



EDMOND  
DE ROTHSCHILD

EDMOND DE ROTHSCHILD  
REAL ESTATE SICAV

# GESCHÄFTSBERICHT 2024



EDMOND DE ROTHSCHILD, BOLD BUILDERS OF THE FUTURE.



# INHALTSVERZEICHNIS

Kennzahlen	4
Vorwort des Verwaltungsrates	7
Jahresbericht	8
Verwaltungsbericht Teilvermögen Swiss	10
Managementbericht Teilvermögen Swiss	12
Nachhaltigkeitsbericht	19
Teilvermögen Swiss	32
Teilvermögen Unternehmer	58
Sicav Total	61
Ziele der Immobilien-Sicav	64
Bericht der Revisionsstelle	73

Geschäftsbericht für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis zum 31. März 2024. Massgebend ist die französische Version.

Verkehrswert Immobilienportfolio

**2884**  
Millionen CHF



Anzahl der Gebäude

**147**



Mietzinsausfallrate

**2.10%**



Mieterspiegel für Wohnungen

**64.9%**



Steuerfreie Ausschüttung



**3.80**  
CHF/Aktie

Total Expense Ratio (GAV)



**0.61%**



Fremdfinanzierungsquote

**30.4%**

Durchschnittlicher Zinssatz

**1.38%**

Restlaufzeit der Hypotheken

**4.79**  
Jahre





# VORWORT DES VERWALTUNGSRATS

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

Die Ergebnisse des Teilfonds Swiss d'Edmond de Rothschild Real Estate SICAV (ERRES) im Geschäftsjahr 2023-2024 bestätigen die Robustheit des Portfolios. Das diversifizierte, geografisch gut aufgestellte und betreute Portfolio bietet den Anlegern weiterhin eine nachhaltige Rendite.

Vor diesem Hintergrund lässt der aktuelle Jahresbericht durch folgende Kenngrößen und Elemente zusammenfassen:

- › Dank steigender Mieteinnahmen und Kapitalgewinnen bei Verkäufen wird den Anlegern eine stabile Ausschüttung von CHF 3,80 angeboten.
- › Eine niedrige Mietausfallrate von 2,10% bestätigt erneut die Qualität des Portfolios und die Arbeit der Managementteams.
- › Gute Transaktionsaktivität mit 4 neuen Immobilien im Portfolio, davon 3 hochwertige gewerbliche Objekte, und dem Verkauf von 9 Immobilien, darunter mehrere kleine Einheiten, die bei Portfoliokäufen erworben wurden.
- › Eine komfortable Finanzierungslage mit einer Fremdkapitalquote von 30,4 %, einer durchschnittlichen Laufzeit der Hypotheken von 4,8 Jahren und einem durchschnittlichen Zinssatz der Schulden von 1,38 %.
- › Gute Kostenkontrolle des Fonds mit einem stabilisierten TER (GAV) bei 0,61%.
- › Beschleunigte Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie durch Maßnahmen zur Optimierung unseres Managements, darunter die Renovierung des Komplexes an der Avenue François-Besson 5-7-9 in Meyrin (GE).

Wir freuen uns über positive Immobilien- und Finanzleistungen in einem nach wie vor unsicheren gesamtwirtschaftlichen Umfeld. Vor diesem Hintergrund bekräftigen wir unsere strategischen Überzeugungen, die auf einer dynamischen Verwaltung und der Antizipation von Risiken und Chancen beruhen, insbesondere durch:

- › Ein qualitatives Wachstum des Portfolios durch die Entwicklung von Miet- und Baureserven.
- › Den Fokus auf wirtschaftlich starke Gebiete der Schweiz, in denen der Vermögensverwalter über Kompetenzen verfügt, um Mehrwert zu schaffen.
- › Ein engagierter Nachhaltigkeitsansatz mit konkreten Initiativen.

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

## Der Verwaltungsrat

# JAHRESBERICHT

31. März 2024

## Verwaltungsrat

Jean-Christophe Pernollet Präsident	François Rayroux Vize Präsident
Michel Lusa Mitglied	Pierre Jacquot Mitglied
René Zagolin Mitglied	Laure Carrard Mitglied

## Fondsleitung (\*)

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

## Verwalter (im Auftrag der Fondsleitung)

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

## Mit den Schätzungen beauftragten Experten

Wüest Partner SA, Zürich,  
Zweigniederlassung in Genf.  
IAZI AG - CIFI SA, Zürich

## Depotbank

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

## Revisionsstelle

KPMG SA  
Esplanade de Pont-Rouge 6 - CH - 1211 Grand-  
Lancy

## Leitung in Bezug auf Vermietung, Technik und Verwaltung

Domicim in Lausanne  
Gribi in Aarau  
Intercity in Basel und Zürich  
Schanzengraben Immobilien-Treuhand AG  
in Zürich  
Weck, Aeby & Cie AG in Freiburg  
Moser & Vernet in Genf  
Pilet & Renaud in Genf  
Zimmermann Immobilier AG in Genf  
Gerofinance - Régie du Rhône, Genf  
VPI in Etoy  
DeRham in Lausanne (bis 30.09.2023)  
Wincasa in Winterthur (bis 30.09.2023)  
Rosset und Cie SA in Onex  
Von Graffenried AG Liegenschaften, Bern  
Naef Immobilier Genève SA, Naef Immobilier  
Neuchâtel SA, Naef Immobilier Nyon SA  
und Naef Immobilier Lausanne SA  
Comptoir Immobilier SA, Genf  
Gérofinance - Dunand SA, Vernier  
Régie du Centre SA, Genf  
Grange & Cie SA, Genf  
OMIT AG, Dietikon (seit 01.12.2023)  
Terre Bonne SA, Eysins (seit 01.11.2023)

(\*)Die Fondsleitung handelt als Delegierter gemäss Art. 51 Abs. 5 KAG

## ► KENNZAHLEN

		31.03.2024	31.03.2023
Gesamtvermögen der Immobilien SICAV	CHF	2 958 251 467.98	2 882 250 601.25
Nettovermögen der Immobilien SICAV	CHF	1 971 478 031.47	2 002 885 223.81
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	2 770 495 089.00	2 736 506 500.00
Geschätzter Verkehrswert Bauland (einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten)	CHF	113 074 991.00	97 932 207.16

Teilvermögen	Aktien im Umlauf	Nettovermögen CHF	Netto- inventarwert pro Anteil CHF	Ordentliche Dividenden- ausschüttung des Nettoertrags CHF	Ausschüttung des Kapital- gewinns CHF	Total CHF
31.03.2020 Swiss	9 164 596	1 077 780 342.94	117.60	3.50	0.00	3.50
31.03.2021 Swiss	11 455 745	1 383 163 242.01	120.75	3.60	0.00	3.60
31.03.2022 Swiss	13 746 894	1 725 740 744.59	125.54	3.55	0.05	3.60
31.03.2023 Swiss	16 038 043	2 001 784 815.96	124.81	3.30	0.50	3.80
<b>31.03.2024 Swiss</b>	<b>16 038 043</b>	<b>1 970 370 107.96</b>	<b>122.86</b>	<b>2.60</b>	<b>1.20</b>	<b>3.80</b>
31.03.2020 Unternehmer	11 000	1 100 407.85	100.04	0.00	0.00	0.00
31.03.2021 Unternehmer	11 000	1 100 407.85	100.04	0.00	0.00	0.00
31.03.2022 Unternehmer	11 000	1 100 407.85	100.04	0.00	0.00	0.00
31.03.2023 Unternehmer	11 000	1 100 407.85	100.04	0.00	0.00	0.00
<b>31.03.2024 Entrepreneur</b>	<b>11 000</b>	<b>1 107 923.51</b>	<b>100.72</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

### INDEXBERECHNUNG LAUT AMAS-RICHTLINIE VOM 31. MAI 2022

	31.03.2024	31.03.2023
<b>Teilvermögen Swiss</b>		
Mietzinsausfallrate	2.10%	2.01%
Fremdfinanzierungsquote	30.40%	27.19%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69.24%	69.27%
Total Expense Ratio des Fonds (TER(ref))(GAV))	0.61%	0.61%
Total Expense Ratio des Fonds (TER(ref))(MV))	0.81%	0.82%
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)	1.48%	2.58%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	1.39%	1.74%
Agio per 31.03.2024	21.28%	6.80%
Anlagerendite	1.52%	2.36%
Ausschüttungsrendite	2.55%	2.85%
Ausschüttungsquote	79.03%	92.34%

### PERFORMANCE (WIEDERANLAGE DER DIVIDENDE)

	2023	2024**	seit Lancierung des Teilvermögens***
TEILVERMOGEN SWISS	3.30%	9.16%	122.50%
SXI Real Estate Funds Broad TR*	5.03%	5.93%	85.84%

\*\*Vom 31. Dezember 2023 bis 31. März 2024 \*\*\*Vom 16. März 2011 bis 31. März 2024

\* 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.

# VERWALTUNGSBERICHT TEILVERMÖGEN SWISS

## Entwicklung der Ausschüttungen



## Entwicklung des NIW (Nettoinventarwert)



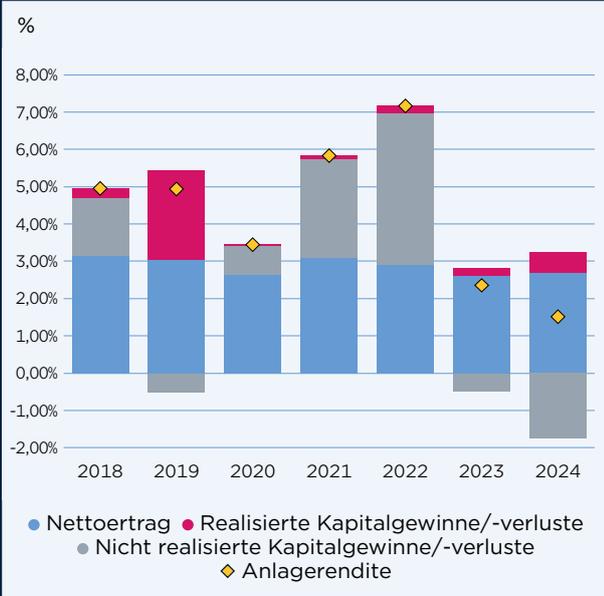
## Entwicklung der Mietzinsausfallrate



## Entwicklung TER



### Entwicklung der Anlagerendite



### Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



### Geographische Verteilung\*



### Verteilung nach Nutzungsart\*



# MANAGEMENTBERICHT TEILVERMÖGEN SWISS

## EINLEITUNG

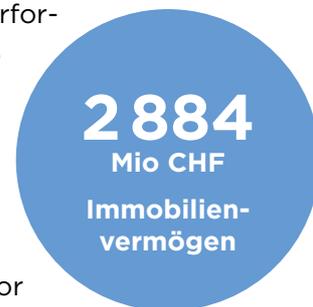
Nach einem turbulenten Jahr 2022 an den Aktienmärkten kam der verbrieft Immobilienmarkt 2023 angesichts der Normalisierung der Zinsen wieder auf die Beine. ERRES-Swiss verbuchte 2023 eine positive Börsenperformance von +3,30% und lag damit leicht hinter dem Referenzindex der Schweizer Immobilienfonds SXI Real Estate Funds Broad TR mit +5,03%. Der Großteil der positiven Performance war in den letzten beiden Monaten des Jahres zu beobachten, in dem der Titel mehr als 7% zulegte. Dieser Trend setzte sich in den ersten drei Monaten des Jahres 2024 fort, als ERRES-Swiss +9,16% zulegte und damit seinen Index, der um 5,93% zulegte, deutlich übertraf. Ende März 2024 lag die Performance Lancierung des Teilfonds im Jahr 2011 bei +122,50%, was einer Outperformance von 36,66 Prozentpunkten gegenüber dem Index entspricht.

Der Kapitalmarkt erholt sich infolge der Leitzinssenkung der Schweizerischen Nationalbank wieder. Die Inflationserwartungen haben sich stabilisiert, während sich die Wirtschaftstätigkeit verlangsamt. Vor diesem Hintergrund bieten Immobilien weiterhin eine attraktive Risikoprämie im Vergleich zu Barmitteln und Anleihen.

Die Fundamentaldaten des Immobilienmarktes sind nach wie vor ausgezeichnet: eine anhaltende Nachfrage nach Wohnimmobilien und Geschäftsflächen in Verbindung mit einer guten Wirtschaftsaktivität, einem steigenden Migrationssaldo und einem unzureichenden Wohnungsangebot. Die unvermeidliche Folge sind sinkende Leerstände und vor allem eine Beschleunigung des Anstiegs der Wohnungsmieten. Diese Dynamik hinderte die Preise der Ertragsimmobilien nicht daran, nach Anpassungen der Ertragserwartungen der Anleger im zweiten Jahr in Folge\* zu sinken.

Die Investitionsstrategie konzentriert sich auf dynamische Regionen, um die Portfolioqualität zu verbessern, das Risikoniveau zu kontrollieren und wettbewerbsfähige Perspektiven für die Rendite und die Dividendenausschüttung zu bieten. Gleichzeitig kümmern sich die Teams des Vermögensverwalters nachdrücklich um das Vermietungsmanagement, damit die Mieteinnahmen gefördert und negative Auswirkungen wie Leerstand und Zahlungsausfälle reduziert werden, und investieren in Projekte zur Wertsteigerung, z.B. Bauvorhaben, Neupositionierungen, Aufstockungen oder energetische Sanierungen. Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie wird während des gesamten Geschäftsjahres mit konkreten Massnahmen.

Die positiven Ergebnisse unterstreichen die Qualität des Portfolios und verdeutlichen auch die Fähigkeit des Vermögensverwalters, Kapital aus den Immobilien zu schlagen und gleichzeitig die finanziellen Risiken zu managen.



## ENTWICKLUNG DES TEILVERMÖGEN SWISS

### Entwicklung des Portfolios

Das Immobilienvermögen des Teilvermögen Swiss beläuft sich zum 31. März 2024 auf CHF 2'884 Mio., was einer Steigerung um CHF 49 Mio. bzw. +1,73% gegenüber dem Vorjahr (CHF 2'834 Mio.) entspricht.

\* Laut Daten des Immo Monitoring von Wuëst Partner

Die Vermögensveränderung in Verbindung mit den Immobilienbewegungen im Portfolio (Käufe/Verkäufe) beträgt + CHF 11 Mio. Der Verkauf von neun Immobilien führte zu einem Rückgang des Vermögens um CHF 91 Mio., während der Erwerb von vier Immobilien dieses um CHF 102 Mio. erhöhte.

Die Neubewertung der bereits im Vorjahr im Portfolio gehaltenen Immobilien ohne Bauprojekte führte zu einem Rückgang des Vermögens um CHF 9 Mio., d. h. -0,34% bei gleichbleibendem Konsolidierungskreis. Trotz eines Anstiegs der Diskontsätze verzeichnete das Portfolio aufgrund der Qualität der Immobilien und der Arbeit des Vermögensverwalters keinen signifikanten Wertverlust. Die Auslastung hat sich in diesem konstanten Einzugsbereich insbesondere dank der allmählichen Einführung der Mietreserven um +2,0% verbessert.

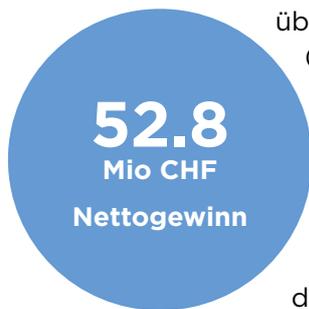
Bauprojekte erhöhen das Vermögen um CHF 48 Mio. aufgrund der im Geschäftsjahr getätigten Zahlungen, aber auch dank der zusätzlichen Wertschöpfung durch die Verringerung der Mietrisiken und die Optimierung bestimmter Projekte.

Der von unabhängigen Experten verwendete gewichtete durchschnittliche reale Diskontsatz stieg von 2,58% auf 2,64%, was die steigenden Renditeerwartungen der Anleger am Transaktionsmarkt widerspiegelt.

### Gesamterfolg des Rechnungsjahres

Zum 31. März 2024 verzeichnet das Nettoergebnis des Geschäftsjahres unter Berücksichtigung der laufenden Erträge und Aufwendungen einen Rückgang von 7,9% und beläuft sich auf CHF 52,8 Mio. oder CHF 3,29/Anteil. Die Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um 2,2% rückläufig, was hauptsächlich auf den fehlenden Beitrag durch eine Kapitalerhöhung zurückzuführen ist. Die Mieteinnahmen steigen dank vergangener Zukäufe (CHF 2,6 Mio.), neuer Zukäufe (CHF 2,4 Mio.) und der Arbeit an den Mietaufstellungen in Verbindung mit einer proaktiven Verwaltung der Leerstände, die zu einem Anstieg der Mieteinnahmen um CHF 2,4 Mio. führt, um 6,2%. Darüber hinaus befinden sich derzeit Mietbestände im Wert von mehr als CHF 10 Millionen im Bau und werden einen positiven Beitrag zu den nächsten beiden Geschäftsjahren leisten.

Die Ausgaben per 31. März 2024 stellen 52,4 % der Erträge dar, gegenüber 49,5 % im letzten Geschäftsjahr. Die Ausgaben für die Immobilien (Instandhaltung und Renovierung, Verwaltung und direkte Ausgaben) lagen stabil bei 15,9 % der Gesamterträge. Die Steuerlast ist in Prozent der Erträge gesunken, da Steuerbefreiungen für bestimmte Gebäude in Genf infolge von Energierenovierungen und der Rücknahme von Überschüssen vergangener Rückstellungen gewährt wurden. Nach steigenden Zinsen und steigenden Schuldenvolumen stieg die Zinsbelastung für die Schulden um 69,4% auf 10,0% der Erträge. Und schließlich stabilisierten sich die Betriebskosten des Fonds (TER) bei 0,61% des Gesamtvermögens (GAV).



Neun Immobilien wurden im Berichtszeitraum mit einem Gewinn nach Steuern von CHF 10,5 Mio. verkauft, was einer Nettomarge von über 11,6% auf die erhaltenen Verkaufspreise darstellte. Das Jahresergebnis betrug CHF 63,3 Mio., ein Anstieg von 2,0 % gegenüber dem Vorjahr, was CHF 3,94/Anteil entspricht.

Das Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2023/24 beläuft sich auf CHF 29,5 Mio. und wurde durch die Neubewertung des Immobilienbestands anhand der neuen Marktbedingungen negativ beeinflusst.

## Fremdfinanzierungsquote

Zum 31. März 2024 belief sich der Schuldenquote auf 30,4 %. Während dieses Geschäftsjahres wollte der Vermögensverwalter von attraktiven Finanzierungsbedingungen profitieren, um längere Laufzeiten festzulegen. Die durchschnittlichen Laufzeiten sind damit von 4,14 Jahren im Vergleichszeitraum des Vorjahres auf 4,79 Jahre gestiegen. Diese Situation ermöglicht es der SICAV, die Auswirkungen von Zinsschwankungen auf ihre Ausschüttungsfähigkeit zu begrenzen. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz stieg im Einklang mit dem allgemeinen Zinsanstieg und dem Anstieg der Laufzeiten: Per 31. März 2024 lag er bei 1,38% gegenüber 1,10% ein Jahr zuvor. Der Vermögensverwalter verfolgt eine Diversifizierung der Gegenparteien zwischen Geschäftsbanken, Kantonalbanken, Versicherungen und direkten Kreditgebern, um von den besten Konditionen in den verschiedenen Marktphasen zu profitieren. Die strategische Verschuldung liegt zwischen 25 und 28%.



**30.4%**  
Fremd-  
finanzierungs-  
quote

## Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert erreicht per 31. März 2024 CHF 122,86/Anteil nach CHF 124,81/Anteil im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Dieser Rückgang um 1,56 % gegenüber dem Vorjahr ist auf den rückläufigen Nettogewinn je Anteil zurückzuführen, der sich aus dem Anstieg der Hypothekenbelastung ergibt, sowie auf den nicht realisierten Bewertungsverlust aufgrund steigender Diskontsätze.



**122.86**  
CHF/Aktie  
Netto-  
inventarwert

## Ausschüttung 2023/2024

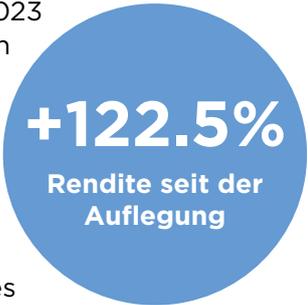
Das zur Ausschüttung verfügbare Ergebnis beträgt unter Berücksichtigung der Vorträge der Vorjahre CHF 95,9 Mio. (entspricht CHF 5,98/Anteil). Bei der Generalversammlung wird der Verwaltungsrat den Anteilseignern eine stabile Ausschüttung in Höhe von CHF 3,80 je Anteil, insgesamt also CHF 60,9 Mio. vorschlagen. Auf dieser Grundlage liegt der Ausschüttungskoeffizient bei 79,03%. Die Ausschüttung gliedert sich auf in CHF 2.60/Anteil des Nettoergebnisses und CHF 1.20/Anteil Kapitalerträge, um eine komplett steuerbefreite Ausschüttung zu ermöglichen. Auf dieser Grundlage beläuft sich der Vortrag auf neue Rechnung auf CHF 35,0 Mio. (oder 2,18 CHF/Anteil).

## Anlagerendite

Die Anlagerendite liegt bei 1,52% und ist damit niedriger als in den vorherigen Geschäftsjahren. Das Nettoergebnis der SICAV schlägt ebenso positiv zu Buche wie realisierte Gewinne aus Verkäufen von Liegenschaften. Im Gegenteil dazu beeinträchtigt die Neubewertung des Portfolios die Gesamtperformance des Geschäftsjahres.

## Kurse und Performance

Nach der starken Volatilität im Jahr 2022 zeichnete sich das Jahr 2023 durch eine Konsolidierung aus. Dank der sehr positiven letzten beiden Monate beendete ERRES-Swiss das Jahr mit einer positiven Wertentwicklung von +3,30% und damit leicht hinter seinem Referenzindex SXI Real Estate Funds Broad Index TR (SWIIT), der 5,03% zulegte. Der Schlusskurs von ERRES lag per 31. März 2024 bei CHF 149,00 und legte in den ersten drei Monaten des Kalenderjahres um 9,16 % zu. Damit lag er deutlich über seinem Referenzindex, der um 5,93 % zulegte. Die Performance zum 31. März 2024 seit der Lancierung des Teilfonds lag bei +122,50 %, während der Referenzindex bei +85,84 % lag.



**+122.5%**  
Rendite seit der  
Auflegung

# IMMOBILIENPORTFOLIO

## Zusammensetzung des Immobilienbestands

Das Portfolio besteht zum 31.03.2024 aus 147 Immobilien mit einem Gesamtimmobilienvermögen von 2.883,6 Mio. Die Verringerung des Bestands um 5 Immobilien seit dem Vorjahr erklärt sich durch den Verkauf von 9 Immobilien, der durch den Erwerb von 4 Immobilien teilweise ausgeglichen wurde.

**4 001**

Anzahl der  
Wohnungen

Trotz der Verkäufe im Geschäftsjahr bleibt die Nutzung als Wohnimmobilien im Portfolio vorherrschend und steht im Einklang mit der Fondsstrategie. Die Aufteilung nach Verwendungszweck stellt sich wie folgt dar (in Prozent der Verkaufswerte): 59,3 % Wohnobjekte, 11,6 % gemischte Objekte, 25,2 % Gewerbeobjekte und 3,9 % Grundstücke und im Bau befindliche Gebäude.

Die geografische Verteilung der Immobilien konzentriert sich nach wie vor hauptsächlich auf die Westschweiz mit 54,2% der Verkaufswerte des Bestands im Kanton Genf und 20,7% im Kanton Waadt.

## Mietzinsausfallrate

**2.1%**

Mietzinsausfallrate

Am 31. März 2024 lag die Mietausfallquote bei 2,10% der Gesamtmietverhältnisse, einschliesslich der gewährten Mietzienserlasse und -verluste; dies gegenüber einem Niveau von 2,01% im Vorjahr. Das niedrige Leerstandsniveau unterstreicht die Qualität der Immobilien im Portfolio, ihre gute Lage sowie die proaktive Verwaltung bei Wiedervermietungen seitens des Vermögensverwalters. Hinzuweisen ist auf den deutlichen Rückgang der Leerstandsquote der gewerblichen Immobilien in Corniche 3A/3B in Épalinges (VD), Sinslerstrasse 65-67 in Cham (ZG) und Freiburgstrasse 555 in Niederwangen (BE) nach erfolgreichen Vermarktungen. Der laufende Auszug des Hauptmieters aus dem Objekt Veyrot 11 in Meyrin (GE) belastet das ansonsten sehr positive Gesamtergebnis.

## Bau- und Renovationsprojekte

Nach Abnahme der Wohnimmobilie an der Rue François-Jacquier 14-16-18 in Chênebourg im Juli 2023 betrifft die nächste Fertigstellung innerhalb des Portfolios die Gewerbeimmobilie an der Schützenmattstrasse 14 in Bülach (ZH) mit einem bestätigten Einzug der Mieter zum 1. Mai 2024. Das Objekt ist bereits vollständig vermietet und wird mit einer durchschnittlichen Mietdauer von mehr als 10 Jahren an drei hochwertige Mieter Mieteinnahmen von CHF 1,84 Mio. und eine Nettorendite von 3,94% generieren. Die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Pellets-Fernheizung, die dem Gebäude CO<sub>2</sub>-Emissionen von nahe Null ermöglicht. Die SICAV ist mit der schwierigen finanziellen Lage des Totalunternehmers konfrontiert. Der Fondsmanager setzt alles daran, die Interessen der Anleger zu wahren.

**5**

im Bau befindliche  
Projekte

Die geplante zweite Fertigstellung für das nächste Geschäftsjahr erfolgt im Juli 2024 und betrifft das Objekt Chemin de Challendin 1, 3 und 5 in Chêne-Bougeries. Die Abnahme des Objektes schließt auch die Eigentumsübergang (Terminverkauf) ein. Es handelt sich um ein Niedrigenergie-Gebäude (THPE) mit 39 Wohneinheiten vom Typ Sozialwohnungen (HM LUP).

Der Baufortschritt der anderen drei im Bau befindlichen Projekte entspricht der ursprünglichen Planung: Das Projekt Petite Prairie in Nyon (VD) soll Ende

2024 ausgeliefert werden, die drei gewerblichen Gebäude des Biopôle F1 in Lausanne (VD) sollen Anfang 2025 abgeschlossen sein (Einzug des Hauptmieters im August 2025) und das Projekt HPE an der Rue Edouard Rod in Petit-Saconnex (GE) wird Ende 2025 geliefert.

In punkto Totalrenovierungen wurden zum Geschäftsjahresende zwei wichtige Projekte fertiggestellt: Renovation und Aufstockung der Immobilie an der Avenue François-Besson 5-7-9 in Meyrin (GE) sowie Umbau und Renovation nach HPE-Kriterien der Immobilie an der Rue des Sources 22 in Genf (GE). Der Fondsmanager setzt in den nächsten Geschäftsjahren die Umsetzung weiterer Aufstockungs-, Renovierungs- oder Verdichtungsprojekte für die nächsten Geschäftsjahre fort, wobei die Investitionserträge bei über 5% liegen und einen positiven Beitrag zur Nachhaltigkeitsstrategie leisten.

## Transaktionen

Die Leitzinserhöhungen der Schweizerischen Nationalbank haben sich im Geschäftsjahr 2023/24 auch auf den Immobilienmarkt ausgewirkt. Die Unsicherheiten in Bezug auf die Strategie der SNB haben die Transaktionsaktivität verlangsamt, wobei das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Durchschnitt der letzten 5 Jahre um 40% gesunken ist (Quelle: Wüest Partner).

Im Laufe des Geschäftsjahres hat die SICAV vier Zukäufe in der Höhe von insgesamt CHF 92,4 Mio. getätigt. Der erste Zugang des Geschäftsjahres zum Portfolio betrifft ein Wohngebäude am Chemin Pré-Marquis 5 B-C-D in Puplinge (GE). Entsprechend der Fondsstrategie wurde das gewerbliche Segment anschließend durch den Kauf von drei Gewerbeimmobilien verstärkt. Das erste gewerbliche Objekt besteht aus drei Gebäuden an der Bernstrasse 82-90 in Dietikon (ZH) mit großem Grundstück. Das zweite ist ein relativ neues Verwaltungsgebäude mit hohem Standard an der Route de Crassier 19 bis Eysin (VD), dessen Büroflächen vollständig vermietet sind. Das letzte Objekt befindet sich an der Rue de Pré-Bouvier 9 in Satigny (GE). Dieses Objekt wird im Baurecht gehalten, weist eine sehr gute Energieeffizienz auf und verfügt über das HPE-Label für hohe Energieeffizienz.

Im Berichtszeitraum wurden außerdem neun Immobilien verkauft. Der Gesamtbetrag dieser Verkäufe beläuft sich auf CHF 90,5 Mio. und erwirtschaftet nach Steuern und Gebühren einen Gewinn von CHF 10,5 Mio. bzw. CHF 0,65/Anteil. Die Objekte wurden im Einklang mit der Strategie des Fonds ausgewählt und haben die Wertschöpfung durch den Fondsmanager bestätigt und es ermöglicht, sich von im Portfolio gehaltenen kleineren Vermögenswerten zu trennen.



## AUSBLICK UND STRATEGIE

Die vom Verwaltungsrat festgelegte und vom Vermögensverwalter umzusetzende Strategie ist für den Teilfonds Swiss mit interessanten Perspektiven verbunden. Die folgenden Grundsätze bestimmen die Entwicklung des Portfolios:

- › Hauptaugenmerk auf die französischsprachige Schweiz dank des professionellen Netzwerks des Vermögensverwalters und Konzentration auf den Kanton Genf, der sich durch seine Mietnachfrage abhebt.
- › Portfoliowachstum mit Fokussierung auf den Wohnsektor und einem strategischen Höchstanteil von 33 % an Gewerbeimmobilien, die sich auf gut gelegene Qualitätsimmobilien konzentrieren und langfristige Mietpotentiale bieten.
- › Konsolidierung der Fremdkapitalquote, um sich dauerhaft im Zielbereich zwischen 25 % und 28 % zu bewegen.
- › Nachhaltige Dividendenzahlung und Verteilung der Ausschüttung der bei den Verkäufen erzielten Gewinne und der aufgelaufenen Vorräte auf mehrere Jahre.
- › Erhalt der Investitionstätigkeit, um Qualitätsimmobilien in städtischen Lagen oder Objekte mit Wertschöpfungspotenzial ins Portfolio aufzunehmen.
- › Veräußerung von nicht strategischen Vermögenswerten zur Finanzierung neuer Bauprojekte, Renovationen und Verdichtungen sowie künftiger Zukäufe bei gleichzeitiger Erzielung von ausschüttungsfähigen Gewinnen.
- › Konstante Verbesserung des energetischen und gesellschaftlichen Abdrucks durch Fokussierung auf konkrete und messbare Massnahmen bei den Immobilien und den Mietern.
- › Entwicklung des Bestandes-Portfolios durch Renovation der Mietobjekte oder Entwicklung von Baupotentialen.
- › Kontrolle der Mietrisiken dank eines dynamischen und proaktiven Managements der Immobilien oder durch den Verkauf, um Kapitalgewinne zu erwirtschaften.
- › Kontrolle der Ausgaben und Kosten des Fonds, bei dem eine bestmögliche Rentabilität der eingenommenen Mieten angestrebt wird.



# 348

## Tonnen CO<sub>2</sub> vermieden

durch Installation einer intelligenten Technologie zur Optimierung der Wärmeerzeugung

# 19.29

kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>

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

## SSREI Rating



# 1.83

 (/3)

Zertifizierung unseres Bestands für das vierte Jahr



# 4<sup>e</sup>

 (/18)

Platzierung bei der Trophäe SIG éco21 der engagierten Eigentümer



# NACHHALTIGKEITSBERICHT

## VISION UND RAHMENBEDINGUNGEN

### VISION

Edmond de Rothschild ist eine Investmentgesellschaft und vertritt die Idee, dass Vermögen dem Aufbau der Zukunft dienen muss. Diese Überzeugung gilt vor allem im Immobiliensektor, welcher sowohl den städtischen und sozialen Wandel als auch die aktuellen Umweltherausforderungen bewältigen muss. Denn der Immobiliensektor zählt zu den grössten Energieverbrauchern. In der Schweiz entfallen fast 40 Prozent des Energiekonsums und knapp ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen auf Gebäude. Die Verbesserung der Nachhaltigkeit der Objekte ermöglicht es, durch die langfristige Wertschöpfung ökologische und soziale Ziele umzusetzen, aber auch die Performancevorgaben der Immobilieninvestitionen zu erfüllen. Die Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA („Vermögensverwalter,“) stützt ihre ESG-Politik (Umwelt, Soziales, Unternehmensführung) auf drei Schwerpunkte:

#### Verbesserung der Nachhaltigkeit des bestehenden Gebäudebestands

Die Ziele zur Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes können nur **durch proaktive und signifikante Maßnahmen bei bestehenden Gebäuden** erreicht werden.

Wir sind entschlossen:

- › **die Energieeffizienz zu verbessern,**
- › **die Nutzung von Ressourcen zu optimieren erneuerbaren und natürlichen Ressourcen,**
- › **die Biodiversität und die sozialen Komponenten zu verbessern.**

#### Nutzerorientierter Ansatz

Der Wert von Vermögenswerten wird **durch ihre Attraktivität für Mieter und Investoren bestimmt. Die aktuellen Umwelt- und Sozialstandards** werden mit dem Ziel gesetzt, **die Erwartungen der Endnutzer zu erfüllen:**

- › Funktionalität
- › Wohlbefinden
- › Erschwinglichkeit.

#### Entschlossen und engagiert handeln

Immobilien haben mit Menschen und lokalen Aktivitäten zu tun.

Alle Beteiligten müssen sich an der Umsetzung der Politik der nachhaltigen Entwicklung beteiligen, um:

- › **Projekte zu verwalten,**
- › **die richtigen Lösungen und Partner zu finden,**
- › **dafür zu sorgen, dass die gesetzten Ziele erreicht werden.**

**Mehr denn je liegt die Zukunft der Immobilien in ihrer Fähigkeit, soziale, demografische, technologische und ökologische Herausforderungen zu bewältigen.**

**Bei Edmond de Rothschild REIM haben wir uns diesbezüglich durch unsere Massnahmen verpflichtet**

## **Verbesserung der Nachhaltigkeit des Gebäudebestands**

Die angestrebten CO<sub>2</sub>-Reduktionen können nur erreicht werden, wenn umfassende Massnahmen im Gebäudebestand umgesetzt werden. Deshalb verpflichtet sich der Vermögensverwalter, die Gebäudeeffizienz zu verbessern, die Nutzung natürlicher und erneuerbarer Ressourcen zu optimieren und die biologische Vielfalt sowie soziale Aspekte in den Mittelpunkt zu stellen.

Konkret bedeutet dies, Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs, zur Dekarbonisierung der wichtigsten Energiequellen, zur Optimierung des Wasserverbrauchs und zur Abfallreduzierung und wettbewerbsfähige Standards für die Errichtung neuer Gebäude anzustreben.

## **Nutzerorientierter Ansatz**

Der Wert der Immobilien hängt stark davon ab, ob Mieter und Käufer sie attraktiv finden. Die Festlegung von Umwelt- und Sozialstandards ermöglicht es, die Erwartungen der Nutzer in Bezug auf Funktionalität, Komfort und Zugänglichkeit zu erfüllen.

Konkret werden die Attraktivität der Immobilie sowie die Verwaltung der Nachhaltigkeitsaspekte während des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaft verbessert: von der Akquisitions- oder Bauphase über die laufende Verwaltung und die Renovationen bis hin zu einer eventuellen Veräusserung.

Beim Erwerb investiert der Vermögensverwalter entweder in Objekte, die den neuesten Anforderungen an Technik und Komfort entsprechen, oder in ältere Objekte mit einem Verbesserungspotenzial in Bezug auf den Energiekonsum mittels aktivem Management. Diese Strategie hat positive Auswirkungen auf den aktuellen Bestand und ermöglicht es, Altbauten nachhaltig zu nutzen.

Im Rahmen von Neubauten oder Renovationen ermöglicht es die Zertifizierung, die Gebäude zu vergleichen und die Investoren, Käufer und Mieter transparent zu informieren.

Aus sozialer Sicht arbeitet der Vermögensverwalter an der sozialen Durchmischung, dem Komfort der Mieter, der gesellschaftlichen Solidarität, der umweltschonenden Mobilität und der Gewährleistung spezifischer Dienstleistungen wie Gemüsegärten oder genossenschaftlichen Bauernmärkten.

## **Engagiertes Handeln**

Immobilien sind eng mit den Personen verbunden, die in diesen wohnen und arbeiten. Die konkrete Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen erfordert neben einer ausgezeichneten Fähigkeit, Projekte zu verwalten, die richtigen Lösungen zu finden und sicherzustellen, dass die Ziele erreicht werden, vor allem das umfassende Engagement aller Beteiligten.

Voraussetzung dafür sind Massnahmen zur Erfassung qualitativer und quantitativer Daten, zur Festlegung mittel- und langfristiger Ziele und zur Berichterstattung über die Weiterverfolgung der Ziele, zur Förderung erschwinglicher Wohnungen und zur ausgewogenen Bearbeitung der Mietsituationen. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vermögensverwalter, die gleichen Grundsätze und Ziele wie seine Basiswerte einzuhalten, und setzt sich für die Fortbildung der Mitarbeitenden im Bereich der Nachhaltigkeit ein.

## RAHMENBEDINGUNGEN

### Nachhaltigkeitspolitik

Der Verwaltungsrat hat eine Nachhaltigkeitspolitik für das Teilvermögen Swiss eingerichtet, der die Ziele für verschiedene ökologische, gesellschaftliche und Governance-Herausforderungen mit einer langfristigen Vision und Teilzielen festlegt, die kurz- und mittelfristig erreicht werden sollen. Die Nachhaltigkeitspolitik ist abrufbar auf der Website der SICAV <https://www.edr-realestatesicav.ch/publications/bibliotheque/durabilite/politique-de-durabilite-d-erres-en.pdf>. Diese Nachhaltigkeitspolitik ist auf Anfrage auch beim Vermögensverwalter erhältlich.

Die Nachhaltigkeitspolitik legt den Rahmen fest, in dem die Themen Umwelt, Soziales und Governance behandelt werden, und verfolgt die in der nachstehenden Tabelle dargestellten Herausforderungen und folgende Ziele:

- › den Wert zu steigern und Risiken zu verringern
- › Performances entsprechend der weltweit bewährten Praxis zu generieren
- › die Kompetenzen unserer Mitarbeiter und Partner im Bereich Nachhaltigkeit aufzubauen, damit sie diese einsetzen können
- › eine Kultur zu fördern, die Nachhaltigkeit zu einem echten Grundwert macht.

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

Diese Politik wird von klaren Verpflichtungen und Zielen begleitet. Ein entsprechendes Umsetzungshandbuch und eine Roadmap wurden dafür erstellt.

UMWELT	SOZIALES	GOVERNANCE
Energie und Klima	Engagement gegenüber den Stakeholdern	Politik und Prozesse
Wasserverbrauch	Gesundheit und Wohlbefinden	Lieferkette
Abfallmanagement	Kultur und Gemeinschaft	Transparenz und Berichterstattung
biologische Vielfalt	Verkehr und Mobilität	
	Menschliche Auswirkungen	

### Ökosystem, Daten und Tools

Der Vermögensverwalter arbeitet mit vielen spezialisierten Dienstleistern zusammen, die ihn bei der Festlegung seiner Politik und Ziele und ihn vor allem bei der Umsetzung und Überwachung begleiten. Die Erhebung zuverlässiger und objektiver Daten gehört zu den zentralen Themen unserer Nachhaltigkeitspolitik.

Wir lassen externe Spezialisten unsere Positionierung bewerten, und nehmen daher auch seit drei Jahren jährlich am Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) teil. Dieser Index ist ein wirksames und pragmatisches Instrument, um Marktvergleiche herbeizuziehen, den inneren Wert zu valuieren und die Transparenz in Bezug auf die Nachhaltigkeit der Immobilienportfolios zu erhöhen.

Der Fondsmanager bereitet derzeit die erste Vorlage beim Global Real Estate Benchmark (GRESB), einer internationalen Referenz für Immobilien, vor. Die Ergebnisse werden im Oktober 2024 bekannt sein und veröffentlicht.

# ZIELE UND BERICHTERSTATTUNG

## ZIELE

Der Vermögensverwalter von Edmond de Rothschild Real Estate SICAV („ERRES“) legt seine ehrgeizigen Nachhaltigkeitsziele objektiv und systematisch fest und gewährleistet eine pragmatische Umsetzung. Die oben erläuterten Rahmenbedingungen werden von 36 Zielen begleitet, die die verschiedenen ökologischen, gesellschaftlichen und unternehmerischen Herausforderungen abdecken, zu einer langfristigen Vision verhelfen, aber auch zu kurz- und mittelfristig zu erreichenden Schritten führen. Der Verwalter zielt auf eine Verbesserung der Positionierung von ERRES in Bezug auf die zur Erreichung dieser Ziele festgelegten Kriterien ab.

Vom Verwaltungsrat der SICAV wurden folgende Hauptziele für den Swiss-Teilfonds festgelegt:

- › Durchschnittliche CO<sub>2</sub>-Emission des Portfolios < 15 kg/CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> bis 2030\*
- › CO<sub>2</sub>-Nettoemission von 0 kg/CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> bis 2050\*
- › > 60 % erneuerbare Energiequellen bis 2040
- › Gütesiegel /Zertifizierungen von > 50 % der Immobilien bis 2040
- › Solaranlagen auf allen Dächern gewerblicher Gebäude, sofern technisch machbar
- › Erreichung einer 100%igen Abdeckung für die Erfassung von Energie-, Wasser- und Stromdaten bis 2025 unter der Kontrolle des Eigentümers. Für die im Geschäftsjahr gekauften Vermögenswerte wird eine Verzögerung in der Datenerfassung akzeptiert.

\*Scope 1 und 2

## WESENTLICHE LEISTUNGSINDIKATOREN

Im Vorjahr zum 31.03.2023 hat der Vermögensverwalter erstmals Umweltindikatoren für die Immobilienfonds nach den Empfehlungen des Rundschreibens Nr. 4/2022 der Asset Management Association Switzerland (AMAS) veröffentlicht.

Zu Erinnerung: In Bezug auf die ausgewählten Parameter wurden folgende Entscheidungen getroffen:

- › Alle Indikatoren werden in Prozent der Energiebezugsfläche (EBF) veröffentlicht.
- › Alle Daten werden mithilfe von Zählern oder Rechnungen gemessen.
- › Der Deckungsgrad berücksichtigt zum Abschlusstichtag alle im Portfolio befindlichen Immobilien.
- › Die CO<sub>2</sub>-Emissionen verstehen sich für die Scopes 1<sup>1</sup> und 2<sup>2</sup>. Der Strom der Mieter wird nicht berücksichtigt.
- › Die Emissionsfaktoren sind jene der Ökobilanzen des Baugewerbes 2022 der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB)
- › Keine Daten werden klimabereinigt
- › Die Indikatoren decken den Heizzeitraum ab, der 2022 endet

Im neuen Geschäftsjahr basierte sich der Fondsverwalter gemäß dem am 11. September 2023 von AMAS veröffentlichten Rundschreiben Nr. 06/2023 auf die aktuelle Fassung der „Methodologischen Grundlagen“ von Real Estate Investment Data Association (REIDA) für das CO<sub>2</sub>-Reporting. Die Umweltindizes per 31.03.2024 werden daher gemäß den Definitionen veröffentlicht, die im Anhang zum Rundschreiben 06/2023 enthalten sind. Die Daten per 31.03.2023 wurden nicht rückwirkend nach der neuen Methodik korrigiert.

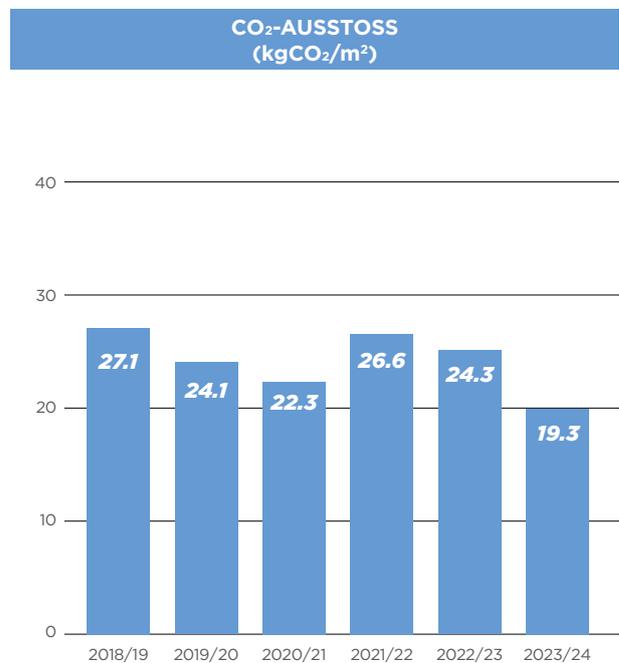
<sup>1</sup> Scope 1: direkte Emissionen auf Ebene des Gebäudes (z.B. Emissionen im Zusammenhang mit der Verbrennung von Gas oder Heizöl zum Heizen des Gebäudes vor Ort).

<sup>2</sup> Scope 2: Vorgelagerte Emissionen aus der in das Gebäude gebrachten Energie (z.B. die Erzeugung von Fernwärme, Strom für Gemeinschaftsbereiche oder Wärmepumpen hat CO<sub>2</sub> an seinem Produktionsstandort erzeugt). Quelle: Signa-Terre

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Umweltdaten nunmehr auf dem gleichen Zeitraum wie die Buchhaltungsdaten basieren, d.h. vom 1. April 2023 bis zum 31. März 2024 für das Geschäftsjahr 2023/24. Die vorangegangenen Geschäftsjahre verzeichneten einen Rückstand in der Datenerfassung aus einer früheren Heizperiode (2021-22 für das Vorjahr).

Diese Indikatoren wurden von KPMG SA auf der Grundlage einer begrenzten Sicherheit erneut geprüft (Bericht auf den Seiten 79).

UMWELTRELEVANTE KENNZAHLEN AMAS	2021/22	2022/23	2023/24
Abdeckungsgrad	N/A	83.0%	93.9%
Energieträgermix (nicht fossil)	35.1%	35.0%	39.3%
Energieverbrauch	36 115 998 kWh	41 396 702 kWh	51 933 687 kWh
Energieintensität	117 kWh/m <sup>2</sup>	111.6 kWh/m <sup>2</sup>	124.6 kWh/m <sup>2</sup>
Treibhausgasemissionen	8 421 Tonnen CO <sub>2</sub>	9 019 Tonnen CO <sub>2</sub>	8 042 Tonnen CO <sub>2</sub>
Intensität von Treibhausgasemissionen	26.58 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	24.31 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	19.29 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>



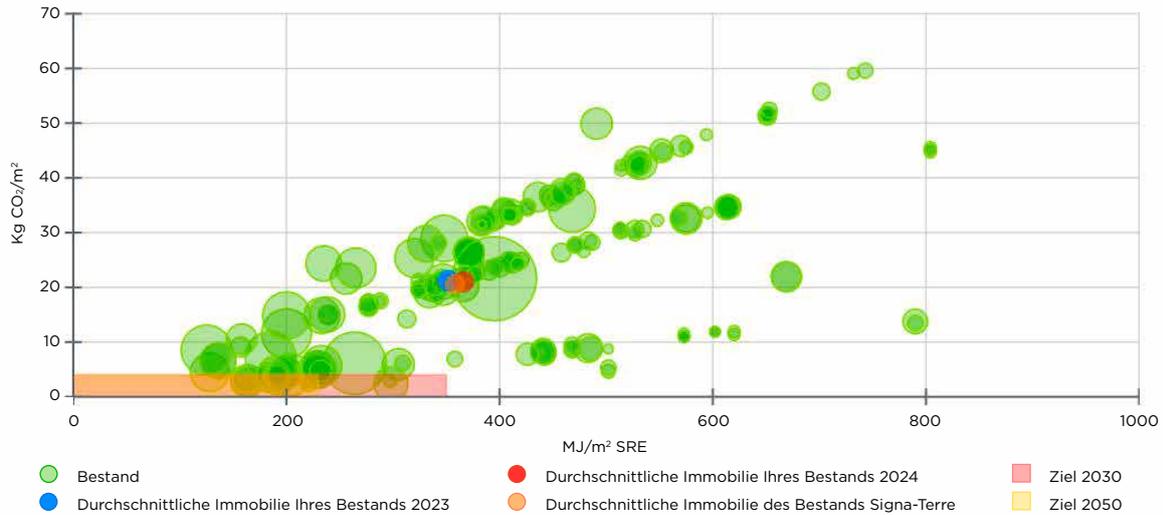
Der Vermögensverwalter veröffentlicht weiterhin weitere wichtige Nachhaltigkeitsindikatoren, für die er sich Ziele gesetzt hat.

WEITERE WICHTIGE NACHHALTIGKEITSINDIKATOREN	2021/22*	2022/23	2023/24
SSREI-Rating	2.05	1.88	1.83
Wasserverbrauch	1.09 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.14 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.10 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Anzahl der Gebäude mit Solarpaneelen	8 <sup>1</sup> für 367 kWc installierte Leistung	11 <sup>2</sup> für 540 kWc installierte Leistung	16 <sup>3</sup> für 1'297 kWc installierte Leistung
Anzahl der Gebäude mit Solarpaneelen	8 ausgestattete Immobilien	11 ausgestattete Immobilien	11 ausgestattete Immobilien

<sup>1</sup> 6 Anlagen im Eigentum von ERRES  
<sup>2</sup> 9 Anlagen im Eigentum von ERRES  
<sup>3</sup> 13 Anlagen im Eigentum von ERRES

## EFFEKTIVE POSITIONIERUNG

Die eingeführte Berichterstattung und die erhaltenen Daten ermöglichten es dem Vermögensverwalter, die effektive Positionierung von ERRES zu kartographieren und mit anderen Schweizer Portfolios, die an denselben Benchmarks teilnehmen, zu vergleichen.\*



\* Signa-Terre, basierend auf der SIA-Methode

## IM LAUFE DES BERICHTSJAHRS ERGRIFFENE MASSNAHMEN

### Investitionspläne und Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen

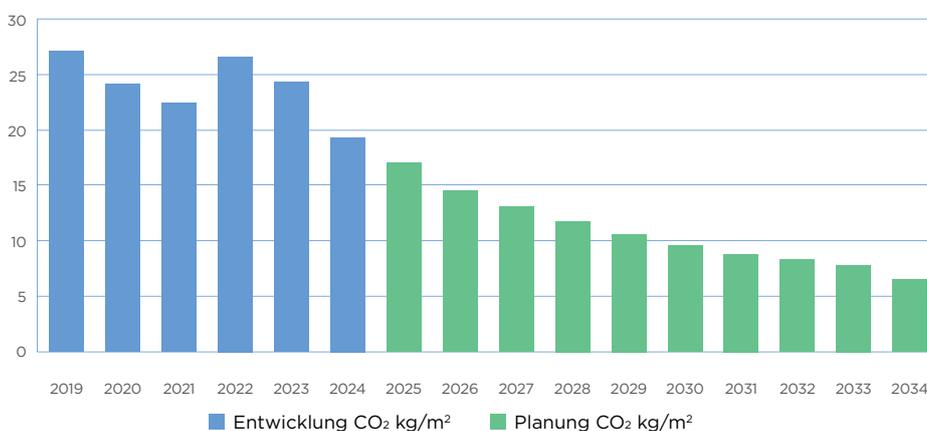
Der Fondsverwalter hat seine gebäudespezifische Renovierungsstrategie aktualisiert. Diese Strategie berücksichtigt mehrere Kriterien:

- › Vorhandensein von Verdichtungspotenzial
- › Umweltindikatoren
- › aktuelle wirtschaftliche Aspekte und künftige Perspektiven
- › technische und regulatorische Machbarkeit
- › gesetzliche Anforderungen
- › finanzielle Anreize der öffentlichen Behörden

Die Investitionspläne wurden den Immobilienexperten der SICAV für die Bewertungen zum 31.03.2024 mitgeteilt: Die Sanierungsstrategie wird somit in den Verkehrswerten dargelegt, lediglich die Kosten für Verdichtungsprojekte blieben ohne vorhandene Genehmigung unberücksichtigt.

Mit dem IT-Tool unseres Partners Signa-Terre konnte eine Simulation der CO<sub>2</sub>-Entwicklung des Bestands durchgeführt werden, deren Ergebnisse nachstehend graphisch dargestellt sind. Die Pläne erstrecken sich über einen Zeitraum von 10 Jahren.

### ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTLICHEN CO<sub>2</sub>-EMISSIONEN DES BESTANDS IN KG CO<sub>2</sub>/M<sup>2</sup>, SCOPE 1 UND 2\*



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

## Verbesserung der Nachhaltigkeit des Gebäudebestands

- › Erweiterung der Eigenproduktion von Solarstrom an fünf Standorten durch die Montage von Solarpaneelen auf folgenden Immobilien: François Jacquier 14-16-18 in Chêne Bourg, Bois 18 in Ecublens (VD), Grey 55 in Lausanne (VD) und die beiden Gebäude an der Sommerhaldenstrasse 13 und 15 in Brugg (AG).
- › 14 Audits an bestehenden Standorten mit thermischer Solaranlage durchgeführt, mit Umsetzung von Massnahmen zur Verbesserung und Überwachung der Produktion.
- › Installation 25 zusätzlicher intelligenter Steuerungen zur Optimierung der Wärmeerzeugung. Durch die im gesamten Geschäftsjahr im Betrieb befindlichen Anlagen (66 von 91 ausgestattete Immobilien) konnten 9,9 % Energieeinsparungen erreicht werden, was im Durchschnitt 3,04kg/m<sup>2</sup> an vermiedenem CO<sub>2</sub> entspricht. Zur Veranschaulichung: Die in diesem Geschäftsjahr vermiedenen CO<sub>2</sub>-Emissionen entsprechen den durchschnittlichen Emissionen von 109 Haushalten in der Schweiz.
- › Weiterführung der Optimierungsmassnahmen der bestehenden Installationen (Beleuchtung von allgemeinen Bereichen, Heizkreisläufe, Waschküchen und Haushaltsgeräten, Lüftungen) durch Programme wie eco21 mit SIG in Genf und Equiwatt mit SIL in Lausanne.
- › Ersatz von ölbetriebenen Heizkesseln durch erneuerbare Energiequellen über Fernwärmenetze: Mouille-Galand 2 2A bis 2F in Vernier (GE) und Ruchwiesenstrasse 20-28 in Winterthur (ZH).
- › Unterzeichnung von Verträgen für den Übergang zur Fernheizung: Bois 18 in Écublens (VD), Anschluss voraussichtlich Ende 2024, und Sinslerstrasse 65-67 in Cham (ZG).
- › Erhöhung der Zahl der Gütesiegel/Zertifizierungen im Kanton Genf: Adrien-Lachenal 21-23 (HPE), Maison-Carrée 31 (HPE), Pré-Bouvier 19 (HPE), Mouille-Galand 2 bis 2F (HPE).
- › Planung von energetischen Sanierungen mit Erhalt von Zertifizierungen oder gleichwertigen Leistungen: Erhalt einer Baugenehmigung mit einem Minergie/HPE-Standard für hohe Energieleistung in Dancet 8 in Genf (GE).
- › Berücksichtigung unserer zehnjährigen Investitionspläne, die unsere Strategie zur Sanierung des Bestands in den Bewertungen widerspiegeln, in der Höhe von insgesamt über 300 Millionen (unter Ausschluss der Kosten der im Bau befindlichen Projekte).

## Ein nutzerorientierter Ansatz

- › Bereitstellung von 53 geförderten Wohnungen (François Jacquier 14-16-18 in Chêne-Bourg) während des Geschäftsjahres und 76 neue geförderte Mietwohnungen im Bau (Edouard-Rod 12-14-16 in Genf und Challendin 1-3-5 in Chêne Bougeries).
- › Sensibilisierung der Mieter für Nachhaltigkeitsthemen durch Präsentation von umweltfreundlichen Praktiken und dem Einsatz umweltfreundlicher Materialien.
- › Renovierung und Schaffung von Fahrradräumen, beispielsweise im Objekt Avenue François Besson 5-7-9 in Meyrin.
- › Planung mehrerer neuer Projekte zur Installation von elektrischen Ladestationen in unseren Gewerbegebäuden wie Petit Flon 29-31 in Mont-sur-Lausanne oder dem Einkaufszentrum Conthey Centre.
- › Angebot für alle neuen gewerblichen Mieter eines Anhangs zu den Mietverträgen, der sie dazu anhält, das Gebäude verantwortungsvoll zu nutzen (*green lease clause*).

## Engagiertes Handeln

- › Einbezug von nichtfinanziellen Daten in den Jahresbericht des Fonds, einschliesslich der AMAS-Umweltdaten, die einer begrenzten Versicherung durch den Abschlussprüfer unterliegen.
- › Teilnahme an mehreren transparenten Benchmarks wie SSREI, Vorbereitung auf die GRESB-Bewertung im Juli 2024.
- › Verbesserung der Datenqualität und -genauigkeit durch kontinuierliche Zusammenarbeit mit den verschiedenen industriellen Betrieben und durch die Installation von entsprechenden Zählern.
- › Verstärkung und Formalisierung der Berücksichtigung von ESG-Kriterien beim Erwerb von Liegenschaften.
- › Festlegung und Umsetzung von Zielen auf der Ebene des Vermögensverwalters Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA mit Mitarbeiter-Schulungen in Bezug auf die Nachhaltigkeit.
- › 4. Platz bei der SIG-Trophäe eco21 2023 in der Kategorie „engagierte Eigentümer“.

NEUBAUPROJEKT

# CHEMIN DE CHALLENDIN 1, 3 UND 5 - CHÊNE-BOUGERIES (GE)





### Quartier und soziale Aspekte

- › Das gesamte Projekt Beaupré Challendin ist ein Beispiel für Vielfalt. Das Projekt umfasst 11 Wohngebäude, davon 121 Lose STWE, 48 geförderte Wohnungen (HM und ZD-LOC) sowie 39 geförderte HM-LUP-Wohnungen.
- › Die 39 Wohnungen im Besitz der SICAV fallen unter die HM-LUP-Regelung. Diese Wohnungen bieten bezahlbare Mieten und eine Mietpreisbindung von 2x25 Jahren. Die Mieter haben auch Anspruch auf Beihilfen.
- › Das Gebäude beherbergt auf seinen ersten beiden Etagen das Centre Médicale des Grangettes (Kindernotdienst und Arztpraxen). Im Viertel gibt es außerdem eine zweisprachige kommunale Kita, ein Lebensmittelgeschäft, einen Fitnessraum und einen Coworking-Bereich.



### Umwelt und biologische Vielfalt

- › Das Viertel ist ein architektonischer und städtebaulicher Erfolg. Die auf 4 Stockwerke begrenzten Gebäude, ihre Anordnung sowie die gepflegten Außenanlagen bieten eine angenehme Umgebung.
- › Die Artenvielfalt wurde durch Bepflanzungen zwischen den einzelnen Eingängen, Grünflächen sowie Gemeinschaftsgärten hervorgehoben.



### Bau und Energie

- › Das Gebäude wurde nach einem hohen Baustandard entworfen und hat die Zertifizierung THPE (sehr hohe Energieleistung) erhalten.
- › Die Wärmeerzeugung erfolgt durch das innovative ICESOL-Konzept, ein System, das auf einer Wärmepumpe, Sonnenkollektoren und einem Eisvorrat basiert.



### Mobilität

- › Ausgezeichnete Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel dank der unmittelbaren Nähe zur Haltestelle „Chêne Bougeries Grangettes“, die von den Linien 12 und 17 angefahren wird, sowie zum Bahnhof Eaux-Vives. A-Klassifizierung im TP-ARE Ranking.
- › Für die Wohnungen der SICAV stehen 21 Tiefgaragenplätze zur Verfügung.
- › Die Nähe zur „grünen Route“ (Fahrradweg durch den Kanton) ist ein Schlüsselement, um die Mieter zur Nutzung von sanfter Mobilität zu ermutigen.



RENOVATION DES BESTEHENDEN GEBÄUDEPARKS

# AVENUE FRANÇOIS-BESSON 5-7-9, MEYRIN





### Standort und Anbindung

- › Die Immobilie befindet sich ca. 5 km nordwestlich vom Stadtzentrum von Genf und im Zentrum der Gemeinde Meyrin in einem gemischten Stadtquartier, das hauptsächlich aus Mehrfamilienhäusern besteht.
- › Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Die Haltestelle der Straßenbahn „Meyrin Vaudage“ befindet sich direkt gegenüber und wird von der Linie 14 angefahren.
- › Das Anwesen verfügt über 24 Innen- und 17 Außenstellplätze (Gemeinschaftsparkplatz). Für die sanfte Mobilität wurden die Fahrradräume erweitert und mit dem Projekt umgestaltet.



### Gebäude

- › Das 1975 errichtete Gebäude ist ein reines Wohngebäude und bestand vor der Aufstockung aus 30 Wohnungen auf 5 Etagen sowie einem Untergeschoss.
- › Das Gebäude bietet eine gute Mischung von Typologien mit zehn 4-Zimmer-Wohnungen, zehn 5-Zimmer-Wohnungen und zehn 6-Zimmer-Wohnungen.
- › Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Fernheizung.



### Durchgeführte Arbeiten

- › Projekt zur Aufstockung um 2 Ebenen (6. & 7. Stock), Renovierung der Fassaden und energetische Sanierung der bestehenden Bausubstanz. Schaffung von 12 4-Zimmer-Wohnungen durch die Aufstockung und HPE-Gütesiegel für hohe Energieleistung.
- › Die Aufstockung und vollständige Renovation dieses Gebäudes begann im April 2023 und endet im Mai 2024. Die Bauarbeiten wurden im betriebenen/bewohntem Zustand durchgeführt, was eine regelmässige Kommunikation über den Fortschritt der Arbeiten und eine Nähe zu den Mietern erforderte.
- › Betroffene Elemente: Fassadensanierung und Wärmedämmung, Aufstockung aus Holz und Beton, Austausch der Fenster durch Dreifachverglasung, Einbau von Photovoltaik-Modulen, Erneuerung der Lüftung und der Gemeinschaftsbereiche.
- › Investitionsvolumen: 8,4 Mio.CHF
- › Die 12 Wohnungen in der Aufstockung wurden bereits vor der Fertigstellung vermietet.

# VERBESSERUNG DER NACHHALTIGKEIT DES GEBÄUDEBESTANDS

## **Fokus auf die Erzeugung von Ökostrom vor Ort**

Die Stromerzeugung durch Photovoltaikanlagen auf Gebäuden ist seit jeher fester Bestandteil der Strategie der SICAV. Die ersten Anlagen wurden 2014 für die Gebäude Route Cantonale 18 in Conthey (VS) und Rue des Moulins 131-133 in Yverdon-les-Bains (VD) errichtet. Damals wurde die Contracting-Lösung für die Nutzung dieser technologischen Lösung gewählt. In den Folgejahren wurde die direkte Nutzung vom Fondsmanager bevorzugt.

Der Ausbau der Anlagen wurde vor allem seit 2020 intensiviert, und zwar vorrangig für gewerbliche Gebäude auf Grund ihres hohen Energieverbrauchs. Innert 3 Jahren wurden elf Anlagen installiert. Zum 31.03.2024 zählt die SICAV 16 Gebäude mit Photovoltaik-Modulen mit einer installierten Gesamtleistung von 1.297 kWp, die ca. 6.740 m<sup>2</sup> Solarmodulen entspricht. Die jährliche Erzeugung betrug 514 MWh mit 11 Anlagen, für die der Fondsverwalter über eine Monitoring-Lösung verfügt. Die erwartete jährliche Erzeugung an allen Standorten, einschließlich der Contracting-Gebäude, wird auf rund 1.043 MWh geschätzt.

Der Manager ist von den positiven ökologischen und wirtschaftlichen Auswirkungen dieser Energieerzeugung überzeugt und setzt den Ausbau der Anlagen auf den Gebäuden des Bestands mit zahlreichen geplanten Projekten für die kommenden Jahre fort.

## **Grey 55 in Lausanne (VD) – Installation von Photovoltaikmodulen auf einem Gewerbegebäude**

Dieses im Jahr 2019 von der SICAV im Rahmen eines festen 10-jährigen *Sale and Leaseback* erworbene Geschäftsgebäude mit 9'105 m<sup>2</sup> befindet sich auf den Anhöhen von Lausanne, in der Nähe des neuen Ökoviertels Plaines-du-Loup. Die Immobilie wird komplett an einen einzigen AAA-Mieter vermietet, der im Bereich der hochsicheren Drucklösungen tätig ist. Die Immobilie verfügt über Büro- und Geschäftsflächen und wurde 2011 mit erstklassigen Leistungen erbaut. In punkto Energie erfolgt die Wärmeerzeugung durch eine Fernheizung, die von der Stadt Lausanne bereitgestellt wird. Im letzten Quartal 2023 wurde eine Photovoltaikanlage mit 587 Modulen und einer Leistung von 250 kWp, der größten im Portfolio, geliefert. Die Stromerzeugung wird vom Mieter im Rahmen seiner Tätigkeiten direkt verbraucht. Mit dem Mieter wurde ein Stromversorgungsvertrag unterzeichnet, der es diesem ermöglicht, einen günstigeren Ökostrom als aus dem Netz zu erhalten, und der für die SICAV einen Return on Investment von über 9,3 % (interne Rendite) bei etwas mehr als CHF 400'000 Investitionen bietet.

## **Sommerhaldenstrasse 13a-d und Sommerhaldenstrasse 15a-c in Brugg (AG) – Installation von Photovoltaikmodulen auf einem Wohngebäude**

Zwei Gebäude in der Sommerhaldenstrasse 13 a-d und der Sommerhaldenstrasse 15 a-c in Brugg (AG) wurden am Ende des Geschäftsjahres mit Photovoltaikmodulen ausgestattet. Diese 1984 errichteten und 2013 von der SICAV erworbenen Wohnimmobilien, die 2020-2021 vom Verwalter komplett renoviert wurden, umfassen 102 Wohnungen von der 2-Zimmer- bis zur 5-Zimmer-Wohnung. Die Photovoltaikanlage umfasst 220 Module mit einer Gesamtleistung von ca. 95 kWp. Dadurch können die Mieter Strom zu einem günstigen Preis beziehen und Betriebskosten sparen, was für den Eigentümer und die Mieter vorteilhaft sind. Die Rendite von rund 4,4% liegt über der Bruttorendite der Immobilie und ist gleichbedeutend mit Wertschöpfung durch eine nachhaltige Investition.



© Avenue du Grey 55 - Lausanne (VD)



© Sommerhaldenstrasse 13 a-d und 15 a-c - Brugg (AG)

# TEILVERMÖGEN SWISS

The image shows a close-up of a highly decorative metal window arch. The arch is made of dark metal, possibly cast iron, and features intricate scrollwork and floral motifs. The central part of the arch is a semi-circle, with the metalwork radiating from the top. Below the arch, there is a grid of vertical bars, also decorated with ornate metalwork, including leaf-like shapes and circular medallions. The background is a light-colored, textured wall, possibly plaster or stone. The overall style is reminiscent of Art Deco or early 20th-century architectural details.

## ► BILANZ

### Teilvermögen Swiss<sup>1</sup>

	31.03.2024 CHF	31.03.2023 CHF
<b>Bankguthaben</b>		
Sichtguthaben	15 717 138.85	30 631 291.70
<b>Grundstücke</b>		
Wohnbauten	1 680 429 850.00	1 695 013 740.00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	28 837 169.00	50 803 256.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	713 277 000.00	582 156 000.00
Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften	14 792 000.00	14 675 000.00
Gemischte Bauten	333 159 070.00	393 858 504.00
Stockwerkeigentum in gemischten Bauten	0.00	0.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	113 074 991.00	97 932 207.16
<b>Total Grundstücke</b>	<b>2 883 570 080.00</b>	<b>2 834 438 707.16</b>
Sonstige Vermögenswerte	57 856 325.62	16 080 194.54
<b>Gesamtvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>2 957 143 544.47</b>	<b>2 881 150 193.40</b>

<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Kurzfristige Hypothekarschulden	96 770 000.00	131 730 000.00
Kurzfristige Sonstige Verbindlichkeiten	31 047 945.51	28 215 656.44
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Langfristige Hypothekarschulden	779 974 765.00	638 886 765.00
Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>907 792 710.51</b>	<b>798 832 421.44</b>
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>2 049 350 833.96</b>	<b>2 082 317 771.96</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-78 980 726.00	-80 532 956.00
<b>Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>1 970 370 107.96</b>	<b>2 001 784 815.96</b>

### VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS

Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	2 001 784 815.96	1 725 740 744.59
Ausschüttung	-60 944 563.40	-49 488 818.40
Saldo der Bewegungen von Anteilen	0.00	273 920 693.30
Gesamtergebnis	29 529 855.40	51 612 196.47
<b>Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>1 970 370 107.96</b>	<b>2 001 784 815.96</b>

### ANZAHL DER ZURÜCKGENOMMENEN UND AUSGEBEBENEN ANTEILE

Entwicklung der Anzahl der Anteile		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	16 038 043.00	13 746 894.00
Ausgegebene Anteile	0.00	2 291 149.00
Zurückgenommene Anteile	0.00	0.00
<b>Stand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>16 038 043.00</b>	<b>16 038 043.00</b>
<b>Nettoinventarwert pro Aktie am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>122.86</b>	<b>124.81</b>

Anmerkungen zur Jahresrechnung

<sup>1</sup> Teilfonds 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, Neptun Immobilier SA und ZAPIMMO SA

## ► ERFOLGSRECHNUNG

### Teilvermögen Swiss<sup>1</sup>

	Vom 1. April 2023 Bis 31. März 2024 CHF	Vom 1. April 2022 Bis 31. März 2023 CHF
<b>ERTRÄGE</b>		
Mietzinseinnahmen	106 932 846.31	100 694 531.47
Sonstige Mietzinseinnahmen	884 522.96	542 751.86
Bankzinsen	20 424.03	1 691.23
Bauzinsen	2 203 028.53	1 466 837.97
Zinsen auf Terminanlagen	22 828.89	0.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	9 059 119.69
Sonstige Erträge	862 430.98	1 667 892.93
<b>Total Erträge</b>	<b>110 926 081.70</b>	<b>113 432 825.15</b>
<b>AUFWAND</b>		
Unterhalt und Reparaturen	5 415 553.34	6 701 208.54
Hypothekarzinsen	11 071 868.86	6 537 742.96
Sonstige Passivzinsen	4 888.05	1 976.34
<b>Liegenschaftenverwaltung:</b>		
a) Kosten für die Immobilien (Wasser, Strom, Hausmeister, Reinigung, Versicherungen usw.)	8 784 696.29	8 132 423.17
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	3 404 493.01	3 279 547.06
Steuern	14 960 148.83	17 364 649.35
Prüfungskosten	196 659.05	217 774.00
Schätzkosten	291 225.00	340 550.00
Rechtskosten	94 384.27	95 356.30
Publikations- und Druckkosten	14 536.30	42 359.16
Weitere Kosten	345 432.64	374 626.58
<b>Reglementarische Vergütungen an:</b>		
die Vermögensverwaltung	11 456 239.58	11 026 400.01
die Fondsleitung	1 628 919.99	1 566 451.81
die Depotbank	283 204.02	270 093.75
Zuweisung(en) an Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	211 982.51	167 685.88
<b>Total Aufwand</b>	<b>58 164 231.74</b>	<b>56 118 844.91</b>
<b>Nettogewinn</b>	<b>52 761 849.96</b>	<b>57 313 980.24</b>
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	10 500 252.16	4 677 359.59
<b>Realisierter Gewinn</b>	<b>63 262 102.12</b>	<b>61 991 339.83</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	-33 732 246.71	-10 379 143.36
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>29 529 855.40</b>	<b>51 612 196.47</b>
<b>ERGEBNISVERWENDUNG</b>		
Nettogewinn	52 761 849.96	57 313 980.24
Realisierte Kapitalgewinne	10 500 252.16	4 677 359.59
Vortrag des Vorjahres	32 651 641.24	31 604 864.81
Zwischendividenden (anlagegebundene Erträge)	0.00	0.00
Zwischendividenden (realisierter Kapitalgewinn)	0.00	0.00
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>95 913 743.36</b>	<b>93 596 204.64</b>
Kapitalgewinne Ausschüttung	19 245 651.60	8 019 021.50
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	41 698 911.80	52 925 541.90
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>34 969 179.96</b>	<b>32 651 641.24</b>

## ► IMMOBILIENINVENTAR

Teilfonds Swiss <sup>1</sup>		Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Einnahmen <sup>3</sup> in CHF
<b>Wohnbauten</b>				
<b>AARGAU</b>	<b>Brugg</b>			
	Sommerhaldenstrasse 13A-D	24 248 246.60	25 047 000.00	1 068 838.50
	Sommerhaldenstrasse 15A-C	20 408 201.08	21 281 000.00	888 912.05
<b>BASEL</b>	<b>Basel</b>			
	Margarethenstrasse 87	28 528 614.29	36 890 000.00	1 338 537.23
	St. Galler Ring 80-84	12 490 541.35	16 530 000.00	577 337.13
	St. Johannis-Ring 79	10 858 995.55	10 940 000.00	389 909.00
	Zürcherstrasse 35	8 769 742.40	8 709 000.00	413 186.70
<b>FREIBURG</b>	<b>Bulle</b>			
	Rue de Vevey 254	22 072 505.28	25 249 000.00	969 760.75
	<b>Châtel-Saint-Denis</b>			
	Chemin des Sires A&B 10-26	34 895 827.07	38 998 000.00	1 591 453.70
	<b>Fribourg</b>			
	Route de la Pisciculture 4-4A	6 132 054.25	7 508 000.00	311 435.00
	Rue Jacques Gachoud 4	8 672 838.02	9 851 000.00	437 383.40
	Rue Jacques Gachoud 8	9 717 080.65	9 397 000.00	430 528.00
	<b>Granges-Paccot</b>			
	Allée des Sources 1-3	11 323 540.45	11 876 000.00	542 029.50
	<b>Mézières</b>			
	Chemin du Tremblex 2-4	10 888 576.00	10 830 000.00	438 210.00
	<b>Villars-sur-Glâne</b>			
	Route du Belvédère 2-4	13 547 561.15	15 216 000.00	704 616.00
<b>GENÈVE</b>	<b>Bernex</b>			
	Chemin de Calabry 10-18 <sup>2</sup>	11 800 776.73	13 410 000.00	464 199.00
	<b>Carouge</b>			
	Rue de la Fontenette 15	12 814 709.03	11 917 000.00	405 661.00
	<b>Châtelaine</b>			
	Chemin de l'Ecu 13 <sup>2</sup>	14 435 183.86	16 617 000.00	574 873.00
	Chemin de l'Ecu 17B <sup>2</sup>	5 466 156.53	5 794 000.00	198 535.00
	Chemin De-Maisonnette 12C <sup>2</sup>	24 846 501.14	28 558 000.00	1 011 829.20
	<b>Chêne-Bougeries</b>			
	Chemin de la Fontaine 4 <sup>2</sup>	10 739 661.47	10 980 000.00	407 081.00
	<b>Chêne-Bourg</b>			
	François-Jacquier 14-16-18	32 510 500.70	34 570 000.00	624 101.00
	<b>Cologny</b>			
	Chemin de la Tulette 3A <sup>4</sup>	11 450 820.19	13 480 573.00	563 690.00
	<b>Genf</b>			
	Quai du Cheval Blanc 22 <sup>2</sup>	16 390 745.10	18 280 000.00	654 867.50
	Promenade des Oiseaux 4-6 <sup>2</sup>	38 555 899.26	36 300 000.00	1 155 166.60
	Boulevard du Pont-d'Arve 46	0.00	0.00	275 540.50
	Rue des Asters 22 <sup>2</sup>	14 852 721.35	17 552 000.00	577 159.75
	Avenue De-Luserna 34 - Chemin de Villars 27	7 641 058.76	6 785 000.00	264 312.50
	Rue Pré-Jérôme 9 <sup>2</sup>	9 192 812.83	8 327 000.00	271 386.00
	Rue de la Servette 11	4 832 804.50	4 272 000.00	156 150.50
	Boulevard Carl-Vogt 5 <sup>2</sup>	8 832 782.49	8 050 000.00	240 295.40
	Boulevard Carl-Vogt 60 <sup>2</sup>	6 749 567.20	5 613 000.00	184 581.00
	Rue de la Baillive 5 <sup>2</sup>	11 103 008.64	11 640 000.00	278 603.50
	Rue Royaume 9 <sup>2</sup>	5 114 988.22	4 475 000.00	176 170.35
	Rue du 31-Décembre 26, Rue Henri Blanvalet 22	20 160 819.62	24 720 000.00	943 562.50
	Rue du 31 Décembre 58	6 500 040.70	6 337 000.00	165 119.50
	Rue Dancet 17 <sup>2</sup>	21 786 532.78	25 179 000.00	865 181.35

Teilfonds Swiss <sup>1</sup>		Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Einnahmen <sup>3</sup> in CHF
<b>GENÈVE</b>	Rue Dizerens 7 <sup>2</sup>	3 664 532.05	3 791 000.00	138 893.45
	Avenue Léon Gaud 7 <sup>2</sup>	0.00	0.00	633 802.00
	Rue du Prieuré 39 <sup>2</sup>	9 644 642.84	9 857 000.00	342 716.55
	Rue des Bains 17 <sup>2</sup>	8 540 132.09	7 716 000.00	261 805.00
	Rue du Contrat-Social 3 <sup>2</sup>	10 487 721.28	10 450 000.00	344 312.00
	Rue des Pêcheries 11	8 615 029.37	7 835 000.00	261 960.00
	Rue Dancet 8	16 316 484.92	16 700 000.00	573 620.00
	Rue de Rothschild 64	0.00	0.00	571 095.00
	<b>Grand-Lancy</b>			
	Route de Saint-Julien 80-82 <sup>2</sup>	22 740 257.02	26 652 000.00	969 863.50
	<b>Lancy</b>			
	Chemin des Poteaux 1 <sup>2</sup>	6 700 601.74	6 966 000.00	249 567.50
	<b>Le Grand-Saconnex</b>			
	Chemin François-Lehmann 28 <sup>2</sup>	20 554 792.56	23 619 000.00	836 135.50
	<b>Meyrin</b>			
	Rue des Lattes 57-59	9 934 802.91	13 150 000.00	527 368.50
	Rue de la Prulay 37	16 287 697.67	24 840 000.00	876 303.00
	Avenue François-Besson 5-7-9 <sup>2</sup>	26 658 441.19	27 825 000.00	708 835.35
	Ch. Léon-Guerchet 13-19	15 713 365.44	19 000 000.00	820 219.00
	Ch. Léon Guerchet 1-11 - Ch. Antoine Verchère 1-3	41 303 260.50	53 810 000.00	2 232 846.40
Ch. Antoine-Verchère 9	5 496 028.74	6 539 000.00	262 169.00	
Rue des Coopératives 5 - Promenade du Voisinage 1 - Promenade de l'Equilibre 1-2 - Esplanade des récréations 25 - Bâtiments A-C-D-E	70 083 121.78	74 443 000.00	2 757 379.10	
<b>Petit-Lancy</b>				
Chemin du Banc-Bénil 36-38	32 181 493.27	29 620 000.00	928 685.95	
<b>Puplinge</b>				
Chemin de Pré-Marquis 5	16 282 911.00	14 990 000.00	434 137.00	
<b>Thônex</b>				
Chemin Curé-Desclouds 14-22 und 31-39	61 883 905.57	59 500 000.00	1 689 898.60	
Chemin des Deux-Communes 23 <sup>2</sup>	10 195 455.94	11 773 000.00	405 992.05	
<b>Vernier</b>				
Avenue de l'Étang 46-48-50 <sup>4</sup>	62 411 292.24	68 440 000.00	2 249 408.00	
Square des Nénuphars 1 <sup>4</sup>	23 559 840.48	26 542 277.00	881 832.00	
Chemin de l'Ecu 17 D und E <sup>2</sup>	17 939 700.51	17 310 000.00	591 508.85	
Chemin de Mouille-Galand 2	11 912 129.23	17 220 000.00	593 787.00	
Chemin de Mouille-Galand 2A	14 587 437.59	20 010 000.00	730 830.50	
Chemin de Mouille-Galand 2B	13 990 866.43	19 130 000.00	689 334.50	
Chemin de Mouille-Galand 2C	14 294 140.69	21 540 000.00	802 126.95	
Chemin de Mouille-Galand 2D	14 819 099.18	21 200 000.00	748 763.50	
Chemin de Mouille-Galand 2E	14 737 827.51	22 570 000.00	795 835.35	
Chemin de Mouille-Galand 2F	13 142 830.71	17 210 000.00	643 631.35	
Allée des Grenouilles 4-5-7-9 <sup>4</sup>	62 528 178.00	68 440 000.00	2 132 232.00	
<b>Versoix</b>				
Avenue Adrien Lachenal 21-23	12 004 182.36	15 700 000.00	634 321.00	
Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13 <sup>2</sup>	22 982 200.33	26 300 000.00	888 873.00	
<b>LUZERN</b>	<b>Malters</b>			
	Neuhalde 2, 6	11 049 013.05	12 255 000.00	483 290.00
<b>NEUCHÂTEL</b>	<b>Neuchâtel</b>			
	Rue Pierre de Vingle 18 bis 24	28 375 936.21	26 280 000.00	1 131 148.60
	Rue de Pain-Blanc 28 bis 32			
	Rue de Jolimont 2-4-6-8-10	29 268 119.57	29 520 000.00	1 395 529.85
<b>WAADT</b>	<b>Crissier</b>			
	Chemin des Acacias 6	7 723 012.62	5 826 000.00	236 526.00
	<b>Ecublens</b>			
	Route du Bois 18	10 264 798.54	9 652 000.00	342 021.50

## Teilfonds Swiss<sup>1</sup>

		Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Einnahmen <sup>3</sup> in CHF
<b>WAADT</b>	<b>La Tour-de-Peilz</b>			
	Boulevard d'Arcangier 10-12	11 020 038.49	10 860 000.00	428 620.00
	<b>Lausanne</b>			
	Chemin du Cap 16	0.00	0.00	-111 615.20
	Route Aloys-Fauquez 84	7 674 909.66	7 153 000.00	241 560.00
	Place Chauderon 30, Av. de France 9 <sup>2</sup>	29 655 114.03	35 408 000.00	1 254 736.30
	Route de la Borde 15	6 122 810.32	5 643 000.00	244 490.00
	<b>Morges</b>			
	Chemin de Prellionnaz 9	4 949 305.56	4 555 000.00	166 644.00
	<b>Nyon</b>			
	Chemin de la Redoute 5	4 715 317.19	3 309 000.00	151 318.00
	Rue de Rive 39 <sup>2</sup>	5 235 179.09	5 020 000.00	169 627.50
	Chemin d'Eysins 43 <sup>2</sup>	3 893 299.47	3 865 000.00	125 060.00
	<b>Prilly</b>			
	Avenue de Floréal 42	6 409 978.17	5 578 000.00	189 121.40
	<b>Pully</b>			
	Avenue des Cerisiers 61	6 348 940.36	4 768 000.00	181 605.15
	Chemin du Coteau 13	7 162 796.53	5 625 000.00	195 885.65
	<b>Renens</b>			
	Chemin des Clos 4	4 187 002.97	3 833 000.00	143 778.00
	Chemin du Mottey 27	3 960 459.44	3 299 000.00	152 339.40
	Chemin de Perrelet 10	4 544 688.20	3 920 000.00	182 912.00
	<b>Rolle</b>			
	Grand-rue 76 - Rue du Nord 15 <sup>2</sup>	0.00	0.00	212 076.25
	<b>Vallorbe</b>			
	Rue de l'Ancienne Poste 36 - Rue de Pontarlier 1	7 562 153.00	7 154 000.00	341 327.00
	<b>Vevey</b>			
Boulevard Henri-Plumhof 28 <sup>2</sup>	8 640 785.55	8 851 000.00	325 562.00	
Avenue de Gilamont 21	29 729 827.95	33 507 000.00	1 388 686.00	
<b>Yverdon-les-Bains</b>				
Rue des Moulins 127-129	9 397 400.51	9 612 000.00	443 531.00	
Rue des Moulins 131-133	20 457 626.48	23 578 000.00	1 033 820.70	
<b>Zürich</b>	<b>Dietikon</b>			
	Kreuzstrasse 14-16-18 - Überlandstrasse 121-123-125 Gjuchstrasse 29-31-30-32	22 151 541.55	23 549 000.00	1 066 110.06
	<b>Winterthur</b>			
Ruchwiesenstrasse 20-28	15 510 604.26	15 943 000.00	689 197.15	
	<b>1 536 537 477.15</b>	<b>1 680 429 850.00</b>	<b>62 575 199.87</b>	

## Stockwerkeigentum in Wohnbauten

<b>GENF</b>	<b>Bernex</b>			
	Chemin de Luchepelet 11-13-15 <sup>2</sup>	6 653 454.53	7 315 000.00	310 904.50
	<b>Choulex</b>			
	Route de la Capite 180	0.00	0.00	134 842.10
	<b>Cologny</b>			
	Chemin de la Tulette 3 <sup>4</sup>	17 665 792.22	20 814 969.00	874 670.00
	Chemin de la Tulette (Parkplatz)	413 472.82	707 200.00	10 994.00
<b>Genf</b>				
Rue de Rothschild 60	0.00	0.00	539 888.50	
	<b>24 732 719.57</b>	<b>28 837 169.00</b>	<b>1 871 299.10</b>	

## Kommerziell genutzte Liegenschaften

<b>BERN</b>	<b>BERN</b>			
	Kasernenstrasse 27-27A	17 176 114.55	17 013 000.00	848 295.00
<b>FREIBURG</b>	<b>Romont</b>			
	Avenue de la Gare 7	29 071 096.60	30 539 000.00	1 289 796.00

Teilfonds Swiss <sup>1</sup>		Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Einnahmen <sup>3</sup> in CHF
<b>GENF</b>	<b>Carouge</b>			
	Rue Joseph-Girard 40 <sup>5</sup>	11 766 432.32	13 095 000.00	592 800.00
	<b>Genf</b>			
	Rue de l'Est 8	10 132 395.40	10 450 000.00	273 312.50
	<b>Meyrin</b>			
	Rue Veyrot 11 <sup>5</sup>	11 482 285.01	20 099 000.00	747 960.50
	<b>Satigny</b>			
	Route de la Maison Carrée 31 <sup>5</sup>	44 409 229.24	48 541 000.00	2 297 535.00
	Rue du Pré-Bouvier 5 <sup>2</sup>	27 226 064.00	32 900 000.00	477 834.38
	<b>Thônex</b>			
Rue de Genève 92	22 376 022.02	23 040 000.00	683 977.30	
<b>Vernier</b>				
Route du Bois-des-Frères 81 <sup>5</sup>	15 559 892.62	20 180 000.00	1 631 682.55	
<b>NEUCHÂTEL</b>	<b>Neuchâtel</b>			
	Rue de la Maladière 23	14 312 159.27	14 010 000.00	909 330.98
	Rue Saint-Maurice 4	21 533 329.89	19 918 000.00	961 319.70
<b>WALLIS</b>	<b>Conthey</b>			
	Route Cantonale 18	22 035 150.03	12 170 000.00	787 907.30
<b>WAADT</b>	<b>Epalinges</b>			
	Route de la Corniche 3A-B <sup>5</sup>	50 553 196.15	55 180 000.00	3 075 116.95
	Route de la Corniche 9A-B <sup>5</sup>	28 046 619.59	35 580 000.00	1 768 977.45
	<b>Eysins</b>			
	Route de Crassier 19	22 339 329.50	22 550 000.00	585 360.25
	<b>Lausanne</b>			
	Avenue des Boveresses 44	7 826 267.50	8 312 000.00	463 565.60
	Avenue du Grey 55	57 477 148.38	61 804 000.00	2 505 897.00
	<b>Le Mont-sur-Lausanne</b>			
	Chemin du Petit Flon 29-31 <sup>5</sup>	12 091 965.18	13 100 000.00	843 667.95
	<b>Montreux</b>			
	Avenue du Casino 51	40 471 259.30	37 067 000.00	1 644 751.45
	<b>Nyon</b>			
Route de Champ Colin 2A-B-C	25 939 738.86	34 709 000.00	2 019 998.15	

Kommerziell genutzte Liegenschaften				
<b>Zug</b>	<b>Cham</b>			
	Sinslerstrasse 65-67	15 411 947.31	15 930 000.00	609 627.55
<b>Zürich</b>	<b>Dietikon</b>			
	Bernstrasse 82-84-86-88-90	30 639 977.8	31 850 000.00	886 542.25
	<b>Feldmeilen</b>			
	General Wille Strasse 65	41 969 572.03	44 134 000.00	1 707 105.85
<b>Zürich</b>				
Hohlstrasse 176-186-188	93 680 801.61	91 106 000.00	1 277 578.90	
		<b>673 527 994.16</b>	<b>713 277 000.00</b>	<b>28 889 940.56</b>

Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften				
<b>BERN</b>	<b>Niederwangen</b>			
	Freiburgstrasse 555-556	12 050 270.86	10 804 000.00	579 143.10
<b>GENF</b>	<b>Genf</b>			
	Rue Liotard 62 <sup>2</sup>	0.00	0.00	-2 031.00
	Rue Rousseau 30 <sup>2</sup>	2 367 589.64	2 695 000.00	119 420.00
<b>WAADT</b>	<b>Nyon</b>			
	Route du Boiron 15 <sup>2</sup>	1 120 164.02	1 293 000.00	63 101.00
		<b>15 538 024.52</b>	<b>14 792 000.00</b>	<b>759 633.10</b>

Teilfonds Swiss <sup>1</sup>		Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Einnahmen <sup>3</sup> in CHF
<b>Gemischte Bauten</b>				
<b>BERN</b>	<b>Köniz</b>			
	Bläuacker 2 <sup>5</sup>	21 452 966.50	22 952 000.00	1 059 770.30
<b>FREIBURG</b>	<b>Bulle</b>			
	Rue de l'Europe 20	16 765 112.71	18 522 000.00	788 558.00
<b>GENF</b>	<b>Carouge</b>			
	Rue de la Fontenette 21	12 721 546.75	10 440 000.00	327 187.00
	<b>Châtelaine</b>			
	Avenue de Châtelaine 82 <sup>2</sup>	6 028 596.67	5 274 000.00	197 603.20
	<b>Genf</b>			
	Boulevard Carl-Vogt 47	10 651 038.68	10 220 000.00	369 326.00
	Rue des Sources 22 <sup>2</sup>	7 845 320.39	8 230 000.00	113 627.25
	Route de Malagnou 52	19 856 318.56	18 170 000.00	602 392.88
	Rue de Lyon 55 <sup>2</sup>	21 587 413.74	25 068 000.00	880 361.50
	Rue de Montchoisy 27-29	22 623 419.61	26 435 000.00	883 489.50
	Rue des Vollandes 30 <sup>2</sup>			
	Rue de la Servette 13 <sup>2</sup>	10 741 492.77	12 879 000.00	430 130.50
	Boulevard Carl-Vogt 75 <sup>2</sup>	14 823 337.12	13 370 000.00	521 830.80
	Rue du 31 Décembre 43 <sup>2</sup>	10 205 125.67	14 660 000.00	475 900.00
	Rue de Berne 56 <sup>2</sup>	0.00	0.00	157 392.00
	Rue de Berne 61 <sup>2</sup>	5 287 478.46	5 010 000.00	183 756.00
	Rue des Pâquis 17 <sup>2</sup>	7 554 693.76	7 426 000.00	231 675.00
	<b>Meyrin</b>			
	Rue des Lattes 21A-21B-21C (Promenade des Artisans) <sup>4</sup>	36 707 878.79	39 971 070.00	1 721 230.89
	<b>Thônex</b>			
	Rue de Genève 109	27 650 495.16	27 887 000.00	1 022 071.50
<b>WAADT</b>	<b>Nyon</b>			
	Route de Signy 35	42 669 796.33	52 220 000.00	2 197 817.61
	Rue de Rive 46 <sup>2</sup>	3 483 342.46	3 475 000.00	128 935.00
	<b>Pully</b>			
	Avenue de Lavaux 36	0.00	0.00	130.00
	<b>Renens</b>			
	Rue de l'Industrie 2-4-6	11 779 740.85	10 950 000.00	368 048.00
	<b>Rolle</b>			
	Grand-rue 32 <sup>2</sup>	0.00	0.00	82 935.00
	Rue du Port 5 <sup>2</sup>	0.00	0.00	89 658.00
		<b>310 435 114.97</b>	<b>333 159 070.00</b>	<b>12 833 825.93</b>
<b>Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten</b>				
<b>FREIBURG</b>	<b>La Roche</b>			
	Haut de Scherwyl 2-4-6- La Roche Bâtiment A	0.00	0.00	2 947.75
		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>2 947.75</b>
<b>Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten</b>				
<b>GENF</b>	<b>Genf</b>			
	Rue Edouard ROD 12-14-16 <sup>4</sup>	13 420 256.97	15 455 090.00	0.00
<b>WAADT</b>	<b>Lausanne</b>			
	Route de la Corniche 3A-B - Biopôle F1 <sup>5</sup>	32 025 932.13	39 774 000.00	0.00
	<b>Nyon</b>			
	Allée de la Petite Prairie 3	20 951 656.10	19 280 000.00	0.00
<b>Zürich</b>	<b>Bülach</b>			
	Schützenmattstrasse 14	38 831 327.18	38 565 901.00	0.00
		<b>105 229 172.38</b>	<b>113 074 991.00</b>	<b>0.00</b>

ZUSAMMENFASSUNG	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Mietzinseinnahmen <sup>5</sup> in CHF
Wohnbauten	1 536 537 477.15	1 680 429 850.00	62 575 199.87
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	24 732 719.57	28 837 169.00	1 871 299.10
Kommerziell genutzte Liegenschaften	673 527 994.16	713 277 000.00	28 889 940.56
Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften	15 538 024.52	14 792 000.00	759 633.10
Gemischte Bauten	310 435 114.97	333 159 070.00	12 833 825.93
Stockwerkeigentum in gemischten Bauten	0.00	0.00	2 947.75
Baugrundstücke, einschl. Abbruchgebäude und Gebäude im Bau	105 229 172.38	113 074 991.00	0.00
	<b>2 666 000 502.76</b>	<b>2 883 570 080.00</b>	<b>106 932 846.31</b>

Die Brandversicherung des gesamten Immobilienparks beträgt CHF 1 731 425 907.26  
Auf keinen Mieter entfallen mehr als 5 % der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds (Gemäss Richtlinien der AMAS für Immobilienfonds, Rz 66)

#### Anmerkungen zur Jahresrechnung

<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> Immobilie im Baurecht Besitz

## ► AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE WÄHREND DER PERIODE

### AUFSTELLUNG DER KÄUFE - Teilvermögen Swiss

Kaufpreis in CHF

Wohnbauten		
<b>GENF</b>	<b>Puplinge</b>	
	Pré-Marquis 5 B-C-D	15 410 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften		
<b>GENF</b>	<b>Satigny</b>	
	Pre-Bouvier 9 (Zapimmo SA)	26 000 000.00
<b>WAADT</b>	<b>Eysin</b>	
	Route de Crassier 19	21 000 000.00
<b>Zürich</b>	<b>Dietikon</b>	
	Bernstrasse 82 bis 90	30 000 000.00
<b>Summe Käufe</b>		<b>92 410 000.00</b>

### LISTE DER TERMINKÄUFE WÄHREND DER BERICHTSPERIODE - Teilvermögen Swiss

Kaufpreis in CHF

Wohnbauten (auf Termin gekauft)		
<b>GENF</b>	<b>Chêne-Bougeries</b>	
	Chemin de Challandin	21 320 000.00
<b>Summe Käufe (Terminkäufe)</b>		<b>21 320 000.00</b>

### AUFSTELLUNG DER VERKÄUFE - Teilvermögen Swiss

Verkaufspreis in CHF

Wohnbauten		
<b>GENF</b>	<b>Genf</b>	
	Boulevard du Pont D'Arve 46	15 750 000.00
	Avenue Léon Gaud 7 (SI Tredec)	20 000 000.00
	Rue de Rothschild 64 <sup>6</sup>	14 703 000.00
<b>WAADT</b>	<b>Rolle</b>	
	Grand-Rue 76 / Rue du Nord 15 (SI Neptune Immobilier)	5 110 000.00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten		
<b>GENF</b>	<b>Choulex</b>	
	Route de la Capite 180	6 800 000.00
	<b>Genf</b>	
	Rue de Rothschild 60 <sup>6</sup>	14 358 300.00
Gemischte Bauten		
<b>GENF</b>	<b>Genf</b>	
	Rue de Berne 56 (SI Neptune Immobilier)	5 250 000.00
<b>WAADT</b>	<b>Rolle</b>	
	Grand-rue 32 / rue des Jardins 15 (SI Neptune immobilier)	5 880 000.00
	Rue du Port 5 (SI Neptune Immobilier)	2 650 000.00
<b>Summe Verkäufe</b>		<b>90 501 300.00</b>

#### Anmerkungen zur Jahresrechnung

<sup>6</sup> Am 28.03.2024 hat die SICAV einen bedingten Terminverkauf für die Immobilien an der Rue de Rothschild 60 und 64 in Genf unterzeichnet. Da die aufschiebenden Bedingungen aufgehoben wurden und ein Nachtrag zur Rückwirkung des Verkaufs per 31.03.2024 unterzeichnet wurde, wurden die Immobilien im am 31.03.2024 endenden Geschäftsjahr als verkauft angesehen. Die erzielten Gewinne werden somit in der Gewinn- und Verlustrechnung per 31.03.2024 erfasst und die Immobilien sind aus dem Bestand ausgeschieden

## ► HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr							
Kapital (CHF)	Zinssatz jährlich	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital (CHF)	Zinssatz jährlich	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
7 000 000.00	1.770%	27.03.2024	27.05.2024	10 000 000.00	1.690%	07.10.2014	31.10.2024
6 190 000.00	1.090%	03.06.2016	03.06.2024	35 050 000.00	0.200%	01.12.2021	01.12.2024
7 340 000.00	1.090%	03.06.2016	03.06.2024	10 000 000.00	1.875%	06.12.2023	06.12.2024
8 080 000.00	1.090%	03.06.2016	28.06.2024	750 000.00	1.500%	02.07.2016	31.12.2024
6 500 000.00	0.560%	30.07.2022	30.07.2024	910 000.00	1.250%	01.01.2016	31.12.2024
4 950 000.00	0.560%	30.07.2022	30.07.2024				

Langfristige Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren							
Kapital (CHF)	Zinssatz jährlich	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital (CHF)	Zinssatz jährlich	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
7 236 000.00	1.520%	29.03.2022	08.05.2025	15 000 000.00	0.990%	27.04.2018	27.04.2026
1 450 000.00	2.850%	31.03.2023	30.06.2025	1 125 000.00	0.780%	31.03.2023	29.05.2026
3 000 000.00	1.600%	31.10.2022	30.06.2025	5 000 000.00	0.890%	23.07.2018	23.07.2026
9 500 000.00	1.050%	15.07.2016	31.07.2025	11 500 000.00	0.890%	23.07.2018	23.07.2026
4 800 000.00	1.050%	15.07.2016	31.07.2025	9 300 000.00	0.970%	07.12.2022	07.12.2026
2 000 000.00	2.930%	30.09.2013	13.08.2025	6 110 000.00	0.340%	31.12.2021	31.12.2026
4 000 000.00	1.500%	02.07.2016	31.08.2025	26 000 000.00	1.080%	31.01.2017	31.01.2027
7 500 000.00	1.050%	23.09.2016	23.09.2025	1 254 500.00	1.110%	27.02.2018	31.01.2027
4 000 000.00	1.050%	17.10.2016	30.09.2025	775 000.00	2.150%	31.03.2023	28.02.2027
5 100 000.00	0.720%	01.10.2020	30.09.2025	2 270 000.00	0.960%	28.04.2017	27.04.2027
800 000.00	0.720%	01.10.2020	30.09.2025	2 400 000.00	0.960%	28.04.2017	27.04.2027
970 000.00	2.650%	31.03.2023	30.09.2025	4 662 500.00	1.190%	31.05.2017	31.05.2027
399 000.00	0.550%	01.02.2022	31.10.2025	14 500 000.00	1.150%	30.06.2017	30.06.2027
1 705 000.00	2.280%	02.02.2021	31.10.2025	16 800 000.00	0.350%	01.12.2021	01.12.2027
2 577 000.00	2.280%	02.02.2021	31.10.2025	8 760 000.00	0.350%	01.12.2021	01.12.2027
2 484 000.00	2.280%	02.02.2021	31.10.2025	10 000 000.00	0.940%	15.12.2017	15.12.2027
1 166 000.00	0.550%	01.02.2022	31.10.2025	20 000 000.00	0.940%	15.12.2017	15.12.2027
3 556 000.00	2.280%	02.02.2021	31.10.2025	4 100 000.00	1.190%	03.04.2018	03.04.2028
1 804 000.00	0.550%	01.02.2022	31.10.2025	4 800 000.00	1.190%	03.04.2018	03.04.2028
11 720 000.00	2.280%	29.01.2021	31.10.2025	4 700 000.00	1.050%	22.01.2018	03.04.2028
2 320 000.00	0.550%	01.02.2022	31.10.2025	1 600 000.00	1.600%	01.10.2018	30.09.2028
10 000 000.00	0.300%	07.12.2020	07.12.2025	6 000 000.00	1.090%	15.10.2019	14.10.2028
1 100 000.00	1.130%	01.05.2022	31.12.2025	15 000 000.00	1.880%	10.11.2023	10.11.2028
8 000 000.00	0.920%	22.01.2018	22.01.2026	28 300 000.00	1.890%	27.11.2023	27.11.2028
2 200 000.00	1.080%	28.02.2017	01.03.2026	13 350 000.00	2.140%	01.12.2023	01.12.2028
2 500 000.00	1.080%	28.02.2017	01.03.2026	6 500 000.00	2.140%	01.12.2023	01.12.2028
6 600 000.00	1.080%	31.05.2017	01.03.2026	20 000 000.00	0.400%	07.12.2020	07.12.2028
7 790 000.00	0.320%	15.04.2022	15.04.2026	10 850 000.00	0.630%	07.02.2022	07.02.2029
310 000.00	0.320%	15.04.2022	15.04.2026	8 970 000.00	0.380%	25.03.2021	26.03.2029
6 270 000.00	0.320%	18.04.2022	18.04.2026				

Langfristige Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren							
Kapital (CHF)	Zinssatz jährlich	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital (CHF)	Zinssatz jährlich	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
18 150 765.00	0.500%	15.07.2022	15.07.2029	12 630 000.00	0.500%	31.12.2021	31.12.2031
13 400 000.00	1.830%	30.09.2022	30.09.2029	4 550 000.00	0.760%	29.03.2022	01.01.2032
12 550 000.00	1.830%	30.09.2022	30.09.2029	15 000 000.00	2.210%	28.02.2023	27.02.2032
656 000.00	1.030%	31.10.2022	30.10.2029	6 000 000.00	2.210%	01.03.2023	01.03.2032
10 000 000.00	1.910%	07.12.2022	07.12.2029	11 150 000.00	2.230%	26.10.2022	26.10.2032
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	2 400 000.00	2.230%	01.02.2023	01.02.2033
10 800 000.00	0.680%	11.04.2022	11.04.2030	2 845 000.00	2.230%	01.02.2023	01.02.2033
8 800 000.00	0.680%	11.04.2022	11.04.2030	5 000 000.00	2.190%	17.02.2023	17.02.2033
6 700 000.00	1.550%	22.07.2022	22.07.2030	5 000 000.00	2.270%	30.03.2023	30.03.2033
14 650 000.00	0.670%	01.01.2022	30.10.2030	22 000 000.00	2.350%	05.04.2023	05.04.2033
14 700 000.00	0.760%	29.03.2022	01.01.2031	5 000 000.00	2.490%	05.05.2023	05.05.2033
9 150 000.00	2.200%	31.10.2023	31.10.2031	60 000 000.00	2.320%	20.07.2023	20.07.2033
5 700 000.00	2.200%	31.10.2023	31.10.2031	30 000 000.00	2.320%	20.09.2023	20.09.2033
30 180 000.00	2.240%	01.12.2023	01.12.2031	6 684 000.00	1.160%	20.12.2019	20.12.2034

<b>TOTAL HYPOTHEKARSCHULDEN</b>	<b>876 744 765.00</b>	<b>1.382%</b>	<b>Durchschnittliche Restlaufzeit der Hypothekenraten 4 Jahre, 9 Monate und 14 Tage</b>
---------------------------------	-----------------------	---------------	---

## Detaillierte zurückgezahlte Hypothekarschulden

Kapital (CHF)	Zinssatz jährlich	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital (CHF)	Zinssatz jährlich	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
1 000 000.00	1.300%	01.05.2022	15.04.2023	10 000 000.00	2.100%	04.09.2023	28.09.2023
6 700 000.00	0.300%	31.05.2022	31.05.2023	2 300 000.00	1.180%	13.02.2019	29.09.2023
5 000 000.00	1.795%	26.05.2023	26.06.2023	5 000 000.00	2.080%	28.09.2023	30.10.2023
1 000 000.00	2.439%	03.01.2021	30.06.2023	43 530 000.00	0.040%	01.12.2021	01.12.2023
5 000 000.00	2.050%	26.06.2023	26.07.2023	10 000 000.00	1.860%	06.03.2023	06.12.2023
12 000 000.00	2.290%	28.06.2013	28.08.2023	10 000 000.00	1.580%	07.10.2014	07.12.2023
5 000 000.00	2.050%	26.07.2023	28.08.2023	10 000 000.00	1.910%	13.10.2023	15.01.2024
10 000 000.00	1.800%	03.03.2023	04.09.2023	20 000 000.00	1.860%	13.10.2023	15.01.2024
30 000 000.00	2.150%	20.03.2023	20.09.2023	2 500 000.00	1.220%	15.02.2016	15.02.2024
5 000 000.00	2.050%	28.08.2023	20.09.2023	30 000 000.00	1.820%	15.01.2024	27.03.2024
5 000 000.00	1.350%	23.12.2022	25.09.2023				

## ► 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>0.66%</b>
Kommissionen für die Verwaltung und den Vertrieb des Teilvermögens		0.77%	0.58%
Kommissionen für die Fondsleitung		0.18%	0.08%
<b>Nebst der obigen Verwaltungskommission</b>			
Kommissionen für den Kauf oder Verkauf von Gebäuden		3.00%	1.99%
Kommissionen für die vermittelte Arbeit während des Baus, der Renovation oder der Umnutzung		2.00%	1.65% bis 2%
Kommissionen für die Liegenschaftsverwaltung		5.00%	3.16%
<b>Entschädigung der Depotbank</b>		<b>§ 19 Anlagereglement</b>	
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 78 685 737.78 CHF, die sich wie folgt verteilen:

Chêne-Bourg - Francois Jacquier 14-16-18	CHF	1 062 230.00
Bülach - Schützenmattstrasse 14	CHF	3 331 512.25
Nyon - Allée de la Petite Prairie 3 (Immeuble B2)	CHF	8 200 000.00
Lausanne - Route de la Corniche 3 (Biopôle F1)	CHF	49 784 907.37
Genève - Edouard Rod 12-14-16	CHF	15 654 674.00
François-Besson 5-7-9 (Milinvest)	CHF	652 414.16

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die laufenden vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für die Immobilienkäufe auf insgesamt etwa 17 020 000.00 CHF, die sich wie folgt verteilen:

Chêne-Bougeries, Chemin de Challendin	CHF	17 020 000.00
---------------------------------------	-----	---------------

## ► IMMOBILIENPORTFOLIO DES TEILVERMÖGEN SWISS



**ARGOVIE**

Anzahl der Gebäude:  
1

Gestehungskosten:  
44 656 448 CHF

Verkehrswert:  
46 328 000 CHF

Im Verhältnis zum Teilvermögen:  
1.61 %



Gemeinde	Brugg
Adresse	Sommerhaldenstrasse 13 A-D und 15 A-C
Baujahr	1982 & 1985
Nutzung	Wohnen
Mietzinseinnahmen SOLL	2 004 713
Leerstand	6 240
Gestehungskosten	44 656 448
Verkehrswert	46 328 000
Bruttorendite	4.33%



**BÄLE-VILLE**

Anzahl der Gebäude:  
4

Gestehungskosten:  
60 647 894 CHF

Verkehrswert:  
73 069 000 CHF

Im Verhältnis zum Teilvermögen:  
2.53 %



Gemeinde	Basel-Stadt	Basel-Stadt	Basel-Stadt	Basel-Stadt
Adresse	Margarethenstrasse 87/ Blauensteinerstrasse 5	St. Galler Ring 80-82-84	St. Johannis-Ring 79	Zürcherstrasse 35
Baujahr	1971	1948	1968	1961
Nutzung	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Mietzinseinnahmen SOLL	1 455 188	598 396	397 116	378 396
Leerstand	6 360	3 600	0	720
Gestehungskosten	28 528 614	12 490 541	10 858 996	8 769 742
Verkehrswert	36 890 000	16 530 000	10 940 000	8 709 000
Bruttorendite	3.94%	3.62%	3.63%	4.34%



**BERNE**

Anzahl der Gebäude:  
3

Gestehungskosten:  
50 679 352 CHF

Verkehrswert:  
50 769 000 CHF

Im Verhältnis zum Teilvermögen:  
1.76 %



Gemeinde	Bern	Köniz	Niederwangen
Adresse	Kasernenstrasse 27-27a	Bläuacker 2	Freiburgstrasse 555-556
Baujahr	1971	2021	1996
Nutzung	Kommerziell	Gemischt	Kommerziell
Mietzinseinnahmen SOLL	870 552	1 103 686	663 933
Leerstand	16 680	24 720	55 590
Gestehungskosten	17 176 115	21 452 967	12 050 271
Verkehrswert	17 013 000	22 952 000	10 804 000
Bruttorendite	5.12%	4.81%	6.15%



Gemeinde	Bulle	Bulle	Châtel-St-Denis	Fribourg
Adresse	Rue de l'Europe 20	Rue de Vevey 254	Chemin des Sires 10-26	Rte de la Pisciculture 4-4a
Baujahr	2015	2020	2018	2011
Nutzung	Gemischt	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Mietzinseinnahmen SOLL	796 512	976 944	1 624 632	320 316
Leerstand	0	3 120	3 600	0
Gestehungskosten	16 765 113	22 072 505	34 895 827	6 132 054
Verkehrswert	18 522 000	25 249 000	38 998 000	7 508 000
Bruttorendite	4.30%	3.87%	4.17%	4.27%



Gemeinde	Fribourg	Granges-Paccot	Mézières	Romont
Adresse	Rue Jacques Gachoud 4-8	Allée des Sources 1-3	Chemin du Tremblex 2-4	Avenue de la Gare 7
Baujahr	2010	2015	2021	2019
Nutzung	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Kommerziell
Mietzinseinnahmen SOLL	883 466	553 068	439 560	1 305 276
Leerstand	27 240	0	0	0
Gestehungskosten	18 389 919	11 323 540	10 888 576	29 071 097
Verkehrswert	19 248 000	11 876 000	10 830 000	30 539 000
Bruttorendite	4.59%	4.66%	4.06%	4.27%



Gemeinde	Villars s/Glâne
Adresse	Route du Belvédère 2-4
Baujahr	1974
Nutzung	Wohnen
Mietzinseinnahmen SOLL	718 896
Leerstand	1 080
Gestehungskosten	13 547 561
Verkehrswert	15 216 000
Bruttorendite	4.72%



Gemeinde	Aire	Châtelaïne	Châtelaïne	Châtelaïne
Adresse	Chemin de l'Écu 17 D und E (SI Familia Rhône D SA)	Allée des Grenouilles 5-7-9 Allée des Nénuphars 4	Avenue de l'Étang 46-48-50	Square des Nénuphars 1
Baujahr	1950	2021	2021	2021
Nutzung	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Mietzinseinnahmen SOLL	608 052	2 132 232	2 251 896	881 832
Leerstand	2 640	0	0	0
Gestehungskosten	17 939 701	62 528 178	62 411 292	23 559 840
Verkehrswert	17 310 000	68 440 000	68 440 000	26 542 277
Bruttorendite	3.51%	3.12%	3.29%	3.32%



Gemeinde	Bernex	Bernex	Carouge	Carouge
Adresse	Chemin de Calabry 10-18 (SI Calabry A SA)	Ch. de Luchepelet 11-13-15 (Milinvest SA)	Quai du Cheval Blanc 22 (SI Valeurs Foncières SA)	Rue de la Fontenette 15
Baujahr	1961	1965	1953	1973
Nutzung	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Mietzinseinnahmen SOLL	506 388	326 004	658 884	404 520
Leerstand	16 800	0	0	0
Gestehungskosten	11 800 777	6 653 455	16 390 745	12 814 709
Verkehrswert	13 410 000	7 315 000	18 280 000	11 917 000
Bruttorendite	3.78%	4.46%	3.60%	3.39%



Gemeinde	Carouge	Carouge	Châtelaïne	Châtelaïne
Adresse	Rue de la Fontenette 21	Rue Joseph-Girard 40	Avenue de Châtelaïne 82 (SI Neptune Immobilier SA)	Chemin de l'Écu 13 (Milinvest SA)
Baujahr	1987	1995	1960	1950
Nutzung	Gemischt	Kommerziell	Gemischt	Wohnen
Mietzinseinnahmen SOLL	344 904	592 800	203 008	590 928
Leerstand	0	0	0	0
Gestehungskosten	12 721 547	11 766 432	6 028 597	14 435 184
Verkehrswert	10 440 000	13 095 000	5 274 000	16 617 000
Bruttorendite	3.30%	4.53%	3.85%	3.56%



## GENÈVE (FORTSETZUNG)



Gemeinde	Châtelaïne	Châtelaïne	Chêne-Bougeries	Chêne-Bourg
Adresse	Chemin de l'Écu 17B (Miliinvest SA)	Ch. de Maisonneuve 12C (Miliinvest SA)	Chemin de la Fontaine 4 (SI Mont Cervin Capital SA)	Rue François-Jacquier 14-16-18
Baujahr	1950	1975	1980	
Nutzung	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Im Bau
Mietzinseinnahmen SOLL	202 896	1 028 314	401 460	1 226 352
Leerstand	0	0	0	480
Gestehungskosten	5 466 157	24 846 501	10 739 661	32 510 501
Verkehrswert	5 794 000	28 558 000	10 980 000	34 570 000
Bruttorendite	3.50%	3.60%	3.66%	3.55%



Gemeinde	Cologny	Genève	Genève	Genève
Adresse	Chemin de la Tulette 3 und 3a	Avenue de Luserna 34 Chemin de Villars 27	Bvd Carl-Vogt 5 (SI Bvd Carl-Vogt 5 SA)	Bvd Carl-Vogt 47
Baujahr	2014	1940	1910	1910
Nutzung	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Gemischt
Mietzinseinnahmen SOLL	1 494 732	290 544	282 528	377 268
Leerstand	46 656	0	0	0
Gestehungskosten	29 530 085	7 641 059	8 832 782	10 651 039
Verkehrswert	35 002 742	6 785 000	8 050 000	10 220 000
Bruttorendite	4.27%	4.28%	3.51%	3.69%



Gemeinde	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse	Bvd Carl-Vogt 60 (SI Bvd Carl-Vogt No60 SA)	Bvd Carl-Vogt 75 (SI Tredec SA)	Route de Malagnou 52	Rue Dancet 8
Baujahr	1910	1932	1951	1953
Nutzung	Wohnen	Gemischt	Gemischt	Wohnen
Mietzinseinnahmen SOLL	200 244	533 160	614 849	577 704
Leerstand	0	0	0	0
Gestehungskosten	6 749 567	14 823 337	19 856 319	16 316 485
Verkehrswert	5 613 000	13 370 000	18 170 000	16 700 000
Bruttorendite	3.57%	3.99%	3.38%	3.46%



Gemeinde	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse	Rue Dancet 17 (SI Milinvest)	Rue de Berne 61 (SI Neptune Immobilier SA)	Rue de l'Est 8	Rue de la Baillive 5 (SI Baillive-Centre SA)
Baujahr	1950	1910	1975	1920
Nutzung	Wohnen	Gemischt	Kommerziell	Wohnen
Mietzinseinnahmen SOLL	882 960	184 656	354 630	285 900
Leerstand	0	0	0	0
Gestehungskosten	21 786 533	5 287 478	10 132 395	11 103 009
Verkehrswert	25 179 000	5 010 000	10 450 000	11 640 000
Bruttorendite	3.51%	3.69%	3.39%	2.46%



Gemeinde	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse	Rue de la Servette 11	Rue de la Servette 13 (Milinvest SA)	Rue de Lyon 55 (Milinvest SA)	Rue de Montchoisy 27-29 Rue des Vollandes 30 (Milinvest SA)
Baujahr	1919	1983	1975	1910
Nutzung	Wohnen	Gemischt	Gemischt	Gemischt
Mietzinseinnahmen SOLL	157 752	455 088	878 488	929 208
Leerstand	0	480	8 280	0
Gestehungskosten	4 832 805	10 741 493	21 587 414	22 623 420
Verkehrswert	4 272 000	12 879 000	25 068 000	26 435 000
Bruttorendite	3.69%	3.53%	3.50%	3.52%



Gemeinde	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse	Rue des Asters 22 (SI Milinvest)	Rue des Bains 17 (SI Neptune Immobilier SA)	Rue des Pâquis 17 (SI Neptune Immobilier SA)	Rue des Pêcheries 11
Baujahr	1950	1900	1912	1900
Nutzung	Wohnen	Wohnen	Gemischt	Wohnen
Mietzinseinnahmen SOLL	603 413	271 152	233 232	268 692
Leerstand	0	0	0	0
Gestehungskosten	14 852 721	8 540 132	7 554 694	8 615 029
Verkehrswert	17 552 000	7 716 000	7 426 000	7 835 000
Bruttorendite	3.44%	3.51%	3.14%	3.43%



## GENÈVE (FORTSETZUNG)



Gemeinde	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse	Rue des Sources 22 (SI Tredec SA)	Rue Dizerens 7 (Milinvest SA)	Rue du 31 Décembre 26 Rue Henri-Blanvalet 22	Rue du 31 Décembre 43 (SI Tredec SA)
Baujahr	1910	1900	1969	1968
Nutzung	Wohnen/Büro	Wohnen	Wohnen	Gemischt
Mietzinseinnahmen SOLL	167 103	171 744	983 328	500 340
Leerstand	0	0	31 212	24 000
Gestehungskosten	7 845 320	3 664 532	20 160 820	10 205 126
Verkehrswert	8 230 000	3 791 000	24 720 000	14 660 000
Bruttorendite	2.03%	4.53%	3.98%	3.41%



Gemeinde	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse	Rue du 31 Décembre 58	Rue du Contrat Social 3 (SI Neptune Immobilier SA)	Rue du Prieuré 39 (SI Neptune Immobilier SA)	Rue Edouard Rod 12-14-16
Baujahr	1901	1900	1900	
Nutzung	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Im Bau
Mietzinseinnahmen SOLL	177 432	354 012	357 216	0
Leerstand	0	0	0	0
Gestehungskosten	6 500 041	10 487 721	9 644 643	13 420 257
Verkehrswert	6 337 000	10 450 000	9 857 000	15 455 090
Bruttorendite	2.80%	3.39%	3.62%	NA



Gemeinde	Genève	Genève	Genève	Grand-Lancy
Adresse	Rue Pré-Jérôme 9 (SI Mont Cervin Capital SA)	Rue Rousseau 30 (Milinvest SA)	Rue Royaume 9 (SI Tredec SA)	Route de Saint-Julien 80-82 (Milinvest SA)
Baujahr	1910	1988	1953	1965
Nutzung	Wohnen	Kommerziell	Wohnen	Wohnen
Mietzinseinnahmen SOLL	277 992	119 544	186 756	987 732
Leerstand	0	0	16 800	12 084
Gestehungskosten	9 192 813	2 367 590	5 114 988	22 740 257
Verkehrswert	8 327 000	2 695 000	4 475 000	26 652 000
Bruttorendite	3.34%	4.44%	4.17%	3.71%



Gemeinde	Le Grand-Saconnex	Le Lignon	Meyrin	Meyrin
Adresse	Chemin François-Lehmann 28 (Milinvest SA)	Route du Bois-des-Frères 81	Avenue François-Besson 5-7-9 (Milinvest SA)	Ch. Antoine Verchère 1-3-9 und Ch. Léon Guerchet 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19
Baujahr	1965	1990	1975	1958 & 1991
Nutzung	Wohnen	Kommerziell	Wohnen	Wohnen
Mietzinseinnahmen SOLL	860 226	1 647 072	744 312	3 543 767
Leerstand	10 836	0	1 632	122 472
Gestehungskosten	20 554 793	15 559 893	26 658 441	62 512 655
Verkehrswert	23 619 000	20 180 000	27 825 000	79 349 000
Bruttorendite	3.64%	8.16%	2.67%	4.47%



Gemeinde	Meyrin	Meyrin	Meyrin	Meyrin
Adresse	Rue des Coopératives 5, Promenade du Voisinage 1, Promenade de l'Équilibre 1-2, Esplanade des Récréations 25	Rue de la Prulay 37	Rue des Lattes 21A-21B-21C Promenade des Artisans	Rue des Lattes 57-59
Baujahr	2020	1963	2018	1977
Nutzung	Wohnen	Wohnen	Gemischt	Wohnen
Mietzinseinnahmen SOLL	2 882 974	890 364	1 735 470	540 192
Leerstand	87 756	1 800	24 960	0
Gestehungskosten	70 083 122	16 287 698	36 707 879	9 934 803
Verkehrswert	74 443 000	24 840 000	39 971 070	13 150 000
Bruttorendite	3.87%	3.58%	4.34%	4.11%



Gemeinde	Meyrin	Onex	Petit-Lancy	Puplinge
Adresse	Rue de Veyrot 11	Chemin des Poteaux 1 (SI Mont Cervin Capital SA)	Chemin du Banc-Bénit 36-38	Chemin de Pré-Marquis 5
Baujahr	1971	1991	1975	1980
Nutzung	Gemischt	Wohnen	Wohnen	Gemischt
Mietzinseinnahmen SOLL	1 054 392	248 328	970 972	542 472
Leerstand	647 196	3 120	0	0
Gestehungskosten	11 482 285	6 700 602	32 181 493	16 282 911
Verkehrswert	20 099 000	6 966 000	29 620 000	14 990 000
Bruttorendite	5.25%	3.56%	3.28%	3.62%



## GENÈVE (FORTSETZUNG)



Gemeinde	Satigny	Satigny	Thônex	Thônex
Adresse	Rte de la Maison Carrée 31	Rue du Pré-Bouvier 9	Ch. des Deux-Communes 23 (Milinvest SA)	Chemin du Curé-Desclouds 14-22 und 31-39
Baujahr	2017	2017	1975	2001
Nutzung	Kommerziell	Kommerziell	Wohnen	Wohnen
Mietzinseinnahmen SOLL	2 383 812	1 441 451	409 380	1 700 136
Leerstand	27 120	0	0	0
Gestehungskosten	44 409 229	27 226 064	10 195 456	61 883 906
Verkehrswert	48 541 000	32 900 000	11 773 000	59 500 000
Bruttorendite	4.91%	4.38%	3.48%	2.86%



Gemeinde	Thônex	Thônex	Thônex	Vernier
Adresse	Promenade des Oiseaux 4-6 (SI Concorde Holdings SA)	Route de Genève 92	Rue de Genève 109	Chemin de Mouille-Galand 2 und 2A à 2F
Baujahr	1970	1985	1974	1967
Nutzung	Wohnen	Kommerziell	Gemischt	Wohnen
Mietzinseinnahmen SOLL	1 238 220	691 052	1 036 431	5 173 254
Leerstand	9 960	0	1 440	30 540
Gestehungskosten	38 555 899	22 376 022	27 650 495	97 484 331
Verkehrswert	36 300 000	23 040 000	27 887 000	138 880 000
Bruttorendite	3.41%	3.00%	3.72%	3.72%



Gemeinde	Versoix	Versoix
Adresse	Av. Adrien Lachenal 21-23	Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13 (SI Ch. Jean-Bapt. Vandelle 13 SA)
Baujahr	1991	1991
Nutzung	Wohnen	Wohnen
Mietzinseinnahmen SOLL	650 964	896 520
Leerstand	16 380	0
Gestehungskosten	12 004 182	22 982 200
Verkehrswert	15 700 000	26 300 000
Bruttorendite	4.15%	3.41%

## LUCERNE

Anzahl der Gebäude: 1

Gestehungskosten: 11 049 013 CHF

Verkehrswert: 12 255 000 CHF

Im Verhältnis zum Teilvermögen: 0.42 %



Gemeinde	Malters
Adresse	Neuhaldestrasse 2-6
Baujahr	2017
Nutzung	Wohnen
Mietzinseinnahmen SOLL	491 220
Leerstand	1 560
Gestehungskosten	11 049 013
Verkehrswert	12 255 000
Bruttorendite	4.01%

## NEUCHÂTEL

Anzahl der Gebäude: 4

Gestehungskosten: 93 489 545 CHF

Verkehrswert: 89 728 000 CHF

Im Verhältnis zum Teilvermögen: 3.11 %



Gemeinde	Neuchâtel	Neuchâtel	Neuchâtel	Neuchâtel
Adresse	Rue de Jolimont 2-4-6-8-10	Rue de la Maladière 23	Rue Pierre de Vingle 18 à 24 Rue de Pain-Blanc 28 à 32	Rue Saint-Maurice 4 und 10
Baujahr	1968	1988	1964	1902
Nutzung	Wohnen	Büro/Gewerbe	Wohnen	Kommerziell
Mietzinseinnahmen SOLL	1 416 312	915 466	1 182 264	972 708
Leerstand	720	0	0	22 500
Gestehungskosten	29 268 120	14 312 159	28 375 936	21 533 330
Verkehrswert	29 520 000	14 010 000	26 280 000	19 918 000
Bruttorendite	4.80%	6.53%	4.50%	4.88%

## VALAIS

Anzahl der Gebäude: 1

Gestehungskosten: 22 035 150 CHF

Verkehrswert: 12 170 000 CHF

Im Verhältnis zum Teilvermögen: 0.42 %



Gemeinde	Conthey
Adresse	Route Cantonale 18
Baujahr	2005
Nutzung	Kommerziell
Mietzinseinnahmen SOLL	997 150
Leerstand	193 464
Gestehungskosten	22 035 150
Verkehrswert	12 170 000
Bruttorendite	8.19%



Gemeinde	Crissier	Ecublens	Epalinges	Epalinges
Adresse	Chemin des Acacias 6	Route du Bois 18	Rte de la Corniche 3A-B Biopôle F1	Rte de la Corniche 3A-3B Biopôle IV
Baujahr	1954	1962		2011
Nutzung	Wohnen	Wohnen	Im Bau	Kommerziell
Mietzinseinnahmen SOLL	257 280	364 047	0	3 159 481
Leerstand	0	1 200	0	133 090
Gestehungskosten	7 723 013	10 264 799	32 025 932	50 553 196
Verkehrswert	5 826 000	9 652 000	39 774 000	55 180 000
Bruttorendite	4.42%	3.77%	NA	5.73%



Gemeinde	Epalinges	Eysins	La Tour-de-Peilz	Lausanne
Adresse	Rte de la Corniche 9A-9B Biopôle III	Route de Crassier 19	Bvd d'Arcangier 10-12	Avenue des Boveresses 44
Baujahr	2013	2013	1965	1984
Nutzung	Kommerziell	Kommerziell	Wohnen	Kommerziell
Mietzinseinnahmen SOLL	1 790 779	1 551 492	440 388	467 071
Leerstand	0	152 880	0	0
Gestehungskosten	28 046 620	22 339 330	11 020 038	7 826 268
Verkehrswert	35 580 000	22 550 000	10 860 000	8 312 000
Bruttorendite	5.03%	6.88%	4.06%	5.62%



Gemeinde	Lausanne	Lausanne	Lausanne	Lausanne
Adresse	Avenue du Grey 55	Place Chauderon 30 Av. de France 9 (Milinvest SA)	Route Aloys-Fauquez 84	Route de la Borde 15
Baujahr	2011	1950	1953	1933
Nutzung	Kommerziell	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Mietzinseinnahmen SOLL	2 515 524	1 299 016	240 120	243 240
Leerstand	0	25 200	0	0
Gestehungskosten	57 477 148	29 655 114	7 674 910	6 122 810
Verkehrswert	61 804 000	35 408 000	7 153 000	5 643 000
Bruttorendite	4.07%	3.67%	3.36%	4.31%



Gemeinde	Le Mont-sur-Lausanne	Montreux	Morges	Nyon
Adresse	Ch. du Petit-Flon 29-31	Av. du Casino 51	Chemin de Prellionnaz 9	Allée de la Petite Prairie 3
Baujahr	1981	1930	1961	
Nutzung	Kommerziell	Kommerziell	Wohnen	Im Bau
Mietzinseinnahmen SOLL	876 384	1 672 480	166 644	0
Leerstand	0	12 000	0	0
Gestehungskosten	12 091 965	40 471 259	4 949 306	20 951 656
Verkehrswert	13 100 000	37 067 000	4 555 000	19 280 000
Bruttorendite	6.69%	4.51%	3.66%	NA



Gemeinde	Nyon	Nyon	Nyon	Nyon
Adresse	Chemin d'Eysins 43 (SI Neptune Immobilier SA)	Chemin de la Redoute 5	Rte de Champ Colin 2A-2B-2C	Rte de Signy 35-43 Ch. Falconnier 5-9
Baujahr	1958	1966	1980	2015
Nutzung	Wohnen	Wohnen	Kommerziell	Gemischt
Mietzinseinnahmen SOLL	145 104	152 532	2 050 315	2 211 272
Leerstand	1 320	0	5 400	0
Gestehungskosten	3 893 299	4 715 317	25 939 739	42 669 796
Verkehrswert	3 865 000	3 309 000	34 709 000	52 220 000
Bruttorendite	3.75%	4.61%	5.91%	4.23%



Gemeinde	Nyon	Nyon	Nyon	Prilly
Adresse	Route du Boiron 15 (Miiinvest SA)	Rue de Rive 39 (SI Neptune Immobilier SA)	Rue de Rive 46 (SI Neptune Immobilier SA)	Avenue de Floréal 42
Baujahr	1985	1839	1930	1952
Nutzung	Kommerziell	Wohnen	Gemischt	Wohnen
Mietzinseinnahmen SOLL	63 324	183 420	133 260	199 472
Leerstand	0	0	0	0
Gestehungskosten	1 120 164	5 235 179	3 483 342	6 409 978
Verkehrswert	1 293 000	5 020 000	3 475 000	5 578 000
Bruttorendite	4.90%	3.65%	3.83%	3.58%



Gemeinde	Pully	Pully	Renens	Renens
Adresse	Avenue des Cerisiers 61	Chemin du Coteau 13	Chemin de Perrelet 10	Chemin des Clos 4
Baujahr	1961	1959	1953	1907
Nutzung	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Mietzinseinnahmen SOLL	181 692	211 571	185 412	146 580
Leerstand	0	3 600	0	0
Gestehungskosten	6 348 940	7 162 797	4 544 688	4 187 003
Verkehrswert	4 768 000	5 625 000	3 920 000	3 833 000
Bruttorendite	3.81%	3.76%	4.73%	3.82%



Gemeinde	Renens	Renens	Vallorbe	Vevey
Adresse	Chemin du Mottey 27	Rue de l'Industrie 2-4-6	Rue de l'Ancienne Poste 36 Rue de Pontarlier 1	Av. de Gilamont 21
Baujahr	1955	1900, 1951 & 1952	2014	2016
Nutzung	Wohnen	Gemischt	Wohnen	Wohnen
Mietzinseinnahmen SOLL	156 002	377 400	346 080	1 400 412
Leerstand	0	1 440	2 400	2 880
Gestehungskosten	3 960 459	11 779 741	7 562 153	29 729 828
Verkehrswert	3 299 000	10 950 000	7 154 000	33 507 000
Bruttorendite	4.73%	3.45%	4.84%	4.18%



Gemeinde	Vevey	Yverdon-les-Bains
Adresse	Bvd Henri-Plumhof 28 (SI Tredec SA)	Rue des Moulins 127-129 & 131-133
Baujahr	1969	1970 & 2010
Nutzung	Wohnen	Wohnen
Mietzinseinnahmen SOLL	327 768	1 525 152
Leerstand	0	5 040
Gestehungskosten	8 640 786	29 855 027
Verkehrswert	8 851 000	33 190 000
Bruttorendite	3.70%	4.60%



Gemeinde	Cham
Adresse	Sinserstrasse 65-67
Baujahr	2001
Nutzung	Kommerziell
Mietzinseinnahmen SOLL	734 061
Leerstand	12 386
Gestehungskosten	15 411 947
Verkehrswert	15 930 000
Bruttorendite	4.61%



Gemeinde	Bülach	Dietikon	Dietikon	Feldmeilen
Adresse	Schützenmattstrasse 14	Bernstrasse 82-84-86-88-90	Kreuzstrasse 14-16-18, Überlandstrasse 121-123-125, Gjuchstrasse 29-31-30-32	General Wille-Strasse 65
Baujahr		1967 - 1988	1956	2009
Nutzung	Im Bau	Kommerziell	Wohnen	Gemischt
Mietzinseinnahmen SOLL	0	1 873 922	1 117 364	1 658 879
Leerstand	0	12 600	0	21 700
Gestehungskosten	38 831 327	30 639 978	22 151 542	41 969 572
Verkehrswert	38 565 901	31 850 000	23 549 000	44 134 000
Bruttorendite	NA	5.88%	4.74%	3.76%



Gemeinde	Winterthur	Zürich
Adresse	Ruchwiesenstrasse 20-22- 24-26-28	Hohlstrasse 176-186-188
Baujahr	1987	1940/1980
Nutzung	Wohnen	Kommerziell
Mietzinseinnahmen SOLL	716 340	1 272 836
Leerstand	8 640	3 123
Gestehungskosten	15 510 604	93 680 802
Verkehrswert	15 943 000	91 106 000
Bruttorendite	4.49%	1.40%

# TEILVERMÖGEN UNTERNEHMER



## ► BILANZ

### Teilvermögen Unternehmer

	31.03.2024 CHF	31.03.2023 CHF
<b>AKTIVA</b>		
<b>Bankguthaben</b>		
Sichtguthaben	105 230.63	1 100 407.85
Terminguthaben	1 000 084.66	0.00
Sonstige Vermögenswerte	2 608.22	0.00
<b>Total Aktiven</b>	<b>1 107 923.51</b>	<b>1 100 407.85</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>Ausländische Fonds</b>		
Andere Verpflichtungen	0.00	0.00
<b>Aktienkapital</b>		
Aktienkapital	1 100 000.00	1 100 000.00
Ergebnis vertagt	407.85	407.85
Jahresüberschuss	7 515.66	0.00
<b>Total Passiven</b>	<b>1 107 923.51</b>	<b>1 100 407.85</b>

### ANZAHL DER ZURÜCKGENOMMENEN UND AUSGEBEBENEN ANTEILE

<b>Entwicklung der Anzahl der Anteile</b>		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	11 000.00	11 000.00
Ausgegebene Anteile	0.00	0.00
Zurückgenommene Anteile	0.00	0.00
<b>Stand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>11 000.00</b>	<b>11 000 .00</b>
Nettoinventarwert pro Aktie am Ende der Rechnungsperiode	100.72	100.04

## ► ERFOLGSRECHNUNG

### Teilvermögen Unternehmer

	Vom 1. April 2023 Bis 31. März 2024 CHF	Vom 1. April 2022 bis 31. März 2023 CHF
<b>ERTRÄGE</b>		
Bankzinsen	1 107.05	0.00
Zinsen auf Terminanlagen	6 429.66	0.00
<b>Total Erträge</b>	<b>7 536.71</b>	<b>0.00</b>
<b>AUFWAND</b>		
Weitere Kosten	21.05	0.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>21.05</b>	<b>0.00</b>
<b>Nettogewinn</b>	<b>7 515.66</b>	<b>0.00</b>
<b>Realisierter Gewinn</b>	<b>7 515.66</b>	<b>0.00</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>7 515.66</b>	<b>0.00</b>
<b>ERGEBNISVERWENDUNG</b>		
Nettogewinn	7 515.66	0.00
Deckung Geschäftsverlust aus Kapitalgewinn	0.00	0.00
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>7 515.66</b>	<b>0.00</b>
Kapitalgewinne Ausschüttung	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	0.00	0.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>7 515.66</b>	<b>0.00</b>

**Unternehmer Aktionär mit mehr als 5 % Aktienanteilen (gemäss des art.97 abs.5 KKV-FINMA)**

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



SICAV  
TOTAL

## ► BILANZ

<b>Immobilien SICAV Total</b>	<b>31.03.2024 CHF</b>	<b>31.03.2023 CHF</b>
<b>Bankguthaben</b>		
Sichtguthaben	15 822 369.48	31 731 699.55
Terminguthaben	1 000 084.66	0.00
<b>Grundstücke</b>		
Wohnbauten	1 680 429 850.00	1 695 013 740.00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	28 837 169.00	50 803 256.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	713 277 000.00	582 156 000.00
Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften	14 792 000.00	14 675 000.00
Gemischte Bauten	333 159 070.00	393 858 504.00
Stockwerkeigentum in gemischten Bauten	0.00	0.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	113 074 991.00	97 932 207.16
<b>Total Grundstücke</b>	<b>2 883 570 080.00</b>	<b>2 834 438 707.16</b>
Sonstige Vermögenswerte	57 858 933.84	16 080 194.54
<b>Gesamtvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>2 958 251 467.98</b>	<b>2 882 250 601.25</b>

<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Kurzfristige Hypothekarschulden	96 770 000.00	131 730 000.00
Kurzfristige Sonstige Verbindlichkeiten	31 047 945.51	28 215 656.44
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Langfristige Hypothekarschulden	779 974 765.00	638 886 765.00
Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>907 792 710.51</b>	<b>798 832 421.44</b>
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>2 050 458 757.47</b>	<b>2 083 418 179.81</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-78 980 726.00	-80 532 956.00
<b>Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>1 971 478 031.47</b>	<b>2 002 885 223.81</b>

### VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS

Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	2 002 885 223.81	1 726 841 152.44
Ausschüttung	-60 944 563.40	-49 488 818.40
Saldo der Bewegungen von Anteilen	0.00	273 920 693.30
Gesamtergebnis	29 537 371.06	51 612 196.47
<b>Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>1 971 478 031.47</b>	<b>2 002 885 223.81</b>

### ANZAHL DER ZURÜCKGENOMMENEN UND AUSGEBEBENEN ANTEILE

<b>Entwicklung der Anzahl der Anteile</b>		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	16 049 043.00	13 757 894.00
Ausgegebene Anteile - Teilfonds Swiss	0.00	2 291 149.00
Ausgegebene Anteile - Teilfonds Entrepreneur	0.00	0.00
Zurückgenommene Anteile - Teilfonds Swiss	0.00	0.00
Zurückgenommene Anteile - Teilfonds Entrepreneur	0.00	0.00
<b>Stand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>16 049 043.00</b>	<b>16 049 043.00</b>

### Zusätzliche Informationen (Art. 95 (Anlage 3) OGA-FINMA vom 27.08.2014)

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	0.00	0.00

## ► ERFOLGSRECHNUNG

### Immobilien SICAV Total

	Vom 1. April 2023 bis 31. März 2024 CHF	Vom 1. April 2022 bis 31. März 2023 CHF
<b>ERTRÄGE</b>		
Mietzinseinnahmen	106 932 846.31	100 694 531.47
Sonstige Mietzinseinnahmen	884 522.96	542 751.86
Bankzinsen	21 531.08	1 691.23
Zinsen auf Terminanlagen	29 258.55	0.00
Bauzinsen	2 203 028.53	1 466 837.97
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	9 059 119.69
Sonstige Erträge	862 430.98	1 667 892.93
<b>Total Erträge</b>	<b>110 933 618.41</b>	<b>113 432 825.15</b>
<b>AUFWAND</b>		
Unterhalt und Reparaturen	5 415 553.34	6 701 208.54
Hypothekarzinsen	11 071 868.86	6 537 742.96
Sonstige Passivzinsen	4 888.05	1 976.34
<b>Liegenschaftenverwaltung:</b>		
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, usw.)	8 784 696.29	8 132 423.17
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	3 404 493.01	3 279 547.06
Steuern	14 960 148.83	17 364 649.35
Prüfungskosten	196 659.05	217 774.00
Schätzkosten	291 225.00	340 550.00
Rechtskosten	94 384.27	95 356.30
Publikations- und Druckkosten	14 536.30	42 359.16
Weitere Kosten	345 453.69	374 626.58
<b>Reglementarische Vergütungen an:</b>		
die Vermögensverwaltung	11 456 239.58	11 026 400.01
die Fondsleitung	1 628 919.99	1 566 451.81
die Depotbank	283 204.02	270 093.75
Zuweisung(en) an Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	211 982.51	167 685.88
<b>Total Aufwand</b>	<b>58 164 252.79</b>	<b>56 118 844.91</b>
<b>Nettogewinn</b>	<b>52 769 365.62</b>	<b>57 313 980.24</b>
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	10 500 252.16	4 677 359.59
<b>Realisierter Gewinn</b>	<b>63 269 617.78</b>	<b>61 991 339.83</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	-33 732 246.71	-10 379 143.36
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>29 537 371.06</b>	<b>51 612 196.47</b>

# ZIELE DER IMMOBILIEN-SICAV



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

- › Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Unternehmerteilvermögen
- › Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss

Jedes Teilvermögen haftet ausschliesslich für seine eigenen Verbindlichkeiten.

Ausschliesslicher Zweck der Immobilien-SICAV ist die kollektive Kapitalverwaltung gemäss ihren Statuten. Die Immobilien-SICAV verfügt über ein Kapital und eine Anzahl von Aktien, die nicht im Voraus bestimmt werden.

Ihr Kapital ist in Unternehmeraktien («**Unternehmeraktien**») und Anlegeraktien («**Aktien**») unterteilt.

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

Die Haftung des Gesamtvermögens der Immobilien-SICAV gemäss Art. 55 und 100 OR bleibt auf jeden Fall vorbehalten. Gemäss Art. 5 der Statuten kann die Immobilien-SICAV Aktienklassen schaffen, aufheben oder vereinigen.

Zurzeit zählt die Immobilien-SICAV für ihr Teilvermögen Swiss zwei Aktienklassen mit den folgenden Bezeichnungen: «A-CHF» (Ausschüttungsklasse) und «B-CHF» (Klasse mit Thesaurierung, bisher nicht vertrieben).

Die Aktienklassen stellen keine separaten Vermögen dar. So kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Aktienklasse für die Verpflichtungen einer anderen Aktienklasse haftet, auch wenn die Kosten grundsätzlich nur der Aktienklasse zugerechnet werden, die von einer definierten Leistung profitiert.

Für weitere Informationen, insbesondere in Bezug auf die Struktur der Immobilien-SICAV, ihrer Teilvermögen, ihrer Aktien oder Aktienklassen sowie in Bezug auf die Aufgaben der Organe wird auf die Statuten und das Anlagereglement verwiesen.

Die Immobilien-SICAV oder der Teilvermögen Swiss können durch einen Beschluss von Unternehmeraktionären, die mindestens zwei Drittel der ausgegebenen Unternehmeraktien auf sich vereinigen, in Liquidation gesetzt oder aufgelöst werden.

### Informationen zu Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder juristischer Bedeutung

Entwicklungsprojekt „Glasi Bülach“ (Parzelle 50396, Grundbucheintrag 8878 in Bülach, im Besitz von ERRES-Swiss): Der Hauptunternehmer für die Durchführung des Projektes, Steiner AG, hat Liquiditätsprobleme und der SICAV im Februar 2024 mitgeteilt, dass er nicht mehr in der Lage ist, die Baustelle ohne Vorschüsse fertigzustellen. Einer der für die Durchführung der Außenanlagen des Quartiers zuständiger Zulieferer von Steiner AG hat zudem die vorläufige Eintragung einer Hypothek für Handwerker und Unternehmer auf allen Parzellen des Quartiers beantragt, einschließlich der SICAV. Das Bezirksgericht Bülach hat diesem Antrag stattgegeben und die vorläufige Eintragung mit Verordnung vom 8. Dezember 2023 angeordnet. Die SICAV hat sich bemüht, die Folgen der Probleme von Steiner AG zu minimieren und mit den Zulieferern verhandelt, um ihre Forderungen an Steiner eventuell zu übernehmen, um die Baustelle fortführen zu können. Die Mieter haben ihre Räume im Mai 2024 bezogen. Am 6. Juni 2024 erwirkte Steiner beim Bezirksgericht Zürich eine vorläufige Nachlassstundung für eine Dauer von vier Monaten laut Veröffentlichung im Schweizer Gewerbeanzeiger FOSC. Diese endet am 7. Oktober 2024. Damit besteht das Risiko, dass die SICAV nicht alle Kosten, die in diesem Zusammenhang aufgewendet wurden, zurückerhält.

Am 24. Mai 2024 informierte der Verwaltungsrat der SICAV die Anleger über die folgenden Änderungen der Satzung, des Anlagereglements und des Prospekts der SICAV, die vom Verwaltungsrat am 21. März 2024, von der ausserordentlichen Hauptversammlung am 24. April 2024 und von der FINMA am 23. Mai 2024 genehmigt wurden. Das Datum des Inkrafttretens der Änderungen am Anlagereglement wurde auf den 27. Mai 2024 festgelegt. Demzufolge treten die Statuten mit ihrer Eintragung in das Handelsregister des Kantons Genf in Kraft.

## **1. Änderung der Satzung der SICAV**

### **1.1 Kapital und Teilvermögen (II Art. 3 Abs. 3)**

Art. 3. Abs. 3 wird wie folgt geändert:

«<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.*»

### **1.2 Aktionärskreis (II Art. 12 Abs. 1)**

Art. 12. Abs. 1 wird wie folgt geändert:

«<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. [...]»

### **1.3 Rechnungseinheit, Jahresbericht und Halbjahresbericht (IV Art. 34 Abs. 3)**

Art. 34. Abs. 3 wird wie folgt geändert:

«<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.*»

### **1.4 Haftung (VI Art. 36)**

Art. 36 hat nun folgenden Wortlaut:

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

## **2. Änderungen am Anlagereglement der SICAV**

### **2.1 Unternehmensname und Sitz der Gesellschaft, der Depotbank, der Fondsleitung und des Vermögensverwalters (I § 1)**

Kapitel I § 1 Ziff. 1 wird wie folgt geändert:

«1. [...] Die Immobilien-SICAV ist in Teilvermögen unterteilt, nämlich:

- *Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss*
- *Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Unternehmerteilvermögen.*

Ein neues Kapitel I § 1 Ziff. 6 wird durch folgende Ergänzung eingefügt:

«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.*»

### **2.2 Das Gesellschaftsverhältnis (II § 2)**

Kapitel II § 2 Ziff. 1 und 2 werden wie folgt geändert:

«1. [...] einschlägigen Bestimmungen des KAG [...]

2. (Letzter Satz) [...] *Jedes Teilvermögen haftet nur für seine Verbindlichkeiten.*»

### **2.3 Aufgaben und Befugnisse der Immobilien-SICAV (II § 3)**

Kapitel II § 3 Ziff. 1 und 5 werden wie folgt geändert:

«1. [...] zur Ausübung dieser Tätigkeit [...] die Dritten, die sie beauftragt [...]. [...]

5. [...] *den ihnen nahestehenden [...]*»

### **2.4 Depotbank (II § 4)**

Kapitel II § 4 Ziff. 5 Buchst. c) wird wie folgt ergänzt:

«5. [...] c) [...] *eindeutig zum Vermögen der Immobilien-SICAV bzw. der Teilvermögen gehören [...]*»

### **2.5 Aktien und Aktienklassen (II § 5)**

Kapitel II § 5 Ziff. 3 wird wie folgt geändert:

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

Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. [...]

### **2.6 Aktionärskreis (II § 6)**

Kapitel II § 6 Ziff. 1, 2 und 4 werden wie folgt geändert:

«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 erfüllen.*

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. [...]*

4. [...] oder über das Risikomanagement, *wird die Immobilien-SICAV ihnen darüber jederzeit Auskunft erteilen. [...]*»

### **2.7 Anlagepolitik (III A § 8)**

Kapitel III A § 8 Ziff. 1, 3, 4 und 7 werden wie folgt geändert:

«1. Die Immobilien-SICAV legt das Vermögen der Teilvermögen in Immobilienwerten in der Schweiz an. *Die Kennungsbögen jedes Teilvermögens enthalten die Einzelheiten. [...]*

3. [...] der Ertragsrechnung des **jeweiligen** Teilvermögens [...] gutschreiben [...]

4. [...] detaillierter **in den Kennungsbögen** in der Anlage zu dem vorliegenden Reglement beschrieben. [...]

7. [...] in *den Kennungsbögen in der Anlage zu diesem Reglement näher erläutert wird.*»

### **2.8 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbaren Mittel (III A § 9)**

Kapitel III A § 9 Ziff. 4 wird wie folgt geändert:

«4. [...] des **jeweiligen** Nettoteilvermögens. [...]»

### **2.9 Belastung von Immobilien (III B § 14)**

Kapitel III B § 14 Ziff. 2 wird wie folgt ergänzt:

«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. [...]*»

### **2.10 Risikoverteilung und deren Beschränkungen (III C § 15)**

Kapitel III C § 15 Ziff. 1 und 3 werden wie folgt geändert:

«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. [...]

3. [...] **jeweiligen** Teilvermögens.»

### **2.11 Berechnung des Nettoinventarwerts und Heranziehung von mit der Schätzung beauftragten Sachverständigen (IV § 16)**

Kapitel IV § 16 Ziff. 9 und 10 werden wie folgt ergänzt:

«9. [...] allfälligen Liquidation des **jeweiligen** Teilvermögens [...]

10. [...] des Nettovermögens des **betreffenden** Teilvermögens [...], der dem jeweiligen Teilvermögen für jede Aktienklasse des Teilvermögens zufließenden Ergebnisse bestimmt. [...]

d) [...] Anteil am Nettovermögen des **betreffenden** Teilvermögens.»

### **2.12 Ausgabe, Rückkauf und Umtausch von Aktien sowie Handel (IV § 17)**

Kapitel IV § 17 Ziff. 6 und 10 werden wie folgt ergänzt:

«6. [...] a) [...] wesentlichen Teils des **betreffenden** Teilvermögens [...]

c) [...] Geschäfte für das **betreffende** Teilvermögen [...] undurchführbar werden; [...]

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.»

### 2.13 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Aktionäre (V § 18)

Kapitel V § 18 Ziff. 3 wird wie folgt ergänzt:

«3. [...] zu Gunsten des **betreffenden** Teilvermögens [...]»

### 2.14 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Teilvermögen (V § 19)

Kapitel V § 19 Ziff. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 und 10 werden wie folgt geändert:

«§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Teilvermögen

1. [...] Vertrieb der Teilvermögen [...] des **betreffenden** Teilvermögens [...]

2. [...] Vertrieb eines **jeden** Teilvermögens [...] Nettoinventarwertes des **betreffenden** Teilvermögens [...] Vermögens des **betreffenden** [...] Nettoinventarwert des **jeweiligen** Teilvermögens [...]

a) [...] den Teilvermögen [...]

b) [...] den Teilvermögen [...]

c) [...] den Teilvermögen [...]

3. [...] belastet [...] **jedem** Teilvermögen [...] Nettoinventarwertes des **betreffenden** Teilvermögens [...] Nettoinventarwertes des **betreffenden** Teilvermögens [...] Nettoinventarwertes des **betreffenden** Teilvermögens [...]

4. Für die Aufbewahrung **jedes** Teilvermögens [...] Zahlungsverkehrs der Teilvermögen [...] wird dem **betreffenden** Teilvermögen [...] in Rechnung gestellt [...] Nettoinventarwertes des **jeweiligen** Teilvermögens [...]

5. [...] legt die Depotbank eine Gebühr von maximal 0,50 % des ausgeschütteten Bruttobetrags auf die Teilvermögen um.

6. [...] Vermögen der Teilvermögen [...]

g) [...] Nettoinventarwerts der Teilvermögen [...]

Die Immobilien-SICAV kann auf die Teilvermögen unter anderem [...] umlegen.

C) die üblichen Kosten [...]

8. [...] den Teilvermögen. [...]

10. [...] auf die Teilvermögen umlegen [...]»

### 2.15 Verwendung des Ertrags (VII § 22)

Kapitel VII § 22 Ziff. 1 und 2 werden wie folgt ergänzt:

«1. [...] Nettoertrag des **betreffenden** Teilvermögens [...] Nettovermögens des **betreffenden** Teilvermögens. [...]

2. [...] Nettogewinn des **betreffenden** Teilvermögens [...]»

### 2.16 Publikationen der Immobilien-SICAV (VIII § 23)

Kapitel VIII § 23 Ziff. 3 wird wie folgt geändert:

«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 Publikation stattfindet, sind im Prospekt angegeben.»

### 2.17 Laufzeit der Immobilien-SICAV oder der Teilvermögen und Auflösung (IX § 25)

Der Titel von Kapitel IX § 25 wird wie folgt geändert:

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

### 2.18 Haftung (XI § 27)

Kapitel XI § 27 hat nun folgenden Wortlaut:

«Ein Teilvermögen haftet ausschliesslich für seine eigenen Verbindlichkeiten.»

### 2.19 Kennungsbogen – Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss

Kapitel I des Kennungsbogens des Teilvermögens Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss wird wie folgt ergänzt:

«[...] **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. [...]»

Kapitel IV des Kennungsbogens des Teilvermögens Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss wird durch folgende Ergänzung ergänzt:

«Für dieses Teilvermögen gibt es folgende Anteilsklassen:

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

\*\*\*

### 3. Änderung des Publikationsorgans

Der Prospekt wird für die Preisveröffentlichungen der Immobilien-SICAV wie folgt geändert: Die Preise werden bei jeder Ausgabe und bei jedem Rückkauf von Aktien für alle Aktienklassen, mindestens aber einmal monatlich, auf [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) statt in der Tageszeitung «Le Temps» publiziert.

### Berechnung des Nettoinventarwerts, Ausgabe und Rücknahme von Aktien 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) wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres, sowie bei jeder Ausgabe von Aktien, in der für jedes Teilvermögen in der Anlage angegebenen Rechnungseinheit berechnet.

Die Immobilien-SICAV lässt auf den Abschluss jede Jahresabrechnung, sowie bei der Ausgabe von Aktien, den Verkehrswert der zu den Teilvermögen gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten 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.

Die Anlagen, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, sind zu dem Preis der am Hauptmarkt gehandelten Kursen zu bewerten. Die anderen Anlagen

oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im 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 reglementierten 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) abgestellt.

Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen 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 Aktienklasse ergibt sich aus der der betreffenden Aktienklasse am Verkehrswert des betreffenden Teilvermögens zukommenden Quote, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Teilvermögens, die der betreffenden Aktienklasse zuge-

teilt 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. Das Ergebnis wird auf CHF 0.01 abgerundet.

Die Quoten am Verkehrswert des Teilvermögens (Vermögen des Teilvermögens abzüglich der Verbindlichkeiten), welche den jeweiligen Aktienklassen zuzurechnen sind, werden erstmals bei der Erstaussgabe mehrerer Aktienklassen (wenn diese gleichzeitig erfolgt) oder der Erstaussgabe einer weiteren Aktienklasse auf der Basis der dem Teilvermögen für jede Aktienklasse zufließenden Betreffnisse bestimmt. Die Quote wird bei folgenden Ereignissen jeweils neu berechnet:

- a) bei der Ausgabe und Rücknahme von Aktien;
- b) auf den Stichtag für Ausschüttungen, sofern
  - (i) solche Ausschüttungen nur auf einzelne Aktienklassen (Ausschüttungsklassen) anfallen oder sofern (ii) die Ausschüttungen der verschiedenen Aktienklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen oder sofern (iii) unterschiedliche in Prozent der Ausschüttungen berechnete Kommissions- oder Kostenbelastungen auf die Ausschüttungen der verschiedenen Aktienklassen anfallen;
- c) bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Verbindlichkeiten (einschliesslich der fälligen oder laufenden Kosten und Kommissionen) an die verschiedenen Aktienklassen, sofern 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 Quote am Nettoteilvermögen, getätigt wurden.

## DCF-Bewertungsmodell

Die für Werteschätzungen 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 Instand-

haltungszustand 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 2.64%.

## Konsolidierung der Immobiliengesellschaft

Der Teilfonds Swiss hat zehn Immobiliengesellschaften zu 100 % erworben. Diese Gesellschaften werden im Teilfonds Swiss zum 31. März konsolidiert.

Liste der Immobiliengesellschaften und der von ihnen gehaltenen Immobilien:

- ▶ Société Immobilière Tredec SA, Genf\*
  - › Rue du 31- Décembre 43, Genf
  - › Boulevard Henri-Plumhof 28, Vevey
  - › Rue des Sources 22, Genf
  - › Rue Royaume 9, Genf
  - › Boulevard Carl-Vogt 75, Genf
  - › Chemin de Calabry 10 bis 18, Bernex
  - › Rue de la Baillive 5, Genf
  - › Quai du Cheval-Blanc 22, Genf
- ▶ MILINVEST SA, Genf
  - › Chemin de Luchepelet 11-13-15, Bernex
  - › Rue des Asters 22, Genf
  - › Rue Dancet 17, Genf
  - › Rue Dizerens 7, Genf
  - › Rue de Lyon 55, Genf
  - › Rue de Montchoisy 27-29 – rue des Vollandes 30, Genf
  - › Rue Rousseau 30, Genf
  - › Rue de la Servette 13, Genf
  - › Route de Saint-Julien 80-82, Genf
  - › Avenue François-Lehmann 28, Grand-Saconnex
  - › Avenue François-Besson 5-7-9, Meyrin
  - › Chemin des Deux-Communes 23, Thônex
  - › Chemin de l'Ecu 13, Vernier
  - › Chemin de l'Ecu 17B, Vernier
  - › Chemin de Maisonneuve 12C, Vernier
  - › Place Chauderon 30 – avenue de France 9, Lausanne
  - › Route de Boiron 15, Nyon

- ▶ Société Immobilière Familia Rhône D SA, Genf
  - › Chemin de l'Ecu 17 D-E, Vernier
- ▶ Mont-Cervin Capital SA, Genf
  - › Chemin de la Fontaine 4, Chêne-Bougeries
  - › Rue Pré-Jérôme 9, Genf
  - › Chemin des Poteaux 1, Lancy
- ▶ SI Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13 SA, Genf
  - › Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13, Versoix
- ▶ SI Boulevard Carl-Vogt 5 SA, Genf
  - › Boulevard Carl-Vogt 5, Genf
- ▶ Société Immobilière Boulevard Carl-Vogt No. 60 SA, Genf
  - › Boulevard Carl-Vogt 60, Genf
- ▶ Neptune Immobilier SA, Genf
  - › Avenue de Châtelaine 82, Châtelaine
  - › Rue de Berne 61, Genf
  - › Rue des Pâquis 17, Genf
  - › Rue du Prieuré 39, Genf
  - › Rue des Bains 17, Genf
  - › Rue du Contrat-Social 3, Genf
  - › Rue de Rive 39, Nyon
  - › Chemin d'Eysins 43, Nyon
  - › Rue de Rive 46, Nyon,
- ▶ C.H. Concorde Holdings SA, Genf
  - › Promenade des Oiseaux 4-6, Thônex
- ▶ ZAPIMMO SA, Genf
  - › Rue du Pré-Bouvier 9, Satigny

\* Die Société Immobilière Tredec SA hat die Aktiva und Passiva der VALEURS FONCIERES SA. Die Fusion ist am 28. September 2023 mit Rückwirkung zum 1. April 2023 im Handelsregister des Kantons Genf eingetragen worden.

## Spätere Elemente

Nach dem Bilanzstichtag unterzeichnete Transaktion:

- › Erwerb einer Immobilie in Genf, Jean-Charles Amat 14. Unterzeichnung der Urkunde am 29. April 2024 für eine Eigentumsübertragung zum 30. April 2024.
- › Terminkauf eines Gebäudes in Châtelaine, Chemin de l'Ecu 15-17a. Unterzeichnung der Urkunde 13. Mai 2024 für eine Eigentumsübertragung nach Nichtvorkauf durch den Staat Genf und die Gemeinde Vernier.
- › Auf Termin Verkauft einer Immobilie in Meyrin, rue de la Prulay 37. Unterzeichnung der Urkunde am 29. April 2024 für eine Eigentumsübertragung am 1. Juli 2024.

Die FINMA genehmigte das neue Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income in Ihrer Entscheidung vom 23. Mai 2024. Das Teilvermögen richtet sich an Qualifizierte Anleger. Die Entscheidung der FINMA trat am 27. Mai 2024 in Kraft.

Der Verwaltungsrat von Edmond de Rothschild Real Estate SICAV hat beschlossen, im Rahmen einer Anpassung der technologischen Verfahren und Tools an die neuen Marktbedingungen einen Wechsel in der Fondsleitung zu vollziehen. Der entsprechende Vertrag mit CACEIS (Switzerland) SA wird mit Wirkung zum 31. Dezember 2024 aufgelöst. Die Gesellschaft Solutions & Funds SA wird die Fondsleitung für die SICAV ab dem 1. Januar 2025 übernehmen. Der Wechsel in der Fondsleitung bedarf der Genehmigung der FINMA.

Mit diesem Wechsel in der Fondsleitung wird die SICAV auch den Abschlussprüfer wechseln. PwC Genève wird KPMG als Revisionsstelle der SICAV ablösen. Auch dieser Wechsel soll zum 1. Januar 2025 erfolgen.



Z2

IMI Hydronic Engineering  
Inmarsat  
CIME Radiologie

# Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV, Genf

## Bericht zur Prüfung der Jahresrechnungen

### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnungen der EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV - bestehend aus der Gesamtrechnung der SICAV, dem Teilvermögen der Anlegeraktionäre einschliesslich der weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. a-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), dem Teilvermögen der Unternehmeraktionäre sowie die daraus erstellte Gesamtrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) – nachfolgend gesamthaft als „die Jahresrechnungen“ bezeichnet – für das am 31. März 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die beigefügten Jahresrechnungen (Seiten 8 bis 9, 33 bis 44, 59 bis 72) für das am 31. März 2024 endende Jahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten, dem Anlagereglement und dem Prospekt.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnungen» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der SICAV unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde



#### BEWERTUNG DES IMMOBILIEN-PORTFOLIOS



#### VOLLSTÄNDIGKEIT UND KORREKTHEIT DER RÜCKSTELLUNG FÜR LAUFENDE STEUERN UND DER RÜCKSTELLUNG FÜR IM LIQUIDATIONSFALL FÄLLIGE STEUERN

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnungen des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnungen als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.



## BEWERTUNG DES IMMOBILIEN-PORTFOLIOS

### Prüfungssachverhalt

Am 31. März 2024, betrug der Verkehrswert der Immobilien CHF 2'883'570'080 (einschliesslich Bauland).

Der Verkehrswert des Immobilien-Portfolios wird per Abschlussdatum des SICAVs berechnet. Die Bewertung wird nach den Vorgaben der Weisung der Asset Management Association Switzerland (AMAS) für Immobilienfonds berechnet. Der SICAV beauftragte unabhängige Immobilienexperten für die Berechnung des Verkehrswerts. Die beauftragten Experten verwendeten dabei die Discounted Cashflow (DCF) - Methode.

Die DCF-Bewertungsmethode errechnet einen Verkehrswert, der eine aussagekräftige Bewertung der zukünftigen Cashflow-Prognosen im Zusammenhang mit der Vermietung und Nutzung der Immobilien (Marktmieten, Leerstandsquoten, Unterhalts- und Renovierungskosten) sowie des verwendeten Diskontierungssatz als wichtig würdigt.

Wir erachten dies als ein Schlüsselement für die Prüfung, da eine Veränderung einer dieser Annahmen einen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert des Immobilien-Portfolios haben könnte.

### Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfhandlungen zur Schätzung des Verkehrswerts des Immobilien-Portfolios haben wir die Qualifikation und Unabhängigkeit der von der SICAV beauftragten Experten beurteilt. Wir haben das vom SICAV zur Bewertung der Immobilien eingerichtete interne Kontrollsystem berücksichtigt und geprüft. Wir haben zudem während unserer Prüfhandlungen bezüglich der Bewertung des Portfolios auf die Unterstützung unserer internen Immobilienspezialisten zurückgegriffen.

Auf Grundlage einer Stichprobe, die basierend auf quantitativen und qualitativen Faktoren ausgewählt wurde, haben wir folgende Prüfhandlungen ausgeführt:

- Kritische Durchsicht der Modelle zur Ermittlung des Fair Value;
- Plausibilisierung der verwendeten Annahmen, speziell in Hinsicht auf Diskontierungssätze, Marktmieten, Leerstandsquoten, Unterhalts- und Renovierungskosten, basierend auf Vergangenheitswerten, Benchmarks, öffentlich zugänglichen Informationen und unserer Marktkenntnis.

Wir haben zudem die Relevanz der im Jahresabschluss enthaltenen Informationen für die Bewertung der Immobilien geprüft.

Weitere Informationen zur Bewertung des Immobilien-Portfolios sind an folgenden Stellen im Anhang der Jahresrechnungen enthalten:

- Seiten 35 bis 40 : Immobilieninventar
- Seiten 69 bis 71 : Berechnung des Nettoinventarwertes, Ausgabe und Rücknahme von Aktien und Bewertungsprinzipien



## VOLLSTÄNDIGKEIT UND KORREKTHEIT DER RÜCKSTELLUNG FÜR LAUFENDE STEUERN UND DER RÜCKSTELLUNG FÜR IM LIQUIDATIONSFALL FÄLLIGE STEUERN

### Prüfungssachverhalt

Per 31. März 2024 betrug die Rückstellung für laufende Steuern CHF 14'960'149 (enthalten in den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten) und die Rückstellung für im Liquidationsfall fällige Steuern CHF 78'980'726. Die SICAV wird bei der Steuerberechnungen von einem externen Steuerexperten unterstützt.

Die Schätzung der im Liquidationsfall anfallenden Steuern hängt von verschiedenen Faktoren ab, insbesondere von der Bewertung der Liegenschaften zum Bilanzstichtag, deren Anschaffungskosten und die verwendeten Steuersätze, der sich nach dem Standort der jeweiligen Liegenschaft sowie die Haltedauer (in Kantonen, die das einstufige System anwenden) richtet.

Die Rückstellung für laufende Steuern besteht aus der Hinzurechnung der zusätzlichen Grundstücks- und Liegenschaftssteuern, Kapital- und Gewinnsteuern sowie der Sondersteuer auf Grundstückgewinne bei Veräusserungen von Liegenschaften in Kantonen, die das einstufige System anwenden. Diese Steuern werden auf Grundlage der jeder Liegenschaft zugeordneten Erträge und Aufwendungen sowie dem Steuersatz, der je nach Kanton und Gemeinde variiert, berechnet.

Wir erachten dies als wichtig für die Prüfung, da ein Fehler in der Steuerberechnung einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Rückstellung für laufende Steuern und der Rückstellung für im Liquidationsfall fällige Steuern haben könnte.

### Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnungen und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zu den Jahresrechnungen erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den Jahresrechnungen oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen der Rückstellung für laufende Steuern und der Schätzung der im Liquidationsfall fälligen Steuern haben wir unsere Steuerexperten beauftragt, die Berechnungen kritisch zu überprüfen.

Aufgrund einer Stichprobe aus dem Immobilien-Portfolio per 31. März 2024 haben wir die folgenden Prüfhandlungen für die im Liquidationsfall fälligen Steuern durchgeführt:

- Kritische Durchsicht der Berechnungsmethodik zur Schätzung der im Liquidationsfall fälligen Steuern;
- Prüfung der angewandten Steuersätze für die jeweiligen Liegenschaften, je nach Kanton/Gemeinde;
- Überprüfung der in den Berechnung verwendeten Werte, einschliesslich der Abstimmung mit den Verkehrswerten der Liegenschaften und deren Anschaffungskosten;
- Abstimmung der berechneten Steuerpositionen mit der Buchhaltung;

Aufgrund einer Stichprobe aus dem Immobilien-Portfolio per 31. März 2024 haben wir die folgenden Prüfhandlungen für die laufenden Steuern durchgeführt:

- Abstimmung der den Liegenschaften zugeordneten Erträge und Aufwendungen;
- Überprüfung der einbehaltenen Steuerwerte;
- Prüfung der angewandten Steuersätze.

## **Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnungen**

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresrechnungen in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz, den dazugehörigen Verordnungen und Statuten, dem Anlagereglement und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung der Jahresrechnungen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind.

## **Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnungen**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnungen als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnungen getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in den Jahresrechnungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.



## Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnungen existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Erfolges des Teilvermögen der Anlegeraktionäre dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegenden Jahresrechnungen zu genehmigen.

KPMG AG

Olivier Gauderon

*Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor*

Bruno Beça

*Zugelassener Revisionsexperte*

Genf, den 19. Juni 2024

An den Verwaltungsrat von  
**Edmond de Rothschild Real Estate SICAV, Genève**

Genf, den 19. Juni 2024

## **Bericht des unabhängigen Prüfers über die umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds**

Wir wurden von Edmond de Rothschild Real Estate SICAV (die «SICAV») beauftragt (der Auftrag), zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit, die umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds im Geschäftsbericht der SICAV (der Bericht) auf Seite 23, im Kapitel «Umweltrelevante Kennzahlen AMAS» (die Kennzahlen) des Nachhaltigkeitsberichts für das am 31. März 2024 abgeschlossene Jahr zu prüfen.

Anders als im vorstehenden Absatz beschrieben, der den Umfang unseres Auftrags festlegt, haben wir keine Prüfungshandlungen für die übrigen, im Bericht enthaltenen Informationen durchgeführt, noch auf Zeiträume vor dem Zeitraum 2022/2023, und dementsprechend geben wir keine Schlussfolgerung zu diesen Informationen.

### **Anwendbare Kriterien**

Die Gesellschaft definierte als massgebliche Kriterien (anwendbare Kriterien) die Randziffern 93 bis 110 der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» und die Zirkulare Nr. 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» sowie 06/2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» der Asset Management Association Switzerland (AMAS).

Die Fachinformation «Kennzahlen für Immobilienfonds» und die Zirkulare Nr. 02/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» sowie 06/2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» können der AMAS Homepage entnommen werden. Wir sind der Auffassung, dass diese Kriterien für die Durchführung unseres Prüfauftrags zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit angemessen sind.

### **Verantwortung des Verwaltungsrates**

Der Verwaltungsrat ist für die Auswahl der anwendbaren Kriterien sowie die Erhebung und Berichterstattung der Kennzahlen in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung umfasst die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung interner Kontrollen mit Bezug auf die Erstellung der Kennzahlen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstößen oder Irrtümern sind.

### **Unabhängigkeit und Qualitätssicherung**

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen beruflichen Verhaltensanforderungen des International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Kodex) definiert, eingehalten. Der IESBA Kodex legt fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, beruflicher Kompetenz und erforderlicher Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdigen Verhaltens fest.

Unsere Firma wendet International Standard on Quality Management 1 an, der verlangt, dass wir ein Qualitätsmanagementsystem entwerfen, einführen und betreiben, das Regelungen oder Massnahmen zur Einhaltung der beruflichen Verhaltensanforderungen, beruflichen Standards und anwendbaren rechtlichen und regulatorischen Anforderungen umfasst.

## Unsere Verantwortung

Unsere Verantwortung ist es, auf Grundlage erhaltener Prüfungsnachweise eine Schlussfolgerung über die oben genannten Kennzahlen abzugeben. Wir haben unseren Auftrag in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information durchgeführt. Nach diesem Standard haben wir den Auftrag so zu planen und durchzuführen, um begrenzte Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Kennzahlen im Bericht in allen wesentlichen Belangen frei von falschen Darstellungen sind, ob aufgrund von Verstössen oder Irrtümern.

## Unsere Vorgehensweise

Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies beinhaltet die Beurteilung von Risiken wesentlicher falscher Angaben in den oben genannten Kennzahlen. Bei einer Prüfung zur Erlangung von begrenzter Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung von hinreichender Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine erheblich geringere Sicherheit gewonnen wird.

Obwohl wir bei der Festlegung der Art und des Umfangs unserer Verfahren die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Managements berücksichtigt haben, war unser Prüfungsauftrag nicht darauf ausgerichtet, interne Kontrollen zu prüfen. Unsere Verfahren umfassten keine Tests der Kontrollen oder die Durchführung von Verfahren zur Überprüfung der Aggregation oder Berechnung von Daten innerhalb von IT-Systemen.

Der Prozess der Quantifizierung von Treibhausgasemissionen unterliegt wissenschaftlichen Unsicherheiten, die sich aus unvollständigen wissenschaftlichen Erkenntnissen über die Messung von Treibhausgasen ergeben. Darüber hinaus unterliegen Treibhausgasemissionsberechnungen Schätzungs- (oder Mess-)unsicherheiten, die sich aus den Mess- und Berechnungsprozessen zur Quantifizierung von Emissionen im Rahmen der vorhandenen wissenschaftlichen Erkenntnisse ergeben.

Im Rahmen unserer Prüfung zur Erlangung einer beschränkten Sicherheit haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- ▶ Beurteilung der Angemessenheit der anwendbaren Kriterien und ihrer kontinuierlichen Anwendung;
- ▶ Befragung der verantwortlichen Personen [und beigezogener Dienstleister] sowie Durchsicht von relevanten Dokumenten hinsichtlich der übergeordneten Verantwortlichkeiten und allgemeinen Prozesse zur Erhebung der Daten sowie der Berechnung und Offenlegung der umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds;
- ▶ Überprüfung, ob die Berechnungskriterien gemäss den in den anwendbaren Kriterien beschriebenen Methoden korrekt angewandt wurden;
- ▶ Durchführung analytischer Prüfverfahren bezüglich der Angemessenheit der Daten;
- ▶ Identifizieren und Testen von Annahmen, auf welche sich die Berechnungen stützen;
- ▶ Stichprobenartige Prüfung der zugrunde liegenden Quellen, um die Richtigkeit der Daten zu überprüfen;
- ▶ Stichprobenartige Prüfung ausgewählter Berechnungen;
- ▶ Überprüfung der Vollständigkeit und Angemessenheit der Offenlegung der umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds;
- ▶ Einschätzung der Konsistenz der für die Umweltrelevanten Kennzahlen anwendbaren Angaben mit anderen Angaben und Kennzahlen sowie der Gesamtdarstellung der Angaben durch kritisches Lesen auf Seiten 22 und 23 des Nachhaltigkeitsbericht im Jahresbericht.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Nachweise eine angemessene und ausreichende Grundlage für unsere Schlussfolgerung bilden.

## Schlussfolgerung

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind wir auf keine Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Kennzahlen zum 31. März 2024 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien aufgestellt worden sind.

KPMG AG



Olivier Gauderon  
Zugelassener Revisionsexperte



Bruno Beça  
Zugelassener Revisionsexperte

Genf, den 19. Juni 2024

KPMG SA, Esplanade de Pont-Rouge 6, CH-1211 Genève 26

© 2024 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

## **Kontakt**

**EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV**  
**Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA**  
Rue du Rhône 30 - 1204 Genève - Suisse

[www.edr-realestatesicav.ch](http://www.edr-realestatesicav.ch)  
**+41 58 201 75 40 • [info@reim-edr.ch](mailto:info@reim-edr.ch)**

## **Fondsleitung**

**CACEIS (Switzerland) SA**  
Route de Signy 35 - 1260 Nyon - Suisse

EDMOND DE ROTHSCHILD, BOLD BUILDERS OF THE FUTURE.