines möglichen Konkurses von Steiner zu teilen.

Am Tag der Veröffentlichung des Halbjahresberichts per 30.09.2024 bewerten der Vermögensverwalter und der Verwaltungsrat den nicht realisierten Verlust dieses Vermögens auf CHF 8,2 Mio., einschliesslich CHF 11,3 Mio. Kosten für die SICAV (Übernahme der Forderungen der Zulieferer, gesetzliche Hypotheken, Rechtskosten), abzüglich CHF 3,1 Mio. entsprechend den letzten nicht gezahlten Anzahlungen der Unternehmensvereinbarung mit Steiner AG.

Die Mehrkosten von CHF 11,3 Mio. setzen sich wie folgt zusammen:

- CHF 6,4 Mio. zusätzliche Beträge, die bereits seit dem letzten Abschluss per 31.03.2024 in den Selbstkostenpreis der Liegenschaft eingezahlt und aktiviert wurden, und
- CHF 4,9 Mio., die bei der Beurteilung des Gutachters berücksichtigt werden (d. h. die zusätzlich gebundenen Beträge oder mit hoher Eintrittswahrscheinlichkeit sowie die von den Handwerkern hinterlegten gesetzlichen Hypotheken).

Die Teams des Fondsmanager haben mit Hilfe ihrer Berater das Projekt wieder in die Hand genommen, um die betrieblichen Schäden vor Ort zu begrenzen und den Einzug der Mieter zu ermöglichen. Der in den Konten dargestellte „Worst Case“ könnte sich verbessern, wenn 1) Steiner AG nicht in Konkurs geht und das von der SICAV vorgestreckte Geld zurückzahlen kann, 2) wenn ein Betrag aus der Konkursmasse erhalten werden kann oder 3) wenn die gesetzlichen Hypotheken mit einem Abschlag aus dem Grundbuch gelöscht werden können (nach laufenden oder geplanten Verhandlungen mit den Subunternehmern).

Am Tag der Veröffentlichung des Berichts ist die Immobilie vollständig vermietet und die Mieter zahlen ihre Mieten wie in ihren Mietverträgen vorgesehen.

Der Verwaltungsrat und der Vermögensverwalter werden die Entwicklung dieser Situation bei der Veröffentlichung des Jahresberichts zum 31.03.2025 vorlegen.

## II) Auflegung eines neuen Teilvermögens

Die FINMA hat das neue Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income in ihrer Entscheidung vom 23. Mai 2024 genehmigt. Dieses Teilvermögen ist für qualifizierte Anleger bestimmt. Die Entscheidung der FINMA trat am 27. Mai 2024 in Kraft.

## III) Anpassung der Dokumentation der SICAV an das neue Recht für Aktiengesellschaften

Der Verwaltungsrat informiert die Anleger über folgende Änderungen der Statuten der SICAV, die vom Verwaltungsrat am 20. Juni 2024, der ordentlichen Generalversammlung am 16. Juli 2024 und der FINMA am 15. August 2024 genehmigt wurden.

### Änderung der Statuten der SICAV

#### 1. Übertragung von Anteilen (II, Art. 10 Abs. 5)

Art. 10 Abs. 5 wird wie folgt geändert:

„5 [...] wenn der Käufer ein direkter oder indirekter Wettbewerber von Edmond de Rothschild (Suisse) SA ist [...]“

#### 2. Organe (III, A, Art. 18 Abs. 1)

Art. 18 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

„<sup>1</sup>[...]“

- e) die Zwischenausschüttungen festzulegen und die hierfür erforderlichen Zwischenkonten zu genehmigen;
- f) die Mitglieder des Verwaltungsrates zu entlasten;
- g) bei börsenkotierten Teilvermögen die Anteile der Gesellschaft zu dekotieren;
- h) bei börsenkotierten Teilvermögen den unabhängigen Vertreter zu wählen;
- i) alle ihm laut Gesetz oder Statuten vorbehaltenen Entscheidungen zu treffen;
- j) das Anlagereglement zu ändern, sofern die Änderung
  - nicht gesetzlich vorgeschrieben ist,
  - die Rechte der Aktionäre betrifft oder
  - nicht rein formal ist.

k) die Restrukturierung der SICAV oder ihrer Teilvermögen im Sinne von Art. 95 Abs. 1 KAG zu beschliessen.“

### **3. Einberufung (III, A, Art. 19 Abs. 4, 5)**

Art. 19 Abs. 3 wird wie folgt geändert:

„<sup>3</sup> Ausserordentliche Generalversammlungen werden nach Bedarf auf Beschluss einer Generalversammlung oder des Verwaltungsrates einberufen.“

Darüber hinaus werden neue Absätze 4 und 5 Art. 19 wie folgt hinzugefügt:

„<sup>4</sup> Anteilhaber können die Einberufung der Generalversammlung beantragen, wenn sie zusammen mindestens:

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

<sup>5</sup> Die Einberufung einer Generalversammlung ist schriftlich zu beantragen. Die Punkte der Tagesordnung und die Vorschläge sind im Antrag zu nennen.»

### **4. Form der Einberufung, Traktandierung (III, A, Art. 20)**

Art. 20 wird wie folgt geändert:

„<sup>1</sup> Die Einberufung zu einer Generalversammlung erfolgt durch Veröffentlichung der Einladung in den Veröffentlichungsorganen der SICAV spätestens 20 Tage vor dem Datum der Versammlung. In der Einberufung (i) sind Datum, Uhrzeit, Form und Ort der Generalversammlung, (ii) Themen auf der Tagesordnung, (iii) Vorschläge des Verwaltungsrats mit kurzer Begründung für die börsenkotierten Teilvermögen, (iv) ggf. Vorschläge der Anteilhaber mit kurzer Begründung und gegebenenfalls (v) Name und Anschrift des unabhängigen Vertreters aufgeführt. Darüber hinaus können die Anteilhaber direkt schriftlich informiert werden.

<sup>2</sup> [...].

<sup>3</sup> Über Themen, die nicht ordnungsgemäss auf die Tagesordnung gesetzt wurden, kann mit Ausnahme von Anträgen auf Einberufung einer

ausserordentlichen Generalversammlung, Einsetzung einer Sonderprüfung oder Ernennung einer Revisionsstelle keine Entscheidung getroffen werden.<sup>4</sup> Der Verwaltungsrat stellt sicher, dass die auf der Tagesordnung stehenden Themen zum Thema passen, und stellt der Generalversammlung alle für die Beschlussfassung erforderlichen Auskünfte zur Verfügung. Der Verwaltungsrat kann die Themen auf der Tagesordnung in der Einladung kurz erläutern, sofern er den Anteilhabern auf einem anderen Weg ausführlichere Informationen zur Verfügung stellt.

<sup>5</sup> Mindestens 20 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung werden der Geschäftsbericht und die Prüfberichte den Anteilhabern zugänglich gemacht. Wenn der Geschäftsbericht in der von der Generalversammlung genehmigten Form und die Prüfberichte elektronisch nicht zugänglich sind, kann jeder Anteilhaber für ein Jahr ab der ordentlichen Generalversammlung verlangen, dass ihm diese Dokumente zu gegebener Zeit zugesandt werden.“

Darüber hinaus wird ein neuer Absatz 6 zu Artikel 20 wie folgt hinzugefügt:

<sup>6</sup> Wenn der Geschäftsbericht in der von der Generalversammlung genehmigten Form und die Prüfberichte elektronisch nicht zugänglich sind, kann jeder Anteilhaber für ein Jahr ab der Generalversammlung verlangen, dass ihm diese Dokumente ausgestellt werden.“

### **5. Vorsitz, Präsidium, Protokoll (III, A, Art. 21)**

Neue Absätze 4, 5 und 6 werden Art. 21 wie folgt hinzugefügt:

„<sup>4</sup> Das Protokoll muss Folgendes enthalten: (i) Datum, Uhrzeit des Beginns und des Endes sowie Form und Ort der Generalversammlung, (ii) Anzahl, Art, Nennwert und Kategorie der vertretenen Anteile unter Angabe der vom unabhängigen Vertreter, von einem Mitglied eines Organs der Gesellschaft und vom Verwahrer vertretenen Anteile, (iii) der Beschlüsse und des Ergebnisses der Wahlen, (iv) der auf der Hauptversammlung gestellten Auskunftsersuchen und der gegebenen Antworten, (v) der Erklärungen, deren Eintragung die Anteilhaber verlangen, und (vi) der während der Generalversammlung aufgetretenen wesentlichen technischen Probleme.

<sup>5</sup> Jeder Anteilinhaber kann verlangen, dass ihm das Protokoll innerhalb von 30 Tagen nach der Hauptversammlung zur Verfügung gestellt wird.

<sup>6</sup> Für börsenkotierten Teilvermögen werden die Beschlüsse und das Wahlergebnis mit Angabe der genauen Stimmenverteilung innerhalb von 15 Tagen nach der Generalversammlung elektronisch zugänglich gemacht.

## 6. Teilnahmerecht (III, A, Art. 22)

Art. 22 Abs. 3 und 4 wird wie folgt geändert:

„<sup>3</sup> Ein stimmberechtigter Anteilinhaber kann sich bei der Generalversammlung durch einen anderen Anteilinhaber mit demselben Recht oder durch einen Dritten vertreten lassen. Bei börsenkotierten Teilvermögen ist die Vertretung durch ein Mitglied eines Organs der Gesellschaft und die Vertretung durch eine Verwahrstelle untersagt. Die SICAV legt in der Einberufung die Anforderungen an den Nachweis der Vertretungsbefugnis fest.

<sup>4</sup> Für börsennotierte Teilvermögen wählt die Generalversammlung einen unabhängigen Vertreter. Hat die Generalversammlung keinen unabhängigen Vertreter ernannt, ernennt der Verwaltungsrat einen für die folgende Generalversammlung.

<sup>5</sup> Der Präsident der Generalversammlung entscheidet über die Zulässigkeit einer Vertretung“

## 7. Beschlussfassung und Wahlen (III, A, Art. 24)

Die Generalversammlung hat die vorgeschlagenen und am 25. Juni 2024 im Schweizerischen Handelsamtsblatt FOOSC veröffentlichten Änderungen abgelehnt. Deshalb wird Art. 24 nicht geändert und bleibt in der aktuellen Fassung wie folgt bestehen:

### „Art. 24 Beschlussfassung und Wahlen

1 Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und führt die Wahlen stets mit der absoluten Mehrheit der den vertretenen Anteilen zugeordneten Stimmen durch, es sei denn, das Gesetz oder die Statuten bestimmen etwas anderes.

2 Führt eine Wahl in der ersten Wahlrunde nicht zu einem gültigen Ergebnis, erfolgt ein zweiter Wahlgang mit relativer Mehrheit.

3 Wahlen und Abstimmungen erfolgen durch Handzeichen, es sei denn, der Präsident ordnet eine geheime Abstimmung an oder die Generalversammlung entscheidet dies.“

## 8. Geschäftsleitung, Zuständigkeit (III, B, Art. 26)

Art. 26 Abs. 3, 4 und 5 werden wie folgt geändert:

„3 Der Verwaltungsrat hat die folgenden nicht übertragbaren und unveräusserlichen Befugnisse:[...]

f) Erstellung des Jahresberichts, Vorbereitung der Generalversammlung und Ausführung ihrer Beschlüsse; [...] [...]

<sup>4</sup> Der Verwaltungsrat kann auf der Grundlage des Organisationsreglements sowie im Rahmen der massgeblichen Bestimmungen der *Kollektivanlagengesetzgebung* folgende Aufgaben ganz oder teilweise delegieren:

a) Erstellung des Verkaufsprospekts, des Basisinformationsblatts oder jedes anderen gleichwertigen Dokuments; [...]

h) Erstellung sämtlicher Pflichtveröffentlichungen wie Verkaufsprospekt, Basisinformationsblatt oder jedes andere gleichwertige Dokument, Jahres- und Halbjahresberichte und sonstige für Anleger bestimmte Publikationen; [...]

k) Ausführung der Entscheidungen der SICAV über die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen; [...]

<sup>5</sup> [...] anderer Organe der SICAV [...]»

## 9. Beschlussfähigkeit, Beschlussfassung, Protokoll, Sitzungsort, Rückgriff auf elektronische Medien, schriftliche Beschlussfassung (III, B, Art. 30)

Art. 30 wird wie folgt geändert:

„Art. 30 Beschlussfähigkeit, Beschlussfassung, Protokoll, Sitzungsort, Rückgriff auf elektronische Medien, schriftliche Beschlussfassung [...]

<sup>5</sup> Der Verwaltungsrat kann seine Beschlüsse (i) bei einer Sitzung mit Sitzungsort fassen. In diesem Fall kann er vorsehen, dass Mitglieder, die nicht am Sitzungsort anwesend sind, auf elektronischem Wege teilnehmen können, (ii) in elektronischer Form ohne Sitzungsort, (iii) in schriftlicher Form auf Papier oder in elektronischer Form, es sei denn, ein Verwaltungsratsmitglied verlangt eine Beratung. Bei Entscheidungen auf elektronischem Wege ist keine Unterschrift erforderlich; abweichende

*schriftliche Entscheidungen des Verwaltungsrats sind vorbehalten.*

*<sup>6</sup> Der Verwaltungsrat regelt den Rückgriff auf elektronische Medien. Er stellt sicher, dass die Identität der Teilnehmer festgestellt wird, Redebeiträge live übertragen werden, jeder Teilnehmer Vorschläge machen und an den Debatten teilnehmen kann und das Abstimmungsergebnis nicht gefälscht werden kann.*

*<sup>7</sup> Findet die Sitzung aufgrund technischer Probleme nicht gemäss den Vorschriften statt, ist sie erneut einzuberufen. Die Entscheidungen, die der Verwaltungsrat vor den technischen Problemen getroffen hat, bleiben gültig.“*

## **10. Veröffentlichungen (V, Art. 35)**

Art. 35 Abs. 4 wird wie folgt geändert:

„<sup>4</sup> [...] das Anlagereglement, das Basisinformationsblatt [...]“

## **11. Haftung (VI, Art. 36)**

Es wird ein neuer Absatz 2 in Art. 36 wie folgt hinzugefügt:

„<sup>2</sup> Das Teilvermögen Unternehmer haftet für sämtliche Verbindlichkeiten der SICAV sowie ergänzend für die Verbindlichkeiten aller Teilvermögen.“

### **Berechnung des Nettoinventarwertes und Bewertungsprinzipien**

Jedes Teilvermögen weist einen eigenen Nettoinventarwert pro Aktie aus, und sofern mehrere Aktienklassen ausgegeben sind, für jede Aktienklasse.

Der Nettoinventarwert jedes Teilvermögens und der Anteil der einzelnen Klassen (Quoten) werden zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres, sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in der für jedes Teilvermögen in der Anlage angegebenen Rechnungseinheit berechnet.

Die Immobilien-SICAV lässt beim Abschluss jedes Geschäftsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zu den Teilvermögen gehörenden Grundstücke durch unabhängige Experten überprüfen. Dazu beauftragt die Immobilien-SICAV mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.

Beim Kauf oder Verkauf von Liegenschaften muss die Immobilien-SICAV zuvor die besagten Liegenschaften schätzen lassen. Bei einem Verkauf kann auf eine neue Schätzung verzichtet werden, wenn die bestehende Schätzung weniger als drei Monate alt ist und die Bedingungen sich nicht erheblich verändert haben. Anlagen, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, sind zum Preis der am Hauptmarkt gehandelten Kurse zu bewerten. Die anderen Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind zu dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf zum Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Immobilien-SICAV wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Kaufwertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und Grundsätze an.

Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Immobilien-SICAV diese Anlagen gemäss obenstehendem Abschnitt bewerten.

Der Preis der kurzfristigen festverzinslichen Effekten, die nicht an der Börse oder einem der Öffentlichkeit zugänglichen geregelten Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: der Schätzwert solcher Anlagen wird fortwährend dem Rücknahmepreis angepasst ausgehend vom Nettokaufpreis unter konstanter Aufrechterhaltung der berechneten Anlagerendite. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markttrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) Bezug genommen.

Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei erheblichen Änderungen der Markt- oder Solvabilitätsbedingungen wird die Bemessungsgrundlage für Bankguthaben den neuen Umständen angepasst.

Die Liegenschaften werden für die Immobilien-SICAV gemäss der AMAS Richtlinie für Immobilienfonds bewertet.

Die Bewertung der unbebauten Grundstücke und der Liegenschaften im Bau erfolgt nach dem Prinzip des Verkehrswerts. Die Fondsleitung lässt die Liegenschaften im Bau, die zum Verkehrswert ermittelt werden, am Ende des Rechnungsperiode bewerten.

Der Nettoinventarwert einer Anteilsklasse ergibt sich aus der der betreffenden Aktienklasse am Verkehrswert des betreffenden Teilvermögens zukommenden Quote, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Teilvermögens, die der betreffenden Anteilsklasse zugeteilt sind, sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Teilvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern (Grundstück- und gegebenenfalls Handänderungssteuern), die der betreffenden Anteilsklasse zugeteilt sind, geteilt durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile der entsprechenden Klasse. Das Ergebnis wird auf CHF 0.01 abgerundet.

Die Quoten am Verkehrswert des Teilvermögens (Vermögen des Teilvermögens abzüglich der Verbindlichkeiten), welche den jeweiligen Anteilsklassen zuzurechnen sind, werden erstmals bei der Erstaussgabe mehrerer Anteilsklassen (wenn diese gleichzeitig erfolgt) oder der Erstaussgabe einer weiteren Anteilsklasse auf der Basis der dem Teilvermögen für jede Anteilsklasse zufließenden Beträge bestimmt. Die Quote wird bei folgenden Ereignissen jeweils neu berechnet:

- a) bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen;
- b) auf den Stichtag für Ausschüttungen, sofern (i) solche Ausschüttungen nur auf einzelne Anteilsklassen (Ausschüttungsklassen) anfallen oder sofern (ii) die Ausschüttungen der verschiedenen Anteilsklassen in Prozent ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen oder sofern (iii) unterschiedliche in Prozent der Ausschüttungen berechnete Kommissions- oder Kostenbelastungen auf die Ausschüttungen der verschiedenen Anteilsklassen anfallen;
- c) bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Verbindlichkeiten (einschliesslich der fälligen oder laufenden Kosten und Kommissionen) an die verschiedenen Anteilsklassen, sofern die Verbindlichkeiten der verschiedenen Anteilsklassen in Prozenten ihres jewei-

gen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen, namentlich, wenn (i) für die verschiedenen Anteilsklassen unterschiedliche Kommissionsätze zur Anwendung gelangen oder wenn (ii) klassenspezifische Kostenbelastungen erfolgen;

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

### DCF-Bewertungsmodell

Die für Werteinschätzungen zuständigen Fachleute verwenden ein DCF-Bewertungsmodell, das den internationalen Standards entspricht und die Leitlinien des TEGoVA (Europäischer Dachverband nationaler Immobilienbewertungsorganisationen) und des RICS (Britischer Berufsverband für Immobilienfachleute) ebenso berücksichtigt wie das IVSC (Komitee für internationale Bewertungsstandards), die SVS (Schweizer Bewertungsstandards), die SEK/SVIT (Schweizer Schätzungsexperten-Kammer), den SIV (Schweizer Immobilienschätzer Verband) und die CEI (Schweizer Kammer für Immobilienschätzungsexperten).

«Der Marktwert oder Zeitwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Liegenschaft am Datum des Gutachtens zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach entsprechendem Angebot auf dem Markt, im Rahmen einer normalen Transaktion, bei der beide Parteien wissentlich, umsichtig und ohne Zwang gehandelt haben, den Besitz wechseln sollte.»

Im Marktwert nicht enthalten sind Finanzierungskosten der Transaktion, Provisionen, Steuern und Kosten des Besitzwechsels sowie Liegenschaftsgewinnsteuern. Dagegen fließen Liegenschaftssteuern in die Wertermittlung ein.

Die Discounted Cashflow-Methode (DCF) liefert einen Ertragswert auf der Grundlage der Aktualisierung künftiger Einnahmen und Ausgaben. Sie umfasst Vorhersagen künftiger potenzieller Zahlungsströme (Cashflows) im Zusammenhang mit der Vermietung und Nutzung der Liegenschaft.

Die jährlichen Bruttoeinkünfte (Nettomieten) werden ausgehend von den aktuellen Einkünften und allfälligen Marktpotenzialen festgelegt. Eventuell fehlende Einkünfte aufgrund des Risikos möglicher Leerstände werden ebenfalls berücksichtigt. Darüber hinaus werden die nicht umlegbaren Betriebskosten sowie die Instandhaltungs- und Renovierungskosten in Abzug gebracht.

Der Restwert ergibt sich aus der Kapitalisierung des Netto-Cashflows des 11. Jahres sowie der Berücksichtigung künftiger nicht umlegbarer ausserordentlicher Instandhaltungen. Die Situation, die Nutzung sowie der Instandhaltungszustand des Gebäudes zu diesem Zeitpunkt fliessen bei der Kapitalisierung ein. Die Kosten zyklischer Renovierungen in einem Zeithorizont von 10 Jahren werden in % des Immobilienwertes berechnet, und entsprechend der Teuerung (CapEx) korrigiert.

Die Liegenschaften im Bau werden mittels der Discounted Cash Flow Methode (DCF) bewertet.

#### Teilvermögen Swiss:

Die Realabzinsungssätze bewegen sich zwischen 1,63% (Minimum) und 4,50% (Maximum), der gewichtete Durchschnitt beträgt 2,66%.

#### Teilvermögen Commercial Income:

Die Realabzinsungssätze bewegen sich zwischen 3,50% (Minimum) und 4,37% (Maximum), der gewichtete Durchschnitt beträgt 3,81%.

#### **Konsolidierung der Immobiliengesellschaft**

Das Teilvermögen Swiss hat zehn Immobilien-Gesellschaften zu 100% übernommen. Diese Gesellschaften werden im Teilvermögen Swiss zum 30. September 2024 vollkonsolidiert.

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

MILINVEST SA, Genf

- Chemin de Luchepelet 11-13-15, Bernex
- Rue des Asters 22, Genf
- Rue Dancet 17, Genf
- Rue Dizerens 7, Genf
- Rue de Lyon 55, Genf
- Rue de Montchoisy 27-29 - rue des Vollandes 30, Genf
- Rue Rousseau 30, Genf
- Rue de la Servette 13, Genf
- Route de Saint-Julien 80-82, Genf
- Avenue François-Lehmann 28, Grand-Saconnex
- Avenue François-Besson 5-7-9, Meyrin
- Chemin des Deux-Communes 23, Thônex
- Chemin de l'Écu 13, Vernier
- Chemin de l'Écu 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'Écu 17 D-E, Vernier

Mont Cervin Capital SA, Genf

- Chemin de la Fontaine 4, Chêne-Bougeries
- Rue Pré-Jérôme 9, Genf
- Chemin des Poteaux 1, Lancy

SI Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13 SA, Genf

- Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13, Versoix

SI Boulevard Carl-Vogt 5 SA, Genf

- Boulevard Carl-Vogt 5, Genf

Société Immobilière Boulevard Carl-Vogt No 60 SA, Genf

- Boulevard Carl-Vogt 60, Genf

Neptune Immobilier SA, Genf

- Avenue de Châtelaine 82, Châtelaine
- Rue de Berne 61, Genf
- Rue des Pâquis 17, Genf
- Rue du Prieuré 39, Genf
- Rue des Bains 17, Genf
- Rue du Contrat-Social 3, Genf
- Rue de Rive 39, Nyon
- Chemin d'Eysins 43, Nyon
- Rue de Rive 46, Nyon

C.H. Concorde Holdings SA, Genf

- Promenade des Oiseaux 4-6, Thônex

ZAPIMMO SA, Genf  
Rue du Pré-Bouvier 9, Satigny

Das Teilvermögen Commercial Income hat zwei Immobilien-Gesellschaften zu 100% gegründet bzw. erworben. Diese Gesellschaften werden im Teilvermögen Commercial Income zum 30. September vollkonsolidiert.

Liste der Immobiliengesellschaften und der von ihnen gehaltenen Immobilien:

ERRES-CI (VAUD) SA, Morges  
- Chemin des Fontenailles 23, Gland

Crimodema AG, Morges  
- Rue de Morges 22-24, Crissier

### Nachfolgende Ereignisse

#### **A. Wechsel der Fondsleitung (§1 Ziff. 4 Anlagereglement)**

Bei der ausserordentlichen Generalversammlung am 9. Oktober 2024 beantragte der Verwaltungsrat von Edmond de Rothschild Real Estate SICAV die Einwilligung der Anteilhaber der Teilvermögen der SICAV, um einen Wechsel der Fondsleitung vorzunehmen. Solutions & Funds SA wird CACEIS (Switzerland) SA ab dem 1. Januar 2025 ersetzen.

Die Generalversammlung hat die vom Verwaltungsrat vorgeschlagenen Änderungen des Anlagereglements der SICAV wie folgt gebilligt (kursiv und unterstrichen):

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

(...)

Die Immobilien-SICAV überträgt die Verwaltung einschliesslich der Vertriebstätigkeit und der Anlageentscheidungen sowie weitere zusätzliche Aufgaben an die Fondsleitung *Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges.*

(...).

Am 28. Oktober 2024 stimmte die FINMA diesem Wechsel der Fondsleitung zu.

#### **B. Wechsel der Revisionsstelle**

Die Generalversammlung vom 9. Oktober 2024 hat PricewaterhouseCoopers SA, Genf, ab dem 1. Januar 2025 zur neuen Revisionsstelle gewählt.

Der Verkaufsprospekt der SICAV wird ab diesem Datum entsprechend angepasst.

Die Anteilhaber der Teilvermögen der SICAV wurden über diese Änderungen (unter A und B oben) in einer Veröffentlichung der FOSC vom 29. Oktober 2024 informiert.

#### **C. Nach dem Bilanzstichtag unterzeichnete Transaktion**

a. Teilvermögen Swiss

- Terminkauf einer Liegenschaft in Thônex, Louis-Valencien 10. Unterzeichnung der Urkunde am 14. November 2024.

b. Teilvermögen Commercial Income

- Terminkauf einer Liegenschaft in Meyrin, Route de Meyrin 214. Unterzeichnung der Urkunde am 22. November 2024.

- Erwerb einer Liegenschaft in Lausanne, Avenue de Cour 61. Unterzeichnung der Urkunde am 26. November 2024



## Contact

**EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV**  
**EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (Suisse) SA**  
Rue du Rhône 30 - 1204 Genf - Suisse

[www.edr-realestatesicav.ch](http://www.edr-realestatesicav.ch)  
+41 22 436 32 40 • [info@reim-edr.ch](mailto:info@reim-edr.ch)

## La Direction de Fonds

**CACEIS (Switzerland) SA**  
Route de Signy 35 - 1260 Nyon - Suisse

Copyright Photos: Hélène Maria



EDMOND DE ROTHSCHILD, BOLD BUILDERS OF THE FUTURE.