EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV - SWISS

Investor Subfund of the Swiss-registered investment company with variable capital in the real-estate fund category "Edmond de Rothschild Real Estate SICAV".

ISSUE OF NEW SHARES - August 2025

Subscription period:	from 21 to 31 Juli 2025 ; 12.00 CET	
Subscription ratio:	5 existing shares (5 subscription rights) entitle the holder to subscribe 1 new shares(s) of Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss	
Subscription price:	**CHF 124.31** net per new share	
Settlement:	8 August 2025	
Fund management company:	Solutions & Funds Ltd, Morges	
Custodian bank:	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Security number / ISIN / Ticker :	Shares:	12 423 800 / CH0124238004 / ERRES
	Subscription rights:	146 216 551 / CH1462165510 / ERRES1

Fund management company: **Fund manager:** **Custodian bank:**

This prospectus does not constitute a personalized recommendation to buy or sell these securities. These securities may not be sold in any jurisdiction in which such sale could be unlawful. The risks inherent in certain securities may not be suitable for all investors.

1. CONTENTS

1. CONTENTS 2
2. IMPORTANT WARNING 3
Content of the prospectus 3
No recommendation 3
3. DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS 4
General 4
USA, US persons 4
4. SUBSCRIPTION OFFER 5
4.1 Shares issued 5
4.2 Subscription period 5
4.3 Subscription ratio 5
4.4 Subscription price 5
4.5 Exercise of subscription rights 5
4.6 Trading of subscription rights 5
4.7 Settlement date 5
4.8 Sales restrictions 5
4.9 Delivery of securities 5
4.10 Dividend entitlement 5
4.11 Trading of shares 6
5. GENERAL INFORMATION ABOUT THE EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV-SWISS SUBFUND 7
5.1 Use of issue proceeds 7
5.2 Target real-estate market 7
5.3 Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss 7
5.4 Distributions in the last three years 7
5.5 NAV in the last three years 7
5.6 Changes in capital in the last three years 7
5.7 Changes in the portfolio since the most recent closing of accounts 7
5.8 Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss outlook 7
6. OTHER DOCUMENTS AND ENCLOSED DOCUMENTS 8
7. CONTACTS 8
Fund management company 8
Custodian bank 8
Fund manager 8
8. LIABILITY IN RESPECT OF THE PROSPECTUS CONTENT 9

2. IMPORTANT WARNING

Content of the prospectus

Neither the publication of this Prospectus nor any transaction based on this publication shall imply that there has been no change in Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss (hereinafter: 'ERRES-Swiss'), a Subfund of Edmond de Rothschild Real Estate SICAV, an investment company with variable capital incorporated under Swiss law, since the publication of this Prospectus or that the information contained in this document is complete and correct at any time subsequent to the publication of this Prospectus.

The forward-looking statements contained in this prospectus incorporate forecasts, estimates, and projections that are based on information available to the fund management company at the time of writing. Statements relating to future events reflect the current views and forecasts of the fund management company. They do not constitute historical facts and do not represent any warranty regarding the financial situation, commercial activities, results, or future performance of the ERRES-Swiss Subfund. Various factors, risks, and uncertainties may substantially affect the expectations reflected in those forward-looking statements, particularly:

1. changes in interest rates
2. changes in economic conditions
3. changes in legislation, regulations, and practices in the cantons in which the ERRES-Swiss Subfund operates
4. instability in domestic and foreign financial markets
5. changes in commodity prices
6. major changes in consumer behavior resulting from various events such as contagious diseases, acts of war, or terrorist attacks
7. changes affecting general political, economic, commercial, financial, monetary, and stock-market conditions.

Forward-looking statements in this prospectus can be identified by terms such as "believe," "expect," "anticipate," "intend," "plan," "forecast," "estimate," "project," "may," and "could," and their various grammatical forms. However, forward-looking statements may not be expressly designated by such terms.

The fund management company and custodian bank are under no obligation to update the forward-looking statements in this prospectus even if new information, new events, or other circumstances render them inaccurate or incomplete. Any subsequent written or oral forward-looking statement attributable to the ERRES-Swiss Subfund must be considered in its entirety in view of the aforementioned factors.

The fund management company has not authorized anyone to disclose information or make statements other than those contained in this prospectus, and in the event that such information is disclosed or such statements are made, they must not be considered as authorized.

No recommendation

If an investor decides to buy or sell ERRES-Swiss shares, they must rely on their own research regarding that Subfund, including the related benefits and risks. In particular, investors are invited, before carrying out any transaction, to conduct a specific assessment of their risk profile, to examine the risks specific to the ERRES-Swiss shares, and to obtain information about inherent risks, including by reading the "Risks Involved in Trading Financial Instruments" brochure published and updated by the Swiss Bankers Association (available at https://www.swissbanking.ch/_Resources/Persistent/e/1/8/d/e18dc86d8033b556db0c7db772e9b025042db1d5/SBA_Risks_Involved_in_Trading_Financial_Instruments_2023_EN.pdf).

3. DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

General

This prospectus does not constitute an offer to sell or a solicitation of an offer to subscribe securities other than those to which it refers. It does not constitute an offer to sell or a solicitation of an offer to subscribe shares of the ERRES-Swiss Subfund in circumstances where such an offer or solicitation would be unlawful. **No action has been taken to register or authorize the ERRES-Swiss shares or to otherwise allow a public offering of securities in jurisdictions other than Switzerland.** The distribution of this prospectus and the offering and sale of ERRES-Swiss shares may be restricted or prohibited by law in certain jurisdictions. The fund management company and custodian bank require persons who have come into possession of this prospectus to inform themselves about the existence of such prohibitions in their jurisdiction and to comply with them.

USA, US persons

The ERRES-Swiss Subfund has not been and will not be registered in the United States under the United States Investment Company Act of 1940. Shares of Edmond de Rothschild Real Estate SICAV-Swiss have not been and will not be registered in the United States under the United States Securities Act of 1933 (the "Securities Act"). Therefore, shares of the ERRES-Swiss Subfund may not be offered, sold, or distributed within the USA or its territories or to US persons as defined in the Securities Act.

No information on the ERRES-Swiss Subfund constitutes either an offer to sell or a solicitation of an offer to buy in a country in which this type of offer or solicitation is unlawful, or in which a person making such an offer or solicitation does not hold the necessary authorization to do so. No information on the ERRES-Swiss Subfund is aimed at such persons in cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

4. SUBSCRIPTION OFFER

4.1 Shares issued

Solutions & Funds Ltd in Morges, acting as the fund management company of Edmond de Rothschild Real Estate SICAV-Swiss ("ERRES-Swiss") has decided to issue, on a best-efforts basis,

a maximum of 3'207'608 new ERRES-Swiss shares

The new shares are offered for subscription to current holders of shares on the following terms:

4.2 Subscription period

The subscription period runs from 21 to 31 Juli 2025 at 12 noon.

4.3 Subscription ratio

5 existing shares (5 subscription rights) of the ERRES-Swiss Subfund entitle the holder to subscribe 1 new share(s) of the ERRES-Swiss Subfund.

The number of new shares issued will be determined by the fund management company after the subscription period has ended based on the subscriptions received. The total number of shares issued **may therefore be less than 3'207'608 shares.**

4.4 Subscription price

The subscription price is **CHF 124.31** net per new **ERRES-Swiss share**.

The subscription price has been determined in accordance with the investment regulations. The net asset value (NAV) per share used to determine the subscription price (see section 4, paragraph 17 of the Emond de Rothschild Real Estate SICAV investment regulations) is based on the Subfund's NAV at the full-year closing of accounts on (31 March 2025) using the latest property values reported by the appraisers on 31 March 2025. The subscription price comprises the NAV at 31 March 2025, less distribution for the 2024-2025 financial year (ex-dividend date: 18 July 2025), plus net income projected up to the settlement date, the updating of five property valuations, real-estate gains and losses recorded on transactions since 31 March 2025, related fees, and tax levied on the income accrued following the rights issue. The maximum applicable issue fee is given in paragraph 18 of the investment regulations.

The subscription price includes the issue commission, which amounts to 2% and is therefore below the maximum amount permitted by the investment rules.

4.5 Exercise of subscription rights

For investors whose shares are held in a securities account at a bank, the subscription rights will be credited directly to that account. The subscription rights must be exercised according to the instructions of the custodian bank.

4.6 Trading of subscription rights

Subscription rights will be traded on the SIX Swiss Exchange from 21 to 29 July 2025, 5.15pm.

The value at which the subscription right is traded on the SIX Swiss Exchange depends on fluctuations in supply and demand. There is no guarantee that, during this period, an active and dynamic market will develop for subscription rights. There can be no guarantee that the subscription right price will be maintained. Trading will take place in Swiss francs (CHF).

4.7 Settlement date

Settlement of the new shares will take place on 8 August 2025.

4.8 Sales restrictions

USA / US Persons. No actions have been taken to register or authorize the shares in the ERRES-Swiss Subfund or to otherwise allow a public offering of the shares in jurisdictions other than Switzerland.

Investors residing in the USA, Canada, Japan, Australia, or the EEA or any other country in which the offered shares may not be proposed, sold, acquired, or delivered are solely responsible for consulting an independent professional advisor or the competent authorities to determine whether they may take part in the requested transaction, and for obtaining additional information regarding any specific formalities with which they must comply.

4.9 Delivery of securities

The shares will not be issued physically, but credited to accounts.

4.10 Dividend entitlement

The new shares will entitle their holders to receive dividends starting on 1 April 2025 for the 2025-2026 financial year ending 31 March 2026.

4.11 Trading of shares

The new shares will be listed on the SIX Swiss Exchange from 8 August 2025 under security no. 12 423 800. The value of the shares is subject to fluctuations due to supply and demand and may deviate upwards (agio) or downwards (disagio) from the net asset value (NAV).

The Market Maker for the subscription rights is Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich.

4.12 Partial reimbursement of the issue commission for this share issue

In accordance with the real estate SICAV rebate policy as described in its prospectus, an investor subscribing to new shares of the Swiss Subfund in this capital increase for an amount equal to or greater than CHF 5,000,000 may request a partial reimbursement of the issue commission of 0.5%, which will be calculated on the amount actually subscribed at the time of the capital increase. The partial reimbursement of the issuing commission is subject to the following conditions:

i. the investor acquires the new shares as an end investor and exclusively for his own account,

ii. the new shares are not subscribed for as part of a subscription pool,

iii. the investor requests partial redemption by sending a written request until the evening of 29 August 2025 to the manager and distributor of the Real Estate Investment Trust, Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, either by post to the attention of Jonathan Martin, rue du Rhône 30, 1204 Geneva or by e-mail: j.martin@reim-edr.ch. Written confirmation from the bank through which the shares were subscribed and with which the shares are deposited must be attached to the request.

Edmond de Rothschild REIM (Switzerland) Ltd reserves the right to request additional information and documents from the investor in order to verify that the aforementioned conditions have been met.

5. GENERAL INFORMATION ABOUT THE EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV-SWISS SUBFUND

5.1 Use of issue proceeds

The purpose of this transaction is to finance, in whole or in part, :

- the completion of 3 new projects in Lausanne, Geneva and Thônex for CHF 28.0 million;

- the completion of 4 renovation/densification projects in Geneva for a total of MCHF 30.0;

- the forward payment of 10 residential acquisitions already signed in Geneva x3, Vernier, Thônex, Bernex, Lausanne x2 and Peseux x2 for a total of MCHF 118.0;

- the acquisition of an exclusive portfolio in Geneva, Vernier x2, Croix-de-Rozon and Yverdon for CHF 290.0 million;

- the reduction of the debt ratio to bring it permanently within the target of an average of 28% over a financial year.

5.2 Target real-estate market

ERRES-Swiss invests mainly in Switzerland in buildings and other securities permitted under the investment regulations. It invests both in construction projects or new buildings that meet the latest sustainability standards, and in existing buildings in need of improvement.

5.3 Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss

At the annual closing of accounts on 31 March 2025, the results for the ERRES-Swiss Subfund were as follows:

Total net assets at	1'979'980'065,67
Total gross assets at	3'025'346'664,46
NAV per share at	123,46
Dividend distributed for the period Capital gains distribution	2,70 1,10
Total expense ratio (TER) based on gross asset value (GAV)	0,61%
Total expense ratio (TER) based on market value (MV)	0,72%
Return on equity (ROE)	3,58%
Number of buildings	149
Rent default rate (loss of income)	1,98%
Debt ratio	31,22%
Investment yield	3,70%
Tax value per share (31.12.2024)	37,54

5.4 Distributions in the last three years

31.03.2024 - CHF 3,80 (revenues : CHF 2,60 / capital gain : 1,20)

31.03.2023 - CHF 3,80 (revenues : CHF 3,30 / capital gain : 0,50)

31.03.2022 - CHF 3,60 (revenues : CHF 3,55 / capital gain : 0,05)

5.5 NAV in the last three years

31.03.2024 - CHF 122,86

31.03.2023 - CHF 124,81

31.03.2022 - CHF 125,54

5.6 Changes in capital in the last three years

31.03.2024 - CHF 1'970'370'107,96

31.03.2023 - CHF 2'001'784'815,96

31.03.2022 - CHF 1'725'740'744,59

5.7 Changes in the portfolio since the most recent closing of accounts

No transactions have taken place since the last annual closing on 31 March 2025.

5.8 Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss outlook

The strategy defined by the Board of Directors and implemented by the Fund Manager continues to offer the ERRES-Swiss Subfund attractive prospects. It is based on the following guiding principles:

▶ Geographic focus on French-speaking Switzerland, thanks to the manager's professional network, with a concentration on the canton of Geneva, which is characterised by strong rental demand.

▶ Portfolio growth focused on residential, with a 33% strategic allocation to commercial property, targeting well-located, quality buildings with long-term rental prospects.

▶ Stabilisation of the debt ratio, with the aim of keeping it below 30% for the long term.

▶ Distribution of a stable dividend, by spreading over time the contribution of gains on disposals and accumulated carryovers from previous years.

▶ Continued investment in quality properties in urban areas or with value-creation potential.

▶ Disposal of non-strategic or fully valued assets, in order to finance construction, renovation and densification projects, as well as future acquisitions, while generating distributable capital gains.

▶ Continuous improvement of the energy and social footprint, aiming for a concrete and measurable impact on buildings and tenants.

▶ Enhancing the portfolio's intrinsic reserves through targeted renovations and the development of new buildable projects.

▶ Controlling rental risks through dynamic, proactive asset management or, where appropriate, through disposals that enable capital gains to be crystallised.

▶ Optimisation of operating costs, through systematic optimisation of the profitability of buildings and rents collected.

6. OTHER DOCUMENTS AND ENCLOSED DOCUMENTS

This issue prospectus contains the prospectus with integrated investment regulations and articles of association (in French), starting on page 10.

The annual report for the period ended 31 March 2025 forms an integral part of the present prospectus. It may be obtained free of charge from the fund management company, whose contact details are set out in section 7 below. Past performance does not guarantee present or future performance.

7. CONTACTS

Fund management company

Mailing address:	Solutions & Funds Ltd, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges
Telephone:	+41 (0)22 365 20 70
Email:	legal@solutionsandfunds.com
Website:	www.solutionsandfunds.ch

Custodian bank

Mailing address:	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-2155, case postale 300, 1001 Lausanne, Switzerland
Telephone:	+41 (0)21 212 40 96
Fax:	+41 (0)21 212 16 56
Email:	immo.desk@bcv.ch

Fund manager

Mailing address:	Edmond de Rothschild REIM (Switzerland) Ltd, rue du Rhône 30, 1204 Genève
Telephone:	+ 41 (0)79 611 94 13
Email:	j.martin@reim-edr.ch

8. LIABILITY IN RESPECT OF THE PROSPECTUS CONTENT

Solutions & Funds Ltd shall bear all liability arising from the content of the issue prospectus and states that, to its knowledge, the information in this prospectus is accurate and that no important fact has been omitted. It certifies that, to its knowledge and after carrying out all reasonable research, the information is in accordance with the facts and that aside from the information in this prospectus, no event capable of causing a material change in the Edmond de Rothschild Real Estate SICAV-Swiss Subfund's financial position has taken place.

Morges, 14 July 2025

Fund management company
Solutions & Funds Ltd

Custodian bank
BANQUE CANTONALE VAUDOISE

Prospectus
including the investment rules and articles of association

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV

(the "Real Estate SICAV")

January 2025



Definitions

“Shareholder”
Refers to investor shareholders.

“Entrepreneur Shareholder”
Refers to the entrepreneur shareholder.

“Shares”
Refers to the investor shares of the Edmond de Rothschild Real Estate SICAV.

“Entrepreneur Shares”
Refers to the entrepreneur shares of the Edmond de Rothschild Real Estate SICAV.

“CHF”
Refers to the Swiss franc.

“Class”
Refers to one or more class(es) of Shares issued by a Sub-Fund for which the assets will be invested jointly according to the investment policy of the relevant Sub-Fund.

“Sub-Fund”
Refers to the investor sub-fund(s). The Company is an undertaking for collective investment with multiple Sub-Funds. Each Sub-Fund designates a separate pool of assets with a specific investment policy.

“Entrepreneur Sub-Fund”
Refers to the Entrepreneur sub-fund.

“Real Estate SICAV”
Refers to the umbrella investment company with variable capital (Société d’Investissement à Capital Variable - SICAV) and multiple sub-funds.

****

Part I: Prospectus

This Prospectus, containing the Investment Rules and the Articles of Association, the factsheet or any other equivalent document as of the date of this prospectus and the latest annual or interim report (if one has been published since the last annual report) constitute the basis for all subscriptions to Shares of the Real Estate SICAV.

Only the information contained in the Prospectus, including the Investment Rules and Articles of Association, and in the factsheet or any other equivalent document as of the date of this prospectus, is valid.

1. Information about the Real Estate SICAV and the sub-funds

1.0 Organisation of the Real Estate SICAV

REGISTERED OFFICE	**EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV** 18, rue de Hesse CH - 1204 Geneva
BOARD OF DIRECTORS	Mr Jean-Christophe Pernollet, in Plan-les-Ouates, Chair, Director of Edmond de Rothschild (Suisse) SA Mr François Rayroux, in Cologny, Vice-Chair, Partner at Lenz & Staehelin Mr François Pradervand in Genève, Member, Head of Private Banking Switzerland at Edmond de Rothschild (Suisse) SA Mr Pierre Jacquot, in Annecy-le-Vieux (France), Member, Director at Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA Mr René Zagolin, in Nyon, Member, Vice-chairman of the Board of Directors of Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA and member of the Board of Directors of Climber Capital SA, Nyon Ms Laure Carrard, in La Conversion, Member, Director at IMvestir Partners SA
MANAGEMENT COMPANY OF THE FUND	Solutions & Funds SA Promenade de Castellane 4 CH – 1110 Morges
INVESTMENT MANAGER (by delegation of the Management Company)	Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA rue du Rhône 30 CH - 1204 Geneva
STATUTORY AUDITOR	PricewaterhouseCoopers Ltd, Geneva branch Avenue Giuseppe-Motta 50 CH – 1202 Genève
CUSTODIAN BANK	Banque Cantonale Vaudoise Place St-François 14 CH - 1003 Lausanne
EXPERTS	Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, Zurich, with Ms Roxane Montagner and Mr Fabian Fischer as responsible persons.

Wüest Partner SA in Zurich and its Geneva branch, with Mr Vincent Clapasson and Mr Michael Robel.

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

Jones Lang LaSalle AG, Zurich, with Olivia Siger and Daniel Schneider as responsible persons

CBRE (Geneva) SA, Geneva, as responsible persons Yves Cachemaille and Sönke Thiedemann

Wüest Partner SA in Zurich, Geneva branch, with Mr Vincent Clapasson and Mr Michael Robel as responsible persons.

1.1 Foundation of the Real Estate SICAV and the sub-fund in Switzerland

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV, whose registered office is located in Geneva, founded on 9 December 2010 and entered in the Trade Register of the canton of Geneva under number CH-660-2683010-7, is divided into various sub-funds, namely:

- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Entrepreneur Sub-Fund.

1.2 Tax requirements applicable to the Real Estate SICAV

The Real Estate SICAV is governed by Swiss law. Consequently, the Real Estate SICAV is not subject to income tax or capital tax. Real estate SICAVs that directly own real estate assets are an exception. In accordance with the federal law on direct federal tax, income from properties held directly are taxed by the sub-fund itself. Shareholders are exempt from this tax. Similarly, capital gains from the direct ownership of real estate assets are taxable only by the sub-funds.

The Real Estate SICAV can request full reimbursement of federal withholding tax on the sub-funds' domestic income.

Any income and capital gains earned abroad may be subject to the corresponding tax reductions applicable in the country of investment. To the extent possible, the Real Estate SICAV will request reimbursement of these taxes on the grounds of double-taxation treaties or corresponding agreements for shareholders domiciled in Switzerland.

Income distributed from the sub-funds (to shareholders domiciled in Switzerland and abroad) is subject to 35% federal withholding tax (deducted at source). Income and capital gains from direct ownership of real estate assets and capital gains from shareholdings and other assets by means of separate coupons are not subject to withholding tax.

Shareholders domiciled in Switzerland can request reimbursement of the withholding tax by stating the corresponding income on their tax return or by submitting a separate reimbursement request.

Shareholders domiciled abroad may be able to claim reimbursement of the withholding tax in accordance with the double-taxation treaty between Switzerland and their country of residence where applicable. If no such treaty exists, they will be unable to claim reimbursement.

Tax-related explanations are based on the current legal situation and practices. Legislation, case law, or provisions and tax authority practices are explicitly subject to change.

Taxes and other tax-related consequences for shareholders relating to the ownership, purchase, or sale of shares are governed by the tax laws in force in each shareholder's country of residence. The tax implications for a shareholder may vary from one country to the next. Potential shareholders should therefore seek advice

from their tax advisor or fiduciaries on the relevant tax implications. The Real Estate SICAV may not under any circumstances be held liable for the shareholder's individual tax implications relating to the ownership, purchase, or sale of shares in the Sub-Funds of the Real Estate SICAV.

The Real Estate SICAV has the following tax status:

International automatic exchange of information in tax matters (automatic exchange of information)

The Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss sub-fund is classified as an active non-financial institution for the purpose of the automatic exchange of information within the meaning of the Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD) Common Reporting Standard (CRS) due diligence and reporting obligations with respect to financial accounts.

The Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income sub-fund is classified as a passive non-financial institution for the purpose of the automatic exchange of information within the meaning of the Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD) Common Reporting Standard (CRS) due diligence and reporting obligations with respect to financial accounts.

FATCA:

The Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss sub-fund is registered as an Active Non-Financial Foreign Entity within the meaning of sections 1471 – 1474 of the Foreign Account Tax Compliance Act containing the relevant texts (hereinafter "FATCA").

The Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income sub-fund is registered as a Passive Non-Financial Foreign Entity within the meaning of sections 1471 – 1474 of the Foreign Account Tax Compliance Act containing the relevant texts (hereinafter "FATCA").

1.3 Accounting year

The financial year runs from 1 April to 31 March.

The first financial year of the Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income sub-fund runs from the launch of the sub-fund to 31 March 2025.

1.4 Auditor

PricewaterhouseCoopers Ltd, Geneva branch, avenue Giuseppe-Motta 50, 1202 Genève, carries out the function of prudential auditing firm in accordance with the corporate law applying to the Real Estate SICAV.

1.5 Shares and liquidation of the Real Estate SICAV

Shares are not issued as securities but as book entries. However, the Board of Directors decided, with a view to listing the shares, to incorporate the shares into a durable global certificate, in bearer or registered form depending on the shares issued for each sub-fund, giving joint ownership to the shareholders according to their portfolio of shares in the respective sub-funds. Shareholders are not entitled to request the printing or delivery of an individual certificate. Holdings incorporated into a global certificate may only be held by banks or other custodians.

Pursuant to article 5 of its articles of association, the Real Estate SICAV can create, eliminate or merge share classes.

The Real Estate SICAV currently has, for the Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss sub-fund, two share classes with the following names: "A-CHF" (distribution class) and "B-CHF" (accumulation class), and for the Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income sub-fund, a class of shares with the following name: "A-CHF" (distribution class), open to all qualified investors. Please refer to the Factsheet for the classes offered by the Sub-Funds.

The share classes do not represent segmented assets. It therefore cannot be ruled out that a share class would fulfil the obligations of another share class, even if in principle costs are only charged to the share class receiving a defined benefit.

For further information, particularly relating to the structure of the Real Estate SICAV, its sub-funds, its shares and share classes as well as the duties of the bodies, please refer to the articles of association and the investment rules.

The Real Estate SICAV or the sub-funds may be liquidated or dissolved via a decision by the Entrepreneur Shareholders representing at least two-thirds of the issued Entrepreneur Shares.

1.6 Listing and trading

In accordance with the applicable regulations (in particular the Federal Act on Collective Investment Schemes and the stock market regulations), the Real Estate SICAV regularly trades its shares on and off the stock exchange through a bank or a securities dealer.

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss

The Real Estate SICAV has entrusted this task for the sub-fund to the BCV, without granting it exclusivity. The Real Estate SICAV is free to enter into other agreements with other banks or securities dealers. The terms and conditions relating to this activity are governed by a specific agreement between the Real Estate SICAV and the BCV in accordance with the applicable legal provisions.

The Real Estate SICAV publishes the market value of the sub-fund's assets and the resulting asset value of the shares in its publication media at the same time that it communicates them to the bank in charge of on- and off-exchange trading or to the authorised securities dealer mandated for this purpose.

For the Real Estate SICAV's shares traded on the SIX Swiss Exchange, clearing is done through SIX SIS SA ("**SIX SIS**").

Contact person for the regular market for on- and off-exchange trading of the shares: BCV trading floor
Tel.: 021 212 40 54

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

The Real Estate SICAV has entrusted this task for the sub-fund to the BCV, without granting it exclusivity. The Real Estate SICAV is free to enter into other agreements with other banks or securities houses. The terms and conditions relating to this activity are governed by a specific agreement between the Real Estate SICAV and the BCV in accordance with the applicable legal provisions.

Contact person for the regular market for on- and off-exchange trading of the shares: BCV trading floor
Tel.: 021 212 40 54

1.7 Conditions for share issue and redemption and trading

Shares may be issued at any time. They may only be issued in tranches. The Real Estate SICAV produces a separate issue prospectus including the number of new shares to be issued, the acquisition conditions for existing shareholders, the issue method for preferential subscription rights and any other conditions.

Shareholders may ask to redeem their shares and receive payment in cash at the end of an accounting year, subject to 12 months' notice. The Real Estate SICAV may, under certain conditions, carry out early redemption for shares that have been subject to a redemption request during an annual financial year (see investment rules, Section 17, point 2). Shareholders who would like to redeem their shares early must make the request in writing in the form of a redemption request. Ordinary or early redemption of shares takes place within two months following the close of the financial year.

For issues, the issue price is calculated as follows: the net asset value calculated for the issue plus ancillary costs (transfer fees, notary fees, standard brokerage fees, commissions, taxes and other fees) incurred by the

respective sub-funds on average for investing the amount, plus the issue fee. See point 1.11 of the prospectus for details on the ancillary costs and issue fee.

For redemptions, the redemption price is calculated as follows: the net asset value calculated for the redemption, less any ancillary costs incurred by the respective sub-funds on average when selling the portion of the investments corresponding to the shares redeemed and less the redemption fee. See chapter 1.11 of the prospectus for details of the ancillary costs and exit fee.

Issue and redemption prices are rounded to the nearest CHF 0.01. Payment is made two bank business days after the valuation day (value date plus 2 days).

The Real Estate SICAV may suspend or refuse orders for the subscription or conversion of shares at any time.

The Custodian Bank systematically announces the subscription and redemption, buy and sell orders to the Real Estate SICAV, providing a point of contact for investors and keeping an inventory of the orders transmitted to it. The Custodian Bank shall implement a “best effort” policy, in collaboration with the Real Estate SICAV, any mandated market maker or market intermediaries, to ensure a technical settlement that is in accordance with applicable standards as well as the proper execution of the various orders received.

The Board of Directors of the Real Estate SICAV assumes responsibility for the information contained in this prospectus and certifies that it is accurate and that no material facts have been omitted.

Contact person for the Custodian Bank: Immo Desk
Tel:: 021 212 40 96

The Real Estate SICAV is authorised to ask a shareholder who no longer meets the requirements to hold one share class to return their shares within 30 calendar days within the meaning of point 1.7 of the prospectus, transfer them to someone who meets the above-mentioned requirements or exchange them for shares of another class for which they meet the requirements. If the shareholder fails to comply with this request, the Real Estate SICAV may proceed with a compulsory exchange for another share class of this sub-fund or, if this is not possible, the compulsory redemption of the shares in question.

1.8 Allocation of income

Distribution or accumulation. See the Factsheets of the sub-funds.

For the sub-funds and the distribution share class(es), income is distributed within four months of the end of the financial year.

1.9 Investment objective and policy of the sub-funds

1.9.1 Investment objective

The primary investment objective of each sub-fund is to preserve the capital invested over the long term and to distribute appropriate income. The Board of Directors of the Real Estate SICAV and the Investment Manager shall endeavour to pursue, as far as possible, the specific investment strategy established for each sub-fund on the basis of the corresponding Factsheet in the investment rules. The Manager aims to ensure sustainable management of the Sub-Funds’ real estate assets.

However, it is specified that the implementation of the strategies may be subject to regulatory and legal constraints and procedures, such as the Swiss authorisation regime for the acquisition of buildings intended for residential use. No assurance can be given by the Real Estate SICAV, its Board of Directors, the Fund’s Management Company or the Investment Manager as to the confirmation by the competent cantonal and/or federal authorities of the non-taxable nature of residential properties that the Real Estate SICAV may want to acquire.

1.9.2 Investment policy

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss Sub-Fund
Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income Sub-Fund

The Sub-Funds invest primarily in Switzerland in real estate and other eligible assets in accordance with the investment rules.

The Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss Sub-Fund invests primarily in Switzerland in real estate and other eligible assets in accordance with the investment rules. It invests both in construction or new building projects meeting the latest sustainability standards and in existing buildings requiring improvements.

The Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income Sub-Fund invests in commercial real estate assets in Switzerland generating an initial rental yield and aims in particular to build a sustainable portfolio by integrating environmental, social and governance ("ESG") aspects into the management of the real estate portfolio, its assets and stakeholders (integration principle) and by applying an exclusion approach consisting in particular of the implementation of criteria concerning the admission of tenants.

The investment policy of the Sub-Funds is detailed in the corresponding Factsheets in the investment rules.

Sustainability

Sustainability objectives and policy, sustainable approaches and strategy

The Board of Directors has established a sustainability policy for the Sub-Funds setting objectives covering the various environmental, social and governance issues, implemented with a long-term view but by setting milestones to be achieved in the short and medium term. The sustainability policy is available on the sustainability page of the website of the Real Estate SICAV's sub-funds, https://www.edr-realestatesicav.ch/publications-en/documents/sustainability/sustainability-policy-erres.pdf. This sustainability policy can also be obtained from the Investment Manager upon request.

The main objectives set for the Sub-Funds by the board of directors of the Real Estate SICAV are as follows:

- Average portfolio CO2 emissions < 15kg/co2/m2 by 2030*
- Net CO2 emissions of 0kg/co2/m2 by 2050*
- >60% renewable energy sources by 2040
- Labels/certifications of > 50% of buildings by 2040
- Installation of solar panels on all roofs of commercial buildings, where technically feasible
- Achieve 100% coverage by 2025 for data collection related to energy, water and electricity, where the owner has control. A time lag for collection is accepted for assets purchased during the financial year

*scopes 1 and 2

The sustainable investment policy is implemented via the ESG Integration and Exclusions sustainable approaches.

The ESG Integration sustainable approach, followed by the Manager, consists of systematically including sustainability issues throughout the decision-making process (financial analysis, investment decision) and management (acquisition of existing properties, operational management, renovation and demolition, planning and development of construction projects) based on systematic processes and appropriate research sources.

In order to integrate ESG factors into its investment process, the Manager implements the Integration sustainable approach in three ways, namely improving the sustainability of the stock of existing assets, placing the user at the heart of its approach and acting with determination and commitment.

As part of the improvement of existing assets, the Investment Manager endeavours to improve the energy efficiency of buildings, optimise the use of natural and renewable resources, and focus on biodiversity. In concrete terms, this is reflected in actions aimed at reducing energy consumption, decarbonising the main energy sources, optimising water consumption and reducing waste, as well as aiming for competitive standards

in the construction of new buildings, such as the usual sustainability labels, energy certificates and diagnostics on the market, issued by third-party providers (Minergie, SNBS, LEED, BREEAM, DGNB, etc.). The supplies and materials used for renovations and/or constructions are also subject to high environmental requirements.

As part of the second pillar, which is to place the user at the heart of its approach, the Investment Manager aims to improve the attractiveness of the asset to both tenants and buyers. In concrete terms, this means taking action to improve asset quality, tenant comfort, air quality and brightness, urban diversity, social solidarity, soft mobility and tenant services.

Through the third action, i.e. to act with determination and commitment, the Manager and all stakeholders confirm their intention to implement all appropriate measures, respecting investor interests, in order to achieve the objectives set by the sustainability policy, in particular by ensuring that quantitative and qualitative sustainability data are collected, medium- and long-term objectives are set, sustainability risks are minimised and appropriate risk management is in place, sustainability performance is measured and transparent reporting is provided to investors.

The sustainable exclusion approach consists of implementing systematic criteria regarding the admission of tenants (e.g. verification of the commercial tenants, before the signing of the contract and during the renewal of rent leases, as to whether they belong to non-compliant sectors). Zero tolerance applies with respect to the exclusion criteria.

The determining criteria are constantly adapted to new circumstances and knowledge. A list of these criteria is available on the sub-funds sustainability page of the real estate SICAV's website, namely https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/sustainability for the Swiss Sub-Fund and https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-commercial-income/sustainability for the Commercial Income Sub-Fund.

The Manager analyses the sustainability aspects of the building at the time of its acquisition, in particular through an ESG checklist, making it possible to determine the potential for improvement and its implementation with regard to the planning of investments during the life of the real estate asset. The ESG checklist takes into account criteria such as the type, facilities and equipment of the buildings, their energy efficiency, physical environmental risks, rent levels and lease terms. In addition, on an annual basis, the Manager categorises and sets a priority level for the buildings in order to determine the energy strategy for each building. Following this analysis, the Manager draws up an annual budget for the ten-year plans including energy renovations for the coming financial year.

Data collection

Each year, the following real data and recommendations for improvement are provided to the Manager, by building and aggregated for the entire portfolio by SignaTerre in Geneva www.signa-terre.ch:

- CO2 emissions (kg CO2/m²)
- Heat consumption (heating + domestic hot water) (kWh/m^2)
- Electricity consumption (kWh/m^2)
- Water consumption (m^3/m^2)

The data providers are listed on the sustainability page of the sub-funds of the Real Estate SICAV website, i.e.https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/sustainability for the Swiss Sub-Fund and https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-commercial-income/sustainability for the Commercial Income Sub-Fund.

Plausibility checks are carried out by the Manager on the data collected both at the pre-reporting and final report level. The Manager also verifies a sample of the source data, i.e. the invoices/data that were used by the data provider to calculate the various environmental indicators.

Assessment of the ESG performance of the portfolio and buildings

In order to assess the ESG performance of the portfolio and buildings, the Manager uses ESG benchmarking as well as the calculation and determination of key performance indicators.

ESG benchmarking is an annual assessment of the ESG performance of the sub-fund's buildings allowing a comparative analysis with other market players. These benchmarks are administered by independent and

recognised bodies on the market. The Manager uses the Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

The Manager calculates and publishes in the Real Estate SICAV's annual report the environmental indices for real estate funds according to the recommendations of circulars No. 04/2022 of 31 May 2022, the environmental indices for real estate funds No. 06/2023 of 11 September 2023, and good practices relating to environmental indices of the real estate indices of the Asset Management Association Switzerland (AMAS). They are mainly used to monitor progress towards the objectives set and to provide comparable information to investors. The sustainability report is included in the annual report and is also available under the "Useful documents" section of the sub-funds sustainability page of the SICAV Immobilière website, namely https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/sustainability for the Swiss Sub-Fund and https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-commercial-income/sustainability for the Commercial Income Sub-Fund.

These indicators are subject to verification by the audit company, based on a limited assurance procedure.

The monitoring of measures, changes in the various quantifiable data and strategy is published once a year in the SICAV's annual report. The documents are available on the sustainability page of the sub-funds on the Real Estate SICAV's website, i.e. https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/sustainability for the Swiss Sub-Fund and https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-commercial-income/sustainability for the Commercial Income Sub-Fund

1.9.3 Use of derivatives

The Real Estate SICAV or its Sub-Funds are authorised to carry out derivative transactions exclusively for the purpose of hedging interest-rate and currency risks.

1.10 Net asset value

The net asset value (NAV) of a sub-fund is determined by the market value at the end of the financial year and at the time of each share issue.

The net asset value of a share class results from the portion of the market value of each sub-fund attributable to the share class in question, less any liabilities of the respective sub-fund, as well as the taxes (property taxes and any transfer duties) likely to be due in the event of liquidation of the sub-fund, divided by the number of outstanding shares of the class in question. The result is rounded to the nearest CHF 0.01.

1.11 Fees and ancillary costs

1.11.1 Fees and ancillary costs charged to the sub-funds (extract from Section 19 of the investment rules)

Management fee of the Real Estate SICAV	Maximum of 0.77% per share of the NAV of the sub-fund

It is used for the management and marketing of the sub-funds.

Management Company fee	Maximum 0.18% per share of the NAV
Custodian Bank fee	Maximum 0.05% per share of the NAV

For the payment of the annual income to shareholders, the custodian bank charges the sub-funds a maximum fee of 0.50% of the gross amount distributed.

In addition, the other fees and ancillary costs listed in Section 19 of the investment rules may be charged to the sub-funds.

The rates actually charged are stated in the annual and interim reports.

1.11.2 Total Expense Ratio

Total Expense Ratio

The ratio of costs charged on an ongoing basis to the assets of the Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss sub-fund is as follows:

Year (financial year ends 31 March)	2021-2022	2022-2023	2023-2024
TER_{REF} GAV:	0.61%	0.61%	0.61%
TER_{REF}MV:	0.68%	0.82%	0.81%

TER_{REF} GAV: $TER_{Real\ Estate\ Funds}$ Gross Asset Value
TER_{REF} MV: $TER_{Real\ Estate\ Funds}$ Market Value

Data relating to the Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income sub-fund is not yet available.

1.11.3 Commission-sharing payments and discounts

The Real Estate SICAV, the Investment Manager and their agents may issue commission-sharing payments to compensate the distribution of the shares of the Real Estate SICAV in or from Switzerland. Commission-sharing payments may be issued out of the management fee of the fund's management company.

They compensate the following services in particular:

- distributing and/or investing the shares of the Real Estate SICAV;
- looking for investors for a new share issue;
- identifying buyers in the selling and buying of shares in the Real Estate SICAV;
- managing investor relations;
- responding to specific investor requests;
- providing the legal documents of the Real Estate SICAV to interested investors;
- handling investor requests relating to the Real Estate SICAV or the Distributor;
- distributing marketing and legal documents;
- organising conferences, presentations and other events relating to the Real Estate SICAV;
- sending or making available the publications stipulated by law or other publications;
- identifying and fulfilling the applicable due diligence obligations with respect to anti-money laundering, the clarification of investor needs and the restrictions applicable to the distribution of collective investment schemes;
- training customer advisors in the area of collective investment schemes;
- appointing and supervising sub-distributors.

Retrocessions are not considered to be discounts, even if they are ultimately fully or partially paid back to investors.

The beneficiaries of the commission-sharing payments shall ensure transparent disclosure and inform investors spontaneously and free of charge of the amount of compensation that they may receive for distribution. They shall communicate on request the amounts actually received for the activity of distributing collective investment schemes to investors.

The Real Estate SICAV, the Investment Manager and their agents may pay discounts directly to investors, upon request, for distribution in or from Switzerland. Discounts are used to reduce the fees or costs borne by the investors concerned.

Discounts are permitted subject to the following points:

- they are paid out of the commissions and fees paid to the Fund Management Company, the Investment Manager or the distributor and are therefore not taken out of the assets of the fund;
- they are granted on the basis of objective criteria;
- they are granted at the same time and to the same extent to all investors who meet the objective criteria and apply for the discounts.

The objective criteria on the basis of which the Real Estate SICAV, the Investment Manager and their agents grant discounts may be:

- the volume subscribed to by the investor, or the total volume held by the investor in the Real Estate SICAV or, where applicable, in the product range of the Edmond de Rothschild Group;
- the amount of fees generated by the investor;
- the investor's financial behaviour (e.g. participation in the issue of new shares, expected investment horizon or length of previous investments);
- the investor's willingness to support the launch phase of a collective investment scheme;
- any existing or planned business relationships with other Edmond de Rothschild Group entities.

At the request of the investor, the Real Estate SICAV or its agents will disclose the amount of the corresponding discounts free of charge.

1.11.4 Fees and ancillary costs charged to the shareholder (extract from Section 18 of the investment rules)

Issue fee paid to distributors in Switzerland and abroad	maximum 3.00% of NAV
Redemption fee paid to the sub-funds, the Custodian Bank and/or distributors in Switzerland or abroad	maximum 2.00% of NAV

Ancillary costs borne by the sub-funds' assets, incurred by the sub-funds following the investment of the amount paid or the sale of investments (Section 17 point 4 of the investment rules)

When shares are issued in tranches, the ancillary costs are indicated in the relevant issue and listing prospectus. When shares are redeemed, the ancillary costs are mentioned in the corresponding statement.

1.11.5 Commission-sharing agreements and soft commissions

The Real Estate SICAV has not entered into any commission-sharing agreements.

The Real Estate SICAV has not entered into any soft-commission agreements.

1.11.6 Investments in related collective investment schemes

For investments in collective investment schemes managed directly or indirectly by the Real Estate SICAV itself or managed by a Real Estate SICAV associated with it within the framework of a portfolio management community, control community or via a significant direct or indirect equity investment, no issue/redemption fees are charged.

1.12 Consultation of reports

The prospectus containing the investment rules and articles of association, the factsheet or any other equivalent document as of the date of this prospectus and the annual or interim reports may be requested free of charge from the registered office of the Real Estate SICAV, the custodian bank, the Fund Management Company and all distributors.

1.13 Legal status and type of real estate SICAV

The Real Estate SICAV is a collective investment scheme created in the form of an investment company with variable capital (Société d'Investissement à Capital Variable - SICAV), belonging to the "Real Estate fund" category and managed externally (the "Real Estate SICAV") within the meaning of the Swiss Collective Investment Schemes Act ("CISA") of 23 June 2006.

1.14 Main risks

The main risks of the Sub-Funds are dependence on economic trends, changes in supply and demand on the Swiss property market, limited liquidity of the Swiss property market, especially for major real estate projects, fluctuating capital market rates and mortgage rates, subjective property valuations, inherent risks of construction, environmental risks (including contamination of sites), physical risks (risk of earthquake, natural disaster, etc.), climate transition risks (restrictive policy measures, illiquid assets, valuation risks, lack of taxonomy in Switzerland, etc.), uncertain future of competition on the property market, changes to laws and regulations, and possible conflicts of interest. It should also be noted that a rise in share prices is not an indication of a similar trend in the future.

Specific risks for sub-funds pursuing a sustainability policy

For the sub-funds pursuing a sustainability policy, the Real Estate SICAV manages sustainability risks, and particularly climate transition risks, greenwashing risks and risks related to the sustainability policy. The main risks identified are as follows:

Climate transition risks:

Climate transition risks are managed through a strategy to improve the sustainability of existing assets or to invest in construction or new building projects that meet the latest sustainability standards. To do this, the Real Estate SICAV implements a policy incorporating sustainability aspects both in the process of acquiring buildings and in the management of existing buildings through optimisation and renovation and using performance indicators, which are listed above.

Greenwashing risk:

The risk of non-compliance with the sustainability policy described in the Investment Rules and Prospectus, as well as the risk of false communication regarding the sustainable actions actually implemented are managed by means of controls of the collected data performed by the Manager, verification by PricewaterhouseCoopers Ltd, Geneva branch, environmental indices for real estate funds in accordance with the recommendations of AMAS circular No. 4/2022, on the basis of limited insurance.

Sustainability policy risks:

The data necessary to measure objectives or assess buildings are mainly collected from third-party service providers. The risks inherent in this process are therefore mainly third-party dependency risk, the risk resulting from terminating the collaboration with the third party, and operational risk related to data collection. These risks are managed through contracts signed with the third parties. In addition, any change in the regulatory framework, such as increasingly stringent environmental laws, may have a significant impact on the Real Estate SICAV's operations, costs, and profitability.

Physical risk management:

Physical risks, such as the risk of an earthquake or flood, or the risk of radon or harmful substances in the ground and buildings (e.g. the presence of asbestos), are managed upon acquisition and undergo appropriate measures, such as insurance for seismic tremors or asbestos removal, if necessary.

1.15 Liquidity risk management

The Real Estate SICAV ensures appropriate liquidity management. The Real Estate SICAV regularly assesses the liquidity of the investment fund according to various scenarios which it has documented. The Real Estate SICAV may decide not to include different scenarios if the SICAV's net assets do not amount to more than CHF 25 million.

The Real Estate SICAV has identified liquidity risks associated with the ability to make individual investments and with each SICAV, stemming from the incorporation of redemption orders. To that end, processes have been defined and implemented during the various phases of the SICAV's life cycle for the purpose of identifying, monitoring and reporting these risks in particular. These measures include liability protection mechanisms (redemption frequency, notice periods, etc.), multi-criteria approaches for assessing liquidity, and alert thresholds.

2. Information about the Real Estate SICAV

2.1 General information about the Real Estate SICAV

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV, whose registered office is in Geneva, is a collective investment scheme created in the form of an investment company with variable capital (Société d'Investissement à Capital Variable - SICAV), belonging to the "real estate fund" category and managed externally (the "**Real Estate SICAV**") within the meaning of the Swiss Collective Investment Schemes Act ("**CISA**") of 23 June 2006. The Real Estate SICAV was founded on 9 December 2010 and is registered under number CH-660-2683010-7 in the Trade Register of the canton of Geneva. The Real Estate SICAV is divided into different sub-funds, namely:

- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Entrepreneur Sub-Fund

As specified in the articles of association, the sole purpose of the Real Estate SICAV is the collective management of capital in accordance with its articles of association. The capital and number of shares of the Real Estate SICAV are not determined in advance. Its capital is divided into entrepreneur shares ("**Entrepreneur Shares**") and investor shares ("**Shares**"). Each sub-fund is responsible solely for its own liabilities.

2.2 Management and administration

2.2.1 Board of Directors

- Mr Jean-Christophe Pernollet, in Plan-les-Ouates, Chair, Director at Edmond de Rothschild (Suisse) SA;
- Mr François Pradervand in Genève, Member, Head of Private Banking Switzerland at Edmond de Rothschild (Suisse) S.A. ;
- Mr François Rayroux, in Cologny, Vice-Chair, Partner at Lenz & Staehelin.
- Mr Pierre Jacquot, in Annecy-le-Vieux (France), Member, Director at Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA;
- Mr René Zagolin, in Nyon, Member, Vice-chairman of the Board of Directors of Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA and member of the Boards of Directors of Climber SA, Nyon;
- Ms Laure Carrard in La Conversion, Member, Director at IMvestir Partners SA.

Shareholdings of Entrepreneur Shares:

Edmond de Rothschild (Suisse) S.A. carries out the function of Entrepreneur shareholder.

2.2.2 Primary delegation to the fund management company

The Real Estate SICAV has been created in the form of an externally managed SICAV and Solutions & Funds SA, Morges, has been appointed as the fund's management company ("**Fund Management Company**").

As of 31 Mai 2024, the Fund Management Company managed a total of 25 (twenty-five) collective investment schemes (including sub-funds), 15 (fifteen) of which are contractual funds and 10 (ten) SICAV, with CHF 5'883 millions in assets under management.

With the exception of those duties of the Board of Directors that cannot be delegated and those that fall within the remit of the general meeting of the Real Estate SICAV, the latter has fully delegated its administration (including distribution activities) to the Fund Management Company, which thus assumes the general administrative duties required for the management of the Real Estate SICAV and prescribed by law and ordinance, namely risk management, the internal control system (ICS) and compliance (Art. 64 para. 3 of the CISO).

The exact terms of this mandate are stipulated in a contract between the Real Estate SICAV and the Fund Management Company. In particular, the Fund Management Company is authorised in turn to entrust certain duties to third parties. The SICAV shall hold the Fund Management Company responsible for any act or omission by its third-party delegates.

In addition, the Real Estate SICAV has delegated the following duties to the Fund Management Company:

- calculating the net asset value
- determining the issue and redemption prices
- book-keeping and accounting
- running the IT system
- other administrative and logistic duties (e.g. tax breakdowns for the Real Estate SICAV and its sub-funds or reimbursement of withholding tax)
- legal and tax advice required by the Real Estate SICAV.

Investment decisions for the Real Estate SICAV are delegated to the Fund Management Company (see point 2.4 below).

Solutions & Funds SA manages collective investment schemes since its foundation in 2008 as company with limited shares, domiciled in Morges, and its authorisation by the Swiss Financial Market Supervisory Authority (FINMA) in its quality as fund management company within the meaning of Art. 32 et seq. of the Swiss Financial Institutions Act of 15 June 2018 ("**FinIA**").

The current members of the Board of Directors are:

- Mr Michel Dominicé, Chairman
  Senior Partner of Dominicé & Co. – Asset Management
- Mr Michel Abt, Vice-Chairman
  Lawyer and Partner of Etude FBT Avocats SA
- Mrs Nathalie Feingold, independent board member
  Member of strategic committees within technology companies

Solutions & Funds SA is currently managed by:

- Mrs Andreea Stefanescu CEO
- Mrs Violaine Augustin-Moreau COO
- Mrs Steven Wicki Head Business & Products

The members of the executive board don't carry out any executive activities other than those performed as part of their duties within Solutions & Funds SA.

Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4
1110 Morges
www.solutionsandfunds.com

2.3 Subscribed and paid-up capital

Since June 2020, the amount of the Fund Management Company's subscribed share capital has been CHF 6.1 million. The share capital is divided into nominative and fully paid-up shares. The share capital of Solutions & Funds SA is hold by a diversified group of Swiss professionals from the banking, financial, real estate and asset management sectors, all of whom are already active in various capacities in the Swiss and foreign collective investment schemes industry approved for the offering in Switzerland.

2.4 Delegation of investment decisions and other partial duties

The investment decisions of the sub-funds are delegated by the Real Estate SICAV to the Fund Management Company and sub-delegated by the Fund Management Company to Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, acting as the Investment Manager of the SICAV (the "**Investment Manager"**). The performance of the mandate is governed by a contract between the Real Estate SICAV and the Fund Management Company or between the Fund Management Company and the Investment Manager.

The main duties of the Investment Manager include:

- implementing the investment strategies as determined by the Board of Directors of the Real Estate SICAV;
- drawing up the investment cases;
- carrying out the preliminary financial analyses for the real estate and real estate projects;
- identifying and selecting the buildings or real estate projects for acquisition;
- taking investment and divestment decisions;
- structuring investments;
- conducting negotiations and the process for acquiring buildings or real estate projects, monitoring contracts with general contractors;
- selecting and overseeing works on the properties (for example, restructuring, construction, extensions and maintenance);
- designing and implementing the strategy for deriving value from the assets of the Real Estate SICAV;
- obtaining financing;
- setting up and performing the due diligence for acquisitions;
- overseeing the management of the buildings.

The Investment Manager shall furthermore inform the Fund Management Company directly of all investment decisions made, and provide regular reports on the valuation of properties and real estate projects in which the Real Estate SICAV invests, together with any other information needed by the Fund Management Company to check that the investments made by the Investment Manager comply with the articles of association and investment rules of the Real Estate SICAV.

The technical management (notably planning, construction and renovation) and administrative management (notably reporting and regulatory compliance) of the properties and coordinating between property managers is entrusted to Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, rue du Rhône 30, 1204 Geneva. In addition, the rental management (in particular issuing calls and receipts for rents and charges, collecting rents and charges), technical management (in particular maintenance and works) and administrative management (in particular lease management, accounting and insurance) of the buildings is entrusted mainly to the following firms:

- GRIBI Bewirtschaftung AG in Aarau
- Intercity Bewirtschaftung AG in Basel, Zurich and Lucerne
- Pilet & Renaud SA in Geneva
- Zimmermann Immobilier SA in Geneva
- Schanzengraben Immobilien-Treuhand AG in Zurich
- Weck Aeby & Cie SA, in Fribourg

- Gérofinance – Régie du Rhône SA in Geneva
- Domicim SA in Lausanne
- Régie VPI Vaud SA in Etoy
- Moser Vernet & Cie SA in Geneva
- Rosset et Cie SA in Onex
- Von Graffenried AG Liegenschaften in Bern
- Naef Immobilier Genève SA, Naef Immobilier Neuchâtel SA, Naef Immobilier Nyon SA, and Naef Immobilier Lausanne SA
- Comptoir Immobilier SA in Geneva
- Régie du Centre SA in Geneva
- Grange & Cie SA in Geneva
- OMIT AG in Dietikon
- Terre Bonne Services SA in Eysins

The list of property managers appears in the annual and interim reports of the Real Estate SICAV. It will also be updated on an annual basis.

The terms of execution of the mandate are set out in separate contracts.

2.5 Cooperative shareholder and creditor rights

The Real Estate SICAV exercises the rights attached to its capacity as cooperative shareholder and creditor linked to the investments of the sub-funds managed independently and exclusively in the interest of the shareholders. Upon request, the Real Estate SICAV may provide information to shareholders about how it has exercised cooperative shareholder or creditor rights.

For routine matters, the Real Estate SICAV is free to exercise the cooperative shareholder and creditor rights itself or delegate this power to the custodian bank or third parties and decide whether to exercise these rights.

In all other matters that may have a lasting effect on the interests of the shareholders, in particular in connection with the exercise of cooperative shareholder and creditor rights of the Real Estate SICAV as shareholder or creditor of the custodian bank or other related legal entities, the Real Estate SICAV itself exercises the voting right or gives explicit instructions in this respect. It may rely on information it receives from the custodian bank, the asset manager, the Real Estate SICAV or third parties or that it learns from the press.

3. Information about the custodian bank

3.1 General information about the custodian bank

The Real Estate SICAV has appointed Banque Cantonale Vaudoise (the "**BCV**") as the custodian bank.

The custodian bank is Banque Cantonale Vaudoise (hereinafter BCV). The bank was incorporated by decree of the Vaud Grand Council on December 19, 1845; its duration is unlimited. BCV is a public limited company. Its head office and general management are located at Place St-François 14, 1001 Lausanne, Switzerland. It may have subsidiaries, branches, agencies and representative offices.

BCV is at the head of a banking and financial group. This group includes a private bank specializing in wealth management, as well as three investment fund management companies. The Bank has a branch in Guernsey (Banque Cantonale Vaudoise Guernsey Branch), which specializes in structured products. Shareholders' equity amounted to 3,855 million at 31.12.2023.

3.2 Other information about the custodian bank

With over 175 years' experience, almost 2000 employees and more than 60 points of sale in the canton of Vaud, Banque Cantonale Vaudoise is a local universal bank. As such, it contributes, in the various regions of the canton of Vaud, to the development of all branches of the private economy and to the financing of the tasks of public authorities and corporations, as well as to the satisfaction of the Canton's mortgage credit needs; to this end, it handles, on its own behalf or that of third parties, all the usual banking operations (article 4 LBCV

and article 4 of its Articles of Association). It operates mainly in the canton of Vaud; in the interests of the Vaud economy, it is authorized to operate elsewhere in Switzerland and abroad. As a cantonal bank, its mission is to pay particular attention to the development of the canton's economy, in accordance with the principles of sustainable development based on economic, ecological and social criteria.

The custodian bank may entrust the safekeeping of the fund's assets to a third party or to a central securities depository in Switzerland or abroad, provided that appropriate safekeeping is thus ensured. Custody of financial instruments may only be entrusted to a third party or central custodian subject to supervision. The exception to this rule is imperative custody in a location where delegation to a third party or central securities depository subject to supervision is impossible, in particular due to restrictive legal requirements or the terms of the investment product. . Custody by a third party or a central custodian means that the fund management company is no longer the sole owner of the securities deposited, but only a co-owner. Moreover, if third-party or central custodians are not subject to supervision, they cannot meet the organizational requirements imposed on Swiss banks.

The custodian bank is liable for any damage caused by the agent, unless it can prove that it took all the care required by the circumstances in selecting, instructing and supervising the agent.

The custodian bank is registered with the US tax authorities as a foreign financial institution subject to Reporting Model 2 FFI pursuant to sections 1471-1474 of the US Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, including related executive orders, “FATCA”).

4. Information about third parties

4.1 Payment services

Payment services are provided by the custodian bank.

4.2 Distributors

The establishment mandated for the distribution activity of the Sub-Funds of the Real Estate SICAV is, by delegation of the Fund Management Company, Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, which acts as distributor through a separate distribution agreement.

4.3 Real estate valuers

The Real Estate SICAV must have at least one independent valuer appraise the value of the properties that it wishes to buy or sell. The Real Estate SICAV must check whether the probable costs of construction projects are appropriate and in line with the market. When the work is complete, the Real Estate SICAV has the market value of the building appraised.

At the end of each financial year, the Real Estate SICAV shall have the market value of all the properties belonging to the Real Estate SICAV controlled by the valuers.

The valuers have extensive experience in working for the real estate sector, including property valuations, complex real estate market analysis, benchmarking, calculating property indices and global IT solutions for the mortgage or portfolio management segments. The exact terms of this mandate are governed by a contract between the Real Estate SICAV, the Fund Management Company and the valuers.

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss

With the approval of the supervisory authority, the Real Estate SICAV has appointed Wüest Partner SA in Zurich and its Geneva branch, whose main managers are Mr Vincent Clapasson and Mr Michael Robel; and IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG with Ms Roxane Montagner and Mr Fabian Fischer as responsible persons.

Wüest Partner SA, Zurich, its Geneva Branch and IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG are recognised for their extensive experience in providing property valuations for Swiss real estate investment funds. The terms specifying the performance of mandates are subject to contracts between the

Real Estate SICAV, the Fund Management Company and Wüest Partner SA and the Real Estate SICAV, the Fund Management Company and IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG.
Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

The Real Estate SICAV, with the agreement of the supervisory authority, has appointed Jones Lang LaSalle AG, Zurich, with Olivia Siger and Daniel Schneider as responsible persons, CBRE (Geneva) SA, Geneva, with Yves Cachemaille and Sönke Thiedemann as responsible persons Wüest Partner SA, Zurich, Geneva branch, with Mr Vincent Clapasson and Mr Michael Robel as responsible persons.

Jones Lang LaSalle AG, Wüest Partner SA et CBRE (Geneva) SA have extensive experience in providing property estimates for Swiss real estate investment funds. The terms specifying the performance of mandates are subject to contracts between the Real Estate SICAV, the Fund Management Company and Jones Lang LaSalle AG and the Real Estate SICAV, the Fund Management Company and CBRE (Geneva) SA and the Fund Management Company and the Real Estate SICAV.

5. Other information

5.1 Practical information

Security number	see the sub-fund Factsheets
ISIN number	see the sub-fund Factsheets
Listing/trading	Entrepreneur Shares: no listing/trading Investor Shares: see the sub-fund Factsheets
Lifespan	indefinite
Unit of account	CHF
Shares	Entrepreneur Shares: registered shares Investor Shares: according to specifications in the sub-fund Factsheets
Information on the change in the net asset value of the A-CHF share class of the Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss sub-fund	31 March 2024: CHF 122.86 31 March 2023: CHF 124.81 31 March 2022: CHF 125.54
Performance comparison index for the Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss sub-fund	SXI Real Estate Funds Broad TR

5.2 Publications of the Real Estate SICAV

Further information on the Real Estate SICAV can be found in its latest annual or interim report.

Following any change to the articles of association or investment rules, a change of custodian bank or the liquidation of the Real Estate SICAV, the Real Estate SICAV will publish an announcement in the Swiss Official Gazette of Commerce (SOGC).

The prices are published for all share classes at each issue and redemption of shares and at least once a month on swissfunddata.ch. The net asset values can be consulted at any time on www.swissfunddata.ch and are updated twice a year after the publication of the annual and/or half-yearly reports.

5.3 Property insurance

The buildings owned by this sub-fund are in principle insured against fire and water damage as well as against civil liability damage. The insurance cover includes lost rental income due to fire and water damage. Buildings

are insured for losses resulting from earthquakes and their consequences on a case-by-case basis depending on the level of risk.

5.4 Sale restrictions

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss

The shareholders circle is not limited.

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

The shareholders circle is limited to qualified investors within the meaning of Art. 10 para. 3 and 3ter CISA.

General

When issuing and redeeming shares in this Real Estate SICAV outside Switzerland, the provisions in force in the country in question shall prevail. The Real Estate SICAV is not currently authorised for distribution in other countries and does not intend to request such authorisations.

This prospectus is not intended for persons subject to legislation prohibiting them from accessing it due to their nationality, status or domicile. The Real Estate SICAV has not filed and will not file an application with the United States Securities and Exchange Commission for authorisation to offer or sell its shares to the public under the Securities Act of 1933. The Real Estate SICAV is not and will not be registered under the Investment Company Act of 1940 as amended. This prospectus may not be distributed, and the shares of the Real Estate SICAV may not be offered, sold or delivered (i) in the United States of America or in any of its territories or any of its possessions or regions subject to its jurisdiction, (ii) or to US Persons as defined in the Securities Act of 1933.

The Real Estate SICAV may prohibit or limit the sale, transmission or transfer of shares to natural persons or legal entities in certain countries or territories.

6. Other information on investments

6.1 Past results

Stock market performance - Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss

2024 Performance: 9.16% (from December 31, 2023 to March 31, 2024)
2023 Performance: 3.30%
2022 Performance: -15.66%
2021 Performance: 11.83%
2020 Performance: 10.35%
2019 Performance: 24.26%
2018 Performance: -7.05%
2017 Performance: 13.06%

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

Data not yet available.

6.2 Typical shareholder profile

The Sub-Funds of the SICAV are suitable for shareholders with a medium/long-term investment horizon, primarily seeking regular income. The shareholders can accept temporary fluctuations in the price of the sub-funds' shares and are not dependent on the realisation of the investment.

7. Detailed regulations

All other information about the Real Estate SICAV, such as the valuation of the sub-fund's assets, all fees and any ancillary costs charged to the shareholder and the sub-fund and the use of the income are specified in detail in the investment rules and the articles of association.

CONTENTS

Part I: Prospectus 3
1. Information about the Real Estate SICAV and the sub-funds 3
1.0 Organisation of the Real Estate SICAV 3
1.1 Foundation of the Real Estate SICAV and the sub-fund in Switzerland 4
1.2 Tax requirements applicable to the Real Estate SICAV 4
1.3 Accounting year 5
1.4 Auditor 5
1.5 Shares and liquidation of the Real Estate SICAV 5
1.6 Listing and trading 6
1.7 Conditions for share issue and redemption and trading 6
1.8 Allocation of income 7
1.9 Investment objective and policy of the sub-funds 7
1.10 Net asset value 10
1.11 Fees and ancillary costs 10
1.12 Consultation of reports 12
1.13 Legal status and type of real estate SICAV 13
1.14 Main risks 13
1.15 Liquidity risk management 14
2. Information about the Real Estate SICAV 14
2.1 General information about the Real Estate SICAV 14
2.2 Management and administration 15
2.2.1 Board of Directors 15
2.2.2 Primary delegation to the fund management company 15
2.3 Subscribed and paid-up capital 16
2.4 Delegation of investment decisions and other partial duties 16
2.5 Cooperative shareholder and creditor rights 17
3. Information about the custodian bank 17
3.1 General information about the custodian bank 17
3.2 Other information about the custodian bank 17
4. Information about third parties 18
4.1 Payment services 18
4.2 Distributors 18
4.3 Real estate valuers 18
5. Other information 19
5.1 Practical information 19
5.2 Publications of the Real Estate SICAV 19
5.3 Property insurance 19
5.4 Sale restrictions 20
6. Other information on investments 20
6.1 Past results 20
6.2 Typical shareholder profile 20
7. Detailed regulations 21

EDMOND DE ROTHSCHILD
REAL ESTATE SICAV

Part II: Investment rules

January 2025

Definitions

“Shareholder”
Refers to the investor shareholder

“Entrepreneur Shareholder”
Refers to the entrepreneur shareholder

“Shares”
Refers to the investor shares of the Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

“Entrepreneur Shares”
Refers to the entrepreneur shares of the Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

“CHF”
Refers to the Swiss franc

“Class”
Refers to one or more class(es) of Shares issued by a Sub-Fund for which the assets will be invested jointly according to the investment policy of the relevant Sub-Fund.

“Sub-Fund”
Refers to the investor sub-fund(s). The Company is an undertaking for collective investment with multiple Sub-Funds. Each Sub-Fund designates a separate pool of assets with a specific investment policy.

“Entrepreneur Sub-Fund”
Refers to the Entrepreneur sub-fund.

“Real Estate SICAV”
Refers to the umbrella investment company with variable capital (Société d’Investissement à Capital Variable - SICAV) and multiple sub-funds

****

I Basic information

§ 1 Company name and registered office of the company, custodian bank, the fund's management company and asset manager

1. A company has been created under the name Edmond de Rothschild Real Estate SICAV in the form of an investment company with variable capital (Société d'Investissement à Capital Variable - SICAV), belonging to the "real estate fund" category and managed externally (the "**Real Estate SICAV**") within the meaning of Art. 36 et seq. and 58 et seq. of the Swiss Collective Investment Schemes Act of 23 June 2006 (the "CISA"). The Real Estate SICAV is divided into sub-funds, namely:

   - Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss
   - Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income
   - Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Entrepreneur Sub-Fund.

2. The registered office of the Real Estate SICAV is in Geneva.

3. The custodian bank is Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14, 1003 Lausanne.

4. The Real Estate SICAV delegates the administration, including the distribution and investment decisions as well as other additional duties, to the fund management company Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges.

5. The fund management company in turn delegates the investment decisions and distribution to Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, rue du Rhône 30, 1204 Geneva.

6. Pursuant to Art. 78 para. 4 LPCC, the supervisory authority has, at the request of the Real Estate SICAV, the management of the fund and in agreement with the custodian bank, agreed to waive the following rules for the sub-funds of this Real Estate SICAV:
   • the requirement obligation to issue shares for cash;
   • the requirement to issue in instalments in the case of contributions in kind.

II General information

§ 2 Legal relationships

1. Legal relationships between the shareholders and the Real Estate SICAV are governed by these investment rules, the Real Estate SICAV's articles of association and the provisions in force of CISA and Swiss corporate law.

2. The Real Estate SICAV is a Swiss collective investment scheme created in the form of an investment company with variable capital (Société d'Investissement à Capital Variable - SICAV) belonging to the "real estate fund" category and managed externally within the meaning of Art. 36 et seq. and 58 et seq. of the CISA. The capital and number of shares of the Real Estate SICAV are not determined in advance. Its capital consists of Entrepreneur Shares and Investor Shares. The Real Estate SICAV's liability is limited to the company's assets. Each sub-fund is responsible solely for its own liabilities.

§ 3 Tasks and responsibilities of the Real Estate SICAV

1. The Real Estate SICAV may delegate investment decisions as well as partial duties to third parties and may delegate investment decisions as well as partial duties, provided that this is in the interest of appropriate management. It only appoints persons holding the necessary skills, knowledge and experience required to carry out this activity, as well as the necessary authorisations. It carefully instructs and monitors any such third parties.

The Real Estate SICAV's administration may only be delegated to an authorised fund management company within the meaning of Art. 32 et seq. of the FinIA. The administration also includes the distribution activity related to the Real Estate SICAV. In addition, the externally managed Real Estate SICAV delegates its asset management to the same fund management company or to an asset manager regulated by a recognised supervisory authority.

Investment decisions may only be delegated to asset managers with the required authorisation.

The Real Estate SICAV is responsible for compliance with supervisory obligations and protects the interests of investors when delegating tasks.

2. The Real Estate SICAV and its representatives are bound by a duty of loyalty, diligence and information. They act independently and exclusively in the interests of the shareholders. They adopt the organisational measures needed for faultless management. They report on the collective investments they administer and disclose all fees and expenses charged directly or indirectly to investors, as well as remuneration from third parties, in particular fees, discounts and other monetary benefits.

3. The Real Estate SICAV may merge its own sub-funds or merge a sub-fund with the sub-fund of another SICAV within the meaning of articles 36 et seq. of the CISA, as per Section 24, and dissolve sub-funds as per Section 25.

4. The Real Estate SICAV is entitled to receive the fees stated in Sections 18 and 19, be released from commitments contracted as part of the normal performance of its duties and be reimbursed for costs incurred when executing those commitments.

5. The Real Estate SICAV may not acquire or sell any real estate assets from or to its Entrepreneur Shareholder, their agents or closely related natural persons or legal entities.

6. The supervisory authority may, in justified cases, grant an exemption from the ban on transactions with closely related persons, if this is in the interest of the investors and, in addition to the valuation by the regular valuers for the Real Estate SICAV, an expert valuer who is independent from the above-mentioned experts and their employer, the Real Estate SICAV, the fund management company and the custodian bank confirms that the acquisition or sale price of the real estate asset, as well as of the transaction costs, is in line with the market.

   Once the transaction is completed, the Real Estate SICAV shall produce a report containing the real estate assets that were purchased or sold and their value on the purchase or sale date, the report from the regular valuation experts and the report on market price compliance produced by the independent expert as per article 32a al. 32a(1)(c) of the CISO.

   As part of its audit, the auditor shall confirm that the special duty of loyalty applicable to real estate investments has been respected.

   The Real Estate SICAV shall in its annual report list all authorised transactions with closely related persons.

7. Further details concerning delegation can be found in the prospectus or the articles of association.

§ 4 Custodian bank

1. The custodian bank is responsible for the safekeeping of the assets of the Real Estate SICAV, in particular any mortgage deeds not used as collateral and shares in real estate companies. It issues and redeems shares and manages payment transactions on behalf of the Real Estate SICAV. It may instruct a third party to keep the accounts for the routine administration of the real estate assets.

2. The custodian bank guarantees that the exchange value for transactions involving the assets of the Real Estate SICAV is received within the usual time frame. The custodian bank shall inform the Real

Estate SICAV if the exchange value is not paid within the usual time frame and shall ask the counterparty to return the asset in question wherever possible.

3. The custodian bank keeps the required registers and accounts in such manner that it is able to distinguish between the assets held in custody of the individual collective investment schemes at all times.

   For any property that cannot be placed in custody, the custodian bank verifies ownership by the Real Estate SICAV and manages the corresponding records.

4. The custodian bank and its agents are subject to the duties of loyalty, due diligence and disclosure. They act independently and exclusively in the interests of the investors. They adopt the organisational measures needed for faultless management. They report on the collective investments they keep in custody and disclose all fees and expenses charged directly or indirectly to investors, as well as remuneration from third parties, in particular fees, discounts and other monetary benefits.

5. The custodian bank may entrust the custody of the Real Estate SICAV's assets to a third party or to a central securities depository in Switzerland or abroad, provided that appropriate safekeeping is ensured. It shall ensure that the third party or central depository that it has appointed:

   a) has an adequate organisation, financial guarantees and the technical qualifications required for the type and complexity of the assets entrusted to it;

   b) undergoes regular independent audits to guarantee that the financial instruments are in its possession;

   c) keeps the assets received from the custodian bank in a way that it can identify them unequivocally as belonging to the Real Estate SICAV's assets, respectively to the sub-funds, at any time, by means of regular checks of the consistency between the portfolio and the accounts;

   d) complies with the requirements applicable to the custodian bank concerning the performance of the tasks delegated to it and the prevention of conflicts of interest.

   The custodian bank is liable for any damage caused by its representative, unless it is able to prove that it acted with appropriate due diligence in its selection, instruction, and supervision. The prospectus contains information about the risks inherent to transferring custody to a third-party custodian or a central securities depository.

   Custody of financial instruments may only be transferred to a regulated third-party custodian or central securities depository within the meaning of the previous paragraph. This rule does not apply in locations where delegation to a regulated third-party custodian or central securities depository is not possible, in particular due to mandatory legal requirements or the nature of the investment product. Investors must be notified in the prospectus of any custody of assets by a third party or a central securities depository not subject to supervision.

6. The custodian bank ensures that the Real Estate SICAV complies with the law, the articles of association (excluding the provisions of corporate law) and the investment rules. It verifies that the calculation of the net asset value, the issue and redemption prices of the shares and the decisions relating to the investments comply with the law, the articles of association and the investment rules and that the income is used in compliance with the investment rules and the articles of association. The custodian bank is not responsible for the investment choices made by the Real Estate SICAV within the limits of the investment rules.

7. The custodian bank is entitled to the fees provided for in Sections 18 and 19, to be released from its contractual obligations on the proper performance of its duties and to be reimbursed for the costs incurred that are necessary to fulfil its obligations.

8. The custodian bank and its delegated agents and the natural persons or legal entities connected to it may not acquire or sell real estate assets from or to the Real Estate SICAV.

The supervisory authority may, in justified cases, grant an exemption from the ban on transactions with closely related persons, if this is in the interest of the investors and, in addition to the valuation by the regular valuers for the Real Estate SICAV, an expert valuer who is independent from the above-mentioned experts and their employer, the Real Estate SICAV, the fund management company and the custodian bank confirms that the acquisition or sale price of the real estate asset, as well as the transaction costs, is in line with the market.

As part of its audit, the auditor shall confirm that the special duty of loyalty applicable to real estate investments has been respected.

§ 5 Shares and share classes

1. The shares are in bearer or registered form, depending on the specific characteristics set out for each sub-fund in the appendix to these rules. Shares are not issued as securities but as book entries. Shareholders are not entitled to request the issuance of a share or a certificate.

2. According to Article 5 of its articles of association, the Real Estate SICAV can create, eliminate or merge share classes.

3. The existing share classes for each sub-fund are indicated in the Factsheets appended to these rules.

   Fees and expenses are only charged to the share class to which a specified service has been provided. The fees and expenses that cannot be charged with certainty to a given share class are spread among all share classes proportionally to the sub-fund.

§ 6 Shareholders circle

1. Subject to provisions to the contrary in the Factsheets appended to these rules, the circle of shareholders is not limited. The above is subject to any contrary provisions of the articles of association.

   The Real Estate SICAV, with the custodian bank, ensures that all shareholders comply with the eligibility requirements.

2. By subscription and payment in cash, investors acquire a stake in the Real Estate SICAV and the profit resulting from its balance sheet. At the request of an investor shareholder, the latter may make a contribution in kind in accordance with the provisions of section 17 ch. 10 with the consent of the fund management in place of payment in cash.

3. The Real Estate SICAV may, subject to certain conditions, limit or prohibit the purchase, ownership and transfer of shares or share classes for any of its sub-funds. These limitations or conditions are detailed in the prospectus or in the articles of association.

4. The Real Estate SICAV shall at all times provide investors with information on the basis for calculating the net asset value of the shares. When investors wish to obtain detailed information on specific transactions of the Real Estate SICAV, such as the exercise of cooperative shareholder or creditor rights or the management of risks, the Real Estate Sicav shall provide them with the requested information at all times. Investors may ask the court of the Real Estate SICAV's registered office that the statutory auditor or another expert examine the facts that require verification and provide them with a report.

III Guidelines governing the investment policy

A Investment principles

§ 7 Compliance with the investment guidelines

1. In the choice of the investments and in order to implement the investment policy in accordance with Section 8, the Real Estate SICAV observes the principle of weighted distribution of risks in accordance with the percentage limits mentioned in the following paragraphs and, where applicable, in each Factsheet. These apply to sub-funds estimated at market value and must be complied with at all times. The sub-funds must comply with the investment limits two years after the end of the subscription period (launch).

2. When limits are exceeded as a result of market fluctuations, the volume of investments must be reduced to the permissible rate within a reasonable time frame, taking into account the interests of the shareholders. Where limitations with respect to derivatives are affected by a delta variation according to Section 12 below, the allowed levels must be restored within three banking business days at the latest while safeguarding the interests of the shareholders.

§ 8 Investment policy

1. The Real Estate SICAV invests the assets of the sub-funds in real estate assets in Switzerland. Details are found in the Factsheets of each of the sub-funds. The risks associated with these investments must be published in the prospectus.

2. Authorised investments of the sub-funds are investments:

   a) in buildings and their ancillary structures

      Buildings refer to:

      - residential homes, within the meaning of buildings used for housing;
      - commercial buildings;
      - mixed-used buildings;
      - multi-storey properties;
      - building plots (including with buildings to be demolished) and buildings under construction; undeveloped land must be equipped and immediately buildable and be subject to an enforceable building permit. The construction work must begin before the building permit expires;
      - buildings with leasehold estates (including buildings and easements).

      Standard joint ownership of properties is permitted, provided the Real Estate SICAV has majority influence i.e. it has majority ownership and voting rights.

   b) in units in other real estate funds (including real estate investment trusts) and in real estate investment certificates or companies that are traded on the stock market or another regulated market open to the public.

      If the Real Estate SICAV acquires units in other collective investment schemes directly or indirectly managed by it or by any company to which the Real Estate SICAV is bound by joint management, control or a substantial direct or indirect holding (“affiliated target funds”), it may not charge the sub-fund any issue or redemption fees for affiliated target funds.

   c) in foreign real estate assets if their market value can be assessed in an adequate manner.

   d) in mortgage deeds and other contractual real estate liens.

e) in shares in real estate companies whose sole purpose is the purchase, sale, rental and lease of their properties and in receivables from such companies, provided that the Real Estate SICAV owns at least two thirds of their capital and votes.

The properties are registered in the land registry in the name of the Real Estate SICAV, with a mention indicating which sub-fund they belong to.

3. The Real Estate SICAV may have buildings built on behalf of a sub-fund. In this case, it may, during the period of preparation, construction or renovation of buildings, credit the income statement of the respective sub-fund with interim interest at the market rate for buildable land and buildings under construction; however, the cost must not exceed the estimated market value.

4. Within the aforementioned limits, the real estate assets in which the Real Estate SICAV invests its sub-funds' money are described in more detail in the Factsheets in the appendix to these rules.

5. The Real Estate SICAV may invest the Entrepreneur Sub-Fund in short-term transferable securities, particularly in the following investments:

   a) bonds, notes and other debt instruments or debt securities with a fixed or variable income, denominated in CHF and issued by the Swiss Confederation;
   b) sight or term deposits, denominated in CHF, with a maturity of up to twelve months, from banks whose head office is in Switzerland.

6. The Real Estate SICAV ensures appropriate liquidity management. Details are set out in the prospectus.

7. The Real Estate SICAV pursues an investment policy focused on sustainability, which is detailed in the Factsheets in the appendix to these rules.

§ 9 Guarantees for liabilities and short-term available assets

1. In order to guarantee its liabilities, the Real Estate SICAV must hold a sufficient proportion of the sub-fund in the form of short-term securities or as short-notice assets. It may hold these transferable securities and other assets in the unit of account of the sub-funds as well as in other currencies in which the liabilities are denominated.

2. Liabilities mean borrowings, current liabilities from business activities and all claims arising from shares on which notice has been given.

3. Debt securities with a maturity or residual maturity of up to twelve months paying fixed interest are deemed short-term securities.

4. Short-term available assets are cash, bank sight deposits with a term of up to twelve months, as well as firm credit limits granted by a bank of up to 10% of the respective sub-fund's net assets. The credit limits must not exceed the maximum limit of the pledges allowed in accordance with Section 14 point 2.

5. Securities paying fixed interest with a maturity or residual maturity of up to 24 months may be held to secure the financing of construction projects.

B Investment techniques and instruments

§ 10 Securities lending

The Real Estate SICAV does not deal in securities lending.

§ 11 Repo and reverse repo transactions

The Real Estate SICAV does not deal in repurchase agreements.

§ 12 Derivative financial instruments

The Real Estate SICAV carries out derivative transactions exclusively for the purpose of hedging interest-rate and currency risks.

§ 13 Borrowing and lending

1. The Real Estate SICAV may not grant loans on behalf of a sub-fund, with the exception of debts to the real estate companies of the sub-fund in question, mortgage notes or other contractual real estate pledge rights.

2. The Real Estate SICAV may take out loans on behalf of a sub-fund.

§ 14 Liens on buildings

1. The Real Estate SICAV may encumber the properties with liens and provide them as collateral.

2. Subject to provisions to the contrary in the Factsheets appended to these investment rules, however, all buildings may only be encumbered on average up to one-third of their market value.

   In order to preserve the liquidity of the Real Estate SICAV, the rate at which all of the properties may be encumbered can be temporarily and exceptionally raised to half of the market value, if this preserves the interests of investors. In this case, the audit firm must state its position on compliance with these conditions in accordance with Art. 96 para. 1bis of the CISO during the audit of the Real Estate SICAV.

C Investment restrictions

§ 15 Diversification of risks and restrictions

1. Subject to provisions to the contrary in the Factsheets appended to these investment rules for sub-funds reserved for qualified investors, investments must be allocated according to their objects, their use, their age, the nature of the buildings and their location. The Factsheets relating to each sub-fund specify the allocation of investments applicable to the sub-fund in question.

2. Investments must be divided among at least ten properties. Residential estates constructed using the same principles of construction and adjacent plots of land classify as one single property.

3. The market value of any single property may not exceed 25% of the respective sub-fund’s assets.

4. The Real Estate SICAV also complies with the following investment restrictions relative to the sub-fund's assets:

   a) building plots, including buildings to be demolished, and buildings under construction: up to 30%;

   b) buildings with leasehold estates: up to 30%;

   c) mortgage notes and other contractual real estate liens: up to 10%;

   d) units of other real estate funds and real estate investment companies: up to 25%;

   e) the investments referred to in points a) and b) together may not exceed 40% of the assets of each sub-fund concerned.

5. The Factsheet of the Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income sub-fund contains waivers to the above provisions.

IV Calculation of the net asset value and the issue and redemption of shares, valuers in charge of the appraisals

§ 16 Calculating net asset value and the use of valuation experts

1a) Each sub-fund has its own net asset value per share or for each share class, provided that multiple share classes are issued.

1b) The net asset value of each sub-fund and the portion corresponding to the different classes is determined at the market value at the end of the financial year and at the time of each issue of shares, in the unit of account specified for each sub-fund in the appendix.

2. The Real Estate SICAV shall instruct independent experts to determine the market value of the properties owned by the sub-fund at the end of each financial year and upon each issue of shares. For this purpose, with the approval of the supervisory authority, the Real Estate SICAV appoints at least two natural persons or one legal entity as valuers. The valuers must visit the buildings again at least every three years. Real estate which the Real Estate SICAV wishes to purchase or sell must be valued in advance. During a sale, a new appraisal is unnecessary if the existing appraisal is less than three months old and conditions have not changed significantly.

3. Investments traded on an exchange or on another regulated market open to the public must be valued at the price paid based on the day's prices on the main market. Other investments or investments for which no current prices are available must be valued at the price that could be obtained if they were sold appropriately at the time of valuation. To determine the market value, in this case the Real Estate SICAV applies appropriate and generally accepted models and valuation principles.

4. Open-ended collective investments are valued at their redemption price or at their net asset value. If they are regularly traded on a stock exchange or another regulated market open to the public, the Real Estate SICAV may value them in accordance with point 3.

5. The value of short-term securities paying fixed interest which are not traded on the stock exchange or on another regulated market open to the public is determined as follows: the valuation price of such investments is adjusted successively to the redemption price, based on the net acquisition price, with the resulting calculated investment yield maintained on a constant basis. If there have been material changes in the market, the valuation basis for each type of investment shall be adjusted to the new market returns. If there is no current market price, valuations should as a general rule be guided by money-market instruments with the same properties (issuer rating and location, currency of issue, term).

6. Bank holdings are valued at the amount of the receivable plus accrued interest. Following material changes in market conditions or solvency, the valuation basis for term bank accounts shall be adapted to the new circumstances.

7. Buildings are valued for the Real Estate SICAV in accordance with the current directive of the Asset Management Association Switzerland for real estate funds.

8. Non-built land and off-plan buildings are valued based on market value. The Fund Management Company may value off-plan buildings, based on their market value, at the end of the financial year.

9. The net asset value of a share class is based on the portion allocated to the share class at market value of the sub-fund in question, less any liabilities of the sub-fund allocated to the share class concerned, as well as the taxes that may be due in the event of a potential liquidation of the respective

sub-fund allocated to the relevant share class (real-estate tax and, where applicable, transfer taxes), divided by the number of outstanding shares within the corresponding class. The result is rounded to the nearest CHF 0.01.

10. The portions of the market value of the net assets of the sub-fund in question (the sub-fund's assets, net of its liabilities) to be allocated to the different share classes are defined the first time that several share classes are first issued (when they are issued simultaneously) or on the first issue of a new share class on the basis of the amounts accruing to the respective sub-fund for each share class of the sub-fund. The allocated portion is recalculated at the following times:

    a) on the issue and redemption of shares;

    b) on the reference date of distributions, to the extent that (i) such distributions only relate to separate share classes (distribution classes), (ii) distributions to the different share classes differ as a percentage of their respective net asset value or (iii) various fees or commissions are charged against distributions of the different share classes as a percentage of each distribution.

    c) when calculating the net asset value, in the context of the allocation of liabilities (including costs and fees due or accrued) to the different share classes, if the liabilities of the different share classes differ as a percentage of their respective net asset values, namely if (i) different fee rates are applied to the different share classes or if (ii) expenses specific to each share class are charged;

    d) when calculating the net asset value, in the context of the allocation of income or capital gains to the various share classes, insofar as the income or capital gains result from transactions which were carried out solely in the interest of one share class or in the interest of several share classes but not in proportion to their share in the net assets of the sub-fund in question.

§ 17 Issue, redemption, exchange and trading of shares

1. Shares may be issued at any time, but only in tranches. The Real Estate SICAV must offer the new shares to existing shareholders pre-emptively.

    At the time of the first issue, all shares have the same net issue price calculated in the reference currency. Rounding may be applied in the event of an issue of share classes denominated in different currencies and when there are differences due to exchange rate fluctuations before the day of first issue.

2. Shareholders may request the redemption and reimbursement of their shares in cash at the end of a financial year with 12 months' notice.

    Shares on which notice is given during the financial year may be redeemed early by the Real Estate SICAV after the close of the financial year, provided that the following conditions are met:

    a) the shareholder has stated this wish in writing at the time of the redemption request;

    b) the wishes of all shareholders who have requested early redemption can be met.

    Ordinary reimbursement and early reimbursement take place within three months of the end of the financial year.

    In addition, the Real Estate SICAV carries out, through a bank or a securities dealer, regular trading on or off the stock exchange of the shares of the sub-funds. The prospectus governs the details.

3. The prospectus governs the details relating to the exchange of shares for shares of another class of a sub-fund.

4. The issue and redemption price of the shares is determined according to the net asset value per share in accordance with Section 16. At the time of issue, ancillary costs (transfer fees, notary fees,

professional fees, standard brokerage fees, taxes, etc.) incurred by a sub-fund on average for the investment of the amount paid are added to the net asset value.

At the time of redemption, ancillary costs, incurred on average by a sub-fund by selling part of the investments corresponding to the shares redeemed, are deducted from the net asset value. The rate then applied is shown in the issue and listing prospectus when shares are issued and in the corresponding statement when shares are redeemed. When shares are issued or redeemed, an issue fee in accordance with Section 18 may also be added to the net asset value, or a redemption fee in accordance with Section 18 may be deducted from the net asset value.

5. The Real Estate SICAV can suspend the issue of shares at any time and refuse requests for subscriptions or exchanges of shares.

6. In the interest of all shareholders, the Real Estate SICAV may, temporarily and exceptionally, suspend the redemption of shares:

   a) when a market, which serves as the basis for the valuation of a significant portion of the sub-fund in question, is closed or when trading on this market is limited or suspended;

   b) when a political, economic, military, monetary or other emergency arises;

   c) when, due to restrictions on foreign exchange flows or affecting other transfers of assets, the activities concerning the sub-fund in question have been halted;

   d) when a large number of share redemption requests are made, and the interests of other shareholders may as a result be significantly impacted.

7. The Real Estate SICAV shall immediately communicate its decision to suspend redemptions to the statutory auditor, the supervisory authority and, through appropriate means, to the shareholders.

8. As long as share redemptions have been deferred for the reasons listed in point 6 letters a) to c), no shares may be issued.

9. In principle, the issue and redemption of shares are carried out in cash.

10. In the event of subscription, each shareholder may request to contribute investments to the sub-fund in question instead of a cash payment ("contributions in kind"). The request must be submitted with the subscription. The Real Estate SICAV is not required to authorise contributions in kind.
The Real Estate SICAV alone decides on contributions in kind and authorises such acts only if the execution of the transactions is fully in accordance with the investment policy of the corresponding sub-fund and if this does not adversely affect the interests of the other shareholders.

    The costs incurred by a contribution in kind may not be charged against the sub-fund’s assets.

    For contributions in kind, the Real Estate SICAV prepares a report containing information on the various investments transferred, the market value of these investments at the reference date of the transfer, the number of units issued in exchange and any compensation of balances in cash. For each contribution in kind, the depositary bank verifies that the real estate SICAV complies with its duty of loyalty and that the investments transferred and the shares issued have been valued with reference to the determining reference date. The custodian bank shall immediately report any reservations or claims to the audit company.

    Transactions via contributions in kind must be mentioned in the annual report.

V Fees and ancillary costs

§ 18 Fees and ancillary costs borne by shareholders

1. When shares are issued, an issue fee in favour of the distributors or other agents in Switzerland and abroad, jointly representing a maximum of 3% of the net asset value, may be charged to the shareholder. The applicable maximum rate in force is indicated in the prospectus and the factsheet or any other equivalent document as of the date of this regulation.

2. When shares are redeemed, a redemption fee in favour of the Entrepreneur Sub-Fund, the Custodian Bank and/or the distributors in Switzerland and abroad, jointly representing a maximum of 2% of the net asset value, may be charged to the shareholder. The applicable maximum rate in force is indicated in the prospectus and the factsheet or any other equivalent document as of the date of this regulation.

3. When shares are issued or redeemed, the Real Estate SICAV also charges, in favour of the sub-fund in question, the ancillary costs incurred on average by the sub-fund for investing the amount paid, or on the sale of a part of the investments corresponding to the shares redeemed. The rate applied then appears in the prospectus.

§ 19 Fees and ancillary costs borne by the sub-funds

1. The fees for the administration, management and distribution of the sub-funds amount to a total of 0.95% maximum of the net asset value of the sub-fund in question and break down as follows:

2. For the management of the sub-fund and real estate companies, the asset management and distribution activity of each sub-fund, the Real Estate SICAV charges the sub-fund a maximum annual fee of 0.77% of the net asset value of the sub-fund in question calculated at the end of the financial year (management fee). The fee is paid in advance out of the assets of the sub-fund in question through provisions, which are debited quarterly, no later than 30 days after the end of each calendar quarter. These provisions are adjusted according to the net asset value of the respective sub-fund, established on the basis of the audited annual financial statements of the Real Estate SICAV.

   The actual rate of the management fee is published in the annual and interim reports.

   In addition to the aforementioned management fee, the Real Estate SICAV is entitled to remuneration in relation to the following activities, provided that these activities are not carried out by third parties:

   a) for its duties carried out during construction, renovation and conversion works, the Real Estate SICAV charges the sub-funds a maximum fee of 2% of construction costs;

   b) to remunerate the work undertaken when selling and purchasing property, the Real Estate SICAV shall debit up to 3% of the purchase or sale price from the sub-funds;

   c) as a management/administration fee for the various properties, the Real Estate SICAV debits a maximum of 5% of the annual gross rental income from the sub-funds.

   Costs, fees, taxes and levies in connection with the construction, renovation and conversion of buildings (e.g. planners' and architects' fees, building permit and connection fees, fees for the granting of easements, etc.) are added directly to the cost of real estate investments.

3. For the administration of the Real Estate SICAV, the Real Estate SICAV charges each sub-fund a maximum annual fee of 0.18% of the net asset value of the sub-fund in question, collected on a *pro*-rated basis when the net asset value of the sub-fund in question is calculated and payable quarterly no later than 30 days after the end of each calendar quarter (management company fee).

   The actual rate of the administration fee is published in the annual and interim reports.

4. For the safekeeping of each sub-fund’s assets, processing the sub-fund’s payment flows and the other duties of the custodian bank listed in Section 4, the custodian bank charges the sub-funds a maximum

annual fee of 0.05% of the net asset value of the sub-fund calculated at the end of the financial year (custodian bank fee). The fee is paid in advance out of the assets of the sub-fund in question through provisions, which are debited quarterly, no later than 30 days after the end of each calendar quarter. These provisions are adjusted according to the net asset value of the respective sub-fund, established on the basis of the audited annual financial statements of the Real Estate SICAV.

The actual rate of the custodian bank fee is published in the annual and interim reports.

5. When distributing annual earnings to shareholders, the custodian bank shall debit a fee from the sub-funds of up to 0.50% of the gross distributed amount.

6. The Real Estate SICAV and the Fund Manager and/or the custodian bank are also entitled to the reimbursement of the following ancillary costs from the sub-funds' assets, which are inherent in the investment rules:

   a) The costs of buying and selling investments, including in particular standard brokerage charges, fees and taxes, as well as fees for reviewing and maintaining quality standards pertaining to physical investments;
   b) Fees levied by the supervisory authority on the creation, modification, liquidation or merging of sub-funds;
   c) Annual fees paid to the supervisory authority;
   d) The fees of the statutory auditor for the annual audit and for certifications issued in connection with the creation, modification, liquidation, or merging of sub-funds;
   e) Legal and tax advisor fees in connection with the creation, modification, liquidation, or merging of sub-funds, as well as with the general defence of the interests of the Real Estate SICAV, its sub-funds and its investors;
   f) Notary fees and fees for registration in the trade register of holders of an authorisation within the meaning of the Collective Investment Schemes Act and financial institutions as well as the corresponding amendments in this regard;
   g) The cost of publishing the net asset value of the sub-funds, together with all the costs of providing notices to investors, including translation costs, provided such costs cannot be ascribed to any mismanagement on the part of the Real Estate SICAV;
   h) The costs of printing legal documents as well as the annual and interim reports of the Real Estate SICAV;
   i) The costs incurred by the registration of the Real Estate SICAV and the sub-funds with a foreign supervisory authority, and particularly the fees due to the foreign supervisory authority, translation fees and compensation paid to the representative or payment service abroad;
   j) Fees related to the exercise of voting rights or creditor rights by the Real Estate SICAV or its sub-funds, including the fees of external advisors;
   k) Fees and expenses related to intellectual property rights filed in the name of the Real Estate SICAV or for which it has a licence;
   l) The remuneration of the members of the Board of Directors of the Real Estate SICAV and expenses for civil liability insurance;
   m) All expenses for extraordinary measures taken by the Real Estate SICAV, the fund's management company, the collective asset manager or the custodian bank to defend the interests of the investors.

   The costs mentioned in a) above and under letter A) below are directly added to the cost price or deducted from the sale price.

   In addition, the Real Estate SICAV may charge the following ancillary costs for the implementation of the investment rules to the assets of the sub-funds under Art. 44 of the CISA in conjunction with Art. 62b and 37(2bis) of the CISO:

   A) The costs of buying and selling real estate investments, including usual market intermediary commissions, advisory and legal fees, notary fees and other fees and taxes;

B) The usual market brokerages paid to third parties in relation to the initial rental of real estate;
C) The usual market costs for the administration of buildings by third parties;
D) The costs related to buildings, and particularly maintenance and operating costs, including insurance costs, contributions under public law and the costs of providing services and infrastructure services, insofar as they correspond to the usual costs of the market that are not charged to third parties;
E) the fees of the independent valuation experts and any other experts appointed to make clarifications in the interests of investors;
F) advisory and procedural fees in relation to the general protection of the interests of the Real Estate SICAV and its investors;
G) salaries, social benefits and charges under public law for janitors and heating services;
H) taxes and charges in connection with a possible listing of the sub-funds of the Real Estate SICAV in Switzerland, including the market maker's fees for or outside of a listing.

7. Services provided by real estate companies to members of their administrative and management teams and to their staff shall be deducted from the remuneration owed to the Real Estate SICAV under Section 19.

8. The Real Estate SICAV and its agents may, in accordance with the provisions set out in the prospectus, make commission-sharing payments in order to remunerate the distribution of shares and grant discounts in order to reduce the commissions and costs borne by the investor and charged to the sub-funds.

9. The management fees for target funds in which investments are made are capped at 1%, including any discounts and commission-sharing. The maximum rate for management fees for target funds in which investments are made must be stated in the annual report, including any discounts and commission-sharing.

10. If the Real Estate SICAV acquires units in other collective investment schemes, managed directly or indirectly by itself or by a company to which its management is related, in the context of joint management or control or by a significant direct or indirect holding (“affiliated target funds”), it may not charge the sub-funds for any issue or redemption fees for the affiliated target funds.

VI Presentation of the accounts and audits

§ 20 Presentation of the accounts

1. The unit of account of the Real Estate SICAV, respectively its sub-funds, is the Swiss Franc (CHF).

2. The financial year runs from 1 April to 31 March.

3. The Real Estate SICAV publishes an audited annual report for the Real Estate SICAV and respectively for the sub-funds within four months of the end of the financial year.

4. The Real Estate SICAV publishes an interim report for the Real Estate SICAV and respectively for the sub-funds within two months of the end of the first half of the financial year.

5. This does not affect the shareholders’ right of information as per the articles of association.

§ 21 Audits

The audit firm verifies that the Real Estate SICAV complies with the applicable laws, regulations and the articles of association as well as the rules of conduct of the Asset Management Association Switzerland (AMAS) that may apply to them. A brief report by the statutory auditor on the published annual financial statements is provided in the annual report.

VII Use of the income

§ 22 Use of the income

1. For distribution classes, the net profit of the sub-fund in question is distributed annually by share class to shareholders no later than four months after the end of the financial year, in Swiss francs.

   The Real Estate SICAV may also make interim income distributions.

   Up to 30% of a sub-fund's net profit may be retained. A distribution may be waived, and the net return may be carried forward if the net profit for the current financial year and retained earnings from previous financial years amount to less than 1% of the net assets of the sub-fund in question.

2. For accumulation classes, the net profit of the sub-fund in question is reinvested annually by share class no later than four months after the end of the financial year. The above remains subject to any taxes and duties on reinvestment.

3. For the distribution and accumulation classes, capital gains realised on the disposal of property and rights may be distributed by the Real Estate SICAV or retained to be reinvested.

VIII Publications of the Real Estate SICAV

§ 23 Publications of the Real Estate SICAV

1. The publication media of the Real Estate SICAV are the printed media or the electronic media mentioned in the prospectus. Any change of standard publication must be announced in the publication media.

2. The following are published in the publication media: the main amendments to the articles of association and the investment rules adopted by the general shareholders' meeting and approved by the supervisory authority, indicating the addresses from which the content of the changes may be obtained free of charge, a decision to change the custodian bank, the creation, elimination or merger of share classes as well as the liquidation of the Real Estate SICAV or sub-funds in accordance with the Collective Investment Schemes Act. Changes required by law that do not affect the rights of shareholders or are solely formal in nature may be exempt from the publication requirement with the approval of the supervisory authority.

3. Subject to the exception for qualified investors provided for in the sub-funds' Factsheets, the Real Estate SICAV publishes the issue and redemption prices or the net asset value, with the mention "fees not included", of all share classes at each issue or redemption of shares on the printed or electronic medium specified in the Prospectus. Prices must be published at least once a month. The weeks and weekdays on which publications are made are specified in the Prospectus.

4. The articles of association, the investment rules as well as the prospectus, the factsheet or any other equivalent document as of the date of these rules, the respective annual and interim reports may be obtained free of charge from the Real Estate SICAV and all distributors.

IX Restructuring and dissolution

§ 24 Mergers

1. With the approval of the shareholders, and in accordance with the provisions of the articles of association and the laws in force, the Real Estate SICAV may merge sub-funds by transferring the assets and liabilities of the merging sub-fund to the receiving sub-fund at the time of the merger. The shareholders of the merging sub-fund receive shares of the receiving sub-fund for the corresponding value. Subject to the applicable legal provisions, the merging sub-fund is dissolved without liquidation

at the time of the merger and the articles of association and investment rules of the receiving sub-fund also apply to the merging sub-fund.

2. The sub-funds may only be merged if:

   a) the articles of association provide for this;

   b) the corresponding sub-funds are consistent with the following provisions:
      - the investment policy, investment techniques, risk diversification and the risks related to the investments;
      - the use of the net profit and capital gains from disposals of assets and rights;
      - the nature, amount and method of calculation of all remuneration, issue and redemption fees as well as ancillary costs for the purchase and sale of investments (particularly standard brokerage; fees and taxes) which may be debited from the sub-fund's assets or charged to shareholders;
      - the redemption terms and conditions;
      - the lifespan of the sub-fund and the terms for dissolution;

   c) the valuation of the assets of the participating sub-funds, the calculation of the exchange ratio and the acquisition of the assets and liabilities are carried out on the same day;

   d) it does not result in any fees for either the sub-funds or the shareholders.

   The above is subject to the provisions of Section 19 point 6.

3. If it is foreseeable that the merger will take more than one day, the supervisory authority may authorise the suspension of share redemptions for a specified period.

4. At least one month before the planned publication, the companies concerned shall submit the planned amendments to the articles of association and/or the investment rules, as well as the planned merger to the supervisory authority for verification, along with the merger plan. The merger plan shall contain information on the reasons for the merger, the investment policy of the participating sub-funds and any differences between the merging fund and the receiving fund, the calculation of the exchange ratio, any differences in remuneration, the potential tax implications for the sub-funds or the companies, and the position taken by the auditors of collective investment schemes.

5. The auditor of the receiving sub-fund must immediately ensure that the merger is executed correctly and issue its conclusion in the form of a report for the company and the supervisory authority.

6. The company of the merging sub-fund shall immediately announce the completion of the merger to the supervisory authority, and the companies concerned shall publish the execution of the merger, the confirmation of the statutory auditor as to the proper completion of the transaction and the exchange ratio in the publication media of the participating funds.

7. The company of the receiving sub-fund shall mention the merger in its next annual report and in any interim report published before it. A revised closing report must be drawn up for the merging sub-fund if the merger does not take place at the date of the ordinary financial year-end.

8. The aforementioned provisions are applicable subject to other applicable legal provisions.

§ 25 Lifespan of the Real Estate SICAV or the sub-funds and dissolution

1. The Real Estate SICAV is incorporated for an indefinite period.

2. The Real Estate SICAV or the sub-funds may be dissolved by decision of the holders of the Entrepreneur Shares representing at least two thirds of the issued Entrepreneur Shares.

3. The Real Estate SICAV or sub-funds may be dissolved by decision of the supervisory authority, in particular if, one year after the end of the subscription period (launch) or a longer deadline granted by

the supervisory authority at the request of the Board of Directors of the Real Estate SICAV, it has not amassed a net asset value of at least 5 million Swiss francs (or equivalent).

4. If the Entrepreneur Shareholder has decided to dissolve it, the Real Estate SICAV or a sub-fund may be liquidated immediately. If the supervisory authority has ruled on the dissolution of the Real Estate SICAV or a sub-fund, they must be liquidated without delay in accordance with the legal provisions. The custodian bank is responsible for paying the liquidation proceeds to the shareholders. If the liquidation extends over a longer period, the liquidation proceeds may be paid in successive instalments. The Real Estate SICAV must request the authorisation of the supervisory authority in order to proceed with the final repayment.

5. After the dissolution decision, the Real Estate SICAV or the sub-fund concerned may no longer issue or redeem shares.

6. Shareholders are entitled to a proportional share of the liquidation proceeds. Entrepreneur Shareholders are ranked second. The payment of the liquidation proceeds to the shareholders is entrusted to the custodian bank.

7. The Real Estate SICAV shall immediately inform the supervisory authority of the dissolution and publish it in its publication media.

X Amendments to the investment rules

§ 26 Amendments to the investment rules

1. The general meeting of shareholders of the Real Estate SICAV or the sub-fund concerned is competent in accordance with article 18 of the articles of association to amend the investment rules, insofar as the amendment is not required by law, concerns the rights of shareholders or is not of a purely formal nature.

2. Changes to the investment rules that only concern certain individual sub-funds may be made by convening a general shareholders' meeting for the relevant sub-funds.

3. Amendments to the investment rules approved by the supervisory authority are published in accordance with Section 23. The Real Estate SICAV informs investors through publication of the changes made to the investment rules, which are reviewed and controlled from the point of view of compliance with the law by FINMA.

XI Liability

§ 27 Liability

A sub-fund is responsible solely for its own liabilities.

XII Applicable law and place of jurisdiction

§ 28 Applicable law and place of jurisdiction

1. The Real Estate SICAV is governed by Swiss law, and particularly the Federal Collective Investment Schemes Act of 23 June 2006 ("CISA"), the Collective Investment Schemes Ordinance of 22 November 2006 ("**CISO**"), the FINMA Ordinance on Collective Investment Schemes of 27 August 2014 ("**CISO-FINMA**") and the Swiss Code of Obligations.

   All disputes relating to the affairs of the SICAV shall be brought before the ordinary courts with jurisdiction over the registered office of the Real Estate SICAV. The legal recourse of shareholders to the supervisory authority is subject to the Collective Investment Schemes Act.

2. In the event of a discrepancy in the interpretation of the investment rules, the French version shall prevail.

3. These investment rules were approved on 9 October 2024 by the extraordinary general meeting of the real estate SICAV and on 28 October 2024 by the supervisory authority.

4. These investment rules, which enter into force on 1st January 2025, replace the rules of 27 May 2024.

5. When approving the investment rules, FINMA only examines the provisions within the meaning of Art. 35a(1)(a-g) of the CISO and checks their compliance with the law.

Geneva, the 1st January 2025.

FACTSHEET

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss Sub-Fund

The information contained in this Factsheet must be read in conjunction with the full text of the investment rules of the Edmond de Rothschild Real Estate SICAV.

I. Investment objective and policy

Investment objective

The primary investment objective of the sub-fund is to preserve the capital invested over the long term and to distribute appropriate income.

The sub-fund aims to build a sustainable portfolio that takes into account environmental, social, and governance aspects in the management of the fund, its assets, and stakeholders.

Investment policy

In order to achieve the investment objective, the sub-fund invests across Switzerland both in residential and mixed-use buildings and in commercial buildings.

The objective is to provide investors with a Swiss real estate asset allocation vehicle that is flexible in its geographical and sector exposure according to the market trends and outlook. The portfolio will not be limited to a single sector or region but may be tactically more or less concentrated on certain market segments.

The Sub-Fund invests both in construction or new building projects meeting the latest sustainability standards and in existing buildings requiring improvements.

The sub-fund invests in properties and other securities that are eligible in accordance with the investment rules.

The sub-fund is authorised to invest its assets in the following:

a) buildings and ancillary structures

Real estate means:

- residential homes, within the meaning of buildings used for housing,
- buildings exclusively or predominantly for commercial use, with the portion of the property used for commercial purposes deemed predominant when its yield corresponds to at least 60% of the property's revenues (commercial property),
- mixed-use buildings, used for both residential and commercial purposes. Mixed use is when the return on the commercial portion exceeds 20%, but is less than 60% of the return on the property,
- multi-storey properties,
- building plots (including with buildings to be demolished) and buildings under construction; undeveloped land must be equipped and immediately buildable and be subject to an enforceable building permit. Construction work must be able to begin before the expiry of the period of validity of the building permit.
- buildings with leasehold estates (including buildings and easements).

Standard joint ownership of properties is permitted, provided that the Real Estate SICAV has majority influence, i.e. it has majority ownership and voting rights.

b) units in real estate funds (including real estate investment trusts) and in real estate investment certificates or companies that are traded on the stock market or another regulated market open to the public.

   If the Real Estate SICAV acquires units in other collective investment schemes directly or indirectly managed by it or by a company to which the Real Estate SICAV is bound by joint management, control or a substantial direct or indirect holding ("affiliated target funds"), it may not charge the sub-fund any issue or redemption fees for affiliated target funds.

c) foreign real estate assets if their market value can be assessed in an adequate manner.

d) mortgage notes and other contractual real estate liens.

e) in shares in real estate companies whose sole purpose is the purchase, sale, rental and lease of their properties and in receivables from such companies, provided that the Real Estate SICAV owns at least two thirds of their capital and votes.

The properties are registered in the land registry in the name of the Real Estate SICAV, with a mention indicating which sub-fund they belong to.

The sub-fund may have buildings built on behalf of a sub-fund. In this case, it may, during the period of preparation, construction or renovation of buildings, credit the income statement of the respective sub-fund with interim interest at the market rate for buildable land and buildings under construction; however, the cost must not exceed the estimated market value.

Sustainability

The Board of Directors has established a sustainability policy for the sub-fund setting objectives covering the various environmental, social and governance issues, implemented with a long-term view but by setting milestones to be achieved in the short and medium term. The sustainability policy is available on the sustainability page of the website of the Real Estate SICAV https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/sustainability. This sustainability policy can also be obtained from the Investment Manager upon request.

The sustainable investment policy is implemented via the ESG Integration and Exclusions sustainable approaches.

The ESG Integration sustainable approach, followed by the Manager, consists of systematically including sustainability issues throughout the decision-making process (financial analysis, investment decision) and management (acquisition of existing properties, operational management, renovation and demolition, planning and development of construction projects) based on systematic processes and appropriate research sources.

The sustainable exclusion approach consists of implementing criteria regarding the admission of tenants (e.g. verification of the commercial tenants, before the signing of the contract and during the renewal of rent leases, as to whether they belong to non-compliant sectors). Zero tolerance applies with respect to the exclusion criteria.

The determining criteria are constantly adapted to new circumstances and knowledge. The list of these criteria is available on the sustainability page of the website of the Real Estate SICAV https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/sustainability.

The objectives, the sustainability policy, the sustainable approaches, the strategy, as well as the tools used to measure the achievement of the objectives and the reporting, are detailed in the Real Estate SICAV's prospectus.

II. Typical investor profile and risk profile of this sub-fund

This sub-fund is suitable for shareholders with a medium/long-term investment horizon, primarily seeking regular income. The shareholders can accept temporary fluctuations in the share price of the sub-fund's shares and are not dependent on the investment.

III. Base currency

Swiss franc

IV. Type of shares and Share Classes available

The following share classes exist for this sub-fund:

- share class with the name “A-CHF” (distribution class), and
- share class with the name “B-CHF” (accumulation class).

Share Class:	A-CHF	Security number:	12423800
Type of shares:	Bearer shares	ISIN code:	CH0124238004

Listing/trading: The A-CHF shares of the sub-fund are listed in accordance with the SIX Swiss Exchange (“**SIX**”) Standard for Collective Investment Schemes. SIX's Admission Board approved the listing requested by the Real Estate SICAV. The trading currency of the A-CHF shares of the Swiss sub-fund is the Swiss franc.

V. Issue and redemption of shares

See Section 17 of the investment rules

VI. Fees and expenses

See Section 18 and 19 of the investment rules

VII. Minimum investment amount

One share

VIII. Use of the income

Share Class A-CHF: Distribution of income. See Section 22.1 of the investment rules.

FACTSHEET

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income Sub-Fund

The information contained in this Factsheet must be read in conjunction with the full text of the investment rules of the Edmond de Rothschild Real Estate SICAV.

The shareholders' circle of the Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income sub-fund is limited to qualified investors pursuant to Art. 10 para. 3 and 3ter CISA relating to the Art. 4 para. 3 to 5 and Art. 5 para. 1 FinSA.

At the request of the Real Estate SICAV and pursuant to Art. 10 para. 5 CISA, FINMA has exempted the Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income sub-fund from the obligation:

- to hold 10 buildings within two years of the launch in accordance with Art. 67 para. 4 and 87 CISO;
- for the market value of a building not to exceed a maximum of 25% of its assets, as detailed below (ch. I.);
- to only encumber all buildings by up to one-third of their market value on average. Therefore, by way of derogation from section 14 ch. 2, all of the sub-fund's buildings may only be encumbered, on average, up to half of the market value during a period of four years following the launch of the sub-fund, respectively up to 40% of the market value in the fifth year following the launch of the sub-fund. The rate of one-third will be complied with after a period of five years from the launch of the sub-fund.

I. Objective and investment policy / Investment restrictions

Investment objective

The investment objective of the Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income sub-fund is primarily to achieve growth in rental income and in the net asset value.

The Sub-Fund invests mainly in commercial real estate assets in Switzerland generating an initial rental yield and aims in particular to build a sustainable portfolio by integrating environmental, social and governance ("ESG") aspects into the management of the real estate portfolio, its assets and stakeholders (integration principle) and by applying an exclusion approach consisting in particular of the implementation of criteria concerning the admission of tenants.

Investment policy

In order to pursue the investment objective indicated above, the sub-fund invests mainly in commercial buildings in the major urban centres of Switzerland and their agglomerations offering attractive return prospects. The commercial sectors mainly targeted by the sub-fund will be modern offices, small logistics and light industry, i.e. buildings intended, in particular, to accommodate administrative, artisan, commercial, storage and light industrial production activities and logistics assets favouring flows linked to new forms of distribution such as e-commerce, last mile delivery as well as real estate managed by an operator, such as senior residences, student residences, co-working spaces, hotels, parahotels and assets linked to education and health, etc.

Over a period of 10 years, the sub-fund aims to offer investors:

- Along-term distribution resulting from rental income secured through long-term leases with quality tenants

- Appreciation of the net asset value crystallised by the enhancement of rental status and by investments with capital gains realised in the buildings

The sub-fund invests in properties and other securities that are eligible in accordance with the investment rules.

The sub-fund is authorised to invest its assets in the following:

a) buildings and ancillary structures

Real estate means:

- residential homes, within the meaning of buildings used for housing,
- buildings exclusively or predominantly for commercial use, with the portion of the property used for commercial purposes deemed predominant when its yield corresponds to at least 60% of the property's revenues (commercial property),
- mixed-use buildings, used for both residential and commercial purposes. Mixed use is when the return on the commercial portion exceeds 20%, but is less than 60% of the return on the property,
- multi-storey properties,
- building plots (including with buildings to be demolished) and buildings under construction; undeveloped land must be equipped and immediately buildable and be subject to an enforceable building permit. Construction work must be able to begin before the expiry of the period of validity of the building permit,
- buildings with leasehold estates (including buildings and easements).

Standard joint ownership of properties is permitted, provided that the Real Estate SICAV has majority influence, i.e. it has majority ownership and voting rights.

b) units in real estate funds (including real estate investment trusts) and in real estate investment certificates or companies that are traded on the stock market or another regulated market open to the public.

If the Real Estate SICAV acquires units in other collective investment schemes directly or indirectly managed by it or by a company to which the Real Estate SICAV is bound by joint management, control or a substantial direct or indirect holding (“affiliated target funds”), it may not charge the sub-fund any issue or redemption fees for affiliated target funds.

c) mortgage notes and other contractual real estate liens.

d) in shares in real estate companies whose sole purpose is the purchase, sale, rental and lease of their properties and in receivables from such companies, provided that the Real Estate SICAV owns at least two thirds of their capital and votes.

The properties are registered in the land registry in the name of the Real Estate SICAV, with a mention indicating which sub-fund they belong to.

The sub-fund may have buildings built on behalf of a sub-fund. In this case, it may, during the period of preparation, construction or renovation of buildings, credit the income statement of the respective sub-fund with interim interest at the market rate for buildable land and buildings under construction; however, the cost must not exceed the estimated market value.

Investment restrictions

By way of derogation from section 15 ch. 2 and 3, the following limits must be complied with no later than five years after the launch of the sub-fund:

- The investments must be spread over at least three buildings within two years, at least five buildings within three years and at least ten buildings within five years after launch. Groups of buildings using the same principles of construction and adjacent plots of land classify as a single building;

- The market value of a building may not exceed 40% of the sub-fund's assets three years after launch and 25% of the sub-fund's assets no later than five years after launch.

Sustainability

The Board of Directors has established a sustainability policy for the sub-fund setting objectives covering the various environmental, social and governance issues, implemented with a long-term view but by setting milestones to be achieved in the short and medium term. The sustainability policy is available on the sustainability page of the website of the Real Estate SICAV https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-commercial-income/sustainability. This sustainability policy can also be obtained from the Investment Manager upon request.

The sustainable investment policy is implemented via the ESG Integration and Exclusion sustainable approaches.

The ESG Integration sustainable approach, followed by the Manager, consists of systematically including sustainability issues throughout the decision-making process (financial analysis, investment decision) and management (acquisition of existing properties, operational management, renovation and demolition, planning and development of construction projects) based on systematic processes and appropriate research sources.

The sustainable exclusion approach consists of implementing criteria regarding the admission of tenants (e.g. verification of the commercial tenants, before the signing of the contract and during the renewal of rent leases, as to whether they belong to non-compliant sectors). Zero tolerance applies with respect to the exclusion criteria.

The determining criteria are constantly adapted to new circumstances and knowledge. The list of these criteria is available on the sustainability page of the website of the Real Estate SICAV https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-commercial-income/sustainability.

The objectives, the sustainability policy, the sustainable approaches, the strategy, as well as the tools used to measure the achievement of the objectives and the reporting, are detailed in the Real Estate SICAV's prospectus.

II. Typical investor profile and risk profile of this sub-fund

This sub-fund is suitable for shareholders with a medium/long-term investment horizon, primarily seeking regular income. Shareholders can accept temporary fluctuations in the share price of the sub-fund and not be reliant on the realisation of the investment.

III. Base currency

Swiss franc

IV. Type of shares and Share Classes available

The following share classes exist for this sub-fund:

- Share class with the name "A-CHF" (distribution class).

Share Class:	A-CHF	Security number:	133287081
Type of shares:	Bearer shares	ISIN code:	CH1332870810

Trading: The sub-fund's A-CHF shares are traded off-exchange. Details are set out in the prospectus.

V. Issue and redemption of shares

See Section 17 of the investment rules

VI. Fees and expenses

See Section 18 and 19 of the investment rules

VII. Minimum investment amount

One share

VIII. Use of the income

Share Class A-CHF: Distribution of income. See Section 22.1 of the investment rules.

IX. First accounting year

The first accounting year of the Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income sub-fund runs from the launch of the sub-fund to 31 March 2025.

CONTENTS

Part II: Investment Rules....1
I Basic principles....3
§ 1 Company name and registered office of the company, custodian bank, the fund's management company and asset manager....3
II General information....3
§ 2 Legal relationships....3
§ 3 Duties and powers of the Real Estate SICAV....3
§ 4 Custodian bank....4
§ 5 Shares and share classes....6
§ 6 Shareholder eligibility....6
III Guidelines governing the investment policy....7
A Investment principles 7
§ 7 Compliance with investment directives....7
§ 8 Investment policy....7
§ 9 Guarantees for liabilities and short-notice assets....8
B Investment techniques and instruments 8
§ 10 Securities lending....8
§ 11 Repo inward and repo outward securities....9
§ 12 Derivative financial instruments....9
§ 13 Loans and credit....9
§ 14 Rights of lien....9
C Investment restrictions 9
§ 15 Risk diversification and limits....9
IV Calculation of the net asset value and the issue and redemption of shares, valuers in charge of the appraisals....10
§ 16 Calculating net asset value and use of valuation experts....10
§ 17 Share issues, redemptions, exchanges and trading....11
V Fees and ancillary costs....13
§ 18 Fees and incidental costs charged to the shareholders....13
§ 19 Fees and incidental costs charged to the sub-funds....13
VI Financial statements and audit....15
§ 20 Accounting....15
§ 21 Audit....15
VII Use of the income....16
§ 22 Distribution of earnings....16
VIII Publications of the Real Estate SICAV....16
§ 23 Publications of the Real Estate SICAV....16
IX Restructuring and dissolution....16
§ 24 Mergers....16
§ 25 Term and dissolution of the Real Estate SICAV and the sub-fund....17
X Amendments to the investment rules....18
§ 26 Changes to the Investment Rules....18
XI Liability....18
§ 27 Liability....18
XII Applicable law and place of jurisdiction....18
28. Applicable law and place of jurisdiction....18

Factsheet of the Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss sub-fund....20
Factsheet of the Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income sub-fund....23

Part 3: Articles of Association

Articles of Association of the Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

I Company name, registered office, purpose and lifespan

Art. 1 Company name, registered office, lifespan

Company created under the name

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

in the form of an investment company with variable capital (*Société d'Investissement à Capital Variable* - SICAV), managed externally within the meaning of Art. 36 in conjunction with Art. 58 *et seq.* of the Swiss Collective Investment Schemes Act of 23 June 2006 (the "**CISA**"), having its registered office in Geneva (hereinafter the "**SICAV**" or "**Real Estate SICAV**").

The SICAV is formed for an indefinite period.

Art. 2 Purpose

[1] The sole purposes of the SICAV are to manage its assets or its sub-funds as a collective investment scheme within the meaning of the CISA and its ordinances (the "**Collective Investment Schemes Act**") and to form the investors' share capital and carry out the distribution for investor shares.

The SICAV invests the Investor Sub-Fund(s), as defined in Art. 3 para. 4, in a diversified portfolio of properties, intended for private (residential) or commercial use (commercial premises), across Switzerland. In order to achieve this objective, the SICAV invests in real estate securities within the meaning of Art. 59 of the CISA, namely:

a. in buildings and their ancillary structures;

b. in units of other real estate funds as well as listed real estate investment companies up to 25% of the total assets of the SICAV.

The SICAV may also invest all or part of its assets or the assets of its sub-funds to the extent authorised by the investment regulations.

The investment policy and its restrictions, as well as the investment techniques and instruments, are set out in detail in the investment regulations.

Subject to the SICAV's short-term securities needs, the policy of the SICAV's Board of Directors is to invest the Entrepreneur Sub-Fund primarily in the Investor Sub-Fund(s).

[2.] The SICAV may also acquire the transferable and real-estate assets essential for the direct performance of its activities.

[3.] Within the limits set by law, the SICAV may take all measures and carry out all transactions that it deems relevant and adequate to achieve its objective.

II Share capital, issues and redemptions

Art. 3 Capital and sub-funds

[1.] The capital of the SICAV is composed of entrepreneur shares (hereinafter "**Entrepreneur Shares**") and investor shares (hereinafter "**Investor Shares**").

[2.] The capital and number of shares are not determined in advance.

[3.] The shares have no nominal value and are fully paid up in cash, except in the context of a contribution in kind provided for by the investment regulations for the investor shares.

4. The SICAV has a sub-fund for the entrepreneur shares (hereinafter the "**Entrepreneur Sub-Fund**") and one or more sub-funds for the investor shares (hereinafter the "**Investor Sub-Fund**").

[5.] The capital of each sub-fund corresponds at all times to the net asset value of the sub-fund as defined in Art. 7.

Art. 4 Minimum contribution, minimum assets and amount of equity

[1.] The minimum contribution required at the foundation of the SICAV is CHF 1,000,000 for the externally managed SICAV. The minimum contribution must be maintained at all times by the Entrepreneur Shareholders.

[2.] The minimum assets of each Investor Sub-Fund is CHF 5,000,000.--. Each Investor Sub-Fund must have this minimum no later than the end of the period provided for by the Collective Investment Schemes Act or, where applicable, at the end of the exemption period set by the supervisory authority. At the end of this period, the SICAV immediately informs the supervisory authority of any non-compliance with the minimum asset amount.

Art. 5 Share classes

[1.] With the authorisation of the supervisory authority, the SICAV may create, eliminate or merge share classes for which the assets are invested in accordance with the specific investment policy of the sub-fund in question and which may differ according to their cost structure, currency hedging, shareholder circle, reference currency, distribution or accumulation of income, and minimum contribution. The SICAV publishes any creations, eliminations or mergers of share classes in its publication media.

[2.] The share classes belonging to the same sub-fund are all linked to the same assets and liabilities. For the liabilities of a share class of a sub-fund, recourse to the assets of another share class belonging to the same sub-fund is also possible. The SICAV's prospectus with investment regulations indicates that all classes of a given sub-fund bear the risk of specific liabilities of a class of this sub-fund when its liabilities cannot be fully covered for the proportion of the sub-fund attributable to this share class.

[3.] Merging share classes of a sub-fund requires approval by the general meeting of shareholders of the sub-fund concerned.

Art. 6 Equities

[1] The Entrepreneur Shares are in registered form. The Investor Shares are, according to the terms and conditions stipulated for each sub-fund in the investment regulations, in bearer or registered form.

[2.] The SICAV may convert, at any time, by decision of the general meeting of shareholders of the sub-fund in question, registered Investor Shares into bearer shares, or bearer Investor Shares into registered shares.

[3] Shareholders only participate in the assets and income of the sub-fund in which they hold shares.

[4] The shareholders undertake only to pay the issue price of the shares of the sub-fund that they have subscribed to in full, respectively. They shall not be held personally liable for the SICAV's liabilities. Art. 9 and 14 take precedence.

[5.] Shareholders may not require the securitisation of their shares in paper form. In principle, shares are not issued in the form of securities but as book entries. They may be issued in the form of intermediated securities in accordance with the Swiss Federal Intermediated Securities Act of 3 October 2008 (FISA). However, the Board of Directors may decide to incorporate the Investor Shares in the form of a durable or technical global certificate, jointly owned by the shareholders according to their portfolio of shares in the SICAV. The global certificates corresponding to the Investor Sub-Funds are deposited with SIX SIS SA or another collective depository organisation recognised by the admission board of the SIX Swiss Exchange. Shareholders are not entitled to request the printing or delivery of an individual certificate. Ending co-ownership or splitting the global certificate is only possible by amending the articles of association.

Art. 7 Asset value, net asset value

[1] The assets of each Investor Sub-Fund are determined at the market value at the end of the financial year and each day on which shares are issued or redeemed, in the unit of account of the sub-fund in question.

[2] The assets of the Entrepreneur Sub-Fund are determined at the market value at the end of the financial year and each day on which shares are issued or redeemed, in the unit of account of the sub-fund in question. The valuation of the Entrepreneur Sub-Fund's tangible and intangible assets, which should reflect their acquisition or production cost less the amortisation and depreciation required for operations, remains applicable.

[3] Each sub-fund has its own net asset value per share, and when several share classes are issued, for each share class.

[4] The net asset value of a share results from the market value of the corresponding sub-fund, less any liabilities of the sub-fund as well as any taxes that may be due in the event of a liquidation of the sub-fund (real-estate tax and, where applicable, transfer duties), divided by the number of outstanding shares in this sub-fund. If there are several share classes, the net asset value of a share results from the portion of the assets belonging to the share class at the market value of the sub-fund, less any liabilities of the sub-fund allocated to the corresponding share class, as well as the taxes that may be due in the event of a possible liquidation of the sub-fund, allocated to the corresponding share class (real-estate tax and, where applicable, transfer duties), divided by the number of outstanding shares in the share class in question. The net asset value is calculated in the unit of account of the sub-fund or, if different, in the reference currency of the corresponding share class.

[5] The prospectus contains further information concerning the valuation and calculation of the net asset value of each sub-fund.

Art. 8 Issue, redemption and exchange of shares

[1] The SICAV may issue new shares at any time at the net asset value. However, the issue may only be made in tranches, and the SICAV must offer the new shares pre-emptively to existing shareholders. The terms and conditions are set out in a separate issue prospectus. Investor Shareholders may request cash redemption of their shares at the net asset value at the end of a financial year, subject to 12 months' notice. The fees provided for in the prospectus shall remain subject to the maximum rates stated in the investment regulations, as do any taxes, duties or charges relating to the issue or redemption of shares.

[2] The Entrepreneur Shareholders may only return their shares if the provisions of Art. 4 are fulfilled.

[3] An amendment to the articles of association or decision of the general meeting are not required for the issue, redemption or exchange of shares. In addition, the provisions of para. 7 below apply.

[4] In principle, the issue and redemption of shares shall be carried out in cash. Payments in kind and redemptions in kind shall remain subject to the provisions of the investment regulations approved by the supervisory authority.

[5] The prospectus sets out the details of the issue and redemption of shares as well as the exchange of shares for shares of another share class or another sub-fund of the SICAV.

[6] At the time of the first issue, all shares have the same net issue price calculated in the reference currency. Rounding may be applied in the case of an issue of share classes denominated in different currencies and when there are differences due to exchange rate fluctuations before the day of first issue. The net issue price of the first issue corresponds to the price of the first issue to be paid by the shareholders of the corresponding share class, without taking into account any taxes, fees and duties levied on the issue.

[7] The SICAV may temporarily and exceptionally suspend the redemption of shares:

a) when a market, which serves as the basis for the valuation of a significant portion of the sub-fund, is closed or when trading on this market is limited or suspended;

b) when a political, economic, military, monetary or other emergency arises;

c) when, due to restrictions on foreign exchange flows or affecting other transfers of assets, the activities concerning a sub-fund have been halted;

d) when within a sub-fund a large number of share redemption requests are made, and the interests of other shareholders may as a result be significantly impacted.

The SICAV shall immediately inform the auditors, the supervisory authority and the shareholders of its decision in an appropriate manner. As long as share redemptions have been deferred for the reasons listed in (a) to (c) above, no shares may be issued.

Art. 9 Fees and expenses

The investment regulations and the prospectus set out the fees and expenses borne by shareholders in connection with the issue and redemption of shares as well as the fees and expenses borne by a sub-fund. Fees and expenses may differ from one share class to another.

Art. 10 Transfer of shares

[1] Subject to Art. 12, bearer Investor Shares may be transferred by assignment as non-securitised claims held in book-entry form. The corporate and ownership rights change hands on execution of the disposal.

[2] Subject to the provisions of Art. 11 concerning entries made in the share register, registered Investor Shares may be transferred by assignment as non-securitised claims held in book-entry form.

[3] When the FISA is applicable, the transfer and pledge of the shares is done in accordance with the provisions of this law.

[4] Subject to the provisions of Art. 11 concerning entries made in the share register, registered Entrepreneur Shares may only be transferred by assignment with the approval of the Board of Directors as non-securitised claims held in book-entry form.

[5] The Board of Directors may refuse approval or the request for recognition of the acquirer as an Entrepreneur Shareholder on the following significant grounds:

- when the acquirer is a direct or indirect competitor of Edmond de Rothschild (Suisse) SA or another entity belonging to the Edmond de Rothschild Group;
- when the acquirer does not belong to the Edmond de Rothschild Group;
- when the acquirer is not a person/entity exempt from the authorisation regime under the Swiss federal law on the acquisition of real estate by persons residing abroad.

[6] The SICAV ensures, through the intermediary of a bank or a securities dealer, the regular trading of Investor Shares on or off the stock exchange. The prospectus governs the details.

Art. 11 Share register

[1] A register is kept for registered shares, in which the shareholders are registered with their name, address and, in the case of natural persons, their nationality (for legal entities: registered office of the company), as well as the number, class and category of shares. Any change of name or address must be communicated to the SICAV.

[2] Registered Entrepreneur Shareholders that were approved according to Art. 10 para. 3 and Registered Investor Shareholders are recognised as long as they are recorded in the share register.

[3] After the acquisition of registered shares and on the basis of a request for recognition as a shareholder, each acquirer shall be considered a non-voting shareholder until their recognition by the Board of Directors as a voting shareholder. If the SICAV does not reject the acquirer's request for recognition within 20 days of receipt, the acquirer shall be recognised as a voting shareholder.

[4] Recognition may be refused without providing a reason when the SICAV decides to redeem registered shares at their net asset value at the time of rejection of the request. The provisions of Art. 14 remain applicable.

[5] Acquirers of registered shares are, on request, entered in the share register as shareholders with voting rights, provided that

a) they expressly declare that they have acquired and wish to hold these registered shares in their own name and on their own behalf. The SICAV nevertheless may register the shares of shareholders declaring that they hold the shares in their own name but on behalf of third parties provided that it can be expected that no harm will come to the company (for example, in the case of a contractual investment fund or other forms of collective investment such as partnerships, unit trusts, etc.);

b) the recognition of an acquirer as a shareholder does not prevent or will not prevent the SICAV, according to the information available to it, from providing the proof required by the law regarding the composition of the shareholder circle;

c) the acquirer of the shares meets the conditions of the relevant share class;

d) there are no significant grounds within the meaning of Art. 10 para. 5.

Art. 12 Shareholders circle

[1] Certain Investor Sub-Funds may be intended exclusively for qualified investors within the meaning of Art. 10 of the CISA, in accordance with the provisions of the investment regulations. The provisions of these articles of association remain applicable.

[2] The SICAV may restrict or prohibit the acquisition, holding or transfer of shares of sub-funds or share classes as follows:

a) These articles of association do not represent an offer or incentive to subscribe to the shares of sub-funds or share classes of the SICAV by a person in a legal system in which such an offer or incentive is not permitted by law or in which the person to whom this offer or incentive is made is not qualified for this purpose or for whom such an offer or incentive is not permitted by law.

   In particular, the shares of the sub-funds or share classes of the SICAV are not registered under the US Securities Act of 1933 ("**Securities Act**") or under the applicable law of any other State of the United States. Consequently, the shares of the SICAV may not, directly or indirectly, be offered or subscribed to (i) in the United States of America, unless this subscription is made possible by an exemption from the registration requirements of the Act of 1933 and is permitted under all other applicable regulations of the United States, (ii) or to US Persons as defined by the Securities Act.

b) When the conditions for holding or transferring shares in sub-funds or share classes are not or no longer met.

These limitations are to be detailed in the prospectus.

[3] If it becomes apparent at any time that a holder of a class of shares is not or is no longer qualified for that class, the SICAV shall be entitled to require that this shareholder return their shares within 30 calendar days within the meaning of Art. 8, or transfer them to a person who meets the conditions, or exchange them for shares of another class for which the shareholder meets the conditions. If the shareholder fails to comply with this request, the SICAV may proceed with a compulsory exchange

for another share class of the sub-fund or, if this is not possible, the compulsory redemption of the shares in question according to Art. 13.

[4] If it becomes apparent at any time that a shareholder of a sub-fund is not qualified to participate in the sub-fund, the Board of Directors must redeem the shares in question by compulsory redemption in accordance with Art. 13.

Art. 13 Compulsory redemption

[1] The SICAV must redeem the shares or individual shares by compulsory redemption in the following cases:

a) when this measure is necessary to preserve the reputation of the financial marketplace, in particular with regard to anti-money laundering;

b) when a shareholder no longer meets the conditions prescribed by law, regulations, or the articles of association for participation in the SICAV.

[2] In addition, a shareholder's shares may be redeemed by the SICAV by compulsory redemption at the corresponding redemption price when:

a) the shareholder's stake in the SICAV could have a material impact on the economic interests of the other shareholders, in particular when the shareholding could result in tax losses for the SICAV in Switzerland and abroad;

b) the shareholders have acquired or hold their shares in breach of the provisions of a Swiss or foreign law, these articles of association, the investment regulations or the prospectus concerning them;

c) the economic interests of all shareholders are affected or could be affected.

[3] The compulsory redemption price is determined in accordance with Art. 7, para. 3.

Art. 14 Entrepreneur Shareholders

Entrepreneur Shareholders are subject to obligations according to the Swiss Collective Investment Schemes Act and the articles of association. In particular, they must comply at all times with the minimum contribution in accordance with Art. 4 para. 1.

Art. 15 Shareholders' right to information

[1] Shareholders may require the SICAV to provide the necessary information on the basis of the calculation of the net asset value of the sub-fund in which they have invested.

[2] The SICAV shall at all times provide each shareholder proving a legitimate interest with detailed information on the various transactions carried out during the past financial years, such as the exercise of rights arising from cooperative shareholder or creditor status.

Art. 16 Relationship with the Swiss Financial Markets Infrastructure Act

The provisions of the Swiss Financial Markets Infrastructure Act (FinMIA) of 19 June 2015 concerning takeover bids are not applicable to SICAVs. The disclosure requirements under FinMIA and the laws applicable to the shares of the SICAV traded on a stock exchange or on another regulated market open to the public remain applicable.

III Organisation of the SICAV

Art. 17 Governing bodies

The SICAV's governing bodies are:

A The General Meeting
B The Board of Directors
C The Statutory Auditor

A The General Meeting

Art. 18 Powers

[1] The general meeting of shareholders is the supreme body of the SICAV. It has the inalienable right:

a) to adopt and amend the articles of association;

b) to appoint and dismiss the members of the Board of Directors and the Statutory Auditor;

c) to approve the annual report;

d) to approve the annual financial statements and determine the use of the profit resulting from the balance sheet in the context of the distributions authorised in accordance with the investment regulations and Art. 31;

e) to determine the interim distributions and to approve the interim accounts necessary for that purpose;

f) to release members of the Board of Directors from obligations for duties fulfilled;

g) for listed sub-funds, to discount the company's equity securities;

h) for listed sub-funds, to elect the independent representative;

i) to make all decisions reserved for it by law or the articles of association;

j) to amend the investment regulations to the extent that the amendment

- is not required by law,
- concerns the rights of shareholders, or
- is not of a purely formal nature.

k) to decide to restructure the SICAV or its sub-funds within the meaning of Art. 95 para. 1 of the CISA.

[2] General meetings by sub-fund may be held for decisions relating only to the sub-fund in question. The provisions concerning the general meeting shall apply by analogy.

Art. 19 Notices of meetings

[1] General meetings are convened by the Board of Directors.

[2] The ordinary general meeting shall be held each year within four months of the end of the financial year.

[3] Extraordinary general meetings are convened as required, by decision of a general meeting or the Board of Directors.

[4] Shareholders may ask for a general meeting to be convened if, together, they hold at least:

a) 10 per cent of the votes of the Real Estate SICAV;
b) if only certain sub-funds are concerned,
    i. 10 per cent of the votes of the relevant unlisted sub-fund or
    ii. 5 per cent of the votes of the relevant listed sub-fund.

[5] All general meetings must be convened in writing. The items on the agenda and the proposals must be mentioned in the request.

Art. 20 Form of the notice, inclusion on the agenda

[1] A general meeting is convened by publishing the invitation in the SICAV's official publications no later than 20 days before the date of the meeting. The notice of meeting mentions (i) the date, time, form and place of the general meeting, (ii) the items on the agenda, (iii) the proposals of the Board of Directors, with a brief explanatory text for listed sub-funds, (iv) if applicable, the proposals of the shareholders with a brief explanatory text and, (v) if applicable, the name and address of the independent representative. Shareholders may also be informed directly in writing.

[2] Shareholders who have at least 10 percent of the votes of all the sub-funds, or of individual sub-funds if only these are concerned, may request the inclusion of items on the agenda, provided that this request is received by the SICAV in writing at least 45 days before the general meeting.

[3] No decision may be taken on matters that have not been duly included on the agenda, except on proposals to convene an extraordinary general meeting, to establish a special examination or to appoint an audit body.

[4] The Board of Directors shall ensure that the items on the agenda adhere to a unity of purpose and provide the general meeting with all the information required for decision-making. The Board of Directors may give a brief presentation of the items on the agenda in the notice of meeting, provided that it makes more detailed information available to the shareholders by another means.

[5] The management report and the audit reports are made available to the shareholders at least 20 days before the ordinary general meeting. If the management report, in the form approved by the general meeting, and the audit reports are not accessible electronically, any shareholder may, within one year following the ordinary general meeting, request that these documents be sent to them in a timely manner.

[6] If the management report, in the form approved by the general meeting, and the audit reports are not accessible electronically, any shareholder may, within one year following the general meeting, request that these documents be sent to them.

Art. 21 Chair, bureau, minutes

[1] The meeting shall be conducted by the Chair of the Board of Directors, or if the latter is unable to attend by the Vice-Chair or another member of the Board of Directors.

[2] The Chair shall appoint the Secretary recording the minutes and the scrutineer(s), who do not have to be shareholders.

[3] The minutes must be signed by the Chair and the Secretary.

[4] The minutes shall mention: (i) the date, start and end time, as well as the form and place of the general meeting, (ii) the number, type, nominal value and class of the shares represented, specifying those represented by the independent representative, those represented by a member of a corporate body and those represented by the depositary representative, (iii) the decisions and the result of elections, (iv) requests for information made at the general meeting and the answers given, (v) declarations which the shareholders ask to be recorded and (vi) significant technical problems arising during the general meeting.

[5] Any shareholder may require that the minutes be made available to him/her within 30 days of the general meeting.

[6] For listed sub-funds, the decisions and the result of elections, with an indication of the exact distribution of votes, are made available electronically within 15 days of the general meeting.

Art. 22 Participation rights

[1] Subject to other provisions of the articles of association, the Board of Directors shall issue rules of procedure for participation and representation at general meetings.

[2] Holders of bearer shares, as well as holders of registered shares registered at the reference date designated by the Board of Directors as registered shareholders with voting rights in the share register, may participate in the general meeting and exercise their voting rights.

[3] A shareholder entitled to vote may be represented at the general meeting by another shareholder holding the same right or by a third party. For listed sub-funds, representation by a member of a corporate body and representation by a depositary are prohibited. The SICAV specifies in the notice of meeting the required proof of power of representation.

[4] For listed sub-funds, the general meeting elects an independent representative. Where the general meeting has not appointed an independent representative, the Board of Directors shall appoint one for the next general meeting.

[5] The Chair of the general meeting shall decide on the eligibility of representation.

Art. 23 Voting rights

[1] Each share entitles the holder to one vote.

[2] Investor Shareholders have the right to vote for

a) the sub-fund in which they hold a stake;

b) the SICAV when the decision concerns it as a whole.

[3] The Entrepreneur Shareholders shall have the right to vote for the SICAV as a whole as well as within the scope of the powers granted to them by law or the articles of association.

[4] If the share of the votes and the share of the assets attributable to a sub-fund differ significantly, the shareholders may, during a general meeting and in accordance with para. 2 letter b) decide to split or merge the shares of a share class. This decision is subject to approval by the supervisory authority.

Art. 24 Decision-making and elections

[1] The general meeting shall always make its decisions and carry out elections by absolute majority of the votes allocated to the shares represented, unless the law or the articles of association provide otherwise.

[2] If an election does not yield a result in the first round, a second round with relative majority is carried out.

[3] Elections and votes shall be done by show of hands, unless the Chair orders a vote by secret ballot or the general meeting so provides.

Art. 25 Dissolution of the SICAV or a sub-fund, meeting of Entrepreneur Shareholders, decisions by circular

[1] A decision of the Entrepreneur Shareholders representing at least two-thirds of the Entrepreneur Shares issued is necessary to dissolve the SICAV or an Investor Sub-Fund. The decision to dissolve an Entrepreneur Sub-Fund may only be taken as part of the decision to dissolve the SICAV.

[2] Concerning the meeting of Entrepreneur Shareholders and respectively of the Investor Shareholders, the provisions concerning the general meeting shall apply by analogy. The above remains subject to the convening of a universal meeting that may be held without following the above rules of form.

[3] In place of decisions taken at a general meeting, votes may be cast by means of a circular letter, provided that no Entrepreneur Shareholder requests that the decision be taken at a general meeting.

B The Board of Directors

Art. 26 Senior management, responsibilities

[1] The Board of Directors exercises the duty of senior management of the SICAV and the supervision of all management. It represents the SICAV externally and is responsible for all matters that do not fall under the jurisdiction of another body of the SICAV according to the law, the articles of association and the rules.

[2] The Board of Directors and any agents of the Board of Directors are responsible for the interests of all shareholders.

[3] The Board of Directors shall have the following non-transferable and inalienable functions:

a) carry out the senior management of the SICAV and establish the necessary instructions;

b) establish the organisation and by-laws;

c) determine the principles of accounting and financial control as well as the financial plan;

d) appoint and dismiss, on the basis of the organisational rules, any members of the Board of Directors and third parties responsible for management and representation, and regulate signatory authority;

e) oversee the persons in charge of the management to ensure that they comply with the law, the articles of association, the rules and the instructions given;

f) draw up the annual report, prepare the general meeting and execute its decisions;

g) inform the Swiss Financial Market Supervisory Authority (FINMA) in the event of over-indebtedness;

h) establish, amend and implement the principles of the investment policy and establish the investment rules, insofar as this is not reserved for the general meeting of shareholders in accordance with Art. 18(1)(g);

i) appoint and change the custodian bank;

j) decide on the principles relating to the valuation of investments;

k) ratify any important decision concerning the management; in particular, any transaction likely to have a significant impact on the net asset value, indebtedness or liquidity of the portfolio and/or the share price of the SICAV, as well as, more generally, any investment or divestment in excess of CHF 40,000,000, shall be considered an important decision;

l) decide on the delegation of the SICAV's administration to a fund management company and respectively the delegation of investment decisions to a fund management company or collective investment manager regulated by a recognised supervision body, as well as the delegation of other sub-tasks to a fund management company or to qualified third parties;

m) instruct, monitor and control agents;

n) ensure the creation, implementation and maintenance of an effective internal control system (ICS);

o) determine the business strategy and policy;

p) determine the guidelines for the use of derivatives, securities lending and repurchase transactions;

q) appoint and dismiss the statutory auditor in accordance with the CISA and process its reports;

r) decide to acquire and sell real estate assets that are essential for directly conducting the SICAV's business;

s) appoint the valuers in charge of the appraisals in agreement with the fund management company;

t) make the decision to create a new Investor Sub-Fund;

u) exercise control rights over the management of funds and, where applicable, the collective investment manager.

[4] The Board of Directors may delegate all or part of the following duties based on the organisational rules and within the framework of the relevant provisions of the Collective Investment Schemes Act:

a) preparing the prospectus and the key information document or any other equivalent document;

b) establishing the investment regulations for new sub-funds;

c) creating new share classes;

d) the administration (including risk management, compliance, calculating the net asset value, determining issue and redemption prices, preparing the accounting, operating the IT system and any other administrative or logistics tasks of the SICAV and respectively its sub-funds, such as tax statements and the reimbursement of withholding tax);

e) legal and tax advice;

f) implementing the internal control system (ICS);

g) implementing the valuation of investments;

h) preparing all mandatory publications such as prospectuses, key information documents or any other equivalent document, annual and interim reports and other publications intended for investors;

i) presenting the financial statements;

j) decisions concerning the creation of subsidiaries for which the sole purpose is holding collective investment schemes and their dissolution;

k) execution of the SICAV's decisions concerning the issue and redemption of shares;

l) compliance with reporting obligations;

m) monitoring of any sub-agents;

n) entering into distribution agreements;

o) investment decisions.

[5] The Board of Directors shall be responsible for all matters not delegated to or reserved for the general meeting or other bodies of the SICAV and shall be authorised to take decisions on such matters.

Art. 27 Elections, terms of office

[1] The Board of Directors shall be composed of at least three members and a maximum of seven members.

[2] The members shall be elected by the general meeting. The term of office is one year.

[3] The term of office of the members of the Board of Directors shall begin at the election and end on the day of the ordinary general meeting at the end of the term of office. The above is subject to early resignations or dismissals.

[4] Members of the Board of Directors may be re-elected at any time.

[5] The Board of Directors shall be established by itself. It appoints its Chair, the Vice-Chair and the Secretary, the latter not being required to be a member of the Board of Directors.

Art. 28 Delegation, committee, administration

The Board of Directors must delegate the administration of the SICAV to a fund management company, and respectively the investment decisions to a fund management company or collective investment manager regulated by a recognised supervisory body, subject to the non-transferable duties in accordance with Art. 26 para. 3. The Board of Directors may also, where authorised, delegate other duties in whole or in part to members, internal departments or third parties who do not necessarily have to be shareholders, within the limits of proper management.

Art. 29 Notices of meetings

The Board of Directors shall meet at the invitation of the Chair or, if the latter is unable to attend, the Vice-Chair, as often as business requires, or upon the written request of one of its members, but at least four times a year.

Art. 30 Quorum, decision-making, protocol, place of meeting, use of electronic media, written decision-making

[1] The meeting rules, quorum (presence) and decision-making of the Board of Directors are set out in the organisational rules.

[2] In the event of a tied vote, the Chair shall have a second or casting vote in addition to the Chair's regular vote.

[3] Minutes must be recorded for the discussions and decisions of the Board of Directors. The minutes must be signed by the Chair and by the Secretary of the Board of Directors.

[4] The Board of Directors shall determine the amount of compensation paid to its members.

[5] The Board of Directors may take its decisions (i) in a meeting with a meeting place, in which case it may provide that members who are not present at the meeting place may participate electronically, (ii) electronically without a meeting place, (iii) in writing on paper or electronically, unless a discussion is required by one of the members of the Board of Directors. In the event of a decision taken

electronically, no signature is necessary; contrary written decisions by the Board of Directors take precedence.

[6] The Board of Directors regulates the use of electronic media. It shall ensure that the identity of the participants is established, that presentations are broadcast live, that any participant can make proposals and take part in the debates and that the result of the vote cannot be falsified.

[7] If the meeting does not take place in accordance with the requirements due to technical problems, it must be reconvened. Decisions taken by the Board of Directors before the technical problems arose remain valid.

Art. 31 Use of the income

[1] The net income of the SICAV or the sub-funds is added back annually to the assets of the SICAV or the corresponding sub-fund for reinvestment or distributed annually by share class to the shareholders, no later than four months after the end of the accounting year, in Swiss francs. The time of first distribution is specified in the investment regulations by share class. Any distributions for the Entrepreneur Sub-Fund and their amount are decided annually. The above remains subject to capital requirements.

[2] Furthermore, the SICAV may make interim distributions from the proceeds of the investments.

[3] The capital gains realised on the disposal of property and rights may be distributed by the SICAV or retained to be reinvested.

[4] The investment regulations specify the details, namely the extent of the distribution of the net profits and the extent of retained earnings allowed.

C The Statutory Auditor

Art. 32 Appointment, responsibilities

[1] The general meeting appoints an audit firm as the statutory auditor, which must meet the qualification and independence conditions in accordance with the Code of Obligations and the Collective Investment Schemes Act.

The statutory auditor's term of office is one year. It begins at the time of appointment and ends on the day of the ordinary general meeting following the end of the statutory term of office. The above remains subject to early resignations or dismissals.

[2] The statutory auditor shall carry out its verification and reporting obligations in accordance with the provisions of the Code of Obligations for standard audits and the Collective Investment Schemes Act.

IV Financial year, annual report and interim report

Art. 33 Financial year

The financial year runs from 1 April to 31 March.

Art. 34 Unit of account, annual report and interim report

[1] The unit of account is the Swiss franc. The reference currencies of the different share classes are defined by the Board of Directors and are communicated in the prospectus.

[2] The Board of Directors shall prepare an annual report for each financial year, within four months of the end of the financial year, in accordance with legal requirements.

[3] Within two months of the end of the first half of the financial year, the Board of Directors shall prepare a half-yearly interim report in accordance with the legal requirements, provided that this is provided for in the investment regulations for each sub-fund reserved for qualified investors.

V Publications

Art. 35 Publications

[1] The SICAV's publications required by law or the articles of association shall be published in the Swiss Official Gazette of Commerce and in the other printed media mentioned in the prospectus or investment regulations and/or on the electronic platform(s) open to the public, recognised by the supervisory authority.

[2] In particular, amendments to the articles of association, the investment regulations, a change on the Board of Directors and/or of the custodian bank, the merger of sub-funds or the liquidation of the SICAV or sub-funds according to the provisions of the Collective Investment Schemes Act will be published in the publication media.

[3] The SICAV publishes the prices of all share classes with the mention "fees not included" at each issue and redemption of shares in the publication media designated in the prospectus for this purpose.

[4] The articles of association, the prospectus and the investment regulations, the key information document or any other equivalent document, and the respective annual and interim reports may be obtained free of charge from the SICAV, the custodian bank and all the distributors.

VI Liability

Art. 36 Liability

[1] Each sub-fund is responsible solely for its own liabilities.

[2] The Entrepreneur Sub-Fund is responsible for all the liabilities of the SICAV and, on a subsidiary basis, the liabilities of all the sub-funds.

VII Liquidation and restructuring

Art. 37 Liquidation

[1] In the event of the dissolution of the SICAV, the Board of Directors shall be responsible for its liquidation, unless the meeting of Entrepreneur Shareholders decides otherwise. This remains subject to a different decision by the supervisory authority.

[2] The liquidators have unlimited power to liquidate all of the SICAV's corporate assets.

[3] Investor Shareholders are entitled to a proportional share of the liquidation proceeds. The Entrepreneur Shareholders are ranked second.

Art. 38 Restructuring

The SICAV and its sub-funds may be restructured within the meaning of Art. 95 para. 1 of the CISA in accordance with the terms and conditions set out in the investment regulations and in compliance with the Collective Investment Schemes Act.

VIII Disputes

Art. 39 Disputes

[1] All disputes relating to the affairs of the SICAV shall be brought before the ordinary courts with jurisdiction over the registered office of the SICAV. This remains subject to any rights of recourse by the shareholders against the supervisory authority under the Collective Investment Schemes Act.

[2] In the event of a discrepancy in the interpretation of the articles of association, the French version shall prevail.

IX Effective date

Art. 40 Effective date

These articles of association shall enter into force, after their approval by the supervisory authority, on their recording in the Trade Register.

Amendments are subject to the prior authorisation of the supervisory authority.

Geneva, 04 September 2024

CONTENTS

I Company name, registered office, purpose and lifespan 1
Art. 1 Company name, registered office, lifespan 1
Art. 2 Purpose 1
II Share capital, issues and redemptions 2
Art. 3 Capital and sub-funds 2
Art. 4 Minimum contribution, minimum assets and amount of equity 2
Art. 5 Share classes 2
Art. 6 Equities 3
Art. 7 Asset value, net asset value 3
Art. 8 Issue, redemption and exchange of shares 4
Art. 9 Fees and expenses 5
Art. 10 Transfer of shares 5
Art. 11 Share register 5
Art. 12 Shareholders circle 6
Art. 13 Compulsory redemption 7
Art. 14 Entrepreneur Shareholders 7
Art. 15 Shareholders' right to information 7
Art. 16 Relationship with the Swiss Financial Markets Infrastructure Act 8
III Organisation of the SICAV 8
Art. 17 Governing bodies 8
A The General Meeting 8
Art. 18 Powers 8
Art. 19 Notices of meetings 9
Art. 20 Form of the notice, inclusion on the agenda 9
Art. 21 Chair, bureau, minutes 10
Art. 22 Participation rights 10
Art. 23 Voting rights 10
Art. 24 Decision-making, elections, place of meeting, use of electronic media ..... **Erreur ! Signet non défini.**
Art. 25 Dissolution of the SICAV or a sub-fund, meeting of Entrepreneur Shareholders, decisions by circular 11
B The Board of Directors 11
Art. 26 Senior management, responsibilities 11
Art. 27 Elections, terms of office 14
Art. 28 Delegation, committee, administration 14
Art. 29 Notices of meetings 14
Art. 30 Quorum, decision-making, protocol, place of meeting, use of electronic media, written decision-making 14
Art. 31 Use of the income 15
C The Statutory Auditor 15
Art. 32 Appointment, responsibilities 15
IV Financial year, annual report and interim report 15
Art. 33 Financial year 15
Art. 34 Unit of account, annual report and interim report 16
V Publications 16
Art. 35 Publications 16
VI Liability 16
Art. 36 Liability 16
VII Liquidation and restructuring 17
Art. 37 Liquidation 17
Art. 38 Restructuring 17
VIII Disputes 17
Art. 39 Disputes 17
IX Effective date 18
Art. 40 Effective date 18

EDMOND DE ROTHSCHILD

EDMOND DE ROTHSCHILD
REAL ESTATE SICAV

RAPPORT ANNUEL 2025

ERRES – Swiss
ERRES – Commercial Income
ERRES – Entrepreneur



EDMOND DE ROTHSCHILD, L'AUDACE DE BÂTIR L'AVENIR.

SOMMAIRE

Message du Conseil d'Administration 5

Compartiment Swiss 6

Compartiment Commercial Income 59

Compartiment Entrepreneur 74

Total de la SICAV 79

Annexes 82

Rapport de l'Organe de Révision 89

Rapport annuel pour la période du 1er avril 2024 au 31 mars 2025. La version française est déterminante.



⊙ Rue du Nant 29 – Rue des Vollandes 40 – Genève (GE)

MESSAGE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Chers investisseurs,

Ce quatorzième exercice d'Edmond de Rothschild Real Estate SICAV aura été marqué par le lancement, dans le courant de l'été 2024, du nouveau compartiment investisseurs « **Commercial Income** ». Cette stratégie, non cotée et dédiée à l'immobilier commercial, offre aux investisseurs une exposition aux secteurs du bureau, de l'industrie, de la production, de la logistique ainsi qu'aux secteurs « opérés » tels que la santé, l'éducation, l'hôtellerie ou encore les résidences étudiantes.

Le Conseil d'administration se félicite de constater que, moins de neuf mois après le lancement, les équipes du gestionnaire ont réussi :

- À lever avec succès et par deux fois des fonds auprès d'une base solide d'investisseurs pour un montant de CHF 110,9 millions.
- À constituer un portefeuille diversifié de cinq immeubles pour une valeur d'expertise de CHF 131,7 millions et générant un rendement brut sur prix de revient de 5,10 %.

Les premiers jalons de ce nouveau véhicule de placement sont solidement posés et laissent envisager d'excellentes perspectives pour les investisseurs.

Les résultats du compartiment « **Swiss** » sur l'exercice 2024-2025 confirment quant à eux la pertinence de la stratégie majoritairement résidentielle dans un environnement en constante évolution. Le portefeuille diversifié, bien localisé principalement sur l'Arc Lémanique et constamment valorisé par les équipes de gestion continue d'offrir un rendement durable aux investisseurs.

Le Conseil d'administration souligne en particulier les éléments suivants :

- La distribution stable à CHF 3,80 par action, entièrement défiscalisée, qui sera proposée aux investisseurs, tirée par des revenus locatifs en progression et des gains en capitaux réalisés lors de cessions.
- Le taux de pertes sur loyers à un niveau bas de 1,98 % témoignant à nouveau de la qualité du portefeuille et du travail réalisé par les équipes de gestion.
- L'activité transactionnelle soutenue avec 5 nouveaux immeubles en portefeuille et la vente de 3 immeubles bien valorisés par les équipes au travers de projets de rénovation, mise en valeur ou relocations réussies générant un gain net distribuable de 60 centimes par action.
- La livraison et mise en location réussie de deux nouveaux immeubles résidentiels à Chêne-Bougeries (GE) et Nyon (VD).
- La bonne situation financière avec un coefficient d'endettement de 31,22 %, une duration moyenne des dettes de 3,91 années et un taux d'intérêt moyen des dettes de 1,37 %.
- La bonne maitrise des coûts du fonds avec le TER (GAV) stable à 0,61 %.
- L'accélération du déploiement de la stratégie en matière de durabilité au travers d'actions visant à maximiser l'impact de la gestion, telles que les rénovations de l'ensemble sis François-Besson 5-7-9 à Meyrin (GE) et de l'immeuble sis Baillive 5 à Genève (GE) ainsi que l'obtention de 7 permis sur l'exercice.
- L'obtention de quatre étoiles (sur cinq) pour la première participation au benchmarking *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB).

Nous nous réjouissons de constater ces performances immobilières et financières positives, dans un contexte macro-économique toujours incertain. Ceci nous amène à réaffirmer nos convictions stratégiques basées sur le dynamisme de la gestion et l'anticipation des risques et opportunités en relevant notamment les axes suivants :

- La croissance qualitative du portefeuille grâce au déploiement des réserves locatives et constructives.
- La focalisation sur les zones économiquement fortes de la Suisse où le gestionnaire dispose de compétences pour ajouter de la valeur.
- Une approche engagée de la durabilité au travers d'actions concrètes.

Le Conseil d'Administration d'Edmond de Rothschild Real Estate SICAV remercie les investisseurs qui ont placé leur confiance dans les deux compartiments et leur équipe de gestion.

Le Conseil d'Administration

COMPARTIMENT SWISS



Rue Dancet 8 – Genève (GE)

RAPPORT ANNUEL COMPARTIMENT SWISS

ISIN CH0124238004

31 mars 2025

ORGANISATION

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SICAV

Jean-Christophe Pernollet	*Président*
François Rayroux	*Vice-président*
Michel Lusa (jusqu'au 16.07.2024)	*Membre*
François Pradervand (dès le 16.07.2024)	*Membre*
Pierre Jacquot	*Membre*
René Zagolin	*Membre*
Laure Carrard	*Membre*

DIRECTION DE FONDS

CACEIS (Switzerland) SA (jusqu'au 31.12.2024)
Route de Signy 35 – 1260 Nyon

Solutions & Funds SA (dès le 01.01.2025)
Promenade de Castellane 4 – 1110 Morges

BANQUE DÉPOSITAIRE

Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint François 14 – 1001 Lausanne

GESTIONNAIRE DU FONDS

Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA
Rue du Rhône 30 – 1204 Genève

SOCIÉTÉ D'AUDIT

KPMG SA (jusqu'au 31.12.2024)
Esplanade de Pont-Rouge 6 – 1212 Grand-Lancy

PricewaterhouseCoopers SA (dès le 01.01.2025)
Avenue Giuseppe-Motta 50 – 1202 Genève

EXPERTS CHARGÉS DES ESTIMATIONS

IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, Zürich
Personnes responsables :
Roxane Montagner et Fabien Fischer

Wüest Partner SA, Zürich et Genève
Personnes responsables :
Vincent Clapasson et Michael Robel

GÉRANCE DES IMMEUBLES

Vimova Gérance SA, Lausanne

Vimova Berwirtschaftung AG, Aarau

Intercity AG, Bâle et Zürich

Schanzengraben Immobilien-Treuhand AG, Zürich

Weck, Aeby & Cie SA, Fribourg

Moser Vernet & Cie SA, Genève

Pilet & Renaud SA, Genève

Zimmermann Immobilier SA, Genève

Gérofinance – Régie du Rhône SA, Genève

Rosset et Cie SA, Onex

Von Graffenried AG Liegenschaften, Bern

Naef Immobilier Genève SA, Genève

Naef Immobilier Neuchâtel SA, Neuchâtel

Naef Immobilier Nyon SA, Nyon

Naef Immobilier Lausanne SA, Lausanne

Comptoir Immobilier SA, Genève

Gérofinance – Dunand SA, Vernier

Régie du Centre SA, Genève

Grange & Cie SA, Genève (jusqu'au 30.09.2024)

OMIT AG, Dietikon

Terre Bonne Services SA, Eysins

COMPARTIMENT SWISS

Valeur du portefeuille immobilier

2 976

millions CHF



Nombre d'immeubles

149





Taux de perte sur loyers

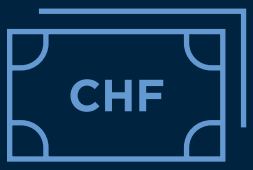
1,98 %

État locatif résidentiel



63,7 %

Dividende exonéré



3,80
CHF/action

Total Expense Ratio (GAV)

0,61 %





Coefficient d'endettement

31,22 %



Taux d'intérêt moyen des dettes

1,37 %

Duration des dettes

3,91
années

▸ EN BREF

ERRES – Compartiment Swiss

	31.03.2025 CHF	31.03.2024 CHF
Fortune totale	3 025 346 664,46	2 957 143 544,47
Fortune nette	1 979 980 065,67	1 970 370 107,96
Valeur vénale des immeubles terminés	2 868 814 889,00	2 770 495 089,00
Valeur vénale des immeubles en construction (y compris le terrain)	107 040 000,00	113 074 991,00

INFORMATIONS DES ANNÉES PRÉCÉDENTES

Exercice	Actions en circulation	Fortune nette du fonds CHF	Valeur nette d'inventaire d'une action CHF	Distribution du gain en capital par action CHF	Distribution du revenu net par action CHF	Distribution totale CHF
31.03.2023	16 038 043	2 001 784 815,96	124,81	0,50	3,30	3,80
31.03.2024	16 038 043	1 970 370 107,96	122,86	1,20	2,60	3,80
31.03.2025	16 038 043	1 979 980 065,67	123,46	1,10	2,70	3,80

INDICES CALCULÉS SELON LA DIRECTIVE DE L'AMAS

	31.03.2025	31.03.2024
Quote-part des pertes sur loyer[1]	1,98 %	2,10 %
Coefficient d'endettement	31,22 %	30,40 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	72,34 %	69,24 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER ref GAV)	0,61 %	0,61 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER ref MV)	0,72 %	0,81 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE)	3,58 %	1,48 %
Rendement du capital investi "Return on Invested Capital" (ROIC)	2,81 %	1,39 %
Rendement sur distribution	2,26 %	2,55 %
Coefficient de distribution (Payout ratio)	80,35 %	79,03 %
Agio/Disagio	35,91 %	21,28 %
Rendement de placement	3,70 %	1,52 %

INDICES ENVIRONNEMENTAUX

	31.03.2025
Taux de couverture	98,89 %
Énergie fossile	70,41 %
Énergie non fossile	26,60 %
Consommation d'énergie	47 971 503 kWh
Intensité énergétique	112,18 kWh/m^2
Émissions de gaz à effet de serre – Scope 1 & 2	7 407,89 tonnes CO_2
Intensité des émissions de gaz à effet de serre	17,32 kg CO_2/m^2

PERFORMANCE COMPARTIMENT SWISS

	Depuis la création du compartiment	31 mars 2025	31 mars 2024
ERRES – Swiss	156,99 %	15,50 %	14,88 %
SXI Real Estate Funds Broad TR	110,25 %	13,14 %	11,72 %

[1] Ce taux exclut les vacants pour travaux.

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat d'actions et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le fonds.

RAPPORT DE GESTION COMPARTIMENT SWISS

INTRODUCTION

L'année boursière 2024 a été excellente pour l'immobilier titrisé suisse, et ERRES – Swiss a su tirer son épingle du jeu avec une performance totale de +22,47 %, contre +17,59 % pour l'indice de référence des fonds immobiliers cotés suisses, le *SXI Real Estate Funds Broad TR*.

La solidité des fondamentaux immobiliers, combinée à la baisse des taux obligataires, a renforcé l'attrait de cette classe d'actifs. Cette tendance positive s'est poursuivie au cours des trois premiers mois de 2025, période durant laquelle ERRES – Swiss a gagné +2,94 %, surpassant son indice de référence qui progressait de +1,92 %.

À fin mars 2025, la performance cumulée depuis le lancement du compartiment en 2011 atteint +156,99 %, soit une surperformance de 46,92 points de pourcentage par rapport à l'indice[1].

Le marché des capitaux s'est redynamisé, porté par les baisses des taux directeurs de la Banque Nationale Suisse. De nombreuses augmentations de capital ont trouvé preneur durant la période, alors que les agios atteignent à nouveau des niveaux supérieurs à 30 % en moyenne[2].

Les anticipations d'inflation diminuent, alors même que l'économie montre des signes de ralentissement. Dans ce contexte, l'immobilier continue d'offrir une prime de risque attrayante par rapport aux liquidités et aux obligations.

2 976
Mio CHF
Valeur du portefeuille immobilier

Le marché immobilier suisse reste soutenu par des fondamentaux solides : forte demande pour des logements et surfaces commerciales bien situés, souples et adaptés aux besoins, portée par un solde migratoire positif. Il en résulte une baisse continue des taux de vacance et, surtout, une accélération de la hausse des loyers résidentiels.

Après deux années de pression sur les prix des immeubles de rendement, l'année 2024 a marqué un retournement de tendance, avec des prix tirés vers le haut par le retour des investisseurs sur cette classe d'actifs[3].

La stratégie d'investissement reste axée sur les régions dynamiques, avec la volonté d'améliorer la qualité du portefeuille, de maîtriser le niveau de risque, et d'offrir des perspectives compétitives en matière de rendement et de distribution de dividende.

Parallèlement, les équipes du gestionnaire poursuivent leurs efforts en matière de gestion locative, dans le but de valoriser les états locatifs, de réduire les impacts négatifs tels que la vacance ou les impayés, et d'investir dans des projets à forte valeur ajoutée, comme les développements, repositionnements, surélévations ou rénovations énergétiques.

La mise en œuvre de la stratégie de durabilité se poursuit avec des actions concrètes menées tout au long de l'exercice à la fois au niveau des actifs gérés mais également à l'échelle du compartiment avec la participation à plusieurs benchmarks.

ÉVOLUTION DU COMPARTIMENT SWISS

Évolution du portefeuille

Au 31 mars 2025, la fortune immobilière du Compartiment Swiss atteint CHF 2 976 millions, en hausse de CHF 92 millions (+3,20 %) par rapport à l'exercice précédent (CHF 2 884 millions).

[1] Les performances historiques et les scénarios de marché financier ne constituent aucune garantie de résultats courants ou futurs.
[2] UBS Asset Management Switzerland AG, Datastream, rapports annuels et semestriels des fonds. Données au 31 mars 2025.
[3] Wuest Partner SA – Immo Monitoring – Printemps 2025.

Les mouvements de portefeuille (achats et ventes) ont entraîné une variation nette de –CHF 24 millions. La vente de trois immeubles a entraîné une baisse de fortune de CHF 136 millions, tandis que l'acquisition de cinq immeubles a généré une hausse de CHF 112 millions.

La réévaluation des immeubles existants (hors constructions en cours et livraisons récentes) a généré une augmentation de CHF 55 millions de la fortune, soit +2,07% à périmètre constant. Cette hausse s'explique par la légère baisse des taux d'escompte, la qualité des actifs, leur localisation, ainsi que la gestion active du portefeuille.

L'état locatif à périmètre constant s'est accru de +2,63%, porté par la libération progressive des réserves locatives.

Les projets de construction ont contribué à une hausse de la fortune de CHF 62 millions, en raison des paiements effectués durant l'exercice, mais aussi grâce à la création de valeur générée par la réduction des risques locatifs et l'optimisation de certains projets.

Le taux d'escompte moyen pondéré appliqué par les experts indépendants est passé de 2,78% à 2,86%, en raison notamment de la cession d'immeubles bénéficiant de taux bas.

Résultat de l'exercice

Au 31 mars 2025, le résultat net de l'exercice, reprenant les revenus et charges courantes, enregistre une progression de 2,14% pour s'établir à CHF 53,89 millions, soit CHF 3,36 par action. Les produits sont en hausse de 3,63% par rapport à l'exercice précédent. Les revenus locatifs sont en hausse de 3,14% grâce aux acquisitions passées (CHF 2,5 millions), aux nouvelles acquisitions (CHF 1,8 millions), et au travail sur les états locatifs, couplé à une gestion proactive de la vacance, se traduisant par une augmentation des revenus locatifs de CHF 1,3 millions. Les livraisons de projets (constructions neuves ou densification) ont contribué à hauteur de 2,7 millions. Les ventes sur l'exercice passé et ce nouvel exercice représentent une baisse de 4,9 millions. Par ailleurs, plus de CHF 8,8 millions d'états locatifs sont actuellement en construction dans le portefeuille et viendront contribuer positivement sur les deux prochains exercices.

Les charges au 31 mars 2025 représentent 53,12% des produits contre 52,44% sur l'exercice précédent. Les charges afférentes aux immeubles (entretien et rénovation, administration et charges directes) sont stables à un niveau de 15,25% du total des produits. La charge fiscale en pourcentage des produits s'élève à 13,84%. Cette dernière se situe au même niveau que le précédent exercice qui avait enregistré une baisse significative. Le gestionnaire a continué d'obtenir des exonérations fiscales sur certains immeubles dans le canton de Genève (Baillive 5 à Genève, François-Besson 2-4-6 à Meyrin, Challendin 1-3-5 à Chêne-Bougerie). En raison de l'augmentation du volume de la dette, la charge d'intérêts progresse de 14,19%, représentant désormais 11,00% des produits. Malgré des coûts de financement élevés en début d'exercice, le taux d'intérêt moyen du portefeuille recule légèrement passant de 1,38% à 1,37%. Les coûts de fonctionnement du fonds (TER) restent stables à 0,61% de la fortune totale (GAV).

53,9
Mio CHF Résultat net

Trois immeubles ont été vendus durant la période, débouchant sur un gain net réalisé après impôt de CHF 9,58 millions représentant une marge nette de plus de 7,23% sur les prix de revient historiques. Le résultat réalisé de l'exercice se monte à CHF 63,47 millions, en hausse de 0,33% par rapport à l'exercice précédent et correspond à CHF 3,96 par action.

Le résultat total de l'exercice 2024-25 s'élève à CHF 70,55 millions. Ce chiffre a été positivement influencé par la réévaluation du portefeuille immobilier, reflétant les nouvelles conditions du marché ainsi que les différentes créations de valeur générées par le gestionnaire grâce à l'obtention de nombreux permis de construire et au travail actif de gestion.

Coefficient d'endettement

Au 31 mars 2025, le coefficient d'endettement s'établit à 31,22 %.

Durant l'exercice, le gestionnaire a souhaité tirer parti des conditions de financement attractives sur la partie courte de la courbe des taux d'intérêt. La durée moyenne des échéances a ainsi été réduite à 3,92 années, contre 4,79 années à la même période l'an dernier.

31,22 %
Coefficient d'endettement

Le gestionnaire évalue en permanence la situation et reste prêt à allonger les maturités dans les prochains mois si les conditions de marché s'y prêtent.

Le taux d'intérêt moyen pondéré se stabilise après deux exercices de hausse. Au 31 mars 2025, il s'élève à 1,37 %, contre 1,38 % un an auparavant.

Le gestionnaire poursuit sa stratégie de diversification des contreparties, en répartissant les financements entre banques commerciales, banques cantonales, compagnies d'assurances et prêteurs directs, afin de bénéficier des meilleures conditions disponibles selon les phases de marché.

Valeur nette d'inventaire

Au 31 mars 2025, la valeur nette d'inventaire (VNI) s'établit à CHF 123,46 par action, contre CHF 122,86 un an plus tôt.

Cette progression de 0,49 % par rapport à l'exercice précédent reflète à la fois un solide résultat réalisé et des gains non réalisés positifs issus des réévaluations du portefeuille.

123,46
CHF/action
Valeur nette d'inventaire

Distribution 2024-2025

Le résultat distribuable, incluant les reports des exercices précédents, s'élève à CHF 100,86 millions, soit CHF 6,28 par action.

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale des actionnaires une distribution stable de CHF 3,80 par action, correspondant à un montant total de CHF 60,94 millions.

Sur cette base, le coefficient de distribution s'établit à 80,35 %. La distribution se décompose en CHF 2,70 par action provenant du résultat net et CHF 1,10 par action issus des gains en capital, permettant ainsi une distribution totalement défiscalisée.

Le report à nouveau après distribution s'élèvera à CHF 39,91 millions, soit CHF 2,49 par action.

Rendement de placement

Le rendement de placement atteint 3,70 %, en hausse par rapport aux exercices précédents. Cette performance reflète des contributions positives dans l'ensemble des composantes : résultat net généré par les revenus locatifs, gains réalisés sur les ventes d'actifs, gains non réalisés liés aux réévaluations du portefeuille.

Cours et performance

L'année 2024 fut un excellent millésime pour l'immobilier titrisé suisse, avec une performance de +17,59 % pour l'indice de référence *SXI Real Estate Funds Broad Index TR* (SWIIT).

Le titre ERRES – Swiss s'est distingué avec une performance remarquable de +22,47 %, surperformant son indice de +4,88 points de pourcentage.

+156,99 %
Performance depuis le lancement

Au 31 mars 2025, le cours de clôture d'ERRES s'établit à CHF 167,80, en progression de +2,94 % sur les trois premiers mois de l'année civile, contre +1,92 % pour son indice de référence.

Depuis le lancement du compartiment, la performance cumulée au 31 mars 2025 atteint +156,99 %, contre +110,25 % pour l'indice de référence[4].

[4] Les performances historiques et les scénarios de marché financier ne constituent aucune garantie de résultats courants ou futurs.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Composition du parc immobilier

Au 31 mars 2025, le portefeuille est composé de 149 immeubles, représentant une fortune immobilière totale de CHF 2 975,8 millions.

4 058
Nombre d'appartements

La taille du portefeuille est restée relativement stable au cours de l'exercice, avec trois ventes compensées par cinq acquisitions.

L'affectation résidentielle reste prédominante, conformément à la stratégie du fonds. La répartition par type d'affectation (en pourcentage des valeurs vénales) est la suivante: 59,1% d'objets résidentiels, 11,4% d'objets mixtes, 25,9% d'objets commerciaux, 3,6% de terrains et bâtiments en construction.

Sur le plan géographique, le portefeuille demeure majoritairement concentré en Suisse romande, avec 53,2% des valeurs vénales situées dans le canton de Genève et 21,8% dans le canton de Vaud.

Taux de pertes sur loyers

Au 31 mars 2025, le taux de pertes sur loyers s'élève à 1,98% de l'état locatif total, incluant gratuités et pertes, contre 2,10% lors de l'exercice précédent.

1,98%
Taux de pertes sur loyers

Ce niveau modéré reflète la qualité des actifs du portefeuille, leur emplacement stratégique, ainsi que la gestion proactive des relocations mise en œuvre par le gestionnaire.

Une amélioration significative du taux de vacance a continué sur certains immeubles commerciaux stratégiques. Les deux immeubles Corniche 3A-3B à Épalinges (VD) et Freiburgstrasse 555 à Niederwangen (BE) ont atteint un taux de vacance historiquement bas (respectivement 0,4% et 0,3%) à la suite de commercialisations réussies.

Ce taux moyen est impacté par une situation spécifique sur l'immeuble Veyrot 11 à Meyrin (GE), dont la relocation du bâtiment principal est toujours en cours.

Le gestionnaire se concentre également sur la commercialisation des surfaces en cours de construction, notamment l'immeuble commercial Biopôle F1 à Lausanne (VD), où environ 80% des espaces locatifs sont commercialisés avant la livraison.

Constructions et rénovations

L'exercice 2024-25 a été marqué par une forte activité de développement, tant en construction neuve qu'en rénovation.

L'année a débuté par la livraison de l'immeuble commercial situé Trafostrasse 1 à Bülach (ZH), avec l'entrée des locataires au 1er mai 2024. Le bâtiment est entièrement loué à trois locataires de qualité, sur la base de baux fermes d'une durée moyenne supérieure à 10 ans. La production de chaleur est assurée par un chauffage à distance au pellet, permettant à l'immeuble d'afficher un niveau d'émissions de CO_2 proche de zéro. La fin de chantier a cependant été rendue complexe par les difficultés financières rencontrées par l'entreprise totale Steiner AG. Nous renvoyons le lecteur à la section « Éléments juridiques d'importance » (page 84) pour un point de situation détaillé à ce sujet.

4
livraisons
2
projets en cours de construction

En juillet 2024, a été livrée la seconde opération: un immeuble résidentiel situé Chemin de Challendin 1, 3 et 5 à Chêne-Bougeries (GE). La réception a acté le transfert de propriété dans le portefeuille d'ERRES – Swiss, dans le cadre d'une vente à terme. Ce bâtiment THPE, chauffé via le système innovant ICESOL, comprend 39 appartements soumis au régime HM LUP, tous actuellement loués.

La troisième livraison concerne un immeuble résidentiel situé Chemin Falconnier 59 à Nyon (VD), dans le quartier de la Petite-Prairie. Le bâtiment compte 36 appartements, tous loués, tandis que la surface commerciale en rez-de-chaussée (142 m^2) reste encore disponible à la location. Le système de chauffage repose sur une pompe à chaleur eau / eau couplée à des sondes géothermiques et des panneaux photovoltaïques en toiture.

À Lausanne (VD), la construction des trois bâtiments commerciaux du Biopôle F1 s'achèvera dans le courant de l'été 2025 avec l'entrée du locataire principal prévue pour août 2025. Ces presque 20 000 m^2 d'espaces de bureaux et de laboratoires sont loués à 77 % avec une durée moyenne des baux de 14 années. Les immeubles seront certifiés Minergie P et généreront des revenus locatifs nets de la rente de droit de superficie de CHF 5,0 millions.

À Genève (GE), le projet de construction résidentiel situé rue Édouard-Rod progresse conformément au calendrier, avec une livraison prévue pour fin septembre 2025. Le développement comprend deux allées totalisant 37 logements, répartis sous les régimes ZD-LOC et LDTR, ainsi que 600 m^2 de surfaces commerciales. Le bâtiment sera raccordé au chauffage à distance et équipé de panneaux solaires photovoltaïques, lui permettant de viser la labellisation HPE.

La rénovation complète de l'immeuble sis Baillive 5 à Genève (GE), incluant la création de deux nouveaux appartements en aménageant les combles, a été achevée avec succès. L'immeuble a obtenu la labellisation HPE.

Deux chantiers ont été engagés : la rénovation énergétique et la création de deux logements en attique à 31-Décembre 43 (GE), ainsi que la rénovation énergétique de l'immeuble situé Dancet 8 (GE). Ces deux opérations visent également une labellisation HPE à l'issue des travaux.

Le gestionnaire poursuit par ailleurs le déploiement de projets de surélévation, rénovation et densification prévus sur les prochains exercices, avec des retours sur investissement ciblés supérieurs à la rentabilité du parc et une contribution positive aux objectifs de durabilité.

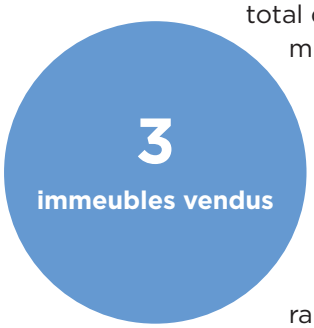
Transactions

Les différentes baisses des taux directeurs de la Banque Nationale Suisse ont eu un effet favorable sur le marché immobilier suisse. Une reprise du marché des transactions a été notée à partir de l'été 2024, marquée par un regain d'intérêt des investisseurs pour l'immobilier.

Au cours de l'exercice, le compartiment a réalisé cinq acquisitions pour un montant total de CHF 99,0 millions. La première concerne un immeuble situé rue Jean-Charles Amat 14, dans le quartier prisé des Pâquis, en plein centre-ville de Genève. La deuxième acquisition porte sur deux entrées résidentielles situées à Écu 15-17A à Vernier (GE), faisant partie d'un ensemble plus vaste dans lequel ERRES – Swiss détient déjà plusieurs immeubles. Les équipes du gestionnaire travaillent sur un projet de développement à grande échelle afin de créer des droits à bâtir et de rénover l'ensemble. Durant l'été 2024, le transfert de propriété de l'immeuble neuf situé chemin de Challendin 1-3-5 a été acté, à la suite de la réception de l'ouvrage. La quatrième acquisition concerne un immeuble situé aux Vergers-de-la-Gottaz 1-5 à Morges (VD), intégré à un ensemble hébergeant une résidence senior exploitée par un opérateur de référence. L'actif est sécurisé par un bail de longue durée. Enfin, l'immeuble situé rue du Nant 29 à Genève (GE), entièrement résidentiel, bénéficie d'un emplacement de premier ordre dans le quartier des Eaux-Vives et présente une réserve locative significative à valoriser par la rénovation progressive des appartements.



Par ailleurs, le gestionnaire a sécurisé 10 transactions supplémentaires sous forme d'acquisitions à terme, qui viendront renforcer le portefeuille au cours du prochain exercice.



Côté cessions, trois ventes ont été réalisées au cours de la période pour un montant total de CHF 142 millions, générant un gain net après impôts et frais de CHF 9,58 millions, soit CHF 0,60 par action. Les ventes de Prulay 37 et Coopérative 5 à Meyrin (GE) concrétisent d'importantes plus-values latentes, générées grâce à des travaux de rénovation et surélévation (Prulay 37) ainsi qu'à un projet de construction et valorisation (Coopérative 5). Le gestionnaire se félicite de constater que les efforts déployés — obtention de permis, optimisation des projets, suivi rigoureux des chantiers — permettent de créer une valeur tangible pour les investisseurs. La vente de l'immeuble Casino 51 à Montreux (VD) s'inscrit dans une démarche de gestion des risques, en raison de sa forte exposition au commerce de détail non alimentaire et de la flexibilité offerte par le bail du locataire principal.

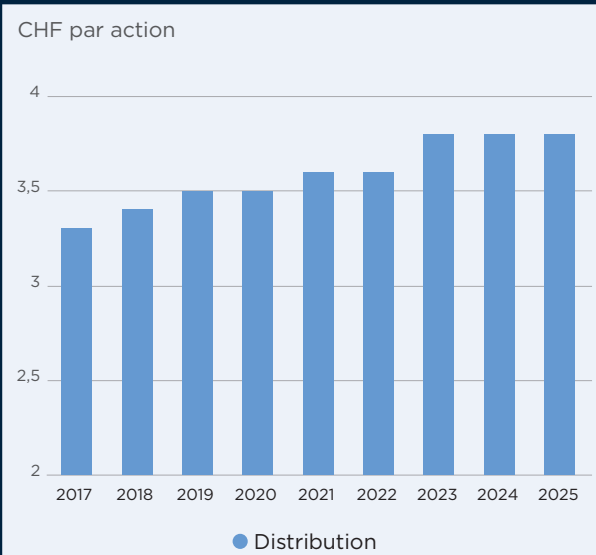
PERSPECTIVES ET STRATÉGIE

La stratégie définie par le Conseil d'Administration et mise en œuvre par le gestionnaire continue d'offrir au Compartiment Swiss des perspectives attractives. Elle repose sur les principes directeurs suivants :

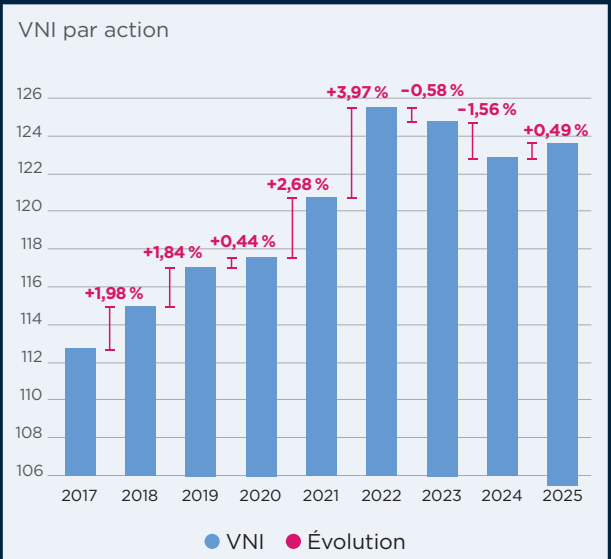
- Prépondérance géographique sur la Suisse romande, grâce au réseau professionnel du gestionnaire, avec une concentration sur le canton de Genève, caractérisé par une forte demande locative.
- Croissance du portefeuille axée sur le résidentiel, avec une allocation stratégique à 33 % pour l'immobilier commercial, ciblant des immeubles bien situés, de qualité et offrant des perspectives locatives à long terme.
- Stabilisation du taux d'endettement, avec pour objectif de le maintenir durablement en dessous de 30 %.
- Distribution d'un dividende stable, en étalant dans le temps la contribution des gains réalisés sur les cessions ainsi que les reports accumulés des exercices précédents.
- Poursuite des investissements, en intégrant des immeubles de qualité dans des zones urbaines, ou présentant un potentiel de création de valeur.
- Cession d'actifs non stratégiques ou pleinement valorisés, afin de financer les projets de construction, de rénovation, de densification, ainsi que les futures acquisitions, tout en générant des plus-values distribuables.
- Amélioration continue de l'empreinte énergétique et sociale, en visant un impact concret et mesurable sur les immeubles et sur les locataires.
- Valorisation des réserves intrinsèques du portefeuille, à travers des rénovations ciblées et le développement de nouveaux projets constructibles.
- Maîtrise des risques locatifs, via une gestion dynamique et proactive des actifs ou, le cas échéant, par des cessions permettant de cristalliser des plus-values.
- Optimisation des coûts de fonctionnement, par une optimisation systématique de la rentabilité des immeubles et des loyers encaissés.

HISTORIQUE DES DONNÉES COMPARTIMENT SWISS

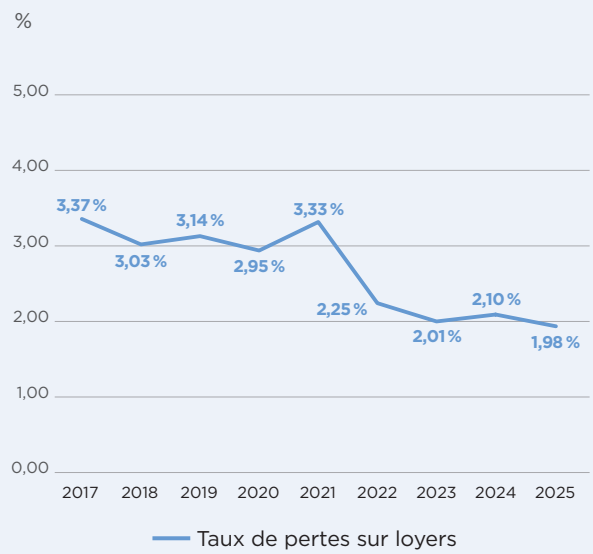
HISTORIQUE DE DISTRIBUTION



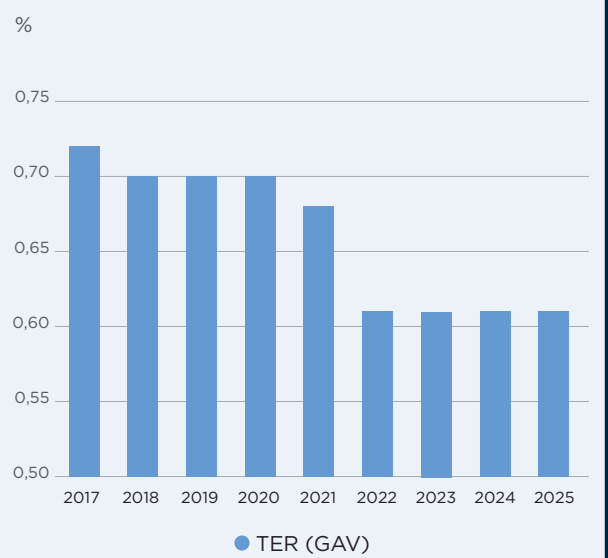
ÉVOLUTION DE LA VNI



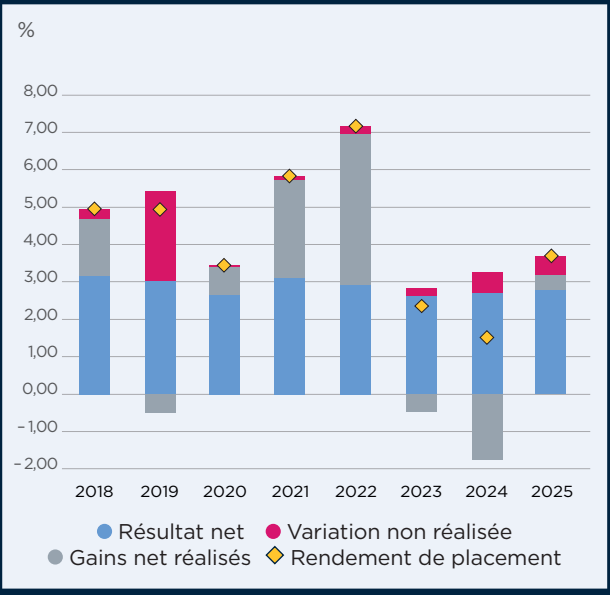
TAUX DE PERTES SUR LOYERS



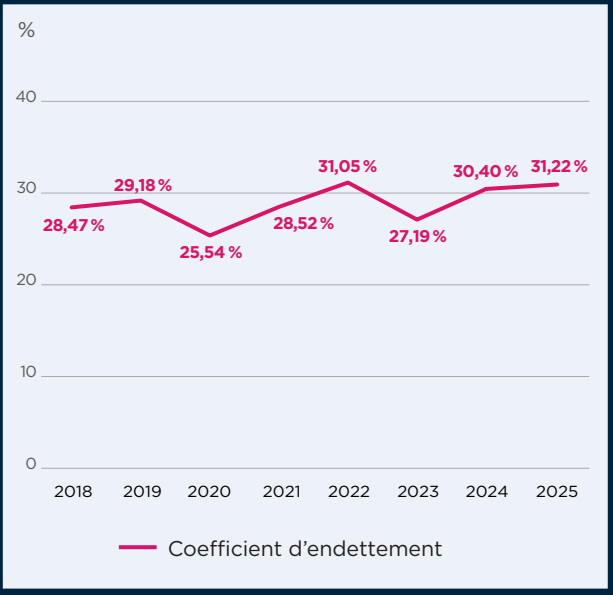
HISTORIQUE TER



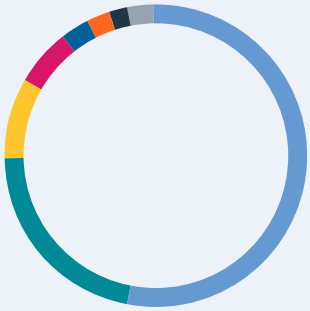
ÉVOLUTION DU RENDEMENT DE PLACEMENT



ÉVOLUTION DU COEFFICIENT D'ENDETTEMENT



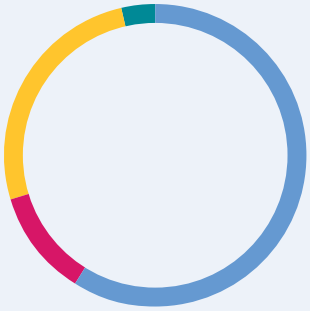
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE*



Genève	53,2 %
Vaud	21,8 %
Zürich	8,7 %
Fribourg	6,1 %
Neuchâtel	3,1 %
Bâle-Ville	2,5 %
Berne	1,8 %
Autres	3,0 %

*Répartition selon les valeurs vénales

RÉPARTITION PAR AFFECTATION*



Résidentiel	59,1 %
Mixte	11,4 %
Commercial	25,9 %
Terrains à bâtir	3,6 %

*Répartition selon les valeurs vénales

RAPPORT DE DURABILITÉ COMPARTIMENT SWISS



Route de la Corniche 9A-9B, Epalinges (VD)



281

Tonnes de CO_2 évitées

grâce à l'installation d'une technologie intelligente d'optimisation de la production de chaleur

17,3

kg CO_2/m^2

Moyenne des émissions du parc selon la Real Estate Investment Data Association (REIDA)

Notation SSREI

1,74 (/3)

Certification de notre parc pour la sixième année

Notation GRESB

86 points (/100)

GRESB

Premier benchmarking

2e (/21)

Classement au Trophée SIG éco21

des propriétaires engagés

RAPPORT DE DURABILITÉ COMPARTIMENT SWISS

VISION ET CADRE DE TRAVAIL

VISION

Edmond de Rothschild est une maison d'investissement fondée sur l'idée que la richesse doit servir à construire demain. Cette conviction est d'autant plus vraie dans le secteur de l'immobilier qui se doit à la fois d'accompagner les mutations urbaines et sociales et de répondre aux défis environnementaux de notre époque. En effet, le secteur immobilier est l'un des principaux consommateurs d'énergie. En Suisse, les bâtiments sont à l'origine de près de 40 pour cent de la consommation d'énergie et de près d'un tiers des émissions de CO_2. Rendre les bâtiments plus durables permet ainsi, en générant de la valeur sur le long terme, de répondre à des objectifs environnementaux et sociaux, mais également de performance des investissements immobiliers. Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA (« le gestionnaire ») décline sa vision d'une politique environnementale, sociale et de gouvernance en trois axes, à savoir :

Améliorer la durabilité du parc existant

Les objectifs de réduction des émissions de CO_2 ne seront atteints qu'en menant des **actions volontaristes et significatives sur les immeubles existants.**

Nous sommes déterminés à :

- **améliorer l'efficience énergétique,**
- **optimiser l'utilisation des ressources renouvelables et naturelles,**
- **améliorer la biodiversité et les composantes sociales.**

Placer les utilisateurs finaux au cœur de notre démarche

La valeur des actifs est **déterminée par leur attrait pour les locataires et les investisseurs.**

Les normes environnementales et sociales actuelles sont fixées dans le but de **répondre aux attentes des utilisateurs finaux :**

- **fonctionnalité**
- **bien-être**
- **accessibilité financière.**

Agir avec détermination et engagement

L'immobilier a trait à **l'humain** et à **l'activité locale.**

Toutes les parties prenantes doivent participer à la mise en œuvre de la politique de développement durable pour :

- **gérer les projets,**
- **trouver les bonnes solutions et les bons partenaires,**
- **veiller à ce que les objectifs fixés soient atteints.**

Plus que jamais, l'avenir de l'immobilier réside dans sa capacité à relever les défis sociaux, démographiques, technologiques et environnementaux.

Chez Edmond de Rothschild REIM, nous nous sommes engagés dans cette voie par nos actions.

Améliorer la durabilité du stock d'actifs existants

Les objectifs en termes de réduction d'émission de CO_2 ne peuvent être atteints que si des actions significatives sont implémentées sur les immeubles existants. Ainsi, le gestionnaire s'engage à améliorer l'efficacité des bâtiments, optimiser l'utilisation de ressources naturelles et renouvelables, et mettre l'accent sur les aspects sociaux.

Concrètement, cela se traduit par des actions visant à réduire la consommation d'énergie, décarboner les principales sources d'énergie, optimiser la consommation d'eau et réduire les déchets ainsi que viser des standards compétitifs lors de constructions d'immeubles neufs.

Placer l'utilisateur au cœur de son approche

La valeur des actifs dépend fortement de leur attractivité auprès des locataires et des acheteurs. Fixer des standards environnementaux et sociaux permet ainsi de répondre aux attentes des utilisateurs tant en termes de fonctionnalité que de confort et d'accessibilité.

Concrètement, l'amélioration de l'attractivité de l'actif ainsi que la gestion des aspects de durabilité sont menées dans l'ensemble du cycle de vie du bien immobilier : de sa phase d'acquisition ou de construction, à sa gestion courante, ses rénovations et à une potentielle vente.

À l'acquisition, le gestionnaire investit soit dans des objets respectant les standards techniques et de confort les plus récents, soit dans des objets plus obsolètes pour lesquels il a détecté un potentiel d'amélioration énergétique, grâce à la mise en place d'une gestion active. Cette stratégie permet d'avoir un impact positif sur le stock actuel et de rendre pérenne l'héritage de la génération précédente.

Dans le cadre des constructions ou rénovations, l'obtention d'une labélisation ou d'une certification pour les bâtiments permet de fournir des informations transparentes et comparables aux investisseurs, aux acheteurs et aux locataires.

Du point de vue des aspects sociaux, le gestionnaire travaille sur la mixité urbaine, le confort des locataires, la solidarité sociale, la mobilité douce et les services.

Agir avec engagement

L'immobilier est étroitement lié aux personnes qui y sont actives. L'implémentation concrète des ambitions de durabilité requiert une excellente capacité à gérer les projets, trouver les bonnes solutions et veiller à ce que les objectifs fixés soient atteints et surtout, un engagement important de toutes les parties prenantes.

Concrètement, cela se traduit par des actions visant à récolter des données qualitatives et quantitatives, fixer des objectifs à moyen et long terme et fournir un reporting sur le suivi des objectifs, promouvoir les logements abordables, et traiter les situations locatives avec équité. Le gestionnaire s'engage par ailleurs à réaliser son travail en adhérant aux mêmes principes et objectifs que ceux des actifs placés sous sa responsabilités et met un fort accent sur la formation des collaboratrices et collaborateurs aux thématiques liées à la durabilité.

La SICAV s'est en outre dotée d'une politique d'admission des locataires au travers de critères systématiques.

La politique de durabilité d'ERRES, présentant la vision, le cadre de travail et les objectifs, est disponible sur le site internet de la SICAV, tout comme la liste d'exclusion y relative :
www.edr-realestatesicav.ch/fr

CADRE DE TRAVAIL

Politique de durabilité

Le Conseil d'Administration a mis en place une politique de durabilité pour les Compartiments fixant des objectifs couvrant les différents enjeux environnementaux, sociétaux et de gouvernance et se déclinant avec une vision à long terme mais en fixant des paliers à atteindre à court et moyen terme. La politique de durabilité est disponible sur la page durabilité du site Internet des compartiments de la SICAV immobilière, https://www.edr-realestatesicav.ch/publications/bibliotheque/durabilite/politique-de-durabilite-d-erres-en.pdf.

Cette politique de durabilité peut également être obtenue auprès du gestionnaire, sur demande.

La politique de durabilité fixe le cadre de travail dans lequel les questions environnementales, sociales et de gouvernance sont abordées et s'articule autour des enjeux présentés dans le tableau ci-dessous et avec comme objectifs de :

- Accroître la valeur et minimiser les risques
- Réaliser des performances conformes aux meilleures pratiques mondiales
- Développer les connaissances de nos employés et de nos partenaires en matière de durabilité afin qu'ils puissent en être les défenseurs
- Favoriser une culture qui fait de la durabilité une véritable valeur fondamentale

La politique de placement durable est mise en œuvre au moyen des approches durables Intégration ESG et Exclusions.

Cette politique s'accompagne d'engagements et d'objectifs clairs.

ENVIRONNEMENTAL	SOCIAL	GOUVERNANCE
Énergie et climat	Engagement avec les parties prenantes	Politiques et processus
Consommation d'eau	Santé et bien-être	Chaîne d'approvisionnement
Gestion des déchets	Transport et mobilité	Transparence et reporting
	Impact humain	

Écosystème, données et outils

Le gestionnaire travaille en collaboration avec de nombreux prestataires spécialisés afin de l'accompagner dans la définition de sa politique et de ses objectifs, mais surtout dans la mise en œuvre et le suivi des réalisations. La collecte de données fiables et objectives fait partie des points centraux de notre politique de durabilité.

Nous laissons le soin à des spécialistes extérieurs d'évaluer notre positionnement et prenons part annuellement, et ce depuis 6 ans, à l'indice *Swiss Sustainable Real Estate Index* (SSREI). Cet indice se veut un instrument efficace et pragmatique pour comparer le marché, évaluer la valeur intrinsèque et accroître la transparence en matière de durabilité des portefeuilles immobiliers.

Depuis 2024, le fonds participe également au *Global Real Estate Benchmark* (GRESB), référentiel international en matière d'immobilier.

OBJECTIFS ET REPORTING

OBJECTIFS

Le gestionnaire fixe les objectifs en termes de durabilité de manière objective, systématique et ambitieuse et s'assure d'une mise en œuvre pragmatique. Le cadre de travail présenté précédemment est accompagné de 34 objectifs couvrant les différents enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance et se déclinant avec une vision de long terme, mais en fixant des paliers à atteindre à court et moyen terme. Le gestionnaire vise à améliorer le positionnement du compartiment Swiss sur les critères définis dans le but d'atteindre ces objectifs.

Les objectifs principaux fixés pour le compartiment par le conseil d'administration de la SICAV immobilière sont les suivants :

- Émission de CO_2 moyenne du portefeuille <15 Kg/CO_2/m^2 d'ici à 2030*.
- Emissions nettes de CO_2 de 0 Kg/CO_2/m^2 d'ici à 2050*.
- >60 % de sources d'énergies renouvelables d'ici à 2040.
- Labélisations / certifications de >50 % des immeubles d'ici à 2040.
- Installations de panneaux solaires sur tous les toits d'immeubles commerciaux, lorsque faisable techniquement.
- Atteindre une couverture de 100 % d'ici fin 2025 en ce qui concerne la collecte des données liées à l'énergie, l'eau et l'électricité, là où le propriétaire en a le contrôle. Un délai dans la collecte est accepté pour les actifs achetés durant l'exercice.

* Scope 1 et 2.

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE

Pour ce nouvel exercice et conformément aux circulaires N° 04/2022 et N° 06/2023 publiées par l'AMAS, le gestionnaire s'est appuyé sur la version en vigueur des « Bases méthodologiques » REIDA pour le reporting CO_2.

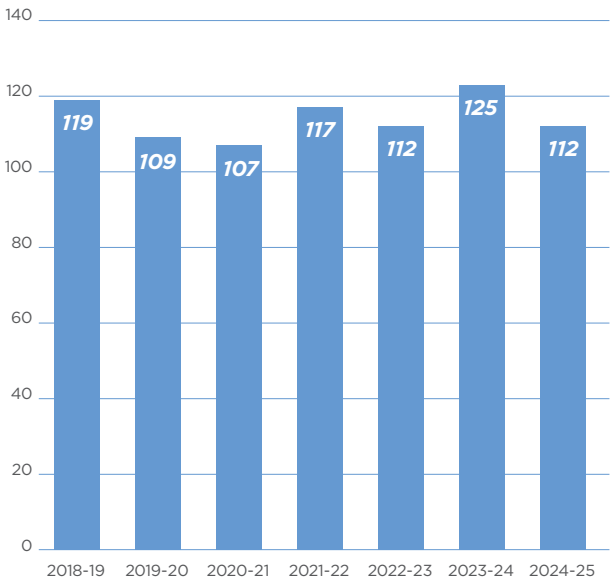
Il est à noter que ces données environnementales sont basées sur la même période que les données comptables, à savoir du 1er avril 2024 au 31 mars 2025 pour cet exercice 2024-25.

Les indicateurs environnementaux AMAS présentés dans le tableau ci-dessous ont une nouvelle fois fait l'objet d'une vérification de la part du réviseur de la SICAV, sur la base d'une assurance limitée (rapport dédié en page 89).

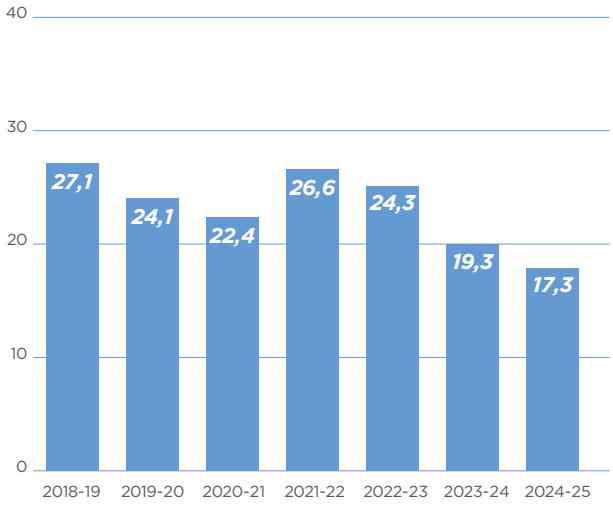
INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX AMAS	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25
Taux de couverture	N/A	83,0 %	93,9 %	98,9 %
Mix énergétique (% non fossile)	35,1 %	35,0 %	39,3 %	26,6 %
Consommation d'énergie	36 115 998 kWh	41 396 702 kWh	51 933 687 kWh	47 971 503 kWh
Intensité énergétique	117 kWh/m^2	111,6 kWh/m^2	124,6 kWh/m^2	112,2 kWh/m^2
Émissions de gaz à effet de serre	8 421 tonnes CO_2	9 019 tonnes CO_2	8 042 tonnes CO_2	7 408 tonnes CO_2
Intensité des émissions de gaz à effet de serre	26,58 kgCO_2/m^2	24,31 kgCO_2/m^2	19,29 kgCO_2/m^2	17,32 kgCO_2/m^2

Le gestionnaire continue de surcroît de publier d'autres indicateurs clés de durabilité pour lesquels il s'est fixé des objectifs.

INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE (kWh/m²)



INTENSITÉ DES ÉMISSIONS DE CO_2 (kg CO_2/m²)



AUTRES INDICATEURS CLÉS DE DURABILITÉ

	2021-22*	2022-23	2023-24	2024-25
Notation GRESB (note sur 100 et 5 étoiles)	N/A	N/A	N/A	86 points et 4 étoiles
Notation SSREI (note de 0 à 3)	2,05	1,88	1,83	1,74
Consommation d'eau	1,09 m³/m²	1,14 m³/m²	1,10 m³/m²	1,08 m³/m²
Nombre d'installations de panneaux solaires	8[1] pour 367 kWc de puissance installée	11[2] pour 540 kWc de puissance installée	15[3] pour 1285 kWc de puissance installée	21[4] pour 2014 kWc de puissance installée
Nombre d'immeubles équipés de panneaux solaires thermiques	8 immeubles équipés	11 immeubles équipés	11 immeubles équipés	11 immeubles équipés

[1] dont 6 propriétés d'ERRES.
[2] dont 9 propriétés d'ERRES.
[3] dont 13 propriétés d'ERRES.
[4] dont 19 propriétés d'ERRES.

POSITIONNEMENT RELATIF

Le reporting mis en place ainsi que les données obtenues ont permis au gestionnaire de cartographier le positionnement relatif du compartiment Swiss et de le comparer aux autres portefeuilles suisses participant aux mêmes benchmarks. Ces comparatifs confirment le bon positionnement du portefeuille et le déploiement actif de la stratégie de durabilité.

	ERRES – Swiss	Benchmark*
SSREI	1,74	1,75
Intensité énergétique	112,2 kWh/m²	122,2 kWh/m²
Intensité de gaz à effet de serre	17,32 kg/m²	19,30 kg/m²
Intensité des consommations d'eau	1,08 m³/m²	3,87 m³/m²

* Niveau de l'indice SSREI selon site https://ssrei.ch/fr/ en date du 05.05.2025 et moyennes des clients Signa-Terre selon rapport de surveillance pour la période 2024-25.

MESURES PRISES DURANT L'EXERCICE

Plans d'investissement et réduction des émissions de CO_2

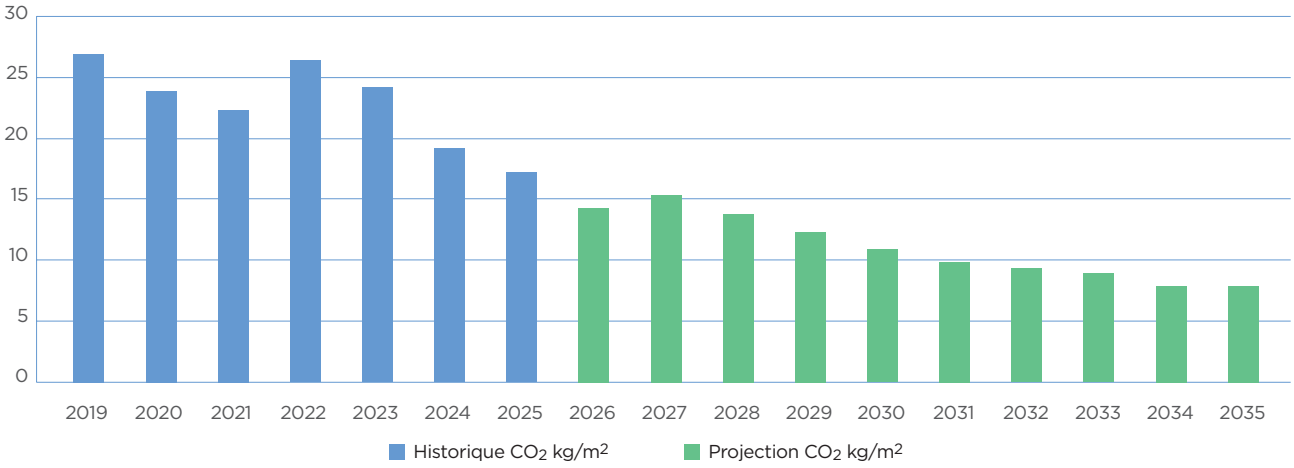
Le gestionnaire a mis en place une stratégie de rénovation propre à chaque bâtiment. Cette stratégie tient compte de plusieurs critères:

- l'existence d'un potentiel de densification;
- les indicateurs environnementaux;
- les aspects économiques actuels et perspectives;
- la faisabilité technique et règlementaire;
- les impératifs légaux;
- les incitations financières des autorités publiques.

Les plans d'investissement mis à jour ont été communiqués aux experts immobiliers de la SICAV pour les évaluations au 31.03.2025: la stratégie de rénovation est ainsi reflétée dans les valeurs vénales, seuls les coûts destinés aux projets de densification n'ont pas été retenus en l'absence de permis.

Une simulation de la trajectoire CO_2 du parc a été réalisée avec l'outil informatique de notre partenaire Signa-Terre et dont les résultats sont présentés graphiquement ci-dessous. Les plans d'investissement n'ont pas été prévus sur un horizon plus lointain que les dix prochaines années au vu de l'incertitude grandissante dans le temps.

ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS DE CO_2 MOYENNES DU PARC EN kg CO_2/m^2, SCOPES 1 ET 2 *



* Source: Signa-Terre selon plan d'investissement du gestionnaire.
Scopes 1 et 2. Moyenne du parc selon les facteurs d'émissions REIDA.

Améliorer la durabilité du stock d'actifs existants

- Extension de la production propre d'électricité solaire sur 8 nouveaux sites avec la pose de panneaux solaires photovoltaïques sur les bâtiments suivants : Falconnier 59 à Nyon (VD), Baillive 5 à Genève (GE), Bläuackerstrasse 2 à Köniz (BE), Corniche 9A-9B à Épalinges (VD), Corniche 3A-3B à Épalinges (VD), Petit-Flon 29-31 au Mont-sur-Lausanne (VD), Gilamont 21 à Vevey (VD) et General Wille-Strasse 65 à Feldmeilen (ZH).
- Installation de 7 boitiers intelligents optimisant la production de chaleur. Les installations opérationnelles sur l'exercice complet (72 bâtiments sur 83 équipés) ont permis environ 10 % d'économies d'énergie soit en moyenne 1,5 kg/m2 de CO_2 évités.
- Poursuite des actions d'optimisations des installations existantes (éclairage des parties communes, circulateurs de chauffage, buanderies et électroménagers, ventilation) au travers de programmes tels qu'eco21 avec les SIG à Genève et équiwatt avec les SIL à Lausanne.
- Remplacement de chaudières gaz/mazout par des sources d'énergie renouvelable sur les immeubles de Baillive 5 et Dancet 8, tous deux équipés d'une pompe à chaleur.
- Augmentation du nombre de labels/certifications sur le canton de Genève : deux nouveaux certificats HPE avec Baillive 5 à Genève et François-Besson 2-4-6 à Meyrin, un certificat THPE pour Challendin 1-3-5 à Chêne-Bougerie.
- Planification de rénovations énergétiques avec obtention de labels ou atteinte de performances équivalentes : obtention d'un permis de construire avec atteinte d'un standard Minergie/HPE à Pâquis 17 à Genève, 31-Décembre 43 à Genève, Lyon 55 à Genève et Genève 92 à Thônex.
- Prise en compte de nos plans décennaux d'investissement qui reflètent notre stratégie d'assainissement du parc au sein des évaluations, pour un montant total de plus de 335 millions (coûts des projets en cours de construction exclus).
- Réalisation d'une analyse des risques climatiques physiques au niveau du portefeuille.

Placer l'utilisateur au cœur de notre approche

- Mise à disposition de 39 nouveaux appartements à loyers contrôlés à Challendin 1-3-5 à Chêne Bougeries (GE) durant l'exercice, construction en cours de 37 nouveaux appartements à loyers contrôlés à Edouard-Rod 12-14-16 à Genève (GE) et 14 nouveaux appartements à loyers contrôlés à Thônex (GE – Louis-Valencien 10).
- Sensibilisation des locataires aux enjeux de durabilité avec présentation des écogestes et installation de matériel écoresponsable
- Création de deux locaux à vélo intérieurs aménagés dans l'immeuble Dancet 8 à Genève (GE) et au sein de l'ensemble sis François-Bessons 5-7-9 à Meyrin (GE). Ce nouveau local comprend également des bornes de recharges pour vélos électriques.
- Installation de 3 bornes de recharges pour véhicules électriques sur le site de Maison-Carré 31 à Satigny (GE).
- Mise en place de la première annexe « verte » au contrat de bail (*green lease clause*) avec nos locataires commerciaux et proposition à tous les nouveaux locataires commerciaux d'une annexe aux contrats de bail les incitant à utiliser le bâtiment de manière responsable.

Agir avec engagement

- 2e place du trophée SIG eco21 2024 dans la catégorie « propriétaires engagés ».
- Participation à plusieurs benchmarks transparents tels que SSREI et GRESB.
- Inclusion des données extra financières dans le rapport annuel du fonds y compris les indicateurs environnementaux AMAS de la page 24 qui ont fait l'objet d'une assurance limitée de la part de l'auditeur.
- Renforcement et formalisation accrue de la prise en compte des critères ESG lors de l'acquisition d'immeubles.
- Formation continue des équipes et du conseil d'administration du gestionnaire du fonds Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA sur les enjeux de durabilité.

EXEMPLE DE CONSTRUCTION NEUVE

CHEMIN FALCONNIER 59 – « PETITE-PRAIRIE 3 » – NYON (VD)



Quartier et aspects sociaux

- 3e phase de développement du quartier de la Petite-Prairie, située au nord de la ville de Nyon. ERRES – Swiss est déjà présent dans ce quartier depuis la phase 1 et la construction d'un immeuble mixte en 2015.
- Construction d'un nouveau bâtiment résidentiel de 36 appartements (90 pièces), une surface commerciale de 142,2 m² totalisant 2 733 m² de surfaces nettes habitables, et comprenant 56 places de parking dont 10 extérieures et un parking vélo.

Construction et énergie

- Le bâtiment a été conçu selon un haut niveau de standard de construction et sera labélisé Minergie.
- La production de chaleur est assurée par une pompe à chaleur eau/eau sur sondes géothermiques, partagée sur l'ensemble de la partie 3 du quartier de la Petite-Prairie. Ce système permet également un rafraîchissement des appartements par géocooling.
- Système de récupération de chaleur sur l'air extrait des logements grâce à un monobloc de ventilation équipé d'une pompe à chaleur intégrée, raccordée au ballon ECS afin de préchauffer l'eau chaude sanitaire.
- Une installation photovoltaïque a été réalisée sur l'ensemble du bâtiment, représentant une puissance installée de 178 kWc. Le lot propriété de la SICAV correspond à 101 panneaux pour 44 kWc de puissance installée.

Intensité énergétique estimée à
25,5
kWh/m²

Mobilité

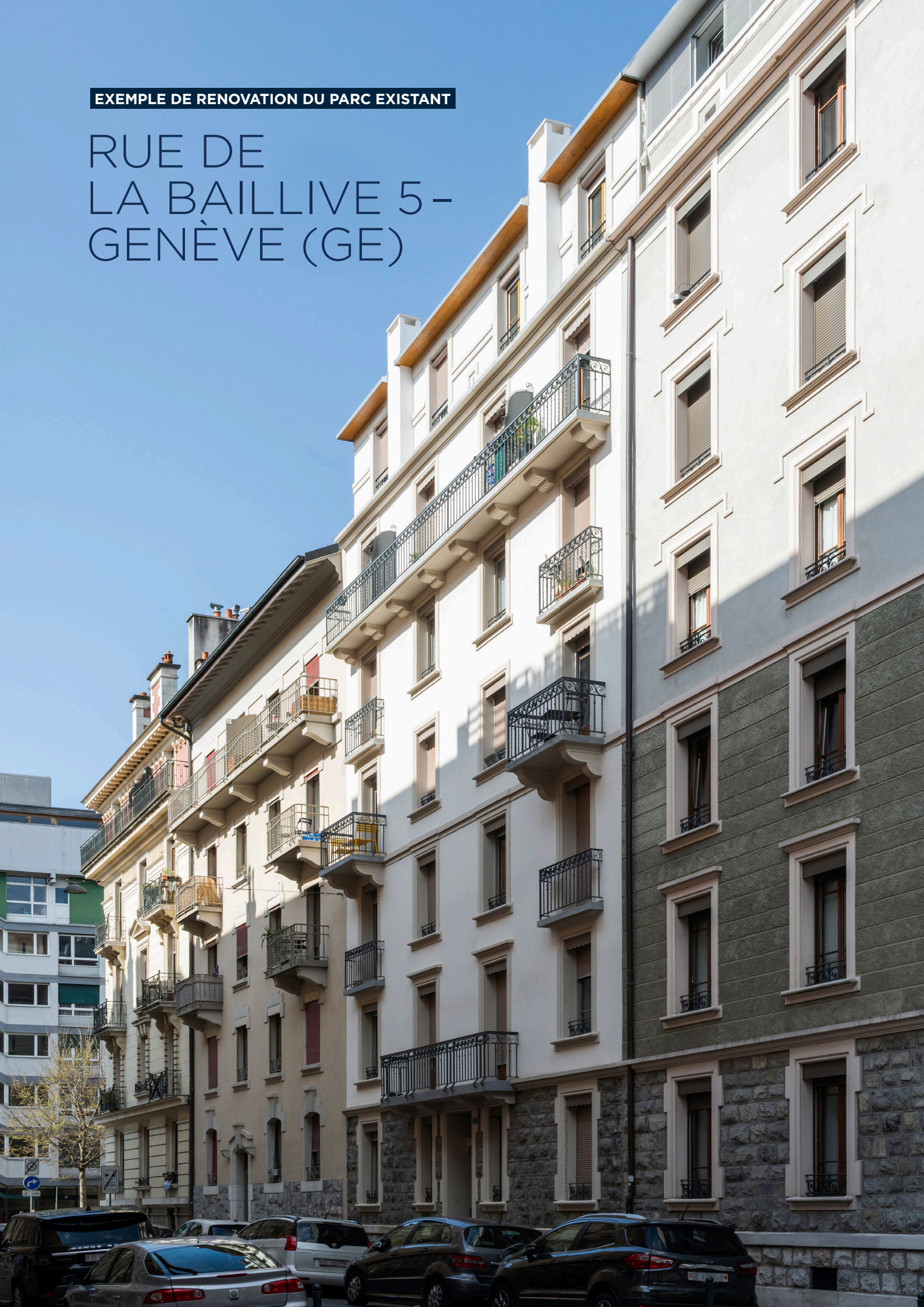
- Excellente desserte routière avec la proximité immédiate de la sortie d'autoroute.
- 46 places de parking souterrain sont disponibles.
- 4 bornes de recharge pour véhicules électriques.
- Grand parking extérieur commun disponible pour le quartier.
- Local à vélo au rez-de-chaussée avec prise pour vélos électriques.



⊙ Chemin Falconnier 59 – Nyon (VD)

EXEMPLE DE RENOVATION DU PARC EXISTANT

RUE DE LA BAILLIVE 5 – GENÈVE (GE)



Localisation et mobilité

- L'immeuble est situé au centre-ville de Genève dans le quartier très prisé de Plainpalais.
- La desserte en transport public est excellente avec de nombreux arrêts de tram et bus à proximité immédiate.
- Création de 5 emplacements vélos.

Bâtiment

- Construit en 1914, l'immeuble est entièrement résidentiel et comportait, avant le projet, 17 appartements répartis sur 5 étages ainsi qu'un niveau de sous-sol.
- Le bâtiment offre des appartements urbains de 2 et 3 pièces genevoises.
- La production de chaleur était assurée par un chauffage au gaz.

Travaux réalisés

- Projet de démolition et aménagement du 6e étage (création de deux nouveaux appartements de 4-pièces), rénovation globale du bâtiment et optimisation énergétique permettant d'obtenir le label Haute Performance Energétique (HPE).
- Éléments touchés : isolation de la façade sur cour, création d'une nouvelle chaufferie au sous-sol avec pompe à chaleur et pose de panneaux solaires photovoltaïques.
- Volume d'investissement : 1,98 MCHF.
- Projet livré fin août 2024 avec l'obtention du label HPE et la location réussie des deux appartements nouvellement créés.

Réduction attendue des émissions de CO^2 de

88 %

pour atteindre environ

6 $kgCO_2/m^2/an$

AMÉLIORER LA DURABILITÉ DU STOCK D'ACTIFS EXISTANTS

Zoom sur la production d'électricité verte sur site

Le déploiement des installations s'est encore intensifié sur l'exercice avec la mise en service de 8 nouvelles installations. Au 31.03.2025, la SICAV compte 21 bâtiments équipés de panneaux photovoltaïques (dont 2 installations en contracting) pour une puissance installée totale de 2 014 kWc. La production annuelle s'est élevée à 738 MWh sur 14 installations pour lesquelles le gestionnaire dispose d'une solution de monitoring. En supposant un taux d'autoconsommation de 25 %, un prix de revente sur le réseau de 17 cts et un prix d'achat moyen de 32 cts, le revenu de cette production s'élève à CHF 155 000. La production annuelle attendue sur l'ensemble de ces sites est estimée à environ 871 MWh.

Convaincu de l'impact positif de cette production d'énergie, tant sur le plan écologique qu'économique, le gestionnaire poursuit le déploiement des installations sur les immeubles du parc avec de nombreux projets à venir pour les prochaines années.

Chemin du Petit-Flon 29-31 au Mont-sur-Lausanne (VD)
Installation majeure de panneaux photovoltaïques sur un immeuble commercial

En mars 2025, une installation solaire d'envergure a été mise en service sur l'immeuble commercial situé au Chemin du Petit Flon 29-31, au Mont-sur-Lausanne. D'une surface totale de 4 900 m², le bâtiment accueille désormais 770 panneaux photovoltaïques pour une puissance installée de 330 kWc. Cette réalisation, représentant un investissement d'environ CHF 400 000, constitue à ce jour la plus grande installation sur un seul bâtiment au sein du portefeuille.

L'électricité produite est revendue au maximum aux locataires, le taux d'autoconsommation est estimé à environ 45 %. Ce modèle permet aux locataires de bénéficier d'une électricité plus avantageuse que celle du réseau, tout en assurant un rendement attractif pour le propriétaire, avec un taux de retour sur investissement (TRI) supérieur à 9,0 %.

En réponse à la demande croissante des utilisateurs en mobilité électrique, 12 bornes de recharge viendront prochainement compléter les équipements du site. Ce projet illustre une démarche claire en faveur de la durabilité, de l'efficacité énergétique et d'un partenariat gagnant-gagnant entre propriétaire et locataires.

Avenue de Gilamont 21 à Vevey (VD)
Installation de panneaux photovoltaïques sur un immeuble résidentiel

Construit en 2014, l'immeuble résidentiel situé Avenue de Gilamont 21 à Vevey a équipé son toit de 171 panneaux photovoltaïques en juillet 2024. Avec une puissance totale installée de 77 kWc, cette installation permet de produire de l'électricité verte qui est utilisée principalement en autoconsommation pour les parties communes de l'immeuble. Cet usage de l'énergie permet de réaliser des économies sur les coûts énergétiques du bâtiment.

Lorsque la production d'électricité dépasse les besoins des parties communes, l'énergie excédentaire est réinjectée sur le réseau, offrant ainsi une source de revenus pour le propriétaire. Ce projet contribue non seulement à réduire l'empreinte carbone de l'immeuble, mais aussi à améliorer son efficacité énergétique, tout en soutenant la transition vers des énergies renouvelables à l'échelle locale.



⊙ Chemin du Petit-Flon 29-31 – Le Mont-sur-Lausanne (VD)



⊙ Avenue de Gilamont 21 – Vevey (VD)

▸ COMPTE DE FORTUNE

ERRES – Swiss

	31.03.2025 CHF	31.03.2024 CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	32 173 052,28	15 717 138,85
Immeubles, divisées en :		
Immeubles d'habitation	1 758 563 819,00	1 709 267 019,00
Immeubles à usage commercial	770 197 000,00	728 069 000,00
Immeubles à usage mixte	340 054 070,00	333 159 070,00
Terrains à bâtir, y comprit les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	107 040 000,00	113 074 991,00
Total immeubles	**2 975 854 889,00**	**2 883 570 080,00**
Autres actifs	17 318 723,18	57 856 325,62
Fortune totale du fonds, dont à déduire	**3 025 346 664,46**	**2 957 143 544,47**
Engagements à court terme, divisés selon :		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	211 747 000,00	96 770 000,00
Autres engagements à court terme	30 276 278,79	31 047 945,51
Engagements à long terme, divisés selon :		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	717 345 765,00	779 974 765,00
Total des engagements	**959 369 043,79**	**907 792 710,51**
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	**2 065 977 620,67**	**2 049 350 833,96**
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	–85 997 555,00	–78 980 726,00
Fortune nette à la fin de l'exercice	**1 979 980 065,67**	**1 970 370 107,96**

VARIATION DE LA FORTUNE NETTE

	01.04.2024 31.03.2025 CHF	01.04.2023 31.03.2024 CHF
Fortune nette au début de l'exercice	1 970 370 107,96	1 970 370 107,96
Distribution	–60 944 563,40	–60 944 563,40
Résultat total	70 554 521,11	29 529 855,40
Fortune nette à la fin de l'exercice	**1 979 980 065,67**	**1 970 370 107,96**

NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION

	01.04.2024 31.03.2025	01.04.2023 31.03.2024
Situation en début d'exercice	16 038 043	16 038 043
Situation en fin de l'exercice	**16 038 043**	**16 038 043**
Valeur nette d'inventaire par action	**CHF 123,46**	**CHF 122,86**

▸ COMPTE DE RÉSULTAT

ERRES – Swiss REVENUS	01.04.2024 31.03.2025 CHF	01.04.2023 31.03.2024 CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	33 878,42	20 424,03
Produits des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe	0,00	22 828,89
Loyers (rendements bruts)	111 201 710,92	107 817 369,27
Intérêts intercalaires portés à l'actif	2 884 661,76	2 203 028,53
Autres revenus	835 247,13	862 430,98
Total des revenus, dont à déduire :	**114 955 498,23**	**110 926 081,70**
CHARGES		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	12 643 479,82	11 071 868,86
Rentes de droits de superficie[1]	725 412,28	0,00
Autres intérêts passifs	3 891,58	4 888,05
Entretien et réparations	5 711 441,23	5 415 553,34
Administration des immeubles, divisés en :		
Frais liés aux immeubles	7 553 261,16	8 784 696,29
Impôts fonciers	3 795 141,75	4 147 202,19
Frais d'administration	3 535 608,81	3 404 493,01
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	341 561,07	211 982,51
Impôts revenus et fortune	12 115 554,78	10 812 946,64
Frais d'estimation et d'audit	554 740,30	487 884,05
Rémunérations réglementaires versées :		
À la direction	13 198 532,20	13 085 159,57
À la banque dépositaire	280 254,37	233 204,02
À la banque dépositaire – Commissions sur distribution	50 000,00	50 000,00
Autres charges	553 726,96	454 353,21
Total des charges	**61 062 606,31**	**58 164 231,74**
Résultat net	**53 892 891,92**	**52 761 849,96**
Gains en capitaux réalisés	14 897 497,32	13 161 227,21
Impôt sur gain immobilier	–2 900 898,00	–1 711 558,00
Pertes en capitaux réalisées	–2 419 863,30	–949 417,05
Résultat réalisé	**63 469 627,94**	**63 262 102,12**
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	14 101 722,17	–35 284 476,71
Impôts en cas de liquidation (variation)	–7 016 829,00	1 552 230,00
Résultat total	**70 554 521,11**	**29 529 855,41**
UTILISATION DU RESULTAT		
Résultat net	53 892 891,92	52 761 849,96
Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué	11 996 599,32	10 500 252,16
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	20 864 735,66	9 801 797,50
Report de gain en capital de l'exercice précédent	14 104 444,30	22849843,74
Résultat disponible pour être réparti	**100 858 671,20**	**95 913 743,36**
Distribution revenus	43 302 716,10	41 698 911,80
Distribution gain en capital	17 641 847,30	19 245 651,60
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	**60 944 563,40**	**60 944 563,40**
REPORT À NOUVEAU		
Revenu ordinaire	31 454 911,48	20 864 735,66
Gain en capital	8 459 196,32	14 104 444,30
Report total à nouveau	**39 914 107,80**	**34 969 179,96**

[1] Pour la période du 01.04.2024 au 31.03.2025, les rentes de droits de superficie étaient classées dans les frais liés aux immeubles.

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

ERRES – Swiss

Immeubles d'habitation

CANTON	Localité / Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés[1] CHF	État locatif théorique[2] CHF	Rendement brut sur prix de revient[3]	Rendement brut sur valeur vénale[3]	Total vacant[4]
AG	**Brugg**							
	Sommerhaldenstrasse 13A-D	24 260 671	25 646 000	1 196 291	1 132 836	4,67 %	4,42 %	0,25 %
	Sommerhaldenstrasse 15A-C	20 417 035	21 795 000	976 726	936 060	4,58 %	4,29 %	2,13 %
BS	**Basel**							
	Margarethenstrasse 87	28 528 614	37 310 000	1 484 925	1 488 968	5,22 %	3,99 %	6,26 %
	St. Galler Ring 80-84	12 490 541	16 630 000	549 599	618 196	4,95 %	3,72 %	9,29 %
	St. Johanns-Ring 79	10 877 988	10 950 000	399 299	402 504	3,70 %	3,68 %	4,47 %
	Zürcherstrasse 35	8 780 930	8 730 000	393 414	392 695	4,47 %	4,50 %	5,07 %
FR	**Bulle**							
	Rue de Vevey 254	22 072 505	25 441 000	973 019	976 092	4,42 %	3,84 %	0,00 %
	Châtel-Saint-Denis							
	Chemin des Sires A&B 10-26	35 076 176	39 063 000	1 606 527	1 626 552	4,64 %	4,16 %	0,00 %
	Fribourg							
	Route de la Pisciculture 4-4A	6 141 645	7 700 000	322 036	328 176	5,34 %	4,26 %	0,44 %
	Rue Jacques Gachoud 4	8 680 787	9 994 000	450 713	451 058	5,20 %	4,51 %	0,00 %
	Rue Jacques Gachoud 8	9 725 030	9 648 000	432 136	432 528	4,45 %	4,48 %	0,00 %
	Granges-Paccot							
	Allée des Sources 1-3	11 323 540	12 350 000	559 474	562 728	4,97 %	4,56 %	0,00 %
	Mézières							
	Chemin du Tremblex 2-4	10 888 576	10 780 000	438 570	440 160	4,04 %	4,08 %	0,00 %
	Villars-sur-Glâne							
	Route du Belvédère 2-4	13 650 612	15 273 000	715 832	718 084	5,26 %	4,70 %	0,00 %
GE	**Bernex**							
	[5] Chemin de Calabry 10-18	11 814 595	13 620 000	486 577	515 976	4,37 %	3,79 %	3,23 %
	[5, 6] Chemin de Luchepelet 11-13-15	6 653 976	7 520 000	330 168	331 542	4,98 %	4,41 %	0,00 %
	Carouge							
	Rue de la Fontenette 15	12 826 179	12 225 000	409 464	418 740	3,26 %	3,43 %	0,00 %
	Châtelaine							
	[5] Chemin de l'Ecu 13	14 443 688	17 004 000	593 422	604 164	4,18 %	3,55 %	0,00 %
	Chemin de l'Ecu 15-17A	18 482 270	18 740 000	411 524	710 856	3,85 %	3,79 %	0,00 %
	[5] Chemin de l'Ecu 17B	5 535 701	5 937 000	204 272	205 680	3,72 %	3,46 %	0,00 %
	[5] Chemin De-Maisonneuve 12C	25 033 822	29 024 000	1 050 866	1 115 448	4,46 %	3,84 %	0,00 %
	Chêne-Bougeries							
	[7] Chemin de Challendin 1,3 et 5	23 107 962	25 810 000	499 588	879 768	3,81 %	3,41 %	0,00 %
	[5] Chemin de la Fontaine 4	10 747 305	10 990 000	410 692	404 076	3,76 %	3,68 %	0,00 %

Immeubles d'habitation – SUITE

CANTON	Localité / Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés[1] CHF	État locatif théorique[2] CHF	Rendement brut sur prix de revient[3]	Rendement brut sur valeur vénale[3]	Total vacant[4]
GE	**Chêne-Bourg**							
7	François-Jacquier 14-16-18	34 050 239	35 970 000	1 226 562	1 226 352	3,60 %	3,41 %	0,00 %
	Cologny							
6, 7	Chemin de la Tulette 3	17 665 792	20 814 969	878 437	895 020	5,07 %	4,30 %	1,77 %
6	Chemin de la Tulette 3 (parking)	413 473	690 000	10 212	14 352	3,47 %	2,08 %	30,77 %
7	Chemin de la Tulette 3A	11 450 820	13 480 573	559 040	585 360	5,11 %	4,34 %	5,41 %
	Genève							
5	Quai du Cheval Blanc 22	16 390 745	18 650 000	666 961	671 352	4,10 %	3,60 %	0,00 %
5	Promenade des Oiseaux 4-6	39 369 889	36 930 000	1 219 457	1 261 492	3,20 %	3,42 %	0,14 %
5	Rue des Asters 22	14 876 254	18 133 000	618 337	661 326	4,45 %	3,65 %	0,00 %
	Avenue De-Luserna 34, Chemin de Villars 27	7 722 248	7 220 000	287 103	297 956	3,86 %	4,13 %	1,45 %
5	Rue Pré-Jérôme 9	9 287 690	8 440 000	272 495	283 728	3,05 %	3,36 %	0,00 %
	Rue de la Servette 11	4 929 572	4 240 000	124 343	156 300	3,17 %	3,69 %	0,00 %
5	Boulevard Carl-Vogt 5	8 673 445	8 540 000	277 584	286 140	3,30 %	3,35 %	0,00 %
5	Boulevard Carl-Vogt 60	6 308 253	5 670 000	202 410	207 420	3,29 %	3,66 %	0,00 %
5	Rue de la Baillive 5	12 077 983	11 590 000	309 917	341 892	2,83 %	2,95 %	0,00 %
5	Rue Royaume 9	5 148 892	4 600 000	187 862	193 176	3,75 %	4,20 %	0,00 %
	Rue du 31 Décembre 26, Rue Henri-Blanvalet 22	20 274 848	25 370 000	987 910	1 014 300	5,00 %	4,00 %	0,00 %
	Rue du 31 Décembre 58	6 581 584	6 230 000	177 197	181 452	2,76 %	2,91 %	0,00 %
5	Rue Dancet 17	21 809 572	25 856 000	903 692	918 324	4,21 %	3,55 %	0,00 %
5	Rue Dizerens 7	3 688 250	3 879 000	141 677	169 740	4,60 %	4,38 %	0,00 %
5	Rue du Prieuré 39	9 808 791	9 890 000	345 597	368 100	3,75 %	3,72 %	2,15 %
5	Rue des Bains 17	8 705 941	8 460 000	262 427	278 532	3,20 %	3,29 %	0,00 %
5	Rue du Contrat-Social 3	10 586 865	10 570 000	357 043	363 732	3,44 %	3,44 %	0,00 %
	Rue des Pêcheries 11	8 615 316	7 340 000	262 765	277 092	3,22 %	3,78 %	0,00 %
	Rue Dancet 8	17 043 656	17 730 000	582 842	608 316	3,57 %	3,43 %	0,00 %
	Rue Jean Charles Amat 14	8 513 241	9 490 000	285 000	386 184	4,54 %	4,07 %	0,00 %
5	Rue du Nant 29	20 391 865	24 020 000	250 597	810 792	3,98 %	3,38 %	0,00 %
	Grand-Lancy							
5	Route de Saint-Julien 80-82	22 769 499	27 334 000	970 968	1 008 840	4,43 %	3,69 %	0,14 %
	Lancy							
5	Chemin des Poteaux 1	6 700 602	6 950 000	254 972	250 092	3,73 %	3,60 %	0,00 %
	Le Grand-Saconnex							
5	Chemin François-Lehmann 28	20 562 879	24 239 000	847 349	892 890	4,34 %	3,68 %	1,54 %
	Meyrin							
	Rue des Lattes 57-59	10 180 273	13 760 000	538 481	566 064	5,56 %	4,11 %	0,00 %
5	Avenue François-Besson 5-7-9	28 130 489	29 325 000	1 036 404	1 095 096	3,89 %	3,73 %	0,00 %
	Chemin Léon-Guerchet 3-19	15 874 427	19 720 000	867 455	894 720	5,64 %	4,54 %	0,71 %
	Chemin Léon Guerchet 1-11, Chemin Antoine Verchère 1-3	41 674 916	56 020 000	2 299 579	2 470 788	5,93 %	4,41 %	6,06 %

Immeubles d'habitation – SUITE

CANTON		Localité / Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés[1] CHF	État locatif théorique[2] CHF	Rendement brut sur prix de revient[3]	Rendement brut sur valeur vénale[3]	Total vacant[4]
GE		**Meyrin**							
		Chemin Antoine-Verchère 9	5 496 029	6 810 000	278 148	288 288	5,25 %	4,23 %	2,62 %
		Petit-Lancy							
		Chemin du Banc-Bénit 36-38	32 521 235	30 140 000	957 328	1 007 512	3,10 %	3,34 %	0,00 %
		Puplinge							
		Chemin de Pré-Marquis 5	16 316 444	15 040 000	552 392	556 212	3,41 %	3,70 %	0,00 %
		Thônex							
		Chemin Curé-Desclouds 14-22 et 31-39	61 953 093	59 500 000	1 724 332	1 752 108	2,83 %	2,94 %	0,00 %
	5	Chemin des Deux-Communes 23	10 272 593	11 968 000	409 266	419 688	4,09 %	3,51 %	0,41 %
		Vernier							
	7	Avenue de l'Etang 46-48-50	62 411 292	68 440 000	2 252 949	2 251 896	3,61 %	3,29 %	0,00 %
	7	Square des Nénuphars 1	23 559 840	26 542 277	869 424	859 464	3,65 %	3,24 %	0,00 %
	5	Chemin de l'Ecu 17D et 17E	17 947 347	17 500 000	615 776	621 900	3,47 %	3,55 %	0,00 %
		Chemin de Mouille-Galand 2	12 014 398	17 730 000	616 805	636 459	5,30 %	3,59 %	0,00 %
		Chemin de Mouille-Galand 2A	14 628 675	20 820 000	756 136	758 903	5,19 %	3,65 %	0,00 %
		Chemin de Mouille-Galand 2B	13 998 638	19 860 000	710 178	722 555	5,16 %	3,64 %	0,24 %
		Chemin de Mouille-Galand 2C	14 489 040	22 600 000	825 425	842 315	5,81 %	3,73 %	0,00 %
		Chemin de Mouille-Galand 2D	14 907 409	22 210 000	783 765	805 907	5,41 %	3,63 %	0,22 %
		Chemin de Mouille-Galand 2E	14 909 013	23 970 000	842 125	859 775	5,77 %	3,59 %	0,38 %
		Chemin de Mouille-Galand 2F	13 148 783	17 920 000	658 835	662 457	5,04 %	3,70 %	0,00 %
	7	Allée des Grenouilles 4-5-7-9	62 528 178	68 440 000	2 133 807	2 297 032	3,67 %	3,36 %	0,00 %
		Versoix							
		Avenue Adrien Lachenal 21-23	12 069 916	16 100 000	638 734	676 872	5,61 %	4,20 %	0,99 %
	5	Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13	22 989 258	26 400 000	895 400	911 716	3,97 %	3,45 %	0,00 %
LU		**Malters**							
		Neuhalde 2, 6	11 049 013	12 518 000	503 269	504 792	4,57 %	4,03 %	0,52 %
NE		**Neuchâtel**							
		Rue Pierre de Vingle 18 à 24, Rue de Pain-Blanc 28 à 32	29 148 216	27 740 000	1 201 495	1 258 075	4,32 %	4,54 %	0,32 %
		Rue de Jolimont 2-4-6-8-10	29 686 194	30 580 000	1 355 442	1 457 400	4,91 %	4,77 %	1,00 %
VD		**Crissier**							
		Chemin des Acacias 6	7 723 103	5 940 000	258 680	265 320	3,44 %	4,47 %	0,00 %
		Ecublens							
		Route du Bois 18	10 264 799	9 810 000	370 983	374 799	3,65 %	3,82 %	0,00 %

Immeubles d'habitation – SUITE

CANTON	Localité / Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés[1] CHF	État locatif théorique[2] CHF	Rendement brut sur prix de revient[3]	Rendement brut sur valeur vénale[3]	Total vacant[4]
VD	**La Tour-de-Peilz**							
	Boulevard d'Arcangier 10-12	11 030 111	10 870 000	446 448	447 588	4,06 %	4,12 %	0,40 %
	Lausanne							
	Route Aloys-Fauquez 84	7 680 952	6 830 000	241 430	244 740	3,19 %	3,58 %	0,00 %
[5]	Place Chauderon 30, Av. de France 9	29 734 805	35 729 000	1 281 604	1 316 728	4,43 %	3,69 %	6,12 %
	Route de la Borde 15	6 132 458	5 380 000	246 667	246 072	4,01 %	4,57 %	0,00 %
	Morges							
	Chemin de Prellionnaz 9	4 950 378	4 510 000	168 873	167 364	3,38 %	3,71 %	0,00 %
	Nyon							
	Chemin de la Redoute 5	4 801 808	3 550 000	157 658	162 384	3,38 %	4,57 %	0,00 %
[5]	Rue de Rive 39	5 341 902	5 080 000	176 346	184 788	3,46 %	3,64 %	0,00 %
[5]	Chemin d'Eysins 43	3 997 349	3 930 000	133 735	154 332	3,86 %	3,93 %	0,00 %
	Chemin Falconnier 59	29 849 982	30 130 000	476 855	1 129 980	3,79 %	3,75 %	5,88 %
	Prilly							
	Avenue de Floréal 42	6 493 718	5 480 000	197 643	202 164	3,11 %	3,69 %	0,00 %
	Pully							
	Avenue des Cerisiers 61	6 454 041	4 910 000	166 252	198 402	3,07 %	4,04 %	0,00 %
	Chemin du Coteau 13	7 175 931	5 660 000	205 996	216 851	3,02 %	3,83 %	1,11 %
	Renens							
	Chemin des Clos 4	4 187 003	3 850 000	150 826	150 384	3,59 %	3,91 %	0,00 %
	Chemin du Mottey 27	3 962 859	3 470 000	158 878	160 380	4,05 %	4,62 %	0,00 %
	Chemin de Perrelet 10	4 595 144	4 030 000	182 892	190 344	4,14 %	4,72 %	0,00 %
	Vallorbe							
	Rue de l'Ancienne Poste 36, Rue de Pontarlier 1	7 564 650	7 233 000	314 970	348 864	4,61 %	4,82 %	1,03 %
	Vevey							
[5]	Boulevard Henri-Plumhof 28	8 921 341	9 028 000	334 946	342 168	3,84 %	3,79 %	0,00 %
	Avenue de Gilamont 21	29 876 267	34 685 000	1 394 143	1 428 821	4,78 %	4,12 %	0,00 %
	Yverdon-les-Bains							
	Rue des Moulins 127-129	9 397 401	9 943 000	441 835	463 068	4,93 %	4,66 %	0,36 %
	Rue des Moulins 131-133	20 489 970	24 146 000	1 051 389	1 092 624	5,33 %	4,53 %	0,48 %
ZH	**Dietikon**							
	Kreuzstrasse 14-16-18, Überlandstrasse 121-123-125, Gjuchstrasse 29-31-30-32	22 151 542	30 170 000	1 160 595	1 165 228	5,26 %	3,86 %	0,00 %
	Winterthur							
	Ruchwiesenstrasse 20-28	15 510 604	18 040 000	735 399	737 818	4,76 %	4,09 %	0,65 %
Totaux		**1 586 171 180**	**1 758 563 819**	**63 143 876**	**66 872 341**	**4,22 %**	**3,80 %**	

Immeubles à usage commercial

CANTON	Localité / Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés[1] CHF	État locatif théorique[2] CHF	Rendement brut sur prix de revient[3]	Rendement brut sur valeur vénale[3]	Total vacant[4]
BE	**Berne**							
	Kasernenstrasse 27-27A	17 176 115	17 181 000	868 435	878 496	5,11 %	5,11 %	1,25 %
	Niederwangen							
6	Freiburgstrasse 555-556	12 162 971	12 140 000	644 556	659 107	5,42 %	5,43 %	0,28 %
FR	**Romont**							
	Avenue de la Gare 7	29 071 097	31 066 000	1 309 542	1 322 340	4,55 %	4,26 %	0,00 %
GE	**Carouge**							
8	Rue Joseph-Girard 40	11 777 739	13 510 000	592 800	592 800	5,03 %	4,39 %	0,00 %
	Genève							
	Rue de l'Est 8	10 136 629	10 210 000	279 164	357 924	3,53 %	3,51 %	0,00 %
5, 6	Rue Rousseau 30	2 367 777	2 701 000	120 816	120 192	5,08 %	4,45 %	0,00 %
	Meyrin							
8	Rue Veyrot 11	11 563 647	18 730 000	427 026	985 392	8,52 %	5,26 %	54,49 %
	Satigny							
8	Route de la Maison Carrée 31	44 409 229	48 100 000	2 373 033	2 410 836	5,43 %	5,01 %	0,00 %
5, 8	Rue du Pré-Bouvier 9	26 543 502	33 060 000	1 447 857	1 456 824	5,49 %	4,41 %	0,00 %
	Thônex							
	Rue de Genève 92	23 420 799	25 400 000	769 227	723 520	3,09 %	2,85 %	0,00 %
	Vernier							
8	Route du Bois-des-Frères 81	15 586 573	21 660 000	1 672 638	1 704 829	10,94 %	7,87 %	0,00 %
NE	**Neuchâtel**							
	Rue de la Maladière 23	14 331 209	14 440 000	928 758	932 568	6,51 %	6,46 %	0,00 %
	Rue Saint-Maurice 4	21 581 618	19 900 000	953 719	967 524	4,48 %	4,86 %	3,60 %
VS	**Conthey**							
	Route Cantonale 18	22 092 235	11 570 000	805 098	996 679	4,51 %	8,61 %	19,41 %
VD	**Epalinges**							
8	Route de la Corniche 3A-3B	50 735 639	55 500 000	3 046 355	3 236 246	6,38 %	5,83 %	0,37 %
8	Route de la Corniche 9A-9B	28 130 978	35 310 000	1 842 883	1 809 583	6,43 %	5,12 %	0,00 %
	Eysins							
	Route de Crassier 19	22 370 494	22 590 000	1 248 400	1 553 876	6,95 %	6,88 %	9,48 %
	Lausanne							
	Avenue des Boveresses 44	7 826 268	8 230 000	467 694	469 603	6,00 %	5,71 %	0,00 %
	Avenue du Grey 55	57 403 789	60 360 000	2 543 618	2 546 172	4,44 %	4,22 %	0,00 %
	Le Mont-sur-Lausanne							
8	Chemin du Petit Flon 29-31	12 553 998	13 130 000	886 229	899 268	7,16 %	6,85 %	0,00 %
	Morges							
	Les Vergers de la Gottaz 1, 2, 3, 4, 5	34 065 050	34 291 000	320 790	1 283 160	3,77 %	3,74 %	0,00 %
	Nyon							
5, 6	Route du Boiron 15	1 120 254	1 326 000	58 687	64 092	5,72 %	4,83 %	100,00 %
	Route de Champ Colin 2A-2B-2C	26 068 402	33 310 000	2 296 985	2 081 545	7,98 %	6,25 %	0,35 %

Immeubles à usage commercial – SUITE

CANTON	Localité / Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés[1] CHF	État locatif théorique[2] CHF	Rendement brut sur prix de revient[3]	Rendement brut sur valeur vénale[3]	Total vacant[4]
ZG	**Cham**							
	Sinserstrasse 65-67	15 498 107	16 920 000	722 872	759 326	4,90 %	4,49 %	2,18 %
ZH	**Bülach**							
	Trafostrasse 1	46 918 356	37 580 000	1 189 615	1 510 834	3,22 %	4,02 %	0,19 %
	Dietikon							
	Bernstrasse 82-84-86-88-90	30 639 978	33 250 000	1 670 642	1 887 487	6,16 %	5,68 %	0,64 %
	Feldmeilen							
	General Wille Strasse 65	42 064 863	47 481 000	1 703 259	1 679 763	3,99 %	3,54 %	2,08 %
	Zürich							
	Hohlstrasse 176-186-188	93 680 802	91 251 000	1 252 395	1 272 836	1,36 %	1,39 %	16,56 %
Totaux		**731 298 115**	**770 197 000**	**32 443 096**	**35 162 822**	**4,81 %**	**4,57 %**	

Immeubles à usage mixte

CANTON	Localité / Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés[1] CHF	État locatif théorique[2] CHF	Rendement brut sur prix de revient[3]	Rendement brut sur valeur vénale[3]	Total vacant[4]
BE	**Köniz**							
[8]	Bläuacker 2-5	21 566 146	23 200 000	1 103 703	1 144 037	5,30 %	4,93 %	0,00 %
FR	**Bulle**							
	Rue de l'Europe 20	16 773 629	18 925 000	807 812	814 168	4,85 %	4,30 %	0,00 %
GE	**Carouge**							
	Rue de la Fontenette 21	12 721 547	10 340 000	328 117	355 716	2,80 %	3,44 %	0,00 %
	Châtelaine							
[5]	Avenue de Châtelaine 82	6 071 218	5 280 000	205 423	203 844	3,36 %	3,86 %	0,00 %
	Genève							
	Boulevard Carl-Vogt 47	10 793 946	10 490 000	370 580	394 128	3,65 %	3,76 %	0,00 %
[5]	Rue des Sources 22	8 502 912	8 670 000	224 426	253 584	2,98 %	2,92 %	0,00 %
	Route de Malagnou 52	19 954 473	18 540 000	620 871	644 285	3,23 %	3,48 %	0,00 %
[5]	Rue de Lyon 55	21 761 091	26 125 000	805 232	910 036	4,18 %	3,48 %	1,42 %
[5]	Rue de Montchoisy 27-29, Rue des Vollandes 30	22 821 429	27 433 000	942 011	958 536	4,20 %	3,49 %	0,00 %
[5]	Rue de la Servette 13	10 792 861	13 123 000	462 146	465 216	4,31 %	3,55 %	0,10 %
[5]	Boulevard Carl-Vogt 75	14 900 854	13 800 000	530 277	526 776	3,54 %	3,82 %	0,00 %
[5]	Rue du 31-Décembre 43	10 538 437	15 316 000	473 851	515 556	4,89 %	3,37 %	0,00 %
[5]	Rue de Berne 61	5 332 911	5 010 000	187 653	193 428	3,63 %	3,86 %	0,00 %
[5]	Rue des Pâquis 17	7 733 663	7 760 000	228 799	236 244	3,05 %	3,04 %	0,00 %
	Meyrin							
[7]	Rue des Lattes 21A-21B-21C (Promenade des Artisans)	36 707 879	39 991 070	1 718 792	1 741 734	4,74 %	4,36 %	1,24 %
	Thônex							
	Rue de Genève 109	27 802 080	28 411 000	1 025 706	1 077 552	3,88 %	3,79 %	0,00 %

Immeubles à usage mixte – SUITE

CANTON	Localité / Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés[1] CHF	État locatif théorique[2] CHF	Rendement brut sur prix de revient[3]	Rendement brut sur valeur vénale[3]	Total vacant[4]
VD	**Nyon**							
	Route de Signy 35	42 669 796	53 180 000	2 171 302	2 244 550	5,26 %	4,22 %	0,00 %
[5]	Rue de Rive 46	3 508 720	3 490 000	135 371	136 104	3,88 %	3,90 %	0,00 %
	Renens							
	Rue de l'Industrie 2-4-6	11 781 771	10 970 000	413 311	377 400	3,20 %	3,44 %	0,00 %
Totaux		**312 735 364**	**340 054 070**	**12 755 384**	**13 192 894**	**4,22 %**	**3,88 %**	

Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction

CANTON	Localité / Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés[1] CHF	État locatif théorique[2] CHF	Rendement brut sur prix de revient[3]	Rendement brut sur valeur vénale[3]	Total vacant[4]
GE	**Genève**							
[7]	Rue Edouard ROD 12-14-16	23 362 863	25 230 000	0	–	–	0,00 %	–
VD	**Lausanne**							
[8]	Biopôle F1	81 152 034	81 810 000	0	–	–	0,00 %	–
Totaux		104 514 897	107 040 000	0	0	0,00 %	0,00 %	

[1] Du 01.04.2024 au 31.03.2025.
[2] État locatif théorique annualisé au 31.03.2025.
[3] Sur la base de l'état locatif théorique annualisé au 31.03.2025.
[4] Vacant au 31.03.2025 sans les vacants pour travaux.
[5] En détention indirecte à hauteur de 100 %.
[6] Immeubles en PPE.
[7] Valeur vénale limitée selon la pratique administrative PA/DI/028.02 de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF).
[8] Immeubles en droit de superficie.
[9] Le revenu brut réalisé présenté dans le compte de résultat est à CHF 111 201 710,92. La différence provient des immeubles vendus qui ne figurent plus dans l'inventaire.

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

ERRES – Swiss

RÉCAPITULATIF	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés[1] CHF	État locatif théorique[2] CHF	Rendement brut sur prix de revient[3]	Rendement brut sur valeur vénale[3]	Total vacant[4]
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE	1 586 171 180	1 758 563 819	63 143 876	66 872 341	4,22 %	3,80 %	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	731 298 115	770 197 000	32 443 096	35 162 822	4,81 %	4,57 %	
Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en droit de superficie	312 735 364	340 054 070	12 755 384	13 192 894	4,22 %	3,88 %	
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	104 514 897	107 040 000	0	0	0,00 %	0,00 %	
Totaux	**2 734 719 556**	**2 975 854 889**	**108 342 356**	**115 228 058**	**4,38 %**	**4,02 %**	**1,73 %**

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs:

▶ Aucun locataire ne représente plus de 5% des revenus locatifs.

▶ LISTE DES ACHATS ET DES VENTES

ERRES – Swiss

ACHATS

Immeubles achetés

CANTON	Localité	Adresse	Date[1]	Date de jouissance	Prix d'achat CHF
GE	**Genève**	Rue Jean Charles Amat 14	30.04.2024	01.05.2024	8 000 000,00
GE	**Châtelaine**	Chemin de l'Ecu 15-17A	15.07.2024	01.07.2024	17 503 200,00
GE	**Chêne-Bougeries**	Chemin de Challendin 1-3-5	31.07.2024	01.08.2024	21 320 000,00
GE	**Genève**	Rue du Nant 29	30.11.2024	30.11.2024	19 850 000,00
VD	**Morges**	Les Vergers de la Gottaz 1-5	29.11.2024	29.11.2024	32 300 000,00

VENTES

Immeubles vendus

CANTON	Localité	Adresse	Date[1]	Date de perte de jouissance	Prix de vente CHF
GE	**Meyrin**	Rue de la Prulay 37	30.09.2024	01.10.2024	26 200 000,00
GE	**Meyrin**	Rue des Cooperatives A14 – Les Vergers	30.09.2024	15.08.2024	77 306 204,00
VD	**Montreux**	Avenue du Casino 51	27.03.2025	31.03.2025	38 500 000,00

[1] Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

▸ DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

ERRES – Swiss

Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.03.2024 CHF	Tiré CHF	Remboursé CHF	Capital au 31.03.2025 CHF
1,69 %	07.10.2014	31.10.2024	10 000 000		10 000 000	0
0,20 %	01.12.2021	01.12.2024	35 050 000		35 050 000	0
1,72 %	30.08.2024	02.12.2024		11 600 000	11 600 000	0
1,88 %	06.12.2023	06.12.2024	10 000 000		10 000 000	0
1,50 %	02.07.2016	31.12.2024	750 000		750 000	0
1,25 %	01.01.2016	31.12.2024	910 000		910 000	0
1,35 %	20.12.2024	08.01.2025		15 195 000	15 195 000	0
1,52 %	01.12.2024	08.01.2025		15 050 000	15 050 000	0
1,20 %	31.10.2024	31.01.2025		5 000 000	5 000 000	0
1,20 %	04.11.2024	04.02.2025		22 000 000	22 000 000	0
1,24 %	08.01.2025	07.02.2025		15 050 000	15 050 000	0
1,34 %	08.01.2025	07.02.2025		15 195 000	15 195 000	0
1,15 %	02.12.2024	03.03.2025		11 600 000	11 600 000	0
1,21 %	06.11.2024	06.03.2025		11 000 000	11 000 000	0
1,18 %	20.12.2024	20.03.2025		20 000 000	20 000 000	0
1,27 %	25.09.2024	25.03.2025		10 000 000	10 000 000	0
1,44 %	29.07.2024	28.03.2025		9 000 000	9 000 000	0
1,06 %	30.09.2024	31.03.2025		10 000 000	10 000 000	0
0,83 %	03.03.2025	31.03.2025		11 600 000	11 600 000	0
1,52 %	08.05.2015	08.05.2025	7 236 000		88 000	7 148 000
1,10 %	02.12.2024	09.05.2025		20 000 000		20 000 000
0,74 %	06.03.2025	06.06.2025		11 000 000		11 000 000
0,74 %	20.03.2025	20.06.2025		20 000 000		20 000 000
1,60 %	31.10.2022	30.06.2025	3 000 000			3 000 000
2,85 %	31.03.2023	30.06.2025	1 450 000		100 000	1 350 000
1,05 %	15.07.2016	31.07.2025	4 800 000			4 800 000
1,05 %	15.07.2016	31.07.2025	9 500 000			9 500 000
0,75 %	04.02.2025	04.08.2025		22 000 000		22 000 000
0,68 %	07.02.2025	07.08.2025		15 000 000		15 000 000
2,93 %	30.09.2013	13.08.2025	2 000 000			2 000 000
0,90 %	15.01.2025	29.08.2025		6 000 000		6 000 000
1,50 %	02.07.2016	31.08.2025	4 000 000			4 000 000
1,05 %	23.09.2016	23.09.2025	7 500 000			7 500 000
0,74 %	25.03.2025	25.09.2025		10 000 000		10 000 000
1,05 %	17.10.2016	30.09.2025	4 000 000			4 000 000
2,65 %	31.03.2023	30.09.2025	970 000		60 000	910 000
0,72 %	29.03.2021	30.09.2025	5 100 000			5 100 000
0,72 %	29.03.2021	30.09.2025	800 000		80 000	720 000
0,55 %	01.02.2022	31.10.2025	1 166 000			1 166 000
2,28 %	02.02.2021	31.10.2025	2 484 000		50 000	2 434 000
0,55 %	01.02.2022	31.10.2025	1 804 000			1 804 000
2,28 %	02.02.2021	31.10.2025	3 556 000		80 000	3 476 000
2,28 %	02.02.2021	31.10.2025	2 577 000		50 000	2 527 000
0,55 %	01.02.2022	31.10.2025	2 320 000			2 320 000

Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an) – SUITE

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.03.2024 CHF	Tiré CHF	Remboursé CHF	Capital au 31.03.2025 CHF
2,28 %	29.01.2021	31.10.2025	11 720 000		200 000	11 520 000
2,28 %	02.02.2021	31.10.2025	1 705 000		32 000	1 673 000
0,55 %	01.02.2022	31.10.2025	399 000			399 000
0,30 %	07.12.2020	07.12.2025	10 000 000			10 000 000
1,13 %	01.05.2022	31.12.2025	1 100 000			1 100 000
0,92 %	22.01.2018	22.01.2026	8 000 000			8 000 000
1,08 %	31.05.2017	28.02.2026	6 600 000			6 600 000
1,08 %	28.02.2017	01.03.2026	2 200 000			2 200 000
1,08 %	28.02.2017	01.03.2026	2 500 000			2 500 000
1,07 % [1]			**205 257 000**	**307 890 000**	**301 400 000**	**211 747 000**

Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.03.2024 CHF	Tiré CHF	Remboursé CHF	Capital au 31.03.2025 CHF
0,32 %	15.04.2022	15.04.2026	7 790 000			7 790 000
0,32 %	15.04.2022	15.04.2026	310 000			310 000
0,32 %	18.04.2022	18.04.2026	6 270 000			6 270 000
0,99 %	27.04.2018	27.04.2026	15 000 000			15 000 000
0,78 %	31.03.2023	29.05.2026	1 125 000			1 125 000
0,89 %	23.07.2018	23.07.2026	11 500 000			11 500 000
0,89 %	23.07.2018	23.07.2026	5 000 000			5 000 000
0,97 %	07.12.2022	07.12.2026	9 300 000			9 300 000
0,34 %	31.12.2021	31.12.2026	6 110 000			6 110 000
1,08 %	31.01.2017	31.01.2027	26 000 000			26 000 000
1,11 %	27.02.2018	31.01.2027	1 254 500			1 254 500
0,98 %	07.02.2025	26.02.2027		1 100 000		1 100 000
0,98 %	07.02.2025	26.02.2027		8 650 000		8 650 000
2,15 %	31.03.2023	28.02.2027	775 000			775 000
0,96 %	28.04.2017	27.04.2027	2 400 000			2 400 000
0,96 %	28.04.2017	27.04.2027	2 270 000		20 000	2 250 000
1,19 %	31.05.2017	31.05.2027	4 662 500		50 000	4 612 500
1,15 %	30.06.2017	30.06.2027	14 500 000			14 500 000
0,35 %	01.12.2021	01.12.2027	16 800 000			16 800 000
0,35 %	01.12.2021	01.12.2027	8 760 000			8 760 000
0,94 %	15.12.2017	15.12.2027	10 000 000			10 000 000
0,94 %	15.12.2017	15.12.2027	20 000 000			20 000 000
0,99 %	17.01.2025	31.01.2028		9 000 000		9 000 000
1,19 %	03.04.2018	03.04.2028	4 100 000			4 100 000
1,19 %	03.04.2018	03.04.2028	4 800 000			4 800 000
1,05 %	22.01.2018	03.04.2028	4 700 000			4 700 000
1,60 %	01.10.2018	30.09.2028	1 600 000			1 600 000
1,09 %	15.10.2019	14.10.2028	6 000 000			6 000 000
1,88 %	10.11.2023	10.11.2028	15 000 000			15 000 000
1,89 %	27.11.2023	27.11.2028	28 300 000			28 300 000
2,14 %	01.12.2023	01.12.2028	5 700 000			5 700 000
2,14 %	01.12.2023	01.12.2028	6 250 000			6 250 000
2,14 %	01.12.2023	01.12.2028	1 400 000			1 400 000
2,14 %	01.12.2023	01.12.2028	6 500 000			6 500 000
0,40 %	07.12.2020	07.12.2028	20 000 000			20 000 000

Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans) – SUITE

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.03.2024 CHF	Tiré CHF	Remboursé CHF	Capital au 31.03.2025 CHF
0,63 %	07.02.2022	07.02.2029	10 850 000			10 850 000
0,38 %	25.03.2021	26.03.2029	8 970 000			8 970 000
0,50 %	15.07.2022	15.07.2029	18 150 765		560 000	17 590 765
1,83 %	30.09.2022	30.09.2029	13 400 000			13 400 000
1,83 %	30.09.2022	30.09.2029	12 550 000			12 550 000
1,03 %	31.10.2022	31.10.2029	656 000			656 000
1,91 %	07.12.2022	07.12.2029	10 000 000			10 000 000
2,25 %	31.03.2023	31.03.2030	4 200 000			4 200 000
2,25 %	31.03.2023	31.03.2030	11 700 000			11 700 000
1,15 % [1]			**364 653 765**	**18 750 000**	**630 000**	**382 773 765**

Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.03.2024 CHF	Tiré CHF	Remboursé CHF	Capital au 31.03.2025 CHF
0,68 %	11.04.2022	11.04.2030	8 800 000			8 800 000
0,68 %	11.04.2022	11.04.2030	12 395 000			12 395 000
0,68 %	11.04.2022	11.04.2030	10 800 000		350 000	10 450 000
1,55 %	22.07.2022	22.07.2030	6 700 000			6 700 000
1,42 %	30.09.2024	30.09.2030		3 700 000		3 700 000
1,42 %	30.09.2024	30.09.2030		4 850 000		4 850 000
0,67 %	01.11.2020	30.10.2030	14 585 000		75 000	14 510 000
0,67 %	01.11.2020	30.10.2030	65 000		65 000	0
0,76 %	01.01.2021	01.01.2031	14 700 000		160 000	14 540 000
2,20 %	31.10.2023	31.10.2031	9 150 000			9 150 000
2,20 %	31.10.2023	31.10.2031	5 700 000			5 700 000
2,24 %	01.12.2023	01.12.2031	6 630 000			6 630 000
2,24 %	01.12.2023	01.12.2031	10 000 000			10 000 000
2,24 %	01.12.2023	01.12.2031	7 250 000			7 250 000
2,24 %	01.12.2023	01.12.2031	6 300 000			6 300 000
0,50 %	31.12.2021	31.12.2031	12 630 000			12 630 000
0,76 %	01.01.2022	01.01.2032	4 550 000		50 000	4 500 000
2,21 %	28.02.2023	27.02.2032	15 000 000			15 000 000
2,21 %	01.03.2023	01.03.2032	6 000 000			6 000 000
2,23 %	26.10.2022	26.10.2032	5 500 000			5 500 000
2,23 %	26.10.2022	26.10.2032	11 150 000			11 150 000
1,77 %	02.12.2024	02.12.2032		20 000 000		20 000 000
2,23 %	01.02.2023	01.02.2033	2 845 000			2 845 000
2,23 %	01.02.2023	01.02.2033	2 400 000			2 400 000
2,19 %	17.02.2023	17.02.2033	5 000 000			5 000 000
2,27 %	30.03.2023	30.03.2033	5 000 000			5 000 000
2,35 %	05.04.2023	05.04.2033	22 000 000			22 000 000
2,49 %	05.05.2023	05.05.2033	5 000 000			5 000 000
2,32 %	20.07.2023	20.07.2033	60 000 000			60 000 000
2,32 %	20.09.2023	20.09.2033	30 000 000			30 000 000
1,16 %	20.12.2019	20.12.2034	6 684 000		112 000	6 572 000
1,82 % [1]			**306 834 000**	**28 550 000**	**812 000**	**334 572 000**
1,37 % [1]		**3,91** [2]	**876 744 765**	**355 190 000**	**302 842 000**	**929 092 765**

[1] Taux moyen pondéré. [2] Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année).

INFORMATION SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS

ERRES – Swiss

Rémunération à la direction de fonds

	Taux maximum	Taux effectif
Commission de gestion	0,95 %	0,68 %
Commission d'émission	0,00 %	N/A
Commission de rachat	0,00 %	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3,00 %	2,01 %
Commission de gestion des immeubles	5,00 %	3,18 %
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	2,00 %	1,88 %

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements

	Taux maximum	Taux effectif
Supplément à la valeur d'inventaire	3,00 %	N/A
Déduction de la valeur d'inventaire	3,00 %	N/A

Rémunération à la banque dépositaire

	Taux maximum	Taux effectif
Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	0,05 %	0,01 %
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0,50 %	0,08 %
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule)	N/A	N/A

Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles.

	CHF
Achat d'immeubles :	**65 206 910,00**
Chemin Louis-Valencien 10 à Thônex	6 956 910,00
Grand'Rue 7 à Peseux	5 330 000,00
Rue de Neuchâtel 6 à Peseux	9 070 000,00
Avenue Adrien-Jeandin 25 à Thônex	11 450 000,00
Square des Nénuphars 5 à Châtelaine	26 000 000,00
Avenue de Servan 21 à Lausanne	6 400 000,00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles :	**19 095 148,00**
Biopôle F1 à Lausanne	12 470 635,00
Rue Edouard ROD 12-14-16 à Genève	6 624 513,00

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DU COMPARTIMENT SWISS

ARGOVIE

Nombre d'immeubles: 1 | Prix de revient: 44 677 706 CHF | Valeur vénale: 47 441 000 CHF | En proportion du fonds: 1,59%



Commune	Brugg
Adresse	Sommerhaldenstrasse 13 A-D et 15 A-C
Année de construction	1982 & 1985
Affectation	Résidentiel
État locatif théorique	2 068 896
Vacant	22 800
Prix de revient	44 677 706
Valeur vénale	47 441 000
Rendement brut	4,36 %

BÂLE-VILLE

Nombre d'immeubles: 4 | Prix de revient: 60 678 073 CHF | Valeur vénale: 73 620 000 CHF | En proportion du fonds: 2,47%






Commune	Bâle-Ville	Bâle-Ville	Bâle-Ville	Bâle-Ville
Adresse	Margarethenstrasse 87 / Blauensteinerstrasse 5	St. Galler Ring 80-82-84	St. Johanns-Ring 79	Zürcherstrasse 35
Année de construction	1971	1948	1968	1961
Affectation	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
État locatif théorique	1 488 968	618 196	402 504	392 695
Vacant	93 240	57 444	18 000	19 920
Prix de revient	28 528 614	12 490 541	10 877 988	8 780 930
Valeur vénale	37 310 000	16 630 000	10 950 000	8 730 000
Rendement brut	3,99 %	3,72 %	3,68 %	4,50 %

BERNE

Nombre d'immeubles: 3 | Prix de revient: 50 905 231 CHF | Valeur vénale: 52 521 000 CHF | En proportion du fonds: 1,76%





Commune	Bern	Köniz	Niederwangen
Adresse	Kasernenstrasse 27-27a	Bläuacker 2	Freiburgstrasse 555-556
Année de construction	1971	2021	1996
Affectation	Commercial	Résidentiel/Commercial	Commercial
État locatif théorique	878 496	1 144 037	659 107
Vacant	10 980	0	1 830
Prix de revient	17 176 115	21 566 146	12 162 971
Valeur vénale	17 181 000	23 200 000	12 140 000
Rendement brut	5,11 %	4,93 %	5,43 %

FRIBOURG

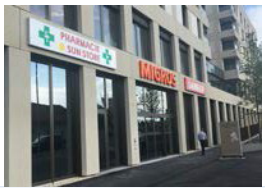
Nombre d'immeubles: 9 | Prix de revient: 163 403 597 CHF | Valeur vénale: 180 240 000 CHF | En proportion du fonds: 6,06 %






Commune	Bulle	Bulle	Châtel-St-Denis	Fribourg
Adresse	Rue de l'Europe 20	Rue de Vevey 254	Chemin des Sires 10-26	Route de la Pisciculture 4-4a
Année de construction	2015	2020	2018	2011
Affectation	Résidentiel/Commercial	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
État locatif théorique	814 168	976 092	1 626 552	328 176
Vacant	0	0	0	1 440
Prix de revient	16 773 629	22 072 505	35 076 176	6 141 645
Valeur vénale	18 925 000	25 441 000	39 063 000	7 700 000
Rendement brut	4,30 %	3,84 %	4,16 %	4,26 %

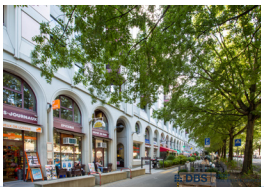
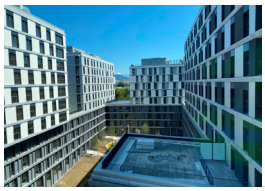
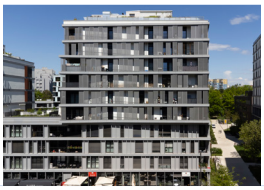


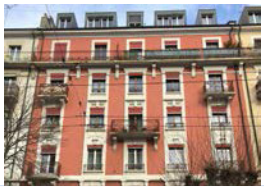



Commune	Fribourg	Granges-Paccot	Mézières	Romont
Adresse	Rue Jacques Gachoud 4-8	Allée des Sources 1-3	Chemin du Tremblex 2-4	Avenue de la Gare 7
Année de construction	2010	2015	2021	2019
Affectation	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	Commercial
État locatif théorique	883 586	562 728	440 160	1 322 340
Vacant	0	0	0	0
Prix de revient	18 405 817	11 323 540	10 888 576	29 071 097
Valeur vénale	19 642 000	12 350 000	10 780 000	31 066 000
Rendement brut	4,50 %	4,56 %	4,08 %	4,26 %

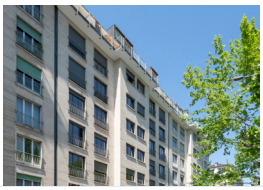
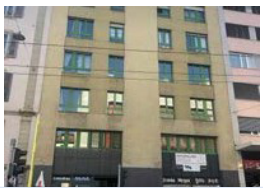


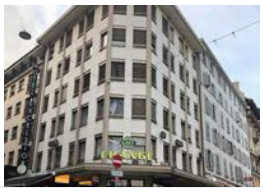
Commune	Villars s/Glâne
Adresse	Route du Belvédère 2-4
Année de construction	1974
Affectation	Résidentiel
État locatif théorique	718 084
Vacant	1 080
Prix de revient	13 650 612
Valeur vénale	15 273 000
Rendement brut	4,70 %

GENÈVE	Nombre d'immeubles: 72	Prix de revient: 1 410 732 132 CHF	Valeur vénale: 1 582 901 889 CHF	En proportion du fonds: 53,19 %
				
Commune	Aïre	Bernex	Bernex	Carouge
Adresse	Chemin de l'Écu 17 D et E (SI Familia Rhône D SA)	Chemin de Calabry 10-18 (SI Calabry A SA)	Chemin de Luchepelet 11-13-15 (Milinvest SA)	Quai du Cheval Blanc 22 (SI Tredec SA)
Année de construction	1950	1961	1965	1953
Affectation	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
État locatif théorique	621 900	515 976	331 542	671 352
Vacant	0	16 680	0	0
Prix de revient	17 947 347	11 814 595	6 653 976	16 390 745
Valeur vénale	17 500 000	13 620 000	7 520 000	18 650 000
Rendement brut	3,55 %	3,79 %	4,41 %	3,60 %
				
Commune	Carouge	Carouge	Carouge	Châtelaine
Adresse	Rue de la Fontenette 15	Rue de la Fontenette 21	Rue Joseph-Girard 40	Allée des Grenouilles 5-7-9 Allée des Nénuphars 4
Année de construction	1973	1987	1995	2021
Affectation	Résidentiel	Résidentiel/Commercial	Commercial	Résidentiel
État locatif théorique	418 740	355 716	592 800	2 297 032
Vacant	0	0	0	0
Prix de revient	12 826 179	12 721 547	11 777 739	62 528 178
Valeur vénale	12 225 000	10 340 000	13 510 000	68 440 000
Rendement brut	3,83 %	3,44 %	4,39 %	3,36 %
				
Commune	Châtelaine	Châtelaine	Châtelaine	Châtelaine
Adresse	Avenue de l'Étang 46-48-50	Square des Nénuphars 1	Avenue de Châtelaine 82 (SI Neptune Immobilier SA)	Chemin de l'Écu 15-17A
Année de construction	2021	2021	1960	1960
Affectation	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel/Commercial	Résidentiel
État locatif théorique	2 251 896	859 464	203 844	710 856
Vacant	0	0	0	0
Prix de revient	62 411 292	23 559 840	6 071 218	18 482 270
Valeur vénale	68 440 000	26 542 277	5 280 000	18 740 000
Rendement brut	3,29 %	3,24 %	3,86 %	3,79 %

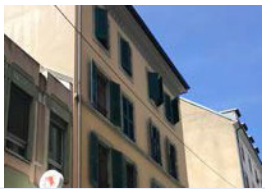
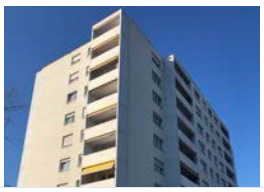
				
Commune	Châtelaine	Châtelaine	Châtelaine	Chêne-Bougeries
Adresse	Chemin de l'Écu 13 (Milinvest SA)	Chemin de l'Écu 17B (Milinvest SA)	Chemin de Maisonneuve 12C (Milinvest SA)	Chemin de la Fontaine 4 (SI Mont Cervin Capital SA)
Année de construction	1950	1950	1975	1980
Affectation	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
État locatif théorique	604 164	205 680	1 115 448	404 076
Vacant	0	0	0	0
Prix de revient	14 443 688	5 535 701	25 033 822	10 747 305
Valeur vénale	17 004 000	5 937 000	29 024 000	10 990 000
Rendement brut	3,55 %	3,46 %	3,84 %	3,68 %
				
Commune	Chêne-Bougeries	Chêne-Bourg	Cologny	Genève
Adresse	Chemin de Challendin 1-3-5	Rue François-Jacquier 14-16-18	Chemin de la Tulette 3 et 3a	Avenue de Luserna 34 Chemin de Villars 27
Année de construction	2024	2024	2014	1940
Affectation	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
État locatif théorique	879 768	1 226 352	1 494 732	297 956
Vacant	0	0	51 936	4 320
Prix de revient	23 107 962	34 050 239	29 530 085	7 722 248
Valeur vénale	25 810 000	35 970 000	34 985 542	7 220 000
Rendement brut	3,41 %	3,41 %	4,27 %	4,13 %
				
Commune	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse	Boulevard Carl-Vogt 5 (SI Bd Carl-Vogt 5 SA)	Boulevard Carl-Vogt 47	Boulevard Carl-Vogt 60 (SI Bd Carl-Vogt No60 SA)	Boulevard Carl-Vogt 75 (SI Cavor)
Année de construction	1910	1910	1910	1932
Affectation	Résidentiel	Résidentiel/Commercial	Résidentiel	Résidentiel/Commercial
État locatif théorique	286 140	394 128	207 420	526 776
Vacant	0	0	0	0
Prix de revient	8 673 445	10 793 946	6 308 253	14 900 854
Valeur vénale	8 540 000	10 490 000	5 670 000	13 800 000
Rendement brut	3,35 %	3,76 %	3,66 %	3,82 %

GENÈVE – SUITE

				
Commune	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse	Route de Malagnou 52	Rue Dancet 8	Rue Dancet 17 (SI Milinvest)	Rue de Berne 61 (SI Neptune Immobilier SA)
Année de construction	1951	1953	1950	1910
Affectation	Résidentiel/Commercial	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel/Commercial
État locatif théorique	644 285	608 316	918 324	193 428
Vacant	0	0	0	0
Prix de revient	19 954 473	17 043 656	21 809 572	5 332 911
Valeur vénale	18 540 000	17 730 000	25 856 000	5 010 000
Rendement brut	3,48 %	3,43 %	3,55 %	3,86 %
				
Commune	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse	Rue de l'Est 8	Rue de la Baillive 5 (SI Tredec SA)	Rue de la Servette 11	Rue de la Servette 13 (Milinvest SA)
Année de construction	1975	1920	1919	1983
Affectation	Commercial	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel/Commercial
État locatif théorique	357 924	341 892	156 300	465 216
Vacant	0	0	0	480
Prix de revient	10 136 629	12 077 983	4 929 572	10 792 861
Valeur vénale	10 210 000	11 590 000	4 240 000	13 123 000
Rendement brut	3,51 %	2,95 %	3,69 %	3,55 %
				
Commune	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse	Rue de Lyon 55 (Milinvest SA)	Rue de Montchoisy 27-29 Rue des Vollandes 30 (Milinvest SA)	Rue des Asters 22 (SI Milinvest)	Rue des Bains 17 (SI Neptune Immobilier SA)
Année de construction	1975	1910	1950	1900
Affectation	Résidentiel/Commercial	Résidentiel/Commercial	Résidentiel	Résidentiel
État locatif théorique	910 036	958 536	661 326	278 532
Vacant	12 916	0	0	0
Prix de revient	21 761 091	22 821 429	14 876 254	8 705 941
Valeur vénale	26 125 000	27 433 000	18 133 000	8 460 000
Rendement brut	3,48 %	3,49 %	3,65 %	3,29 %

				
Commune	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse	Rue des Pâquis 17 (SI Neptune Immobilier SA)	Rue des Pêcheries 11	Rue des Sources 22 (SI Les Philosophes)	Rue Dizerens 7 (Milinvest SA)
Année de construction	1912	1900	1910	1900
Affectation	Résidentiel/Commercial	Résidentiel	Résidentiel/Commercial	Résidentiel
État locatif théorique	236 244	277 092	253 584	169 740
Vacant	0	0	0	0
Prix de revient	7 733 663	8 615 316	8 502 912	3 688 250
Valeur vénale	7 760 000	7 340 000	8 670 000	3 879 000
Rendement brut	3,04 %	3,78 %	2,92 %	4,38 %
				
Commune	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse	Rue du 31-Décembre 26 Rue Henri-Blanvalet 22	Rue du 31-Décembre 43 (SI Tredec SA)	Rue du 31-Décembre 58	Rue du Contrat Social 3 (SI Neptune Immobilier SA)
Année de construction	1969	1968	1901	1900
Affectation	Résidentiel	Résidentiel/Commercial	Résidentiel	Résidentiel
État locatif théorique	1 014 300	515 556	181 452	363 732
Vacant	0	0	0	0
Prix de revient	20 274 848	10 538 437	6 581 584	10 586 865
Valeur vénale	25 370 000	15 316 000	6 230 000	10 570 000
Rendement brut	4,00 %	3,37 %	2,91 %	3,44 %
				
Commune	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse	Rue du Prieuré 39 (SI Neptune Immobilier SA)	Rue Edouard Rod 12-14-16	Rue Pré-Jérôme 9 (SI Mont Cervin Capital SA)	Rue Rousseau 30 (Milinvest SA)
Année de construction	1900		1910	1988
Affectation	Résidentiel	En construction	Résidentiel	Commercial
État locatif théorique	368 100	0	283 728	120 192
Vacant	7 920	0	0	0
Prix de revient	9 808 791	23 362 863	9 287 690	2 367 777
Valeur vénale	9 890 000	25 230 000	8 440 000	2 701 000
Rendement brut	3,72 %	NA	3,36 %	4,45 %

GENÈVE – SUITE

				
Commune	Genève	Genève	Genève	Grand-Lancy
Adresse	Rue Jean-Charles Amat 14	Rue du Nant 29	Rue Royaume 9 (SI Tredec SA)	Route de Saint-Julien 80-82 (Milinvest SA)
Année de construction	1980	1960	1953	1965
Affectation	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
État locatif théorique	386 184	810 792	193 176	1 008 840
Vacant	0	0	0	1 440
Prix de revient	8 513 241	20 391 865	5 148 892	22 769 499
Valeur vénale	9 490 000	24 020 000	4 600 000	27 334 000
Rendement brut	4,07 %	3,38 %	4,20 %	3,69 %
				
Commune	Le Grand-Saconnex	Le Lignon	Meyrin	Meyrin
Adresse	Chemin François-Lehmann 28 (Milinvest SA)	Route du Bois-des-Frères 81	Avenue François-Besson 5-7-9 (Milinvest SA)	Chemin Antoine Verchère 1-3-9 et Chemin Léon Guerchet 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19
Année de construction	1965	1990	1975	1958 & 1991
Affectation	Résidentiel	Commercial	Résidentiel	Résidentiel
État locatif théorique	892 890	1 704 829	1 095 096	3 653 796
Vacant	13 776	0	1 632	163 632
Prix de revient	20 562 879	15 586 573	28 130 489	63 045 371
Valeur vénale	24 239 000	21 660 000	29 325 000	82 550 000
Rendement brut	3,68 %	7,87 %	3,73 %	4,43 %
				
Commune	Meyrin	Meyrin	Meyrin	Onex
Adresse	Rue des Lattes 21A-21B-21C Promenade des Artisans	Rue des Lattes 57-59	Rue de Veyrot 11	Chemin des Poteaux 1 (SI Mont Cervin Capital SA)
Année de construction	2018	1977	1971	1991
Affectation	Résidentiel/Commercial	Résidentiel	Commercial	Résidentiel
État locatif théorique	1 741 734	566 064	985 392	250 092
Vacant	21 600	0	536 916	0
Prix de revient	36 707 879	10 180 273	11 563 647	6 700 602
Valeur vénale	39 991 070	13 760 000	18 730 000	6 950 000
Rendement brut	4,36 %	4,11 %	5,26 %	3,60 %

				
Commune	Petit-Lancy	Puplinge	Satigny	Satigny
Adresse	Chemin du Banc-Bénit 36-38	Chemin de Pré-Marquis 5	Route de la Maison Carrée 31	Rue du Pré-Bouvier 9
Année de construction	1975	1980	2017	2017
Affectation	Résidentiel	Résidentiel	Commercial	Commercial
État locatif théorique	1 007 512	556 212	2 410 836	1 456 824
Vacant	0	0	0	0
Prix de revient	32 521 235	16 316 444	44 409 229	26 543 502
Valeur vénale	30 140 000	15 040 000	48 100 000	33 060 000
Rendement brut	3,34 %	3,70 %	5,01 %	4,41 %
				
Commune	Thônex	Thônex	Thônex	Thônex
Adresse	Chemin des Deux-Communes 23 (Milinvest SA)	Chemin du Curé-Desclouds 14-22 et 31-39	Promenade des Oiseaux 4-6 (SI Concorde Holdings SA)	Route de Genève 92
Année de construction	1975	2001	1970	1985
Affectation	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	Commercial
État locatif théorique	419 688	1 752 108	1 261 492	723 520
Vacant	1 740	0	1 800	0
Prix de revient	10 272 593	61 953 093	39 369 889	23 420 799
Valeur vénale	11 968 000	59 500 000	36 930 000	25 400 000
Rendement brut	3,51 %	2,94 %	3,42 %	2,85 %
				
Commune	Thônex	Vernier	Versoix	Versoix
Adresse	Rue de Genève 109	Chemin de Mouille-Galand 2 et 2A à 2F	Avenue Adrien Lachenal 21-23	Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13 (SI Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13 SA)
Année de construction	1974	1967	1991	1991
Affectation	Résidentiel/Commercial	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
État locatif théorique	1 077 552	5 288 370	676 872	911 716
Vacant	0	6 720	6 720	0
Prix de revient	27 802 080	98 095 957	12 069 916	22 989 258
Valeur vénale	28 411 000	145 110 000	16 100 000	26 400 000
Rendement brut	3,79 %	3,64 %	4,20 %	3,45 %

LUCERNE

Nombre d'immeubles: 1
Prix de revient: 11 049 013 CHF
Valeur vénale: 12 518 000 CHF
En proportion du fonds: 0,42%



Commune	Malters
Adresse	Neuhaldestrasse 2-6
Année de construction	2017
Affectation	Résidentiel
État locatif théorique	504 792
Vacant	2 640
Prix de revient	11 049 013
Valeur vénale	12 518 000
Rendement brut	4,03 %

NEUCHÂTEL

Nombre d'immeubles: 4
Prix de revient: 94 747 238 CHF
Valeur vénale: 92 660 000 CHF
En proportion du fonds: 3,11%





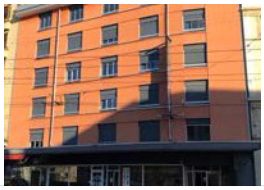

Commune	Neuchâtel	Neuchâtel	Neuchâtel	Neuchâtel
Adresse	Rue de Jolimont 2-4-6-8-10	Rue de la Maladière 23	Rue Pierre de Vingle 18 à 24 Rue de Pain-Blanc 28 à 32	Rue Saint-Maurice 4 et 10
Année de construction	1968	1988	1964	1902
Affectation	Résidentiel	Commercial	Résidentiel	Commercial
État locatif théorique	1 457 400	932 568	1 258 075	967 524
Vacant	14 640	0	4 080	34 800
Prix de revient	29 686 194	14 331 209	29 148 216	21 581 618
Valeur vénale	30 580 000	14 440 000	27 740 000	19 900 000
Rendement brut	4,77 %	6,46 %	4,54 %	4,86 %

VALAIS

Nombre d'immeubles: 1
Prix de revient: 22 092 235 CHF
Valeur vénale: 11 570 000 CHF
En proportion du fonds: 0,39%



Commune	Conthey
Adresse	Route Cantonale 18
Année de construction	2005
Affectation	Commercial
État locatif théorique	996 679
Vacant	193 464
Prix de revient	22 092 235
Valeur vénale	11 570 000
Rendement brut	8,61 %

VAUD	Nombre d'immeubles: 34	Prix de revient: 609 970 081 CHF	Valeur vénale: 647 691 000 CHF	En proportion du fonds: 21,76 %
				
Commune	Crissier	Ecublens	Lausanne	Epalinges
Adresse	Chemin des Acacias 6	Route du Bois 18	Route de la Corniche 15-17-19-21 Biopôle F1	Route de la Corniche 3A-3B Biopôle IV
Année de construction	1954	1962		2011
Affectation	Résidentiel	Résidentiel	En construction	Commercial
État locatif théorique	265 320	374 799	–	3 236 246
Vacant	0	0	–	12 000
Prix de revient	7 723 103	10 264 799	81 152 034	50 735 639
Valeur vénale	5 940 000	9 810 000	81 810 000	55 500 000
Rendement brut	4,47 %	3,82 %	NA	5,83 %
				
Commune	Epalinges	Eysins	La Tour-de-Peilz	Lausanne
Adresse	Route de la Corniche 9A-9B Biopôle III	Route de Crassier 19	Boulevard d'Arcangier 10-12	Avenue des Boveresses 44
Année de construction	2013	2013	1965	1984
Affectation	Commercial	Commercial	Résidentiel	Commercial
État locatif théorique	1 809 583	1 553 876	447 588	469 603
Vacant	0	147 360	1 800	0
Prix de revient	28 130 978	22 370 494	11 030 111	7 826 268
Valeur vénale	35 310 000	22 590 000	10 870 000	8 230 000
Rendement brut	5,12 %	6,88 %	4,12 %	5,71 %
				
Commune	Lausanne	Lausanne	Lausanne	Lausanne
Adresse	Avenue du Grey 55	Place Chauderon 30 Avenue de France 9 (Milinvest SA)	Route Aloys-Fauquez 84	Route de la Borde 15
Année de construction	2011	1950	1953	1933
Affectation	Commercial	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
État locatif théorique	2 546 172	1 316 728	244 740	246 072
Vacant	0	80 556	0	0
Prix de revient	57 403 789	29 734 805	7 680 952	6 132 458
Valeur vénale	60 360 000	35 729 000	6 830 000	5 380 000
Rendement brut	4,22 %	3,69 %	3,58 %	4,57 %

VAUD – SUITE

				
Commune	Le Mont-sur-Lausanne	Morges	Morges	Nyon
Adresse	Chemin du Petit-Flon 29-31	Chemin de Prellionnaz 9	Vergers de la Gottaz 1-5	Allée de la Petite Prairie 3
Année de construction	1981	1961	1900	2024
Affectation	Commercial	Résidentiel	Commercial	Résidentiel
État locatif théorique	899 268	167 364	1 283 160	1 129 980
Vacant	0	0	0	66 420
Prix de revient	12 553 998	4 950 378	34 065 050	29 849 982
Valeur vénale	13 130 000	4 510 000	34 291 000	30 130 000
Rendement brut	6,85 %	3,71 %	3,74 %	3,75 %
				
Commune	Nyon	Nyon	Nyon	Nyon
Adresse	Chemin d'Eysins 43 (SI Neptune Immobilier SA)	Chemin de la Redoute 5	Route de Champ Colin 2A-2B-2C	Route de Signy 35-43 Chemin Falconnier 5-9
Année de construction	1958	1966	1980	2015
Affectation	Résidentiel	Résidentiel	Commercial	Commercial/Résidentiel
État locatif théorique	154 332	162 384	2 081 545	2 244 550
Vacant	0	0	7 286	0
Prix de revient	3 997 349	4 801 808	26 068 402	42 669 796
Valeur vénale	3 930 000	3 550 000	33 310 000	53 180 000
Rendement brut	3,93 %	4,57 %	6,25 %	4,22 %
				
Commune	Nyon	Nyon	Nyon	Prilly
Adresse	Route du Boiron 15 (Milinvest SA)	Rue de Rive 39 (SI Neptune Immobilier SA)	Rue de Rive 46 (SI Neptune Immobilier SA)	Avenue de Floréal 42
Année de construction	1985	1839	1930	1952
Affectation	Commercial	Résidentiel	Résidentiel/Commercial	Résidentiel
État locatif théorique	64 092	184 788	136 104	202 164
Vacant	64 092	0	0	0
Prix de revient	1 120 254	5 341 902	3 508 720	6 493 718
Valeur vénale	1 326 000	5 080 000	3 490 000	5 480 000
Rendement brut	4,83 %	3,64 %	3,90 %	3,69 %

				
Commune	Pully	Pully	Renens	Renens
Adresse	Avenue des Cerisiers 61	Chemin du Coteau 13	Chemin de Perrelet 10	Chemin des Clos 4
Année de construction	1961	1959	1953	1907
Affectation	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
État locatif théorique	198 402	216 851	190 344	150 384
Vacant	0	2 400	0	0
Prix de revient	6 454 041	7 175 931	4 595 144	4 187 003
Valeur vénale	4 910 000	5 660 000	4 030 000	3 850 000
Rendement brut	4,04 %	3,83 %	4,72 %	3,91 %

				
Commune	Renens	Renens	Vallorbe	Vevey
Adresse	Chemin du Mottey 27	Rue de l'Industrie 2-4-6	Rue de l'Ancienne Poste 36 Rue de Pontarlier 1	Avenue de Gilamont 21
Année de construction	1955	1900, 1951-1952	2014	2016
Affectation	Résidentiel	Résidentiel / Commercial	Résidentiel	Résidentiel
État locatif théorique	160 380	377 400	348 864	1 428 821
Vacant	0	1 440	3 600	0
Prix de revient	3 962 859	11 781 771	7 564 650	29 876 267
Valeur vénale	3 470 000	10 970 000	7 233 000	34 685 000
Rendement brut	4,62 %	3,44 %	4,82 %	4,12 %

		
Commune	Vevey	Yverdon-les-Bains
Adresse	Boulevard Henri-Plumhof 28 (SI Tredec SA)	Rue des Moulins 127-129 & 131-133
Année de construction	1969	1970 & 2010
Affectation	Résidentiel	Résidentiel
État locatif théorique	342 168	1 555 692
Vacant	0	6 960
Prix de revient	8 921 341	29 887 370
Valeur vénale	9 028 000	34 089 000
Rendement brut	3,79 %	4,56 %

ZOUG

Nombre d'immeubles:	Prix de revient:	Valeur vénale:	En proportion du fonds:
1	15 498 107 CHF	16 920 000 CHF	0,57 %



Commune	Cham
Adresse	Sinserstrasse 65-67
Année de construction	2001
Affectation	Commercial
État locatif théorique	759 326
Vacant	16 526
Prix de revient	15 498 107
Valeur vénale	16 920 000
Rendement brut	4,49 %

ZURICH

Nombre d'immeubles:	Prix de revient:	Valeur vénale:	En proportion du fonds:
6	250 966 144 CHF	257 772 000 CHF	8,66 %






Commune	Bülach	Dietikon	Dietikon	Feldmeilen
Adresse	Trafostrasse 1	Bernstrasse 82-84-86-88-90	Kreuzstrasse 14-16-18, Überlandstrasse 121-123-125, Gjuchstrasse 29-31-30-32	General Wille-Strasse 65
Année de construction		1967 & 1988	1956	2009
Affectation	2024	Commercial	Résidentiel	Commercial / Résidentiel
État locatif théorique	1 510 834	1 887 487	1 165 228	1 679 763
Vacant	2 880	12 120	0	35 020
Prix de revient	46 918 356	30 639 978	22 151 542	42 064 863
Valeur vénale	37 580 000	33 250 000	30 170 000	47 481 000
Rendement brut	4,02 %	5,68 %	3,86 %	3,54 %




Commune	Winterthur	Zürich
Adresse	Ruchwiesenstrasse 20-22-24-26-28	Hohlstrasse 176-186-188
Année de construction	1987	1940 & 1980
Affectation	Résidentiel	Commercial
État locatif théorique	737 818	1 272 836
Vacant	4 800	210 782
Prix de revient	15 510 604	93 680 802
Valeur vénale	18 040 000	91 251 000
Rendement brut	4,09 %	1,39 %

COMPARTIMENT COMMERCIAL INCOME



Avenue de Cour 61 – Lausanne (VD)

RAPPORT ANNUEL
COMPARTIMENT COMMERCIAL INCOME
ISIN CH1332870810

31 mars 2025

ORGANISATION

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SICAV

Jean-Christophe Pernollet	*Président*
François Rayroux	*Vice-président*
Michel Lusa (jusqu'au 16.07.2024)	*Membre*
François Pradervand (dès le 16.07.2024)	*Membre*
Pierre Jacquot	*Membre*
René Zagolin	*Membre*
Laure Carrard	*Membre*

DIRECTION DE FONDS

CACEIS (Switzerland) SA (jusqu'au 31.12.2024)
Route de Signy 35 – 1260 Nyon

Solutions & Funds SA (dès le 01.01.2025)
Promenade de Castellane 4 – 1110 Morges

BANQUE DÉPOSITAIRE

Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint François 14 – 1001 Lausanne

GESTIONNAIRE DU FONDS

Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA
Rue du Rhône 30 – 1204 Genève

SOCIÉTÉ D'AUDIT

KPMG SA (jusqu'au 31.12.2024)
Esplanade de Pont-Rouge 6 – 1212 Grand-Lancy

PricewaterhouseCoopers SA (dès le 01.01.2025)
Avenue Giuseppe-Motta 50 – 1202 Genève

EXPERTS CHARGÉS DES ESTIMATIONS

CBRE (Geneva) SA, Genève
Personnes responsables :
Yves Cachemaille et Sönke Thiedemann

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, Genève
Personnes responsables :
Olivia Siger et Daniel Schneider

Wüest Partner SA, Zürich et Genève
Personnes responsables :
Vincent Clapasson et Michael Robel

GÉRANCE DES IMMEUBLES

VPI SA, Etoy (dès le 01.10.2024)

Régie du Centre SA, Genève (dès le 01.12.2024)

OMIT AG, Dietikon (dès le 31.03.2025)

EN BREF

ERRES – Commercial Income

	31.03.2025 CHF
Fortune totale du compartiment	136 839 471,84
Fortune nette du compartiment	112 333 259,26
Valeur vénale des immeubles terminés	131 671 000,00

INFORMATIONS DES ANNÉES PRÉCÉDENTES

Exercice	Actions en circulation	Fortune nette du fonds CHF	Valeur nette d'inventaire d'une action CHF	Distribution du gain en capital par action CHF	Distribution du revenu net par action CHF	Distribution totale CHF
31.03.2025	1 077 180	112 333 259,26	104,28	0,00	1,87	1,87[1]

INDICES CALCULÉS SELON LA DIRECTIVE DE L'AMAS	31.03.2025
Quote-part des pertes sur loyer[2]	1,43 %
Coefficient d'endettement	14,41 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	88,05 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER ref GAV)	0,89 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER ref MV)	1,00 %
Rendement des fonds propres *Return on Equity* (ROE)	3,35 %
Rendement du capital investi *Return on Invested Capital* (ROIC)	4,23 %
Rendement sur distribution	1,78 %
Coefficient de distribution (Payout ratio)	99,61 %
Agio/Disagio	0,69 %
Rendement de placement	4,28 %

PERFORMANCE COMPARTIMENT COMMERCIAL INCOME	Depuis la création du compartiment	31 mars 2025[4]
ERRES – Compartiment Commercial Income[3]	5,00 %	5,00 %
SXI Real Estate Funds Broad TR[5]	13,43 %	13,43 %

[1] Distribution soumise à l'impôt anticipé.
[2] Quote-part des pertes sur loyer au 31.03.2025.
[3] Le dernier prix payé sur le marché secondaire a été utilisé pour le caclul des ces indices.
[4] Calculés sur la période sous revue.
[5] SXI Real Estate® Funds Broad Total Return n'est pas l'indice de comparaison officiel du compartiment Commercial Income.

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat d'actions et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le fonds.

COMPARTIMENT COMMERCIAL INCOME

Valeur du portefeuille immobilier

131,67
millions CHF



Nombre d'immeubles

5





Taux de perte sur loyers

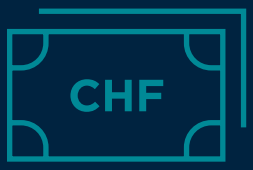
1,43 %

État locatif annuel



6,71
millions CHF

Dividende



1,87
CHF/action

Total Expense Ratio (GAV)

0,89 %





Coefficient d'endettement

14,41 %



Taux d'intérêt moyen des dettes

1,44 %

Duration des dettes

0,58
années

RAPPORT DE GESTION
COMPARTIMENT COMMERCIAL INCOME

INTRODUCTION

Dans un contexte macroéconomique se stabilisant, après une période de hausse soutenue de l'inflation et des taux d'intérêts, le nouveau compartiment ERRES – Commercial Income offre à ses investisseurs une stratégie axée sur la génération de revenus stables et récurrents permettant de générer un rendement de distribution d'environ 4,5 % par année* (rendement total visé de 6 % par année).

Sur le marché immobilier transactionnel, le capital disponible reste limité et se concentre principalement sur l'acquisition d'actifs résidentiels efficients au niveau énergétique. La liquidité des biens commerciaux est moins importante, ce qui permet de saisir des opportunités à des conditions de marché historiquement attractives, le tout dans un marché locatif où la demande est dynamique et l'offre de qualité bien localisée reste limitée.

Lancement le 5 juillet 2024

La stratégie d'Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income vise à investir dans les bureaux modernes, les immeubles artisanaux, industriels et de petite logistique ainsi que l'immobilier opéré (résidences hôtelières, étudiantes, senior, écoles, etc.). L'objectif est de construire un portefeuille diversifié répondant à la demande des usagers et permettant de générer des revenus récurrents avec un objectif de taille critique de CHF 500 millions à 5 ans. À terme, une cotation à la SIX Swiss Exchange est visée.

Ce compartiment commercial non coté, réservé aux investisseurs qualifiés, a été lancé dans un environnement optimal à la constitution d'un nouveau portefeuille répondant aux enjeux économiques actuels tout en bénéficiant d'un pouvoir de négociation attractif à l'acquisition.

Grâce au soutien d'une base solide d'investisseurs historiques de la SICAV immobilière, une première levée de fonds a atteint CHF 54,4 millions en juillet 2024 puis une seconde début mars 2025, aboutissant à la levée de CHF 56,5 millions.

ÉVOLUTION DU COMPARTIMENT COMMERCIAL INCOME

Évolution du portefeuille

Pour sa première clôture annuelle, la fortune immobilière du compartiment Commercial Income s'élève à CHF 131,67 millions au 31 mars 2025, répartie sur 5 immeubles. L'état locatif annuel du portefeuille s'élève à CHF 6,71 millions.

La réévaluation des immeubles à la suite de leur acquisition a généré un gain non réalisé de CHF 1,62 millions ou CH 1,50/part.

Le taux d'escompte réel moyen pondéré utilisé par les experts indépendants s'élève à 3,28 % en réel (4,30 % en nominal).

* Objectif de rendement estimé et non garanti ; les rendements visés sont ceux des fonds propres, nets de coûts, de frais et d'impôts au sein du véhicule sur une période de dix ans.

Résultat de la période

Au 31 mars 2025, le résultat net de l'exercice de 9 mois, reprenant les revenus et charges courantes, s'établit à CHF 2,02 millions, soit CHF 1,87 par action. Les produits s'élèvent à CHF 2,77 millions alors que les charges se montent à CHF 0,74 millions. La charge d'intérêt de CHF 0,07 millions est très faible car les dettes n'ont été tirées qu'en fin de la période. Les coûts de fonctionnement du compartiment (TER) sont en ligne avec les objectifs énoncés au lancement à 0,89 % de la fortune totale (GAV).

2,02
Mio CHF Résultat net

Le résultat total de l'exercice 2024-25 se monte à CHF 3,64 millions, impacté positivement par les acquisitions réalisées en-dessous des évaluations d'expert (contribution de CHF 1,62 millions pour les gains non réalisés après impôts de liquidation).

Coefficient d'endettement

Le coefficient d'endettement au 31 mars 2025 s'établit à 14,41 %. Le gestionnaire a récupéré deux lignes de crédits existantes sur l'immeuble Morges 22-24 à Crissier (VD) puis a financé les immeubles de Fontenailles 23 à Gland (VD) et Cour 61 à Lausanne (VD). La duration moyenne des échéances s'établit à 0,6 années permettant de profiter au mieux des baisses de taux de la Banque Nationale Suisse pour un coût moyen de 1,44 %.

Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire (VNI) atteint, au 31 mars 2025, CHF 104,28 par action contre une VNI de lancement en juillet 2024 de CHF 100,00 par action. Cette hausse de 4,28 % par rapport au lancement est la résultante d'un résultat net positif ainsi que du gain non réalisé sur les acquisitions.

104,28
CHF/action
Valeur nette d'inventaire

Distribution 2024-2025

5
acquisitions

Le résultat distribuable s'élève à CHF 2,02 millions (soit CHF 1,87 par action). Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale des Actionnaires une distribution de CHF 1,87 par action, soit CHF 2,02 millions, en ligne avec les objectifs fixés sur ce premier exercice marqué par un déploiement progressif du capital levé. Sur cette base, le coefficient de distribution s'établit à 99,61 %. Cette distribution sera soumise à l'impôt anticipé. Le report à nouveau sera de CHF 0 millions.

Rendement de placement

Le rendement de placement s'établit à 4,28 % sur 9 mois. Le résultat net du compartiment Commercial Income contribue positivement au rendement de placement tout comme les acquisitions réalisées à des prix inférieurs aux évaluations de marché (gains non réalisés).

Cours et performance

L'année 2024 fut un excellent millésime pour l'immobilier titrisé suisse, avec une performance de +17,59 % pour l'indice de référence des fonds immobiliers cotés suisses, le SXI Real Estate Funds Broad Index TR (SWIIT).

Avec un cours hors bourse de CHF 105,00 au 31.03.2025, le compartiment Commercial Income présente une performance de +5,00 % depuis son lancement il y a 9 mois. Pendant cette même période, les fonds cotés ont progressé de +13,43 %.

+5,00 %
Performance depuis le lancement

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

131,67
CHF Mio
Valeur de portefeuille

Composition du parc immobilier

Le portefeuille est composé de 5 immeubles au 31.03.2025 pour une fortune immobilière totale de CHF 131,67 millions.

Les immeubles sont répartis (% de la valeur vénale) entre les cantons de Vaud (38,59 %), Zürich (54,91 %) et Genève (6,50 %).

La répartition sectorielle est la suivante : 65 % bureaux, 35 % industriel et 0 % immobilier opéré.

1,43 %
Taux de pertes sur loyers

Taux de pertes sur loyers et WAULT

Au 31 mars 2025, le taux de pertes sur loyers s'établit à 1,43 % de l'état locatif total, y compris les gratuités et pertes de loyer.

La durée résiduelle moyenne des baux « WAULT » se monte à 3,6 années.

Les cinq locataires principaux représentent 54,62 % de l'état locatif théorique global.

Constructions et rénovations

L'immeuble de bureaux de Cour 61 à Lausanne (VD) offre un potentiel de repositionnement intéressant. Les équipes du gestionnaire ont lancé un appel à projet auprès de développeurs afin de trouver le meilleur partenaire pour mettre en valeur cette parcelle très bien localisée. Plusieurs options sont ouvertes : bureaux modernes et flexibles, résidences opérées ou encore hôtel.

Projet
Cour 61

Transactions

Achat des cinq premiers immeubles du compartiment.

- 1er juillet 2024 : Morges 22-24 à Crissier (VD). Deux immeubles de bureau/activité Core+ situés dans la zone d'activité de Crisser, à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier. Cet ensemble a été acquis en Share Deal et offre une excellente rentabilité sur un site multi-locataires bien diversifié (12 locataires).
- 1er septembre 2024 : Fontenailles 23 à Gland (VD). Immeuble industriel Core+ situé dans la zone d'activité de Gland, offrant une très bonne rentabilité (rendement brut sur prix d'achat de 6,3 %) sécurisée à long terme (13 ans) avec un locataire unique exploitant un fitness.
- 1er décembre 2024 : Cour 61 à Lausanne (VD). Immeuble de bureau Core très bien situé au centre de Lausanne et entièrement loué à un locataire unique. Un projet de repositionnement majeur est à l'étude pour mise en œuvre dans deux ans au départ du locataire.
- 1er décembre 2024 : Vollandes 40 à Genève (GE). Immeuble de bureau Core très bien situé dans le quartier des Eaux-Vives à Genève. Cet ensemble a été acquis en Share Deal et est entièrement loué à 10 locataires.
- 31 mars 2025 : Buckhauserstrasse 24-26 à Zürich (ZH). Ensemble Core+ de deux immeubles combinant des surfaces administratives, activités et de stockage situé dans le quartier d'Altstetten à Zürich (ZH). Au bénéfice d'une garantie locative sur 3 ans, ces deux immeubles feront l'objet d'une optimisation des charges.

5
immeubles achetés

Une sixième acquisition a été signée sur ce premier exercice mais le transfert n'a été effectif qu'après la clôture : Meyrin 214 à Meyrin (GE). Cet immeuble bien visible sur la route de Meyrin est détenu au travers d'un droit de superficie. Entièrement loué à un garage automobile, un fitness et une fiduciaire, cet ensemble a été acquis en date du 22 avril 2025.

PERSPECTIVES ET STRATÉGIE

La stratégie définie par le Conseil d'Administration et mise en œuvre par le gestionnaire offre au Compartiment Commercial Income des perspectives de croissance intéressantes. Les principes suivants gouvernent le développement du portefeuille :

- Stratégie Core / Core+ qui se concentre sur des immeubles bien localisés, de qualité et avec des perspectives locatives à long terme.
- Croissance du portefeuille axée sur trois secteurs commerciaux principaux : bureaux moderne, industriel-logistique-artisanal et immobilier opéré (hôtels, santé, résidences seniors ou étudiantes, éducation, etc.).
- Utilisation de l'endettement jusqu'aux limites règlementaires dans le but d'accélérer la diversification du portefeuille .
- Paiement d'un dividende durable de CHF 4,50 par action pour un exercice plein.
- Anticipation et gestion des enjeux locatifs afin de maitriser la vacance et les pertes locatives .
- Amélioration constante de l'empreinte énergétique et sociale en visant un impact concret et mesurable sur les immeubles et les locataires.
- Maîtrise des dépenses et frais du compartiment par l'optimisation de la profitabilité des loyers encaissés.

▸ COMPTE DE FORTUNE

ERRES – Commercial Income

	31.03.2025 CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1 899 009,70
Avoirs à terme	0,00
Immeubles, divisés en:	
Immeubles à usage commercial	131 671 000,00
Total des immeubles	**131 671 000,00**
Autres actifs	3 269 462,14
Fortune totale du fonds, dont à déduire	**136 839 471,84**
Engagements à court terme, divisés selon:	
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	15 980 000,00
Autres engagements à court terme	3 501 656,58
Engagements à long terme terme, divisés selon:	
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	3 000 000,00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	**114 357 815,26**
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	–2 024 556,00
Fortune nette du fonds	**112 333 259,26**

VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS	05.07.2024 31.03.2025 CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	0,00
Distribution	0,00
Solde des mouvements d'actions	108 694 852,15
Résultat total	3 638 407,11
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	**112 333 259,26**

NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION	05.07.2024 31.03.2025 CHF
Situation en début d'exercice	0
Actions émises	1 077 180
Situation à la fin de l'exercice	**1 077 180**
Valeur nette d'inventaire par action	**CHF 104,28**

▸ COMPTE DE RÉSULTAT

ERRES – Commercial Income

REVENUS	05.07.2024 31.03.2025 CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	135 010,59
Produits des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe	0,00
Loyers (rendements bruts)	1 485 468,53
Autres revenus	280 419,14
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	865 125,65
Total des revenus, dont à déduire	**2 766 023,91**
CHARGES	
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	72 692,08
Entretien et réparations	18 389,91
Administration des immeubles, divisés en:	
Frais liés aux immeubles	34 783,35
Impôts fonciers	56 872,00
Frais d'administration	38 378,18
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	2 400,00
Impôts revenus et fortune	77 326,10
Frais d'estimation et d'audit	48 920,00
Rémunérations réglementaires versées:	
À la direction	292 522,48
À la banque dépositaire	6 599,89
À la banque dépositaire – Commissions sur distribution	0,00
Autres charges	94 886,86
Total des charges	**743 770,85**
Résultat net	**2 022 253,06**
Résultat réalisé	**2 022 253,06**
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	3 640 710,05
Impôts en cas de liquidation (variation)	–2 024 556,00
Résultat total	**3 638 407,11**
UTILISATION DU RÉSULTAT	
Résultat net	2 022 253,06
Résultat disponible pour être réparti	**2 022 253,06**
Distribution revenus	2 014 326,60
Distribution gain en capital	0,00
Distribution exceptionnelle	0,00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	**2 014 326,60**
REPORT À NOUVEAU	
Revenu ordinaire	7 926,46
Report total à nouveau	**7 926,46**

▸ INVENTAIRE DES IMMEUBLES

ERRES – Commercial Income

Immeubles à usage commercial

CANTON	Localité / Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés[1] CHF	État locatif théorique[2] CHF	Rendement brut sur prix de revient[3]	Rendement brut sur valeur vénale[3]	Total vacant
GE	**Genève**							
	Rue des Vollandes 40	7 669 113	8 560 000	92 287	338 160	4,41 %	3,95 %	0,00 %
VD	**Crissier**							
	Rue de Morges 22-24	15 358 115	17 360 000	683 279	1 079 640	7,03 %	6,22 %	8,90 %
	Gland							
	Chemin des Fontenailles 23	9 521 953	9 611 000	336 413	576 708	6,06 %	6,00 %	0,00 %
	Lausanne							
	Avenue de Cour 61	23 737 500	23 840 000	373 490	1 120 469	4,72 %	4,70 %	0,00 %
ZH	**Zürich**							
[4]	Buckhauserstrasse 24-26	71 743 609	72 300 000	0	3 600 000	5,02 %	4,98 %	0,00 %
Totaux		**128 030 290**	**131 671 000**	**1 485 469**	**6 714 977**	**5,24 %**	**5,10 %**	**1,43 %**

RÉCAPITULATIF	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés[1] CHF	État locatif théorique[2] CHF	Rendement brut sur prix de revient[3]	Rendement brut sur valeur vénale[3]	Total vacant
Immeubles à usage commercial	128 030 290	131 671 000	1 485 469	6 714 977	5,24 %	5,10 %	1,43 %
Totaux	**128 030 290**	**131 671 000**	**1 485 469**	**6 714 977**	**5,24 %**	**5,10 %**	**1,43 %**

[1] Du 05.07.2024 au 31.03.2025.
[2] État locatif théorique annualisé au 31.03.2025.
[3] Sur la base de l'état locatif théorique annualisé au 31.03.2025.
[4] Prise en compte d'une garantie locative de 3 ans sur l'état locatif théorique.

Locataires représentant plus de 5 % des revenus locatifs théoriques :

- WSP INGENIEURS CONSEILS SA, Avenue de Cour 61 (16,70 %).
- TI&M SERVICES AG, Buckhauserstrasse 24-26 (13,63 %).
- LET'S GO FITNESS GLAND SARL, Chemin de Fontenailles 23 (8,59 %).
- SAE INSTITUTE SWITZERLAND AG, Buckhauserstrasse 24-26 (7,85 %).
- PROTECTAS SA, Buckhauserstrasse 24-26 (6,66 %).
- ISLER & ISLER TRANSPORTE AG, Buckhauserstrasse 24, 26 (5,56 %).
- DOSIM SA, Rue de Morges 22-24 (5,14 %).

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

▸ LISTE DES ACHATS ET DES VENTES

ERRES – Commercial Income

ACHATS

Immeubles achetés

CANTON	Localité	Adresse	Date[1]	Date de jouissance	Prixd'achat CHF
GE	**Genève**	Rue des Vollandes 40	11.12.2024	01.12.2024	7 500 000,00
VD	**Crissier**	Rue de Morges 22-24	31.07.2024	01.08.2024	15 000 000,00
	Gland	Chemin des Fontenailles 23	04.09.2024	01.09.2024	9 000 000,00
	Lausanne	Avenue de Cour 61	26.11.2024	01.12.2024	22 500 000,00
ZH	**Zürich**	Buckhauserstrasse 24-26	27.03.2025	01.04.2025	70 100 000,00

VENTES

Aucune vente sur la période sous revue.

[1] Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

▸ DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

ERRES – Commercial Income

Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 05.07.2024 CHF	Tiré CHF	Remboursé CHF	Capital au 31.03.2025 CHF
1,36 %	24.03.2025	04.04.2025		7 000 000		7 000 000
1,48 %	24.03.2025	30.06.2025		5 130 000		5 130 000
1,90 %[1]	27.07.2015	31.07.2025		3 950 000	100 000	3 850 000
1,53 %[2]				**16 080 000**	**100 000**	**15 980 000**

Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 05.07.2024 CHF	Tiré CHF	Remboursé CHF	Capital au 31.03.2025 CHF
1,00 %[1]	04.01.2020	03.01.2028		3 000 000		3 000 000
1,00 %[2]				**3 000 000**		**3 000 000**
1,44 %[2]		**0,58[3]**		**19 080 000**	**100 000**	**18 980 000**

[1] Ces dettes ont été reprises avec la transaction de l'immeuble "Rue de Morges 22-24".
[2] Taux moyen pondéré.
[3] Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année).

INFORMATION SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS

ERRES – Commercial Income

Rémunération à la direction de fonds

	Taux maximum	Taux effectif
Commission de gestion	0,95 %	0,49 %
Commission d'émission	3,00 %	1,00 %
Commission de rachat	2,00 %	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3,00 %	2,06 %
Commission de gestion des immeubles	5,00 %	2,58 %
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	2,00 %	N/A

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements

	Taux maximum	Taux effectif
Supplément à la valeur d'inventaire	3,00 %	0,50 %

Rémunération à la banque dépositaire

	Taux maximum	Taux effectif
Commission pour la conservation de la fortune du compartiment, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	0,05 %	0,01 %
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0,50 %	N/A
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule)	N/A	N/A

Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles.

	CHF
Achat d'immeubles :	**27 133 100,00**
Route de Meyrin 214 à Meyrin	27 133 100,00

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DU COMPARTIMENT COMMERCIAL INCOME

GENÈVE

Nombre d'immeubles: 1 | Prix de revient: 7 669 113 CHF | Valeur vénale: 8 560 000 CHF | En proportion du fonds: 6,50%



Commune	Genève
Adresse	Rue des Vollandes 40
Année de construction	1990
Affectation	Commercial
État locatif théorique	338 160
Vacant	0
Prix de revient	7 669 113
Valeur vénale	8 560 000
Rendement brut	3,95 %

VAUD

Nombre d'immeubles: 3 | Prix de revient: 48 617 568 CHF | Valeur vénale: 50 811 000 CHF | En proportion du fonds: 38,59%







Commune	Crissier	Gland	Lausanne
Adresse	Rue de Morges 22-24	Chemin de Fontenailles 23	Avenue de Cour 61
Année de construction	1993 & 2005	1982	1970
Affectation	Commercial	Commercial	Commercial
État locatif théorique	1 079 640	576 708	1 120 469
Vacant	96 120	0	0
Prix de revient	15 358 115	9 521 953	23 737 500
Valeur vénale	17 360 000	9 611 000	23 840 000
Rendement brut	6,22 %	6,00 %	4,70 %

ZURICH

Nombre d'immeubles: 1 | Prix de revient: 71 734 666 CHF | Valeur vénale: 72 300 000 CHF | En proportion du fonds: 54,91%



Commune	Zurich
Adresse	Buckhauserstrasse 24-26
Année de construction	1976 & 1981
Affectation	Commercial
État locatif théorique	3 600 000
Vacant	0
Prix de revient	71 734 666
Valeur vénale	71 743 609
Rendement brut	4,98 %

COMPARTIMENT ENTREPRENEUR



Avenue de l'Etang 48-50 – Vernier (GE)

▸ BILAN

ERRES – Entrepreneur

ACTIFS	31.03.2025 CHF	31.03.2024 CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1 109 779,39	105 230,63
Avoirs à terme	0,00	1 000 084,66
Autres actifs	5 046,58	2 608,22
Total des actifs	**1 114 825,97**	**1 107 923,51**

PASSIFS		
Fonds propres :		
Capital actions	1 100 000,00	1 100 000,00
Résultat reporté	7 923,51	407,85
Résultat de l'exercice	6 902,46	7 515,66
Total des passifs	**1 114 825,97**	**1 107 923,51**

NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION	01.04.2024 31.03.2025	01.04.2023 31.03.2024
Situation en début d'exercice	11 000	11 000
Situation en fin d'exercice	**11 000**	**11 000**
Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de l'exercice	**101,35**	**100,72**

Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5 % des actions :

- Edmond de Rothschild (Suisse) SA – Rue de Hesse 18, 1204 Genève – 100 %.

▸ COMPTE DE RÉSULTAT

ERRES – Entrepreneur

REVENUS	du 01.04.2024 au 31.03.2025 CHF	du 01.04.2023 au 31.03.2024 CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	6 914,90	7 536,71
Total des revenus, dont à déduire :	**6 914,90**	**7 536,71**
CHARGES		
Autres charges	12,44	21,05
Total des charges	**12,44**	**21,05**
RÉSULTAT		
Résultat net	**6 902,46**	**7 515,66**
Résultat réalisé	**6 902,46**	**7 515,66**
Résultat total	**6 902,46**	**7 515,66**
UTILISATION DU RESULTAT		
Résultat net	6 902,46	7 515,66
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	7 923,51	407,85
Résultat disponible pour être réparti	**14 825,97**	**7 923,51**
REPORT À NOUVEAU		
Revenu ordinaire	14 825,97	7 923,51
Report total à nouveau	**14 825,97**	**7 923,51**

TOTAL DE LA SICAV



Trafostrasse 1 – Bülach (ZH)

COMPTE DE FORTUNE

Compte global de la SICAV

	31.03.2025 CHF	31.03.2024 CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	35 181 841,37	15 822 369,48
Avoirs à terme	0,00	1 000 084,66
Immeubles, divisés en:		
Immeubles d'habitation	1 758 563 819,00	1 709 267 019,00
Immeubles à usage commercial	901 868 000,00	728 069 000,00
Immeubles à usage mixte	340 054 070,00	333 159 070,00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	107 040 000,00	113 074 991,00
Total immeubles	**3 107 525 889,00**	**2 883 570 080,00**
Autres actifs	20 593 231,90	57 858 933,84
Fortune totale du fonds, dont à déduire	**3 163 300 962,27**	**2 958 251 467,98**
Engagements à court terme, divisés selon:		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	227 727 000,00	96 770 000,00
Autres engagements à court terme	33 777 935,37	31 047 945,51
Engagements à long terme terme, divisés selon:		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	720 345 765,00	779 974 765,00
Total des engagements	**981 850 700,37**	**907 792 710,51**
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	**2 181 450 261,90**	**2 050 458 757,47**
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	–88 022 111,00	–78 980 726,00
Fortune nette du fonds	**2 093 428 150,90**	**1 971 478 031,47**

NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION

	01.04.2024 31.03.2025	01.04.2023 31.03.2024
Compartiment Investisseurs (Swiss):		
Situation en début d'exercice	16 038 043	16 038 043
Situation en fin d'exercice	**16 038 043**	**16 038 043**
Compartiment Investisseurs (Commercial Income):		
Situation en début d'exercice	0	N/A
Nombre d'actions émise	1 077 180	N/A
Situation en fin d'exercice	**1 077 180**	**N/A**
Compartiment Entrepreneurs:		
Situation en début d'exercice	11 000	11 000
Situation en fin d'exercice	**11 000**	**11 000**

COMPTE DE RÉSULTAT

Compte global de la SICAV

REVENUS	01.04.2024 31.03.2025 CHF	01.04.2023 31.03.2024 CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	175 803,91	27 960,74
Produits des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe	0,00	22 828,89
Loyers (rendements bruts)	112 687 179,45	107 817 369,27
Intérêts intercalaires portés à l'actif	2 884 661,76	2 203 028,53
Autres revenus	1 115 666,27	862 430,98
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	865 125,65	0,00
Total des revenus, dont à déduire:	**117 728 437,04**	**110 933 618,41**
CHARGES		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	12 716 171,90	11 071 868,86
Rentes de droits de superficie	725 412,28	0,00
Autres intérêts passifs	3 891,58	4 888,05
Entretien et réparations	5 729 831,14	5 415 553,34
Administration des immeubles, divisés en:		
Frais liés aux immeubles	7 588 044,51	8 784 696,29
Impôts fonciers	3 852 013,75	4 147 202,19
Frais d'administration	3 573 986,99	3 404 493,01
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	343 961,07	211 982,51
Impôts revenus et fortune	12 192 880,88	10 812 946,64
Frais d'estimation et d'audit	603 660,30	487 884,05
Rémunérations réglementaires versées:		
À la direction	13 491 054,68	13 085 159,57
À la banque dépositaire	286 854,26	233 204,02
À la banque dépositaire – Commissions sur distribution	50 000,00	50 000,00
Autres charges	648 626,26	454 374,26
Total des charges	**61 806 389,60**	**58 164 252,79**
Résultat net	**55 922 047,44**	**52 769 365,62**
Gains en capitaux réalisés	14 897 497,32	13 161 227,21
Impôt sur gain immobilier	-2 900 898,00	-1 711 558,00
Pertes en capitaux réalisées	-2 419 863,30	-949 417,05
Résultat réalisé	**65 498 783,46**	**63 269 617,78**
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	17 742 432,22	-35 284 476,71
Impôts en cas de liquidation (variation)	-9 041 385,00	1 552 230,00
Résultat total	**74 199 830,68**	**29 537 371,07**
UTILISATION DU RESULTAT		
Résultat net	55 922 047,44	52 769 365,62
Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué	11 996 599,32	10 500 252,16
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	20 872 659,17	9 802 205,35
Report de gain en capital de l'exercice précédent	14 104 444,30	22 849 843,74
Résultat disponible pour être réparti	**102 895 750,23**	**95 921 666,87**
Distribution revenus	45 317 042,70	41 698 911,80
Distribution gain en capital	17 641 847,30	19 245 651,60
Distribution exceptionnelle	0,00	0,00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	**62 958 890,00**	**60 944 563,40**
REPORT À NOUVEAU		
Revenu ordinaire	31 477 663,91	20 872 659,17
Gain en capital	8 459 196,32	14 104 444,30
Report total à nouveau	**39 936 860,23**	**34 977 103,47**

ANNEXES



⊙ Chemin de Challendin 1-3-5 – Chêne-Bougeries (GE)

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV, dont le siège est à Genève, est un placement collectif de droit suisse conçu sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) de la catégorie "Fonds immobiliers" (la « **SICAV immobilière** ») selon les art. 36 ss et 58 ss de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (« **LPCC** ») du 23 juin 2006. La SICAV immobilière a été créée le 9 décembre 2010 ; elle est inscrite sous le numéro CH-660-2683010-7 auprès du Registre du commerce du canton de Genève. La SICAV immobilière se subdivise en différents compartiments, à savoir :

- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Compartiment Entrepreneur,
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss, (le "Compartiment Swiss"),
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income, (le "Compartiment Commercial Income").

Chaque Compartiment n'est responsable que de ses engagements.

Le Compartiment Entrepreneur, lui, répond de tous les engagements de la SICAV ainsi que, subsidiairement, des engagements de tous les compartiments investisseurs.

Le but exclusif de la SICAV immobilière est la gestion collective de capitaux conformément à ses statuts. La SICAV immobilière dispose d'un capital et d'un nombre d'actions qui ne sont pas déterminés à l'avance.

Son capital se compose des actions entrepreneur (« **Actions Entrepreneur** ») et des actions investisseurs (« **Actions** »).

La SICAV immobilière ne répond de ses engagements que sur la fortune sociale.

La responsabilité sur l'ensemble de la fortune de la SICAV immobilière au sens des art. 55 et 100 CO demeure réservée, dans tous les cas. Selon l'art. 5 de ses statuts, la SICAV immobilière peut créer, supprimer ou regrouper des classes d'actions.

À l'heure actuelle, la SICAV immobilière compte pour son Compartiment Swiss deux classes d'actions ayant les dénominations suivantes : « A-CHF » (classe à distribution) et « B-CHF » (classe à thésaurisation, non commercialisée à ce jour).

Son compartiment Commercial Income dispose d'une seule classe d'actions, qui porte la dénomination « A-CHF » (classe à distribution).

Les classes d'actions ne représentent pas une fortune segmentée. Il ne peut ainsi pas être exclu qu'une classe d'actions réponde des engagements d'une autre classe d'actions, même si les coûts ne sont en principe imputés qu'à la classe d'actions profitant d'une prestation définie.

Pour d'autres informations, notamment relatives à la structure de la SICAV immobilière, à ses compartiments, à ses actions et classes d'actions ainsi qu'aux tâches des organes, il est renvoyé aux statuts et au règlement de placement.

La SICAV immobilière ou le Compartiment Investisseurs peuvent être mis en liquidation ou dissout par une décision des actionnaires Entrepreneurs regroupant au moins les deux tiers des actions Entrepreneur émises.

I. INDICATIONS D'IMPORTANCE ÉCONOMIQUE OU JURIDIQUE PARTICULIÈRE SUR LES AFFAIRES

A. Modifications des statuts et du règlement de placement

1. Les modifications des statuts et du règlement de placement de **Edmond de Rothschild Real Estate SICAV**, telles qu'approuvées par le Conseil d'administration le 21 mars 2024, l'Assemblée générale extraordinaire le 24 avril 2024 et par la FINMA le 23 mai 2024, ont été publiées dans la FOSC du 24 mai 2024 où elles peuvent être consultées pour le détail. Ledit règlement de placement ainsi modifié est entré en vigueur le 27 mai 2024. L'entrée en vigueur des nouveaux statuts de la SICAV résulte lui de leur inscription au registre du commerce du Canton de Genève.
2. Les statuts de **Edmond de Rothschild Real Estate SICAV** ont été modifiés une seconde fois courant 2024 dans le cadre d'une adaptation de ses dispositions au nouveau droit de la société anonyme. Lesdites modifications, qui ont été approuvées par le Conseil d'administration le 20 juin 2024, l'Assemblée générale ordinaire le 16 juillet 2024 et par la FINMA le 15 août 2024, ont été publiées dans la FOSC du 12 septembre 2024 où elles peuvent être consultées en détail. L'entrée en vigueur des nouveaux statuts de la SICAV résulte de leur inscription au registre du commerce du Canton de Genève.

B. Changement de direction de fonds

3. Les modifications du règlement de placement de **Edmond de Rothschild Real Estate SICAV** opérées dans le cadre d'un changement de direction de fonds en faveur de **Solutions & Funds SA**, Morges et telles qu'approuvées par le Conseil d'administration du 17 mai 2024, l'As-

semblée générale extraordinaire du 9 octobre 2024 et par la FINMA le 28 octobre 2024, ont été publiées dans la FOSC du 29 octobre 2024. Le changement de direction de fonds est effectif depuis le 1er janvier 2025.

C. Changement d'organe de révision

Lors de sa séance du 9 octobre 2024, l'Assemblée générale extraordinaire de **Edmond de Rothschild Real Estate SICAV** a également approuvé, en même temps que le changement de direction de fonds, le changement d'organe de révision en faveur de **PricewaterhouseCoopers SA**, Genève, et ce, avec effet au 1er janvier 2025. Cette modification a également été publiée dans la FOSC du 29 octobre 2024 où le détail peut être consulté.

D. Lancement d'un compartiment

La FINMA a approuvé le nouveau compartiment **Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income** dans sa décision du 23 mai 2024. Ce compartiment est destiné à des investisseurs qualifiés. La décision de la FINMA a pris effet le 27 mai 2024.

E. Point de situation projet de développement « Glasi Bülach »

Projet de développement « Glasi Bülach » (Trafostrasse 1 à Bülach, parcelle 50396, cadastre 8878 de Bülach, appartenant au Compartiment Swiss) : l'entrepreneur général en charge de la réalisation du projet, ***Steiner AG*** est en sursis concordataire définitif depuis le 7 février 2025. Le tribunal de district de Zurich (tribunal concordataire) a désigné comme commissaire définitif ***Wicki Partners AG***, Zurich, avec comme chef de mandat Me Balthasar Wicki. L'appel aux créanciers selon l'art. 300 LP a été publié le 3 mars 2025 et a été clôturé le 3 avril 2025. ***Wicki Partners AG*** a publié une information aux créanciers le 12 février 2025, indiquant un éventuel dividende concordataire pour les créances de troisième classe à hauteur d'environ 5 à 8% de la créance concernée. Le montant du dividende concordataire qui en résultera effectivement sera essentiellement influencé par les dépenses qui seront engagées pendant et après l'appel aux créanciers prévu par la loi.

Cette situation a amené des surcoûts importants sur le projet :

- Le Compartiment Swiss a dû payer en direct certains sous-traitants afin de terminer la construction ;
- La SICAV a dû mandater des avocats pour défendre ses droits ;
- En outre, 23 artisans ont inscrit des hypothèques légales pour un montant d'environ CHF 3,9 millions afin de faire valoir leurs droits. Des discussions sont menées avec les prestataires ayant déposé des hypothèques légales et ont permis dans plusieurs situations de conclure des accords aboutissant d'une part au retrait des hypothèques légales, et d'autre part au partage des risques liés à une faillite de Steiner.

Au jour de publication du rapport annuel, le gestionnaire et le Conseil d'administration évaluent la perte non réalisée de cet actif à CHF 9,1 millions, comprenant CHF 12,1 millions de coûts supportés par la SICAV (incluant notamment la reprise des créances des sous-traitants, les hypothèques légales et les frais juridiques) compensés à hauteur de CHF 3,1 millions par les derniers acomptes du Contrat d'entreprise totale signé avec ***Steiner AG*** qui n'ont pas été versés.

Les surcoûts de CHF 12,1 millions se décomposent ainsi :

- CHF 8,1 millions de montants supplémentaires d'ores et déjà payés et activés dans le prix de revient de l'immeuble depuis la dernière clôture au 31.03.2024, et
- CHF 4,0 millions (représentant les montants supplémentaires engagés ou avec une forte probabilité d'occurrence ainsi que les hypothèques légales déposées par les artisans) pris en compte dans l'évaluation de l'expert.

Les équipes du gestionnaire, avec l'aide de leurs conseillers, ont durant le 1er semestre 2024 repris en main le projet, ce qui a permis de limiter les dégâts opérationnels sur site de manière à permettre l'entrée des locataires.

La situation « worst case » présentée dans les comptes pourrait s'améliorer s'il est avéré : 1) qu'un dividende concordataire (5% à 8% des créances selon le communiqué du 12 février 2025) peut être obtenu de la masse en faillite et/ou 2) que les hypothèques légales peuvent être radiées du registre foncier avec une décote (à la suite des négociations en cours ou prévues avec les sous-traitants).
Au jour de publication du rapport, l'immeuble est entièrement loué et les locataires paient les loyers convenus dans les baux à loyer. Au 31 mars 2025, le gestionnaire avait réussi à conclure sept conventions avec des sous-traitants, permettant de radier des hypothèques légales pour un montant d'environ un million de francs avec une décote globale de 18% sur les montants inscrits.

II. INFORMATION SUR LES TRANSACTIONS AVEC PERSONNES PROCHES

Dérogation à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches selon l'art. 63 al. 4 LPCC.

Compartiment Swiss

Le 28 mars 2025 la SICAV a conclu pour le compte de son compartiment **Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss** (le « Compartiment Swiss »), une transaction avec personne proche selon l'art. 63 al. 4 LPCC.

C'est dans la commune de Vernier du canton de Genève que la SICAV a acheté, à terme, la parcelle nº5734 à une personne proche.

Cet achat stratégique a été opéré dans le strict intérêt des investisseurs.

Bien que les transactions avec personnes proches soient généralement interdites par la loi, la FINMA peut néanmoins accorder des dérogations dans des cas bien spécifiques dûment justifiés conformément à l'article 63 al. 4 LPCC.

C'est le cas lorsque les critères suivants sont remplis :

- le règlement de placement prévoit cette possibilité ; et
- la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs.

En sus de l'estimation des experts permanents du Compartiment concerné, un expert selon l'art. 64 al. 1 LPCC, indépendant des experts dudit Compartiment, confirme que le prix d'achat ou le prix de vente sont conformes au marché.

Tous les critères mentionnés ci-avant ont été remplis pour cet achat.

Le prix d'achat de la parcelle nº5734 de la commune de Vernier (GE) s'est élevé à CHF 26 000 000.–. L'expert permanent et l'expert en évaluation indépendant ont tous deux estimé la valeur de ladite parcelle nº5734 à un prix plus élevé que le prix d'achat convenu entre les parties.

Une dérogation a été accordée par la FINMA en date du 31 mars 2025.

Compartiment Commercial Income

Le 17.03.2025 la société immobilière ERRES – CI (Suisse) SA, détenue à 100 % par le Compartiment **Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Commercial Income** ("Compartiment Commercial Income"), a réalisé une transaction avec personne proche selon l'art. 63 al. 4 LPCC.

C'est dans la commune de Zürich-Altstetten du canton de Zürich que la SICAV a acheté, à terme et de manière indirecte, les parcelles nº2603, 1274 et 1887 à une personne proche.

Cet achat stratégique a été opéré dans le strict intérêt des investisseurs.

Bien que les transactions avec personnes proches soient généralement interdites par la loi, la FINMA peut néanmoins accorder des dérogations dans des cas bien spécifiques dûment justifiés conformément à l'article 63 al. 4 LPCC.

C'est le cas lorsque les critères suivants sont remplis :

- le règlement de placement prévoit cette possibilité ; et
- la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs.

En sus de l'estimation des experts permanents du Compartiment concerné, un expert selon l'art. 64 al. 1 LPCC, indépendant des experts dudit Compartiment, confirme que le prix d'achat ou le prix de vente sont conformes au marché.

Tous les critères mentionnés ci-avant ont été remplis pour cet achat.

Le prix d'achat des parcelles nº2603, 1274 et 1887 de la commune de Zürich-Altstetten (ZH) s'est élevé à CHF 70 100 000.–. L'expert permanent et l'expert en évaluation indépendant ont tous deux estimé la valeur desdites parcelles à un prix plus élevé que le prix d'achat convenu entre les parties.

Une dérogation a été accordée par la FINMA en date du 11 mars 2025.

Autres informations financières	Compartiment Swiss	Compartiment Commercial Income
Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF 0.–	CHF 0.–
Montant du compte provision pour réparations futures	CHF 0.–	CHF 0.–
Montant du compte prévu pour être réinvesti	CHF 0.–	CHF 0.–
Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant	0	0
Informations sur les dérivés	Aucun	Aucun
Audit des comptes annuels	CHF 190 000.–	CHF 38 500.–
Audit du rapport de durabilité et informations AMAS	CHF 8 000.–	CHF 0.–

Société d'audit

La société d'audit n'a pas fourni d'autres prestations de service à la SICAV.

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Compartiment Swiss

- L'immeuble sis « Chemin Général Jules-Guiguer-de-Prangins 11-13-15 » à Lausanne (VD) a été acquis à terme le 01.05.2025 pour un montant de CHF 16,50 millions avec une date de transfert de propriété et d'entrée en jouissance prévue le 01.09.2025.

Principes d'évaluation des avoirs en banques

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale.

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une action est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du compartiment, réduite d'éventuels engagements du compartiment ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit compartiment, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à CHF 0,01.

Principes d'évaluation de la fortune du compartiment (méthode d'estimation et données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation) et du calcul de la valeur nette d'inventaire

Conformément aux dispositions légales et à la directive de l'*Asset Management Association Switzerland* (AMAS), l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode *Discounted Cash Flow* (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de l'AMAS et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux *Swiss Valuation Standards*, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la « juste valeur », autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. Dans certains cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt des compartiments. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

Taux d'escompte nets (termes réels)		Compartiment Swiss	Compartiment Commercial Income
IAZI AG	Min. à max. Moyenne pondérée	2,11 % à 3,18 % 2,59 %	N/A
Wüest Partner SA	Min. à max. Moyenne pondérée	2,60 % à 4,40 % 3,02 %	3,10 % à 3,50 % 3,18 %
Jones Lang LaSalle AG	Min. à max. Moyenne pondérée	N/A	3,05 % à 3,30 % 3,23 %
CBRE (Geneva) SA	Min. à max. Moyenne pondérée	N/A	4,37 % à 4,37 % 4,37 %
Moyenne pondérée globale		**2,86 %**	**3,28 %**

Méthode de IAZI AG

IAZI applique un modèle DCF qui répond aux standards internationaux et prend en compte les lignes directrices du TEGoVA (*The European Group of Valuer's Association*) et du RICS (*The Royal Institution of Chartered Surveyors*), aussi bien que le IVSC (*International Valuation Standards Council*), le SVS (*Swiss Valuation Standard*) et le SEK/SVIT, le SIV (*Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband*) et la CEI (Chambre suisse d'experts en estimations immobilières).

La méthode de *Discounted Cash Flow* fournit une valeur de rendement basée sur les entrées et les dépenses futures. Les loyers nets sont définis en partant des revenus actuels et d'éventuels potentiels du marché. Les risques de vacances sont également pris en compte. Les coûts d'exploitation non répercutables ainsi que l'entretien et les rénovations sont déduits. La valeur résiduelle de la méthode résulte de la capitalisation du cashflow net de la onzième année et la prise en compte des rénovations futures.

IAZI procède à la modélisation économétrique du taux d'actualisation effectivement payé sur le marché, grâce aux quelques 8 500 comptes de résultats d'immeubles et données de transactions effectives reçus régulièrement de la part de ses clients (banques, assurances, caisses de pension). Ce procédé permet à l'expert de déterminer le taux d'actualisation à employer pour différents types d'objets, et ceci dans chaque commune de Suisse.

Méthode de Wüest Partner SA

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme au moyen de la méthode du *Discounted Cash Flow* (DCF). En seraient exclus les éventuels terrains non bâtis, qui ont été évalués selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle. Avec la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir et actualisés à la date de référence. L'actualisation est effectuée pour chaque bien immobilier conformément au marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte de ses opportunités et risques individuels.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de coûts sont effectuées. L'expert en évaluation dispose comme base des valeurs de décompte par immeuble des années précédentes, de la situation actuelle de la location ainsi que d'informations complètes sur le marché. Sur cette base, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'actualisation.

Méthode de Jones Lang LaSalle AG

L'expertise est effectuée au moyen de la méthode dynamique d'actualisation des flux de trésorerie futurs – « *Discounted Cash Flow* (DCF) ». Celle-ci consiste à calculer, par actualisation, le potentiel de rendement d'un immeuble en fonction des revenus qu'il engendrera et des frais occasionnés par son exploitation.

Les flux sont modélisés et projetés à long terme. Les résultats obtenus représentent la valeur nette des flux de trésorerie actuels et prévisionnels, déduction faite de tous les frais non imputables aux locataires. Les flux de trésorerie annuels (*free cash flows*) générés par l'exploitation sont escomptés à la date de référence de l'estimation.

Le taux d'intérêt appliqué s'aligne sur les intérêts rémunératoires engendrés en moyenne par des placements à long terme exempts de risques, en intégrant les suppléments pour risques spécifiques au secteur immobilier.

L'estimation de la valeur vénale d'immeubles entièrement ou partiellement vides part de la prémisse que leur location prendra un certain temps. Elle prend aussi en compte les pertes de loyers, les périodes où les locataires sont exonérés de leur paiement et autres arguments de nature à attirer de nouveaux preneurs, en fonction des conditions régnant sur le marché à la date de référence de l'estimation. Ce calcul n'intègre ni la TVA, ni les frais de transactions et de financement, non plus que les impôts latents.

Méthode de CBRE (Geneva) SA

Pour l'estimation de la valeur de marché, la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) a été appliquée. La valeur estimée des immeubles de placement correspond à la valeur actuelle (valeur de marché) qui est déterminée par la somme des cashflows futurs basés sur les revenus nets rapportés à aujourd'hui, sans tenir compte de changement de propriété éventuel, des impôts sur la plus-value foncière ou la TVA, le coût des capitaux ou les frais et provisions dans le cadre d'une cession de la propriété. Les revenus nets sont escomptés à un taux propre à chaque propriété en fonction des risques et conditions de marché. Les années 1 à 10 sont modélisées en détails, à partir de la 11e année le loyer stabilisé est capitalisé.

Consolidation des sociétés immobilières

Le compartiment Swiss a acquis onze sociétés immobilières à hauteur de 100 %. Ces sociétés sont intégrées dans les comptes du compartiment Swiss à la clôture du 31 mars 2025.

Liste des sociétés immobilières et leurs détentions immobilières

Société Immobilière Tredec SA, Genève
- Rue du 43, Genève
- Boulevard Henri-Plumhof 28, Vevey
- Rue des Sources 22, Genève
- Rue Royaume 9, Genève
- Boulevard Carl-Vogt 75, Genève
- Chemin de Calabry 10 à 18, Bernex
- Rue de la Baillive 5, Genève
- Quai du Cheval-Blanc 22, Genève

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

Société Immobilière Familia Rhône D SA, Genève
- Chemin de l'Ecu 17 D-E, Vernier

Mont-Cervin Capital SA, Genève
- Chemin de la Fontaine 4, Chêne-Bougeries
- Rue Pré-Jérôme 9, Genève
- Chemin des Poteaux 1, Lancy

SI Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13 SA, Genève
- Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13, Versoix

SI Boulevard Carl-Vogt 5 SA, Genève
- Boulevard Carl-Vogt 5, Genève

Société Immobilière Boulevard Carl-Vogt No. 60 SA, Genève
- Boulevard Carl-Vogt 60, Genève

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

C.H. Concorde Holdings SA, Genève
- Promenade des Oiseaux 4-6, Thônex

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

SI Vollandes – Nant 29 SA, Genève
- Rue du Nant 29, Genève

Le compartiment Commercial income a créé, respectivement acquis, cinq sociétés immobilières qu'il détient à hauteur de 100 %. Ces sociétés sont intégrées dans les comptes du compartiment Commercial Income à la clôture du 31 mars 2025.

Liste des sociétés immobilières et leurs détentions immobilières

ERRES – CI (VAUD) SA, Morges
- Chemin des Fontenailles 23, Gland
- Avenue de Cour 61, Lausanne

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

ERRES – CI (Genève) SA, Genève
- N/A

ERRES – CI (Suisse) SA, Morges
- Buckhauserstrasse 24, 26, Zürich

Société Immobilière Rue des Vollandes 40 SA, Genève
- Rue des Vollandes 40, Genève

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION



Biopôle F1 – Lausanne (VD)

Rapport de l'organe de révision

à l'Assemblée générale de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV, Genève

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV comprenant les compartiments des actionnaires investisseurs et incluant les indications selon l'art. 89 al. 1 let. a–h et l'art. 90 de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), le compartiment des actionnaires entrepreneurs et le compteglobal (compte de fortune, compte de résultat et les annexes) – dénommés ensemble par la suite « comptes annuels » – pour l'exercice arrêté au 31 mars 2025.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 7 à 10, 34 à 65, 70 à 88) sont conformes à la loi suisse et aux status, au règlement de placement et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de la société d'audit relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la SICAV conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilités du Conseil d'administration relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse et aux statuts, au règlement de placement et au prospectus . Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilités de la société d'audit relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue Giuseppe-Motta 50, 1202 Genève
Téléphone : +41 58 792 91 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA est membre du réseau mondial PwC, un réseau de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la SICAV.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus et nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil d'administration.

En outre, nous attestons que la proposition relative à l'emploi du résultat des compartiments des actionnaires investisseurs et du bénéfice au bilan du compartiment des actionnaires entrepreneurs est conforme à la loi suisse et aux statuts, et recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Tiphaine Boudart

Genève, 17 juin 2025

Rapport d'assurance limitée du professionnel en exercice indépendant

sur les indicateurs environnementaux des fonds immobiliers publiés dans le Rapport annuel 2025 à l'attention du Conseil d'administration de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

Nous avons été mandatés par Edmond de Rothschild Real Estate SICAV de réaliser une mission d'assurance limitée sur une sélection d'indicateurs publiés dans le chapitre « Rapport de durabilité compartiment Swiss » (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) du Rapport annuel d'Edmond de Rothschild Real Estate SICAV pour l'exercice arrêté au 31 mars 2025 (ci-après « le Rapport »).

Nos procédures d'assurance limitée avaient pour objet les indicateurs suivants

Indicateurs environnementaux AMAS 2024-25 (page 24) :

- Taux de couverture 2024-25 ;
- Mix énergétique 2024-25 ;
- Consommation d'énergie 2024-25
- Intensité énergétique 2024-25
- Emissions de gaz à effet de serre 2024-25
- Intensité des émissions de gaz à effet de serre 2024-25

Les indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) ont été établis par le gestionnaire de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV sur la base des prescriptions internes pour le reporting des indicateurs environnementaux qui font référence à la circulaire 04/2022 « Indices environnementaux pour les fonds immobiliers » et la circulaire 06/2023 « Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers » de l'Asset Management Association Switzerland. Ces critères de reporting sont disponibles dans le paragraphe « INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE » en page 24 du Rapport.

Le gestionnaire de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV utilise la société Signa-Terre SA et d'autres exécutants pour les indicateurs environnementaux qui sont décrits en page 24 du Rapport. Notre mission d'assurance ne s'étendait pas à ces services. Notre mission d'assurance ne s'étend pas également aux informations relatives à des périodes antérieures ou aux autres informations incluses dans le rapport ou dans tout autre rapport.

Limites inhérentes importantes

L'exactitude et l'exhaustivité des données et des informations relatives à la sélection d'indicateurs publiés dans le rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) sont intrinsèquement soumises aux limites inhérentes à leur nature, à la manière dont les données sont relevées, calculées et analysées et estimées. En outre, la quantification de la sélection

PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2
Téléphone : +41 58 792 91 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

d'indicateurs publiés dans le rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) comporte une incertitude inhérente en raison de connaissances et méthodes scientifiques incomplètes utilisées pour déterminer les facteurs d'émission et les valeurs nécessaires pour combiner les émissions de divers gaz. Notre rapport d'audit doit donc être lu en relation avec les critères décrits par Edmond de Rothschild Real Estate SICAV en page 24 du Rapport.

Responsabilité de la Conseil d'administration

La responsabilité de l'établissement et de la présentation de la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) conformément aux critères incombe au Conseil d'administration de la SICAV. Cette responsabilité comprend l'organisation, la mise en place et le maintien de contrôles internes adéquats relatifs à l'établissement et à la présentation de la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) afin que celle-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives résultant de fraudes ou d'erreurs. En outre, la direction de fonds est responsable du choix et de l'application des critères, des estimations et de la documentation appropriée.

Indépendance et gestion de la qualité

En conformité avec les Règles d'International Code of Ethics for Professional Accountants (inclue les standards internationaux de l'indépendance), qui sont publiés par le International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code), nous sommes indépendants de Solutions & Funds SA. Ces exigences définissent des principes fondamentaux d'éthique professionnelle, qui comprennent les concepts d'intégrité, d'objectivité, de compétence et de conscience professionnelle, de confidentialité et de professionnalisme.

PricewaterhouseCoopers SA applique la norme internationale de gestion de la qualité 1, qui exige de l'entreprise qu'elle conçoive, mette en œuvre et exploite un système de management de la qualité comprenant des politiques ou des procédures relatives au respect des règles de déontologie, des normes professionnelles et des exigences légales et réglementaires applicables.

Responsabilité du professionnel en exercice indépendant

Notre responsabilité consiste à exécuter une mission d'assurance et à exprimer une conclusion fournissant une assurance limitée sur la sélection d'indicateurs publiés dans le rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre). Nous avons réalisé notre mission d'assurance limitée conformément à l'International Standard on Assurance Engagement ISAE 3000 (Revised), « Missions d'attestation autres que les audits ou examens d'informations financières historiques » et l'International Standard on Assurance Engagement 3410, « Missions d'assurance relatives aux bilans des gaz à effet de serre » (norme ISAE 3410), publiée par le Conseil des normes internationales d'audit et d'assurance. Ces normes requièrent que nous planifiions et réalisions la mission de façon à avoir un niveau d'assurance limité que la sélection d'indicateurs publiés en page 24 dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) n'ont pas été préparés, dans tous ses aspects significatifs, selon les critères décrits en page 24 du Rapport pour l'exercice arrêté au 31 mars 2025.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance limitée sont de nature différente et d'étendue moindre que celles mises en œuvre dans une mission d'assurance raisonnable, et elles suivent un calendrier différent. En conséquence, le niveau d'assurance obtenu dans une mission d'assurance limitée est beaucoup moins élevé que celui qui aurait été obtenu dans une mission d'assurance raisonnable.

Nous avons pour l'essentiel réalisé les travaux suivants :

- Entretien avec le responsable pour la collecte des données et la préparation du Rapport ;
- Evaluation de la pertinence des critères décrits en page 24 du Rapport ;
- Inspection de la documentation appropriée en lien avec la préparation des indicateurs ;
- Inspection des contrôles effectués par le gestionnaire de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV concernant la plausibilité des données utilisées par Signa-Terre SA ;
- Réexécution des calculs pertinents.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre conclusion.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre et des éléments probants que nous avons obtenus, nous n'avons rien relevé qui nous porte à croire que la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport annuel 2025 (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV pour l'exercice arrêté au 31 mars 2025, n'ont pas été préparés, dans tous ses aspects significatifs, conformément aux critères appropriés décrits en page 24 du Rapport annuel.

Utilisateurs visés et utilisation du rapport

Ce rapport est préparé pour et uniquement pour Edmond de Rothschild Real Estate SICAV et dans le seul objectif de lui reporter sur la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) et pas d'autre but. En donnant notre conclusion, nous n'acceptons ni n'assumons toute responsabilité (légale ou autre) du fait de l'usage de notre rapport, y compris notre conclusion, conformément aux modalités de notre mission et pour toute autre raison pour laquelle notre rapport, y compris la conclusion, peut être utilisé, ou envers toute autre personne à qui notre rapport est montré ou entre les mains duquel il peut arriver, et aucune autre personne ne pourra se fier à notre conclusion.

Nous autorisons la divulgation de notre rapport, uniquement et en combinaison avec les critères appropriés, pour permettre à Edmond de Rothschild Real Estate SICAV de démontrer qu'elle a rempli ses devoirs en mandatant un rapport d'assurance indépendant sur la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) sans assumer ou accepter aucune responsabilité ou obligation envers des tiers de notre part. Dans toute la mesure permise par la loi, nous n'acceptons ni n'assumons de responsabilité envers quiconque autre que Edmond de Rothschild Real Estate SICAV pour notre travail ou ce rapport.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde Sidi Tangara

Genève, le 17 juin 2025

La maintenance et l'intégrité du site Internet du de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV relèvent de la responsabilité de la Direction de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV; le travail que nous avons effectué en tant qu'auditeurs indépendants n'implique pas la prise en compte de la maintenance et de l'intégrité du site Internet de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV et, par conséquent, nous déclinons toute responsabilité pour les changements qui auraient pu survenir dans les informations ou les critères communiqués depuis elles ont été initialement présentées sur le site Internet.

Contact

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV
Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA
Rue du Rhône 30 – 1204 Genève – Suisse
www.edr-realestatesicav.ch
T +41 58 201 75 40 • info@reim-edr.ch

La Direction de Fonds

CACEIS (Switzerland) SA (jusqu'au 31.12.2024)
Route de Signy 35 – 1260 Nyon – Suisse
Solutions & Funds SA (dès le 01.01.2025)
Promenade de Castellane 4 – 1110 Morges – Suisse

Copyright photos: Paola Corsini, Hélène Maria, Stefan Wanzenried, Keen GmBH, Cornelius Fischer Fotografie.

EDMOND DE ROTHSCHILD, L'AUDACE DE BÂTIR L'AVENIR.