



EDMOND  
DE ROTHSCHILD

EDMOND DE ROTHSCHILD  
REAL ESTATE SICAV

# HALBJAHRESBERICHT 2024



EDMOND DE ROTHSCHILD, BOLD BUILDERS OF THE FUTURE.



# INHALTSVERZEICHNIS

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

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

# HALBJAHRESBERICHT

30. September 2024

## Verwaltungsrat

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

## Fondsleitung (\*)

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

## Vermögensverwalter (im Auftrag der Fondsleitung)

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

## Liegenschaftsverwaltung (Teilvermögen Commercial Income)

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

## Liegenschaftsverwaltung (Teilvermögen Commercial Income)

VPI in Etoy (ab 01.10.2024)

## Akkreditierte Schätzungsexperten (Teilvermögen Swiss)

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

## Akkreditierte Schätzungsexperten (Teilvermögen Commercial Income)

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

## Depotbank

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

## Prüfungsgesellschaft:

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

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

A detailed view of a decorative wrought-iron window grille. The grille is set within an arched opening and features intricate Art Nouveau-style motifs, including stylized leaves, berries, and circular medallions. The metal is painted a light grey color. The background shows a glimpse of a building's exterior wall and a dark blue interior space.

# TEILVERMÖGEN SWISS

## ► KENNZAHLEN

### ERRES - Swiss

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

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

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

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

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

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

### Performance (Wiederanlage der Dividende)

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

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

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

\* Diese KPI werden jährlich berechnet.

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

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

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

## ► BILANZ

### Teilvermögen Swiss<sup>1</sup>

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

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

### VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGEN

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

### ANZAHL DER ZURÜCKGENOMMENEN UND AUSGEBEBENEN AKTIEN

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

## ► ERFOLGSRECHNUNG

### Teilvermögen Swiss<sup>1</sup>

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

## ► IMMOBILIENINVENTAR

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

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

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

### Stockwerkeigentum in Wohnbauten

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

### Kommerziell genutzte Liegenschaften

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

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

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

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

► AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE WÄHREND DER PERIODE

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

Kaufpreis in CHF

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

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

Kaufpreis in CHF

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

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

Verkaufpreis in CHF

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

## ► HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

### Teilvermögen Swiss<sup>1</sup>

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

## Teilvermögen Swiss<sup>1</sup>

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

## ► DETAILS ZU DEN ZURÜCKGEZAHLTEN HYPOTHEKARSCHULDEN

### Teilvermögen Swiss<sup>1</sup>

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

## ► ANGABEN ÜBER DIE EFFEKTIVEN VERGÜTUNGSSÄTZE

### Teilvermögen Swiss

Maximaler Satz gemäss Anlagereglement    Angewandter Satz

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

### INFORMATIONEN ÜBER VERBINDLICHKEITEN

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

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

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

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

### Anmerkungen zur Jahresrechnung

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

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

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

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

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

A modern, multi-story building with a curved facade. The upper floors are primarily glass, reflecting the sky and surrounding environment. The lower floors feature large, horizontal metal panels with a slatted texture. The building is situated on a street corner, with a paved road and white markings in the foreground. The sky is clear and blue.

TEILVERMÖGEN

COMMERCIAL INCOME

## ► KENNZAHLEN

### ERRES - Commercial Income

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

Teilvermögen	Anteil im Umlauf	Nettovermögen CHF	Nettoinventarwert pro Anteil CHF	Ausschüttung des Nettoertrages CHF	Kapitalgewinne Ausschüttung CHF	Gesamt CHF
<b>30.09.2024 ERRES - Commercial Income</b>	<b>538'950</b>	<b>54'951'240.94</b>	<b>101,96</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

30/09/2024

ERRES - Commercial Income	
Mietzinsausfallrate	0.10%
Fremdfinanzierungsquote	25.76%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	80.99%
Total Expense Ratio (TER(ref))(GAV)	0.80%
Total Expense Ratio (TER(ref))(MV)	0.93%
Eigenkapitalrendite „Return on Equity“ (ROE)	2.03%
Gesamtkapitalrendite „Return on Invested Capital“ (ROIC)	1.74%
Agio per 30.09.2024	-0.94%
Anlagerendite	1.96%

### Performance (Wiederanlage der Dividende)

	2024***	seit Auflegung des Teilvermögens***
ERRES - Commercial Income	1.96%	1.96%
SXI Real Estate Funds Broad TR**	2.92%	2.92%

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

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

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

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

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

## ► BILANZ

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

	30/09/2024 CHF
<b>Bankguthaben</b>	
Sichtguthaben	1'293'850,71
Terminguthaben	35'051'000,00
<b>Grundstücke</b>	
Wohnbauten	0,00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	0,00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	26'000'782,00
Stockwerkeigentum an kommerziell genutzten Liegenschaften	0,00
Gemischte Bauten	0,00
Stockwerkeigentum in gemischten Bauten	0,00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0,00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>26'000'782,00</b>
Sonstige Vermögenswerte	612'083,12
<b>Gesamtvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>63'738'933,83</b>
<b>Kurzfristigen Verbindlichkeiten</b>	
Kurzfristige Hypothekarschulden	3'900'000,00
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	918'170,89
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	
Langfristige Hypothekarschulden	3'000'000,00
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0,00
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>7'818'170,89</b>
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>55'920'762,94</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-969'522,00
<b>Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>54'951'240,94</b>
<b>VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGEN</b>	
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	0,00
Ausschüttung	0,00
Saldo der Bewegungen von Anteilen	53'859'000,00
Gesamtergebnis	1'092'240,94
<b>Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>54'951'240,94</b>
<b>ANZAHL DER ZURÜCKGENOMMENEN UND AUSGEBEBENEN AKTIEN</b>	
Entwicklung der Aktien im Umlauf	
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	0
Ausgegebene Anteile	538'950
Zurückgenommene Anteile	0
<b>Stand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>538'950</b>
<b>Nettoinventarwert pro Aktie am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>101,96</b>

## ► ERFOLGSRECHNUNG

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

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

## ► IMMOBILIENINVENTAR

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

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

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

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

## ► AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE WÄHREND DER PERIODE

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

Kaufpreis in CHF

#### Kommerziell genutzte Liegenschaften

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

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

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

## ► HYPOTHEKENSCHULDEN - TEILVERMÖGEN COMMERCIAL INCOME

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

## ► ANGABEN ÜBER DIE EFFEKTIVEN VERGÜTUNGSSÄTZE

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

### Anmerkungen zur Jahresrechnung

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

# TEILVERMÖGEN UNTERNEHMER



## ► BILANZ

### Teilvermögen Unternehmer

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

### ANZAHL DER ZURÜCKGENOMMENEN UND AUSGEBEBENEN AKTIEN

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

## ► ERFOLGSRECHNUNG

### Teilvermögen Unternehmer

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

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

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



SICAV  
TOTAL

## ► BILANZ

	30/09/2024 CHF	31/03/2024 CHF
<b>Immobilien SICAV Total</b>		
<b>Bankguthaben</b>		
Sichtguthaben	25'556'554,33	15'822'369,48
Terminguthaben	36'058'000,00	1'000'084,66
<b>Grundstücke</b>		
Wohnbauten	1'660'091'850,00	1'680'429'850,00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	28'837'169,00	28'837'169,00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	775'906'819,00	713'277'000,00
Stockwerkeigentum an kommerziell genutzten Liegenschaften	14'792'000,00	14'792'000,00
Gemischte Bauten	334'962'070,00	333'159'070,00
Stockwerkeigentum in gemischten Bauten	0,00	0,00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	87'361'000,00	113'074'991,00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>2'901'950'908,00</b>	<b>2'883'570'080,00</b>
Sonstige Vermögenswerte	13'859'303,21	57'858'933,84
<b>Gesamtvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>2'977'424'765,54</b>	<b>2'958'251'467,98</b>
<b>Kurzfristigen Verbindlichkeiten</b>		
Kurzfristige Hypothekarschulden	141'402'000,00	96'770'000,00
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	39'326'108,61	31'047'945,51
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Langfristige Hypothekarschulden	740'241'765,00	779'974'765,00
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0,00	0,00
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>920'969'873,61</b>	<b>907'792'710,51</b>
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>2'056'454'891,93</b>	<b>2'050'458'757,47</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-77'538'830,00	-78'980'726,00
<b>Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>1'978'916'061,93</b>	<b>1'971'478'031,47</b>
<b>VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGEN</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	1'971'478'031,47	2'002'885'223,81
Ausschüttung	-60'944'563,40	-60'944'563,40
Saldo der Bewegungen von Anteilen	53'859'000,00	0,00
Gesamtergebnis	14'523'593,86	29'537'371,06
<b>Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>1'978'916'061,93</b>	<b>1'971'478'031,47</b>
<b>ANZAHL DER ZURÜCKGENOMMENEN UND AUSGEBEBENEN AKTIEN</b>		
<b>Entwicklung der Anzahl der Anteile</b>		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	16'049'043	16'049'043
Ausgegebene Anteile - ERRES- SWISS	0	0
Ausgegebene Anteile - ERRES- Commercial Income	538'950	-
Ausgegebene Anteile - Teilfonds Entrepreneur	0	0
Zurückgenommene Anteile - ERRES- SWISS	0	0
Zurückgenommene Anteile - ERRES- Commercial Income	0	-
Zurückgenommene Anteile - Teilfonds Entrepreneur	0	0
<b>Stand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>16'587'993</b>	<b>16'049'043</b>
<b>WEITERE INFORMATIONEN (ART. 95 (ANHANG 3) KKV-FINMA VOM 27.08.2014)</b>		
Höhe des Abschreibungskontos der Immobilien	0,00	0,00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0,00	0,00
Höhe des für Wiederanlagen vorgesehenen Kontos	0,00	0,00
Anzahl der für Ende des nächsten Geschäftsjahres zur Rücknahme angebotenen Anteile	0	0

## ► ERFOLGSRECHNUNG

### Immobilien SICAV Total

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

ZIELE

DER IMMOBILIEN-SICAV



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

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

Jedes Teilvermögen haftet ausschliesslich für seine Verbindlichkeiten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) Lagebericht Entwicklungsprojekt „Glasi Bülach“

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

Diese Situation hat zu erheblichen Mehrkosten für das Projekt geführt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## II) Auflegung eines neuen Teilvermögens

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

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

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

### Änderung der Statuten der SICAV

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

Art. 10 Abs. 5 wird wie folgt geändert:

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

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

Art. 18 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

„1 [...]“

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

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

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

Art. 19 Abs. 3 wird wie folgt geändert:

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

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

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

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

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

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

Art. 20 wird wie folgt geändert:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### „Art. 24 Beschlussfassung und Wahlen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 30 wird wie folgt geändert:

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

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

*schriftliche Entscheidungen des Verwaltungsrats sind vorbehalten.*

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

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

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

Art. 35 Abs. 4 wird wie folgt geändert:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Nettoinventarwert einer Anteilsklasse ergibt sich aus der der betreffenden Aktienklasse am Verkehrswert des betreffenden Teilvermögens zukommenden Quote, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Teilvermögens, die der betreffenden Anteilsklasse zugeteilt sind, sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Teilvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern (Grundstück- und gegebenenfalls Handänderungssteuern), die der betreffenden Anteilsklasse zugeteilt sind, geteilt durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile der entsprechenden Klasse. Das Ergebnis wird auf CHF 0.01 abgerundet.

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

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

gen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen, namentlich, wenn (i) für die verschiedenen Anteilsklassen unterschiedliche Kommissionsätze zur Anwendung gelangen oder wenn (ii) klassenspezifische Kostenbelastungen erfolgen;

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

### DCF-Bewertungsmodell

Die für Werteinschätzungen zuständigen Fachleute verwenden ein DCF-Bewertungsmodell, das den internationalen Standards entspricht und die Leitlinien des TEGoVA (Europäischer Dachverband nationaler Immobilienbewertungsorganisationen) und des RICS (Britischer Berufsverband für Immobilienfachleute) ebenso berücksichtigt wie das IVSC (Komitee für internationale Bewertungsstandards), die SVS (Schweizer Bewertungsstandards), die SEK/SVIT (Schweizer Schätzungsexperten-Kammer), den SIV (Schweizer Immobilienschätzer Verband) und die CEI (Schweizer Kammer für Immobilienschätzungsexperten).

«Der Marktwert oder Zeitwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Liegenschaft am Datum des Gutachtens zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach entsprechendem Angebot auf dem Markt, im Rahmen einer normalen Transaktion, bei der beide Parteien wissentlich, umsichtig und ohne Zwang gehandelt haben, den Besitz wechseln sollte.»

Im Marktwert nicht enthalten sind Finanzierungskosten der Transaktion, Provisionen, Steuern und Kosten des Besitzwechsels sowie Liegenschaftsgewinnsteuern. Dagegen fließen Liegenschaftssteuern in die Wertermittlung ein.

Die Discounted Cashflow-Methode (DCF) liefert einen Ertragswert auf der Grundlage der Aktualisierung künftiger Einnahmen und Ausgaben. Sie umfasst Vorhersagen künftiger potenzieller Zahlungsströme (Cashflows) im Zusammenhang mit der Vermietung und Nutzung der Liegenschaft.

Die jährlichen Bruttoeinkünfte (Nettomieten) werden ausgehend von den aktuellen Einkünften und allfälligen Marktpotenzialen festgelegt. Eventuell fehlende Einkünfte aufgrund des Risikos möglicher Leerstände werden ebenfalls berücksichtigt. Darüber hinaus werden die nicht umlegbaren Betriebskosten sowie die Instandhaltungs- und Renovierungskosten in Abzug gebracht.

Der Restwert ergibt sich aus der Kapitalisierung des Netto-Cashflows des 11. Jahres sowie der Berücksichtigung künftiger nicht umlegbarer ausserordentlicher Instandhaltungen. Die Situation, die Nutzung sowie der Instandhaltungszustand des Gebäudes zu diesem Zeitpunkt fliessen bei der Kapitalisierung ein. Die Kosten zyklischer Renovierungen in einem Zeithorizont von 10 Jahren werden in % des Immobilienwertes berechnet, und entsprechend der Teuerung (CapEx) korrigiert.

Die Liegenschaften im Bau werden mittels der Discounted Cash Flow Methode (DCF) bewertet.

#### Teilvermögen Swiss:

Die Realabzinsungssätze bewegen sich zwischen 1,63% (Minimum) und 4,50% (Maximum), der gewichtete Durchschnitt beträgt 2,66%.

#### Teilvermögen Commercial Income:

Die Realabzinsungssätze bewegen sich zwischen 3,50% (Minimum) und 4,37% (Maximum), der gewichtete Durchschnitt beträgt 3,81%.

#### **Konsolidierung der Immobiliengesellschaft**

Das Teilvermögen Swiss hat zehn Immobilien-Gesellschaften zu 100% übernommen. Diese Gesellschaften werden im Teilvermögen Swiss zum 30. September 2024 vollkonsolidiert.

Liste der Immobiliengesellschaften und der von ihnen gehaltenen Immobilien:

Société immobilière Tredec SA, Genf

- Rue du 31- Décembre 43, Genf
- Boulevard Henri-Plumhof 28, Vevey
- Rue des Sources 22, Genf
- Rue Royaume 9, Genf
- Boulevard Carl-Vogt 75, Genf
- Chemin de Calabry 10 à 18, Bernex
- Rue de la Baillive 5, Genf
- Quai du Cheval-Blanc 22, Genf

MILINVEST SA, Genf

- Chemin de Luchepelet 11-13-15, Bernex
- Rue des Asters 22, Genf
- Rue Dancet 17, Genf
- Rue Dizerens 7, Genf
- Rue de Lyon 55, Genf
- Rue de Montchoisy 27-29 - rue des Vollandes 30, Genf
- Rue Rousseau 30, Genf
- Rue de la Servette 13, Genf
- Route de Saint-Julien 80-82, Genf
- Avenue François-Lehmann 28, Grand-Saconnex
- Avenue François-Besson 5-7-9, Meyrin
- Chemin des Deux-Communes 23, Thônex
- Chemin de l'Écu 13, Vernier
- Chemin de l'Écu 17B, Vernier
- Chemin de Maisonneuve 12C, Vernier
- Place Chauderon 30 - avenue de France 9, Lausanne
- Route de Boiron 15, Nyon

Société Immobilière Familia Rhône D SA, Genf

- Chemin de l'Écu 17 D-E, Vernier

Mont Cervin Capital SA, Genf

- Chemin de la Fontaine 4, Chêne-Bougeries
- Rue Pré-Jérôme 9, Genf
- Chemin des Poteaux 1, Lancy

SI Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13 SA, Genf

- Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13, Versoix

SI Boulevard Carl-Vogt 5 SA, Genf

- Boulevard Carl-Vogt 5, Genf

Société Immobilière Boulevard Carl-Vogt No 60 SA, Genf

- Boulevard Carl-Vogt 60, Genf

Neptune Immobilier SA, Genf

- Avenue de Châtelaine 82, Châtelaine
- Rue de Berne 61, Genf
- Rue des Pâquis 17, Genf
- Rue du Prieuré 39, Genf
- Rue des Bains 17, Genf
- Rue du Contrat-Social 3, Genf
- Rue de Rive 39, Nyon
- Chemin d'Eysins 43, Nyon
- Rue de Rive 46, Nyon

C.H. Concorde Holdings SA, Genf

- Promenade des Oiseaux 4-6, Thônex

ZAPIMMO SA, Genf  
Rue du Pré-Bouvier 9, Satigny

Das Teilvermögen Commercial Income hat zwei Immobilien-Gesellschaften zu 100% gegründet bzw. erworben. Diese Gesellschaften werden im Teilvermögen Commercial Income zum 30. September vollkonsolidiert.

Liste der Immobiliengesellschaften und der von ihnen gehaltenen Immobilien:

ERRES-CI (VAUD) SA, Morges  
- Chemin des Fontenailles 23, Gland

Crimodema AG, Morges  
- Rue de Morges 22-24, Crissier

### Nachfolgende Ereignisse

#### **A. Wechsel der Fondsleitung (§1 Ziff. 4 Anlagereglement)**

Bei der ausserordentlichen Generalversammlung am 9. Oktober 2024 beantragte der Verwaltungsrat von Edmond de Rothschild Real Estate SICAV die Einwilligung der Anteilhaber der Teilvermögen der SICAV, um einen Wechsel der Fondsleitung vorzunehmen. Solutions & Funds SA wird CACEIS (Switzerland) SA ab dem 1. Januar 2025 ersetzen.

Die Generalversammlung hat die vom Verwaltungsrat vorgeschlagenen Änderungen des Anlagereglements der SICAV wie folgt gebilligt (kursiv und unterstrichen):

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

(...)

Die Immobilien-SICAV überträgt die Verwaltung einschliesslich der Vertriebstätigkeit und der Anlageentscheidungen sowie weitere zusätzliche Aufgaben an die Fondsleitung *Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges.*

(...).

Am 28. Oktober 2024 stimmte die FINMA diesem Wechsel der Fondsleitung zu.

#### **B. Wechsel der Revisionsstelle**

Die Generalversammlung vom 9. Oktober 2024 hat PricewaterhouseCoopers SA, Genf, ab dem 1. Januar 2025 zur neuen Revisionsstelle gewählt.

Der Verkaufsprospekt der SICAV wird ab diesem Datum entsprechend angepasst.

Die Anteilhaber der Teilvermögen der SICAV wurden über diese Änderungen (unter A und B oben) in einer Veröffentlichung der FOSC vom 29. Oktober 2024 informiert.

#### **C. Nach dem Bilanzstichtag unterzeichnete Transaktion**

a. Teilvermögen Swiss

- Terminkauf einer Liegenschaft in Thônex, Louis-Valencien 10. Unterzeichnung der Urkunde am 14. November 2024.

b. Teilvermögen Commercial Income

- Terminkauf einer Liegenschaft in Meyrin, Route de Meyrin 214. Unterzeichnung der Urkunde am 22. November 2024.

- Erwerb einer Liegenschaft in Lausanne, Avenue de Cour 61. Unterzeichnung der Urkunde am 26. November 2024



## Contact

**EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV**  
**EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (Suisse) SA**  
Rue du Rhône 30 - 1204 Genf - Suisse

[www.edr-realestatesicav.ch](http://www.edr-realestatesicav.ch)  
+41 22 436 32 40 • [info@reim-edr.ch](mailto:info@reim-edr.ch)

## La Direction de Fonds

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

Copyright Photos: Hélène Maria



EDMOND DE ROTHSCHILD, BOLD BUILDERS OF THE FUTURE.