



EDMOND
DE ROTHSCHILD

EDMOND DE ROTHSCHILD
REAL ESTATE SICAV

NICHT GEPRÜFTER HALBJAHRESBERICHT 2018



EDMOND DE ROTHSCHILD, BAUMEISTER DER ZUKUNFT.

NICHT GEPRÜFTER HALBJAHRESBERICHT

30. September 2018

Verwaltungsrat:

Herr Jean-Christophe Pernollet	Präsident
Herr Charles Spierer	VizePräsident
Herr Christian Lorenz	Mitglied
Herr Michel Lusa	Mitglied
Herr François Rayroux	Mitglied
Herr Max Zollinger	Mitglied

Fondsleitung (*):

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

Verwalter:

OROX Asset Management SA
Rue du Rhône 30
CH - 1204 Genf

Leitung in Bezug auf Vermietung, Technik und Verwaltung:

B. Nicod in Lausanne
Domicim in Lausanne
Fidimmobil in Neuenburg (bis 30.09.2018)
Gribi in Aarau
Arlewo in Luzern
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
Régie Zimmermann SA in Genf
Régie du Rhône in Genf
VPI in Etoy
deRham in Lausanne
Wincasa in Lausanne (seit 01.10.2018)

Mit den Schätzungen beauftragten Experten:

Dr. Christoph Vock; CIFI SA in Zürich
Herr Nabil Aziz; Wüest Partner SA in Genf

Depotbank:

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

Revisionsstelle:

KPMG SA
Rue de Lyon 111
CH - 1203 Genf

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

TEILVERMÖGEN SWISS



► KENNZAHLEN

		30/09/2018	31/03/2018
Immobilien SICAV Gesamtvermögen	CHF	1 292 336 247,76	1 268 910 845,63
Immobilien SICAV Nettovermögen	CHF	868 959 232,20	879 158 180,82
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	1 236 006 000,00	1 225 371 200,00
Geschätzter Verkehrswert Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	CHF	27 168 000,00	19 406 000,00

	Aktien im Umlauf	Nettovermögen	Nettoinventar-wert pro Aktie	Ordentliche Dividenden-ausschüttung	Ausschüttung des Kapitalge-winns	Total
TEILVERMÖGEN	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
31/03/2015 Swiss	5 940 017	642 020 316,80	108,08	3,00	0,20	3,20
31/03/2016 Swiss	6 682 519	735 577 973,59	110,07	3,12	0,09	3,21
31/03/2017 Swiss	6 682 519	753 355 855,94	112,74	3,30	0,00	3,30
31/03/2018 Swiss	7 637 164	878 057 772,99	114,97	3,40	0,00	3,40
30/09/2018 Swiss	7 637 164	867 858 824,37	113,64	0,00	0,00	0,00
31/03/2015 Unternehmer	11 000	1 100 407,83	100,04	0,00	0,00	0,00
31/03/2016 Unternehmer	11 000	1 100 407,83	100,04	0,00	0,00	0,00
31/03/2017 Unternehmer	11 000	1 100 407,83	100,04	0,00	0,00	0,00
31/03/2018 Unternehmer	11 000	1 100 407,83	100,04	0,00	0,00	0,00
30/09/2018 Unternehmer	11 000	1 100 407,83	100,04	0,00	0,00	0,00

NACH DEN SFAMA-RICHTLINIEN BERECHNETE KENNZAHLEN

Teilvermögen Swiss :

Mietzinsausfallrate	3,81%
Fremdfinanzierungsquote	30,69%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69,93%
Total Expense Ratio (TER(ref)(GAV))	0,70%
Total Expense Ratio (TER(ref)(MV))	0,87%
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)	1,80%
Kapitalrendite (ROIC)	1,43%
Agio per 30. September 2018	15,57%
Anlagerendite	1,80%

PERFORMANCE (Dividende thesaurierend)	2017	2018**	Seit Bestehen des Teilvermögen***
TEILVERMÖGEN SWISS	13,06%	-5,57%	51,50%
SXI Real Estate Funds TR*	6,60%	-4,37%	38,58%

**vom 31.12.2017
bis 30.09.2018

***vom 16.03.2011
bis 30.09.2018

* Der Referenzindex SXI Real Estate Funds 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 Swiss¹

	30/09/2018 CHF	31/03/2018 CHF
Bankguthaben		
Sichtguthaben	16 333 217,06	19 373 639,21
Grundstücke		
Wohnbauten	520 411 000,00	533 321 200,00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	66 713 000,00	66 713 000,00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	449 158 000,00	443 648 000,00
Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften	10 385 000,00	10 385 000,00
Bauten mit verschiedenen Verwendungszwecken	178 668 000,00	160 633 000,00
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	10 671 000,00	10 671 000,00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	27 168 000,00	19 406 000,00
Total Grundstücke	1 263 174 000,00	1 244 777 200,00
Sonstige Vermögenswerte	11 728 622,87	3 659 598,59
Total Aktiven	1 291 235 839,93	1 267 810 437,80

Kurzfristigen Verbindlichkeiten		
Kurzfristigen Hypothekarschulden	68 670 000,00	41 291 000,00
Kurzfristigen Sonstige Verbindlichkeiten	25 427 510,56	24 609 284,81
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige Hypothekarschulden	318 985 000,00	313 045 000,00
Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00
Total Passiven	413 082 510,56	378 945 284,81
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	878 153 329,37	888 865 152,99
Geschätzte Liquidationssteuern	-10 294 505,00	-10 807 380,00
Nettovermögen	867 858 824,37	878 057 772,99

VERÄNDERUNG DES NETTFONDSVERMÖGEN

Nettovermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	878 057 772,99	753 355 855,94
Ausschüttung	25 966 357,60	22 052 312,70
Saldo der Bewegungen von Anteile	0,00	104 081 292,07
Gesamtergebnis	15 767 408,98	42 672 937,68
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	867 858 824,37	878 057 772,99

ANZAHL DER ZURÜCKGENOMMENEN UND AUSGEgebenEN ANTEILE

Entwicklung der Anteile im Umlauf		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	7 637 164,00	6 682 519,00
Ausgegebene Anteile	0,00	954 645,00
Zurückgenommene Anteile	0,00	0,00
Stand am Ende des Geschäftsjahres	7 637 164,00	7 637 164,00
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Rechnungsperiode	113,64	114,97

► ERFOLGSRECHNUNG

Teilvermögen Swiss¹

ERTRÄGE	vom 01/04/2018 bis 30/09/2018 CHF	vom 01/04/2017 bis 31/03/2018 CHF
Mietzinseinnahmen	28 797 936,60	54 095 481,69
Sonstige Mietzinseinnahmen	58 672,50	436 276,93
Bankzinsen	-37 153,66	-62 402,37
Bauzinsen	133 465,35	926 779,68
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	0,00	2 227 975,13
Sonstiger Ertrag	310 305,90	1 199 106,00
Total Erträge	29 263 226,69	58 823 217,06

AUFWAND

Unterhalt und Reparaturen	1 855 053,23	2 191 598,35
Hypothekarzinsen	2 604 236,62	5 017 436,84
Sonstige Passivzinsen	0,00	19 075,55
Liegenschaftsverwaltung:		
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, Liegenschaftssteuer)	1 519 212,18	3 947 781,29
b) Verwaltungsaufwand (honorare und Kosten der Hausverwaltung)	940 537,45	1 826 372,25
Steuern	5 802 333,16	11 616 049,20
Schätzungs- und Prüfaufwand	139 004,55	298 305,00
Rechtskosten	0,00	54 122,99
Publikations- und Druckkosten sowie weitere Kosten	10 000,00	30 000,00
Weitere Kosten	267 226,74	384 116,28
Reglementarische Vergütungen an:		
die Verwaltung	2 500 000,00	4 800 000,00
die Fondsleitung	484 254,90	885 755,74
die Depotbank	191 133,81	352 093,04
Zuweisung(en) an Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	126 215,09	133 874,35
Total Aufwand	16 439 207,73	31 556 580,88
Nettoertrag	12 824 018,96	27 266 636,18
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	567 912,33	2 280 153,37
Realisierter Erfolg	13 391 931,29	29 546 789,55
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	2 375 477,69	13 126 148,13
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	15 767 408,98	42 672 937,68

VERWENDUNG DES ERFOLGES

Nettoertrag	12 824 018,96	27 266 636,18
Realisierte Kapitalgewinne	567 912,33	2 280 153,37
Vortrag des Ertrags	5 193 655,95	1 613 224,00
Zwischendividenden (Anlagegebundene Erträge)	0,00	0,00
Zwischendividenden (realisierter Kapitalgewinn)	0,00	0,00
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	18 585 587,24	31 160 013,55
Kapitalgewinne Ausschüttung	0,00	0,00
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	0,00	25 966 357,60
Vortrag auf neue Rechnung	18 585 587,24	5 193 655,95

► IMMOBILIENINVENTAR

Teilvermögen Swiss ¹		Gestehungskosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Mietzins einnahmen in CHF ²
Wohnbauten				
AARGAU	Brugg			
	Sommerhaldenstrasse 13 a-d	16 756 083,91	16 564 000,00	393 075,00
	Sommerhaldenstrasse 15 a-c	18 471 980,88	18 332 000,00	317 123,00
BASEL	Basel			
	Margarethenstrasse 87	28 431 632,37	31 800 000,00	660 745,75
	St. Galler Ring 80-84	11 135 126,09	12 870 000,00	178 535,75
BERN	Dotzigen			
	Bahnhofstrasse 3-5-7a-7b	5 853 297,19	5 860 000,00	154 323,00
FREIBURG	Freiburg			
	Route de la Pisciculture 4 & 4A	6 124 854,25	6 530 000,00	158 258,00
	Rue Jacques Gachoud 2	3 683 190,81	3 548 000,00	96 945,00
	Rue Jacques Gachoud 4	8 672 838,02	9 890 000,00	230 309,60
	Rue Jacques Gachoud 8	9 718 079,35	9 539 000,00	202 520,00
	Granges-Paccot			
	Allée des Sources 1, 3	11 257 113,45	11 171 000,00	277 242,50
	Châtel-Saint-Denis			
	Chemin des Sires A & B	34 190 232,70	32 859 000,00	672 335,00
	Villars-sur-Glâne			
	Route du Belvédère 2-4	12 880 906,35	12 583 000,00	333 164,00
GENÈVE	Genève			
	Boulevard du Pont-d'Arve 46	11 521 582,39	14 200 000,00	274 247,00
	Rue du 31-Décembre 43 ²	9 746 178,74	11 940 000,00	236 769,00
	Meyrin			
	Rue de la Prulay 37	11 143 135,00	13 200 000,00	296 955,50
	Rue des Lattes 57-59	9 368 925,80	10 500 000,00	246 809,00
	Chemin Léon Guérchet 13-19	14 989 991,72	17 200 000,00	387 631,95
	Chemin Antoine-Verchère 9	5 426 233,39	5 730 000,00	133 794,00
	Vernier			
	Chemin de Mouille-Galand 2	11 564 789,44	13 700 000,00	278 394,30
	Chemin de Mouille-Galand 2A	14 288 516,19	16 300 000,00	340 827,85
	Chemin de Mouille-Galand 2B	13 458 611,52	15 600 000,00	324 839,00
	Chemin de Mouille-Galand 2C	13 515 808,17	17 500 000,00	371 732,50
	Chemin de Mouille-Galand 2D	14 142 117,99	17 000 000,00	354 438,35
	Chemin de Mouille-Galand 2E	14 465 820,60	18 100 000,00	380 003,50
	Chemin de Mouille-Galand 2F	12 673 918,61	14 400 000,00	314 847,00
LUZERN	Malters			
	Neuhalde 2, 6	11 009 955,63	10 979 000,00	205 957,00
	Neuhalde 8	1 690 190,49	1 920 000,00	0,00
NEUCHÂTEL	Neuchâtel			
	Rue de Jolimont 2-4-6-8-10	24 828 068,00	24 400 000,00	564 751,20
SANKT GALLEN	Uznach			
	Zürcherstrasse 86 St. Josefstrasse 1-11	12 651 129,66	11 847 000,00	305 478,00

Teilvermögen Swiss¹

		Gestehungskosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Mietzins einnahmen in CHF ³
WAADT	Epalinges			
	Chemin des Geais 19	7 899 009,35	8 245 000,00	185 508,00
	Vallorbe			
	L'Ancienne Poste 36	7 550 783,75	7 257 000,00	162 139,00
	Vevey			
	Avenue de Gilamont 21	29 711 550,90	31 735 000,00	694 226,00
	Yverdon-les-Bains			
ZÜRICH	Rue des Moulins 127-129	9 324 356,05	9 441 000,00	226 475,00
	Rue des Moulins 131-133	18 442 019,45	19 181 000,00	491 987,70
	Dietikon			
	Kreuzstrasse 14-16-18 Überlandstrasse 121-123-125 Gjuchstrasse 29-31-30-32	22 134 420,05	22 772 000,00	535 945,55
	Winterthur			
	Ruchwiesenstrasse 20 - 28	15 507 126,06	15 718 000,00	329 444,05
		484 229 574,32	520 411 000,00	11 317 777,05

Stockwerkeigentum in Wohnbauten

GENF	Choulex			
	Route de la Capite 180	5 432 312,92	6 530 000,00	122 206,00
	Cologny			
	Chemin de la Tulette 3	17 665 813,72	20 500 000,00	447 510,50
	Chemin de la Tulette 3a	11 439 902,10	13 289 000,00	290 700,00
	Chemin de la Tulette (parking)	413 719,97	394 000,00	8 556,00
	Genf			
GENF	Rue de Rothschild 60	10 756 103,39	12 900 000,00	254 192,00
	Rue de Rothschild 64	11 050 907,84	13 100 000,00	285 686,00
		56 758 759,94	66 713 000,00	1 408 850,50

Kommerziell genutzte Liegenschaften

BERN	Bern			
	Kasernenstrasse 27 & 27A	17 097 697,40	16 777 000,00	379 420,00
FREIBURG	Freiburg			
	Rue Louis d'Affry 2	59 039 353,21	74 400 000,00	2 018 587,10
GENF	Meyrin			
	Rue Veyrot 11	11 096 320,71	20 323 000,00	569 152,00
	Satigny			
	Route de la Maison Carrée 31	44 102 547,09	46 004 000,00	1 126 299,60
	Vernier			
NEUENBURG	Bois-des-Frères 81	15 474 286,40	18 200 000,00	772 483,50
	Neuenburg			
	Rue de la Maladière 23	11 525 248,80	10 500 000,00	340 120,00
	Valangin			
SOLOTHURN	Rue Saint-Maurice 4	20 193 501,95	20 092 000,00	452 000,35
	Olten			
	Baslerstrasse 37 - Ringstrasse 1	10 944 840,89	10 630 000,00	299 407,00
WALLIS	Conthey			
	Route Cantonale 18	21 297 897,18	15 280 000,00	444 086,65

Teilvermögen Swiss ¹		Gestehungskosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Mietzins einnahmen in CHF ³
WAADT	Epalinges			
	Route de la Corniche 3a-b	45 558 524,07	53 100 000,00	1 215 794,00
	Route de la Corniche 9a-b	28 030 316,32	33 400 000,00	849 996,00
	Lausanne			
	Avenue des Boveresses 44	7 621 929,60	7 680 000,00	217 850,60
	Le Mont-sur-Lausanne			
	Chemin du Petit Flon 29-31	11 170 981,89	10 600 000,00	260 124,00
	Montreux			
	Avenue du Casino 51	40 308 681,32	39 516 000,00	867 937,70
ZÜRICH	Nyon			
	Route de Champ Colin 2a-b-c	25 560 833,77	33 370 000,00	1 014 811,30
	Feldmeilen			
	General Wille Strasse 65	41 969 572,03	39 286 000,00	823 937,70
		410 992 532,63	449 158 000,00	11 652 007,50
Gemischte Bauten				
FREIBURG	Bulle			
	Rue de l'Europe 20	16 664 929,16	16 280 000,00	392 040,00
GENF	Genf			
	Rue du 31-Décembre 26 und Rue Henri Blanvalet 22	19 038 762,30	20 200 000,00	437 331,80
	Meyrin			
	Rue des Lattes 21A-21B-21C (Promenade des Artisans)	32 826 792,48	32 260 000,00	609 143,00
	Ch. Léon Guérchet 1-11 / Ch. Antoine Verchère 1-3	39 505 570,23	45 470 000,00	1 005 918,15
WAADT	Versoix			
	Avenue Adrien Lachenal 21-23	11 875 265,06	13 700 000,00	279 546,05
	Nyon			
	Route de Signy 35	42 665 370,68	44 900 000,00	1 062 710,05
	Pully			
	Avenue de Lavaux 36	5 554 741,39	5 858 000,00	148 451,90
		168 131 431,30	178 668 000,00	3 935 140,95
Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften				
BERN	Niederwangen			
	Freiburgstrasse 555-556	11 171 153,12	10 385 000,00	222 570,60
		11 171 153,12	10 385 000,00	222 570,60
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten				
FREIBURG	La Roche			
	Haut de Scherwyl 2-4-6-8	12 138 685,60	10 671 000,00	261 590,00
		12 138 685,60	10 671 000,00	261 590,00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten				
GENF	Meyrin			
	Rue des coopératives 5 / Promenade du Voisinage 1	26 100 952,01	27 168 000,00	0,00
	Promenade de l'Equilibre 1-2 / Esplanade des Récréations 25 / Bâtiments A, C, D & E			
		26 100 952,01	27 168 000,00	0,00
ZUSAMMENFASSUNG				
		Gestehungskosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Mietzins einnahmen in CHF ³
Wohnbauten		484 229 574,32	520 411 000,00	11 317 777,05
Stockwerkeigentum in Wohnbauten		56 758 759,94	66 713 000,00	1 408 850,50
Kommerziell genutzte Liegenschaften		410 992 532,63	449 158 000,00	11 652 007,50
Gemischte Bauten		168 131 431,30	178 668 000,00	3 935 140,95
Stockwerkeigentum In kommerziell genutzten Liegenschaften		11 171 153,12	10 385 000,00	222 570,60
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten		12 138 685,60	10 671 000,00	261 590,00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		26 100 952,01	27 168 000,00	0,00
		1 169 523 088,92	1 263 174 000,00	28 797 936,60

Die Brandversicherung des gesamten Immobilienparks beträgt CHF 863.073.600

Auf keinen Mieter entfallen mehr als 5% der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds (Gemäss Richtlinien der SFAMA für Immobilienfonds, Rz 66)

► AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE WÄHREND DER PERIODE

AUFSTELLUNG DER KÄUFE – Teilvermögen Swiss¹

Keine Transaktionen für den Zeitraum vom 1. April 2018 bis zum 30. September 2018.

AUFSTELLUNG DER VERKÄUFE – Teilvermögen Swiss¹

Verkaufspreis in CHF

Teilvermögen

LUZERN

Malters

Haus B, Neuhalde 4, 6 Wohnungen im Stockwerkeigentum	3 758 000,00
Wohnung B2	CHF 398 000
Wohnung D3 und 1 Parkplatz	CHF 620 000
Wohnung D4 und 2 Parkplätzen	CHF 710 000
Wohnung D6 und 2 Parkplätzen	CHF 700 000
Wohnung D8 und 1 Parkplatz	CHF 640 000
Wohnung D9 und 1 Parkplatz	CHF 690 000
Total Verkäufe	3 758 000,00

► HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Kapital in CHF	Zinssatz pro Jahr	Aufnahme- datum	Verfallsdatum	Kapital in CHF	Zinssatz pro Jahr	Aufnahme- datum	Verfallsdatum
Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr							
5 350 000,00	1,150%	22.01.18	01.11.18	9 800 000,00	1,050%	03.06.16	03.06.19
13 230 000,00	1,430%	08.11.13	07.11.18	2 000 000,00	1,153%	24.06.14	24.06.19
25 000,00	2,350%	12.08.13	31.12.18	16 000 000,00	0,900%	09.09.14	09.09.19
9 000 000,00	0,800%	22.01.18	31.12.18	5 000 000,00	0,950%	09.09.14	09.09.19
3 120 000,00	2,900%	01.08.12	28.02.19	1 660 000,00	1,320%	30.09.14	30.09.19
3 485 000,00	1,490%	29.06.17	31.03.19				

Kapital in CHF	Zinssatz pro Jahr	Aufnahme- datum	Verfallsdatum	Kapital in CHF	Zinssatz pro Jahr	Aufnahme- datum	Verfallsdatum
Langfristige Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren							
6 000 000,00	1,150%	18.02.16	18.02.20	10 000 000,00	1,960%	01.07.13	16.01.22
9 500 000,00	1,930%	02.07.13	03.09.20	7 790 000,00	1,100%	15.02.16	15.02.22
21 000 000,00	2,010%	02.07.13	03.09.20	310 000,00	1,100%	15.02.16	15.02.22
11 000 000,00	1,930%	02.07.13	03.09.20	6 270 000,00	1,100%	18.02.16	18.02.22
8 970 000,00	1,790%	31.01.14	30.01.21	2 000 000,00	2,750%	30.09.13	01.03.22
6 045 000,00	1,790%	31.01.14	30.01.21	1 300 000,00	2,680%	01.06.12	31.07.22
200 000,00	2,900%	12.08.13	31.05.21	2 140 000,00	2,170%	01.06.12	31.07.22
7 150 000,00	1,280%	05.09.14	04.09.21	10 000 000,00	1,470%	07.10.14	07.10.22
5 750 000,00	1,280%	05.09.14	04.09.21	21 000 000,00	1,380%	01.02.16	01.02.23
5 500 000,00	1,350%	07.10.14	07.10.21	12 000 000,00	2,293%	28.06.13	30.06.23
6 500 000,00	1,030%	18.11.14	18.11.21				

Kapital in CHF	Zinssatz pro Jahr	Aufnahme- datum	Verfallsdatum	Kapital in CHF	Zinssatz pro Jahr	Aufnahme- datum	Verfallsdatum
Langfristige Verbindlichkeiten über mehr als fünf Jahre							
10 000 000,00	1,580%	07.10.14	07.10.23	1 000 000,00	2,650%	12.08.13	30.09.25
2 500 000,00	1,220%	15.02.16	15.02.24	4 000 000,00	1,050%	17.10.16	30.09.25
8 080 000,00	1,090%	03.06.16	03.06.24	8 000 000,00	0,920%	22.01.18	22.01.26
6 190 000,00	1,090%	03.06.16	03.06.24	15 000 000,00	0,990%	27.04.18	27.04.26
7 340 000,00	1,090%	03.06.16	03.06.24	5 000 000,00	0,890%	23.07.18	23.07.26
10 000 000,00	1,690%	07.10.14	07.10.24	11 500 000,00	0,890%	23.07.18	23.07.26
750 000,00	1,500%	02.07.16	31.12.24	430 000,00	2,150%	12.08.13	28.02.27
1 500 000,00	2,850%	12.08.13	30.06.25	570 000,00	2,150%	12.08.13	28.02.27
9 500 000,00	1,050%	15.07.16	31.07.25	20 000 000,00	0,940%	15.12.17	15.12.27
4 800 000,00	1,050%	15.07.16	31.07.25	10 000 000,00	0,940%	15.12.17	15.12.27
2 000 000,00	2,930%	30.09.13	13.08.25	4 100 000,00	1,190%	03.04.18	03.04.28
4 000 000,00	1,500%	02.07.16	31.08.25	4 800 000,00	1,190%	03.04.18	03.04.28
7 500 000,00	1,050%	23.09.16	23.09.25				
Total Hypothekarschulden				387 655 000,00	1,371%	(gewichteter durchschnittlicher Satz)	

Verteilung nach Laufzeit



Kapital in CHF	Zinssatz pro Jahr	Aufnahme- datum	Verfallsdatum
Detaillierte zurückgezahlte Hypothekarschulden			
1 260 000,00	0,800%	12.03.13	03.04.18
1 131 000,00	0,800%	12.03.13	03.04.18
4 640 000,00	1,530%	12.03.13	03.04.18

► ANGABEN ÜBER DIE EFFEKTIVEN VERGÜTUNGSSÄTZE

Teilvermögen Swiss (konsolidiert)	Maximaler Satz gemäss Anlagereglement	Angewandter Satz
Entschädigung der Fondsleitung		
§ 19 Anlagereglement		
Kommissionen für die Verwaltung, die Leitung und den Vertrieb des Teilvermögens	1,20%	0,51%
Kommissionen für die Verwaltung und den Vertrieb des Teilvermögens	1,00%	0,40%
Kommissionen für die Leitungen	0,20%	0,11%
Nebst der obigen Verwaltungskommission		
Kommissionen für den Kauf oder Verkauf von Gebäuden	3,00%	N/A
Kommissionen für die vermittelte Arbeit während des Baus, der Renovation oder der Umnutzung	2,00%	2,00%
Kommissionen für die Gebäudeverwaltung	5,00%	0,7% à 4%
Entschädigung der Depotbank		
§ 19 Anlagereglement		
Für die Verwaltung, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die Überwachung der Fondsleitung	0,05%	0,04% à 0,05%

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 45.958.157,55 CHF:		
Route de la Corniche 3A/3B in Epalinges	CHF	712 257,29
Sommerhaldenstrasse 13-15 in Brugg	CHF	7 311 759,89
Promenade des Artisans in Meyrin	CHF	930 922,83
St. Galler Ring in Basel	CHF	512 297,90
Les Vergers in Meyrin	CHF	36 490 919,64

TEILVERMÖGEN UNTERNEHMER



► BILANZ

Teilvermögen Unternehmer

	30/09/2018 CHF	31/03/2018 CHF
AKTIVEN		
Bankguthaben		
Sichtguthaben	1 100 364,00	1 100 364,00
Sonstige Vermögenswerte	43,83	43,83
Total Aktiven	1 100 407,83	1 100 407,83
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten		
Andere Verpflichtungen	0,00	0,00
Ausländische Fonds		
Aktienkapital	1 100 000,00	1 100 000,00
Ergebnis vertagt	407,83	407,83
Jahresüberschuss	0,00	0,00
Total Passiven	1 100 407,83	1 100 407,83
ANZAHL DER ZURÜCKGENOMMENEN UND AUSGEgebenEN ANTEILE		
Entwicklung der Anteile im Umlauf		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	11 000,00	11 000,00
Ausgegebene Anteile	0,00	0,00
Zurückgenommene Anteile	0,00	0,00
Stand am Ende des Geschäftsjahres	11 000,00	11 000,00
Nettoinventarwert pro Aktien am Ende der Rechnungsperiode	100,04	100,04

► ERFOLGSRECHNUNG

TEILVERMÖGEN UNTERNEHMER

	vom 01/04/2018 bis 30/09/2018 CHF	vom 01/04/2017 bis 31/03/2018 CHF
ERTRÄGE		
Bankzinsen	0.00	0.00
Total Erträge	0.00	0.00
AUFWAND		
Total Aufwand	0.00	0.00
Nettogewinn	0.00	0.00
Realisierter Gewinn	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	0.00	0.00
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag	0.00	0.00
Deckung Geschäftsverlust aus Kapitalgewinn	0.00	0.00
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		
Kapitalgewinne Ausschüttung	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	0.00	0.00

Unternehmer-Aktionär mit mehr als 5% Aktienanteilen (gemäss des Art. 97 Abs. 5 KKV-FINMA)

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

SICAV
TOTAL



► BILANZ

IMMOBILIEN SICAV TOTAL	30/09/2018 CHF	31/03/2018 CHF
Bankguthaben		
Sichtguthaben	17 433 581,06	20 474 003,21
Grundstücke		
Wohnbauten	520 411 000,00	533 321 200,00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	66 713 000,00	66 713 000,00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	449 158 000,00	443 648 000,00
Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften	10 385 000,00	10 385 000,00
Bauten mit verschiedenen Verwendungszwecken	178 668 000,00	160 633 000,00
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	10 671 000,00	10 671 000,00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	27 168 000,00	19 406 000,00
Total Grundstücke	1 263 174 000,00	1 244 777 200,00
Sonstige Vermögenswerte	11 728 666,70	3 659 642,42
Total Aktiven	1 292 336 247,76	1 268 910 845,63

Kurzfristigen Verbindlichkeiten		
Kurzfristigen Hypothekarschulden	68 670 000,00	41 291 000,00
Kurzfristige Sonstige Verbindlichkeiten	25 427 510,56	24 609 284,81
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige Hypothekarschulden	318 985 000,00	313 045 000,00
Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00
Total Passiven	413 082 510,56	378 945 284,81
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	879 253 737,20	889 965 560,82
Geschätzte Liquidationssteuern	-10 294 505,00	-10 807 380,00
Nettofondsvermögen	868 959 232,20	879 158 180,82

VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGEN

Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	879 158 180,82	754 456 263,77
Ausschüttung	-25 966 357,60	22 052 312,70
Saldo der Bewegungen von Anteile	0,00	104 081 292,07
Gesamtergebnis	15 767 408,98	42 672 937,68
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	868 959 232,20	879 158 180,82

ANZAHL DER ZURÜCKGENOMMENEN UND AUSGEGEBENEN AKTIEN

Entwicklung der Anteile im Umlauf		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	7 648 164,00	6 693 519,00
Ausgegebene Anteile	0,00	954 645,00
Zurückgenommene Anteile	0,00	0,00
Stand am Ende des Geschäftsjahres	7 648 164,00	7 648 164,00

WEITERE INFORMATIONEN (ART. 95 (ANHANG 3) KKV-FINMA VOM 27.08.2014)

Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0,00	0,00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0,00	0,00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündete Anteile	0,00	0,00

► ERFOLGSRECHNUNG

Immobilien SICAV Total

	Vom 01/04/2018 bis 30/09/2018 CHF	Vom 01/04/2017 bis 31/03/2018 CHF
ERTRÄGE		
Mietzinseinnahmen	28 797 936,60	54 095 481,69
Sonstige Mietzinseinnahmen	58 672,50	436 276,93
Bankzinsen	-37 153,66	-62 402,37
Bauzinsen	133 465,35	926 779,68
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	0,00	2 227 975,13
Sonstiger Ertrag	310 305,90	1 199 106,00
Total Erträge	29 263 226,69	58 823 217,06
AUFWAND		
Unterhalt und Reparaturen	1 855 053,23	2 191 598,35
Hypothekarzinsen	2 604 236,62	5 017 436,84
Sonstige Passivzinsen	0,00	19 075,55
Liegenschaftenverwaltung:		
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, Liegenschaftssteuer)	1 519 212,18	3 947 781,29
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	940 537,45	1 826 372,25
Steuern	5 802 333,16	11 616 049,20
Schätzungs- und Prüfaufwand	139 004,55	298 305,00
Rechtskosten	0,00	54 122,99
Publikations- und Druckkosten sowie weitere Kosten	10 000,00	30 000,00
Weitere Kosten	267 226,74	384 116,28
Reglementarische Vergütungen an:		
die Verwaltung	2 500 000,00	4 800 000,00
die Fondsleitung	484 254,90	885 755,74
die Depotbank	191 133,81	352 093,04
Zuweisung(en) an Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	126 215,09	133 874,35
Total Aufwand	16 439 207,73	31 556 580,88
NETTOERTRAG	12 824 018,96	27 266 636,18
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	567 912,33	2 280 153,37
Realisierter Erfolg	13 391 931,29	29 546 789,55
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	2 375 477,69	13 126 148,13
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	15 767 408,98	42 672 937,68



ZIELE DER IMMOBILIEN- SICAV



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

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

Ausschliesslicher Zweck der Immobilien-SICAV ist nach Massgabe der Statuten die kollektive Kapitalanlage. Die Immobilien-SICAV verfügt über ein Kapital und eine Anzahl Aktien, die nicht im Voraus bestimmt sind.

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

Für die Verbindlichkeiten der Immobilien-SICAV haftet nur das Gesellschaftsvermögen.

Das Anlegerteilvermögen haftet ausschliesslich für seine eigenen Verbindlichkeiten. In Verträgen mit Dritten ist die Beschränkung der Haftung eines Teilvermögens offen zu legen.

Das Unternehmerteilvermögen haftet für sämtliche Verbindlichkeiten der Immobilien-SICAV sowie subsidiär für die Verbindlichkeiten aller Teilvermögen.

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

Gegenwärtig bestehen bei der Immobilien-SICAV für diese Teilvermögen zwei Aktienklassen mit den folgenden Bezeichnungen: «A-CHF» (Ausschüttungsklasse) und «B-CHF» (Klasse mit Thesaurierung, bis jetzt nicht vermarktet).

Die Aktienklasse stellen keine separaten Vermögen dar. Es kann nicht ausgeschlossen werden dass eine Aktienklasse von Vergütungen und Kosten einer anderen Aktienklasse belastet wird, auch wenn normalerweise die Vergütungen und Kosten diejenige Aktienklasse belasten welche von der Leistung betroffen ist.

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

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

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

Beim Kauf oder Verkauf von Liegenschaften, muss die Fondsleitung zuvor die besagten Liegenschaften schätzen lassen. Bei einem Verkauf, kann auf eine neue Schätzung verzichtet werden wenn die bestehende Schätzung weniger als drei Monate alt ist und die Bedingungen sich nicht erheblich verändert haben.

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

Die Anlagen, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, sind zu dem Preis der am Hauptmarkt gehandelten Kursen zu bewerten. Die anderen Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Immobilien-SICAV wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Kaufwertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und Grundsätze an.

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

Der Preis der kurzfristigen festverzinslichen Effekten, die nicht an der Börse oder einem der Öffentlichkeit zugänglichen reglementierten Markt gehandelt werden, wird wie folgt

bestimmt: der Schätzwert solcher Anlagen wird fortwährend dem Rücknahmepreis angepasst ausgehend vom Nettokaufspreis unter konstanter Aufrechterhaltung der berechneten Anlagerendite. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.

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

Die Bewertung der unbebauten Grundstücke und der Liegenschaften im Bau erfolgt nach dem Prinzip des Verkehrswerts.

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

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

- a. bei der Ausgabe und Rücknahme von Aktien;
- b. auf den Stichtag für Ausschüttungen, sofern (i) solche Ausschüttungen nur auf einzelne Aktienklassen (Ausschüttungsklassen) anfallen oder sofern (ii) die Ausschüttungen der verschiedenen Aktienklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen oder sofern (iii) unterschiedliche in Prozent der Ausschüttungen berechnete Kommissions- oder Kostenbelastungen auf

die Ausschüttungen der verschiedenen Aktienklassen anfallen;

- c. bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Verbindlichkeiten (einschliesslich der fälligen oder laufenden Kosten und Kommissionen) an die verschiedenen Aktienklassen, sofern die Verbindlichkeiten der verschiedenen Aktienklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen, namentlich, wenn (i) für die verschiedenen Aktienklassen unterschiedliche Kommissionssätze zur Anwendung gelangen oder wenn (ii) klassenspezifische Kostenbelastungen erfolgen;
- d. bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Erträgen oder Kapitalerträgen an die verschiedenen Aktienklassen, sofern die Erträge oder Kapitalerträge aus Transaktionen anfallen, die nur im Interesse einer Aktienklasse oder im Interesse mehrerer Aktienklassen, nicht jedoch proportional zu deren Quote am Nettoteilvermögen, getätigt wurden.

DCF-Bewertungsmodell

Die für 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 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

ten 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 Abzinsungssätze bewegen sich zwischen 3.34% (Minimum) und 4.90% (Maximum), der gewichtete Durchschnitt beträgt 3.87%.

Hinweis zur Durchführung einer Risikobewertung

Der Verwaltungsrat ist verpflichtet, eine Risikoanalyse durchzuführen, die die wichtigsten Risiken der Immobilien-SICAV sowie die Angemessenheit der Massnahmen zur Verminderung der Auswirkungen berücksichtigt.

Diese Risikoanalyse wird vom Verwaltungsrat auf Vorstandssitzungen wie folgt durchgeführt:

- Ein Bericht des Portfoliomanagers wird bei jeder Vorstandssitzung vorgelegt. Dieser Bericht zeigt die Hauptrisiken und Aufmerksamkeitsspunkte auf, sowohl im Hinblick auf das Portfolio als auch allgemein auf die Compliance, rechtlichen oder operativen Aspekte.

- Der Portfoliomanager legt dem Verwaltungsrat, einmal jährlich, Stresstests zu den Hauptrisiken (Zinsrisiko, Leerstandsrisiko, Aktienmarktrisiko, Liquiditätsrisiko usw.) vor.

Zusätzlich zur oben erwähnten Risikobewertung wird die allgemeine Risikoanalyse in einer Risikomatrix und einem Dokument, das das interne Kontrollsystem zusammenfasst, formalisiert. Diese Dokumente werden mindestens einmal jährlich aktualisiert.

Konsolidierung der Immobiliengesellschaft

Der Subfonds Swiss hat eine Immobiliengesellschaft zu 100% übernommen. Diese Gesellschaft ist vollständig in dem Konzernabschluss des Subfonds Swiss zum 31. März integriert.

Liste der Immobiliengesellschaften und ihr Immobilienbesitz:

Société Immobilière TREDEC SA, Genf

Gebäude rue du 31-Décembre 43, Genf

Nachfolgende Ereignisse

Die Transaktionen, bei denen der Eigentumsübergang nicht vor dem Abschlussdatum erfolgt ist, lauten wie folgt:

Terminkauf*	
Geschäftsgebäude	
Freiburg	
Avenue de la Gare 7 - Romont	
	CHF 27 355 617
Verkauf	
Freiburg	
Liegenschaft Agora - rue Louis d'Affry 2 - Freiburg	
	CHF (HT) 84 100 000
Terminverkauf	
Luzern	
D2 im Stockwerkeigentum und 1 Parkplatz Neuhalde 8 - Malters	
	CHF 600 000

*im Jahresbericht vom 31.03.2018 enthaltene Information

Anmerkung zur Jahresrechnung

¹ Teilvermögen Swiss (Konsolidiert mit der Immobiliengesellschaft)

² Immobilie zu 100 % in indirektem Besitz

³ Mietzinseinnahmen, einschliesslich noch zu erhaltender Mietzinseinnahmen

Kontakt

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV
OROX Asset Management SA
Rue du Rhône 30 - 1204 Genf - Schweiz

www.edr-realestatesicav.ch
+41 58 201 75 40
info realestate@bper.ch

Copyright Fotos : Hadrien Häner, Nicolas Briffod, DR

Fondsleitung

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

EDMOND DE ROTHSCHILD, **BAUMEISTER DER ZUKUNFT.**