



# EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV – SWISS

## STRATEGIE

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss («ERRES-SW») investiert in Immobilien in der ganzen Schweiz. Die Anlagestrategie des Swiss-Teilfonds zielt auf die Erzielung einer stabilen Mietrendite auf seine Immobilien ab, wobei eine ergänzende, auf Wertsteigerung ausgerichtete Wertsteigerungsstrategie zum Tragen kommt. Das Portfolio ist hauptsächlich auf den Wohnbereich fokussiert, der verbleibende Bestand an gewerblichen Vermögen (vor allem Büroimmobilien). Die Größe der Immobilie variiert in der Regel zwischen CHF 10 und CHF 60 Mio. Um jegliche Risiken zu vermeiden, ist das Portfolio sowohl nach Kantonen als auch nach Immobilienarten diversifiziert

## KURSENTWICKLUNG PER 31.12.2024

Börsenkurs :	<b>163,0</b>	Agio :	<b>35,2%</b>
Börsenkapitalisierung :	<b>2 614,2</b>	Agio des Indizes :	<b>32,0%</b>
Handelsvolumen während 3 Monaten :	<b>125,1</b>	Gewichtung des Benchmark :	<b>3,74%</b>
Volatilität während 12 Monaten :	<b>7,81%</b>	Sharpe Ratio (risk-free 1%) :	<b>2,81</b>

## BÖRSENKURS-ENTWICKLUNG WÄHREND 12 MONATEN



## STAMMDATEN

<b>Struktur:</b>	SICAV
<b>Name des SICAV-Fonds:</b>	Edmond de Rothschild Real Estate
<b>Name des Teilvermögens:</b>	Edmond de Rothschild Real Estate – Swiss
<b>Fondsdomizil:</b>	Schweiz
<b>Anlageklassen:</b>	Direktanlagen in Schweizer Immobilien
<b>Fondswährung:</b>	CHF
<b>Auflegungsdatum:</b>	16.03.2011
<b>Geschäftsjahresende:</b>	31. März
<b>NAV-Berechnung:</b>	Halbjährlich
<b>An-/Verkauf der Aktien:</b>	Börsenhandel (SIX Swiss Exchange)
<b>Liquidität:</b>	Täglich über die Börse
<b>ISIN:</b>	CH0124238004
<b>Telekurs:</b>	12423800
<b>Ticker:</b>	ERRES
<b>Referenzindex:</b>	SXI Real Estate Funds Broad (TR)
<b>Aktienklasse:</b>	A (Ausschüttung)
<b>Ausschüttung:</b>	Jährlich
<b>Verwalter:</b>	Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA
<b>Fondsleitung:</b>	CACEIS (Switzerland) SA (bis 31.12.2024) Solutions & Funds SA (von 01.01.2025)
<b>Depotbank:</b>	Banque Cantonale Vaudoise
<b>Revisionsstelle:</b>	KPMG S.A. (bis 31.12.2024) PricewaterhouseCoopers SA (von 01.01.2025)
<b>Publikationsorgane:</b>	FOSC
<b>Besteuerung:</b>	Steuerbefreiung für Schweizer Privatanleger
<b>Steuerwert je Aktie: (31.12.2024) :</b>	CHF 37,54

## PERFORMANCE (DIVIDENDE THESAURIEREND)

	2020	2021	2022	2023	2024	Seit Bestehen des Teilvermögen*
<b>ERRES SWISS</b>	10,72%	12,27%	-15,66%	3,34%	22,47%	151,44%
<b>INDICE SWIIT</b>	10,81%	7,32%	-15,17%	5,03%	17,59%	107,92%

\*vom 16.03.2011 bis 31.12.2024

## WICHTIGE ZAHLEN AUS DEM HALBJAHRESBERICHT AM 30.09.2024

<b>Gesamtvermögen:</b>	2 912 572 647	<b>Ausschüttung (07.2024):</b>	CHF 3,80 / action	<b>Mietzinsausfallrate:</b>	1.76%
<b>Nettovermögen:</b>	1 922 851 637	<b>Ausschüttungsquote :</b>	79,03%	<b>Fremdfinanzierungsquote:</b>	30.42%
<b>NIW/Aktie:</b>	119.89	<b>Anlagerendite (6 Monaten) :</b>	0,70%	<b>TER ref (GAV):</b>	0,61%
<b>EBIT-Marge:</b>	69.91%			<b>TER Ref (MV):</b>	0.78%

## KOMMENTAR DES VERMÖGENSVERWALTERS

## Halbjahresbericht zum 30.09.2024

Die Halbjahresergebnisse von ERRES zum 30. September 2024 entsprechen den Vorgaben.

- Stabilisierung der Mietzinsausfallrate auf niedrigem Niveau bei 1,76% und Anstieg der Mieteinnahmen um 2,92% bei konstantem Konsolidierungskreis in den letzten zwölf Monaten (1,59% in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres).
- Fertigstellung von zwei Neubauprojekten und einer Aufstockung und Erhalt von fünf Baubewilligungen für Sanierungs- und Aufstockungsprojekte
- Verkauf von zwei vom Verwalter bewerteten Immobilien mit einem ausschüttungsfähigen Nettogewinn von CHF 0,79/Anteil.
- Ausschüttungsfähiges Ergebnis von CHF 2,56/Anteil nach 6 Monaten.
- Erwerb von zwei Immobilien und Durchführung eines Terminkaufs zum Ausbau der Wohnimmobilien im Kanton Genf.
- Neubewertung von 27 Bestandsimmobilien, die zu einem nicht realisierten Verlust von CHF 27,6 Mio. führt, was u.a. auf die Situation der Firma Steiner AG beim Bauvorhaben Bülach (nicht realisierter Verlust von CHF 8,2 Mio.) und die Verlustverbuchung einer Prüfdifferenz in Verbindung mit der Konsolidierung der Immobiliengesellschaften (nicht realisierter Verlust von CHF 9,3 Mio.) zurückzuführen ist.
- Erhalt von 4 Sternen (86 Punkte) und des Green Star-Labels bei der ersten Teilnahme am GRESB-Benchmarking für die Bestandsimmobilien im Portfolio.
- Bestätigung der Ausschüttungsziele für das Geschäftsjahr 2024/25 mit einer steuerfreien Dividende von mindestens CHF 3,80/Anteil.
- Genehmigung des Wechsels der Fondsleitung zu Solutions & Funds zum 1. Januar 2025 durch die FINMA und die Anleger.



Rue du Pré-Bouvier 9, Satigny (GE)

## Präsentation Rue du Pré-Bouvier 9 im Satigny (GE)

Dieses Gewerbeobjekt befindet sich im Osten der Gemeinde Satigny im Industriegebiet ZIMEYSA, weniger als 500 m südwestlich des Hightech-Campus „The Hive“ und 750 m vom SBB-Bahnhof „Zimeysa“ entfernt. Die Straßenanbindung ist sehr gut und soll sich bis 2031 mit der Fertigstellung des Montfleury Road Barrels weiter verbessern. Diese Infrastruktur dürfte den Zugang zu den Unternehmen verbessern und den Verkehrsfluss in diesem strategischen Gebiet fördern. Das Gebäude wurde Ende 2023 von der SICAV erworben und wird über ein Baurecht mit einer Laufzeit bis 2075 gehalten. Die 5.900 m<sup>2</sup> Gewerbefläche sind vollständig an drei Unternehmen vermietet, die im audiovisuellen Sektor tätig sind. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) beträgt 10,8 Jahre. Das Gebäude

wurde 2017 nach einem hohen Standard errichtet und erfuhr 2023 zwei Dacherweiterungen. Besonderes Augenmerk wurde auf die Energieeffizienz der Gebäudehülle und die CO<sub>2</sub>-Emissionen gelegt, wobei die Wärmeerzeugung durch zwei Wärmepumpen auf Erdwärmesonden sichergestellt wird. Der Bau ist somit mit dem Label Haute Performance Energétique (HPE) ausgezeichnet. Am 30.09.2024 weist das Gebäude einen Marktwert von CHF 32.90 Millionen auf, bei einem Gestehungskost von CHF 26.61 Millionen und einem Mieterspiegel von CHF 1.44 Millionen.

## DISCLAIMER

Dieses Dokument mit Werbecharakter wurde von Edmond de Rothschild Real Estate SICAV (die „SICAV“), Genf, erstellt, einer extern verwalteten Investmentgesellschaft mit variablem Kapital nach Schweizer Recht der Kategorie „Immobilienfonds“ im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG). Bis zum 31. Dezember 2024 hat die SICAV ihre Administration, ihre Verwaltung und ihren Vertrieb an CACEIS (Switzerland) SA, Nyon, als Fondsleitung delegiert. Ab dem 1. Januar 2025 ist ihre Administration, ihre Verwaltung und ihr Vertrieb an Solutions & Funds SA, Morges, als Fondsleitung delegiert. Die Fondsleitung hat das Anlagemanagement der SICAV sowie den exklusiven Vertrieb mit der Befugnis zur Unterverteilung der Aktien der SICAV an Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA in Genf delegiert. Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA hat den Vertrieb insbesondere an Edmond de Rothschild (Suisse) SA unterdelegiert. Die Banque Cantonale Vaudoise in Lausanne fungiert als Depotbank der SICAV. Zeichnungen sind nur auf der Grundlage des aktuellen Prospekts mit integriertem Anlagereglement und Statuten, des vereinfachten Prospekts und des letzten Jahresberichts (oder gegebenenfalls des Halbjahresberichts, falls dieser aktueller ist) gültig. Diese Dokumente sind kostenlos am Sitz der SICAV, Edmond de Rothschild (Suisse) SA, rue de Hesse 18, 1204 Genf, sowie bei Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges, und bei eventuellen Untervertriebsstellen erhältlich.

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen dienen ausschließlich zu Informationszwecken. Sie stellen weder eine Anlageberatung noch eine Empfehlung dar, eine Anlage zu tätigen oder zu liquidieren oder sonstige Transaktionen im Zusammenhang mit der SICAV vorzunehmen. Diese Informationen stellen auch keine öffentliche Werbung oder ein Angebot oder eine Aufforderung zur Zeichnung von Anteilen der SICAV dar. Die SICAV, CACEIS (Switzerland) SA, Solutions & Funds SA, Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA und Edmond de Rothschild (Suisse) SA übernehmen keine Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit des vorliegenden Dokuments und lehnen jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben könnten. Dieses Dokument spiegelt die Ansichten der SICAV wider. Es wird empfohlen, den Inhalt der in diesem Dokument enthaltenen Informationen mit einem unabhängigen Finanzberater zu besprechen, damit sich jeder Anleger vergewissern kann, dass die Informationen für seine persönliche Situation geeignet sind, unter Berücksichtigung seiner Anlageziele, seines Risikoprofils, seiner persönlichen und finanziellen Situation sowie seiner regulatorischen und steuerlichen Rahmenbedingungen. Jede Anlage ist mit Risiken verbunden, insbesondere mit dem Risiko von Wert- und Ertragschwankungen. Historische Performancezahlen und Finanzmarktsszenarien stellen keine Garantie für laufende oder zukünftige Ergebnisse dar. Etwaige in diesem Dokument erwähnte Performancezahlen berücksichtigen nicht die bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen der SICAV erhobenen Kommissionen und Kosten. Die vollständige oder teilweise Vervielfältigung dieses Dokuments ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der SICAV ist untersagt.

Für jeden Teilfonds besteht das Anlageziel hauptsächlich darin, die Substanz des investierten Kapitals langfristig zu erhalten und angemessene Erträge auszuschütten. Der Verwaltungsrat der Immobilien-SICAV und der Anlageverwalter werden dafür sorgen, dass die spezifische Anlagestrategie, die für jedes Teilvermögen auf der Grundlage der dem Anlagereglement beigefügten Kurzbeschreibungen festgelegt wurde, im Rahmen des Möglichen weiterverfolgt wird. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der Strategien regulatorischen und gesetzlichen Auflagen und Verfahren unterliegen kann, wie z.B. dem Genehmigungssystem in der Schweiz für den Erwerb von Immobilien, die für eine Wohnnutzung bestimmt sind. Die Immobilien-SICAV, ihr Verwaltungsrat, die Fondsleitung und der Anlageverwalter können keine Zusicherung geben, dass die zuständigen kantonalen und/oder eidgenössischen Behörden die Nichtunterstellung von Wohnimmobilien, deren Erwerb von der Immobilien-SICAV beabsichtigt ist, bestätigen werden.

Für jeden Teilfonds besteht das Anlageziel hauptsächlich darin, die Substanz des investierten Kapitals langfristig zu erhalten und angemessene Erträge auszuschütten. Der Verwaltungsrat der Immobilien-SICAV und der Anlageverwalter werden dafür sorgen, dass die spezifische Anlagestrategie, die für jedes Teilvermögen auf der Grundlage der dem Anlagereglement beigefügten Kurzbeschreibungen festgelegt wurde, im Rahmen des Möglichen weiterverfolgt wird. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der Strategien regulatorischen und gesetzlichen Auflagen und Verfahren unterliegen kann, wie z.B. dem Genehmigungssystem in der Schweiz für den Erwerb von Immobilien, die für eine Wohnnutzung bestimmt sind. Die Immobilien-SICAV, ihr Verwaltungsrat, die Fondsleitung und der Anlageverwalter können keine Zusicherung geben, dass die zuständigen kantonalen und/oder eidgenössischen Behörden die Nichtunterstellung von Wohnimmobilien, deren Erwerb von der Immobilien-SICAV beabsichtigt ist, bestätigen werden.

Dieses Dokument richtet sich nicht an Personen, die einer Gesetzgebung unterliegen, die ihnen den Zugang aufgrund ihrer Nationalität, ihres Status oder ihres Wohnsitzes verbietet. Insbesondere hat die SICAV in den Vereinigten Staaten bei der Securities and Exchange Commission keinen Antrag auf Genehmigung zum öffentlichen Angebot oder Verkauf ihrer Aktien gemäß dem „Securities Act of 1933“ gestellt und wird dies auch nicht tun. Die SICAV ist nicht und wird nicht gemäß dem Investment Company Act von 1940 in seiner geänderten Fassung registriert. Dieses Dokument darf nicht vertrieben und die Anteile der SICAV dürfen nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika oder in einem ihrer Territorien, Besitzungen oder Regionen, die ihrer Rechtsprechung unterliegen, angeboten werden.