



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 31.03.2025

Börsenkurs :	167,8	Agio :	39,3%
Börsenkapitalisierung :	2 691,2	Agio des Indizes :	38,2%
Handelsvolumen während 3 Monaten :	132,7	Gewichtung des Benchmark :	3,8%
Volatilität während 12 Monaten :	7,1%	Sharpe Ratio (risk-free 1%) :	2,11

BÖRSENKURS-ENTWICKLUNG WÄHREND 12 MONATEN



STAMMDATEN

Struktur:	SICAV
Name des SICAV-Fonds:	Edmond de Rothschild Real Estate
Name des Teilvermögens:	Edmond de Rothschild Real Estate – Swiss
Fondsdomizil:	Schweiz
Anlageklassen:	Direktanlagen in Schweizer Immobilien
Fondswährung:	CHF
Auflegungsdatum:	16.03.2011
Geschäftsjahresende:	31. März
NAV-Berechnung:	Halbjährlich
An-/Verkauf der Aktien:	Börsenhandel (SIX Swiss Exchange)
Liquidität:	Täglich über die Börse
ISIN:	CH0124238004
Telekurs:	12423800
Ticker:	ERRES
Referenzindex:	SXI Real Estate Funds Broad (TR)
Aktienklasse:	A (Ausschüttung)
Ausschüttung:	Jährlich
Verwalter:	Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA
Fondsleitung:	Solutions & Funds SA
Depotbank:	Banque Cantonale Vaudoise
Revisionsstelle:	PricewaterhouseCoopers SA
Publikationsorgane:	Le Temps / FOSC
Besteuerung:	Steuerbefreiung für Schweizer Privatanleger
Steuerwert je Aktie: (31.12.2024) :	CHF 37.54

PERFORMANCE (DIVIDENDE THESAURIEREND)

	2021	2022	2023	2024	2025*	Seit Bestehen des Teilvermögen**
ERRES SWISS	12,27%	-15,66%	3,34%	22,47%	2,94%	158,83%
INDICE SWIIT	7,32%	-15,17%	5,03%	17,59%	1,92%	111,91%

* vom 31.12.2024 bis 31.03.2025 **vom 16.03.2011 bis 31.03.2025

WICHTIGE ZAHLEN AUS DEM LETZTEN HALBJAHRESBERICHTS AM 30.09.2024

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

KOMMENTAR DES VERMÖGENSVERWALTERS

Jahresenddaten und Kapitalerhöhung

Die Veröffentlichung des Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2024/25 erfolgt am Mittwoch, 18. Juni 2025 nach Börsenschluss. Der Verwaltungsrat plant im Juli/August 2025 das Kapital des Teilvermögens Swiss in einer Brandbreite von CHF 325 Millionen (1 neue Aktie für 6 alte Aktien) bis CHF 390 Millionen (1 neue Aktie für 5 alte Aktien) zu erhöhen.

Das Geschäftsjahr 2024/25 des Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss („ERRES-Swiss“) endet am 31. März 2025. Der Terminplan wurde wie folgt festgelegt:

- Veröffentlichung der Ergebnisse: 18. Juni 2025 (nach Handelsschluss)
- Ordentliche Generalversammlung: 11. Juli 2025
- Ex-Dividendendatum: 18. Juli 2025
- Dividendenauszahlungsdatum: 22. Juli 2025

Der Verwaltungsrat plant, das Kapital von ERRES-Swiss im Juli/August 2025 um einen Betrag zwischen CHF 325 Millionen (entsprechend einem Zeichnungsverhältnis von einem neuen Anteil für sechs alte Anteile) und CHF 390 Millionen (entsprechend einem Zeichnungsverhältnis von einem neuen Anteil für fünf alte Anteile) zu erhöhen, um neue, gesicherte Akquisitionen zu finanzieren, laufende Entwicklungs- und Sanierungsprojekte fortzusetzen und die Fremdfinanzierungsquote zu reduzieren. Der Verwaltungsrat wird den Betrag bis Ende Mai präzisieren, abhängig von der Entwicklung der Marktbedingungen und der vom Manager gesicherten Pipeline.

Präsentation Rue de Genève 92 à Thônex (GE)

Dieses zweistöckige Geschäftsgebäude, das im Juli 2021 von der SICAV erworben wurde, befindet sich in der Gemeinde Thônex, etwa 4 km östlich des Genfer Stadtzentrums. Das Gebäude befindet sich an der Ecke der Rue de Genève und der Avenue de Thônex, am Fusse der Straßenbahnhaltestelle „Graveson“, die von den Linien 12 und 17 bedient wird, und bietet somit eine hervorragende Erreichbarkeit über die öffentlichen Verkehrsmittel. Diese Anbindung wird durch die Nähe zum CE-VA-Bahnhof Chêne-Bourg, der etwa 600 Meter entfernt liegt, noch verstärkt.

Das Gebäude wurde in den 1980er Jahren errichtet und besteht aus zwei funktionalen Ebenen. Das Erdgeschoss wird vollständig von der Migros genutzt, die auch über eine Tiefgarage verfügt. Im Obergeschoss ist die ehemalige Bowlingbahn untergebracht, während die restliche Ebene für Büros und persönliche Bereiche der Migros, ein Tanzstudio und technische Einrichtungen genutzt wird.

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). Die SICAV hat ihre Administration, ihre Verwaltung und ihren 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, 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 Ertragsschwankungen. 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 Erkennungsbögen festgelegt wurde, soweit möglich verfolgt 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.



Rue de Genève 92 im Thônex (GE)

Bereits beim Erwerb wurde ein Vorprüfungsgesuch für den (teilweisen) Abriss und den Wiederaufbau eines neuen, gemischt genutzten Gebäudes eingeholt, das aus drei Untergeschossen, einem Erdgeschoss, einem ersten Stock für Verwaltung/Gewerbe sowie sieben Stockwerken für kontrollierten Wohnraum (38 Wohnungen) besteht. Ende März 2024 wurde dann ein endgültiges Baugesuch eingereicht, um die Baurechte auf der Grundlage der Vorabgenehmigung festzuschreiben. Der Betreiber hat das Projekt parallel überarbeitet, um die Rentabilität zu verbessern: Ein zusätzliches Baugesuch wurde im Oktober 2024 eingereicht, das eine Streichung der Ebenen -3 und -2, eine Zusammenlegung der technischen Räume und eine Maximierung der Geschäftsflächen beinhaltet. Durch das Projekt erhöhen sich die Mieterträge auf CHF 2'180'000.- gegenüber den beim Kauf geplanten CHF 1'960'000. Der Baubeginn ist für Juli 2025 und die vollständige Übergabe für April 2027 geplant.

Am 30.09.2024 weist das Gebäude einen Marktwert von CHF 22.95 Millionen bei Gesteigungskosten von CHF 22.40 Millionen auf.