EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV - SWISS

Compartiment investisseurs de la société d'investissement à capital variable de droit suisse à gestion externe relevant de la catégorie fonds immobiliers "Edmond de Rothschild Real Estate SICAV".

EMISSION DE NOUVELLES ACTIONS – Août 2025

Période de souscription :	du 21 au 31 juillet 2025, 12h00	
Rapport de souscription :	5 anciennes actions (5 droits de souscription) donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle(s) action(s) Edmond de Rothschild Real Estate SICAV-Swiss	
Prix de souscription :	**CHF 124.31** net par nouvelle action	
Libération :	8 août 2025	
Direction de fonds :	Solutions & Funds SA, Morges	
Banque dépositaire :	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Numéro de valeur / ISIN / Symbole :	Actions :	12 423 800 / CH0124238004 / ERRES
	Droits de souscription :	146 216 551 / CH1462165510 / ERRES1

Direction de fonds : S&F

Gestionnaire : Edmond de Rothschild

Banque dépositaire : BCV

Ce prospectus ne constitue pas une recommandation personnalisée pour l'achat ou la vente de cette valeur. Cette valeur ne saurait être vendue dans toute juridiction où cette vente pourrait être illégale. Les risques liés à certaines valeurs ne conviennent pas à tous les investisseurs.

1. SOMMAIRE

1. SOMMAIRE....2
2. AVERTISSEMENT IMPORTANT....3
Contenu du Prospectus....3
Absence de recommandation....3
3. RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS....4
En général....4
U.S.A., U.S. persons....4
4. OFFRE DE SOUSCRIPTION....5
4.1 Actions émises....5
4.2 Période de souscription....5
4.3 Rapport de souscription....5
4.4 Prix de souscription....5
4.5 Exercice du droit de souscription....5
4.6 Négoce des droits de souscription....5
4.7 Libération....5
4.8 Restrictions de vente....5
4.9 Livraison des titres....5
4.10 Jouissance....6
4.11 Négoce des actions....6
5. INFORMATIONS GENERALES SUR EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV - SWISS....7
5.1 Destination du produit de l'émission....7
5.2 Marché immobilier cible....7
5.3 Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss....7
5.4 Evolution de la distribution durant les trois dernières années....7
5.5 Evolution de la VNI durant les trois dernières années....7
5.6 Modifications de capital durant les trois dernières années....7
5.7 Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice....7
5.8 Perspectives de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss....8
6. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES....8
7. CONTACTS....8
Direction de fonds....8
Banque dépositaire....8
Gestionnaire....8
8. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS....9

2. AVERTISSEMENT IMPORTANT

Contenu du Prospectus

Ni la publication de ce prospectus, ni aucune transaction basée sur cette publication n'implique qu'aucun changement n'est intervenu depuis la rédaction de ce prospectus concernant Edmond de Rothschild Real Estate SICAV-Swiss (ci-après : « ERRES-Swiss »), compartiment de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV, société d'investissement à capital variable de droit suisse, ou que les informations contenues dans ce document sont complètes et exactes à tout moment après l'émission de ce prospectus.

Les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus renferment des prévisions, des estimations et des projections qui se fondent sur les informations dont la direction de fonds dispose au jour de la rédaction du présent prospectus. Les déclarations qui ont trait à des événements futurs reflètent les vues et prévisions actuelles de la direction de fonds. Elles ne constituent pas des faits historiques et n'expriment aucune garantie sur la situation financière, les activités commerciales, les résultats ou les performances futures du compartiment ERRES-Swiss. Divers facteurs, risques ou incertitudes peuvent affecter de manière substantielle les attentes reflétées dans ces déclarations sur l'avenir, notamment :

1. des fluctuations des taux d'intérêt ;
2. des changements dans les conditions économiques ;
3. des changements législatifs, réglementaires ou de pratique dans les cantons où le compartiment ERRES-Swiss est actif ;
4. une instabilité sur les marchés financiers domestiques et étrangers ;
5. des fluctuations dans les cours des matières premières ;
6. une influence majeure sur le comportement des consommateurs résultant d'événements divers tels que maladies contagieuses, actes de guerre ou attaques terroristes ; et
7. des changements affectant les conditions générales politiques, économiques, commerciales, financières, monétaires et boursières.

Des termes tels que « penser », « s'attendre », « anticiper », « avoir l'intention de », « planifier », « prévoir », « estimer », « projeter », « pouvoir » et « seraient susceptibles de » ainsi que toute déclinaison de ces termes peuvent permettre notamment d'identifier les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus. De telles déclarations peuvent cependant également ne pas être désignées expressément par de tels termes.

La direction de fonds et la banque dépositaire n'assument aucune obligation de mise à jour des déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus même si de nouvelles informations, de nouveaux événements ou d'autres circonstances les rendent incorrectes ou incomplètes. Toute déclaration sur l'avenir écrite ou orale subséquente attribuable au compartiment ERRES-Swiss doit être considérée dans son intégralité sous l'angle des facteurs susmentionnés.

Personne n'a été autorisé par la direction de fonds à divulguer des informations ou à faire d'autres affirmations que celles contenues dans ce prospectus et, dans le cas où de telles informations sont divulguées ou de telles affirmations ont été faites, elles ne doivent pas être considérées comme autorisées.

Absence de recommandation

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des actions du compartiment ERRES-Swiss, il doit se fonder sur sa propre analyse relative à celui-ci, y compris les avantages et les risques que cela implique. L'investisseur est notamment invité, avant toute opération, à procéder à un examen spécifique de son profil de risque, à examiner les risques spécifiques aux actions du compartiment ERRES-Swiss et à se renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant la brochure « Risques particuliers dans le négoce de titres » émise et révisée par l'Association suisse des banquiers (qui est disponible à l'adresse internet suivante : http://www.swissbanking.org/fr/shop_popup.htm?ID=11308).

3. RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

En général

Ce prospectus ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des valeurs autres que celles auxquelles il se réfère. Il ne constitue pas non plus une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des actions du compartiment ERRES-Swiss dans des circonstances où une telle offre ou sollicitation serait illégale. **Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les actions du compartiment ERRES-Swiss ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des valeurs dans d'autres juridictions qu'en Suisse.** La distribution de ce prospectus, l'offre et la vente des actions du compartiment ERRES-Swiss peuvent être limitées ou interdites par la loi dans certaines juridictions. La direction de fonds et la banque dépositaire demandent aux personnes qui sont entrées en possession de ce prospectus de se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et de se conformer à celles-ci.

This offering circular (hereinafter "Prospectus") does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to ERRES-Swiss shares in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the ERRES-Swiss shares, the offer or otherwise to permit the public offering of the ERRES-Swiss shares in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of ERRES-Swiss shares in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus comes are required by the management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

U.S.A., U.S. persons

The ERRES-Swiss Subfund has not been and will not be registered in the United States according to 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 according to the United States Securities Act of 1933 (hereinafter : the "Securities Act"). Therefore, shares of ERRES-Swiss Subfund may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories or to U.S. persons as defined in the Securities Act.

All information on the ERRES-Swiss Subfund does not constitute for 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. All information on the ERRES-Swiss Subfund is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

4. OFFRE DE SOUSCRIPTION

4.1 Actions émises

Solutions & Funds SA à Morges, agissant en tant que direction de fonds déléguée de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV pour le compte de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss (ci-après "ERRES-Swiss") a décidé de procéder à l'émission « best effort » de

3'207'608 actions ERRES-Swiss au maximum

Les nouvelles actions sont offertes en souscription aux actuels détenteurs d'actions selon les modalités suivantes :

4.2 Période de souscription

La période de souscription court du 21 au 31 juillet 2025, 12h00.

4.3 Rapport de souscription

5 actions actuelles (5 droits de souscription) du compartiment ERRES-Swiss donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle action du compartiment ERRES-Swiss.

Le nombre de nouvelles actions émises sera fixé par la direction de fonds après l'expiration du délai de souscription en fonction des souscriptions reçues. Le total définitif de l'émission pourra par conséquent **être inférieur à 3'207'608 actions.**

4.4 Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 124.31** net par nouvelle **action ERRES-Swiss**.

Le prix de souscription a été fixé conformément au règlement de placement. La valeur nette d'inventaire (VNI) par action servant à fixer le prix d'émission (voir le § 17, ch. 4 du règlement de placement du Edmond de Rothschild Real Estate SICAV) est basée sur la valeur nette d'inventaire (VNI) en date du bouclement annuel du 31 mars 2025 en s'appuyant notamment sur les dernières valeurs des immeubles communiquées par les experts au 31 mars 2025. Le prix de souscription comprend la VNI au 31 mars 2025, sous déduction de la distribution pour l'exercice 2024-2025 (date ex-dividende : 18 juillet 2025), auxquels s'ajoutent les revenus nets projetés jusqu'à la date de libération, la mise à jour de cinq valorisations immobilières, les plus-values ou moins-values immobilières enregistrées sur les transactions effectuées depuis le 31 mars 2025, les frais accessoires et les impôts qui seront prélevés sur les participations aux revenus courus enregistrées suite à l'augmentation de capital. Le taux maximal de la commission d'émission applicable figure au §18 du règlement de placement.

Le prix de souscription comprend la commission d'émission, qui s'élève à 2% et est donc inférieur au montant maximum autorisé par le règlement de placement.

4.5 Exercice du droit de souscription

Pour les investisseurs dont les actions sont conservées en dépôt ouvert auprès d'une banque, les droits de souscription sont portés en compte directement. L'exercice du droit de souscription doit se faire selon les instructions de la banque dépositaire.

4.6 Négoce des droits de souscription

Les droits de souscription seront négociés à la SIX Swiss Exchange du 21 au 29 juillet 2025, 17h15.

La valeur à laquelle est négocié le droit de souscription auprès de la SIX Swiss Exchange dépend des variations de l'offre et de la demande. Il n'y a aucune garantie que, durant cette période, un marché actif et dynamique se développe pour les droits de souscription. Le maintien du cours du droit de souscription ne peut être garanti. Le négoce s'effectuera en francs suisses (CHF).

4.7 Libération

La libération des nouvelles actions aura lieu le 8 août 2025.

4.8 Restrictions de vente

USA / U.S. Persons. Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les actions du compartiment ERRES-Swiss ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des actions dans d'autres juridictions qu'en Suisse.

Il est de la responsabilité exclusive de l'investisseur qui réside aux USA, du Canada, au Japon, en Australie ou dans l'EEE ou dans tout autre pays où les actions offertes ne peuvent être proposées, vendues, acquises ou livrées, de se renseigner auprès d'un conseiller professionnel indépendant ou des autorités compétentes s'il peut participer à l'opération demandée, respectivement d'obtenir des renseignements supplémentaires pour d'éventuelles formalités spécifiques à respecter.

4.9 Livraison des titres

Les actions ne sont pas émises physiquement, mais portées en compte.

4.10 Jouissance

Les nouvelles actions donnent droit au dividende à compter du 1er avril 2025, pour l'exercice comptable 2025-2026 qui clôture le 31 mars 2026.

4.11 Négoce des actions

Les nouvelles actions seront cotées dès le 8 août 2025 à la SIX Swiss Exchange sous le N° de valeur 12 423 800. La valeur des actions est soumise aux fluctuations en raison des offres et demandes et peut s'écarter à la hausse (agio) ou à la baisse (disagio) de la valeur d'inventaire (VNI).

Le "Market Maker" sur les droits de souscription est la Banque Cantonale de Zurich, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich

4.12 Remboursement partiel de la commission d'émission dans le cadre de la présente émission d'actions

Conformément à la politique de la SICAV Immobilière en matière de rabais décrite dans son prospectus, un investisseur souscrivant à de nouvelles actions du Compartiment Swiss dans le cadre de la présente augmentation de capital pour un montant égal ou supérieur à CHF 5'000'000 peut demander un remboursement partiel de la commission d'émission à hauteur de 0.5%, qui sera calculé sur le montant effectivement souscrit lors de l'augmentation de capital. Le remboursement partiel de la commission d'émission est subordonné aux conditions suivantes :

i. l'investisseur acquiert les nouvelles actions en tant qu'investisseur final et exclusivement pour son propre compte,

ii. la souscription des nouvelles actions ne se fait pas dans le cadre d'un « pooling de souscription »,

iii. l'investisseur requiert le remboursement partiel, en adressant sa demande jusqu'au 29 août 2025 au soir par écrit au gestionnaire et distributeur de la SICAV Immobilière, Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, soit par courrier à l'attention de Jonathan Martin, rue du Rhône 30, 1204 Genève ou par courriel : j.martin@reim-edr.ch. Une confirmation écrite de la banque, par le biais de laquelle les actions ont été souscrites et auprès de laquelle les actions sont déposées, doit être jointe à la demande.

Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA se réserve le droit d'exiger de l'investisseur des informations et documents complémentaires afin de vérifier la réalisation des conditions susmentionnées.

5. INFORMATIONS GENERALES SUR EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV - SWISS

5.1 Destination du produit de l'émission

Cette opération a pour but de financier, totalement ou partiellement, :

- la fin de construction de 3 projets neufs à Lausanne, Genève et Thônex pour un montant de MCHF 28.0;

- la réalisation de 4 projets de rénovation/densification à Genève pour un montant de MCHF 30.0;

- le paiement à terme de 10 acquisitions résidentielles déjà signées à Genève x3, Vernier, Thônex, Bernex, Lausanne x2 et Peseux x2 pour un montant de MCHF 118.0;

- l'acquisition d'un portefeuille sous exclusivité à Genève, Vernier x2, Croix-de-Rozon et Yverdon pour MCHF 290.0;

- la réduction du ratio d'endettement afin de l'inscrire durablement dans la cible de 28% de moyenne sur un exercice.

5.2 Marché immobilier cible

ERRES-Swiss investit principalement en Suisse dans des immeubles et autres valeurs admises selon le règlement de placement. Il investit tant dans des projets de construction ou immeubles neufs répondant aux dernières normes en termes de durabilité, ainsi que dans des immeubles existants nécessitant des actions d'amélioration.

5.3 Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss

Au terme du bouclement annuel au 31 mars 2025, le compartiment ERRES-Swiss peut présenter les résultats suivants :

Fortune nette totale	1'979'980'065,67
Fortune brute totale	3'025'346'664,46
VNI par action	123,46
Rendement (dividende) distribué de l'exercice Distribution gain en capital	2,70 1,10
TER (GAV)	0,61%
TER (MV)	0,72%
Rendement des fonds propres ("Return on Equity" - ROE)	3,58%
Nombre d'immeubles	149
Quote-part de perte sur loyer (perte de produit)	1,98%
Taux d'endettement	31,22%
Rendement de placement	3,70%
Valeur fiscale d'une action (31.12.2024)	37,54

5.4 Evolution de la distribution durant les trois dernières années

31.03.2024 - CHF 3,80 (Revenus : CHF 2,60 / Gain en capital : CHF 1,20)

31.03.2023 - CHF 3,80 (Revenus : CHF 3,30 / Gain en capital : CHF 0,50)

31.03.2022 - CHF 3,60 (Revenus : CHF 3,55 / Gain en capital : CHF 0,05)

5.5 Evolution de la VNI durant les trois dernières années

31.03.2024 - CHF 122,86

31.03.2023 - CHF 124,81

31.03.2022 - CHF 125,54

5.6 Modifications de capital durant les trois dernières années

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 Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice

Aucune transaction n'a eu lieu depuis le dernier bouclement annuel au 31 mars 2025.

5.8 Perspectives de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss

La stratégie définie par le Conseil d'Administration et mise en œuvre par le gestionnaire continue d'offrir au Compartiment ERRES-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.

6. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES

Le présent prospectus d'émission contient (dès la page 10) le Prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés (en français).

Le rapport annuel au 31 mars 2025 fait partie intégrante du présent prospectus. Il peut être obtenu gratuitement auprès de la direction de fonds (voir ci-après sous chiffre 7). Les performances antérieures ne garantissent pas une évolution actuelle ou future.

7. CONTACTS

Direction de fonds

Adresse postale :	Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges
Téléphone :	+41 (0)22 365 20 70
Email :	legal@solutionsandfunds.com
Internet :	www.solutionsandfunds.ch

Banque dépositaire

Adresse postale :	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-2155, case postale 300, 1001 Lausanne, Suisse
Téléphone :	+ 41 (0)21 212 40 96
Télécopieur :	+ 41 (0)21 212 16 56
Email :	immo.desk@bcv.ch

Gestionnaire

Adresse postale :	Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, rue du Rhône 30, 1204 Genève
Téléphone :	+ 41 (0)79 611 94 13
Email :	j.martin@reim-edr.ch

8. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS

Solutions & Funds SA assume toute responsabilité découlant du contenu du prospectus d'émission et déclare qu'à sa connaissance, les informations figurant dans ce prospectus sont exactes et qu'aucun fait important n'a été omis. Elle certifie qu'à sa connaissance et après avoir effectué toutes les recherches raisonnables, les indications sont conformes à la réalité et qu'hormis les indications figurant dans ce prospectus, aucun fait susceptible de modifier de manière significative la situation financière de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss n'est intervenu.

Morges, le 14 juillet 2025

La direction de fonds
Solutions & Funds SA

La Banque dépositaire
BANQUE CANTONALE VAUDOISE

Prospectus
avec règlement de placement et statuts intégrés

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV

(la "SICAV immobilière")

Janvier 2025



Définitions

« Actionnaire »
Désigne les actionnaires investisseurs.

« Actionnaire Entrepreneur »
Désigne l'actionnaire entrepreneur.

« Actions »
Désigne les actions d'investisseur d'Edmond de Rothschild Real Estate SICAV.

« Actions Entrepreneur »
Désigne les actions d'entrepreneur d'Edmond de Rothschild Real Estate SICAV.

« CHF »
Signifie le Franc Suisse.

« Classe »
Désigne une ou plusieurs classe(s) d'Actions émises par un Compartiment et dont les avoirs seront investis en commun selon la politique de placement du Compartiment concerné.

« Compartiment »
Désigne le ou les compartiments investisseurs. La Société est un placement collectif de capitaux à Compartiments multiples. Chaque Compartiment désigne une masse d'avoirs séparée ayant une politique de placement spécifique.

« Compartiment Entrepreneur »
Désigne le compartiment Entrepreneur.

« SICAV immobilière »
Désigne la Société d'investissement à capital variable (SICAV) à compartiments multiples.

****

1ère partie : Prospectus

Le présent Prospectus avec Règlement de Placement et Statuts intégrés, la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent à la date de ce prospectus, ainsi que le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport annuel) constituent le fondement de toutes les souscriptions des Actions de la SICAV immobilière.

Seules sont valables les informations figurant dans le Prospectus, y compris le Règlement de Placement et Statuts intégrés, et dans la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent à la date de ce prospectus.

1. Informations concernant la SICAV immobilière et les compartiments

1.0 Organisation de la SICAV immobilière

SIEGE SOCIAL	**EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV** 18, rue de Hesse CH - 1204 Genève
CONSEIL D'ADMINISTRATION	M. Jean-Christophe Pernollet, à Plan-les-Ouates, Président, Directeur au sein d'Edmond de Rothschild (Suisse) SA M. François Rayroux, à Cologny, Vice-Président, associé chez Lenz & Staehelin M. François Pradervand à Genève, Membre, Responsable du Private Banking pour la Suisse au sein d'Edmond de Rothschild (Suisse) SA M. Pierre Jacquot, à Annecy-le-Vieux (France), Membre, Directeur au sein d'Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA M. René Zagolin, à Nyon, Membre, Vice-Président du Conseil d'administration de la société Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA et administrateur de la société Climber Capital SA, Nyon Mme Laure Carrard à La Conversion, Membre, Directrice au sein d'IMvestir Partners SA
DIRECTION DE FONDS	Solutions & Funds SA Promenade de Castellane 4 CH – 1110 Morges
GESTIONNAIRE (par délégation de la Direction de fonds)	Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA Rue du Rhône 30 CH - 1204 Genève
ORGANE DE RÉVISION	PricewaterhouseCoopers SA, succursale Genève Avenue Giuseppe-Motta 50 CH – 1202 Genève
BANQUE DEPOSITAIRE	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, avec pour personnes responsables Mme Roxane Montagner et M. Fabian Fischer

Wüest Partner SA, Zurich, succursale à Genève, avec pour personnes responsables M. Vincent Clapasson et M. Michael Robel.

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

Jones Lang LaSalle AG, Zurich, avec pour personnes responsables Olivia Siger et Daniel Schneider

CBRE (Geneva) SA, Genève, avec pour personnes responsables Yves Cachemaille et Sönke Thiedemann

Wüest Partner SA, Zurich, succursale à Genève, avec pour personnes responsables M. Vincent Clapasson et M. Michael Robel.

1.1 Fondation de la SICAV immobilière et le compartiment en Suisse

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV, dont le siège est à Genève, fondée le 9 décembre 2010 ; et inscrite sous le numéro CH-660-2683010-7 auprès du Registre du commerce du canton de Genève se subdivise en différents compartiments, à savoir :

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

1.2 Prescriptions fiscales applicables concernant la SICAV immobilière

La SICAV immobilière est soumise au droit suisse. En conséquence, la SICAV immobilière n'est assujettie ni à un impôt sur le revenu ni à un impôt sur le capital. Les SICAVs immobilières qui détiennent directement des biens immobiliers constituent une exception. Conformément à la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct, les revenus des immeubles détenus en propriété directe sont soumis à imposition auprès des compartiments eux-mêmes et sont exonérés de l'impôt chez l'actionnaire. De même, les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers ne sont imposables qu'auprès des compartiments.

Le remboursement intégral de l'impôt fédéral anticipé prélevé sur les revenus domestiques des compartiments peut être demandé par la SICAV immobilière.

Les revenus et les gains en capital réalisés à l'étranger peuvent être soumis le cas échéant aux réductions fiscales correspondantes, applicables dans le pays d'investissement. Dans la mesure du possible, le remboursement de ces impôts sera demandé par la SICAV immobilière sur la base de conventions de double imposition ou d'accords correspondants pour les actionnaires domiciliés en Suisse.

Les distributions de revenus des compartiments (aux actionnaires domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont soumises à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. Les revenus et gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers et les gains en capital provenant de participations et d'autres actifs au moyen de coupon séparé ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Les actionnaires domiciliés en Suisse peuvent demander le remboursement de l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans leur déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

Les actionnaires domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt anticipé conformément à la convention de double imposition existant entre la Suisse et leur pays de domicile, le cas échéant. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

Les explications fiscales sont basées sur la situation juridique et la pratique actuellement en vigueur. Des modifications de la législation, de la jurisprudence ou des dispositions et de la pratique des autorités fiscales demeurent explicitement réservées.

L'imposition et les autres conséquences fiscales pour les actionnaires en cas de détention, achat ou vente d'actions sont régies par les lois fiscales du pays de domicile de l'actionnaire. Les conséquences fiscales pour un actionnaire peuvent donc varier d'un pays à l'autre. Les actionnaires potentiels sont par conséquent tenus de s'informer auprès de leur conseiller fiscal ou des fiduciaires sur les conséquences fiscales qui les concernent. La SICAV immobilière ne peut en aucun cas être tenue pour responsable des conséquences fiscales individuelles sur l'actionnaire liées à l'achat, la vente ou la conservation des actions des Compartiments de la SICAV immobilière.

La SICAV immobilière a le statut fiscal suivant :

Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements)

Le compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss est qualifié d'institution non financière active, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

Le compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income est qualifié d'institution non financière passive, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

FATCA :

Le compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss est classifié en tant qu'Active Non-Financial Foreign Entity au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après « FATCA »).

Le compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income est classifié en tant que Passive Non-Financial Foreign Entity au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après « FATCA »).

1.3 Exercice comptable

L'exercice comptable s'étend du 1er avril au 31 mars.

Le premier exercice comptable du compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income s'étend du lancement du compartiment au 31 mars 2025.

1.4 Société d'audit

PricewaterhouseCoopers SA, succursale Genève, avenue Giuseppe-Motta 50, 1202 Genève, assume la fonction de société d'audit d'ordre prudentiel et selon le droit des sociétés de la SICAV immobilière.

1.5 Actions et liquidation de la SICAV immobilière

Les actions ne sont pas émises sous forme de titres mais comptabilisées. Le conseil d'administration a toutefois décidé, en vue de la cotation des actions, d'incorporer les actions dans un certificat global durable, au porteur ou nominatif selon les actions émises pour chaque compartiment, dont la copropriété revient aux actionnaires en fonction de leur portefeuille d'actions dans les compartiments respectifs. Les actionnaires n'ont pas le droit de demander l'impression ou la livraison d'un certificat individuel. Les participations incorporées dans un certificat global ne peuvent être détenues que par des banques ou d'autres dépositaires.

En vertu de l'art. 5 de ses statuts, la SICAV immobilière peut créer, supprimer ou regrouper des classes d'actions.

A l'heure actuelle, la SICAV immobilière compte pour le compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss deux classes d'actions ayant les dénominations suivantes : « A-CHF » (classe à distribution)

et « B-CHF » (classe à thésaurisation) et pour le compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income une classe d'actions ayant la dénomination suivante : « A-CHF » (classe à distribution), ouverte à tous les investisseurs qualifiés. Il est renvoyé à la Fiche Signalétique pour l'offre de classes par les Compartiments.

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 les compartiments peuvent être mis en liquidation ou dissout par une décision des actionnaires Entrepreneurs représentant au moins les deux tiers des actions Entrepreneur émises.

1.6 Cotation et négoce

Dans le respect de la réglementation applicable (en particulier de la Loi fédérale sur le placement collectifs de capitaux et la réglementation boursière), la SICAV immobilière assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse de ses actions.

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss

La SICAV immobilière a confié cette tâche pour le compartiment à la BCV sans toutefois lui accorder une exclusivité. La SICAV immobilière est libre de conclure d'autres conventions avec d'autres banques ou négociants en valeurs mobilières. Les modalités relatives à cette activité sont réglées dans une convention spécifique entre la SICAV immobilière et la BCV dans le respect des dispositions légales applicables.

La SICAV immobilière publie dans les organes de publication la valeur vénale de la fortune du compartiment et la valeur d'inventaire des actions du compartiment qui en résulte en même temps qu'elle les communique à la banque chargée du négoce régulier en bourse des actions ou au négociant en valeurs mobilières mandaté à cet effet.

La compensation pour les actions de la SICAV immobilière négociées à la SIX Swiss Exchange se fait par l'intermédiaire de la SIX SIS SA (« **SIX SIS** »).

Personne de contact pour le marché régulier en bourse et hors-bourse : Salle des marchés BCV
Tel : 021 212 40 54

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

La SICAV immobilière a confié cette tâche pour le compartiment à la BCV sans toutefois lui accorder une exclusivité. La SICAV immobilière est libre de conclure d'autres conventions avec d'autres banques ou maisons de titres. Les modalités relatives à cette activité sont réglées dans une convention spécifique entre la SICAV immobilière et la BCV dans le respect des dispositions légales applicables.

Personne de contact pour le marché régulier en bourse et hors-bourse : Salle des marchés BCV
Tel : 021 212 40 54

1.7 Conditions d'émission et de rachat des actions et négoce

L'émission d'actions est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La SICAV immobilière détermine le nombre de nouvelles actions à émettre, les conditions d'acquisition pour les actionnaires existants, la méthode d'émission pour le droit de souscription préférentiel et les autres conditions, dans un prospectus d'émission séparé.

Les actionnaires peuvent demander le rachat de leurs actions et leur remboursement en espèces pour la fin d'un exercice comptable et moyennant un préavis de 12 mois. La SICAV immobilière peut à certaines

conditions rembourser de manière anticipée les actions ayant fait l'objet d'une demande de rachat durant un exercice annuel (voir le règlement de placement, § 17, ch. 2). Dans le cas où l'actionnaire souhaite le remboursement anticipé de ses actions, il doit le demander par écrit dans le cadre de la demande de rachat. Le remboursement – ordinaire ou anticipé – des actions intervient dans un délai de deux mois suite à la clôture de l'exercice comptable.

En vue de l'émission, le prix d'émission est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée en vue de l'émission, plus les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, commissions, taxes, émoluments etc.), occasionnés aux compartiments respectifs en moyenne par le placement du montant versé, plus la commission d'émission. Le montant des frais accessoires et de la commission d'émission figure sous ch. 1.11 du prospectus.

En vue du rachat, le prix de rachat est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée en vue du rachat, moins les frais accessoires occasionnés en moyenne aux compartiments respectifs par la vente de la partie des placements correspondant aux actions rachetées et moins la commission de rachat. Le montant des frais accessoires et de la commission de rachat figure sous chiffre 1.11 du prospectus.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à CHF 0.01. Le paiement a lieu chaque fois 2 jours ouvrables bancaires après le jour d'évaluation (date-valeur 2 jours).

La SICAV immobilière peut suspendre à tout moment ainsi que refuser les ordres de souscription ou de conversion d'actions.

La Banque dépositaire annonce systématiquement les ordres de souscriptions et rachats, d'achat et de vente, à la SICAV immobilière, en mettant à disposition un point de contact pour les investisseurs et en tenant un inventaire des ordres qui lui sont transmis. La Banque dépositaire mettra tout en œuvre (« best effort »), en collaboration avec la SICAV immobilière, l'éventuel teneur de marché mandaté et les intermédiaires du marché, pour assurer un règlement technique conforme aux normes applicables ainsi qu'une bonne exécution des différents ordres reçus.

Le Conseil d'administration de la SICAV immobilière assume la responsabilité pour les informations contenues dans ce prospectus et certifie qu'elles sont conformes à la réalité et qu'aucun fait important n'a été omis.

Personne de contact pour la Banque dépositaire : Immo Desk
Tel : 021 212 40 96

La SICAV immobilière est autorisée à demander à un actionnaire qui ne satisfait plus aux conditions nécessaires pour détenir une classe d'actions, soit de rendre ses actions dans les 30 jours civils au sens du ch. 1.7 du prospectus, soit de les transmettre à une personne qui répond aux exigences mentionnées, soit de les échanger contre des actions d'une autre classe pour laquelle il remplit les critères requis. Si l'actionnaire ne donne pas suite à cette demande, la SICAV immobilière peut procéder soit à l'échange forcé contre des actions d'une autre classe d'actions de ce compartiment, soit, si cela n'est pas possible, au rachat forcé des actions en question.

1.8 Affectation des résultats

Distribution ou thésaurisation. Voir Fiche/s Signalétique/s des compartiments.

S'agissant des compartiments et de/des classe/s d'actions à distribution, distribution des produits dans les 4 mois suivant la clôture de l'exercice comptable.

1.9 Objectif et politique de placement des compartiments

1.9.1 Objectif de placement

Pour chaque compartiment, l'objectif de placement consiste principalement à préserver la substance du capital investi à long terme et à distribuer des revenus appropriés. Le Conseil d'administration de la SICAV immobilière et le Gestionnaire en investissement veilleront à poursuivre, dans la mesure du possible, la stratégie de placement spécifique établie pour chaque compartiment sur la base de la Fiche Signalétique

afférente au règlement de placement. Le Gestionnaire vise une gestion durable du parc immobilier des Compartiments.

Il est toutefois précisé que la réalisation des stratégies peut être sujette à des contraintes et procédures règlementaires et légales, telles que le régime d'autorisation en Suisse pour toute acquisition d'immeuble destiné à un usage résidentiel. Aucune assurance ne peut être donnée par la SICAV immobilière, son Conseil d'administration, la Direction de fonds et le Gestionnaire en investissement quant à la confirmation par les autorités cantonales et/ou fédérales compétentes du non-assujettissement des immeubles à usage résidentiel dont l'acquisition serait envisagée par la SICAV immobilière.

1.9.2 Politique de placement

Compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss
Compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

Les Compartiments investissent principalement en Suisse dans des immeubles et autres valeurs admises selon le règlement de placement.

Le Compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss investit principalement en Suisse dans des immeubles et autres valeurs admises selon le règlement de placement. Il investit tant dans des projets de construction ou immeubles neufs répondant aux dernières normes en termes de durabilité, ainsi que dans des immeubles existants nécessitant des actions d'amélioration.

Le Compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income investit dans des valeurs immobilières commerciales en Suisse générant un rendement locatif initial et vise notamment à constituer un portefeuille durable en intégrant les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG ») dans la gestion du portefeuille immobilier, de ses actifs et des parties prenantes (principe de type intégration) et en appliquant une approche d'exclusion consistant notamment en la mise en place de critères concernant l'admission des locataires.

La politique de placement des Compartiments est détaillée dans les Fiches Signalétiques afférentes au règlement de placement.

Durabilité

Objectifs et politique de durabilité, approches durables et stratégie

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.

Les objectifs principaux fixés pour les Compartiments par le conseil d'administration de la SICAV immobilière sont les suivants :

- Émission de CO2 moyenne du portefeuille < 15kg/co2/m2 d'ici à 2030*
- Émissions nettes de CO2 de 0 kg/co2/m2 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 solaire sur tous les toits d'immeubles commerciaux, lorsque faisable techniquement
- Atteindre une couverture de 100% d'ici 2025 en ce qui concerne la collecte des données liées à l'énergie, l'eau et l'électricité, là où le propriétaire a le contrôle. Un délai dans la collecte est accepté pour les actifs achetés durant l'exercice.

*scope 1 et 2

La politique de placement durable est mise en œuvre au moyen des approches durables Intégration ESG et Exclusions.

L'approche durable Intégration ESG, suivie par le Gestionnaire, consiste à inclure systématiquement les questions de durabilité tout au long du processus décisionnel (analyse financière, décision de placement) et de gestion (acquisition de propriétés existantes, gestion opérationnelle, rénovation et démolition, planification et développement de projets de construction) sur la base de processus systématiques et de sources de recherche appropriées.

Afin d'intégrer les facteurs ESG à son processus d'investissement, le Gestionnaire met en œuvre l'approche durable Intégration suivant 3 axes, à savoir améliorer la durabilité du stock d'actifs existants, placer l'utilisateur au cœur de son approche et agir avec détermination et engagement.

Dans le cadre de l'amélioration du stock d'actifs existants, le Gestionnaire veille à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, optimiser l'utilisation de ressources naturelles et renouvelables, et mettre l'accent sur la biodiversité. Concrètement, cela se traduit par des actions visant à réduire la consommation d'énergie, décarbonner 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, tels que les labels de durabilité, certificats et diagnostics énergétiques usuels sur le marché, délivrés par des prestataires tiers (Minergie, SNBS, LEED, BREEAM, DGNB etc.). L'approvisionnement et les matériaux utilisés lors des rénovations et/ou constructions sont également soumis à des exigences élevées en ce qui concerne les aspects écologiques.

Dans le cadre du deuxième axe, à savoir placer l'utilisateur au cœur de son approche, le Gestionnaire vise à améliorer l'attractivité de l'actif tant auprès des locataires que des acheteurs. Concrètement, cela se traduit par des actions permettant d'améliorer la qualité de l'actif, le confort des locataires, la qualité de l'air et la luminosité, la mixité urbaine, la solidarité sociale, la mobilité douce et les services aux locataires.

Par le troisième axe, à savoir agir avec détermination et engagement, le Gestionnaire ainsi que toutes les parties prenantes confirment leur intention de mettre en œuvre toutes les mesures utiles, dans le respect des intérêts investisseurs, afin d'atteindre les objectifs fixés par la politique de durabilité, ceci en veillant notamment à récolter des données de durabilité quantitatives et qualitatives, fixer des objectifs à moyen et long terme, minimiser les risques de durabilité et mettre en place une gestion des risques adaptée, mesurer la performance en terme de durabilité et fournir un reporting transparent pour les investisseurs.

L'approche durable d'exclusion consiste en la mise en place de critères systématiques concernant l'admission des locataires (ex. vérification des locataires commerciaux, avant la conclusion du contrat et lors du renouvellement des contrats de bail à loyer, quant à leur appartenance à des secteurs non conformes). Une tolérance zéro s'applique en ce qui concerne les critères d'exclusion.

Les critères déterminants sont adaptés en permanence aux nouvelles circonstances et connaissances. La liste de ces critères est disponible sur la page durabilité des compartiments du site Internet de la SICAV immobilière, à savoir https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/durabilite pour le Compartiment Swiss et https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-commercial-income/durabilite pour le Compartiment Commercial Income.

Le Gestionnaire effectue une analyse des aspects de durabilité de l'immeuble lors de son acquisition, par le biais notamment d'une checklist ESG, permettant de déterminer les potentiels d'amélioration et leur mise en œuvre au regard de la planification des investissements pendant la durée de vie de l'actif immobilier. La checklist ESG prend en compte des critères tels que la nature, les installations et équipements des bâtiments, leur efficacité énergétique, les risques environnementaux physiques, les niveaux de loyers et les termes du bail. De plus, annuellement, le Gestionnaire catégorise et fixe un niveau de priorité aux immeubles afin de déterminer la stratégie énergétique pour chaque immeuble. Suite à cette analyse, le Gestionnaire établit annuellement le budget des plans décennaux incluant les rénovations énergétiques pour l'exercice à venir.

Collecte de données

Annuellement, les données réelles suivantes ainsi que des recommandations d'amélioration sont fournis au Gestionnaire, par immeuble et de manière agrégée pour l'ensemble du portefeuille par SignaTerre à Genève www.signa-terre.ch :

- Emissions de CO2 (kg CO2/m2)
- Consommations de chaleur (chauffage + eau chaude sanitaire) (kWh/m2)
- Consommations électriques (kWh/m2)
- Consommations d'eau (m3/m2)

Les fournisseurs de données sont indiqués sur la page durabilité des compartiments du site Internet de la SICAV immobilière, à savoir https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/durabilite pour le Compartiment Swiss et https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-commercial-income/durabilite pour le Compartiment Commercial Income.

Des contrôles de vraisemblance sont réalisés par le Gestionnaire sur les données collectées tant au niveau du pré-rendu que du rendu final. Le Gestionnaire procède par ailleurs à la vérification d'un échantillon de la donnée source, à savoir les factures/données qui ont servi au fournisseur de données pour calculer les différents indicateurs environnementaux.

Evaluation de la performance ESG du portefeuille et des immeubles

Afin d'évaluer la performance ESG du portefeuille et des immeubles, le Gestionnaire se base sur le benchmarking ESG ainsi que sur le calcul et la détermination d'indicateurs clés de performance.

Le benchmarking ESG correspond à une évaluation annuelle des performances ESG des immeubles du compartiment permettant une analyse comparative avec d'autres acteurs du marché. Ces benchmarks sont administrés par des organismes indépendants et reconnus sur le marché. Le Gestionnaire utilise le benchmark Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

Le Gestionnaire calcule et publie dans le rapport annuel de la SICAV immobilière les indices environnementaux pour les fonds immobiliers selon les recommandations des circulaires N°04/2022 du 31 mai 2022, les Indices environnementaux pour les fonds immobiliers N°06/2023 du 11 septembre 2023, et les bonnes pratiques relatives aux indices environnementaux des indices immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS). Ils servent principalement à contrôler la progression vers les objectifs fixés et à fournir une information comparable aux investisseurs. Le rapport de durabilité est inclus dans le rapport annuel et est également disponible sous la section « Documents utiles » de la page durabilité des compartiments du site Internet de la SICAV Immobilière, à savoir https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/durabilite pour le Compartiment Swiss et https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-commercial-income/durabilite pour le Compartiment Commercial Income.

Ces indicateurs font l'objet d'une vérification de la part de la société d'audit, sur la base d'une procédure d'assurance limitée.

Le suivi des mesures, des évolutions des différentes données quantifiables et de la stratégie est publié une fois par année dans le rapport annuel de la SICAV. Les documents sont disponibles sur la page durabilité des compartiments du site Internet de la SICAV Immobilère à savoir https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/durabilite pour le Compartiment Swiss et https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-commercial-income/durabilite pour le Compartiment Commercial Income

1.9.3 Utilisation de dérivés

La SICAV immobilière respectivement ses Compartiments sont autorisés à effectuer des opérations sur dérivés exclusivement à des fins de couverture des risques de taux d'intérêt et de change.

1.10 Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire (VNI) d'un compartiment est déterminée par la valeur vénale à la clôture de l'exercice comptable et lors de chaque émission d'actions.

La valeur nette d'inventaire d'une classe d'actions résulte de la quote-part de la valeur vénale de chaque compartiment attribuable à la classe d'actions en question, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment respectif, ainsi que les impôts (taxe foncière et éventuellement droits de mutation)

probablement perçus en cas de liquidation du compartiment, divisée par le nombre d'actions en circulation de la classe considérée. Le résultat est arrondi à CHF 0.01.

1.11 Rémunérations et frais accessoires

1.11.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge des compartiments (extrait du §19 du règlement de placement)

Commission de gestion de la SICAV immobilière	Maximum 0.77% p.a. sur VNI du compartiment
Elle est utilisée pour la gestion et la commercialisation des compartiments.	
Commission de la société de direction	Maximum 0.18% p.a. sur la VNI
Commission de la banque dépositaire	Maximum 0.05% p.a. sur la VNI

Pour le versement du produit annuel aux actionnaires, la banque dépositaire débite les compartiments d'une commission de 0.50% au maximum du montant brut distribué.

En supplément, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du règlement de placement peuvent être facturés aux compartiments.

Les taux effectivement appliqués figurent dans le rapport annuel et semestriel.

1.11.2 Total Expense Ratio

Total Expense Ratio

Le ratio des coûts imputés sur une base continue à la fortune du compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss s'élevait en

Années (clôture comptable au 31 mars)	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: $TER_{\text{Real Estate Funds}}$ Gross Asset Value
TER_{REF} MV: $TER_{\text{Real Estate Funds}}$ Market Value

Les données relatives au compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income ne sont pas encore disponibles.

1.11.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

La SICAV immobilière, le Gestionnaire en investissement ainsi que leurs mandataires peuvent verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution des actions de la SICAV immobilière en Suisse ou à partir de la Suisse. Des rétrocessions peuvent être payées sur la commission de gestion de la direction du fonds.

Cette indemnité permet notamment de rémunérer les prestations suivantes :

- la distribution et/ou placement d'actions de la SICAV immobilière ;
- la recherche d'investisseurs dans le cadre de l'émission de nouvelles actions ;
- la recherche d'acquéreurs dans le cadre du processus d'achat et de vente des actions de la SICAV immobilière ;
- la gestion des relations avec les investisseurs ;

- les réponses aux demandes spécifiques d'investisseurs ;
- la remise aux investisseurs intéressés des documents légaux de la SICAV immobilière ;
- le traitement des requêtes d'investisseurs relatives à la SICAV immobilière ou au Distributeur ;
- la distribution de documents de marketing et juridiques ;
- l'organisation de conférences et de présentations ou autres événements en lien avec la SICAV immobilière ;
- la transmission ou la mise à disposition d'accès à des publications prescrites par la loi et autres publications ;
- l'identification et l'accomplissement des devoirs de diligence applicables dans des domaines de la lutte contre le blanchiment d'argent, de la clarification des besoins des investisseurs et des restrictions applicables à la distribution de placements collectifs ;
- la formation des conseillers à la clientèle dans le domaine des placements collectifs de capitaux ;
- la nomination et surveillance de sous-distributeurs.

Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des rabais, même si elles sont au final intégralement ou partiellement reversées aux investisseurs.

Les bénéficiaires des rétrocessions garantissent une publication transparente et informent les investisseurs spontanément et gratuitement du montant des rémunérations qu'ils pourraient recevoir pour la distribution. Ils communiquent sur demande les montants effectivement perçus pour l'activité de distribution des placements collectifs de capitaux aux investisseurs.

La SICAV immobilière, le Gestionnaire en investissement ainsi que leurs mandataires peuvent verser des rabais directement aux investisseurs, sur demande, dans le cadre de l'activité de distribution en Suisse ou à partir de Suisse. Les rabais servent à réduire les commissions ou coûts incombant aux investisseurs concernés.

Les rabais sont autorisés sous réserve des points suivants :

- ils sont payés à partir des commissions et frais versés à la Direction de fonds, au Gestionnaire en investissement ou au distributeur et ne sont donc pas imputés en sus sur la fortune du fonds ;
- ils sont accordés sur la base de critères objectifs ;
- ils sont accordés aux mêmes conditions temporelles et dans la même mesure à tous les investisseurs remplissant les critères objectifs et demandant des rabais.

Les critères objectifs d'octroi de rabais par la SICAV immobilière, le Gestionnaire en investissement et leurs mandataires pourront être :

- le volume souscrit par l'investisseur ou le volume total détenu par lui dans la SICAV immobilière, ou le cas échéant dans la gamme de produits du Groupe Edmond de Rothschild ;
- le montant des frais générés par l'investisseur ;
- le comportement financier de l'investisseur (p. ex. participation à l'émission de nouvelles actions, durée de placement prévue ou durée de placements antérieurs) ;
- la disposition de l'investisseur à apporter son soutien dans la phase de lancement d'un placement collectif de capitaux ;
- les éventuelles relations d'affaire, existantes ou envisagées, avec d'autres entités du Groupe Edmond de Rothschild.

A la demande de l'investisseur, la SICAV immobilière respectivement ses mandataires communiquent gratuitement le montant des rabais correspondants.

1.11.4 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'actionnaire (extrait du §18 du règlement de placement)

Commission d'émission en faveur des distributeurs en Suisse et à l'étranger	au maximum 3.00 % de la VNI
Commission de rachat en faveur des compartiments, de la Banque Dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse ou à l'étranger	au maximum 2.00 % de la VNI

Frais accessoires à la charge de la fortune des compartiments, occasionnés aux compartiments suite au placement du montant versé ou à la vente de placements (§ 17, ch. 4 du règlement de placement)

Les frais accessoires sont indiqués lors de l'émission d'actions par tranches dans le prospectus d'émission et de cotation concerné. Lors du rachat d'actions, les frais accessoires sont mentionnés dans le décompte correspondant.

1.11.5 Accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements ») et commissions en nature (« soft commissions »)

La SICAV immobilière n'a pas conclu d'accord de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements »).

La SICAV immobilière n'a pas conclu d'accords concernant des "soft commissions".

1.11.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux qui sont directement ou indirectement gérés par la SICAV immobilière elle-même ou gérés par une SICAV immobilière à laquelle elle est liée dans le cadre d'une communauté de gestion, d'une communauté de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte, il n'est perçu aucune commission d'émission ou de rachat.

1.12 Consultation des rapports

Le prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés, la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent à la date de ce prospectus et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement au siège de la SICAV immobilière, de la banque dépositaire, de la Direction de fonds et de tous les distributeurs.

1.13 Forme juridique et type de SICAV immobilière

La SICAV immobilière est un placement collectif de capitaux créé sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) à gestion externe de droit suisse relevant du type "Fonds immobilier" (la « SICAV immobilière ») au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (« LPCC ») du 23 juin 2006.

1.14 Les risques essentiels

Les risques essentiels des Compartiments sont les suivants: dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle, changements dans l'offre et la demande sur le marché immobilier suisse, liquidité restreinte du marché immobilier suisse, en particulier pour les gros projets immobiliers, variation des taux du marché des capitaux et des taux hypothécaires, évaluation subjective des immeubles, risques inhérents à la construction de bâtiments, risques environnementaux (sites contaminés, entre autres), risques physiques (risque sismique, catastrophe naturelle etc..), risques de transition climatique (mesures politiques contraignantes, actifs illiquides, risques d'évaluation, absence de taxonomie en Suisse etc..), évolution incertaine de la concurrence

sur le marché immobilier, modifications de lois ou de prescriptions, possibles conflits d'intérêts. A noter en outre qu'une hausse du cours des actions ne préfigure pas une évolution similaire à l'avenir.

Risques spécifiques pour les compartiments poursuivant une politique de durabilité

Pour les compartiments poursuivant une politique de durabilité, la SICAV immobilière gère les risques liés à la durabilité, en particulier les risques de transition climatique, le risque d'écoblanchiment et les risques induits par la politique de durabilité. Les principaux risques identifiés sont les suivants :

Risques de transition climatique :

Les risques de transition climatique sont gérés par le biais d'une stratégie visant à améliorer la durabilité du stock d'actifs existants ou à investir dans des projets de construction ou immeubles neufs répondant aux dernières normes en termes de durabilité. Pour ce faire, la SICAV immobilière met en œuvre une politique intégrant des aspects de durabilité tant dans le processus d'acquisition des immeubles que dans la gestion des immeubles existants, par le biais d'actions d'optimisations et de rénovations et à l'aide d'indicateurs de performance, qui sont listés ci-dessus.

Risque d'écoblanchiment :

Le risque de non-respect de la politique de durabilité décrite dans le Règlement de placement et prospectus ainsi que le risque de communication erronée quant aux actions durables mises en place effectivement sont gérés par le biais de contrôles des données collectées réalisés par le Gestionnaire, de la vérification de la part de PricewaterhouseCoopers SA, succursale Genève, des indices environnementaux pour les fonds immobiliers selon les recommandations de la circulaire N°4/2022 de l'AMAS, sur la base d'une assurance limitée.

Risques induits par la politique de durabilité :

Les données nécessaires à mesurer les objectifs ou évaluer les immeubles sont principalement collectées auprès de sociétés prestataires tierces. Les risques induits par ce processus sont donc, essentiellement, le risque de dépendance face à la société tierce, le risque résultant de l'arrêt de la collaboration avec la société tierce, le risque opérationnel lié à la collecte de données. Ces risques sont gérés dans le cadre des contrats signés avec les sociétés tierces. De plus, tout changement du cadre règlementaire, comme des lois de plus en plus strictes en matière d'environnement, peut avoir un impact important sur les opérations, les coûts et la rentabilité de la SICAV immobilière.

Gestion des risques physiques :

Les risques physiques, par exemple le risque sismique, d'inondation, de présence de radon ou de substances nocives sur le terrain et le bâtiment (par exemple la présence d'amiante) sont gérés à l'acquisition et font l'objet, si nécessaire, de mesures appropriées telles que l'assurance des sinistres liés à des secousses sismiques ou le désamiantage.

1.15 Gestion du risque de liquidité

La SICAV immobilière garantit une gestion appropriée des liquidités. La SICAV immobilière évalue la liquidité du fonds de placement régulièrement selon différents scénarios documentés par ses soins. La SICAV immobilière peut renoncer à intégrer différents scénarios si la fortune nette de la SICAV ne s'élève pas à plus de 25 millions de francs suisses.

La SICAV immobilière a identifié en particulier les risques de liquidité, d'une part au niveau des placements individuels au regard de leur capacité à être réalisés, et d'autre part au niveau de la SICAV en lien avec la prise en compte de demandes de rachat. A cet effet, des processus ont été définis et mis en œuvre dans les différentes phases de la vie de la SICAV, qui permettent en particulier l'identification, la surveillance et les comptes rendus relatifs à ces risques. Ces mesures comprennent notamment des mécanismes de protection au passif (fréquence de rachat, préavis, …), des approches multicritères d'évaluation de la liquidité et des seuils d'alerte.

2. Informations concernant la SICAV immobilière

2.1 Indications générales sur la SICAV immobilière

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV, dont le siège est à Genève, est un placement collectif de capitaux créé sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) à gestion externe de droit suisse relevant du type "Fonds immobilier" (la « **SICAV immobilière** ») au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (« **LPCC** ») du 23 juin 2006. La SICAV immobilière a été fondée le 9 décembre 2010 et 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 – Swiss
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Compartiment Entrepreneur

Comme spécifié dans les statuts, l'unique but 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** »). Chaque compartiment n'est responsable que de ses engagements.

2.2 Gestion et administration

2.2.1 Conseil d'administration

- M. Jean-Christophe Pernollet, à Plan-les-Ouates, Président, Directeur au sein d'Edmond de Rothschild (Suisse) SA ;
- M. François Pradervand à Genève, Membre, Responsable du Private Banking pour la Suisse au sein d'Edmond de Rothschild (Suisse) S.A. ;
- M. François Rayroux, à Cologny, Vice-Président, associé chez Lenz & Staehelin ;
- M. Pierre Jacquot, à Annecy-le-Vieux (France), Membre, Directeur au sein de Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA ;
- M. René Zagolin, à Nyon, Membre, Vice-Président du Conseil d'administration de la société Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA et administrateur de la société Climber SA, Nyon ;
- Mme Laure Carrard, à La Conversion, Membre, Directrice au sein d'IMvestir Partners SA.

<u>Rapports de participation relatifs aux actions Entrepreneurs</u> :

Edmond de Rothschild (Suisse) S.A. exerce la fonction d'actionnaire Entrepreneur.

2.2.2 Délégation principale à la direction de fonds

L'administration de la SICAV immobilière, qui a été constituée sous la forme d'une SICAV à gestion externe, est déléguée à Solutions & Funds SA, Morges en tant que direction de fonds (« **Direction de fonds** »).

La Direction de fonds gère au 31 mai 2024, 25 (vingt-cinq) placements collectifs de capitaux au total (compartiments compris), dont 15 (quinze) fonds de placement contractuels et 10 (dix) SICAV, dont la somme des avoirs gérés s'élevait à CHF 5'883 millions.

Sous réserve des tâches du conseil d'administration qui ne peuvent être déléguées ainsi que de celles relevant de la compétence de l'assemblée générale de la SICAV immobilière, cette dernière a entièrement délégué son administration (y compris l'activité de distribution) à la Direction de fonds, qui assume ainsi les tâches administratives générales nécessaires dans le cadre de la gestion de la SICAV immobilière et prescrites par la loi et l'ordonnance, à savoir la gestion des risques, le système de contrôle interne (SCI) et la compliance (art. 64 al. 3 OPCC).

Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre la SICAV immobilière et la Direction de fonds. La Direction de fonds est notamment habilitée à confier à son tour certaines de ses tâches à des tiers. La Direction de fonds répond vis-à-vis de la SICAV de tous les actes ou omissions desdits tiers sous-délégataires comme des siens propres.

D'autre part, dans le cadre de cette délégation, la SICAV immobilière a notamment délégué les autres tâches suivantes à la Direction de fonds :

- le calcul de la valeur nette d'inventaire
- la détermination des prix d'émission et de rachat
- l'établissement de la comptabilité
- l'exploitation du système IT
- les autres tâches administratives et logistiques (décomptes fiscaux pour la SICAV immobilière et ses compartiments, remboursement des impôts à la source, etc.)
- les conseils juridiques et fiscaux dans la mesure requise par la SICAV immobilière.

Les décisions en matière de placement de la SICAV immobilière sont déléguées à la Direction de fonds (voir ch. 2.4 ci-dessous).

Solutions & Funds SA gère des fonds de placement depuis sa fondation en 2008 en tant que société anonyme avec siège à Morges et son autorisation par l'Autorité de surveillance des marchés financiers (FINMA) en tant que direction de fonds au sens des art. 32ss de la loi fédérale sur les établissements financiers du 15 juin 2018 (« **LEFin** »).

Le Conseil d'administration se compose actuellement de :

- Monsieur Michel Dominicé, Président
  Associé senior au sein de Dominicé & Co. – Asset Management
- Monsieur Michel Abt, Vice-président
  Avocat-associé au sein de l'Etude FBT Avocats SA
- Madame Nathalie Feingold, Administratrice indépendante
  Membre de Comités stratégiques d'entreprises technologiques

La direction de Solutions & Funds SA est composée de :

- Madame Andreea Stefanescu — CEO
- Madame Violaine Augustin-Moreau — COO
- Monsieur Steven Wicki — Head Business & Products

Les membres de la direction n'exercent pas d'autres activités exécutives que celles déployées dans le cadre de leur fonction au sein de Solutions & Funds SA.

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

2.3 Capital souscrit et libéré

Le montant du capital-actions souscrit de la Direction de fonds s'élève depuis juin 2020 à CHF 6.1 millions. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et est entièrement libéré. Le capital-actions de Solutions & Funds SA est détenu par un groupe diversifié de professionnels suisses provenant des secteurs bancaires, financiers, immobiliers et de la gestion de fortune, tous déjà actifs à différents titres dans des fonds de droit suisse ou des fonds étrangers approuvés à l'offre en Suisse.

2.4 Délégation des décisions de placement et d'autres tâches partielles

Les décisions de placement des compartiments sont déléguées par la SICAV immobilière à la Direction de fonds, et sous-déléguées par la Direction de fonds à Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, agissant en qualité de Gestionnaire en investissement de la SICAV immobilière par délégation (« **Gestionnaire en investissement** »). Les modalités d'exécution du mandat sont réglées dans un contrat conclu entre la SICAV immobilière et la Direction de fonds, respectivement entre la Direction de fonds et le Gestionnaire en investissement.

Le Gestionnaire en investissement a notamment les tâches principales suivantes :

- mettre en œuvre les stratégies de placement décidées par le Conseil d'administration de la SICAV immobilière ;
- élaborer des dossiers d'investissement ;
- réaliser des analyses financières préliminaires en relation avec des immeubles ou projets immobiliers ;
- identifier et sélectionner les acquisitions d'immeubles ou de projets immobiliers ;
- prendre les décisions d'investissement et de désinvestissement ;
- structurer les investissements ;
- conduire les négociations et le processus d'acquisition d'immeubles ou de projets immobiliers, le suivi des contrats d'entreprise générale ;
- décider et superviser les programmes de travaux des immeubles (par exemple la restructuration, construction, extension et maintenance) ;
- élaborer et mettre en œuvre la stratégie de valorisation de la fortune de la SICAV immobilière ;
- obtenir les financements ;
- élaborer et réaliser les due diligence d'acquisition ;
- superviser la gérance des immeubles.

Le Gestionnaire en investissement s'engage en outre à communiquer directement à la Direction de fonds toutes les décisions de placement ainsi qu'à lui délivrer, sur une base régulière, un compte-rendu sur l'évaluation des immeubles et des projets immobiliers faisant l'objet d'investissements de la part de la SICAV immobilière et toute autre information nécessaire à la Direction de fonds aux fins de vérifier la conformité des investissements effectués par le Gestionnaire en investissement aux statuts et règlement de placement de la SICAV immobilière.

La gestion technique (notamment planification, construction et rénovation) et administrative (notamment déclarations, contrôle du respect de la réglementation) des immeubles ainsi que la coordination des régies a été confiée à Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, rue du Rhône 30, 1204 Genève. Par ailleurs, la gestion locative (notamment appels et quittancement des loyers et charges, recouvrement des loyers et charges), technique (notamment entretien et travaux) et administrative (notamment gestion des baux, comptabilité et assurances) des immeubles a été confiée principalement aux régies suivantes :

- GRIBI Bewirtschaftung AG à Aarau
- Intercity Bewirtschaftung AG à Bâle, Zurich et Lucerne
- Pilet & Renaud SA à Genève
- Zimmermann Immobilier SA à Genève
- Schanzengraben Immobilien-Treuhand AG à Zürich
- Weck Aeby & Cie SA, à Fribourg
- Gérofinance – Régie du Rhône SA à Genève
- Domicim SA à Lausanne
- Régie VPI Vaud SA à Etoy
- Moser Vernet & Cie SA à Genève
- Rosset et Cie SA à Onex
- Von Graffenried AG Liegenschaften à Berne

- Naef Immobilier Genève SA, Naef Immobilier Neuchâtel SA, Naef Immobilier Nyon SA et Naef Immobilier Lausanne SA
- Comptoir Immobilier SA à Genève
- Régie du Centre SA à Genève
- Grange & Cie SA à Genève
- OMIT AG à Dietikon
- Terre Bonne Services SA à Eysins

La liste des régies figure dans le rapport annuel et semestriel de la SICAV immobilière. Elle sera également mise à jour sur une base annuelle.

Les modalités d'exécution du mandat sont fixées dans des contrats séparés.

2.5 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier

La SICAV immobilière exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier liés aux placements des compartiments gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des actionnaires. Sur demande, les actionnaires peuvent obtenir de la SICAV immobilière des renseignements sur l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier.

Pour les affaires courantes en cours, la SICAV immobilière est libre d'exercer elle-même les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers, et de renoncer ou non à l'exercice de ces droits.

Sur tous les autres aspects susceptibles d'affecter durablement les intérêts des actionnaires, notamment dans le cadre de l'exercice de droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier revenant à la SICAV immobilière en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes morales apparentées la SICAV immobilière exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites à leur sujet. Elle peut s'appuyer sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire de fortune, de la SICAV immobilière ou de tiers ou qu'elle apprend par la presse.

3. Informations sur la banque dépositaire

3.1 Indications générales sur la banque dépositaire

La SICAV immobilière a désigné comme banque dépositaire la Banque Cantonale Vaudoise (la « **BCV** »).

La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise (ci-après la BCV). La banque a été constituée par décret du Grand Conseil vaudois le 19 décembre 1845; sa durée est illimitée. La BCV est une société anonyme de droit public. Son siège social et sa Direction générale sont à la place St-François 14, 1001 Lausanne en Suisse. Elle peut avoir des filiales, succursales, des agences et des représentations.

La BCV se trouve à la tête d'un groupe bancaire et financier. Ce groupe comprend une banque privée spécialisée dans la gestion de fortune, ainsi que trois sociétés de direction de fonds de placement. La Banque dispose d'une succursale à Guernesey (Banque Cantonale Vaudoise Guernsey Branch) qui exerce ses activités dans les domaines des produits structurés. Les fonds propres s'élèvent à 3'855 millions au 31.12.2023.

3.2 Autres indications sur la banque dépositaire

Plus de 175 ans d'expérience, près de 2000 collaborateurs, plus de 60 points de vente dans le canton de Vaud; la Banque Cantonale Vaudoise a pour but l'exploitation d'une banque universelle de proximité. A ce titre, elle contribue, dans les différentes régions du canton de Vaud, au développement de toutes les branches de l'économie privée et au financement des tâches des collectivités et corporations publiques, ainsi qu'à la satisfaction des besoins de crédit hypothécaire du Canton; à cet effet, elle traite, pour son compte ou celui de tiers, toutes les opérations bancaires usuelles (article 4 LBCV et article 4 de ses Statuts). Elle exerce son activité principalement dans le canton de Vaud; dans l'intérêt de l'économie vaudoise, elle est habilitée à exercer son activité ailleurs en Suisse et à l'étranger. En sa qualité de banque cantonale, elle a pour mission

notamment de porter une attention particulière au développement de l'économie cantonale, selon les principes du développement durable fondés sur des critères économiques, écologiques et sociaux.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse et à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit ainsi assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou dépositaire central soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. . La garde par un tiers ou un dépositaire central a pour effet que la direction de fonds n'est plus propriétaire exclusif des titres déposés, mais seulement copropriétaire. Par ailleurs, si les dépositaires tiers ou centraux ne sont pas soumis à surveillance, ils ne peuvent satisfaire aux exigences organisationnelles imposées aux banques suisses.

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances.

La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant qu'institution financière étrangère soumise au reporting selon le modèle 2 de l'accord intergouvernemental (Reporting Model 2 FFI) au sens des sections 1471-1474 du US Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets y relatifs, « FATCA »).

4. Informations concernant les tiers

4.1 Services de paiement

La fonction de service de paiement est assumée par la banque dépositaire.

4.2 Distributeurs

L'établissement mandaté pour l'activité de distribution des Compartiments de la SICAV immobilière est, par délégation de la Direction de fonds, Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, qui agit en tant que distributeur, par un contrat de distribution séparé.

4.3 Experts chargés des estimations

La SICAV immobilière doit faire estimer par au moins un expert indépendant la valeur des immeubles qu'elle désire acheter ou vendre. La SICAV immobilière doit faire vérifier si les coûts probables des projets de construction sont appropriés et conformes au marché. Une fois les travaux terminés, la SICAV immobilière fait estimer la valeur vénale du bâtiment.

A la clôture de chaque exercice comptable, la SICAV immobilière fait contrôler par des experts la valeur vénale de tous les immeubles appartenant à la SICAV immobilière.

Les experts chargés des estimations disposent d'une expérience de longue date en matière de prestations liées au secteur de l'immobilier, telles que les évaluations immobilières, les analyses complexes du marché immobilier, le benchmarking, le calcul d'indices immobiliers et de solutions informatiques globales dans le domaine hypothécaire ou de la gestion de portefeuille. Un contrat conclu entre la SICAV immobilière, les experts et la Direction de fonds régit l'exécution exacte du mandat.

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss

La SICAV immobilière a mandaté, avec l'accord de l'autorité de surveillance, les sociétés Wüest Partner SA, Zurich, succursale à Genève, dont les responsables principaux sont M. Vincent Clapasson et M. Michael Robel; et IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG avec pour responsables principaux Mme Roxane Montagner et M. Fabian Fischer.

Wüest Partner SA, Zurich, succursale à Genève et IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG se distinguent par une expérience de longue date dans les estimations immobilières pour des fonds de

placement immobiliers de droit suisse. Les modalités précisant l'exécution des mandats font l'objet de contrats conclus respectivement entre la SICAV immobilière, la Direction de fonds et Wüest Partner SA et la SICAV immobilière, la Direction de fonds et IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG.

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

La SICAV immobilière a mandaté, avec l'accord de l'autorité de surveillance, les sociétés Jones Lang LaSalle AG, Zurich, dont les responsables principaux sont Olivia Siger et Daniel Schneider, CBRE (Geneva) SA, Genève, avec pour responsables principaux Yves Cachemaille et Sönke Thiedemann et Wüest Partner SA, Zurich, succursale à Genève, avec pour personnes responsables M. Vincent Clapasson et M. Michael Robel.

Jones Lang LaSalle AG, Wüest Partner SA et CBRE (Geneva) SA se distinguent par une expérience de longue date dans les estimations immobilières pour des fonds de placement immobiliers de droit suisse. Les modalités précisant l'exécution des mandats font l'objet de contrats conclus respectivement entre la SICAV immobilière, la Direction de fonds et Jones Lang LaSalle AG et la SICAV immobilière, la Direction de fonds et CBRE (Geneva) SA et la Direction de fonds et Wüest Partner SA et la SICAV immobilière.

5. Autres informations

5.1 Remarques utiles

Numéro de valeur	voir Fiches Signalétiques des compartiments
Numéro ISIN	voir Fiches Signalétiques des compartiments
Cotation/Négoce	Actions Entrepreneurs : pas de cotation/négoce Actions Investisseurs : voir Fiches Signalétiques des compartiments
Durée	indéterminée
Unité de compte	CHF
Actions	Actions Entrepreneurs : actions nominatives Actions Investisseurs : selon spécifications selon Fiches Signalétiques afférentes aux compartiments
Information sur l'évolution de la valeur nette d'inventaire de la classe d'actions A-CHF du compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss	31 mars 2024 : CHF 122.86 31 mars 2023 : CHF 124.81 31 mars 2022 : CHF 125.54
Indice de comparaison des performances pour le compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss	SXI Real Estate Funds Broad TR

5.2 Publications de la SICAV immobilière

D'autres informations sur la SICAV immobilière figurent dans son dernier rapport annuel ou semestriel.

Lors d'une modification des statuts et du règlement de placement, un changement de banque dépositaire ainsi que la liquidation de la SICAV immobilière, une publication est faite par la SICAV immobilière dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce (FOSC).

Les publications de prix ont lieu pour toutes les classes d'actions lors de chaque émission et rachat d'actions mais au moins une fois par mois sur swissfunddata.ch. Les valeurs nettes d'inventaire peuvent être consultées

à tout moment sur www.swissfunddata.ch et sont mises à jour deux fois par année après la publication des rapports annuels et/ou semestriels.

5.3 Assurances des immeubles

Les immeubles qui sont la propriété de ce compartiment sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux, ainsi que contre les dommages relevant de la responsabilité civile. Les pertes de revenu locatif occasionnées par des incendies et dégâts des eaux sont comprises dans cette couverture d'assurance. Les immeubles sont assurés pour les sinistres dus à des secousses sismiques et leurs suites au cas par cas, en fonction du niveau de risque.

5.4 Restrictions de vente

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss

Le cercle des actionnaires n'est pas limité.

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

Le cercle des actionnaires est limité aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC.

Général

Lors de l'émission et du rachat d'actions de cette SICAV immobilière à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi. A l'heure actuelle, la SICAV immobilière n'est pas autorisée à la distribution dans d'autres pays et ne prévoit pas de requérir de telles autorisations.

Le présent prospectus ne s'adresse pas aux personnes soumises à une législation leur interdisant l'accès du fait de leur nationalité, de leur statut ou de leur domicile. La SICAV immobilière n'a pas déposé et ne déposera pas aux Etats-Unis, auprès de la Securities and Exchange Commission, une demande d'autorisation d'offre ou de vente au public de ses actions aux termes du "Securities Act of 1933". La SICAV immobilière n'est pas et ne sera pas enregistrée aux termes du "Investment Company Act of 1940" tel que modifié. Le présent prospectus ne peut pas être distribué et les actions de la SICAV immobilière ne peuvent pas être offertes, vendues ou livrées (i) aux Etats-Unis d'Amérique ou dans l'un quelconque de ses territoires ou l'une quelconque de ses possessions ou régions soumises à sa juridiction, (ii) ou à des US Persons tels que définis dans le Securities Act of 1933.

La SICAV immobilière peut interdire ou limiter la vente, la transmission ainsi que le transfert d'actions à des personnes physiques ou morales dans certains pays ou territoires.

6. Autres informations sur les placements

6.1 Résultats passés

Performances boursières - Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss

Performance 2024 : 9.16% (du 31 décembre 2023 au 31 mars 2024)
Performance 2023 : 3.30%
Performance 2022 : -15.66%
Performance 2021 : 11.83%
Performance 2020 : 10.35%
Performance 2019 : 24.26%
Performance 2018 : -7.05%
Performance 2017 : 13.06%

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

Données pas encore disponibles.

6.2 Profil de l’actionnaire classique

Les Compartiments de la SICAV conviennent aux actionnaires avec un horizon de placement à moyen/long terme, recherchant en premier lieu un revenu régulier. Les actionnaires peuvent admettre des fluctuations temporaires du cours ou des prix des actions des compartiments et ne sont pas tributaires de la réalisation du placement.

7. Dispositions détaillées

Toutes les autres indications sur la SICAV immobilière, telles que l'évaluation de la fortune du compartiment, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires imputés à l'actionnaire et au compartiment et l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le règlement de placement et les statuts.

TABLE DES MATIÈRES

1ère partie : Prospectus 3
1. Informations concernant la SICAV immobilière et les compartiments 3
1.0 Organisation de la SICAV immobilière 3
1.1 Fondation de la SICAV immobilière et le compartiment en Suisse 4
1.2 Prescriptions fiscales applicables concernant la SICAV immobilière 4
1.3 Exercice comptable 5
1.4 Société d'audit 5
1.5 Actions et liquidation de la SICAV immobilière 5
1.6 Cotation et négoce 6
1.7 Conditions d'émission et de rachat des actions et négoce 6
1.8 Affectation des résultats 7
1.9 Objectif et politique de placement des compartiments 7
1.10 Valeur nette d'inventaire 10
1.11 Rémunérations et frais accessoires 11
1.12 Consultation des rapports 13
1.13 Forme juridique et type de SICAV immobilière 13
1.14 Les risques essentiels 13
1.15 Gestion du risque de liquidité 14
2. Informations concernant la SICAV immobilière 15
2.1 Indications générales sur la SICAV immobilière 15
2.2 Gestion et administration 15
2.2.1 Conseil d'administration 15
2.2.2 Délégation principale à la direction de fonds 15
2.3 Capital souscrit et libéré 16
2.4 Délégation des décisions de placement et d'autres tâches partielles 17
2.5 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier 18
3. Informations sur la banque dépositaire 18
3.1 Indications générales sur la banque dépositaire 18
3.2 Autres indications sur la banque dépositaire 18
4. Informations concernant les tiers 19
4.1 Services de paiement 19
4.2 Distributeurs 19
4.3 Experts chargés des estimations 19
5. Autres informations 20
5.1 Remarques utiles 20
5.2 Publications de la SICAV immobilière 20
5.3 Assurances des immeubles 21
5.4 Restrictions de vente 21
6. Autres informations sur les placements 21
6.1 Résultats passés 21
6.2 Profil de l'actionnaire classique 22
7. Dispositions détaillées 22

EDMOND DE ROTHSCHILD
REAL ESTATE SICAV

2ème partie: Règlement de placement

Janvier 2025

Définitions

« Actionnaire »
Désigne les actionnaires investisseurs

« Actionnaire Entrepreneur »
Désigne l'actionnaire entrepreneur

« Actions »
Désigne les actions d'investisseur de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

« Actions Entrepreneur »
Désigne les actions d'entrepreneur de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

« CHF »
Signifie le Franc Suisse

« Classe »
Désigne une ou plusieurs classe(s) d'Actions émises par un Compartiment et dont les avoirs seront investis en commun selon la politique de placement du Compartiment concerné.

« Compartiment »
Désigne le ou les compartiments investisseurs. La Société est un placement collectif de capitaux à Compartiments multiples. Chaque Compartiment désigne une masse d'avoirs séparée ayant une politique de placement spécifique.

« Compartiment Entrepreneur »
Désigne le compartiment Entrepreneur.

« SICAV immobilière »
Désigne la Société d'investissement à capital variable (SICAV) à compartiments multiples

****

I Bases

§ 1 Raison sociale et siège de la société, de la banque dépositaire, de la direction de fonds et du gestionnaire de fortune

1. Il a été créé sous la raison sociale Edmond de Rothschild Real Estate SICAV une société sous la forme d'une « société d'investissement à capital variable » (SICAV) à gestion externe du type « fonds immobiliers » (la « **SICAV immobilière** ») au sens des art. 36 et suivants en relation avec les art. 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (la « **LPCC** »). La SICAV immobilière se subdivise en compartiments, à savoir :

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

2. Le siège de la SICAV immobilière est à Genève.

3. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14, 1003 Lausanne.

4. La SICAV immobilière délègue l'administration, y compris l'activité de distribution et les décisions en matière de placements ainsi que d'autres tâches supplémentaires à la direction de fonds Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges.

5. La direction de fonds délègue à son tour les décisions en matière de placements ainsi que l'activité de distribution à Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, rue du Rhône 30, 1204 Genève.

6. En application de l'art. 78 al. 4 LPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la SICAV immobilière, la direction du fonds et avec l'accord de la banque dépositaire, que les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas aux compartiments de cette SICAV immobilière :
   • l'obligation d'émettre des actions contre espèces ;
   • l'obligation d'émettre par tranches dans le cadre d'apports en nature.

II Informations générales

§ 2 Relations juridiques

1. Les relations juridiques entre les actionnaires et la SICAV immobilière sont régies par le présent règlement de placement, les statuts de la SICAV immobilière ainsi que les dispositions en vigueur de la LPCC et du droit de la société anonyme.

2. La SICAV immobilière est un placement collectif de capitaux créée sous la forme d'une société d'investissement à capital variable à gestion externe de droit suisse relevant du type « Fonds Immobilier » au sens des art. 36ss et 58ss de la LPCC. 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 et des Actions investisseurs. La SICAV immobilière ne répond de ses engagements que sur la fortune sociale. Chaque compartiment n'est responsable que de ses engagements.

§ 3 Tâches et compétences de la SICAV immobilière

1. La SICAV immobilière peut déléguer des décisions en matière de placement ainsi que des tâches partielles à des tiers et peut déléguer des décisions en matière de placement ainsi que des tâches partielles, pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes qui disposent des capacités, des connaissances et de l'expérience requises pour exercer cette activité, ainsi que les autorisations nécessaires à celle-ci. Elle instruit et surveille avec attention les tiers auxquels elle a recours.

L'administration de la SICAV immobilière ne peut être déléguée qu'à une direction autorisée au sens des art. 32ss LEFin. L'administration comprend également l'activité de distribution liée à la SICAV immobilière. En outre, la SICAV immobilière à gestion externe délègue la gestion de fortune à la même direction de fonds ou un à gestionnaire de fortune soumis à une surveillance reconnue.

Les décisions de placements ne peuvent être déléguées qu'à des gestionnaires de fortune disposant de l'autorisation requise.

La SICAV immobilière est responsable du respect des obligations en matière de surveillance et protège les intérêts des investisseurs lors de la délégation de tâches.

2. La SICAV immobilière et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des actionnaires. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils administrent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.

3. La SICAV immobilière peut regrouper des compartiments avec d'autres compartiments d'elle-même ou d'une autre SICAV au sens des art. 36 et suivants LPCC, conformément aux dispositions du § 24, ou les dissoudre selon les dispositions du § 25.

4. La SICAV immobilière a droit aux commissions prévues aux § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière de ses tâches et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.

5. La SICAV immobilière ne peut acquérir des valeurs immobilières de son Actionnaire Entrepreneur, de ses mandataires ou de personnes physiques ou morales qui leur sont proches, ni leur en céder.

6. L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, accorder des dérogations à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus de l'estimation des experts permanents de la SICAV immobilière, un expert chargé des estimations indépendant des experts précités et de leur employeur, de la SICAV immobilière, de la direction de fonds et de la banque dépositaire confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

   Au terme de la transaction, la SICAV immobilière établit un rapport contenant des indications concernant les différentes valeurs immobilières reprises ou cédées et leur valeur à la date de référence de la reprise ou de la cession, le rapport d'estimation des experts permanents ainsi que le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou du prix de vente élaboré par l'expert indépendant selon l'art. 32a al. 1 let. c OPCC.

   La société d'audit confirme à la SICAV immobilière, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

   La SICAV immobilière mentionne dans son rapport annuel les transactions autorisées avec des personnes proches.

7. Plus de détails concernant la délégation peuvent être consultés dans le prospectus ou les statuts.

§ 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire assure la garde de la fortune de la SICAV immobilière, notamment des cédules hypothécaires non gagées ainsi que des actions de sociétés immobilières. Elle émet et rachète les actions et gère le trafic des paiements pour le compte de la SICAV immobilière. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.

2. La banque dépositaire garantit que la contre-valeur lui est transmise dans les délais usuels en cas d'opérations se rapportant à la fortune de la SICAV immobilière. Elle informe cette dernière si la contre-

valeur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale pour autant que cela soit possible.

3. La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis afin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents placements collectifs.

   La Banque dépositaire vérifie la propriété de la SICAV immobilière et gère les registres correspondants lorsque les biens ne peuvent pas être gardés.

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils gardent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.

5. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune de la SICAV immobilière à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle vérifie à ce que le tiers ou le dépositaire central qu'elle a mandaté :

   a) dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés ;

   b) soit soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession ;

   c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que celle-ci puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune de la SICAV immobilière, respectivement aux compartiments, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes ;

   d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêt.

   La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances. Le prospectus contient des explications sur les risques inhérents au transfert de la garde à un tiers ou à un dépositaire central de titres.

   Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée au sens de l'alinéa précédent qu'à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les investisseurs doivent être avertis. dans le prospectus. de la garde par un tiers ou par un dépositaire central de titres non soumis à la surveillance.

6. La banque dépositaire veille à ce que la SICAV immobilière respecte la loi, les statuts (à l'exclusion des dispositions relevant du droit des sociétés) et le règlement de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire et des prix d'émission et de rachat des actions ainsi que les décisions afférentes aux placements sont conformes à la loi, aux statuts et au règlement de placement et que le résultat est utilisé conformément au règlement de placement et aux statuts. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la SICAV immobilière dans les limites des prescriptions en matière de placement.

7. La banque dépositaire a droit aux commissions prévues aux § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés dans le cadre de l'exécution régulière de ses tâches et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ses engagements.

8. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières de la SICAV immobilière ou en céder à cette dernière.

   L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, accorder des dérogations à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et que, en sus des experts permanents de la SICAV immobilière, un expert chargé des estimations indépendant des experts précités et de leur employeur, de la SICAV immobilière, de la direction de fonds et de la banque dépositaire confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

   La société d'audit confirme à la SICAV immobilière, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

§ 5 Actions et classes d'actions

1. Les actions sont, selon les spécificités prévues pour chaque compartiment en annexe au présent règlement, au porteur ou nominatives. Les actions ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. Les actionnaires n'ont pas le droit d'exiger la délivrance d'une action ou d'un certificat.

2. Selon l'art. 5 de ses statuts, la SICAV immobilière peut créer, supprimer ou regrouper des classes d'actions.

3. Les classes d'actions existantes pour chaque compartiment sont indiquées dans les Fiches Signalétiques en annexe au présent règlement.

   Les rémunérations et frais ne sont imputés qu'à la classe d'actions à laquelle une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à une classe d'actions donnée sont répartis entre toutes les classes d'actions proportionnellement au compartiment.

§ 6 Cercle des actionnaires

1. Sous réserve de dispositions contraires dans les Fiches Signalétiques en annexe au présent règlement, le cercle des actionnaires n'est pas limité. Demeurent réservées toutes dispositions statutaires contraires.

   La SICAV immobilière s'assure, avec la banque dépositaire, que les actionnaires respectent les prescriptions relatives au cercle des actionnaires.

2. Par la souscription et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent une participation à la SICAV immobilière et au bénéfice résultant de son bilan. A la demande d'un actionnaire investisseur, celui-ci peut procéder à un apport en nature conformément aux dispositions du § 17 ch. 10 avec le consentement de la direction de fonds en lieu et place du versement en espèces.

3. La SICAV immobilière peut limiter ou interdire à certaines conditions l'acquisition, la détention et le transfert d'actions ou de classes d'actions par compartiments. Ces limitations ou les conditions sont détaillées dans le prospectus ou dans les statuts.

4. La SICAV immobilière fournit à tout moment aux investisseurs des renseignements sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des actions. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la SICAV immobilière, telles que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion des risques, la SICAV immobilière leur fournit en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la SICAV immobilière que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte-rendu.

III Directives régissant la politique de placement

A Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

1. Dans le choix des placements et afin de mettre en œuvre la politique de placement selon § 8, la SICAV immobilière observe le principe de la répartition pondérée des risques conformément aux limites en pourcent mentionné dans les paragraphes suivants ainsi que, le cas échéant, dans chaque Fiche Signalétique. Celles-ci s'appliquent aux compartiments estimés à la valeur vénale et doivent être respectées en permanence. Les compartiments doivent respecter les limites de placement deux ans après la fin du délai de souscription (lancement).

2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable en tenant compte des intérêts des actionnaires. Lorsque des limitations en relation avec des dérivés sont affectées par une variation du delta selon § 12 ci-après, l'état régulier doit être rétabli dans les trois jours ouvrables bancaires au plus tard en sauvegardant les intérêts des actionnaires.

§ 8 Politique de placement

1. La SICAV immobilière investit la fortune des compartiments dans des valeurs immobilières en Suisse. Les Fiches Signalétiques de chacun des compartiments comportent les détails. Les risques liés à ces placements doivent être publiés dans le prospectus.

2. Sont autorisés en tant que placements des compartiments, les placements :

   a) dans des immeubles et leurs accessoires

      Par immeubles, on entend :

      - les maisons d'habitation, dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;
      - les immeubles à usage commercial ;
      - les constructions à usage mixte ;
      - les propriétés par étage ;
      - les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et faire l'objet d'un permis de construire exécutoire. Les travaux de construction doivent débuter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire ;
      - les immeubles en droit de superficie (y compris constructions et servitudes de superficie).

      La copropriété usuelle d'immeubles est autorisée pour autant que la SICAV immobilière soit en mesure d'exercer une influence prépondérante, en d'autres termes si elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.

   b) dans des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que de sociétés ou de certificats d'investissement immobilier, négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

      Si la SICAV immobilière acquiert des parts d'autres placements collectifs directement ou indirectement gérés par elle ou par toute société à laquelle la SICAV immobilière est liée par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte (« fonds cibles liés »), elle ne peut pas imputer au compartiment les éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

   c) dans des valeurs immobilières étrangères si leur valeur vénale peut être évaluée de manière satisfaisante.

   d) dans des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.

e) dans des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés pour autant que la SICAV immobilière détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.

Les immeubles sont enregistrés au registre foncier au nom de la SICAV immobilière, avec une mention indiquant à quel compartiment ils appartiennent.

3. La SICAV immobilière peut faire construire des bâtiments pour le compte d'un compartiment. Dans ce cas, elle peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation des bâtiments, créditer le compte de résultats du compartiment respectif d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction ; le coût ne doit cependant pas dépasser la valeur vénale estimée.

4. Dans les limites précitées, les valeurs immobilières dans lesquelles la SICAV immobilière investit la fortune de ses compartiments sont spécifiées plus en détail dans les Fiches Signalétiques en annexe au présent règlement.

5. La SICAV immobilière peut investir le Compartiment Entrepreneur dans des valeurs mobilières à court terme, en particulier dans les placements suivants :

   a) obligations, notes et autres titres de créance ou droits de créance à revenu fixe ou variable, libellés en CHF, de la Confédération suisse ;
   b) avoirs en banque à vue ou à terme, libellés en CHF, jusqu'à une échéance de douze mois auprès de banques qui ont leur siège en Suisse.

6. La SICAV immobilière garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans le prospectus.

7. La SICAV immobilière poursuit une politique de placement axée sur la durabilité, qui est détaillée dans les Fiches Signalétiques en annexe au présent règlement.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

1. Pour garantir ses engagements, la SICAV immobilière doit conserver une part adéquate des compartiments sous forme de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou sous forme d'avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et autres avoirs dans l'unité de compte des compartiments ainsi que dans d'autres monnaies dans lesquelles les engagements sont libellés.

2. On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des actions dénoncées.

3. Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à douze mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.

4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs bancaires à vue et à terme jusqu'à douze mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10 % de la fortune nette du compartiment respectif. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon § 14, ch. 2.

5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

B Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

La SICAV immobilière ne pratique pas d'opérations de prêt de valeurs mobilières.

§ 11 Opérations de mise ou de prise en pension

La SICAV immobilière ne pratique pas d'opération de mise ou de prise en pension.

§ 12 Instruments financiers dérivés

La SICAV immobilière effectue des opérations sur dérivés uniquement pour assurer la couverture des risques de taux d'intérêt et de change.

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La SICAV immobilière ne peut pas accorder de crédits pour le compte d'un compartiment, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du compartiment concerné, de cédules hypothécaires ou d'autres droits de gage immobiliers contractuels.

2. La SICAV immobilière peut recourir à des crédits pour le compte d'un compartiment.

§ 14 Droits de gage sur immeubles

1. La SICAV immobilière peut grever les immeubles de droits de gage et remettre ces derniers en garantie.

2. Sous réserve de dispositions contraires dans les Fiches Signalétiques en annexe au présent règlement de placement, l'ensemble des immeubles ne peut toutefois être grevé en moyenne que jusqu'à concurrence d'un tiers de leur valeur vénale.

   Afin de préserver la liquidité de la SICAV immobilière, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de la valeur vénale, si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. Dans ce cas, la société d'audit doit prendre position concernant le respect de ces conditions selon l'art. 96 al. 1bis OPCC à l'occasion de la vérification de la SICAV immobilière.

C Restrictions de placement

§ 15 Répartition des risques et restrictions

1. Sous réserve de dispositions contraires dans les Fiches Signalétiques en annexe au présent règlement de placement pour les compartiments réservés aux investisseurs qualifiés, les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement. Les Fiches Signalétiques afférentes à chaque compartiment précisent la répartition des placements applicables au compartiment concerné.

2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.

3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25 % de la fortune du compartiment respectif.

4. La SICAV immobilière respecte en outre les restrictions de placement suivantes se référant à la fortune du compartiment :

a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction : jusqu'à concurrence de 30% ;

b) immeubles en droit de superficie : jusqu'à concurrence de 30% ;

c) cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels : jusqu'à concurrence de 10% ;

d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier : jusqu'à concurrence de 25% ;

e) les placements visés aux let. a) et b) ne peuvent excéder ensemble 40% de la fortune de chaque compartiment concerné.

5. La Fiche Signalétique du compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income contient des dérogations aux dispositions qui précèdent.

IV Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat d'actions, experts chargés des estimations

§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations

1a) Chaque compartiment a une valeur nette d'inventaire propre par action ou pour chaque classe d'actions, pour autant que plusieurs classes d'actions soient émises.

1b) La valeur nette d'inventaire de chaque compartiment et la part des différentes classes (quotes-parts) est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable et lors de chaque émission d'actions, dans l'unité de compte spécifiée pour chaque compartiment en annexe.

2. La SICAV immobilière fait estimer par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant aux compartiments à la clôture de chaque exercice annuel ainsi que lors de l'émission d'actions. Pour ce faire, la SICAV immobilière mandate avec l'approbation de l'autorité de surveillance au moins deux personnes physiques ou une personne morale en qualité d'experts chargés des estimations. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans. La SICAV immobilière fait estimer au préalable les immeubles qu'elle souhaite acquérir ou vendre. Lors d'une vente, une nouvelle estimation n'est pas utile si l'estimation existante date de moins de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.

3. Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués au prix payé selon les cours du jour du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour déterminer la valeur vénale, la SICAV immobilière applique dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus par la pratique.

4. Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la SICAV immobilière peut les évaluer selon le ch. 3.

5. La valeur des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée au nouveau rendement du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se réfère

en règle générale à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

6. Les avoirs bancaires sont évalués à hauteur du montant de la créance, majoré des intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

7. Les immeubles sont évalués pour la SICAV immobilière conformément à la directive actuelle de l'Asset Management Association Switzerland pour les fonds immobiliers.

8. L'évaluation des terrains non bâtis et des bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La direction de fonds fait évaluer les bâtiments en construction, qui sont déterminés à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable.

9. La valeur nette d'inventaire d'une classe d'actions résulte de la quote-part de la classe d'actions à la valeur vénale du compartiment concerné, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment attribués à la classe d'actions concernée, ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation éventuelle du compartiment respectif, attribués à la classe d'actions concernée (impôts immobiliers et, le cas échéant, droits de mutation), divisée par le nombre d'actions en circulation au sein de la classe correspondante. Le résultat est arrondi à CHF 0.01.

10. Les quotes-parts de la valeur vénale de la fortune nette du compartiment concerné (fortune du compartiment, déduction faite de ses engagements) devant être attribuées aux différentes classes d'actions sont définies la première fois lors de la première émission de plusieurs classes d'actions (lorsque celles-ci sont émises simultanément) ou lors de la première émission d'une nouvelle classe d'actions, sur la base des montants revenant au compartiment respectif pour chaque classe d'actions du compartiment. La quote-part fait l'objet d'un nouveau calcul lors des événements suivants :

    a) lors de l'émission et du rachat d'actions ;

    b) à la date de référence des distributions, dans la mesure où (i) de telles distributions ne rapportent qu'à des classes d'actions distinctes (classes de distribution), (ii) les distributions aux différentes classes d'actions diffèrent en pourcentage de leur valeur nette d'inventaire respective ou (iii) divers frais ou commissions sont imputés sur les distributions des différentes classes d'actions en pourcentage de chaque distribution.

    c) lors du calcul de la valeur d'inventaire, dans le cadre de l'attribution d'engagements (y compris les frais et commissions dus ou échus) aux différentes classes d'actions, si les engagements des différentes classes d'actions diffèrent en pourcentage de leurs valeurs nettes d'inventaire respectives, à savoir si (i) des taux de commission différents sont appliqués aux différentes classes d'actions ou si (ii) des charges de coûts propres à chaque classe d'actions sont imputées ;

    d) lors du calcul de la valeur d'inventaire, dans le cadre de l'attribution des revenus ou des gains en capital aux différentes classes d'actions, dans la mesure où les revenus ou les gains en capital résultent d'opérations qui n'ont été effectuées que dans l'intérêt d'une classe d'actions ou dans l'intérêt de plusieurs classes d'actions mais pas en proportion de leur quote-part dans la fortune nette du compartiment concerné.

§ 17 Émission, rachat et échange d'actions ainsi que négoce

1. Des actions peuvent être émises en tout temps, mais uniquement par tranches. La SICAV immobilière doit proposer les nouvelles actions en priorité aux actionnaires existants.

    Au moment de la première émission, toutes les actions ont le même prix net d'émission calculé dans la monnaie de référence. Demeurent réservés les arrondis lors de l'émission de classes d'actions libellées dans des devises différentes, ainsi que les différences dues aux fluctuations des taux de change avant le jour de la première émission.

2. Les actionnaires peuvent demander le rachat et le remboursement de leurs actions en espèces pour la fin d'un exercice annuel moyennant un préavis de 12 mois.

   Lorsque des actions sont dénoncées en cours d'exercice, la SICAV immobilière peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que :

   a) l'actionnaire l'ait demandé par écrit dans le cadre de la demande de rachat ;

   b) tous les actionnaires ayant souhaité un remboursement anticipé puissent être satisfaits.

   Le remboursement ordinaire ainsi que le remboursement anticipé ont lieu dans un délai de 3 mois après la clôture de l'exercice annuel.

   De plus, la SICAV immobilière assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse des actions des compartiments. Le prospectus règle les détails.

3. Le prospectus règle les détails relatifs à l'échange d'actions en actions d'une autre classe d'un compartiment.

4. Le prix d'émission et de rachat des actions est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par action selon § 16. Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaires, honoraires, courtages conformes au marché, taxes, etc.) occasionnés en moyenne par un compartiment pour le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire.

   Lors du rachat, les frais accessoires, occasionnés en moyenne par un compartiment par la vente d'une partie des placements correspondant aux actions rachetées, sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Le taux alors appliqué figure, lors de l'émission d'actions, dans le prospectus d'émission et de cotation, et, lors du rachat d'actions, dans le décompte correspondant. Lors de l'émission et du rachat d'actions, une commission d'émission selon § 18 peut par ailleurs être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.

5. La SICAV immobilière peut suspendre à tout moment l'émission des actions et refuser des demandes de souscription ou d'échange d'actions.

6. Dans l'intérêt de l'ensemble des actionnaires, la SICAV immobilière peut, provisoirement et exceptionnellement, suspendre le rachat des actions :

   a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du compartiment concerné, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu ;

   b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente ;

   c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le compartiment concerné sont paralysées ;

   d) lorsqu'un nombre élevé d'actions sont rachetées et qu'en conséquence les intérêts des autres actionnaires peuvent être affectés de manière considérable.

7. La SICAV immobilière communique immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance ainsi que de manière appropriée aux actionnaires.

8. Tant que le remboursement des actions est différé pour les raisons énumérées sous ch. 6, let. a) à c), aucune émission d'actions ne peut avoir lieu.

9. L'émission ainsi que le rachat d'actions ont lieu en principe en espèces.

10. En cas de souscription, chaque actionnaire peut demander à apporter des placements au compartiment concerné à la place d'un versement en espèces ("apports en nature"). La demande doit être remise avec la souscription. La SICAV immobilière n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature.
La SICAV immobilière décide seule des apports en nature et n'autorise de tels actes que si l'exécution des transactions est pleinement en accord avec la politique d'investissement du compartiment correspondant et si les intérêts des autres actionnaires ne s'en trouvent pas lésés.

Les frais occasionnés par un apport en nature ne peuvent être imputés à la fortune du compartiment.

La SICAV immobilière établit pour les apports en nature un rapport contenant des indications sur les différents placements transférés, la valeur boursière de ces placements à la date de référence de la transmission, le nombre des parts émises à titre de contrepartie et une éventuelle compensation des soldes en espèces. La banque dépositaire vérifie pour chaque apport en nature que la SICAV immobilière respecte le devoir de loyauté et que l'évaluation des placements transmis et des actions émises a été effectuée en se rapportant à la date de référence déterminante. La banque dépositaire fait immédiatement état de réserves ou de réclamations à la société d'audit.

Les transactions par apport en nature doivent être mentionnées dans le rapport annuel.

V Rémunérations et frais accessoires

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge des actionnaires

1. Lors de l'émission d'actions, une commission d'émission en faveur des distributeurs ou autres mandataires en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement au maximum 3% de la valeur nette d'inventaire, peut être mise à la charge de l'actionnaire. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus et la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent à la date de ce règlement.

2. Lors du rachat d'actions, une commission de rachat en faveur du Compartiment Entrepreneur, de la Banque dépositaire et/ou distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement au maximum 2% de la valeur nette d'inventaire, peut être mise à la charge de l'actionnaire. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus et la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent à la date de ce règlement.

3. Lors de l'émission et du rachat d'actions, la SICAV immobilière perçoit en outre, en faveur du compartiment concerné, les frais accessoires occasionnés en moyenne par le compartiment par le placement du montant versé ou par la vente d'une partie des placements correspondant aux actions rachetées. Le taux alors appliqué figure dans le prospectus.

§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge des compartiments

1. Les commissions pour l'administration, la gestion et l'activité de distribution des compartiments s'élèvent au total à 0.95% maximum de la valeur nette d'inventaire du compartiment concerné et se décomposent de la manière suivante :

2. Pour la direction du compartiment et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et l'activité de distribution de chaque compartiment, la SICAV immobilière facture au compartiment une commission annuelle maximale de 0.77% de la valeur nette d'inventaire du compartiment concerné calculée à la fin de l'exercice comptable (commission de gestion). La commission est payée par avance à partir de la fortune du compartiment concerné par le débit de provisions, prélevées trimestriellement, au plus tard 30 jours après la fin de chaque trimestre civil. Ces provisions sont ajustées en fonction de la valeur nette d'inventaire du compartiment respectif, arrêtée sur la base des comptes annuels audités de la SICAV immobilière.

Le taux effectivement appliqué de commission de gestion est publié dans les rapports annuel et semestriel.

Outre la commission de gestion précitée, la SICAV immobilière a droit aux rémunérations en relation avec les activités suivantes, pour autant que ces activités ne soient pas exercées par des tiers :

a) pour ses démarches lors de constructions, rénovations et transformations, la SICAV immobilière débite aux compartiments une commission de maximum 2% des coûts de construction ;

b) pour ses démarches lors de l'achat et de la vente d'immeubles, la SICAV immobilière débite aux compartiments une indemnité de maximum 3% du prix d'achat ou de vente ;

c) comme indemnité de gestion/administration des différents immeubles, la SICAV immobilière débite aux compartiments maximum 5% des recettes locatives brutes annuelles.

Les frais, émoluments, taxes et impôts en lien avec la construction, la rénovation et la transformation de bâtiments (notamment les honoraires des planificateurs et des architectes, les émoluments pour les permis de construire et les frais de raccordement, les frais pour la concession de servitudes, etc.) sont directement ajoutés aux coûts de revient des placements immobiliers.

3. Pour l'administration de la SICAV immobilière, la SICAV immobilière facture à chaque compartiment une commission annuelle maximale de 0.18% de la valeur nette d'inventaire du compartiment concerné, perçue *pro rata temporis* lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire sur le compartiment concerné et payable trimestriellement au plus tard 30 jours après la fin de chaque trimestre civil (commission de société de direction).

   Le taux effectivement appliqué de commission d'administration est publié dans les rapports annuel et semestriel.

4. Pour la garde de la fortune de chaque compartiment, la prise en charge du trafic des paiements des compartiments et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans le § 4, la banque dépositaire impute au compartiment concerné une commission annuelle maximale de 0.05% de la valeur nette d'inventaire du compartiment calculée à la fin de l'exercice comptable (commission de banque dépositaire). La commission est payée par avance à partir de la fortune du compartiment concerné par le débit de provisions, prélevées trimestriellement, au plus tard 30 jours après la fin de chaque trimestre civil. Ces provisions sont ajustées en fonction de la valeur nette d'inventaire du compartiment respectif, arrêtée sur la base des comptes annuels audités de la SICAV immobilière.

   Le taux effectivement appliqué de commission de banque dépositaire est publié dans les rapports annuel et semestriel.

5. Pour le versement du produit annuel aux actionnaires, la banque dépositaire impute aux compartiments une commission de 0.50% au maximum du montant brut distribué.

6. La SICAV immobilière ainsi que la direction de fonds et/ou la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement sur la fortune des compartiments des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du règlement de placement :

   a) Frais d'achat et de vente de placements, notamment les courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques ;
   b) Taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de compartiments ;
   c) Emoluments annuels de l'autorité de surveillance ;
   d) Honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et pour les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de compartiments ;
   e) Honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de compartiments, ainsi qu'avec la défense générale des intérêts de la SICAV immobilière, de ses compartiments et de ses investisseurs ;

f) Frais de notaire et frais d'inscription au registre du commerce de titulaires d'une autorisation au sens de la législation sur les placements collectifs et les établissements financiers ainsi que les modifications correspondantes à cet égard ;

g) Frais de publication de la valeur nette d'inventaire des compartiments ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs y compris les frais de traduction pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la SICAV immobilière ;

h) Frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels de la SICAV immobilière ;

i) Frais occasionnés par l'éventuel enregistrement de la SICAV immobilière et des compartiments auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger ;

j) Frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par la SICAV immobilière respectivement ses compartiments, y compris les honoraires de conseillers externes ;

k) Frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom de la SICAV immobilière ou pris en licence par cette dernière ;

l) Rémunération des membres du Conseil d'administration de la SICAV immobilière et les frais pour l'assurance responsabilité civile ;

m) Tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la SICAV immobilière, la direction de fonds, le gestionnaire de fortune collective ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.

Les frais mentionnés sous lettre a) ci-dessus et sous lettre A) ci-dessous sont directement ajoutés à la valeur de revient ou déduits de la valeur de vente.

La SICAV immobilière peut en outre imputer à la fortune des compartiments les frais accessoires suivants inhérents à l'exécution du règlement de placement, dans le cadre de l'art. 44 LPCC en lien avec les art. 62b et 37 al. 2bis OPCC :

A) Les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaire usuelles du marché, les honoraires de conseiller et d'avocats, les frais de notaire ainsi que les autres émoluments et les impôts ;

B) Les courtages usuels du marché payés à des tiers en relation avec la location initiale de biens immobiliers ;

C) Les coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers ;

D) Les frais liés aux immeubles, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public et les frais de prestations de service et de services d'infrastructure, dans la mesure où ils correspondant aux frais usuels du marché qui ne sont pas imputés à des tiers ;

E) les honoraires des experts indépendants chargés des estimations et d'autres experts éventuels mandatés pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs ;

F) les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts de la SICAV immobilière et de ses investisseurs ;

G) les salaires, prestations sociales et redevances de droit public pour les concierges et service de chauffage ;

H) les taxes et frais en relation avec une éventuelle cotation des compartiments de la SICAV immobilière en Suisse, y compris les frais du teneur de marché dans le cadre ou en dehors d'une cotation.

7. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration et à la direction des affaires, et au personnel, sont imputées sur la rémunération à laquelle la SICAV immobilière a droit en vertu du § 19.

8. La SICAV immobilière et ses mandataires peuvent, conformément aux dispositions énoncées dans le prospectus, verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution d'actions et octroyer des rabais dans le but de réduire les commissions et les coûts à la charge de l'investisseur et imputés aux compartiments.

9. La commission de gestion des fonds cibles, dans lesquels les investissements sont opérés, peut s'élever au maximum à 1% en tenant compte des éventuels rabais et rétrocessions. Le taux maximal de la commission de gestion des fonds cibles dans lesquels les investissements sont opérés doit être indiqué dans le rapport annuel en tenant compte des éventuels rabais et rétrocessions.

10. Si la SICAV immobilière acquiert des parts d'autres placements collectifs, qui sont gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte (« fonds cibles liés »), elle ne peut pas imputer aux compartiments les éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

VI Reddition des comptes et audit

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte de la SICAV immobilière, respectivement des compartiments, est le Franc suisse (CHF).

2. L'exercice comptable s'étend du 1er avril au 31 mars.

3. La SICAV immobilière publie un rapport annuel audité de la SICAV immobilière, respectivement des compartiments dans un délai de quatre mois à compter de la fin de l'exercice comptable.

4. La SICAV immobilière publie un rapport semestriel de la SICAV immobilière, respectivement des compartiments dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable.

5. Le droit à l'information de l'actionnaire selon les statuts demeure réservé.

§ 21 Audit

La société d'audit vérifie le respect par la SICAV immobilière des dispositions légales, statutaires et réglementaires ainsi que des règles de conduite de l'Asset Management Association Switzerland AMAS qui leur sont éventuellement applicables. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

VII Utilisation du résultat

§ 22 Utilisation du résultat

1. S'agissant des classes à distribution, le bénéfice net du compartiment concerné est distribué annuellement par classe d'actions aux actionnaires au plus tard dans les quatre mois après la clôture de l'exercice, en francs suisses.

   La SICAV immobilière peut effectuer par ailleurs des distributions intermédiaires de revenu.

   Jusqu'à 30% du bénéfice net d'un compartiment peuvent être reportés à nouveau. Il peut être renoncé à une distribution et le rendement net peut être reporté à nouveau si le bénéfice net de l'exercice en cours et les bénéfices reportés d'exercices antérieurs, s'élèvent à moins de 1% de la fortune nette du compartiment concerné.

2. S'agissant des classes à thésaurisation, le bénéfice net du compartiment concerné est réinvesti annuellement par classe d'actions dans celles-ci, au plus tard dans les quatre mois après la clôture de l'exercice. Demeurent réservés d'éventuels impôts et taxes frappant le réinvestissement.

3. S’agissant des classes à distribution et à thésaurisation, les gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la SICAV immobilière ou être retenus pour être réinvestis.

VIII Publications de la SICAV immobilière

§ 23 Publications de la SICAV immobilière

1. Les organes de publication de la SICAV immobilière sont les médias imprimés ou les médias électroniques mentionnés dans le prospectus. Le changement d'un organe de publication doit être communiqué dans les organes de publication.

2. Sont notamment publiées dans les organes de publication: les modifications principales des statuts et du règlement de placement arrêtées par l'assemblée générale et approuvées par l'autorité de surveillance, en indiquant les adresses auprès desquelles il est possible d’obtenir gratuitement la teneur des modifications, la décision de changement de banque dépositaire, la création, la suppression ou le regroupement de classes d'actions ainsi que la liquidation de la SICAV immobilière ou des compartiments en fonction des dispositions de la législation sur les placements collectifs de capitaux. Les modifications exigées par la loi, qui ne touchent pas les droits des actionnaires ou qui sont de nature exclusivement formelle, peuvent être soustraites de l’obligation de publication, avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

3. Sous réserve d'exception prévue dans la Fiche Signalétique des compartiments pour investisseurs qualifiés, la SICAV immobilière publie les prix d'émission et de rachat ou la valeur nette d'inventaire avec la mention “commissions non comprises“ de toutes les classes d'actions à chaque émission ou rachat d'actions sur le support imprimé ou électronique précisé dans le prospectus. Les prix doivent être publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées sont indiqués dans le prospectus.

4. Les statuts, le règlement de placement ainsi que le prospectus, la feuille d’information de base ou tout autre document équivalent à la date de ce règlement, les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être obtenus gratuitement auprès de la SICAV immobilière et de tous les distributeurs.

IX Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'approbation des actionnaires et en respectant les dispositions des statuts et les lois en vigueur, la SICAV immobilière peut regrouper des compartiments en transférant au moment du regroupement les valeurs patrimoniales et engagements du compartiment repris vers le compartiment repreneur. Les actionnaires du compartiment repris reçoivent des actions du compartiment repreneur d’une valeur correspondante. Sous réserve des dispositions légales applicables, le compartiment repris est dissout sans liquidation au moment du regroupement et les statuts ou le règlement de placement du compartiment repreneur s'appliquent aussi au compartiment repris.

2. Les compartiments ne peuvent être regroupés que si :

   a) les statuts le prévoient ;

   b) les compartiments correspondants concordent quant aux dispositions suivantes :
      - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements,
      - l'utilisation du bénéfice net et des gains en capitaux réalisés par l’aliénation d’avoirs et de droits ;
      - la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d’émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l’achat et la vente de placements

(notamment courtages honoraires et taxes) qui peuvent être débités de la fortune du compartiment ou mis à la charge des actionnaires ;
- les conditions de rachat ;
- la durée du compartiment et les conditions de dissolution ;

c) l'évaluation des fortunes des compartiments participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;

d) il n'en résulte aucun frais ni pour les compartiments ni pour les actionnaires.

Les dispositions du § 19, ch. 6 demeurent réservées.

3. S'il est prévisible que le regroupement prendra plus d'un jour, l'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des actions pour une durée déterminée.

4. Un mois au moins avant la publication prévue, les sociétés concernées présentent les modifications prévues des statuts et/ou du règlement de placement, ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Le plan de regroupement contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des compartiments participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds repreneur et le fonds repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les compartiments ou les sociétés, ainsi que la prise de position des sociétés d'audit de placements collectifs.

5. La société d'audit du compartiment repreneur vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la société et à l'autorité de surveillance.

6. La société du compartiment repris informe sans délai l'autorité de surveillance l'achèvement du regroupement, et les sociétés concernées publient l'exécution du regroupement, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport d'échange dans les organes de publication des fonds participants.

7. La société du compartiment repreneur mentionne le regroupement dans le rapport annuel suivant et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture révisé doit être établi pour le compartiment repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

8. Les dispositions précitées sont applicables sous réserve d'autres dispositions légales applicables.

§ 25 Durée de la SICAV immobilière ou des compartiments et dissolution

1. La SICAV immobilière est constituée pour une durée indéterminée.

2. La SICAV immobilière ou les compartiments peuvent être dissous par une décision des détenteurs des Actions Entrepreneur représentant au moins les deux tiers des Actions Entrepreneur émises.

3. La SICAV immobilière ou les compartiments peuvent être dissous par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'ils ne disposent pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande du conseil d'administration de la SICAV immobilière, d'une fortune nette de 5 millions de francs suisses (ou contre-valeur) au moins.

4. Si l'Actionnaire Entrepreneur a décidé la dissolution, la SICAV immobilière ou un compartiment peut être liquidé sans délai. Si l'autorité de surveillance a prononcé la dissolution de la SICAV immobilière ou d'un compartiment, ceux-ci doivent être liquidés sans délai dans le cadre des dispositions légales. Le versement du produit de la liquidation aux actionnaires est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de la liquidation peut être versé par tranches

successives. La SICAV immobilière doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

5. Après la décision de dissolution, la SICAV immobilière ou le compartiment concerné ne peut plus émettre ni racheter d'actions.

6. Les actionnaires ont droit à une part proportionnelle du produit de la liquidation. L'Actionnaire Entrepreneur est colloqué en deuxième rang. Le versement du bénéfice de liquidation aux actionnaires est confié à la banque dépositaire.

7. La SICAV immobilière informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans ses organes de publication.

X Modification du règlement de placement

§ 26 Modification du règlement de placement

1. L'assemblée générale des actionnaires de la SICAV immobilière ou du compartiment concerné est compétente selon l'art. 18 des statuts pour modifier le règlement de placement, dans la mesure où la modification n'est pas exigée par la loi, concerne les droits des actionnaires ou n'est pas de nature purement formelle.

2. Les modifications du règlement de placement qui ne concernent que certains compartiments individuels peuvent être opérées par la convocation des assemblées générales des actionnaires des compartiments concernés.

3. Les modifications du règlement de placement approuvées par l'autorité de surveillance sont publiées selon le § 23. Par le biais de la publication, la SICAV immobilière indique aux investisseurs les modifications du règlement de placement qui sont examinées et contrôlées sous l'angle de la conformité à la loi par la FINMA.

XI Responsabilité

§ 27 Responsabilité

Un compartiment répond exclusivement de ses propres engagements.

XII Droit applicable et for

§ 28 Droit applicable et for

1. La SICAV immobilière est soumise au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (« **LPCC** »), à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 (« **OPCC** ») ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014 (« **OPC-FINMA** ») et au code suisse des obligations.

   Tous les différends relatifs aux affaires de la SICAV seront portés devant les tribunaux ordinaires du siège de la SICAV immobilière. Demeurent réservées les voies de droit des actionnaires envers l'autorité de surveillance, selon la législation sur les placements collectifs.

2. Pour l'interprétation du règlement de placement, la version en français fait foi.

3. Le présent règlement de placement a été approuvé le 9 octobre 2024 par l'Assemblée générale extraordinaire de la SICAV immobilière et le 28 octobre 2024 par l'autorité de surveillance.

4. Le présent règlement de placement, qui entre en vigueur le 1er janvier 2025, remplace le règlement du 27 mai 2024.

5. Lors de l'approbation du règlement de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a al. 1 let. a à g OPCC et contrôle leur conformité à la loi.

Genève, le 1er janvier 2025.

FICHE SIGNALETIQUE

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

Compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss

Les informations contenues dans cette Fiche Signalétique doivent être lues parallèlement avec le texte complet du règlement de placement de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV.

I. Objectif et politique de placement

Objectif de placement

L'objectif de placement du compartiment consiste principalement à préserver la substance du capital investi à long terme et à distribuer des revenus appropriés.

Le compartiment vise à constituer un portefeuille durable prenant en compte les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la gestion du fonds, de ses actifs et des parties prenantes.

Politique de placement

Afin d'atteindre l'objectif de placement, le compartiment investira sur l'ensemble du territoire suisse, tant dans des immeubles destinés à un usage résidentiel, mixte que dans des immeubles à usage commercial.

L'objectif est de fournir à l'investisseur un véhicule d'allocation d'actifs immobiliers suisses, flexible dans son exposition géographique et sectorielle en fonction de la dynamique des marchés et de leurs perspectives. Le portefeuille ne sera pas limité à un seul secteur ou une seule région, mais pourra être, par choix tactique, plus ou moins concentré sur certains segments de marché.

Le Compartiment investit tant dans des projets de construction ou immeubles neufs répondant aux dernières normes en termes de durabilité que dans des immeubles existants nécessitant des actions d'amélioration.

Le compartiment investit dans des immeubles et autres valeurs admises selon le règlement de placement.

Le compartiment est autorisé à investir sa fortune dans les placements suivants :

a) les immeubles et accessoires

Par immeubles, on entend :

- les maisons d'habitation, dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation,
- les immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant, la partie de l'immeuble servant à des fins commerciales est réputée prépondérante lorsque son rendement correspond au moins à 60% des fruits de l'immeuble (l'immeuble à caractère commercial),
- les constructions à usage mixte, servant aussi bien d'habitation qu'à des fins commerciales. Il y a usage mixte lorsque le rendement de la partie commerciale dépasse 20%, mais est inférieur à 60%, de celui de l'immeuble,
- les propriétés par étage,
- les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et faire l'objet d'un permis de construire exécutoire. Les travaux de construction doivent pouvoir débuter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire.
- les immeubles en droit de superficie (y compris constructions et servitudes).

La copropriété usuelle d'immeubles est autorisée pour autant que la SICAV immobilière soit en mesure d'exercer une influence prépondérante, en d'autres termes si elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.

b) les parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que de sociétés ou de certificats d'investissement immobiliers, négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

   Si la SICAV immobilière acquiert des parts d'autres placements collectifs directement ou indirectement gérés par elle ou par une société à laquelle la SICAV immobilière est liée par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte (« fonds cibles liés »), elle ne peut pas imputer au compartiment les éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

c) les valeurs immobilières étrangères si leur valeur vénale peut être évaluée de manière suffisante.

d) les cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.

e) les participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés pour autant que le compartiment détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.

Les immeubles sont enregistrés au registre foncier au nom de la SICAV immobilière, avec une mention indiquant à quel compartiment ils appartiennent.

Le compartiment peut faire construire des bâtiments pour le compte d'un compartiment. Dans ce cas, il peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation des bâtiments, créditer le compte de résultats du compartiment d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction ; le coût ne doit cependant pas dépasser la valeur vénale estimée.

Durabilité

Le Conseil d'Administration a mis en place une politique de durabilité pour le compartiment 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 de la SICAV Immobilière https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/durabilite. Cette politique de durabilité peut également être obtenue auprès du Gestionnaire, sur demande.

La politique de placement durable est mise en œuvre au moyen des approches durables Intégration ESG et Exclusions.

L'approche durable Intégration ESG, suivie par le Gestionnaire, consiste à inclure systématiquement les questions de durabilité tout au long du processus décisionnel (analyse financière, décision de placement) et de gestion (acquisition de propriétés existantes, gestion opérationnelle, rénovation et démolition, planification et développement de projets de construction) sur la base de processus systématiques et de sources de recherche appropriées.

L'approche durable d'exclusion consiste en la mise en place de critères concernant l'admission des locataires (ex. vérification des locataires commerciaux, avant la conclusion du contrat et lors du renouvellement des contrats de bail à loyer, quant à leur appartenance à des secteurs non conformes). Une tolérance zéro s'applique en ce qui concerne les critères d'exclusion.

Les critères déterminants sont adaptés en permanence aux nouvelles circonstances et connaissances. La liste de ces critères est disponible sur la page durabilité du site Internet de la SICAV Immobilière https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/durabilite.

Les objectifs, la politique de durabilité, les approches durables, la stratégie, ainsi que les outils utilisés pour mesurer l'atteinte des objectifs et le *reporting* réalisé sont détaillés dans le prospectus de la SICAV Immobilière.

II. Profil de l'investisseur-type et profil de risque de ce compartiment

Ce compartiment convient aux actionnaires avec un horizon de placement à moyen/long terme, recherchant en premier lieu un revenu régulier. Les actionnaires peuvent admettre des fluctuations temporaires du cours boursier des actions du compartiment et ne sont pas tributaires de la réalisation du placement.

III. Devise de référence

Franc suisse

IV. Type d'actions et Classes d'actions disponibles

Les classes d'actions suivantes existent pour ce compartiment :

- classe d'actions portant la dénomination « A-CHF » (classe à distribution), et
- classe d'actions portant la dénomination « B-CHF » (classe à thésaurisation).

Classe d'actions :	A-CHF	Numéro de valeur :	12423800
Type d'actions :	Actions au porteur	Code ISIN :	CH0124238004

Cotation/négoce : Les actions A-CHF du compartiment sont cotées selon le Standard de la SIX Swiss Exchange (« **SIX** ») pour les placements collectifs de capitaux. L'Instance d'Admission de la SIX a approuvé la cotation sollicitée par la SICAV immobilière. La devise de négoce des actions A-CHF du compartiment Swiss est le Franc suisse.

V. Emission et rachat d'actions

Voir § 17 du règlement de placement

VI. Commissions et frais

Voir § 18 et 19 du règlement de placement

VII. Montant d'investissement minimal

Une action

VIII. Utilisation du résultat

Classe d'actions A-CHF : Distribution des revenus. Voir § 22.1 du règlement de placement.

FICHE SIGNALETIQUE

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

Compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income

Les informations contenues dans cette Fiche Signalétique doivent être lues parallèlement avec le texte complet du règlement de placement de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV.

Le cercle des actionnaires du compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income est limité aux investisseurs qualifiés en vertu de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC en relation avec l'art. 4 al. 3 à 5 et l'art. 5 al. 1 LSFin.

Sur demande de la SICAV immobilière et en application de l'art. 10 al. 5 LPCC, la FINMA a soustrait le compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income à l'obligation :

- de détenir 10 immeubles dans les deux ans après le lancement conformément aux art. 67 al. 4 et 87 OPCC;
- d'avoir un pourcentage maximum de valeur vénale d'un immeuble de 25%, tel que détaillé ci-dessous (ch. I.);
- de grever l'ensemble des immeubles en moyenne que jusqu'à concurrence d'un tiers de leur valeur vénale. Aussi, en dérogation du § 14 ch. 2, l'ensemble des immeubles du compartiment ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur vénale pendant une période de quatre ans suivant le lancement du compartiment, respectivement jusqu'à concurrence de 40% de la valeur vénale la 5ème année suivant le lancement du compartiment. Le taux d'un tiers sera respecté après un délai de 5 ans dès le lancement du compartiment.

I. Objectif et politique de placement / Restrictions de placement

Objectif de placement

L'objectif de placement du compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income consiste principalement à réaliser une croissance des revenus locatifs et de la valeur nette d'inventaire.

Le Compartiment investit principalement dans des valeurs immobilières commerciales en Suisse générant un rendement locatif initial et vise notamment à constituer un portefeuille durable en intégrant les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG ») dans la gestion du portefeuille immobilier, de ses actifs et des parties prenantes (principe de type intégration) et en appliquant une approche d'exclusion consistant notamment en la mise en place de critères concernant l'admission des locataires.

Politique de placement

Afin de poursuivre l'objectif de placement indiqué ci-dessus, le compartiment investit dans des immeubles principalement commerciaux dans les grands centres urbains de Suisse et leurs agglomérations offrant des perspectives de rendement attractives. Les secteurs commerciaux principalement visés par le compartiment seront les bureaux modernes, la petite logistique et l'industrie légère, à savoir des immeubles ayant vocation à accueillir notamment des activités administratives, artisanales, commerciales, de stockage et de production industrielle légère et des actifs logistiques favorisant les flux liés aux nouvelles formes de distribution tels que e-commerce, livraison sur le dernier kilomètre ainsi que l'immobilier géré par un opérateur, tel que les résidences senior, les résidences étudiantes, le coworking, l'hôtellerie, la parahôtellerie et les actifs en lien avec l'éducation et la santé etc.

Sur une durée de 10 ans, le compartiment vise à offrir aux investisseurs :

- Une distribution pérenne issue de revenus locatifs sécurisés par des baux à long terme avec des locataires de qualité
- Une appréciation de la valeur nette d'inventaire cristallisée par la mise en valeur d'états locatifs et par des investissements à plus-value réalisés dans les immeubles

Le compartiment investit dans des immeubles et autres valeurs admises selon le règlement de placement.

Le compartiment est autorisé à investir sa fortune dans les placements suivants :

a) les immeubles et accessoires

Par immeubles, on entend :

- les maisons d'habitation, dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation,
- les immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant, la partie de l'immeuble servant à des fins commerciales est réputée prépondérante lorsque son rendement correspond au moins à 60% des fruits de l'immeuble (l'immeuble à caractère commercial),
- les constructions à usage mixte, servant aussi bien d'habitation qu'à des fins commerciales. Il y a usage mixte lorsque le rendement de la partie commerciale dépasse 20%, mais est inférieur à 60%, de celui de l'immeuble,
- les propriétés par étage,
- les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et faire l'objet d'un permis de construire exécutoire. Les travaux de construction doivent pouvoir débuter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire.
- les immeubles en droit de superficie (y compris constructions et servitudes).

La copropriété usuelle d'immeubles est autorisée pour autant que la SICAV immobilière soit en mesure d'exercer une influence prépondérante, en d'autres termes si elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.

b) les parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que de sociétés ou de certificats d'investissement immobiliers, négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

Si la SICAV immobilière acquiert des parts d'autres placements collectifs directement ou indirectement gérés par elle ou par une société à laquelle la SICAV immobilière est liée par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte (« fonds cibles liés »), elle ne peut pas imputer au compartiment les éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

c) les cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.

d) les participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés pour autant que le compartiment détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.

Les immeubles sont enregistrés au registre foncier au nom de la SICAV immobilière, avec une mention indiquant à quel compartiment ils appartiennent.

Le compartiment peut faire construire des bâtiments pour le compte d'un compartiment. Dans ce cas, il peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation des bâtiments, créditer le compte de résultats du compartiment d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction ; le coût ne doit cependant pas dépasser la valeur vénale estimée.

Restrictions de placement

En dérogation du § 15 ch. 2 et 3, les limites suivantes doivent être respectées au plus tard cinq ans après le lancement du compartiment :

- Les placements doivent être répartis sur au moins trois immeubles dans les deux ans, cinq immeubles au minimum dans les 3 ans et sur dix immeubles au minimum dans les 5 ans après le lancement. Les groupes d'immeubles selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble ;
- la valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 40% de la fortune du compartiment 3 ans après le lancement et 25 % de la fortune du compartiment au plus tard 5 ans après le lancement.

Durabilité

Le Conseil d'Administration a mis en place une politique de durabilité pour le compartiment 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 de la SICAV Immobilière https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-commercial-income/durabilite. Cette politique de durabilité peut également être obtenue auprès du Gestionnaire, sur demande.

La politique de placement durable est mise en œuvre au moyen des approches durables Intégration ESG et Exclusion.

L'approche durable Intégration ESG, suivie par le Gestionnaire, consiste à inclure systématiquement les questions de durabilité tout au long du processus décisionnel (analyse financière, décision de placement) et de gestion (acquisition de propriétés existantes, gestion opérationnelle, rénovation et démolition, planification et développement de projets de construction) sur la base de processus systématiques et de sources de recherche appropriées.

L'approche durable d'exclusion consiste en la mise en place de critères concernant l'admission des locataires (ex. vérification des locataires commerciaux, avant la conclusion du contrat et lors du renouvellement des contrats de bail à loyer, quant à leur appartenance à des secteurs non conformes). Une tolérance zéro s'applique en ce qui concerne les critères d'exclusion.

Les critères déterminants sont adaptés en permanence aux nouvelles circonstances et connaissances. La liste de ces critères est disponible sur la page durabilité du site Internet de la SICAV Immobilière https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-commercial-income/durabilite.

Les objectifs, la politique de durabilité, les approches durables, la stratégie, ainsi que les outils utilisés pour mesurer l'atteinte des objectifs et le *reporting* réalisé sont détaillés dans le prospectus de la SICAV Immobilière.

II. Profil de l'actionnaire-type et profil de risque de ce compartiment

Ce compartiment convient aux actionnaires avec un horizon de placement à moyen/long terme, recherchant en premier lieu un revenu régulier. Les actionnaires peuvent admettre des fluctuations temporaires du prix des actions du compartiment et ne sont pas tributaires de la réalisation du placement.

III. Devise de référence

Franc suisse

IV. Type d'actions et Classes d'actions disponibles

Les classes d'actions suivantes existent pour ce compartiment :

- Classe d'actions portant la dénomination « A-CHF » (classe à distribution).

Classe d'actions :	A-CHF	Numéro de valeur :	133287081
Type d'actions :	Actions au porteur	Code ISIN :	CH1332870810

Négoce : Les actions A-CHF du compartiment sont négociées hors bourse. Les détails sont indiqués dans le prospectus.

V. Emission et rachat d'actions

Voir § 17 du règlement de placement

VI. Commissions et frais

Voir § 18 et 19 du règlement de placement

VII. Montant d'investissement minimal

Une action

VIII. Utilisation du résultat

Classe d'actions A-CHF : Distribution des revenus. Voir § 22.1 du règlement de placement.

IX. Premier exercice comptable

Le premier exercice comptable du compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income s'étend du lancement du compartiment au 31 mars 2025.

TABLE DES MATIÈRES

2ème partie: Règlement de placement 1
I Bases 3
§ 1 Raison sociale et siège de la société, de la banque dépositaire, de la direction de fonds et du gestionnaire de fortune 3
II Informations générales 3
§ 2 Relations juridiques 3
§ 3 Tâches et compétences de la SICAV immobilière 3
§ 4 Banque dépositaire 4
§ 5 Actions et classes d'actions 6
§ 6 Cercle des actionnaires 6
III Directives régissant la politique de placement 7
A Principes de placement 7
§ 7 Respect des directives de placement 7
§ 8 Politique de placement 7
§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme 8
B Techniques et instruments de placement 9
§ 10 Prêt de valeurs mobilières 9
§ 11 Opérations de mise ou de prise en pension 9
§ 12 Instruments financiers dérivés 9
§ 13 Emprunts et octroi de crédits 9
§ 14 Droits de gage sur immeubles 9
C Restrictions de placement 9
§ 15 Répartition des risques et restrictions 9
IV Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat d'actions, experts chargés des estimations 10
§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations 10
§ 17 Émission, rachat et échange d'actions ainsi que négoce 11
V Rémunérations et frais accessoires 13
§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge des actionnaires 13
§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge des compartiments 13
VI Reddition des comptes et audit 16
§ 20 Reddition des comptes 16
§ 21 Audit 16
VII Utilisation du résultat 16
§ 22 Utilisation du résultat 16
VIII Publications de la SICAV immobilière 17
§ 23 Publications de la SICAV immobilière 17
IX Restructuration et dissolution 17
§ 24 Regroupement 17
§ 25 Durée de la SICAV immobilière ou des compartiments et dissolution 18
X Modification du règlement de placement 19
§ 26 Modification du règlement de placement 19
XI Responsabilité 19
§ 27 Responsabilité 19
XII Droit applicable et for 19
§ 28 Droit applicable et for 19

Fiche Signalétique du compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss 21
Fiche Signalétique du compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income .. 24

3ème partie: Statuts

Statuts de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

I Raison sociale, siège, but et durée

Art. 1 Raison sociale, siège, durée

Il est formé sous la raison sociale

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV

une « société d'investissement à capital variable » (SICAV) à gestion externe au sens de l'art. 36 en relation avec l'art. 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (la « **LPCC** »), dont le siège est à Genève (ci-après la « **SICAV** » ou « **SICAV immobilière** »).

La SICAV est constituée pour une durée indéterminée.

Art. 2 But

[1] Le but unique de la SICAV est la gestion de sa fortune respectivement de ses compartiments en tant que gestion collective de capitaux au sens de la LPCC et de ses ordonnances (la « **Législation sur les placements collectifs** ») ainsi que la constitution du capital-actions des investisseurs et l'activité de distribution de leurs actions d'investisseurs.

La SICAV investit le(s) compartiment(s) Investisseurs, tel(s) que défini(s) à l'art. 3 al. 4, dans un portefeuille diversifié d'immeubles, destinés à un usage privé (habitations) ou commercial (locaux commerciaux), à travers toute la Suisse. Afin d'atteindre cet objectif, la SICAV investit dans des valeurs immobilières au sens de l'art. 59 LPCC, à savoir notamment :

a. dans des immeubles et leurs accessoires ;

b. dans des parts d'autres fonds immobiliers ainsi que de sociétés d'investissement immobilier cotées en bourse jusqu'à concurrence de 25 % de la fortune totale de la SICAV.

La SICAV peut en outre placer tout ou partie de sa fortune ou de la fortune de ses compartiments dans la mesure autorisée par le règlement de placement.

La politique de placement et ses restrictions ainsi que les techniques et instruments de placement sont réglés de manière détaillée dans le règlement de placement.

Sous réserve des besoins en valeurs mobilières à court terme de la SICAV, le Conseil d'administration de la SICAV a pour politique d'investir le compartiment Entrepreneurs principalement dans le(s) compartiment(s) Investisseurs.

[2] La SICAV peut également acquérir la fortune mobilière et immobilière indispensable à l'exercice direct de ses activités.

[3.] La SICAV peut, dans les limites fixées par la loi, prendre toutes les mesures et effectuer toutes les opérations qu'elle juge pertinentes et adéquates pour atteindre son but.

II Capital-actions, émissions, rachats

Art. 3 Capital et compartiments

[1.] Le capital de la SICAV est composé d'actions des entrepreneurs (ci-après « **actions Entrepreneurs** ») et d'actions des investisseurs (ci-après « **actions Investisseurs** »).

[2.] Le capital et le nombre d'actions ne sont pas déterminés d'avance.

[3.] Les actions sont dépourvues de valeur nominale et sont intégralement libérées en espèces, sauf dans le cadre d'un apport en nature prévu par le règlement de placement pour les actions des investisseurs.

[4.] La SICAV comporte un compartiment pour les actions des entrepreneurs (ci-après « **compartiment Entrepreneurs** ») et un ou plusieurs compartiments pour les actions des investisseurs (ci-après « **compartiment Investisseurs** »).

[5.] Le capital de chaque compartiment correspond à tout moment à la valeur nette d'inventaire du compartiment telle que définie à l'art. 7.

Art. 4 Apport minimal, fortune minimale, montant des fonds propres

[1.] L'apport minimal prescrit au moment de la fondation de la SICAV s'élève à CHF 1,000,000 pour la SICAV à gestion externe. L'apport minimal doit être maintenu en permanence par les actionnaires Entrepreneurs.

[2.] La fortune minimale de chaque compartiment Investisseurs s'élève à CHF 5'000'000.--. Chaque compartiment Investisseurs doit disposer de cette fortune minimale au plus tard à l'échéance du délai prescrit par la Législation sur les placements collectifs ou le cas échéant à l'échéance du délai dérogatoire fixé par l'autorité de surveillance. A l'échéance de ce délai, la SICAV informe immédiatement l'autorité de surveillance si la fortune minimale n'est pas respectée.

Art. 5 Classes d'actions

[1.] Avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, la SICAV peut créer, supprimer ou regrouper des classes d'actions dont les actifs sont placés conformément à la politique spécifique de placement du compartiment concerné et qui peuvent différer selon leur structure des coûts, couverture du risque de change, cercle des actionnaires, monnaie de référence, distribution ou thésaurisation des revenus et d'apport minimal. La SICAV publie la création, la suppression ou le regroupement de classes d'actions dans les organes de publication.

[2.] Les classes d'actions relevant d'un même compartiment rapportent toutes aux mêmes valeurs patrimoniales et aux mêmes engagements. Pour les engagements d'une classe d'actions d'un compartiment, il est également possible de recourir aux valeurs patrimoniales d'une autre classe d'actions faisant partie du même compartiment. La SICAV mentionne dans le prospectus avec règlement de placement que toutes les classes d'un même compartiment supportent le risque

d'engagements spécifiques d'une classe de ce compartiment lorsque ses engagements ne peuvent pas être entièrement satisfaits pour la quote-part au compartiment revenant à cette classe d'actions.

3. Le regroupement de classes d'actions d'un compartiment requiert l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires du compartiment concerné.

Art. 6 Actions

1 Les actions Entrepreneurs sont nominatives. Les actions Investisseurs sont, selon les modalités prévues pour chaque compartiment dans le règlement de placement, au porteur ou nominatives.

2. La SICAV peut convertir à tout moment, sur décision de l'assemblée générale du compartiment concerné, des actions Investisseurs nominatives en actions au porteur, ou des actions Investisseurs au porteur en actions nominatives.

3 Les actionnaires ne participent qu'à la fortune et au résultat du compartiment dont ils détiennent des actions.

4 Les actionnaires ne s'engagent qu'au versement intégral. respectivement à la mise de fonds du prix d'émission des actions du compartiment qu'ils ont souscrites. Leur responsabilité personnelle pour les engagements de la SICAV est exclue. Les art. 9 et 14 demeurent réservés.

5. Les actionnaires ne peuvent pas exiger la titrisation de leurs actions sous forme de papiers-valeurs. Les actions ne sont en principe pas émises sous forme de titres mais elles sont comptabilisées. Elles peuvent être émises sous forme de titre intermédiés conformément à la loi fédérale du 3 octobre 2008 sur les titres intermédiés (LTI). Le conseil d'administration peut toutefois décider d'incorporer les actions Investisseurs sous forme de certificat global durable ou technique, dont la copropriété revient aux actionnaires en fonction de leur portefeuille d'actions dans la SICAV. Les certificats globaux relatifs aux compartiments Investisseurs sont déposés auprès de la SIX SIS SA ou auprès d'une autre organisation de dépôt collectif reconnue par l'Instance d'admission de la SIX Swiss Exchange. Les actionnaires n'ont pas le droit de demander l'impression ou la livraison d'un certificat individuel. La suppression de la copropriété ou le fractionnement du certificat global n'est possible que par une modification des statuts.

Art. 7 Valeur du patrimoine, valeur nette d'inventaire

1 La fortune de chaque compartiment Investisseurs est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice et chaque jour où des actions sont émises ou rachetées, dans l'unité de compte du compartiment en question.

2 La fortune du compartiment Entrepreneurs est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice et chaque jour où des actions sont émises ou rachetées, dans l'unité de compte du compartiment en question. Demeure réservée l'évaluation des immobilisations corporelles et incorporelles du compartiment Entrepreneurs, qui doivent être évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, dont sont déduits les amortissements nécessaires à l'exploitation.

3 Chaque compartiment présente une valeur nette d'inventaire propre par action, et dans la mesure où plusieurs classes d'actions sont émises, pour chaque classe d'actions.

4 La valeur nette d'inventaire d'une action résulte de la valeur vénale du compartiment correspondant, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation du compartiment (impôt immobilier et le cas

échéant droits de mutation), divisée par le nombre d'actions en circulation dans ce compartiment. S'il existe plusieurs classes d'actions, la valeur nette d'inventaire d'une action résulte de la quote-part de la classe d'actions à la valeur vénale du compartiment, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment attribués à la classe d'actions correspondante, ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation éventuelle du compartiment, attribués à la classe d'actions correspondante (impôt immobilier et le cas échéant droits de mutation), divisée par le nombre d'actions en circulation de la classe en question. La valeur nette d'inventaire est calculée dans l'unité de compte du compartiment ou, si cette dernière diffère, dans la monnaie de référence de la classe d'actions correspondante.

[5] Le prospectus contient des indications supplémentaires sur l'évaluation et le calcul de la valeur nette d'inventaire de chaque compartiment.

Art. 8 Émission, rachat et échange d'actions

[1] La SICAV peut en tout temps émettre de nouvelles actions à la valeur nette d'inventaire. L'émission doit toutefois uniquement s'effectuer par tranches et la SICAV doit proposer les nouvelles actions en priorité aux actionnaires existants. Les conditions sont fixées dans un prospectus d'émission séparé. Les actionnaires Investisseurs peuvent exiger pour la fin d'un exercice annuel le rachat de leurs actions à la valeur nette d'inventaire et leur paiement au comptant moyennant un préavis de 12 mois. Demeurent réservées les rémunérations prévues dans le prospectus dans le cadre des taux maximaux cités dans le règlement de placement, ainsi que d'éventuels impôts, taxes ou frais en relation avec l'émission ou le rachat d'actions.

[2] Les actionnaires Entrepreneurs ne peuvent restituer leurs actions que si les dispositions de l'art. 4 sont respectées.

[3] Une modification des statuts ou une décision de l'assemblée générale n'est pas nécessaire pour l'émission, le rachat ou l'échange des actions. Les dispositions de l'al. 7 ci-après s'appliquent à titre complémentaire.

[4] L'émission ainsi que le rachat d'actions ont lieu en principe en espèces. Demeurent réservés les versements en nature et les remboursements en nature conformément aux dispositions du règlement de placement approuvées par l'autorité de surveillance.

[5] Le prospectus fixe les détails d'émission et de rachat d'actions ainsi que l'échange d'actions en actions d'une autre classe d'actions ou d'un autre compartiment de la SICAV.

[6] Au moment de la première émission, toutes les actions ont le même prix d'émission net calculé dans la monnaie de référence. Demeurent réservés les arrondis lors de l'émission de classes d'actions libellées dans des devises différentes, ainsi que les différences dues aux fluctuations des taux de change avant le jour de première émission. Le prix d'émission net de la première émission correspond au prix de première émission à verser par les actionnaires de la classe d'actions correspondante, sans tenir compte d'éventuels impôts, rémunérations et taxes perçus sur l'émission.

[7] La SICAV peut, provisoirement et exceptionnellement, suspendre le rachat des actions :

a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante du compartiment, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu;

b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente;

c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant un compartiment sont paralysées;

d) lorsqu'au sein d'un compartiment un nombre élevé d'actions sont présentées au rachat et qu'en conséquence les intérêts des autres actionnaires peuvent être affectés de manière considérable.

La SICAV communique immédiatement sa décision de suspension à l'organe de révision, à l'autorité de surveillance, ainsi qu'aux actionnaires de manière appropriée. La SICAV ne peut pas émettre de nouvelles actions d'un compartiment aussi longtemps que leur rachat est suspendu selon let. a) à c) ci-dessus.

Art. 9 Rémunérations et frais

Le règlement de placement et le prospectus décrivent les rémunérations et frais à la charge des actionnaires en relation avec l'émission et le rachat d'actions ainsi que les rémunérations et frais à la charge d'un compartiment. Les rémunérations et frais peuvent différer d'une classe d'actions à l'autre.

Art. 10 Transfert des actions

[1] Les actions Investisseurs au porteur peuvent être transférées par cession, sous réserve de l'art. 12, en tant que créances non titrisées tenues sous forme comptable. Les droits sociaux et patrimoniaux changent de main avec l'exécution de l'acte de disposition.

[2] Les actions Investisseurs nominatives peuvent être transférées par cession, en tant que créances non titrisées tenues sous forme comptable, sous réserve des dispositions selon l'art. 11 concernant l'inscription dans le registre des actions.

[3] Lorsque la LTI est applicable, le transfert et la mise en gage des actions s'opèrent conformément aux dispositions de cette loi.

[4] Les actions Entrepreneurs nominatives ne peuvent être transférées par cession qu'avec l'approbation du conseil d'administration en tant que créances non titrisées tenues sous forme comptable, sous réserve des dispositions selon l'art. 11 concernant l'inscription dans le registre des actions.

[5] Le conseil d'administration peut refuser son approbation ou la demande de reconnaissance de l'acquéreur en tant qu'actionnaire Entrepreneur en présence des motifs importants suivants:

- lorsque l'acquéreur est un concurrent direct ou indirect de Edmond de Rothschild (Suisse) SA ou d'une autre entité appartenant au Groupe Edmond de Rothschild ;
- lorsque l'acquéreur n'appartient pas au Groupe Edmond de Rothschild ;
- lorsque l'acquéreur n'est pas une personne/entité exemptée du régime d'autorisation selon la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).

[6] La SICAV assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse des actions Investisseurs. Le prospectus règle les détails.

Art. 11 Registre des actions

[1] Un registre des actions est tenu pour les actions nominatives, dans lequel les actionnaires sont inscrits avec leur nom, adresse et, dans le cas de personnes physiques, avec la nationalité (pour les personnes morales: siège de la société), ainsi que le nombre, la classe et la catégorie des actions. Tout changement de nom ou d'adresse doit être communiqué à la SICAV.

[2] Sont reconnus les actionnaires Entrepreneurs qui ont été approuvés selon l'art. 10 al. 3, ainsi que les actionnaires Investisseurs nominatifs, pour autant qu'ils soient inscrits dans le registre des actions.

[3] Après l'acquisition d'actions nominatives et en se fondant sur une demande de reconnaissance en tant qu'actionnaire, chaque acquéreur est considéré comme actionnaire sans droit de vote, jusqu'à sa reconnaissance par le conseil d'administration comme actionnaire avec droit de vote. Si la SICAV ne rejette pas la demande de reconnaissance de l'acquéreur dans les 20 jours suivant sa réception, l'acquéreur est reconnu comme actionnaire avec droit de vote.

[4] La reconnaissance peut être refusée sans indication de motif lorsque la SICAV décide de racheter les actions nominatives à leur valeur nette d'inventaire au moment du rejet de la demande. Les dispositions de l'art. 14 demeurent réservées.

[5] Les acquéreurs d'actions nominatives sont, sur demande, inscrits dans le registre des actions comme actionnaires avec droit de vote, pour autant

a) qu'ils déclarent expressément avoir acquis et vouloir détenir ces actions nominatives en leur propre nom et pour leur propre compte. La SICAV peut toutefois inscrire dans le registre des actions des actionnaires déclarant qu'ils détiennent les actions en leur propre nom mais pour le compte de tiers pour autant qu'on puisse s'attendre à ce qu'il n'en résulte pas de préjudice pour la société (p. ex. dans le cas d'un fonds de placement contractuel ou d'autres formes de placement collectif telles que Partnerships, Unit Trusts, etc.);

b) que la reconnaissance d'un acquéreur comme actionnaire n'empêche ou n'empêcherait pas la SICAV, selon les informations à sa disposition, de fournir les preuves exigées par la loi sur la composition du cercle des actionnaires;

c) l'acquéreur des actions remplit les conditions de la classe d'actions considérée.

d) qu'aucun motif important au sens de l'art. 10 al. 5 n'existe.

Art. 12 Cercle des actionnaires

[1] Certains compartiments Investisseurs peuvent être destinés exclusivement à des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 LPCC, conformément aux dispositions du règlement de placement. Demeurent réservées les dispositions des présents statuts.

[2] La SICAV peut restreindre ou interdire l'acquisition, la détention et le transfert d'actions de compartiments ou de classes d'actions comme suit :

a) Les présents statuts ne représentent pas une offre respectivement une incitation à souscrire aux actions de compartiments respectivement de classes d'actions de la SICAV par une personne dans un ordre juridique, dans lequel une telle offre ou incitation est illégale ou dans lequel la personne, à qui une telle offre ou incitation est faite, n'est pas qualifiée à cet effet où par rapport à laquelle une telle offre ou incitation est illégale.

En particulier, les actions des compartiments respectivement des classes d'actions de la SICAV ne sont pas enregistrées sous le régime du US Securities Act of 1933 (« Securities **Act** ») ou selon le droit applicable de tout autre Etat des Etats-Unis. Par voie de conséquence, les actions de la SICAV ne doivent pas être, directement ou indirectement, offertes ou souscrites (i) aux Etats-Unis d'Amérique, à moins qu'une telle souscription soit rendue possible par une exemption des exigences d'enregistrement de l'Act 1933 et soit admise au regard de toute autre réglementation applicable des Etats-Unis, (ii) ou à des US Persons tels que définis par le Securities Act.

b) Lorsque les conditions pour la détention ou le transfert d'actions de compartiments ou de classes d'actions ne sont pas ou plus remplies.

Ces limitations sont à détailler dans le prospectus.

[3] S'il apparaît à un moment donné qu'un actionnaire d'une classe d'actions n'est pas ou plus qualifié pour cette classe, la SICAV peut exiger de cet actionnaire la restitution de ses actions dans les 30 jours civils au sens de l'art. 8, ou leur transfert à une personne qui remplit les conditions, ou leur échange en actions d'une autre classe dont l'actionnaire remplit les conditions. Si l'actionnaire ne donne pas suite à cette requête, la SICAV peut procéder à un échange forcé dans une autre classe d'actions de ce compartiment, ou, si cela n'est pas possible, à un rachat forcé des actions en question selon l'art. 13.

[4] S'il apparaît à un moment donné qu'un actionnaire d'un compartiment n'est pas qualifié pour participer à celui-ci, le conseil d'administration doit racheter par voir de rachat forcé les actions en question selon l'art. 13.

Art. 13 Rachat forcé

[1] La SICAV doit reprendre par rachat forcé les actions ou des actions individuelles dans les cas suivants:

a) lorsque cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent;

b) lorsqu'un actionnaire ne remplit plus les conditions légales, statutaires ou réglementaires requises pour participer à la SICAV.

[2] En supplément, les actions d'un actionnaire peuvent être reprises par rachat forcé par la SICAV au prix de rachat correspondant lorsque :

a) la participation de l'actionnaire à la SICAV est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres actionnaires, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour la SICAV en Suisse et à l'étranger;

b) les actionnaires ont acquis ou détiennent leurs actions en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, des présents statuts, du règlement de placement ou du prospectus les concernant;

c) les intérêts économiques de l'ensemble des actionnaires sont affectés ou pourraient l'être.

[3] Le prix de rachat forcé est déterminé selon l'art. 7 al. 3.

Art. 14 Actionnaires Entrepreneurs

Les actionnaires Entrepreneurs sont soumis aux obligations selon la Législation sur les placements collectifs et les statuts. Ils doivent notamment respecter en permanence l'apport minimal selon l'art. 4 al. 1.

Art. 15 Droit à l'information des actionnaires

[1] Les actionnaires peuvent exiger de la SICAV les informations nécessaires sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire du compartiment dans lequel ils ont investi.

[2] La SICAV renseigne en tout temps chaque actionnaire faisant valoir un intérêt légitime à des informations détaillées sur les diverses opérations effectuées durant les exercices écoulés, tel que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier.

Art. 16 Relation avec la loi sur l'infrastructure des marchés financiers

Les dispositions de la loi sur l'infrastructure des marchés financiers (LIMF) du 19 juin 2015 concernant les offres publiques d'achat ne sont pas applicables aux SICAV. Demeurent réservées les obligations de déclarer relevant de la LIMF, ainsi que les dispositions légales applicables aux actions de la SICAV négociées à une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

III Organisation de la SICAV

Art. 17 Organes

Les organes de la SICAV sont:

A Assemblée générale
B Conseil d'administration
C Organe de révision

A Assemblée générale

Art. 18 Compétences

[1] L'assemblée générale des actionnaires est l'organe suprême de la SICAV. Elle a le droit intransmissible:

a) d'adopter et de modifier les statuts;

b) de nommer et révoquer les membres du conseil d'administration et de l'organe de révision;

c) d'approuver le rapport annuel;

d) d'approuver les comptes annuels et de déterminer l'emploi du bénéfice résultant du bilan dans le cadre des distributions admises selon le règlement de placement et l'art. 31;

e) de fixer les distributions intermédiaires et d'approuver les comptes intermédiaires nécessaires à cet effet;

f) de donner décharge aux membres du conseil d'administration;

g) pour les compartiments cotés, de procéder à la décotation des titres de participation de la société;

h) pour les compartiments cotés, d'élire le représentant indépendant;

i) de prendre toutes les décisions qui lui sont réservées par la loi ou les statuts;

j) de modifier le règlement de placement dans la mesure où la modification

- n'est pas exigée par la loi,
- concerne les droits des actionnaires, ou
- n'est pas de nature purement formelle.

k) de décider la restructuration de la SICAV ou de ses compartiments au sens de l'art. 95 al. 1 LPCC.

[2] Des assemblées générales par compartiment peuvent être tenues lorsqu'il s'agit de prendre des décisions ne concernant que le compartiment en question. Les dispositions concernant l'assemblée générale sont applicables par analogie.

Art. 19 Convocation

[1] L'assemblée générale est convoquée par le conseil d'administration.

[2] L'assemblée générale ordinaire a lieu chaque année dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice.

[3] Les assemblées générales extraordinaires sont convoquées selon les besoins, sur décision d'une assemblée générale ou du conseil d'administration.

[4] Les actionnaires peuvent requérir la convocation de l'assemblée générale s'ils détiennent ensemble au moins:

a) 10 pour cent des voix de la SICAV immobilière;
b) si seuls certains compartiments sont concernés,
   i. 10 pour cent des voix du compartiment non coté en bourse concerné ou
   ii. 5 pour cent des voix du compartiment coté en bourse concerné.

[5] La convocation d'une assemblée générale doit être requise par écrit. Les objets de l'ordre du jour et les propositions doivent être mentionnés dans la requête.

Art. 20 Forme de convocation, inscription à l'ordre du jour

[1] La convocation à une assemblée générale a lieu par publication de l'invitation dans les organes de publication de la SICAV au plus tard 20 jours avant la date de l'assemblée. Sont mentionnés dans la convocation (i) la date, l'heure, la forme et le lieu de l'assemblée générale, (ii) les objets portés à l'ordre du jour, (iii) les propositions du conseil d'administration, avec une motivation succincte pour les compartiments cotés, (iv) le cas échéant, les propositions des actionnaires avec une motivation succincte et, (v) le cas échéant, le nom et l'adresse du représentant indépendant. Les actionnaires peuvent de surcroît être informés directement par écrit.

[2] Les actionnaires qui disposent d'au moins 10 pour cent des voix de tous les compartiments, respectivement de compartiments individuels si seuls ceux-ci sont concernés, peuvent requérir l'inscription d'objets à l'ordre du jour, pour autant que la demande d'inscription à l'ordre du jour parvienne par écrit à la SICAV 45 jours au moins avant l'assemblée générale.

[3] Aucune décision ne peut être prise sur des objets qui n'ont pas été dûment portés à l'ordre du jour, sauf sur les propositions de convocation d'une assemblée générale extraordinaire, d'institution d'un examen spécial ou de désignation d'un organe de révision.

[4] Le conseil d'administration veille à ce que les objets portés à l'ordre du jour respectent l'unité de la matière et fournit à l'assemblée générale tous les renseignements nécessaires à la prise de décision. Le conseil d'administration peut faire une présentation succincte des objets portés à l'ordre du jour dans la convocation pour autant qu'il mette des informations plus détaillées à la disposition des actionnaires par une autre voie.

[5] Au moins 20 jours avant l'assemblée générale ordinaire, le rapport de gestion et les rapports de révision sont rendus accessibles aux actionnaires. Si le rapport de gestion dans la forme approuvée par l'assemblée générale et les rapports de révision ne sont pas accessibles électroniquement, tout actionnaire peut, pendant une année à compter de l'assemblée générale ordinaire, demander que ces documents lui soient envoyés en temps utile.

[6] Si le rapport de gestion dans la forme approuvée par l'assemblée générale et les rapports de révision ne sont pas accessibles électroniquement, tout actionnaire peut, pendant une année à compter de l'assemblée générale, demander que ces documents lui soient délivrés.

Art. 21 Présidence, bureau, procès-verbal

[1] L'assemblée est conduite par le président du conseil d'administration, en cas d'empêchement par le vice-président ou un autre membre du conseil d'administration.

[2] Le président désigne le rédacteur du procès-verbal et le/les scrutateurs, qui ne doivent pas nécessairement être actionnaires.

[3] Le procès-verbal doit être signé par le président et le rédacteur du procès-verbal.

[4] Le procès-verbal mentionne: (i) la date, l'heure de début et de fin, ainsi que la forme et le lieu de l'assemblée générale, (ii) le nombre, l'espèce, la valeur nominale et la catégorie des actions représentées, en précisant celles qui sont représentées par le représentant indépendant, celles qui sont représentées par un membre d'un organe de la société et celles qui sont représentées par le représentant dépositaire, (iii) les décisions et le résultat des élections, (iv) les demandes de renseignement formulées lors de l'assemblée générale et les réponses données, (v) les déclarations dont les actionnaires demandent l'inscription et (vi) les problèmes techniques significatifs survenus durant l'assemblée générale.

[5] Tout actionnaire peut exiger que le procès-verbal soit mis à sa disposition dans les 30 jours qui suivent l'assemblée générale.

[6] Pour les compartiments cotés, les décisions et le résultat des élections, avec indication de la répartition exacte des voix, sont rendus accessibles par voie électronique dans les 15 jours qui suivent l'assemblée générale.

Art. 22 Droit de participation

[1] Sous réserve d'autres dispositions statutaires, le conseil d'administration édicte les règles de procédure sur la participation et la représentation à l'assemblée générale.

[2] Peuvent participer à l'assemblée générale et y exercer leur droit de vote les détenteurs d'actions au porteur ainsi que les titulaires d'actions nominatives inscrits à la date de référence désignée par le conseil d'administration en tant qu'actionnaires nominatifs avec droit de vote dans le registre des actions.

[3] Un actionnaire ayant droit de vote peut se faire représenter à l'assemblée générale par un autre actionnaire ayant le même droit ou par un tiers. Pour les compartiments cotés, la représentation par un membre d'un organe de la société et la représentation par un dépositaire sont interdites. La SICAV précise dans la convocation les exigences de preuve du pouvoir de représentation.

[4] Pour les compartiments cotés, l'assemblée générale élit un représentant indépendant. Lorsque l'assemblée générale n'a pas désigné de représentant indépendant, le conseil d'administration en désigne un en vue de l'assemblée générale suivante.

[5] Le président de l'assemblée générale décide de l'admissibilité d'une représentation.

Art. 23 Droits de vote

[1] Chaque action donne droit à une voix.

[2] Les actionnaires Investisseurs ont le droit de vote pour

a) le compartiment dont ils détiennent une participation;

b) la SICAV lorsque la décision concerne celle-ci dans son ensemble.

[3] Les actionnaires Entrepreneurs ont le droit de vote pour la SICAV dans son ensemble ainsi que dans le cadre des compétences qui leur sont attribuées par la loi ou les statuts.

[4] Si la part des voix et la part de la fortune imputables à un compartiment divergent sensiblement, les actionnaires peuvent en assemblée générale et conformément à l'al. 2 let. b) décider de diviser ou de réunir les actions d'une catégorie d'actions. Cette décision est soumise à l'approbation de l'autorité de surveillance.

Art. 24 Prise de décision et élections

[1] L'assemblée générale prend ses décisions et procède aux élections toujours à la majorité absolue des voix attribuées aux actions représentées, à moins que la loi ou les statuts n'en disposent autrement.

[2] Si une élection n'aboutit pas au premier tour, un second tour à la majorité relative est effectué.

[3] Les élections et les votations se font à main levée, sauf si le président ordonne le vote au scrutin secret ou que l'assemblée générale en dispose ainsi.

Art. 25 Dissolution de la SICAV ou d'un compartiment, assemblée des actionnaires Entrepreneurs, décisions par voie circulaire

[1] Une décision des actionnaires Entrepreneurs représentant au moins deux tiers des actions Entrepreneurs émises est nécessaire pour dissoudre la SICAV ou un compartiment Investisseurs. La décision de dissolution du compartiment Entrepreneurs ne peut être prise que dans le cadre de la décision de dissoudre la SICAV.

[2] Concernant l'assemblée des actionnaires Entrepreneurs respectivement des actionnaires Investisseurs, les dispositions concernant l'assemblée générale s'appliquent par analogie. Demeure réservée la convocation d'une assemblée universelle qui peut être tenue sans respecter les règles de forme ci-dessus.

[3] A la place de décisions prises en assemblée générale, des votes peuvent être effectués par voie circulaire, pour autant qu'aucun actionnaire Entrepreneur n'exige que la décision soit prise en assemblée générale.

B Conseil d'administration

Art. 26 Haute direction, compétences

[1] Le conseil d'administration exerce la haute direction de la SICAV et la surveillance de toute gestion. Il représente la SICAV vis-à-vis de l'extérieur et se charge de toutes les affaires qui ne sont pas, selon la loi, les statuts ou le règlement, du ressort d'un autre organe de la SICAV.

[2] Le conseil d'administration et ses éventuels mandataires veillent aux intérêts de l'ensemble des actionnaires.

[3] Le conseil d'administration a les attributions intransmissibles et inaliénables suivantes:

a) exercer la haute direction de la SICAV et établir les instructions nécessaires;

b) fixer l'organisation et établir le règlement d'organisation;

c) fixer les principes de la comptabilité et du contrôle financier ainsi que du plan financier;

d) nommer et révoquer en fonction du règlement d'organisation d'éventuels membres du conseil d'administration et de tiers chargés de la gestion et de la représentation et de réglementer le droit de signature;

e) exercer la haute surveillance sur les personnes chargées de la gestion pour s'assurer notamment qu'elles observent la loi, les statuts, les règlements et les instructions données;

f) établir le rapport annuel, préparer l'assemblée générale et exécuter ses décisions;

g) informer l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) en cas de surendettement;

h) fixer, modifier et mettre en œuvre les principes de la politique de placement ainsi que l'établissement du règlement de placement, dans la mesure où ceci n'est pas réservé à l'assemblée générale selon l'art. 18 al. 1 let. g;

i) désigner et changer de banque dépositaire;

j) décider des principes relatifs à l'évaluation des placements ;

k) ratifier toute décision importante concernant la gestion ; est notamment considérée comme une décision important toute opération susceptible d'avoir un impact significatif sur la valeur nette d'inventaire, l'endettement ou la liquidité du portefeuille et/ou le cours en bourse de la SICAV ainsi que plus généralement tout investissement ou désinvestissement supérieur à CHF 40'000'000.- ;

l) décider la délégation de l'administration de la SICAV à une direction de fonds respectivement la délégation des décisions en matière de placement à une direction de fonds ou à un gestionnaire de placements collectifs soumis à une surveillance reconnue, ainsi que la délégation d'autres tâches partielles à une direction de fonds ou à des tiers qualifiés;

m) instruire, surveiller et contrôler les mandataires;

n) garantir la création, l'implémentation et le maintien d'un système de contrôle interne (SCI) efficace;

o) déterminer la stratégie et la politique d'affaires;

p) déterminer les directives concernant l'utilisation de dérivés, le prêt de valeurs mobilières et les opérations de pension;

q) nommer, révoquer la société d'audit selon la LPCC et traiter ses rapports;

r) décider l'acquisition et la cession d'éléments de fortune immobilière indispensables à l'exercice direct des activités de la SICAV;

s) la nomination des experts chargés des estimations d'entente avec la direction de fonds;

t) décider la création d'un nouveau compartiment Investisseurs ;

u) exercer les droits de contrôle sur la direction de fonds et, le cas échéant, le gestionnaire de placements collectifs.

[4] Le conseil d'administration peut déléguer tout ou partie des tâches suivantes en se fondant sur le règlement d'organisation ainsi que dans le cadre des dispositions déterminantes de la Législation sur les placements collectifs:

a) l'élaboration du prospectus et de la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent;

b) l'établissement du règlement de placement de nouveaux compartiments;

c) la création de nouvelles classes d'actions;

d) l'administration (y compris la gestion des risques, la compliance, le calcul de la valeur nette d'inventaire, la détermination des prix d'émission et de rachat, l'établissement de la comptabilité, l'exploitation du système informatique ainsi que toute autre tâche administrative ou logistique de la SICAV respectivement de ses compartiments comme par exemple les décomptes fiscaux et le remboursement de l'impôt à la source);

e) les conseils juridiques et fiscaux;

f) la mise en œuvre du système de contrôle interne (SCI);

g) la mise en œuvre de l'évaluation des placements;

h) l'établissement de l'ensemble des publications obligatoires telles que prospectus, feuille d'information de base ou tout autre document équivalent, rapports annuels et semestriels et autres publications destinées aux investisseurs ;

i) la reddition des comptes ;

j) la décision concernant la création de filiales dont le but unique est la détention de placements pour le placement collectif et leur dissolution;

k) l'exécution des décisions de la SICAV concernant l'émission et le rachat des actions;

l) le respect des obligations d'annonce;

m) la surveillance des éventuels sous-mandataires ;

n) la conclusion de contrats de distribution;

o) les décisions de placement.

[5] Le conseil d'administration est compétent pour toutes les affaires qui ne sont pas déléguées ou réservées à l'assemblée générale ou à d'autres organes de la SICAV, et est habilité à prendre des décisions concernant ces affaires.

Art. 27 Élection, durée du mandat

[1] Le conseil d'administration est composé de trois membres au moins, et de sept au maximum.

[2] Les membres sont élus par l'assemblée générale. La durée de mandat est d'une année.

[3] La durée de mandat des membres du conseil d'administration commence avec l'élection et se termine le jour de l'assemblée générale ordinaire à la fin de la période de mandat. Demeurent réservées les démissions ou révocations anticipées.

[4] Les membres du conseil d'administration sont rééligibles en tout temps.

[5] Le conseil d'administration se constitue lui-même. Il désigne son président, le vice-président et le secrétaire, ce dernier ne devant pas nécessairement être membre du conseil d'administration.

Art. 28 Délégation, comité, administration

Le conseil d'administration doit déléguer l'administration de la SICAV à une direction de fonds respectivement les décisions en matière de placement à une direction de fonds ou à un gestionnaire de placements collectifs soumis à une surveillance reconnue, sous réserve des tâches intransmissibles selon l'art. 26 al. 3. Le conseil d'administration peut d'autre part, pour autant qu'admissible, déléguer d'autres tâches en tout ou en partie à des membres, à une direction ou à des tiers qui ne doivent pas nécessairement être actionnaires, dans les limites d'une gestion adéquate.

Art. 29 Convocation

Le conseil d'administration siège sur convocation du président, et en cas d'empêchement de celui-ci sur convocation de son vice-président, aussi souvent que les affaires l'exigent, ou sur demande écrite de l'un de ses membres, mais au moins quatre fois par année.

Art. 30 Quorum, prise de décision, protocole, lieu de réunion, recours aux médias électroniques, prise de décision par écrit

[1] Le règlement de séance, le quorum (présence) et la prise de décision du conseil d'administration sont fixés dans le règlement d'organisation.

[2] En cas d'égalité des voix, le président tranche, en supplément à sa voix ordinaire.

[3] Un procès-verbal doit être tenu sur les discussions et décisions du conseil d'administration. Le procès-verbal doit être signé par le président et par le secrétaire du conseil d'administration.

[4] Le conseil d'administration fixe le montant de l'indemnisation de ses membres.

[5] Le conseil d'administration peut prendre ses décisions (i) dans le cadre d'une séance avec lieu de réunion, auquel cas il peut prévoir que les membres qui ne sont pas présents au lieu de réunion peuvent participer par des moyens électroniques, (ii) sous une forme électronique sans lieu de réunion, (iii) par écrit sur papier ou sous forme électronique, à moins qu'une discussion ne soit requise par l'un des membres du conseil d'administration. En cas de décision par voie électronique, aucune signature n'est nécessaire; les décisions écrites divergentes du conseil d'administration sont réservées..

[6] Le conseil d'administration règle le recours aux médias électroniques. Il s'assure que l'identité des participants est établie, les interventions sont retransmises en direct, tout participant peut faire des propositions et prendre part aux débats et le résultat du vote ne peut pas être falsifié.

[7] Si la séance ne se déroule pas conformément aux prescriptions en raison de problèmes techniques, elle doit être convoquée à nouveau. Les décisions que le conseil d'administration a prises avant que les problèmes techniques ne surviennent restent valables.

Art. 31 Utilisation du résultat

[1] Le revenu net de la SICAV respectivement des compartiments est ajouté annuellement à la fortune de la SICAV respectivement du compartiment correspondant pour réinvestissement ou distribué annuellement par classe d'actions aux actionnaires, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable, en francs suisses. Le moment de la première distribution est précisé dans le règlement de placement par classe d'actions. D'éventuelles distributions sur le compartiment Entrepreneurs et leur hauteur sont décidées annuellement. Les fonds propres nécessaires demeurent réservés.

[2] Par ailleurs, la SICAV peut effectuer des distributions intermédiaires à partir du produit des placements.

[3] Les gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la SICAV ou être retenus pour être réinvestis.

[4] Le règlement de placement précise les détails, à savoir l'ampleur de la distribution des bénéfices nets et celle du report à nouveau admissible.

C Organe de révision

Art. 32 Nomination, compétences

[1] L'assemblée générale nomme une société d'audit comme organe de révision, celle-ci devant remplir les conditions en matière de qualification et d'indépendance conformément au code des obligations et à la Législation sur les placements collectifs.

La durée de mandat de l'organe de révision est d'une année. Elle commence avec la nomination et se termine le jour de l'assemblée générale ordinaire suivant la fin de la période statutaire de mandat. Demeurent réservées les démissions révocations anticipées.

[2] L'organe de révision exécute ses obligations de vérification et de compte rendu suivant les prescriptions en vigueur du code des obligations sur le contrôle ordinaire et de la Législation sur les placements collectifs.

IV Exercice, rapport annuel et rapport semestriel

Art. 33 Exercice

L'exercice comptable s'étend du 1er avril au 31 mars.

Art. 34 Unité de compte, rapport annuel et rapport semestriel

[1] L'unité de compte est le franc suisse. Les monnaies de référence des diverses classes d'actions sont définies par le conseil d'administration et sont mentionnées dans le prospectus.

[2] Le conseil d'administration établit un rapport annuel pour chaque exercice, dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, conformément aux prescriptions légales.

[3] Dans les deux mois suivant l'écoulement de la première moitié de l'exercice, le conseil d'administration établit un rapport semestriel conformément aux prescriptions légales, pour autant que ce soit prévu dans le cadre du règlement de placement pour chaque compartiment réservé à des investisseurs qualifiés.

V Publications

Art. 35 Publications

[1] Les publications de la SICAV prescrites par la loi ou les statuts se font par parution dans la Feuille officielle suisse du commerce ainsi que dans le ou les autres médias imprimés mentionnés dans le prospectus ou le règlement de placement et/ou sur la ou les plates-formes électroniques ouvertes au public, reconnues par l'autorité de surveillance.

[2] En particulier, les modifications des statuts, du règlement de placement, d'un changement du conseil d'administration et/ou de la banque dépositaire, de la fusion de compartiments ainsi que de

la liquidation de la SICAV ou de compartiments en fonction des dispositions de la Législation sur les placements collectifs seront publiés dans les organes de publication.

[3] La SICAV publie les prix de toutes les classes d'actions avec la mention “commissions non comprises“ lors de chaque émission et rachat d'actions dans l'organe ou les organes de publication de prix désignés dans le prospectus.

[4] Les statuts, le prospectus ainsi que le règlement de placement, la feuille d’informations de base ou tout autre document équivalent, les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être obtenus gratuitement auprès de la SICAV, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

VI Responsabilité

Art. 36 Responsabilité

[1] Chaque compartiment n'est responsable que de ses engagements.

[2] Le compartiment entrepreneur répond de tous les engagements de la SICAV ainsi que, subsidiairement, des engagements de tous les compartiments.

VII Liquidation et restructurations

Art. 37 Liquidation

[1] En cas de dissolution de la SICAV, le conseil d'administration se charge de sa liquidation, à moins que l'assemblée des actionnaires Entrepreneurs n’en dispose autrement. Une décision divergente de l'autorité de surveillance demeure réservée.

[2] Les liquidateurs ont le pouvoir illimité de liquider l'ensemble de la fortune sociale de la SICAV.

[3] Les actionnaires Investisseurs ont droit à une part proportionnelle du produit de liquidation. Les actionnaires Entrepreneurs sont colloqués en deuxième rang.

Art. 38 Restructurations

La SICAV et ses compartiments peuvent faire l’objet d’une restructuration au sens de l’art. 95 al. 1 LPCC conformément aux modalités prévues dans le règlement de placement et dans le respect de la législation sur les placements collectifs de capitaux.

VIII Différends

Art. 39 Différends

[1] Tous les différends relatifs aux affaires de la SICAV seront portés devant les tribunaux ordinaires au siège de la SICAV. Demeurent réservées les voies de droit des actionnaires envers l'autorité de surveillance, selon la Législation sur les placements collectifs.

[2] Pour l'interprétation des statuts, la version en français fait foi.

IX Entrée en vigueur

Art. 40 Entrée en vigueur

Les présents statuts entrent en vigueur, après leur approbation par l'autorité de surveillance, par leur inscription au registre du commerce.

Les modifications sont soumises à l’autorisation préalable de l’autorité de surveillance.

Genève, le 4 septembre 2024

TABLE DES MATIÈRES

I Raison sociale, siège, but et durée 1
Art. 1 Raison sociale, siège, durée 1
Art. 2 But 1
II Capital-actions, émissions, rachats 2
Art. 3 Capital et compartiments 2
Art. 4 Apport minimal, fortune minimale, montant des fonds propres 2
Art. 5 Classes d'actions 2
Art. 6 Actions 3
Art. 7 Valeur du patrimoine, valeur nette d'inventaire 3
Art. 8 Émission, rachat et échange d'actions 4
Art. 9 Rémunérations et frais 5
Art. 10 Transfert des actions 5
Art. 11 Registre des actions 6
Art. 12 Cercle des actionnaires 6
Art. 13 Rachat forcé 7
Art. 14 Actionnaires Entrepreneurs 8
Art. 15 Droit à l'information des actionnaires 8
Art. 16 Relation avec la loi sur l'infrastructure des marchés financiers 8
III Organisation de la SICAV 8
Art. 17 Organes 8
A Assemblée générale 8
Art. 18 Compétences 8
Art. 19 Convocation 9
Art. 20 Forme de convocation, inscription à l'ordre du jour 9
Art. 21 Présidence, bureau, procès-verbal 10
Art. 22 Droit de participation 11
Art. 23 Droits de vote 11
Art. 24 Prise de décision et élections 11
Art. 25 Dissolution de la SICAV ou d'un compartiment, assemblée des actionnaires Entrepreneurs, décisions par voie circulaire 12
B Conseil d'administration 12
Art. 26 Haute direction, compétences 12
Art. 27 Élection, durée du mandat 14
Art. 28 Délégation, comité, administration 14
Art. 29 Convocation 15
Art. 30 Quorum, prise de décision, protocole, lieu de réunion, recours aux médias électroniques, prise de décision par écrit 15
Art. 31 Utilisation du résultat 15
C Organe de révision 16
Art. 32 Nomination, compétences 16
IV Exercice, rapport annuel et rapport semestriel 16
Art. 33 Exercice 16
Art. 34 Unité de compte, rapport annuel et rapport semestriel 16
V Publications 16
Art. 35 Publications 16
VI Responsabilité 17
Art. 36 Responsabilité 17
VII Liquidation et restructurations 17
Art. 37 Liquidation 17
Art. 38 Restructurations 17
VIII Différends 17
Art. 39 Différends 17
IX Entrée en vigueur 18
Art. 40 Entrée en vigueur 18
TABLE DES MATIÈRES **19**

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

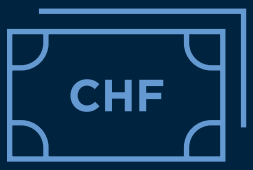
1,98 %

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.

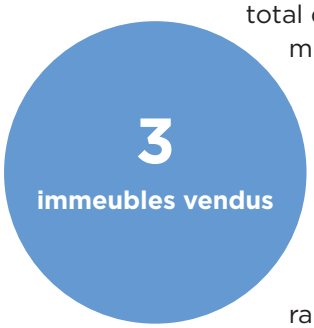
Transactions

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.

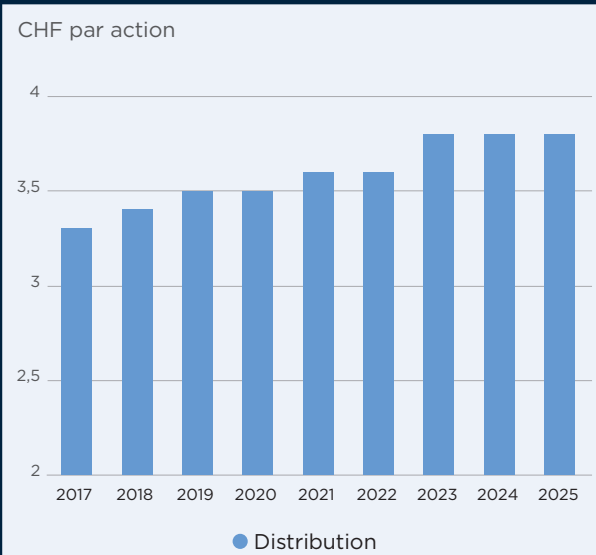
PERSPECTIVES ET STRATÉGIE

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 :

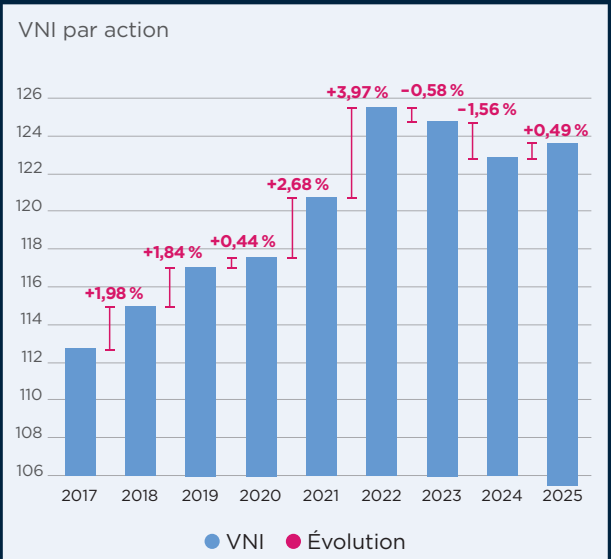
- Prépondérance géographique sur la Suisse romande, grâce au réseau professionnel du gestionnaire, avec une concentration sur le canton de Genève, caractérisé par une forte demande locative.
- Croissance du portefeuille axée sur le résidentiel, avec une allocation stratégique à 33 % pour l'immobilier 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

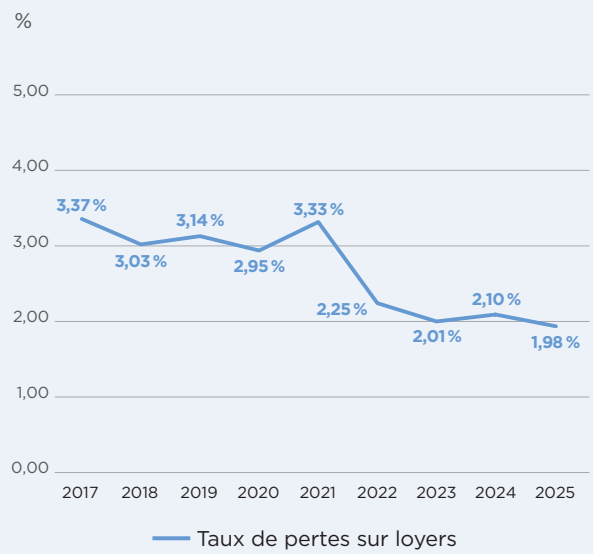
HISTORIQUE DE DISTRIBUTION



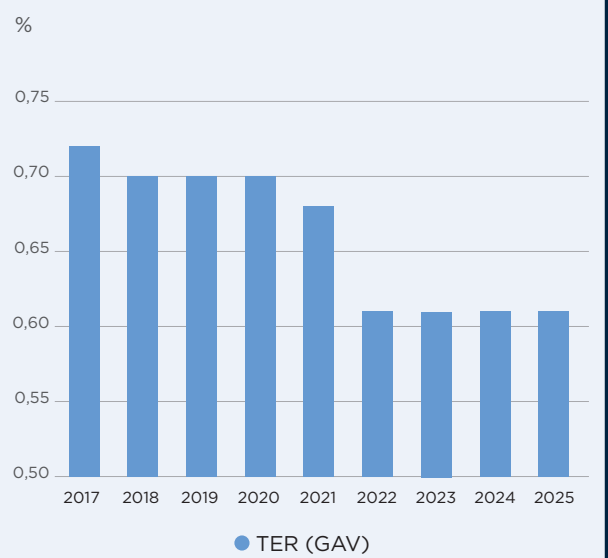
ÉVOLUTION DE LA VNI



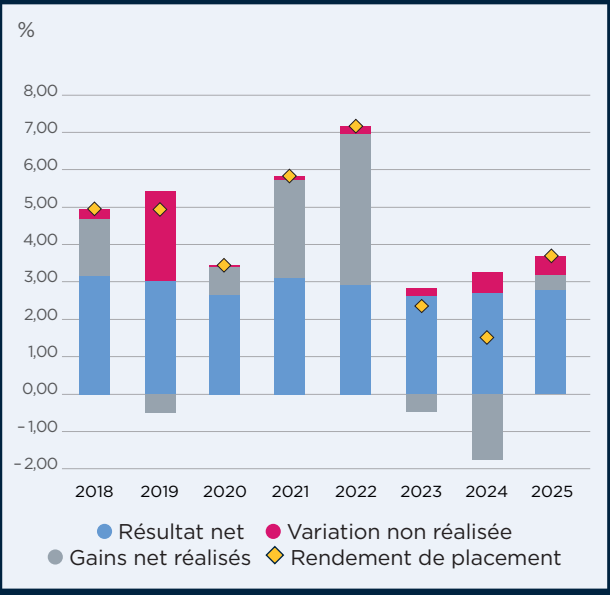
TAUX DE PERTES SUR LOYERS



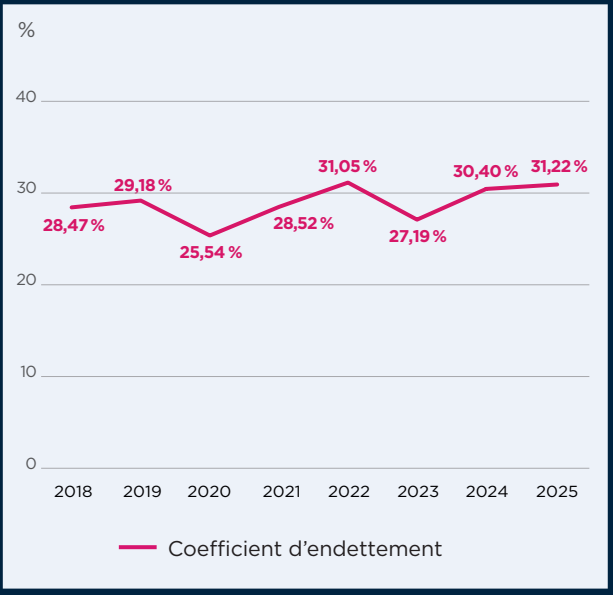
HISTORIQUE TER



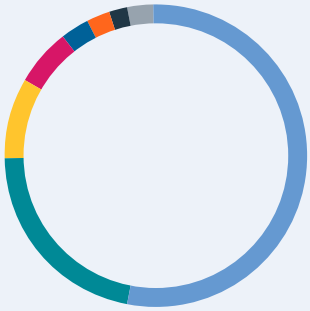
ÉVOLUTION DU RENDEMENT DE PLACEMENT



ÉVOLUTION DU COEFFICIENT D'ENDETTEMENT



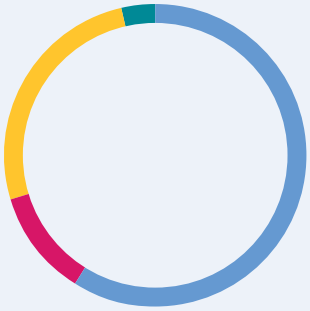
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE*



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.

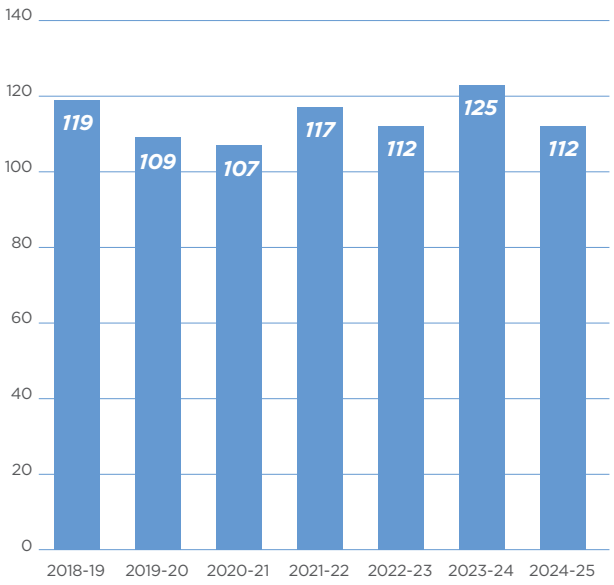
Il est à noter que ces données environnementales sont basées sur la même période que les données comptables, à savoir du 1er avril 2024 au 31 mars 2025 pour cet exercice 2024-25.

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).

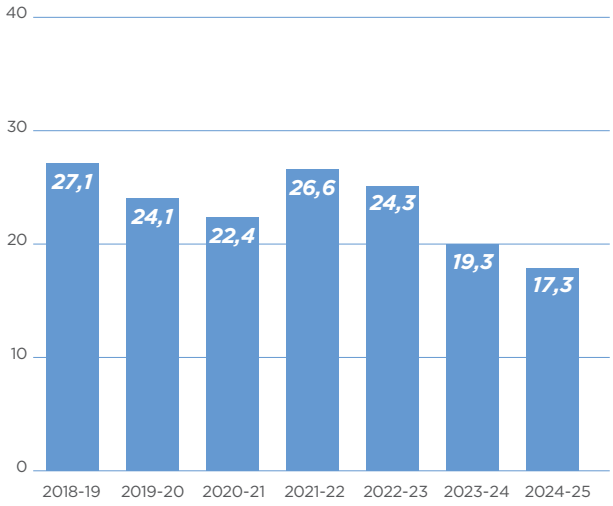
INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX AMAS	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25
Taux de couverture	N/A	83,0 %	93,9 %	98,9 %
Mix énergétique (% non fossile)	35,1 %	35,0 %	39,3 %	26,6 %
Consommation d'énergie	36 115 998 kWh	41 396 702 kWh	51 933 687 kWh	47 971 503 kWh
Intensité énergétique	117 kWh/m^2	111,6 kWh/m^2	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

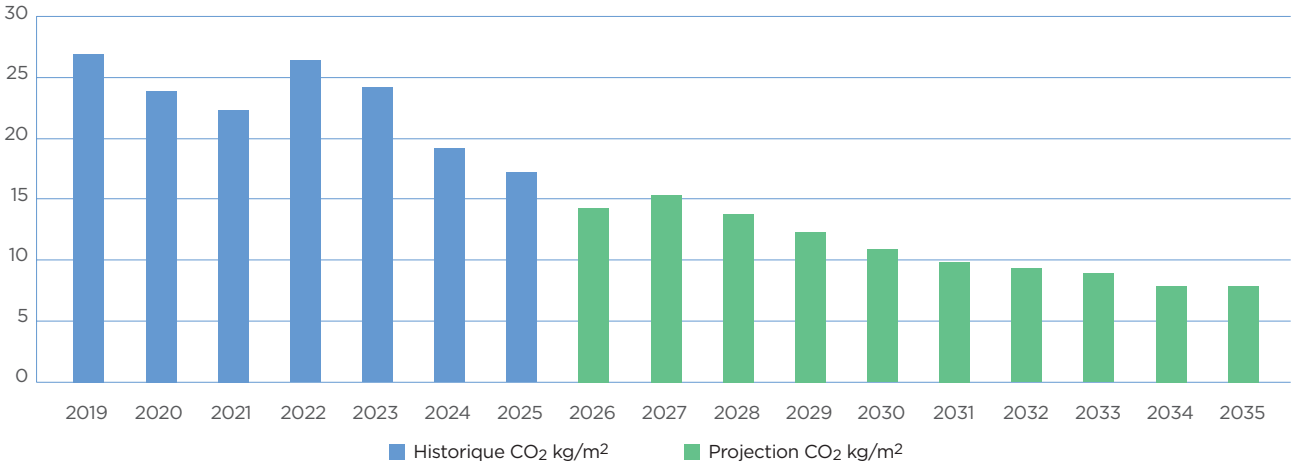
Le gestionnaire a mis en place une stratégie de rénovation propre à chaque bâtiment. Cette stratégie tient compte de plusieurs critères:

- 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

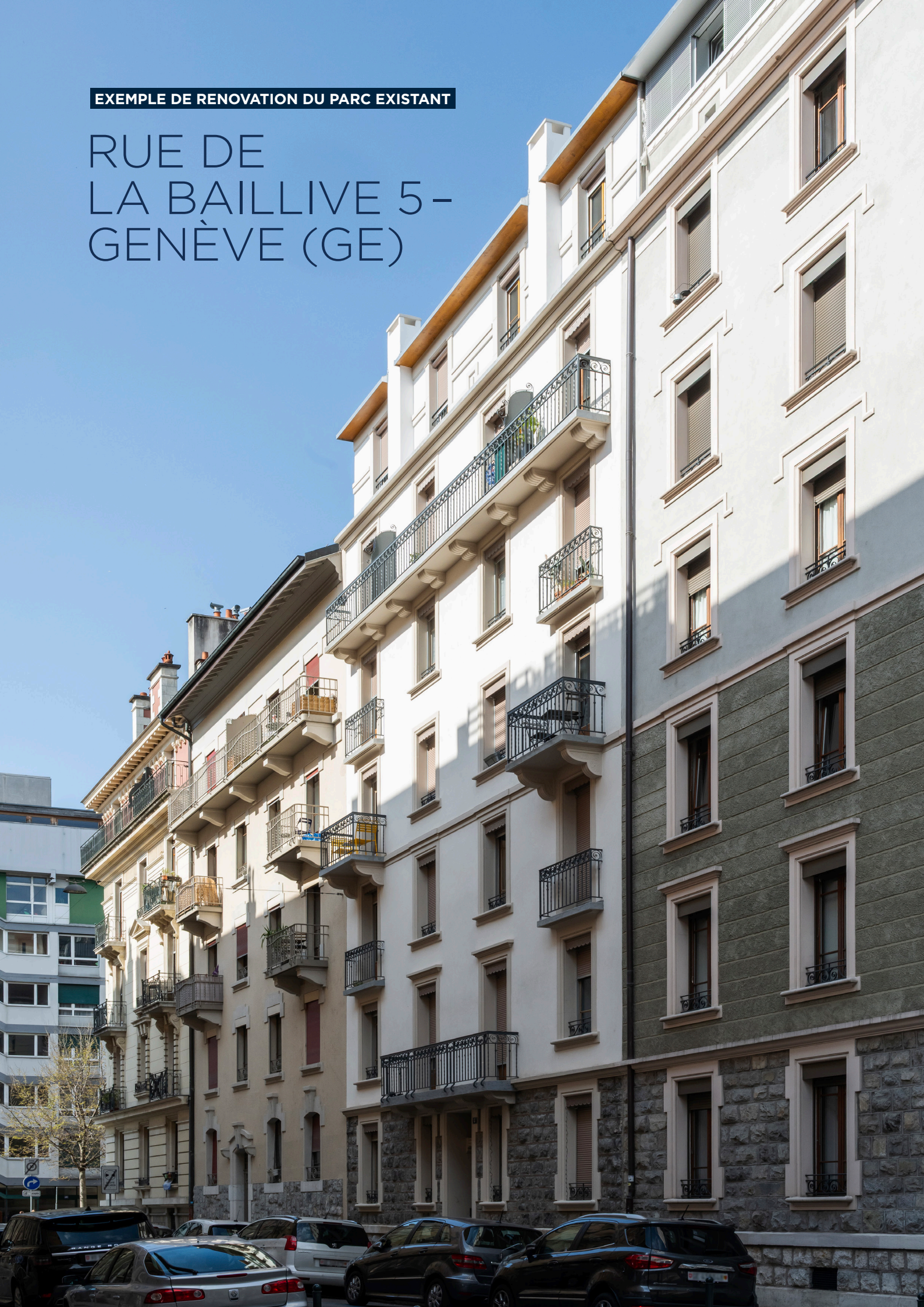
- Excellente desserte routière avec la proximité immédiate de la sortie d'autoroute.
- 46 places de parking souterrain sont disponibles.
- 4 bornes de recharge pour véhicules électriques.
- Grand parking extérieur commun disponible pour le quartier.
- Local à vélo au rez-de-chaussée avec prise pour vélos 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

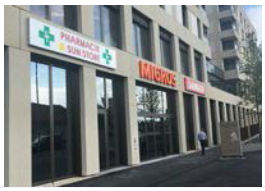
Nombre d'immeubles: 9 | Prix de revient: 163 403 597 CHF | Valeur vénale: 180 240 000 CHF | En proportion du fonds: 6,06 %






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 %

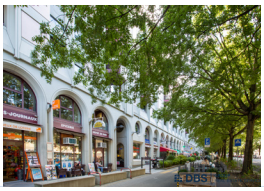
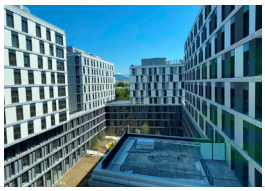
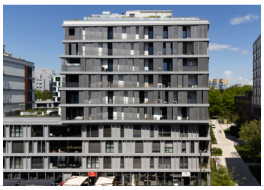


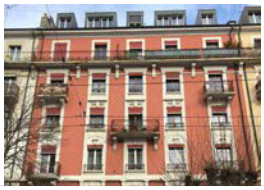



Commune	Fribourg	Granges-Paccot	Mézières	Romont
Adresse	Rue Jacques Gachoud 4-8	Allée des Sources 1-3	Chemin du Tremblex 2-4	Avenue de la Gare 7
Année de construction	2010	2015	2021	2019
Affectation	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	Commercial
État locatif théorique	883 586	562 728	440 160	1 322 340
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 %

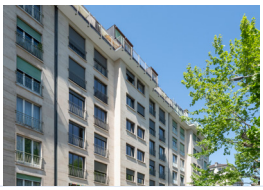
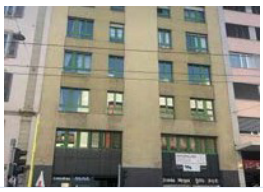


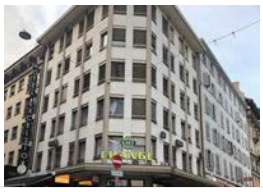
Commune	Villars s/Glâne
Adresse	Route du Belvédère 2-4
Année de construction	1974
Affectation	Résidentiel
État locatif théorique	718 084
Vacant	1 080
Prix de revient	13 650 612
Valeur vénale	15 273 000
Rendement brut	4,70 %

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 %

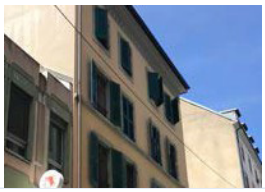
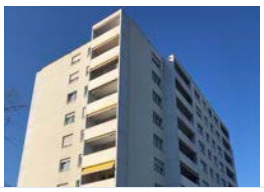
				
Commune	Châtelaine	Châtelaine	Châtelaine	Chêne-Bougeries
Adresse	Chemin de l'Écu 13 (Milinvest SA)	Chemin de l'Écu 17B (Milinvest SA)	Chemin de Maisonneuve 12C (Milinvest SA)	Chemin de la Fontaine 4 (SI Mont Cervin Capital SA)
Année de construction	1950	1950	1975	1980
Affectation	Résidentiel	Résidentiel	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%





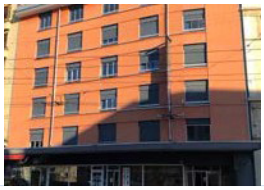

Commune	Neuchâtel	Neuchâtel	Neuchâtel	Neuchâtel
Adresse	Rue de Jolimont 2-4-6-8-10	Rue de la Maladière 23	Rue Pierre de Vingle 18 à 24 Rue de Pain-Blanc 28 à 32	Rue Saint-Maurice 4 et 10
Année de construction	1968	1988	1964	1902
Affectation	Résidentiel	Commercial	Résidentiel	Commercial
État locatif théorique	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

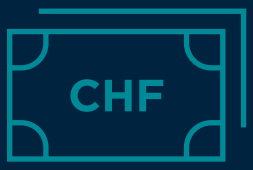
1,43 %

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.