# Rapport annuel 2026

Edmond de Rothschild
Real Estate SICAV (ERRES)



Rapport annuel pour la période du 1er avril 2025 au 31 mars 2026. La version française est déterminante.

EDMOND DE ROTHSCHILD

# Rapport annuel 2026

Edmond de Rothschild
Real Estate SICAV (ERRES)

SOMMAIRE

| | |
|---|---|
| Message du Conseil d'Administration | 6 |
| Compartiment Swiss | 9 |
| Compartiment Commercial Income | 91 |
| Compartiment Entrepreneurs | 121 |
| Total de la SICAV | 125 |
| Annexes | 131 |
| Rapport de l'organe de révision | 143 |

# Message du Conseil d'Administration

Chers investisseurs,

Le quinzième exercice d'Edmond de Rothschild Real Estate SICAV aura été marqué par une croissance réjouissante des deux compartiments investisseurs «**Swiss**» et «**Commercial Income**» qui atteignent des fortunes brutes de respectivement CHF 3,60 milliards et CHF 0,38 milliards, soutenues par trois levées de fonds couronnées de succès, témoignant ainsi de la confiance des investisseurs.

Les résultats du compartiment «**Swiss**» sur l'exercice 2025–26 confirment 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/action 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 2,52% témoignant à nouveau de la qualité du portefeuille et du travail réalisé par les équipes de gestion.

— Une activité transactionnelle soutenue dont l'acquisition de 29 nouveaux immeubles en portefeuille et la vente de 2 immeubles générant un gain distribuable net de CHF 0,57/action.

— La livraison et mise en location réussie de deux projets neufs : un immeuble résidentiel en zone de développement à Edouard-Rod 12-14 à Genève (GE) et un immeuble dédié aux sciences de la vie à Valmont 44-46/Corniche 15-17-19-21 à Lausanne (VD).

— La situation confortable du compartiment en termes d'endettement, avec un coefficient d'endettement de 29,19%, une duration moyenne de 4,23 années et un taux d'intérêt moyen de 1,29%.

— La bonne maitrise des coûts du fonds avec un TER(GAV) stable à 0,61%.

— Des gains non réalisés substantiels de CHF 65,6 millions, en lien avec l'augmentation de la demande pour des actifs de qualité sur le marché des transactions.

— L'accélération du déploiement de la stratégie de durabilité, notamment au travers de rénovations significatives : Genève 92 à Thônex (GE), Lyon 55 à Genève (GE) et l'obtention de 5 permis de construire sur l'exercice.

— L'obtention de cinq étoiles (sur cinq) et 90 points pour la deuxième participation au benchmarking Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

Les premiers résultats annuels du compartiment «**Commercial Income**» sur l'exercice 2025–26 confirment la pertinence de cette nouvelle stratégie dédiée à l'immobilier commercial. Moins de deux ans après son lancement, le gestionnaire a été en mesure de constituer un portefeuille diversifié et de qualité, tout en dépassant ses objectifs de distribution, illustrant sa capacité à exécuter efficacement sa stratégie, dans des conditions de marché exigeantes.

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

— Le résultat net distribuable de CHF 5,32/action, qui sera entièrement distribué, se situe au-dessus de l'objectif initial du compartiment visant à distribuer au minimum CHF 4,50/action.
— Le taux de pertes sur loyers de 2,71%, qui témoigne de la qualité du portefeuille en cours de constitution et du travail réalisé par les équipes d'acquisition.
— Deux levées de fonds réussies pour CHF 114.5 millions de fonds propres collectés.
— Une activité transactionnelle soutenue avec l'acquisition de 12 immeubles répondant à la stratégie de placement et aux critères d'investissement.
— La bonne situation financière avec un coefficient d'endettement de 36,23%, une duration moyenne des dettes de 5,03 années et un taux d'intérêt moyen des dettes bas de 1,12%.
— La bonne maitrise des coûts du fonds avec un TER(GAV) à 0,70%.

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 des portefeuilles 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 pour leur confiance renouvelée et salue l'engagement des équipes de gestion ayant contribué à ces résultats.

**Le Conseil d'Administration**





Boulevard de Saint-Georges 54, Genève (GE)
Compartiment Swiss

# Compartiment Swiss

# Rapport annuel Compartiment Swiss

## ISIN CH0124238004 – 31 mars 2026

## Organisation

### Conseil d'administration de la sicav
François Rayroux – Président
René Zagolin – Vice-président
François Pradervand – Membre
Pierre Jacquot – Membre
Laure Carrard – Membre

### Direction de Fonds
**Solutions & Funds SA**
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
**PricewaterhouseCoopers SA**
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 (ex-Domicim)**, Lausanne (jusqu'au 31.03.25)
**Vimova Bewirtschaftung AG (ex-Intercity et ex Domicim)**, Aarau
**Intercity Bewirtschaftung AG**, Bâle et Zürich
**Pilet & Renaud**, Genève
**Zimmermann Immobilier SA**, Genève
**Schanzengraben Immobilien-Treuhand AG**, Zürich
**Weck, Aeby & Cie SA**, Fribourg
**Gérofinance – Régie du Rhône SA**, Genève
**Gérofinance – Dunand SA**, Vernier (désormais chez Gérofinance-Régie du Rhône SA)
**Régie VPI Vaud SA**, Etoy
**Moser Vernet & Cie**, Genève
**Rosset & 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
**Régie du Centre SA**, Genève
**OMIT AG**, Dietikon
**Terre Bonne SA**, Eysins
**Bordier & Schmidhauser SA**, Genève
**Rosset SA agence immobilière**, Lausanne

## Chiffres-clés
en CHF

| | 31.03.2026 | 31.03.2025 |
|---|---|---|
| Fortune totale | 3 641 999 402,59 | 3 025 346 664,46 |
| Fortune nette | 2 443 464 513,30 | 1 979 980 065,67 |
| Valeur vénale des immeubles terminés | 3 543 019 876,00 | 2 868 814 889,00 |
| Valeur vénale des immeubles en construction (y compris les terrains) | 62 084 000,00 | 107 040 000,00 |

## Informations des années précédentes
en CHF

| Exercice | Actions en circulation | Fortune nette du fonds | Valeur nette d'inventaire d'une action | Distribution du gain en capital par action | Distribution du revenu net par action[1] | Distribution du revenu mobilier par action[2] | Distribution totale par action |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 31.03.2024 | 16 038 043 | 1 970 370 107,96 | 122,86 | 1,20 | 2,60 | 0,00 | 3,80 |
| 31.03.2025 | 16 038 043 | 1 979 980 065,67 | 123,46 | 1,10 | 2,70 | 0,00 | 3,80 |
| 31.03.2026 | 19 245 651 | 2 443 464 513,30 | 126,96 | 0,88 | 2,55 | 0,37 | 3,80 |

[1] Non soumis à l'impôt anticipé | [2] Soumis à l'impôt anticipé.

| Indices calculés selon la directive de l'AMAS | 31.03.2026 | 31.03.2025 |
|---|---|---|
| Quote-part des pertes sur loyer[3 4] | 2,52% | 1,98% |
| Coefficient d'endettement | 29,19% | 31,22% |
| Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) | 71,82% | 72,34% |
| 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) | 0,65% | 0,72% |
| Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE) | 5,99% | 3,58% |
| Rendement du capital investi "Return on Invested Capital" (ROIC) | 4,53% | 2,81% |
| Rendement sur distribution | 2,30% | 2,26% |
| Coefficient de distribution (Payout ratio) | 86,70% | 80,35% |
| Agio/Disagio | 29,96% | 35,91% |
| Rendement de placement | 6,10% | 3,70% |
| **Indices environnementaux** | | |
| Taux de couverture | 95,63 % | 98,89 % |
| Énergie fossile | 66,63 % | 70,41 % |
| Énergie non fossile | 30,06 % | 26,60 % |
| Consommation d'énergie | 55 775 793,86 kWh | 47 971 503 kWh |
| Intensité énergétique | 113,00 kWh/m² | 112,18 kWh/m² |
| Émissions de gaz à effet de serre – Scope 1 & 2 | 8 199,96 tonnes $CO_2$ | 7 407,89 tonnes $CO_2$ |
| Intensité des émissions de gaz à effet de serre | 16,61 kg $CO_2$/m² | 17,32 kg $CO_2$/m² |

| Performance Compartiment SWISS | Depuis la création du compartiment | 31.03.2026[5] | 31.03.2025[6] | 31.12.2025[7] |
|---|---|---|---|---|
| ERRES – Swiss | 172,02 % | 5,85 % | 15,50 % | 11,03% |
| SXI Real Estate Funds Broad TR | 118,52 % | 3,93 % | 13,14 % | 9,72% |

[3] Quote-part des pertes sur loyer au 31.03.2026 | [4] Ce taux exclut les vacants pour travaux | [5] Calculés sur la période sous revue | [6] Calculés du 01 avril 2024 au 31 mars 2025 | [7] Calculés du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.

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.

# Chiffres clés

CHF 3 605 Mio

Valeur du portefeuille immobilier

176

Nombre d'immeubles

2,52 %

Taux de perte sur loyers

60,7 %

État locatif résidentiel

CHF/action 3,80

Distribution

0,61 %

Total Expense Ratio (GAV)

29,19 %

Cœfficient d'endettement

1,29 %

Taux d'intérêt moyen des dettes
**4,23 années : durée des dettes**

# Rapport de gestion

## Introduction

L'exercice 2025-26 s'inscrit dans un contexte de normalisation progressive des marchés financiers et immobiliers, marqué par une stabilisation des taux d'intérêt et une amélioration des conditions de financement. Après une période d'ajustement, l'environnement en Suisse devient plus favorable aux investissements immobiliers, permettant un redéploiement de la croissance du secteur.

Dans ce cadre, Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss (« ERRES-Swiss ») confirme la solidité de son positionnement, fondé sur une stratégie majoritairement résidentielle, un portefeuille de qualité et une gestion active orientée vers une création de valeur durable.

Le marché immobilier suisse continue de bénéficier de fondamentaux robustes : une demande structurellement élevée pour les logements, soutenue par la croissance démographique, une offre limitée dans les centres urbains, favorisant la hausse des loyers et une amélioration progressive des conditions de financement. En parallèle, le retour de la liquidité sur le marché des transactions permet au fonds de saisir des opportunités d'acquisition dans un contexte redevenu compétitif. L'année boursière 2025 a été excellente pour l'immobilier titrisé suisse, et ERRES-Swiss s'est particulièrement distingué avec une performance totale de +15,71%, contre +10,62% 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 inversée au cours des trois premiers mois de 2026, période durant laquelle ERRES-Swiss a perdu –6,25%, pendant que l'indice de référence reculait de –4,25%.

À fin mars 2026, la performance cumulée depuis le lancement du compartiment en 2011 atteint +172,02%, soit une surperformance de 53,50 points de pourcentage par rapport à l'indice[1].

CHF 3 605 Mio

Fortune immobilière

[1] Les performances historiques et les scénarios de marché financier ne constituent aucune garantie de résultats courants ou futurs.

Le marché des capitaux s'est redynamisé, porté par la politique de taux de la Banque Nationale Suisse. De nombreuses augmentations de capital trouvent preneur, alors que les agios atteignent à nouveau des niveaux supérieurs à 30 % en moyenne[2]. L'immobilier continue d'offrir une prime de risque attrayante par rapport aux liquidités et aux obligations.

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 fonds avec la participation à plusieurs benchmarks.

# Évolution du Compartiment Swiss

### Évolution du portefeuille

Au 31 mars 2026, la fortune immobilière du Compartiment Swiss atteint CHF 3 605,10 millions, en hausse de CHF 629,25 millions (+21,1%) par rapport à l'exercice précédent (CHF 2 975,85 millions).
Les mouvements de portefeuille (achats et ventes) ont entraîné une variation nette de +CHF 513,13 millions. La vente de 2 immeubles a entraîné une baisse de fortune de CHF 47,07 millions, tandis que l'acquisition de 29 immeubles a généré une hausse de CHF 560,20 millions.

La réévaluation des immeubles existants (hors constructions en cours et livraisons récentes) a généré une augmentation de CHF 78,71 millions de la fortune, soit +2,81% 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 +1,38%, porté par la libération progressive des réserves locatives, fruit du travail actif des équipes du gestionnaire.

Les projets de construction, livrés sur l'exercice ou en cours de travaux, ont contribué à une hausse de la fortune de CHF 37,41 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 réel moyen pondéré appliqué par les experts indépendants est passé de 2,86% à 2,79%, reflétant le fort dynamisme sur le marché des transactions pour les immeubles de rendement.

[2] UBS Asset Management Switzerland AG, Datastream, rapports annuels et semestriels des fonds. Données au 31 mars 2026.

## Résultat financier

Au 31 mars 2026, le résultat net de l'exercice, reprenant les revenus et charges courantes, enregistre une progression de 20,27 % pour s'établir à CHF 64,82 millions, soit CHF 3,37/action. Les produits sont en hausse de 14,04 % par rapport à l'exercice précédent. Les revenus locatifs progressent de 9,94 % soutenus par les acquisitions réalisées (CHF 8,39 millions). Cette évolution reflète également le travail actif mené sur les états locatifs, couplé à une gestion proactive de la vacance, se traduisant par une augmentation des revenus locatifs de CHF 1,58 millions. La livraison de deux constructions neuves a contribué à hauteur de 2,92 millions, tandis qu'un immeuble commercial (Genève 92) a été entièrement démoli afin d'être reconstruit, générant une baisse de CHF 0,77 millions. Les ventes sur l'exercice passé et ce nouvel exercice représentent une baisse de CHF 1,08 millions. Par ailleurs, plus de CHF 4,55 millions d'états locatifs sont actuellement en construction dans le portefeuille au travers de deux projets et viendront contribuer positivement sur les deux prochains exercices.

CHF/action **7,35**

Résultat total

Les charges au 31 mars 2026 représentent 50,56 % des produits contre 53,12 % sur l'exercice précédent. Les charges afférentes aux immeubles (entretien et rénovation, administration et charges directes) sont stables à un niveau de 15,10 % du total des produits. La charge fiscale (impôts directs et indirects) en pourcentage des produits s'élève à 13,39 %. Cette dernière se situe en léger recul par rapport au niveau de l'exercice précédent à 13,84 %. Le gestionnaire a continué d'obtenir des exonérations fiscales sur certains immeubles dans le canton de Genève et bénéficie d'une baisse des valeurs fiscales genevoises. La charge d'intérêts de la dette reste relativement stable à CHF 12,77 millions (+ 0,99 % par rapport à l'exercice précédent) et représente désormais 9,74 % des produits. Le taux d'intérêt moyen du portefeuille recule légèrement passant de 1,37 % à 1,29 % en lien avec une baisse des taux d'intérêts en Suisse. Les coûts de fonctionnement du fonds (TER) restent stables à 0,61 % de la fortune totale (GAV).

Deux immeubles ont été vendus durant la période, débouchant sur un gain réalisé après impôt de CHF 11,05 millions représentant une marge nette de plus de 30,48 % sur les prix de revient historiques tout en contribuant à l'optimisation du portefeuille. Le résultat réalisé de l'exercice se monte à CHF 75,87 millions, en hausse de 19,53 % et correspondant à CHF 3,94/action.

Le résultat total de l'exercice 2025-26 s'élève à CHF 141,52 millions, soit CHF 7,35/action, illustrant une performance financière particulièrement solide et équilibrée entre résultat courant et composantes de valorisation. 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 valorisation.

### Coefficient d'endettement

Le financement du portefeuille repose principalement sur des hypothèques fixes, représentant un encours de CHF 1,05 milliard. Cette structure permet au fonds de bénéficier d'une bonne visibilité sur ses coûts financiers et de limiter son exposition aux variations de taux. Au 31 mars 2026, le coefficient d'endettement s'établit à 29,19 %.

29,19 %

Coefficient d'endettement

Durant l'exercice, le gestionnaire a souhaité tirer parti des conditions de financement attractives sur la partie longue de la courbe des taux d'intérêt. La durée moyenne des échéances a ainsi été augmentée à 4,23 années, contre 3,92 années à la même période l'an dernier.

Le taux d'intérêt moyen pondéré amorce une légère baisse. Au 31 mars 2026, il s'élève à 1,29 %, contre 1,37 % 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 2026, la valeur nette d'inventaire (VNI) s'établit à CHF 126,96/action, contre CHF 123,46/action un an plus tôt.

CHF/action 126,96

Valeur nette d'inventaire

Cette progression de 2,83 % 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.

## Distribution 2025-26

Le résultat distribuable consolidé, incluant les gains en capitaux et les reports des exercices précédents, s'élève à CHF 115,78 millions, soit CHF 6,01/action.

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée générale des actionnaires une distribution stable de CHF 3,80/action, correspondant à un montant total de CHF 73,13 millions.

La distribution se décompose en CHF 2,55/action provenant du résultat net des immeubles détenus en direct, CHF 0,88/action issus des gains en capital et CHF 0,37/action, soumis à l'impôt anticipé, provenant du résultat net des immeubles détenus en indirect (revenus mobiliers).

Le report à nouveau consolidé après distirbution s'élèvera à CHF 42,65 millions, soit CHF 2,22/action.

## Rendement de placement

Le rendement de placement atteint 6,10 %, en forte hausse par rapport aux derniers exercices. 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 et gains non réalisés liés aux réévaluations du portefeuille.

## Cours et performance

L'année 2025 fut une année particulièrement favorable pour l'immobilier titrisé suisse, avec une performance de +10,62 % 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 +15,71 %, surperformant son indice de +5,09 points de pourcentage.

Au 31 mars 2026, le cours de clôture d'ERRES s'établit à CHF 165,00, en recul de –6,25 % sur les trois premiers mois de l'année civile, contre –4,25 % pour son indice de référence.

Depuis le lancement du compartiment, la performance cumulée au 31 mars 2026 atteint +172,02 %, contre +118,52 % pour l'indice de référence [3].

---

**+172,02 %**

Performance depuis le lancement

---

[3] 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 2026, le portefeuille est composé de 176 immeubles, représentant une fortune immobilière totale de CHF 3'605,10 millions. 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 : 59,4 % d'objets résidentiels, 11,3 % d'objets mixtes, 27,6 % d'objets commerciaux et 1,7 % de terrains et bâtiments en construction.

**4 709**

Nombre d'appartements

Sur le plan géographique, le portefeuille demeure majoritairement concentré en Suisse romande, avec 58,2 % des valeurs vénales situées dans le canton de Genève et 18,9 % dans le canton de Vaud.

### Taux de pertes sur loyers

Au 31 mars 2026, le taux de pertes sur loyers s'élève à 2,52 % de l'état locatif total, incluant gratuités et pertes, contre 1,98 % lors de l'exercice précédent.

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.
La hausse constatée sur l'exercice s'explique par deux situations spécifiques : d'une part, le passage en pertes des arriérés de l'ancien locataire du site Veyrot 11 à Meyrin (GE), combiné à l'absence de relocation de ce bâtiment sur la période (représentant 27 % des pertes locatives totales) ; d'autre part, l'acquisition de l'immeuble de bureaux Casa-Bamba 1-3 à Vernier (GE), incluant un étage vacant (représentant 24 % des pertes locatives).

**2,52 %**

Taux de pertes sur loyers

Le taux de vacance sur les autres immeubles commerciaux stratégiques est resté stable ou a montré une amélioration significative.

Le gestionnaire se concentre ainsi sur la commercialisation des surfaces de Casa-Bamba 1-3 à Vernier (GE) ainsi que l'immeuble Veyrot 11 à Meyrin (GE), dont la relocation du bâtiment principal est toujours en cours.

### Constructions et rénovations

L'exercice 2025-26 a été marqué par une forte activité de développement, tant en construction neuve qu'en rénovation.

À Lausanne (VD), la construction des trois bâtiments commerciaux dédiés aux sciences de la vie du Biopôle F1 s'est achevée durant l'été 2025 avec l'entrée des trois locataires principaux représentant 77 % de l'état locatif avec une durée moyenne des baux de 14 années. Les immeubles sont certifiés Minergie P.

| 2 | 2 |
|---|---|
| Livraisons | Projets en cours de construction |

À Genève (GE), le projet de construction résidentiel situé rue Édouard-Rod 12-14 a été livré comme prévu en septembre 2025. Ce développement comprend deux allées totalisant 37 logements, répartis sous les régimes ZD-LOC et LDTR, ainsi que 600 m² de surfaces commerciales. Le bâtiment est raccordé au chauffage à distance et équipé de panneaux solaires photovoltaïques, lui permettant d'être labellisé HPE.

Un nouveau projet de construction neuf a rejoint le portefeuille fin 2025 : route d'Annecy 281 à La Croix-de-Rozon (GE). Ce développement résidentiel en périphérie de Genève sera composé de 84 appartements avec des niveaux de loyers contrôlés par l'État : le compartiment y investira près de CHF 58 millions. L'ensemble sera labellisé Minergie et HPE.

Une rénovation énergétique complète (HPE) et une surélévation de deux niveaux (8 nouveaux appartements) est en cours sur l'immeuble Lyon 55 à Genève (GE). Cet investissement supplémentaire de CHF 5 millions se terminera en juillet 2026.

Deux chantiers en site occupé 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.

Cet exercice a été marqué par le début du projet de densification à Genève 92 à Thônex (GE), en juin 2025, qui prévoit la création de 5 nouveaux étages résidentiels (38 appartements) et la rénovation complète du podium commercial pour atteindre un ensemble qui sera labélisé HPE.

Autre étape clé de l'exercice, l'obtention d'un permis de construire en force pour les bâtiments Hohlstrasse 176/186-188 à Zürich (ZH) permettant de construire 106 nouvelles unités résidentielles urbaines ainsi que 4 158 $m^2$ de surfaces de bureaux, ventes et stockages tout en rénovant complètement les surfaces existantes. Le chantier doit démarrer en octobre 2026 pour un investissement supplémentaire d'environ CHF 50 millions sur 18 mois.

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 moyenne du parc et une contribution positive aux objectifs de durabilité.

### Transactions

Au cours de l'exercice, le compartiment a réalisé 29 acquisitions pour un prix d'achat total de CHF 495,20 millions. Le gestionnaire a poursuivi sa stratégie d'acquisition ciblée en acquérant des immeubles qualitatifs dans les zones cibles d'investissement.

**29**

Immeubles achetés

Les données financières clés des 28 nouveaux immeubles (Annecy 281 à La Croix-de-Rozon (GE) étant un terrain en construction) sont les suivantes :

- Prix de revient : CHF 497,31 millions
- Valeur de marché : CHF 534,89 millions
- Rendements bruts/nets sur prix d'achat : 4,18 %/3,35 %
- Réserve locative : 26 %
- Allocation résidentielle : 66 %
- Allocation genevoise : 80 %

Côté cessions, deux ventes ont été réalisées au cours de la période pour un montant total de CHF 48,4 millions, générant un gain net après impôts et frais de CHF 11,05 millions, soit CHF 0,57/action. Les vente de Lattes 57/59 à Meyrin (GE) concrétise une importante plus-value latente générée grâce à la mise en valeur progressive de l'état locatif (+ 25 %) de cet immeuble acheté en 2014. La vente de l'immeuble Champ-Colin 2ABC à Nyon (VD) s'inscrit dans une démarche de réduction de l'exposition du compartiment à l'immobilier commercial.

2

Immeubles vendus

## 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 plafonnée 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 à 28 % en moyenne.

— 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.

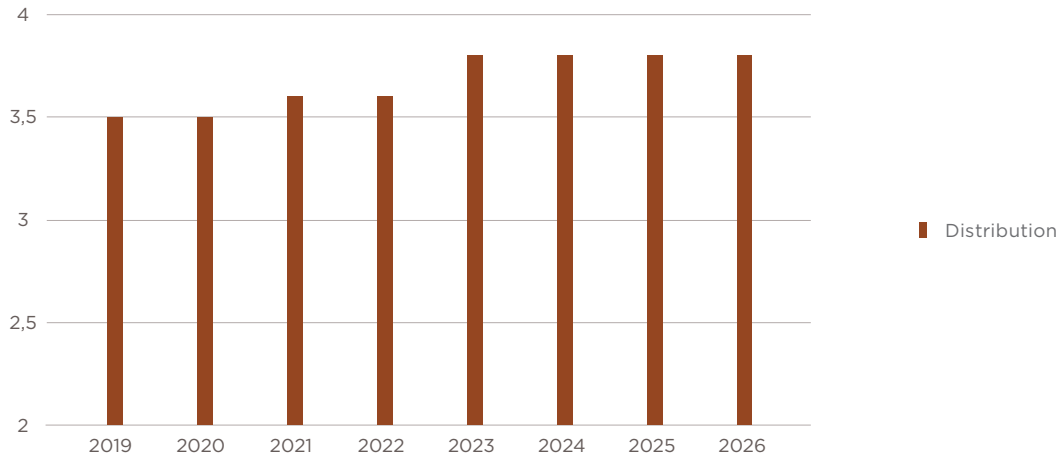
— Valorisation des réserves intrinsèques du portefeuille, à travers des rénovations ciblées et le développement de nouveaux projets constructibles.

— 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.

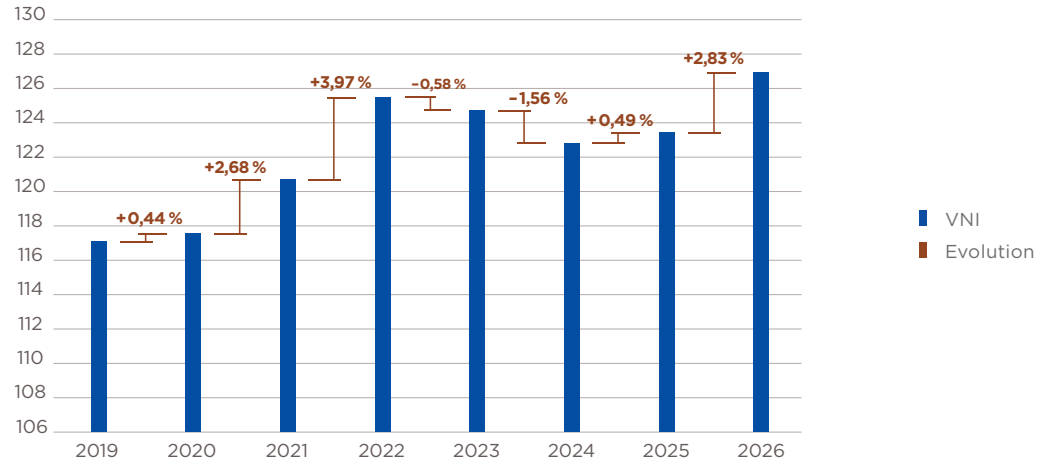
— Optimisation des coûts de fonctionnement, en maximisant la rentabilité des immeubles et des loyers encaissés.

# Historique des données

## Distribution
en CHF par action

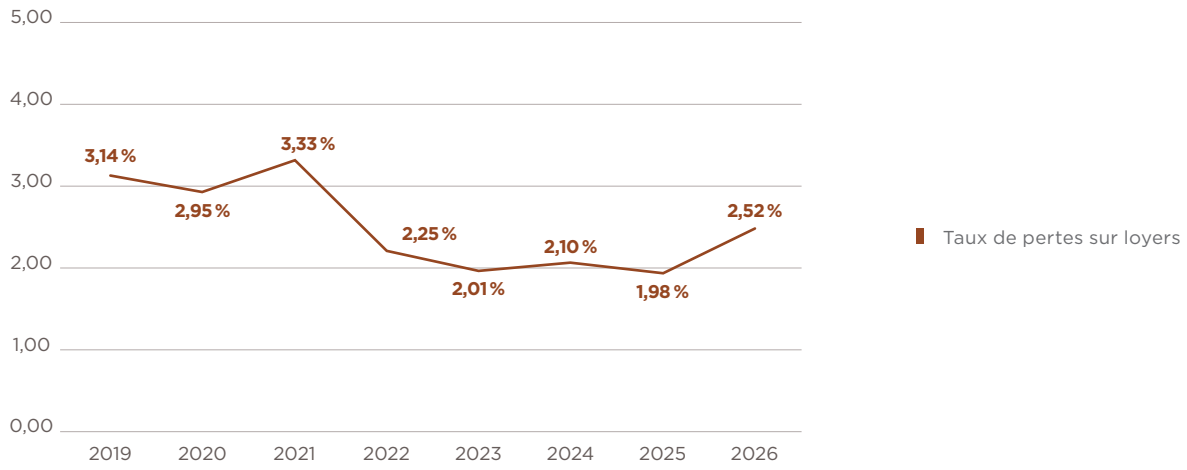



## Valeur nette d'inventaire
en CHF par action



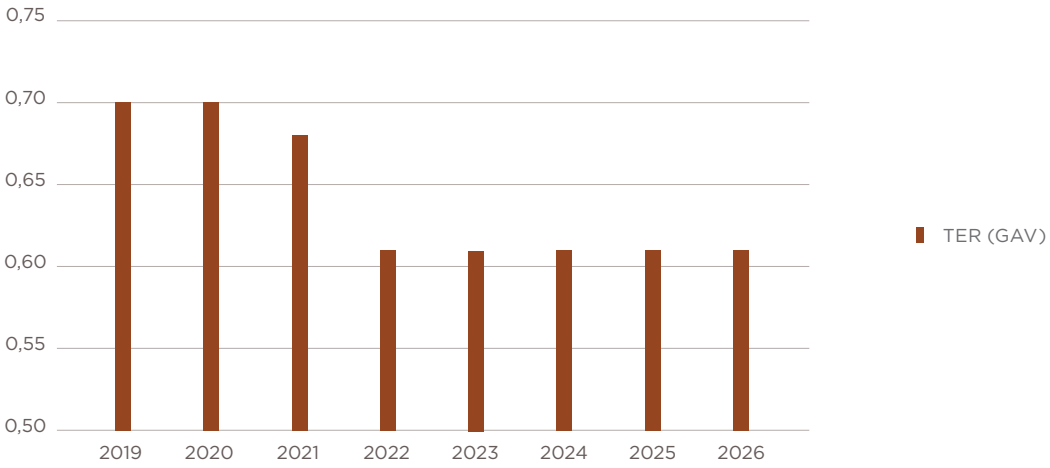
## Taux de pertes sur loyers

en %




## Total Expense Ratio

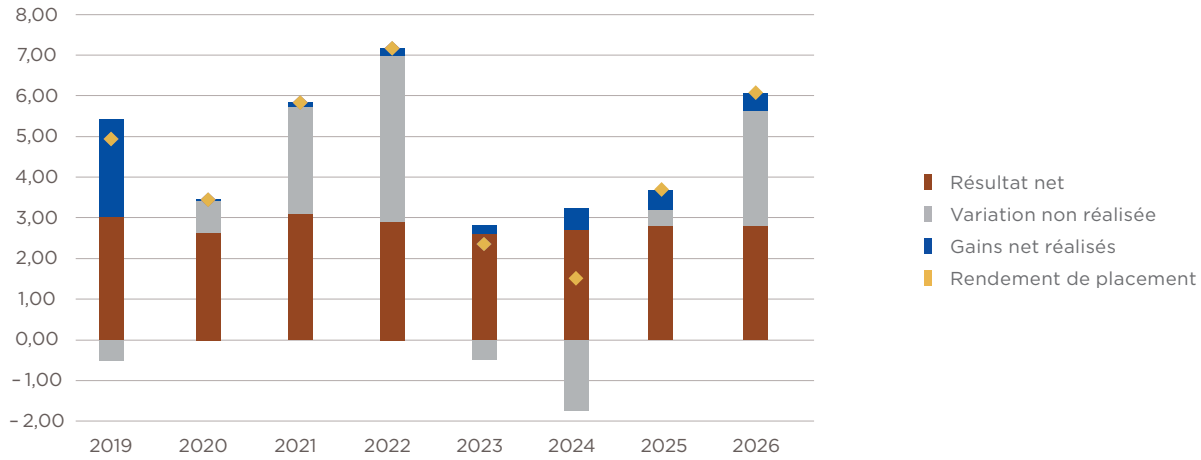
en %



# Historique des données

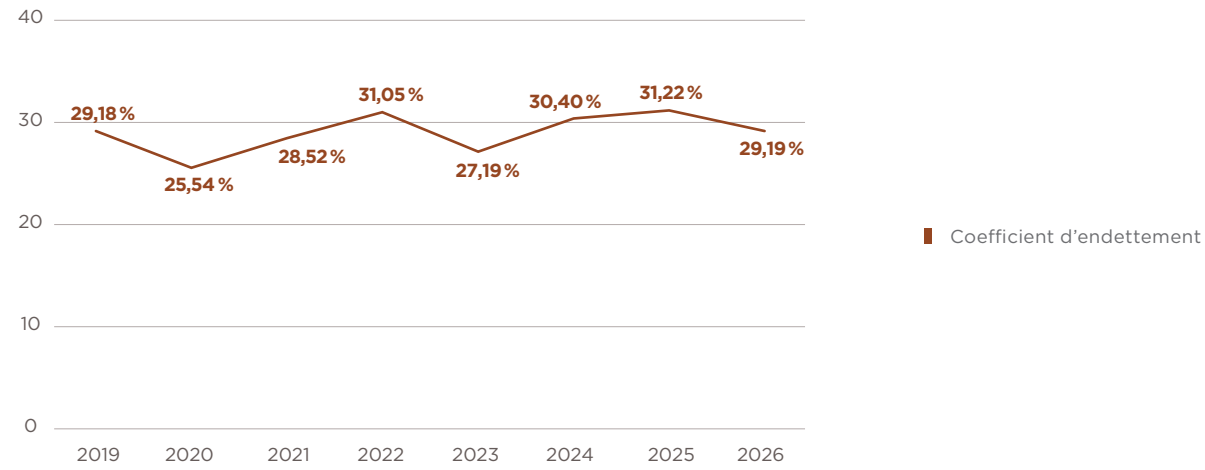
## Rendement de placement

en %



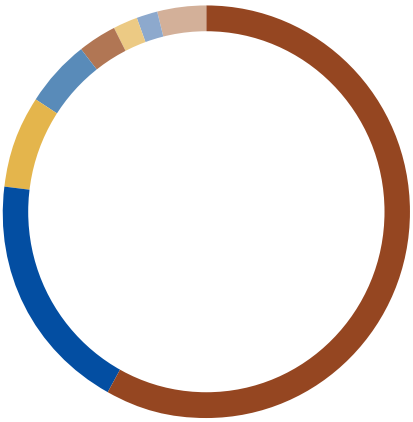

## Coefficient d'endettement

en %



## Répartition géographique

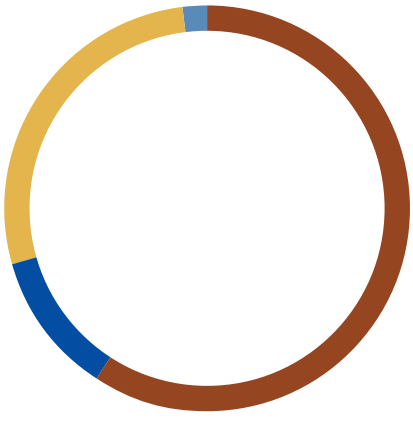
répartition selon les valeurs vénales (en %)



- Genève – 58,2%
- Vaud – 18,9%
- Zürich – 7,4%
- Fribourg – 5,1%
- Neuchâtel – 3,1%
- Bâle-Ville – 2,1%
- Bernes – 1,5%
- Autres – 3,8%

## Répartition par affectation

répartition selon les valeurs vénales (en %)



- Résidentiel – 59,4%
- Mixte – 11,3%
- Commercial – 27,6%
- Terrains à bâtir – 1,7%





Rue Pradier 8, Genève (GE) – Compartiment Swiss

# Compartiment Swiss
# Rapport de durabilité

# Chiffres clés

**2 300** kWc

Puissance installée de panneaux solaires photovoltaïques

**16,6** kg $CO_2$/m²

Moyenne des émissions du parc selon la Real Estate Investment Data Association (REIDA)

GRESB

**90** points / 100

Notation GRESB :
5 étoiles – Deuxième benchmarking

SIG éco21

**4e/24**

Classement au Trophée SIG éco21 2026 des propriétaires engagés

**1,64/3**

Notation SSREI – Certification de notre parc pour la sixième année

# Rapport de durabilité

## 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 CO2. 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 CO2 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.

Le gestionnaire s'engage sur cette voie par ses 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.

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 de ce fait chaque année depuis six 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[1] ;
- Emissions nettes de $CO_2$ de 0 Kg/$CO_2$/$m^2$ d'ici à 2050[1] ;
- >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 ;

[1] Scope 1 et 2.

— 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.

### Indicateurs clés de performance

Conformément aux circulaires N° 04/2022 et N°06/2023 publiée sle 11 septembre 2023 par l'AMAS, le gestionnaire s'est appuyé sur la version en vigueur des « Bases méthodologiques » REIDA pour le reporting CO2. Les indices environnementaux au 31.03.2026 sont donc publiés selon les définitions présentes au sein de l'annexe à la circulaire 06/2023. Les facteurs d'émission de gaz à effet de serre utilisés sont ceux données par REIDA en date du 01.04.2026.

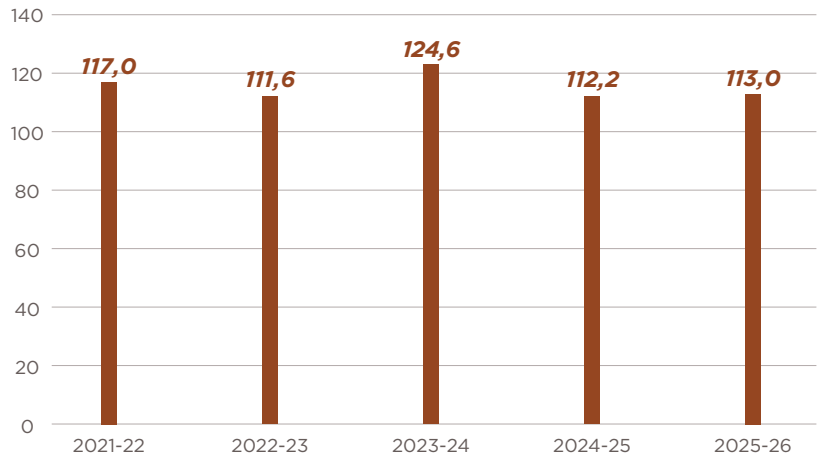
Il est à noter que ces données environnementales sont basées sur la même période que les données comptables, à savoir du 1er avril 2025 au 31 mars 2026.

Ces indicateurs ont 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 109).

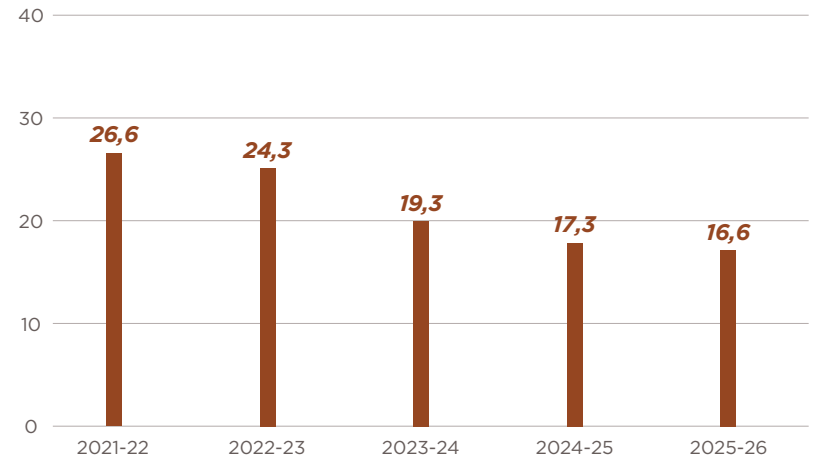
| Indicateurs environnementaux AMAS | 2021-22 | 2022-23 | 2023-24 | 2024-25 | 2025-26 |
|---|---|---|---|---|---|
| Taux de couverture | N/A | 83,0 % | 93,9 % | 98,9 % | 95,6 % |
| Mix énergétique (% non fossile) | 35,1 % | 35,0 % | 39,3 % | 26,6 % | 33,3 % |
| Consommation d'énergie | 36 115 998 kWh | 41 396 702 kWh | 51 933 687 kWh | 47 971 503 kWh | 55 775 794 kWh |
| Intensité énergétique | 117,0 kWh/m² | 111,6 kWh/m² | 124,6 kWh/m² | 112,2 kWh/m² | 113,0 kWh/m² |
| 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 $CO_2$ | 8 200 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 $kgCO_2/m^2$ | 16,61 $kgCO_2/m^2$ |

Sources des données : Signa-Terre.

## Intensité énergétique (kWh/m²)




## Intensité des émissions de $CO_2$ (kg $CO_2$/m²)



Le gestionnaire continue de surcroît de publier d'autres indicateurs clés de durabilité pour lesquels il s'est fixé des objectifs.

| Autres indicateurs clés de durabilité | 2021-22* | 2022-23 | 2023-24 | 2024-25 | 2025-26 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Notation GRESB (note sur 100 et 5 étoiles)** | N/A | N/A | N/A | 86 points et 4 étoiles | 90 points et 5 étoiles |
| **Notation SSREI (note de 0 à 3)** | 2,05 | 1,88 | 1,83 | 1,74 | 1,64 |
| **Consommation d'eau** | 1,09 $m^3/m^2$ | 1,14 $m^3/m^2$ | 1,10 $m^3/m^2$ | 1,08 $m^3/m^2$ | 1,06 $m^3/m^2$ |
| **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 | 23[5] pour 2300 kWc de puissance installée |
| **Nombre d'immeubles équipés de panneaux solaires thermiques** | 8 immeubles équipés | 11 immeubles équipés | 11 immeubles équipés | 11 immeubles équipés | 17 immeubles équipés |

## 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** | 1,64 | 1,69 |
| **Intensité énergétique** | 113 $kWh/m^2$ | 101 $kWh/m^2$ |
| **Intensité de gaz à effet de serre** | 16,61 $kg/m^2$ | 17,41 $kg/m^2$ |
| **Intensité des consommations d'eau** | 1,06 $m^3/m^2$ | 1,94 $m^3/m^2$ |

* Niveau de l'indice SSREI selon site https://ssrei.ch/fr/ en date du 15.06.2026 et moyennes des clients Signa-Terre selon rapport de surveillance pour la période 2025-26.

[1] Dont 6 propriétés d'ERRES – Swiss.

[2] Dont 9 propriétés d'ERRES – Swiss.

[3] Dont 13 propriétés d'ERRES – Swiss.

[4] Dont 19 propriétés d'ERRES – Swiss.

[5] Dont 21 propriétés d'ERRES – Swiss.

## Mesures prises durant l'exercice

**Plans d'investissement et réduction des émissions de CO2**

Le gestionnaire dispose d'une stratégie de rénovation propre à chaque bâtiment.

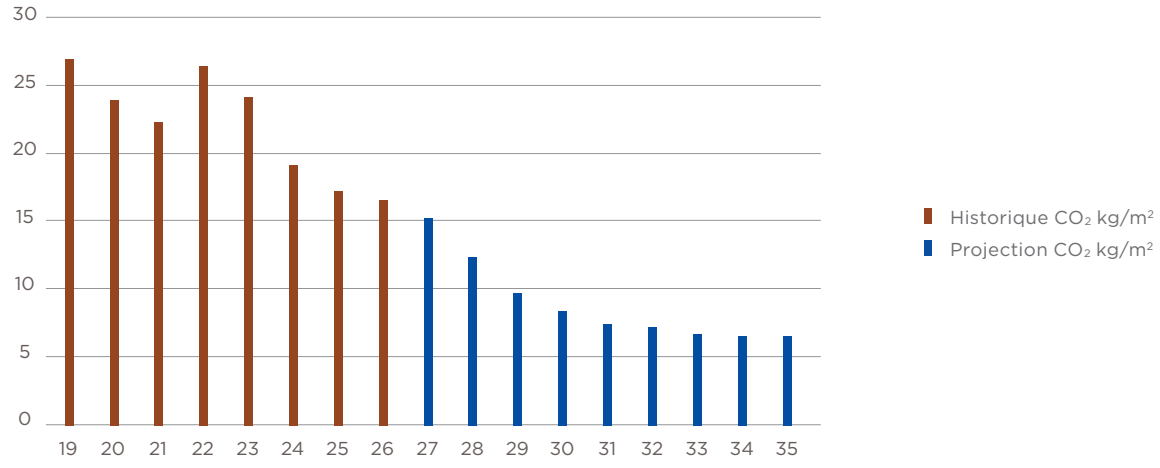
Cette stratégie tient compte de plusieurs critères :

— 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 31.03.2026 : la stratégie de rénovation est ainsi reflétée dans les valeurs vénales, seuls les coûts destinés aux projets de densification en l'absence de permis n'ont pas été retenus.

Une simulation de la trajectoire CO2 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[1]




### Améliorer la durabilité du stock d'actifs existants

— Extension de la production propre d'électricité solaire sur 2 nouveaux sites avec la pose de panneaux solaires photovoltaïques sur les bâtiments suivants : Corniche 15-17-19-21 – Avenue de Valmont 44-46 à Lausanne (VD) et Dancet 8 à Genève (GE) ;

[1] Source : Signa-Terre selon plan d'investissement du gestionnaire. Scopes 1 et 2. Moyenne du parc selon les facteurs d'émissions REIDA.

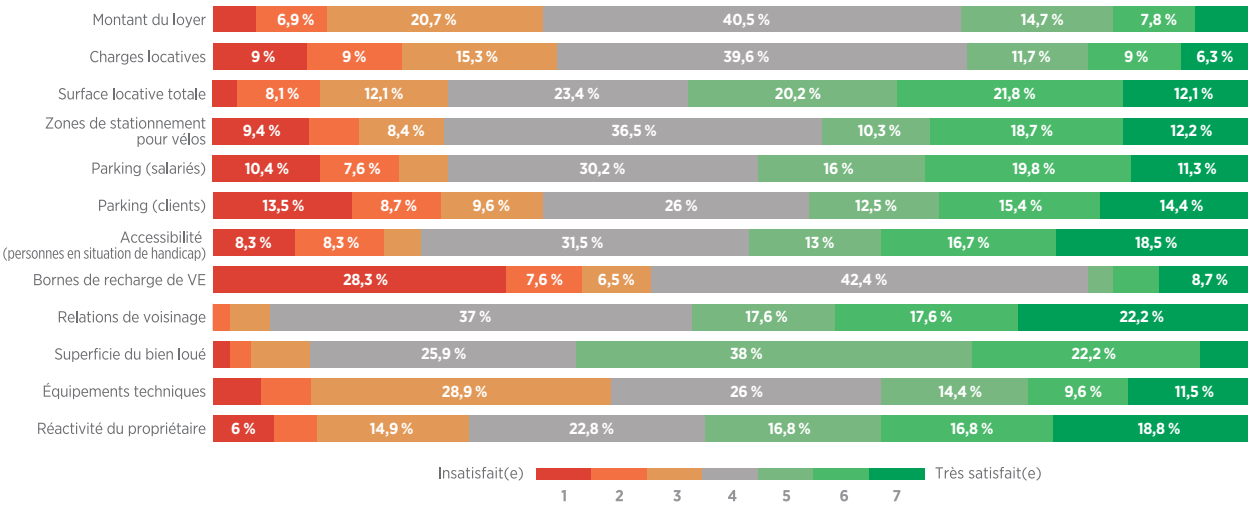
— Poursuite des actions d'optimisations des installations existantes (éclairage des parties communes, circulateurs de chauffage, buanderies et électroménager, ventilation) au travers de programmes tels qu'eco21 avec les SIG à Genève et équiwatt avec les SIL à Lausanne ;
— Remplacement de chaudières gaz/mazout par des sources d'énergie renouvelable sur les immeubles de : Dancet 8 à Genève (GE) avec une pompe à chaleur, Ruchwiesenstrasse 20-22-24-26-28 à Winterthour (ZH) ainsi que Sommerhaldenstrasse 13 a-d et 15 a-c à Brugg (AG) avec un passage au chauffage à distance ;
— Augmentation notable du nombre de labels/certifications sur le canton de Genève : quatre nouveaux certificats HPE avec Nénuphars 3-5 à Vernier (GE), Louis-Valencien 10 à Thônex (GE), Émilie-de-Morsier 2-8 & 12-14 à Vernier (GE), Pradier 8 à Genève (GE) et THPE à Casa-Bamba 1-3 à Vernier (GE) ;
— Planification de rénovations énergétiques avec obtention de labels ou atteinte de performances équivalentes: chantiers en cours à Lyon 55 à Genève et Genève 92 à Thônex (GE) ;
— Prise en compte des plans décennaux d'investissement du gestionnaire qui reflètent la stratégie d'assainissement du parc au sein des évaluations, pour un montant total de plus de 450 millions (coûts des projets en cours de construction exclus).

### Placer l'utilisateur au cœur de notre approche

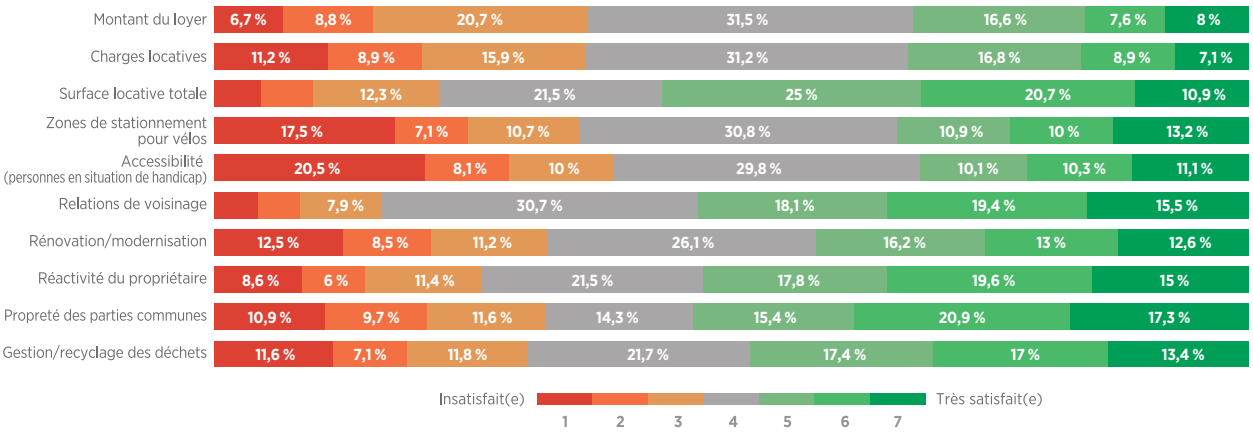
— Mise à disposition de 37 nouveaux appartements à loyers contrôlés à Édouard-Rod 12-14 à Genève (GE) et 14 nouveaux appartements à loyers contrôlés à Louis-Valencien 10 à Thônex (GE) ;
— Sensibilisation des locataires aux enjeux de durabilité avec présentation des écogestes et installation de matériel écoresponsable ;
— Création d'un local à vélo intérieurs aménagés dans l'immeuble Dancet 8 à Genève (GE) ;
— Installation de 10 bornes de recharges pour véhicules électriques sur le site de Petit-Flon 29-31 au Mont-sur-Lausanne (VD) ;
— Réalisation d'un deuxième sondage locataire (après 2023) sur l'ensemble des locataires résidentiels et commerciaux du fonds. Sur la première question du sondage, 1 530 locataires ont répondu soit une hausse de 37 % par rapport à la première édition. Réception de 1 058 questionnaires complétés entièrement, soit un taux de complétion de 69 %. Les résultats mettent en évidence un niveau de satisfaction globalement positif, notamment concernant les espaces loués, l'accessibilité, la qualité du cadre de vie et la réactivité des gestionnaires. Les locataires expriment également un intérêt marqué pour les initiatives de durabilité et les améliorations énergétiques. Ces résultats constituent une base solide pour poursuivre l'amélioration continue de l'expérience locataire ;
— Déploiement d'une annexe « verte » au contrat de bail (green lease clause) avec nos locataires commerciaux incitant à utiliser le bâtiment de manière responsable.

## Résultats du sondage locataire

### Satisfaction - Locaux commerciaux




### Satisfaction - Appartements



## Agir avec engagement

- Le gestionnaire Edmond de Rothschild REIM (Suisse) a obtenu la 4e place sur 24 du trophée SIG eco21 2026 dans la catégorie « propriétaires engagés » avec la réalisation de 46 actions de performance énergétique sur ses bâtiments en gestion ;
- Participation à deux benchmarks prônant la transparence : SSREI et GRESB ;
- Réalisation d'une évaluation des risques climatiques à l'échelle du portefeuille ;
- Inclusion des données extra financières dans le rapport annuel du fonds y compris les chiffres environnementaux AMAS qui ont fait l'objet d'une assurance limitée de la part de l'auditeur ;
- 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 : Édouard-Rod 12-14 – Genève (GE)

### Quartier et aspects sociaux

— Situé sur la rive droite de Genève et implanté dans le quartier de Vieusseux, l'immeuble rue Édouard-Rod 12-14 s'inscrit dans un environnement résidentiel offrant une proximité immédiate avec toutes les commodités ;

— Construction d'un nouveau bâtiment résidentiel de 37 appartements (148 pièces) soumis à un contrôle des loyers par l'OCLPF selon le régime ZD-LOC ainsi que 490 m2 de surfaces commerciales.

### Construction et énergie

— Le bâtiment a été conçu selon un haut niveau de standard de construction et est labélisé Haute Performance Énergétique (HPE) ;

— La production de chaleur est assurée par une connexion au réseau de chauffage à distance CADIUM (alimenté à hauteur de 65 % en énergies renouvelables) ;

— 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 le bâtiment représentant une puissance installée de 52 kWc pour 152 panneaux.

### Mobilité

— Excellente desserte en transports publics avec de nombreux arrêts de tram et de bus à proximité immédiate ;

— Le projet valorise la mobilité douce, en faisant le choix de ne prévoir aucune place de stationnement pour voitures ;

— Local à vélo au rez-de-chaussée avec prise pour vélos électriques.

---

**55** kWh/m²

Intensité énergétique estimée

---

Rue Édouard-Rod 12-14, Genève (GE) – Compartiment Swiss



# Exemple de rénovation du parc existant : Dancet 8 – 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 15 emplacements vélos, dont 3 emplacements pour vélos électriques avec espace de recharge.

### Bâtiment

— Construit en 1951, l'immeuble est composé de 27 appartements répartis sur 8 niveaux ainsi que deux commerces en rez-de-chaussée ;

— Le bâtiment offre des appartements urbains de 2 à 4-5 pièces genevoises ;

— La production de chaleur était assurée par un chauffage au mazout.

### Travaux réalisés

— Projet de rénovation globale du bâtiment et optimisation énergétique permettant d'obtenir les labels Minergie Rénovation et HPE-Rénovation (Haute Performance Energétique) ;

— Éléments touchés : isolation de la façade sur cour, remplacement des fenêtres de l'ensemble des logements avec du triple vitrage bois/métal, isolation de la dalle rez/sous-sol, installation d'une PAC air/eau, création d'une ventilation simple-flux hygroréglable pour les logements et double-flux pour les commerces, remplacement des vitrines des arcades, et pose de panneaux solaires thermiques pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire et photovoltaïques pour la PAC et les communs (puissance installée de 8 kWc) ; Volume d'investissement : 1,10 MCHF après déduction des subventions de CHF 240 000 ;

— Livraison du projet fin août 2025 avec l'obtention des labels Minergie Rénovation et HPE-Rénovation.

---

80 %

de réduction attendue des émissions de CO2
pour atteindre environ 6 kg $CO_2/m^2/an$

---

Rue Dancet 8, Genève (GE) – Compartiment Swiss

# 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 2 nouvelles installations. Au 31.03.2026, la SICAV compte 23 bâtiments équipés de panneaux photovoltaïques (dont 2 installations en contracting) pour une puissance installée totale de 2 300 kWc. La production annuelle s'est élevée à 1 334 MWh sur 19 installations pour lesquelles le gestionnaire dispose d'une solution de monitoring. La production annuelle attendue sur l'ensemble de ces sites est estimée à environ 1 880 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.

### Corniche 3 (Biopôle IV) et Corniche 9 (Biopôle III) à Épalinges (VD)

**Installations majeures de panneaux photovoltaïques sur des immeubles commerciaux**

À la suite d'un audit des panneaux solaires photovoltaïques existants sur ces sites, le gestionnaire a décidé de mettre en œuvre deux projets de large ampleur avec l'agrandissement des installations existantes.

Livrés en juillet 2025 avec une puissance totale installée de respectivement 189 kWc et 171 kWc, ces deux installations viennent renforcer la production d'électricité verte du parc d'Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss. L'électricité produite est revendue sur le site aux locataires par l'intermédiaire d'une communauté d'autoconsommation (CA).

### General-Wille-Strasse 65 à Feldmeilen (ZH)

**Installation de panneaux photovoltaïques sur un immeuble mixte**

Construit en 2009, l'immeuble mixte situé General-Wille-Strasse 65 à Felmeinen (ZH) a équipé son toit de 144 panneaux photovoltaïques en avril 2025. Avec une puissance totale installée de 70 kWc, cette installation permet de produire de l'électricité verte qui est utilisée principalement en autoconsommation pour les parties communes de l'immeuble. Une production annuelle de 60 500 kWh est attendue.

Cet usage de l'énergie permet de réaliser des économies sur les coûts d'électricité 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.

Image du haut : Route de la Corniche 9, Épalinges (VD) | Image du bas : General-Wille-Strasse 65, Feldmeilen (ZH)







## Compte de fortune
en CHF

| | 31.03.2026 | 31.03.2025 |
|---|---|---|
| Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces | 22 177 694,55 | 32 173 052,28 |
| Avoirs à terme | 0,00 | 0,00 |
| **Immeubles, divisées en:** | | |
| Immeubles d'habitation | 2 142 346 430,00 | 1 758 563 819,00 |
| Immeubles à usage commercial | 993 738 000,00 | 770 197 000,00 |
| Immeubles à usage mixte | 406 935 446,00 | 340 054 070,00 |
| Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction | 62 084 000,00 | 107 040 000,00 |
| **Total des immeubles** | **3 605 103 876,00** | **2 975 854 889,00** |
| Autres actifs | 14 717 832,04 | 17 318 723,18 |
| **Fortune totale du compartiment, dont à déduire** | **3 641 999 402,59** | **3 025 346 664,46** |
| **Engagements à court terme, divisés selon:** | | |
| Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques | 217 699 500,00 | 211 747 000,00 |
| Autres engagements à court terme | 32 160 379,29 | 30 276 278,79 |
| **Engagements à long terme, divisés selon:** | | |
| Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques | 834 791 265,00 | 717 345 765,00 |
| **Total des engagements** | 1 084 651 144,29 | 959 369 043,79 |
| **Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation** | 2 557 348 258,30 | 2 065 977 620,67 |
| Estimation des impôts dus en cas de liquidation | –113 883 745,00 | –85 997 555,00 |
| **Fortune nette du compartiment** | **2 443 464 513,30** | **1 979 980 065,67** |

## Variation de la fortune nette
en CHF

| | 01.04.2025 – 31.03.2026 | 01.04.2024 – 31.03.2025 |
|---|---|---|
| Fortune nette du compartiment au début de l'exercice | 1 979 980 065,67 | 1 970 370 107,96 |
| Distribution | –60 944 563,40 | –60 944 563,40 |
| Solde des mouvements d'actions | 382 906 564,45 | 0,00 |
| Résultat total | 141 522 445,88 | 70 554 521,11 |
| **Fortune nette du compartiment à la fin de l'exercice** | **2 443 464 512,60** | **1 979 980 065,67** |

## Nombre d'actions en circulation
en CHF

| | 01.04.2025 – 31.03.2026 | 01.04.2024 – 31.03.2025 |
|---|---|---|
| Situation en début d'exercice | 16 038 043 | 16 038 043 |
| Nombre d'actions émises | 3 207 608 | 0 |
| **Situation en fin de l'exercice** | **19 245 651** | **16 038 043** |
| **Valeur nette d'inventaire par action** | **CHF 126,96** | **CHF 123,46** |

## Compte de résultat
en CHF

| REVENUS | 01.04.2025 – 31.03.2026 | 01.04.2024 – 31.03.2025 |
|---|---|---|
| Produits des avoirs postaux et bancaires | 6 282,98 | 33 878,42 |
| Loyers (rendements bruts) | 122 256 224,09 | 111 201 710,92 |
| Intérêts intercalaires portés à l'actif | 3 242 965,03 | 2 884 661,76 |
| Autres revenus | 1 194 465,30 | 835 247,13 |
| Participation des souscripteurs aux revenus nets courus | 4 398 159,00 | 0,00 |
| **Total des revenus, dont à déduire** | **131 098 096,40** | **114 955 498,23** |
| **CHARGES** | | |
| Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques | 12 768 769,62 | 12 643 479,82 |
| Rentes de droits de superficie | 958 640,30 | 725 412,28 |
| Autres intérêts passifs | 14 816,31 | 3 891,58 |
| Entretien et réparations | 6 257 214,38 | 5 711 441,23 |
| **Administration des immeubles, divisés en** | | |
| Frais liés aux immeubles | 8 612 350,67 | 7 553 261,16 |
| Impôts fonciers | 4 079 784,46 | 3 795 141,75 |
| Frais d'administration | 3 972 062,03 | 3 535 608,81 |
| Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux | 68 821,92 | 341 561,07 |
| Impôts revenus et fortune | 13 469 189,01 | 12 115 554,78 |
| Frais d'estimation et d'audit | 525 981,79 | 554 740,30 |
| **Rémunérations réglementaires versées** | | |
| À la direction | 14 324 313,24 | 13 198 532,20 |
| À la banque dépositaire | 309 112,27 | 280 254,37 |
| À la banque dépositaire – Commissions sur distribution | 50 000,00 | 50 000,00 |
| Autres charges | 869 821,61 | 553 726,96 |
| **Total des charges** | **66 280 877,61** | **61 062 606,31** |
| **Résultat net** | **64 817 218,79** | **53 892 891,92** |
| Gains en capitaux réalisés | 12 825 273,82 | 14 897 497,32 |
| Impôt sur gain immobilier | – 1 774 908,00 | – 2 900 898,00 |
| Pertes en capitaux réalisées | 0,00 | – 2 419 863,30 |
| **Résultat réalisé** | **75 867 584,61** | **63 469 627,94** |
| Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) | 93 541 051,27 | 14 101 722,17 |
| Impôts en cas de liquidation (variation) | – 27 886 190,00 | – 7 016 829,00 |
| **Résultat total** | **141 522 445,88** | **70 554 521,11** |

| | 01.04.2025 – 31.03.2026 | 01.04.2024 – 31.03.2025 |
|---|---|---|
| **UTILISATION DU RESULTAT** | | |
| Résultat net | 64 817 218,79 | 53 892 891,92 |
| Reclassification gain en capital N-1 en revenus ordinaires | 2 494 114,27 | 0,00 |
| Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué | 11 050 365,82 | 11 996 599,32 |
| Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent | 31 454 911,48 | 20 864 735,66 |
| Report de gain en capital de l'exercice précédent | 8 459 196,32 | 14 104 444,30 |
| Reclassification gain en capital N-1 en revenus ordinaires | -2 494 114,27 | 0,00 |
| **Résultat disponible pour être réparti** | **115 781 692,41** | **100 858 671,20** |
| Distribution revenus[1] | 56 197 300,92 | 43 302 716,10 |
| Distribution gain en capital | 16 936 172,88 | 17 641 847,30 |
| **Résultat prévu pour être versé aux investisseurs** | **73 133 473,80** | **60 944 563,40** |
| **Report à nouveau** | | |
| Revenu ordinaire | 42 568 943,62 | 31 454 911,48 |
| Gain en capital | 79 274,99 | 8 459 196,32 |
| **Report total à nouveau** | **42 648 218,61** | **39 914 107,80** |

[1] Dont CHF 7 120 890,87.– de revenus mobiliers soumis à l'impôt anticipé.

# Inventaire des immeubles

## 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 | 24 573 400 | 26 444 000 | 1 059 834 | 1 132 140 | 4,61 % | 4,28 % | 4,18 % |
| | Sommerhaldenstrasse 15A-C | 20 722 506 | 22 433 000 | 868 208 | 937 632 | 4,52 % | 4,18 % | 4,42 % |
| BS | **Bâle-Ville** | | | | | | | |
| | Margarethenstrasse 87 | 28 528 614 | 38 250 000 | 1 425 962 | 1 471 172 | 5,16 % | 3,85 % | 0,52 % |
| | St. Galler Ring 80-84 | 12 490 541 | 17 130 000 | 565 986 | 614 752 | 4,92 % | 3,59 % | 3,24 % |
| | St. Johanns-Ring 79 | 10 877 988 | 11 170 000 | 377 338 | 401 832 | 3,69 % | 3,60 % | 0,00 % |
| | Zürcherstrasse 35 | 8 780 930 | 8 825 000 | 355 399 | 392 095 | 4,47 % | 4,44 % | 0,18 % |
| FR | **Bulle** | | | | | | | |
| | Rue de Vevey 254 | 22 072 505 | 25 477 000 | 971 495 | 977 364 | 4,43 % | 3,84 % | 0,32 % |
| | **Châtel-Saint-Denis** | | | | | | | |
| | Chemin des Sires A & B 10-26 | 35 227 833 | 39 084 000 | 1 627 517 | 1 627 212 | 4,62 % | 4,16 % | 0,00 % |
| | **Fribourg** | | | | | | | |
| | Rue Jacques Gachoud 4 | 8 690 671 | 10 579 000 | 443 583 | 451 538 | 5,20 % | 4,27 % | 2,05 % |
| | Rue Jacques Gachoud 8 | 9 725 030 | 10 220 000 | 420 703 | 433 848 | 4,46 % | 4,25 % | 5,64 % |
| | Route de la Pisciculture 4-4A | 6 141 645 | 7 901 000 | 325 056 | 328 176 | 5,34 % | 4,15 % | 0,88 % |
| | **Granges-Paccot** | | | | | | | |
| | Allée des Sources 1-3 | 11 323 540 | 12 803 000 | 554 336 | 566 592 | 5,00 % | 4,43 % | 1,10 % |
| | **Mézières** | | | | | | | |
| | Chemin du Tremblex 2-4 | 10 888 576 | 10 960 000 | 427 961 | 441 948 | 4,06 % | 4,03 % | 5,02 % |
| | Villars-sur-Glâne | | | | | | | |
| | Route du Belvédère 2-4 | 13 680 857 | 16 083 000 | 727 398 | 717 148 | 5,24 % | 4,46 % | 0,00 % |
| GE | **Bernex** | | | | | | | |
| 5 | Chemin de Calabry 10-18 | 11 832 859 | 13 000 000 | 500 868 | 534 480 | 4,52 % | 4,11 % | 2,53 % |
| 5, 6 | Chemin de Luchepelet 11-13-15 | 6 791 971 | 8 017 000 | 337 062 | 347 682 | 5,12 % | 4,34 % | 0,45 % |
| 5 | Route de Lully 101-109 | 12 342 472 | 13 320 000 | 223 179 | 530 988 | 4,30 % | 3,99 % | 0,00 % |
| | **Carouge** | | | | | | | |
| | Rue de la Fontenette 15 | 13 152 491 | 13 032 000 | 409 245 | 428 232 | 3,26 % | 3,29 % | 0,25 % |
| 5 | Rue des Mouettes 6 | 5 728 829 | 6 700 000 | 102 575 | 252 180 | 4,40 % | 3,76 % | 0,00 % |

| 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] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Châtelaine** | | | | | | | |
| | Chemin Émilie-de-Morsier 2-8 & 12-14 | 43 054 284 | 49 265 163 | 762 892 | 1 693 788 | 3,93 % | 3,44 % | 0,00 % |
| 5 | Chemin de l'Ecu 13 | 14 450 478 | 17 353 000 | 605 978 | 624 804 | 4,32 % | 3,60 % | 0,00 % |
| | Chemin de l'Ecu 15-17A | 18 483 625 | 18 755 000 | 792 270 | 727 356 | 3,94 % | 3,88 % | 0,00 % |
| 5 | Chemin de l'Ecu 17B | 5 538 631 | 6 187 000 | 207 495 | 209 568 | 3,78 % | 3,39 % | 0,00 % |
| 5 | Chemin De-Maisonneuve 12C | 25 147 847 | 29 530 000 | 1 130 084 | 1 141 764 | 4,54 % | 3,87 % | 0,00 % |
| | Square des Nénuphars 3-5 | 27 446 528 | 31 650 000 | 641 395 | 1 073 988 | 3,91 % | 3,39 % | 0,17 % |
| | **Chêne-Bougeries** | | | | | | | |
| 7 | Chemin de Challendin 1,3 et 5 | 23 110 222 | 26 100 000 | 914 752 | 879 768 | 3,81 % | 3,37 % | 0,00 % |
| 5 | Chemin de la Fontaine 4 | 10 749 369 | 11 320 000 | 415 357 | 409 980 | 3,81 % | 3,62 % | 0,00 % |
| | **Chêne-Bourg** | | | | | | | |
| 5 | Avenue de Bel-Air 1 | 5 320 347 | 6 160 000 | 91 630 | 220 248 | 4,14 % | 3,58 % | 0,00 % |
| 7 | François-Jacquier 14-16-18 | 34 050 846 | 36 000 000 | 1 226 352 | 1 226 352 | 3,60 % | 3,41 % | 0,00 % |
| GE | **Cologny** | | | | | | | |
| 6, 7 | Chemin de la Tulette 3 | 17 665 792 | 20 814 969 | 876 760 | 895 020 | 5,07 % | 4,30 % | 2,36 % |
| 6 | Chemin de la Tulette 3 (parking) | 413 473 | 690 000 | 9 660 | 14 352 | 3,47 % | 2,08 % | 38,46 % |
| 7 | Chemin de la Tulette 3A | 11 450 820 | 13 480 961 | 546 861 | 585 360 | 5,11 % | 4,34 % | 6,31 % |
| | **Genève** | | | | | | | |
| 5 | Rue des Asters 22 | 15 028 753 | 18 964 000 | 664 672 | 671 633 | 4,47 % | 3,54 % | 0,00 % |
| 5 | Rue de la Baillive 5 | 12 137 644 | 11 590 000 | 345 715 | 357 768 | 2,95 % | 3,09 % | 0,00 % |
| 5 | Rue des Bains 17 | 8 803 048 | 8 660 000 | 281 352 | 287 088 | 3,26 % | 3,32 % | 0,84 % |
| 5 | Boulevard Carl-Vogt 5 | 8 850 834 | 9 100 000 | 270 893 | 295 260 | 3,34 % | 3,24 % | 0,00 % |
| 5 | Boulevard Carl-Vogt 60 | 6 397 625 | 5 650 000 | 212 017 | 215 208 | 3,36 % | 3,81 % | 0,00 % |
| 5 | Quai du Cheval Blanc 22 | 16 567 535 | 19 120 000 | 669 445 | 677 268 | 4,09 % | 3,54 % | 0,00 % |
| 5 | Rue du Contrat-Social 3 | 10 719 524 | 11 160 000 | 361 022 | 364 008 | 3,40 % | 3,26 % | 0,00 % |
| | Rue Dancet 8 | 17 724 139 | 19 540 000 | 619 738 | 634 788 | 3,58 % | 3,25 % | 0,00 % |
| 5 | Rue Dancet 17 | 21 812 047 | 26 408 000 | 926 991 | 939 288 | 4,31 % | 3,56 % | 0,00 % |
| | Rue du 31 Décembre 26 – Rue Henri-Blanvalet 22 | 20 332 264 | 27 380 000 | 1 031 086 | 1 044 876 | 5,14 % | 3,82 % | 0,00 % |
| | Rue du 31 Décembre 58 | 6 610 211 | 6 593 000 | 183 902 | 190 452 | 2,88 % | 2,89 % | 0,00 % |
| 5 | Rue Dizerens 7 | 3 733 640 | 3 889 000 | 137 817 | 172 812 | 4,63 % | 4,44 % | 0,00 % |
| 7 | Rue Édouard Rod 12-14 | 30 494 013 | 33 672 060 | 477 659 | 1 103 496 | 3,62 % | 3,28 % | 0,00 % |
| 5 | Rue Goetz-Monin 20 | 5 603 228 | 6 700 000 | 108 800 | 262 680 | 4,69 % | 3,92 % | 0,00 % |
| | Rue Jean Charles Amat 14 | 8 616 873 | 10 400 000 | 388 899 | 404 724 | 4,70 % | 3,89 % | 0,00 % |
| 5 | Rue du Jura 6 | 5 626 950 | 6 900 000 | 103 670 | 248 808 | 4,42 % | 3,61 % | 0,00 % |

| 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] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | Rue de Lyon 6 | 7 382 016 | 8 450 000 | 128 465 | 318 636 | 4,32 % | 3,77 % | 5,84 % |
| 5 | Rue Maunoir 5 | 7 435 997 | 8 800 000 | 129 120 | 314 208 | 4,23 % | 3,57 % | 0,00 % |
| | Avenue De-Luserna 34 – Chemin de Villars 27 | 7 761 139 | 7 560 000 | 286 492 | 296 624 | 3,82 % | 3,92 % | 0,00 % |
| 5 | Rue du Nant 29 | 20 857 136 | 25 300 000 | 805 360 | 833 892 | 4,00 % | 3,30 % | 0,00 % |
| | Rue des Pêcheries 11 | 8 707 511 | 7 870 000 | 271 698 | 284 412 | 3,27 % | 3,61 % | 0,00 % |
| | Rue Pradier 8 | 22 724 725 | 24 000 000 | 128 428 | 772 488 | 3,40 % | 3,22 % | 0,00 % |
| 5 | Rue Pré-Jérôme 9 | 9 398 387 | 8 870 000 | 283 656 | 291 852 | 3,11 % | 3,29 % | 0,00 % |
| 5 | Rue du Prieuré 39 | 10 018 829 | 10 400 000 | 357 016 | 374 568 | 3,74 % | 3,60 % | 0,00 % |
| 5 | Rue de Roveray 7 | 7 954 581 | 9 400 000 | 126 105 | 304 692 | 3,83 % | 3,24 % | 0,00 % |
| 5 | Rue Royaume 9 | 5 148 892 | 4 600 000 | 187 651 | 197 040 | 3,83 % | 4,28 % | 0,00 % |
| | Boulevard de Saint-Georges 54 | 8 034 864 | 10 350 000 | 137 282 | 365 628 | 4,55 % | 3,53 % | 0,00 % |
| 5 | Rue de la Servette 11 | 5 259 475 | 4 680 000 | 140 505 | 174 192 | 3,31 % | 3,72 % | 0,00 % |
| | **Grand-Lancy** | | | | | | | |
| 5 | Route de Saint-Julien 80-82 | 23 127 461 | 27 985 000 | 1 017 429 | 1 052 916 | 4,55 % | 3,76 % | 0,14 % |
| | **Lancy** | | | | | | | |
| 5 | Chemin des Poteaux 1 | 6 700 602 | 6 970 000 | 257 799 | 254 388 | 3,80 % | 3,65 % | 0,94 % |
| | **Le Grand-Saconnex** | | | | | | | |
| 5 | Chemin François-Lehmann 28 | 6 700 602 | 6 970 000 | 257 799 | 254 388 | 3,80 % | 3,65 % | 0,94 % |
| | **Meyrin** | | | | | | | |
| | Chemin Antoine-Verchère 9 | 5 500 229 | 7 659 000 | 284 274 | 294 420 | 5,35 % | 3,84 % | 2,12 % |
| 5 | Avenue François-Besson 5-7-9 | 28 313 178 | 30 578 000 | 1 137 413 | 1 133 352 | 4,00 % | 3,71 % | 0,00 % |
| GE | **Meyrin – Suite** | | | | | | | |
| | Chemin Léon Guerchet 1-11 – Chemin Antoine Verchère 1-3 | 42 052 019 | 60 200 000 | 2 368 182 | 2 548 223 | 6,06 % | 4,23 % | 4,76 % |
| | Chemin Léon-Guerchet 3-19 | 15 987 337 | 21 900 000 | 880 218 | 911 280 | 5,70 % | 4,16 % | 0,89 % |
| | **Petit-Lancy** | | | | | | | |
| | Chemin du Banc-Bénit 36-38 | 33 027 840 | 36 010 000 | 1 007 607 | 1 047 052 | 3,17 % | 2,91 % | 0,00 % |
| | **Puplinge** | | | | | | | |
| | Chemin de Pré-Marquis 5 | 16 403 166 | 15 040 000 | 292 625 | 560 076 | 3,41 % | 3,72 % | 0,00 % |
| | **Thônex** | | | | | | | |
| | Avenue Adrien-Jeandin 25 | 11 871 518 | 12 900 000 | 270 669 | 478 896 | 4,03 % | 3,71 % | 0,00 % |
| | Chemin Curé-Desclouds 14-22 et 31-39 | 61 962 334 | 62 250 000 | 1 791 211 | 1 839 876 | 2,97 % | 2,96 % | 0,00 % |
| 5 | Chemin des Deux-Communes 23 | 10 441 763 | 12 274 000 | 422 906 | 434 898 | 4,16 % | 3,54 % | 0,65 % |

| 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] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Chemin Louis-Valencien 10 | 9 486 733 | 10 400 000 | 183 997 | 341 256 | 3,60 % | 3,28 % | 0,00 % |
| | | Promenade des Oiseaux 4-6 | 39 559 331 | 38 570 000 | 1 266 930 | 1 274 452 | 3,22 % | 3,30 % | 0,00 % |
| | | **Troinex** | | | | | | | |
| | 5 | Chemin de Saussac 1, 1A, 3 | 5 259 877 | 3 970 000 | 46 546 | 119 580 | 2,27 % | 3,01 % | 0,00 % |
| | | **Vernier** | | | | | | | |
| | | Chemin des Coquelicots 5/7 | 22 019 904 | 23 480 000 | 155 140 | 774 432 | 3,52 % | 3,30 % | 0,88 % |
| | 7 | Allée des Grenouilles 4-5-7-9 | 62 528 542 | 68 440 000 | 2 295 679 | 2 297 032 | 3,67 % | 3,36 % | 0,00 % |
| | 5 | Chemin de l'Ecu 17D et 17E | 17 956 982 | 18 300 000 | 631 011 | 642 552 | 3,58 % | 3,51 % | 0,00 % |
| | 7 | Avenue de l'Etang 46-48-50 | 62 411 648 | 68 440 000 | 2 245 407 | 2 251 896 | 3,61 % | 3,29 % | 0,00 % |
| | | Chemin de Mouille-Galand 2 | 12 085 606 | 18 440 000 | 623 710 | 643 194 | 5,32 % | 3,49 % | 0,12 % |
| | | Chemin de Mouille-Galand 2A | 14 711 062 | 21 600 000 | 752 095 | 769 092 | 5,23 % | 3,56 % | 0,11 % |
| | | Chemin de Mouille-Galand 2B | 14 053 479 | 20 480 000 | 720 058 | 739 716 | 5,26 % | 3,61 % | 0,11 % |
| | | Chemin de Mouille-Galand 2C | 14 550 818 | 23 500 000 | 838 095 | 857 100 | 5,89 % | 3,65 % | 0,30 % |
| | | Chemin de Mouille-Galand 2D | 14 909 136 | 22 990 000 | 802 585 | 827 004 | 5,55 % | 3,60 % | 0,31 % |
| | | Chemin de Mouille-Galand 2E | 14 912 931 | 24 890 000 | 847 742 | 868 308 | 5,82 % | 3,49 % | 0,18 % |
| | | Chemin de Mouille-Galand 2F | 13 158 353 | 18 530 000 | 655 720 | 673 164 | 5,12 % | 3,63 % | 0,11 % |
| | 7 | Square des Nénuphars 1 | 23 559 212 | 26 542 277 | 868 930 | 869 112 | 3,69 % | 3,27 % | 0,00 % |
| | | **Versoix** | | | | | | | |
| | | Avenue Adrien Lachenal 21-23 | 12 400 830 | 17 650 000 | 666 153 | 680 964 | 5,49 % | 3,86 % | 0,50 % |
| | 5 | Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13 | 22 994 570 | 27 350 000 | 918 755 | 921 096 | 4,01 % | 3,37 % | 0,00 % |
| LU | | **Malters** | | | | | | | |
| | | Neuhalde 2, 6 | 11 053 086 | 12 802 000 | 463 339 | 503 280 | 4,55 % | 3,93 % | 1,14 % |
| NE | | **Neuchâtel** | | | | | | | |
| | | Rue de Jolimont 2-4-6-8-10 | 30 020 262 | 30 850 000 | 1 516 964 | 1 480 920 | 4,93 % | 4,80 % | 0,05 % |
| | | Rue Pierre de Vingle 18 à 24 – Rue de Pain-Blanc 28 à 32 | 29 512 997 | 29 940 000 | 1 313 262 | 1 302 211 | 4,41 % | 4,35 % | 0,43 % |
| | | **Peseux** | | | | | | | |
| | | Rue de Neuchâtel 6 | 9 209 231 | 9 490 000 | 233 199 | 437 424 | 4,75 % | 4,61 % | 0,00 % |
| VD | | **Aigle** | | | | | | | |
| | | Chemin de Pré d'Emoz 41-43-45 | 15 842 950 | 15 900 000 | 155 923 | 623 693 | 3,94 % | 3,92 % | 0,00 % |

| 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] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **Crissier** | | | | | | | |
| | | Chemin des Acacias 6 | 7 737 847 | 5 940 000 | 257 950 | 267 540 | 3,46 % | 4,50 % | 0,48 % |
| LU | | **Malters** | | | | | | | |
| | | Neuhalde 2, 6 | 11 053 086 | 12 802 000 | 463 339 | 503 280 | 4,55 % | 3,93 % | 1,14 % |
| NE | | **Neuchâtel** | | | | | | | |
| | | Rue de Jolimont 2-4-6-8-10 | 30 020 262 | 30 850 000 | 1 516 964 | 1 480 920 | 4,93 % | 4,80 % | 0,05 % |
| | | Rue Pierre de Vingle 18 à 24 – Rue de Pain-Blanc 28 à 32 | 29 512 997 | 29 940 000 | 1 313 262 | 1 302 211 | 4,41 % | 4,35 % | 0,43 % |
| | | **Peseux** | | | | | | | |
| | | Rue de Neuchâtel 6 | 9 209 231 | 9 490 000 | 233 199 | 437 424 | 4,75 % | 4,61 % | 0,00 % |
| VD | | **Aigle** | | | | | | | |
| | | Chemin de Pré d'Emoz 41-43-45 | 15 842 950 | 15 900 000 | 155 923 | 623 693 | 3,94 % | 3,92 % | 0,00 % |
| | | **Crissier** | | | | | | | |
| | | Chemin des Acacias 6 | 7 737 847 | 5 940 000 | 257 950 | 267 540 | 3,46 % | 4,50 % | 0,48 % |
| VD | | **Ecublens** | | | | | | | |
| | | Route du Bois 18 | 10 351 120 | 9 900 000 | 371 989 | 375 999 | 3,63 % | 3,80 % | 0,00 % |
| | | **La Tour-de-Peilz** | | | | | | | |
| | | Boulevard d'Arcangier 10-12 | 11 135 630 | 11 450 000 | 447 254 | 454 260 | 4,08 % | 3,97 % | 0,00 % |
| | | **Lausanne** | | | | | | | |
| | | Route Aloys-Fauquez 84 | 7 759 193 | 6 830 000 | 239 598 | 253 740 | 3,27 % | 3,72 % | 3,19 % |
| | | Route de la Borde 15 | 6 135 325 | 5 380 000 | 253 904 | 248 076 | 4,04 % | 4,61 % | 0,00 % |
| | 5 | Place Chauderon 30 –Avenue de France 9 | 29 820 252 | 35 730 000 | 1 290 610 | 1 335 028 | 4,48 % | 3,74 % | 2,14 % |
| | | Chemin du Général Jules-Guiguer-de-Prangins 11-13-15 | 16 757 372 | 17 560 000 | 380 834 | 657 792 | 3,93 % | 3,75 % | 0,00 % |
| | | Avenue du Servan 21 | 6 608 462 | 6 900 000 | 143 540 | 275 268 | 4,17 % | 3,99 % | 0,00 % |
| | | **Morges** | | | | | | | |
| | | Chemin de Prellionnaz 9 | 5 064 507 | 4 430 000 | 171 558 | 182 556 | 3,60 % | 4,12 % | 0,00 % |
| | | **Nyon** | | | | | | | |
| | 5 | Chemin d'Eysins 43 | 4 136 906 | 4 150 000 | 160 523 | 182 920 | 4,42 % | 4,41 % | 0,00 % |
| | | Chemin Falconnier 59 | 30 001 934 | 31 100 000 | 1 094 140 | 1 139 340 | 3,80 % | 3,66 % | 0,92 % |
| | | Chemin de la Redoute 5 | 4 808 248 | 3 744 000 | 165 969 | 166 764 | 3,47 % | 4,45 % | 0,00 % |
| | 5 | Rue de Rive 39 | 5 422 689 | 5 160 000 | 186 801 | 189 420 | 3,49 % | 3,67 % | 0,00 % |
| | | **Prilly** | | | | | | | |
| | | Avenue de Floréal 42 | 6 604 356 | 5 570 000 | 207 987 | 217 568 | 3,29 % | 3,91 % | 0,00 % |

| 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] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Pully** | | | | | | | |
| | Avenue des Cerisiers 61 | 6 635 761 | 5 100 000 | 190 087 | 200 988 | 3,03 % | 3,94 % | 0,00 % |
| | Chemin du Coteau 13 | 7 276 906 | 5 890 000 | 237 557 | 225 719 | 3,10 % | 3,83 % | 0,00 % |
| | **Renens** | | | | | | | |
| | Chemin des Clos 4 | 4 263 300 | 3 880 000 | 150 517 | 153 852 | 3,61 % | 3,97 % | 0,00 % |
| | Chemin du Mottey 27 | 4 030 258 | 3 490 000 | 143 784 | 167 940 | 4,17 % | 4,81 % | 0,00 % |
| | Chemin de Perrelet 10 | 4 599 879 | 4 100 000 | 161 946 | 193 716 | 4,21 % | 4,72 % | 0,00 % |
| | **Vallorbe** | | | | | | | |
| | Rue de l'Ancienne Poste 36 – Rue de Pontarlier 1 | 7 581 727 | 7 544 000 | 314 751 | 350 952 | 4,63 % | 4,65 % | 0,68 % |
| | **Vevey** | | | | | | | |
| | Avenue de Gilamont 21 | 29 886 767 | 35 649 000 | 1 421 106 | 1 464 473 | 4,90 % | 4,11 % | 0,43 % |
| 5 | Boulevard Henri-Plumhof 28 | 8 921 341 | 9 088 000 | 343 158 | 343 488 | 3,85 % | 3,78 % | 0,00 % |
| | Yverdon-les-Bains | | | | | | | |
| | Rue des Moulins 127-129 | 9 412 802 | 10 752 000 | 452 188 | 466 956 | 4,96 % | 4,34 % | 4,59 % |
| | Rue des Moulins 131-133 | 20 569 293 | 25 068 000 | 1 081 707 | 1 112 112 | 5,41 % | 4,44 % | 1,85 % |
| VS | **Sion** | | | | | | | |
| | Avenue de Pratifori 5-7 | 20 711 788 | 20 950 000 | 63 342 | 820 195 | 3,96 % | 3,92 % | 7,53 % |
| ZH | **Dietikon** | | | | | | | |
| | Kreuzstrasse 14-16-18 – Überlandstrasse 121-123-125 – Gjuchstrasse 29-31-30-32 | 22 151 542 | 31 630 000 | 1 164 080 | 1 174 492 | 5,30 % | 3,71 % | 0,00 % |
| | **Winterthur** | | | | | | | |
| | Ruchwiesenstrasse 20-28 | 15 530 070 | 19 210 000 | 679 528 | 747 996 | 4,82 % | 3,89 % | 0,46 % |
| **Totaux** | | **1 892 372 463** | **2 142 346 430** | **70 553 190** | **79 425 431** | **4,20 %** | **3,71 %** | |

# 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 | 17 206 000 | 865 892 | 881 556 | 5,13 % | 5,12 % | 1,08 % |
| | **Niederwangen** | | | | | | | |
| 6 | Freiburgstrasse 555-556 | 12 162 971 | 12 220 000 | 660 178 | 664 846 | 5,47 % | 5,44 % | 0,80 % |
| FR | **Romont** | | | | | | | |
| | Avenue de la Gare 7 | 29 075 396 | 31 256 000 | 1 322 340 | 1 322 340 | 4,55 % | 4,23 % | 0,00 % |
| | **Châtelaine** | | | | | | | |
| 5 | Place Casa-Bamba 1-3 | 168 985 021 | 176 850 000 | 3 399 811 | 6 691 093 | 3,96 % | 3,78 % | 12,50 % |
| GE | **Carouge** | | | | | | | |
| 8 | Rue Joseph-Girard 40 | 11 777 739 | 14 067 000 | 592 800 | 592 800 | 4,85 % | 4,06 % | 0,00 % |
| | **Genève** | | | | | | | |
| | Rue de l'Est 8 | 10 136 629 | 10 730 000 | 277 561 | 371 532 | 3,67 % | 3,46 % | 0,00 % |
| 5, 6 | Rue Rousseau 30 | 2 367 777 | 2 867 000 | 121 060 | 120 372 | 5,08 % | 4,20 % | 0,00 % |
| | **Meyrin** | | | | | | | |
| 8 | Rue Veyrot 11 | 11 592 854 | 15 270 000 | 400 436 | 970 752 | 7,94 % | 6,03 % | 61,27 % |
| | **Satigny** | | | | | | | |
| 8 | Route de la Maison Carrée 31 | 44 409 229 | 47 700 000 | 2 412 681 | 2 415 264 | 5,26 % | 4,89 % | 0,00 % |
| 5, 8 | Rue du Pré-Bouvier 9 | 26 741 382 | 33 960 000 | 1 457 849 | 1 459 284 | 5,36 % | 4,22 % | 0,00 % |
| | **Vernier** | | | | | | | |
| 8 | Route du Bois-des-Frères 81 | 15 602 725 | 21 700 000 | 1 696 780 | 1 712 437 | 9,33 % | 6,71 % | 0,00 % |
| NE | **Neuchâtel** | | | | | | | |
| | Rue de la Maladière 23 | 14 445 523 | 14 750 000 | 1 013 334 | 937 428 | 6,49 % | 6,36 % | 0,00 % |
| | Rue Saint-Maurice 4 | 21 586 286 | 21 160 000 | 1 056 763 | 996 396 | 4,62 % | 4,71 % | 0,00 % |
| VS | **Conthey** | | | | | | | |
| | Route Cantonale 18 | 22 124 741 | 11 970 000 | 735 571 | 1 002 804 | 4,53 % | 8,38 % | 24,15 % |
| VD | **Épalinges** | | | | | | | |
| 8 | Route de la Corniche 3A-B | 50 836 920 | 55 550 000 | 2 829 556 | 3 274 897 | 6,44 % | 5,90 % | 0,00 % |
| 8 | Route de la Corniche 9A-9B | 28 184 641 | 35 780 000 | 1 762 179 | 1 809 583 | 6,42 % | 5,06 % | 0,00 % |
| | **Eysins** | | | | | | | |
| | Route de Crassier 19 | 22 402 206 | 21 660 000 | 1 191 047 | 1 533 437 | 6,85 % | 7,08 % | 15,69 % |
| | **Lausanne** | | | | | | | |
| | Avenue des Boveresses 44 | 7 829 698 | 8 111 000 | 469 603 | 469 603 | 6,00 % | 5,79 % | 0,00 % |
| | Avenue du Grey 55 | 57 403 789 | 60 400 000 | 2 552 717 | 2 553 312 | 4,45 % | 4,23 % | 0,00 % |

| 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] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 8 | Route de la Corniche 15-17-19-21 – Avenue de Valmont 44-46– Biopôle F1 | 95 700 174 | 99 400 000 | 2 450 941 | 7 251 583 | 5,70 % | 5,48 % | 0,00 % |
| | **Le Mont-sur-Lausanne** | | | | | | | |
| 8 | Chemin du Petit Flon 29-31 | 12 491 731 | 13 410 000 | 901 507 | 920 472 | 6,80 % | 6,34 % | 3,10 % |
| | **Morges** | | | | | | | |
| | Les Vergers de la Gottaz 1, 2, 3, 4, 5 | 34 099 844 | 34 993 000 | 1 397 244 | 1 287 900 | 3,78 % | 3,68 % | 0,00 % |
| | **Nyon** | | | | | | | |
| 5, 6 | Route du Boiron 15 | 1 120 254 | 1 091 000 | 2 332 | 49 020 | 4,38 % | 4,49 % | 0,00 % |
| ZG | **Cham** | | | | | | | |
| | Sinserstrasse 65-67 | 15 638 864 | 16 920 000 | 729 025 | 766 061 | 4,90 % | 4,53 % | 5,86 % |
| ZH | **Bülach** | | | | | | | |
| | Trafostrasse 1 | 49 530 781 | 40 769 000 | 1 576 144 | 1 706 175 | 3,44 % | 4,18 % | 0,39 % |
| ZH | **Dietikon** | | | | | | | |
| | Bernstrasse 82-84-86-88-90 | 30 639 978 | 33 490 000 | 1 858 685 | 1 882 448 | 6,14 % | 5,62 % | 0,66 % |
| | **Feldmeilen** | | | | | | | |
| | General Wille Strasse 65 | 42 125 240 | 49 048 000 | 1 708 245 | 1 681 067 | 3,99 % | 3,43 % | 1,60 % |
| | **Zürich** | | | | | | | |
| | Hohlstrasse 176-186-188 | 93 681 562 | 91 410 000 | 740 758 | 1 272 836 | 1,36 % | 1,39 % | 0,00 % |
| **Totaux** | | **949 870 068** | **993 738 000** | **36 183 038** | **46 597 299** | **4,66 %** | **4,46 %** | |

# 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 | 21 653 656 | 22 750 000 | 1 141 559 | 1 141 841 | 4,35% | 4,14% | 0,32% |
| FR | | **Bulle** | | | | | | | |
| | | Rue de l'Europe 20 | 16 786 551 | 19 445 000 | 811 879 | 820 780 | 4,89% | 4,22% | 0,19% |
| GE | | **Carouge** | | | | | | | |
| | | Rue de la Fontenette 21 | 12 727 482 | 11 220 000 | 362 562 | 364 548 | 2,86% | 3,25% | 0,00% |
| | | **Châtelaine** | | | | | | | |
| | 5 | Avenue de Châtelaine 82 | 6 071 573 | 5 208 000 | 207 649 | 212 904 | 3,51% | 4,09% | 0,00% |
| | | **Genève** | | | | | | | |
| | 5 | Rue de Berne 61 | 5 430 442 | 5 350 000 | 193 530 | 198 372 | 3,65% | 3,71% | 0,00% |
| | | Boulevard Carl-Vogt 47 | 10 833 946 | 10 960 000 | 390 657 | 397 116 | 3,67% | 3,62% | 0,00% |
| | 5 | Boulevard Carl-Vogt 75 | 15 026 816 | 15 160 000 | 516 523 | 533 052 | 3,55% | 3,52% | 0,00% |
| | 5 | Rue du 31 Décembre 43 | 11 855 846 | 16 691 000 | 492 250 | 519 883 | 4,39% | 3,11% | 0,00% |
| | 5 | Rue de Lyon 55 | 25 598 035 | 29 780 000 | 809 025 | 923 704 | 3,61% | 3,10% | 3,45% |
| | | Route de Malagnou 52 | 20 351 171 | 20 370 000 | 634 633 | 667 889 | 3,28% | 3,28% | 0,00% |
| | 5 | Rue de Montchoisy 27-29 / Rue des Vollandes 30 | 22 823 656 | 28 063 000 | 980 134 | 985 152 | 4,32% | 3,51% | 0,00% |
| | 5 | Rue des Pâquis 17 | 7 819 051 | 7 430 000 | 217 699 | 238 200 | 3,05% | 3,21% | 0,00% |
| | 5 | Rue de la Servette 13 | 10 802 861 | 13 438 000 | 466 604 | 467 484 | 4,33% | 3,48% | 0,10% |
| | | Rue Sismondi 7 | 7 411 295 | 8 111 000 | 192 426 | 309 720 | 4,18% | 3,82% | 0,00% |
| | | Rue Sismondi 17 | 9 876 089 | 11 132 000 | 254 013 | 405 744 | 4,11% | 3,64% | 6,57% |
| | 5 | Rue des Sources 22 | 8 614 337 | 9 090 000 | 259 084 | 259 584 | 3,01% | 2,86% | 0,00% |
| | | **Meyrin** | | | | | | | |
| | 7 | Rue des Lattes 21A-21B-21C (Promenade des Artisans) | 36 828 799 | 41 043 446 | 1 744 023 | 1 749 090 | 4,75% | 4,26% | 1,10% |
| | | **Thônex** | | | | | | | |
| | | Rue de Genève 109 | 28 142 106 | 28 464 000 | 1 066 473 | 1 078 884 | 3,83% | 3,79% | 0,00% |
| NE | | **Peseux** | | | | | | | |
| | | Grand'Rue 7 | 5 409 104 | 5 810 000 | 140 197 | 248 292 | 4,59% | 4,27% | 0,00% |

| 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 | **Lausanne** | | | | | | | |
| | Rue Marterey 72 | 3 577 710 | 3 640 000 | 0 | 125 640 | 3,51% | 3,45% | 0,00% |
| | **Nyon** | | | | | | | |
| | Route de Signy 35 | 42 675 296 | 53 180 000 | 2 336 467 | 2 239 017 | 5,25% | 4,21% | 1,57% |
| | Rue de Rive 46 | 3 508 720 | 3 530 000 | 138 561 | 141 288 | 4,03% | 4,00% | 0,00% |
| | **Renens** | | | | | | | |
| | Rue de l'Industrie 2-4-6 | 11 781 771 | 10 970 000 | 320 762 | 377 400 | 3,20% | 3,44% | 0,00% |
| VS | **Martigny** | | | | | | | |
| | Avenue de la Gare 8-10 | 18 306 384 | 18 520 000 | 66 272 | 816 301 | 4,46% | 4,41% | 1,78% |
| | **Sion** | | | | | | | |
| | Avenue de la Gare 28 | 7 324 886 | 7 580 000 | 21 656 | 349 376 | 4,77% | 4,61% | 17,03% |
| **Totaux** | | **371 237 584** | **406 935 446** | **13 764 637** | **15 571 261** | **4,14%** | **3,78%** | |

# 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 | | | | | | | |
| | Route de Genève 92 | 36 039 691 | 36 774 000 | 307 | 0 | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % |
| | La Croix-de-Rozon | | | | | | | |
| | Route d'Annecy 281 (bât. B-C-D) | 20 907 686 | 25 310 000 | 0 | 0 | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % |
| **Totaux** | | **56 947 377** | **62 084 000** | **307** | **0** | **0,00 %** | **0,00 %** | |

| Récapitulatif | Prix de revient CHF | Valeur vénale CHF | Revenus bruts réalisés[1 9] 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 | 1 892 372 463 | 2 142 346 430 | 70 553 190 | 79 425 431 | 4,20 % | 3,71 % | |
| Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie | 949 870 068 | 993 738 000 | 36 183 038 | 46 597 299 | 4,91 % | 4,69 % | |
| Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en droit de superficie | 371 237 584 | 406 935 446 | 13 764 637 | 15 571 261 | 4,19 % | 3,83 % | |
| Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction | 56 947 377 | 62 084 000 | 307 | 0 | 0,00 % | 0,00 % | |
| **Totaux** | **3 270 427 492** | **3 605 103 876** | **120 501 172[9]** | **141 593 991** | **4,33 %** | **3,93 %** | **2,07 %** |

[1] Du 01.04.2025 au 31.03.2026 | [2] État locatif théorique annualisé au 31.03.2026 | [3] Sur la base de l'état locatif théorique annualisé après déduction des rentes de superficie au 31.03.2026 | [4] Vacant au 31.03.2026 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 122 256 224,09. La différence provient des immeubles vendus qui ne figurent plus dans l'inventaire.

Locataires représentant plus de 5 % des revenus locatifs: aucun locataire ne représente plus de 5 % des revenus locatifs.

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 durant la période

## Achats

### Immeubles achetés

| Canton | Localité | Adresse | Date[1] | Date de jouissance | Prix d'achat CHF |
|---|---|---|---|---|---|
| GE | Genève | Rue Sismondi 17 | 12.08.2025 | 12.08.2025 | 9 750 000,00 |
| GE | Châtelaine | Square des Nénuphars 3-5 | 15.08.2025 | 15.08.2025 | 26 000 000,00 |
| GE | Genève | Rue Sismondi 7 | 15.08.2025 | 15.08.2025 | 7 300 000,00 |
| GE | Thônex | Avenue Adrien-Jeandin 25 | 15.08.2025 | 15.08.2025 | 11 450 000,00 |
| GE | Thônex | Chemin Louis-Valencien 10 | 28.08.2025 | 28.08.2025 | 8 650 580,00 |
| NE | Peseux | Grand'Rue 7 | 28.08.2025 | 28.08.2025 | 5 330 000,00 |
| NE | Peseux | Rue de Neuchâtel 6 | 28.08.2025 | 28.08.2025 | 9 070 000,00 |
| GE | Châtelaine | Place Casa-Bamba 1-3 2 | 01.09.2025 | 01.09.2025 | 165 500 000,00 |
| VD | Lausanne | Chemin du Général Jules-Guiguer-de-Prangins 11-13-15 | 01.09.2025 | 01.09.2025 | 16 500 000,00 |
| VD | Lausanne | Avenue du Servan 21 | 15.09.2025 | 15.09.2025 | 6 400 000,00 |
| GE | Bernex | Route de Lully 101-109 4 | 31.10.2025 | 31.10.2025 | 12 000 000,00 |
| GE | Chêne-Bourg | Avenue de Bel-Air 1 3 | 31.10.2025 | 31.10.2025 | 5 341 907,05 |
| GE | Genève | Rue Goetz-Monin 20 3 | 31.10.2025 | 31.10.2025 | 5 568 111,58 |
| GE | Genève | Rue du Jura 6 3 | 31.10.2025 | 31.10.2025 | 5 950 919,25 |
| GE | Genève | Rue de Lyon 6 3 | 31.10.2025 | 31.10.2025 | 7 142 843,14 |
| GE | Genève | Rue Maunoir 5 3 | 31.10.2025 | 31.10.2025 | 7 325 546,80 |
| GE | Carouge | Rue des Mouettes 6 3 | 31.10.2025 | 31.10.2025 | 5 742 115,07 |
| GE | Genève | Rue de Roveray 7 3 | 31.10.2025 | 31.10.2025 | 8 117 262,67 |
| GE | Troinex | Chemin de Saussac 1,1A,3 3 | 31.10.2025 | 31.10.2025 | 3 453 969,22 |
| GE | Genève | Boulevard de Saint-Georges 54 3 | 31.10.2025 | 31.10.2025 | 8 743 675,22 |
| GE | La Croix-de-Rozon | Route d'Annecy 281 (bât B-C-D) | 27.11.2025 | 27.11.2025 | 14 118 358,80 |
| GE | Châtelaine | Chemin Émilie-de-Morsier 2-8 & 12-14 | 01.12.2025 | 01.12.2025 | 40 859 000,00 |
| VD | Aigle | Chemin de Pré d'Emoz 41-43-45 | 17.12.2025 | 17.12.2025 | 15 000 000,00 |
| GE | Vernier | Chemin des Coquelicots 5 & 7 | 15.01.2026 | 15.01.2026 | 20 800 000,00 |
| GE | Genève | Rue Pradier 8 | 05.02.2026 | 01.02.2026 | 21 400 000,00 |
| VS | Sion | Avenue du Pratifiori 5-7 | 24.02.2026 | 24.02.2026 | 19 800 000,00 |
| VS | Sion | Avenue de la Gare 28 | 24.02.2026 | 24.02.2026 | 7 000 000,00 |
| VS | Martigny | Avenue de la Gare 8-10 | 24.02.2026 | 24.02.2026 | 17 500 000,00 |
| VD | Lausanne | Rue Marterey 72 | 31.03.2026 | 01.04.2026 | 3 388 000,00 |

## Ventes

### Immeubles vendus

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| GE | Meyrin | Rue des Lattes 57-59 | 16.12.2025 | 16.12.2025 | 15 000 000,00 |
| VD | Nyon | Route de Champ-Colin 2A, 2B & 2C | 19.03.2026 | 01.04.2026 | 33 350 000,00 |

### Boxes vendus

Aucune vente sur la période sous revue.

### Parkings vendus

Aucune vente sur la période sous revue.

[1] Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier | [2] Achat de la société immobilière City Gate SA | [3] Achat de la société immobilière Uranus immobilier SA | [4] Achat de la société immobilière Le Verdon SA.

# Détail des dettes hypothécaires

## Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)

| Taux | Date d'emprunt | Échéance | Capital au 31.03.2025 CHF | Tiré CHF | Remboursé CHF | Capital au 31.03.2026 CHF |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1,52% | 08.05.2015 | 08.05.2025 | 7 148 000 | | -7 148 000 | 0 |
| 1,10% | 02.12.2024 | 09.05.2025 | 20 000 000 | | -20 000 000 | 0 |
| 0,74% | 06.03.2025 | 06.06.2025 | 11 000 000 | | -11 000 000 | 0 |
| 0,74% | 20.03.2025 | 20.06.2025 | 20 000 000 | | -20 000 000 | 0 |
| 1,60% | 31.10.2022 | 30.06.2025 | 3 000 000 | | -3 000 000 | 0 |
| 2,85% | 31.03.2023 | 30.06.2025 | 1 350 000 | | -1 350 000 | 0 |
| 1,05% | 15.07.2016 | 31.07.2025 | 4 800 000 | | -4 800 000 | 0 |
| 1,05% | 15.07.2016 | 31.07.2025 | 9 500 000 | | -9 500 000 | 0 |
| 0,75% | 04.02.2025 | 04.08.2025 | 22 000 000 | | -22 000 000 | 0 |
| 0,68% | 07.02.2025 | 07.08.2025 | 15 000 000 | | -15 000 000 | 0 |
| 0,94% | 07.05.2025 | 08.08.2025 | | 7 000 000 | -7 000 000 | 0 |
| 2,93% | 30.09.2013 | 13.08.2025 | 2 000 000 | | -2 000 000 | 0 |
| 0,45% | 20.06.2025 | 15.08.2025 | | 20 000 000 | -20 000 000 | 0 |
| 0,90% | 15.01.2025 | 29.08.2025 | 6 000 000 | | -6 000 000 | 0 |
| 0,50% | 09.05.2025 | 29.08.2025 | | 20 000 000 | -20 000 000 | 0 |
| 1,50% | 02.07.2016 | 31.08.2025 | 4 000 000 | | -4 000 000 | 0 |
| 0,35% | 06.06.2025 | 08.09.2025 | | 11 000 000 | -11 000 000 | 0 |
| 0,74% | 25.03.2025 | 25.09.2025 | 10 000 000 | | -10 000 000 | 0 |
| 1,05% | 23.09.2016 | 30.09.2025 | 7 500 000 | | -7 500 000 | 0 |
| 1,05% | 17.10.2016 | 30.09.2025 | 4 000 000 | | -4 000 000 | 0 |
| 2,65% | 31.03.2023 | 30.09.2025 | 910 000 | | -910 000 | 0 |
| 0,72% | 29.03.2021 | 30.09.2025 | 5 100 000 | | -5 100 000 | 0 |
| 0,72% | 29.03.2021 | 30.09.2025 | 720 000 | | -720 000 | 0 |
| 0,55% | 01.02.2022 | 30.10.2025 | 1 166 000 | | -1 166 000 | 0 |
| 0,70% | 30.04.2025 | 30.10.2025 | | 14 000 000 | -14 000 000 | 0 |
| 2,28% | 02.02.2021 | 31.10.2025 | 2 434 000 | | -2 434 000 | 0 |
| 0,55% | 01.02.2022 | 31.10.2025 | 1 804 000 | | -1 804 000 | 0 |
| 2,28% | 02.02.2021 | 31.10.2025 | 3 476 000 | | -3 476 000 | 0 |
| 2,28% | 02.02.2021 | 31.10.2025 | 2 527 000 | | -2 527 000 | 0 |
| 0,55% | 01.02.2022 | 31.10.2025 | 2 320 000 | | -2 320 000 | 0 |
| 2,28% | 29.01.2021 | 31.10.2025 | 11 520 000 | | -11 520 000 | 0 |

| Taux | Date d'emprunt | Échéance | Capital au 31.03.2025 CHF | Tiré CHF | Remboursé CHF | Capital au 31.03.2026 CHF |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2,28% | 02.02.2021 | 31.10.2025 | 1 673 000 | | -1 673 000 | 0 |
| 0,55% | 01.02.2022 | 31.10.2025 | 399 000 | | -399 000 | 0 |
| 0,85% | 24.11.2025 | 05.12.2025 | | 7 000 000 | -7 000 000 | 0 |
| 0,30% | 07.12.2020 | 07.12.2025 | 10 000 000 | | -10 000 000 | 0 |
| 0,36% | 07.08.2025 | 08.12.2025 | | 15 000 000 | -15 000 000 | 0 |
| 1,13% | 01.05.2022 | 31.12.2025 | 1 100 000 | | -1 100 000 | 0 |
| 0,92% | 22.01.2018 | 22.01.2026 | 8 000 000 | | -8 000 000 | 0 |
| 0,36% | 04.08.2025 | 30.01.2026 | | 22 000 000 | -22 000 000 | 0 |
| 0,40% | 30.10.2025 | 30.01.2026 | | 14 000 000 | -14 000 000 | 0 |
| 0,40% | 10.12.2025 | 30.01.2026 | | 20 000 000 | -20 000 000 | 0 |
| 1,08% | 28.02.2017 | 28.02.2026 | 2 200 000 | | -2 200 000 | 0 |
| 1,08% | 28.02.2017 | 28.02.2026 | 2 500 000 | | -2 500 000 | 0 |
| 1,08% | 31.05.2017 | 28.02.2026 | 6 600 000 | | -6 600 000 | 0 |
| 1,00% | 17.12.2025 | 05.03.2026 | | 6 500 000 | -6 500 000 | 0 |
| 0,99% | 27.04.2018 | 31.03.2026 | 15 000 000 | | -15 000 000 | 0 |
| 0,70% | 11.11.2025 | 31.03.2026 | | 16 796 000 | -16 796 000 | 0 |
| 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 |
| 0,26% | 16.01.2026 | 16.04.2026 | | 30 000 000 | | 30 000 000 |
| 0,32% | 18.04.2022 | 18.04.2026 | 6 270 000 | | | 6 270 000 |
| 0,35% | 30.01.2026 | 30.04.2026 | | 14 000 000 | | 14 000 000 |
| 0,36% | 30.01.2026 | 30.04.2026 | | 40 000 000 | | 40 000 000 |
| 0,78% | 31.03.2023 | 29.05.2026 | 1 125 000 | | | 1 125 000 |
| 0,34% | 08.12.2025 | 08.06.2026 | | 30 000 000 | | 30 000 000 |
| 0,85% | 01.07.2025 | 01.07.2026 | | 1 325 000 | -75 000 | 1 250 000 |
| 0,90% | 17.07.2025 | 17.07.2026 | | 10 000 000 | | 10 000 000 |
| 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 |
| 2,85% | 01.11.2025 | 31.12.2026 | | 400 000 | | 400 000 |
| 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 | | -100 000 | 1 000 000 |
| 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 |
| 1,00% | 01.11.2025 | 01.03.2027 | | 6 982 500 | -17 500 | 6 965 000 |
| **0,58%** [1] | | | **311 931 500** | **306 003 500** | **-400 235 500** | **217 699 500** |

# 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 31.03.2025 CHF | Tiré CHF | Remboursé CHF | Capital au 31.03.2026 CHF |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0,96 % | 28.04.2017 | 27.04.2027 | 2 400 000 | | | 2 400 000 |
| 0,96 % | 28.04.2017 | 27.04.2027 | 2 250 000 | | – 20 000 | 2 230 000 |
| 1,19 % | 31.05.2017 | 31.05.2027 | 4 612 500 | | – 50 000 | 4 562 500 |
| 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 |
| 1,00 % | 17.12.2025 | 17.12.2027 | | 6 500 000 | – 20 000 | 6 480 000 |
| 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 |
| 0,96 % | 30.06.2025 | 30.06.2028 | | 3 000 000 | | 3 000 000 |
| 0,85 % | 18.07.2025 | 30.06.2028 | | 4 844 000 | | 4 844 000 |
| 1,60 % | 01.10.2018 | 31.03.2028 | 1 600 000 | | | 1 600 000 |
| 0,75 % | 01.07.2025 | 31.03.2028 | | 1 325 000 | – 75 000 | 1 250 000 |
| 2,21 % | 01.11.2025 | 31.03.2028 | | 1 375 000 | | 1 375 000 |
| 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 |
| 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 | 17 590 765 | | – 560 000 | 17 030 765 |
| 1,83 % | 31.03.2022 | 31.03.2029 | 13 400 000 | | | 13 400 000 |
| 1,83 % | 31.03.2022 | 31.03.2029 | 12 550 000 | | | 12 550 000 |

| Taux | Date d'emprunt | Échéance | Capital au 31.03.2025 CHF | Tiré CHF | Remboursé CHF | Capital au 31.03.2026 CHF |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 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 | 10 450 000 | | – 350 000 | 10 100 000 |
| 1,00 % | 01.11.2025 | 02.07.2030 | | 750 000 | | 750 000 |
| 1,00 % | 01.11.2025 | 02.07.2030 | | 750 000 | | 750 000 |
| 1,00 % | 01.11.2025 | 02.07.2030 | | 760 000 | | 760 000 |
| 1,55 % | 22.07.2022 | 22.07.2030 | 6 700 000 | | | 6 700 000 |
| 1,42 % | 31.03.2024 | 31.03.2030 | 3 700 000 | | | 3 700 000 |
| 1,42 % | 31.03.2024 | 31.03.2030 | 4 850 000 | | | 4 850 000 |
| 0,67 % | 01.11.2020 | 30.10.2030 | 14 510 000 | | – 140 000 | 14 370 000 |
| 0,76 % | 01.01.2021 | 01.01.2031 | 14 540 000 | | – 160 000 | 14 380 000 |
| 0,87 % | 01.11.2025 | 14.02.2031 | | 2 100 000 | | 2 100 000 |
| 0,87 % | 01.11.2025 | 28.02.2031 | | 1 660 000 | | 1 660 000 |
| **1,16 %**[1] | | | 358 534 265 | 15 239 000 | -1 280 000 | 372 493 265 |

# Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)

| Taux | Date d'emprunt | Échéance | Capital au 31.03.2025 CHF | Tiré CHF | Remboursé CHF | Capital au 31.03.2026 CHF |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0,87% | 01.11.2025 | 20.06.2031 | | 1 900 000 | | 1 900 000 |
| 1,07% | 30.09.2025 | 30.09.2031 | | 7 500 000 | | 7 500 000 |
| 1,07% | 30.09.2025 | 30.09.2031 | | 880 000 | -30 000 | 850 000 |
| 1,07% | 30.09.2025 | 30.09.2031 | | 4 000 000 | | 4 000 000 |
| 1,07% | 30.09.2025 | 30.09.2031 | | 680 000 | -40 000 | 640 000 |
| 1,07% | 30.09.2025 | 30.09.2031 | | 5 100 000 | | 5 100 000 |
| 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 | 4 500 000 | | -50 000 | 4 450 000 |
| 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 |
| 1,21% | 22.07.2025 | 22.07.2032 | | 23 245 000 | | 23 245 000 |
| 2,58% | 01.11.2025 | 30.09.2032 | | 1 196 000 | | 1 196 000 |
| 1,30% | 20.10.2025 | 20.10.2032 | | 14 900 000 | | 14 900 000 |
| 1,18% | 24.10.2025 | 25.10.2032 | | 5 600 000 | | 5 600 000 |
| 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 |
| 1,15% | 31.10.2025 | 29.10.2032 | | 2 409 000 | -25 000 | 2 384 000 |
| 1,15% | 31.10.2025 | 29.10.2032 | | 1 166 000 | | 1 166 000 |
| 1,15% | 31.10.2025 | 29.10.2032 | | 2 320 000 | | 2 320 000 |
| 1,15% | 31.10.2025 | 29.10.2032 | | 11 420 000 | -60 000 | 11 360 000 |
| 1,15% | 31.10.2025 | 29.10.2032 | | 2 502 000 | -20 000 | 2 482 000 |
| 1,15% | 31.10.2025 | 29.10.2032 | | 399 000 | | 399 000 |
| 1,15% | 31.10.2025 | 29.10.2032 | | 1 657 000 | -16 000 | 1 641 000 |
| 1,15% | 31.10.2025 | 29.10.2032 | | 3 436 000 | -25 000 | 3 411 000 |
| 1,15% | 31.10.2025 | 29.10.2032 | | 1 804 000 | | 1 804 000 |

| Taux | Date d'emprunt | Échéance | Capital au 31.03.2025 CHF | Tiré CHF | Remboursé CHF | Capital au 31.03.2026 CHF |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1,77% | 01.12.2024 | 01.12.2032 | 20 000 000 | | | 20 000 000 |
| 1,18% | 07.12.2025 | 07.12.2032 | | 10 000 000 | | 10 000 000 |
| 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 |
| 1,29% | 18.02.2026 | 18.02.2034 | | 26 905 000 | | 26 905 000 |
| 1,30% | 01.08.2025 | 31.07.2034 | | 9 500 000 | | 9 500 000 |
| 1,30% | 01.08.2025 | 31.07.2034 | | 4 800 000 | | 4 800 000 |
| 1,16% | 20.12.2019 | 20.12.2034 | 6 572 000 | | -112 000 | 6 460 000 |
| 1,35% | 28.02.2026 | 28.02.2035 | | 2 200 000 | | 2 200 000 |
| 1,35% | 28.02.2026 | 28.02.2035 | | 2 500 000 | | 2 500 000 |
| 1,35% | 28.02.2026 | 28.02.2035 | | 6 600 000 | | 6 600 000 |
| 1,30% | 20.11.2025 | 30.11.2035 | | 14 600 000 | | 14 600 000 |
| 1,41% | 05.12.2025 | 05.12.2035 | | 7 000 000 | | 7 000 000 |
| 1,40% | 20.02.2026 | 20.02.2036 | | 10 000 000 | | 10 000 000 |
| 1,40% | 20.02.2026 | 20.02.2036 | | 2 850 000 | | 2 850 000 |
| 1,40% | 20.02.2026 | 20.02.2036 | | 8 500 000 | | 8 500 000 |
| 1,43% | 05.03.2026 | 05.03.2036 | | 6 500 000 | -20 000 | 6 480 000 |
| **1,73%** [1] | | | **258 627 000** | **204 069 000** | **-398 000** | **462 298 000** |
| **1,29%** [1] | | **4,23** [2] | 929 092 765 | 525 311 500 | -401 913 500 | 1 052 490 765 |

[1] Taux moyen pondéré | [2] Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année).

# Information sur le Taux effectif des rémunérations

## Rémunération à la direction de fonds

| | Taux maximum | Taux effectif |
|---|---|---|
| Commission de gestion | 0,95 % | 0,65 % |
| Commission d'émission | 3,00 % | 2,00 % |
| Commission de rachat | 2,00 % | N/A |
| Commission pour l'achat et la vente d'immeubles | 3,00 % | 1,95 % |
| Commission de gestion des immeubles | 5,00 % | 3,24 % |
| Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation | 2,00 % | 1,98 % |

## Frais accessoires en faveur de la fortune du compartiment, perçus dans le cadre d'émission de capital afin de couvrir les coûts liés au placement des montants souscrits.

| | Taux maximum | Taux effectif |
|---|---|---|
| Supplément à la valeur d'inventaire | 3,00 % | 0,75 % |
| 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 compartiment, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds | 0,05 % | 0,0139 % |
| 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** | **24 620 000,00** |
| Lyssachstrasse (Aebiareal E) à Burgdorf | 14 720 000,00 |
| Im Than 1,3,8,10 à Schwarzenburg | 9 900 000,00 |
| **Mandats de construction et investissements dans les immeubles :** | **52 780 803,29** |
| Route de la Corniche 15-17-19-21 – Avenue de Valmont 44-46 à Lausanne | 1 112 233,00 |
| Route d'Annecy 281 (bât B-C-D) à La Croix-de-Rozon | 33 424 722,00 |
| Route de Genève 92 à Thônex | 16 976 873,00 |
| Rue de Lyon 55 à Genève | 1 266 975,00 |

# Portefeuille d'immeubles

## ARGOVIE

**Nombre d'immeubles: 1**
**Prix de revient: 45 295 906 CHF**
**Valeur vénale: 48 877 000 CHF**
**En proportion du fonds: 1,36 %**



| | |
|---|---|
| Commune | Brugg |
| Adresse | Sommerhaldenstrasse 13 A-D et 15 A-C |
| Année de construction | 1982 & 1985 |
| Affectation | Résidentiel |
| État locatif théorique | 2 069 772 |
| Vacant | 88 740 |
| Prix de revient | 45 295 906 |
| Valeur vénale | 48 877 000 |
| Rendement brut | 4,23 % |

## BÂLE-VILLE

**Nombre d'immeubles: 4**
**Prix de revient: 60 678 073 CHF**
**Valeur vénale: 75 375 000 CHF**
**En proportion du fonds: 2,09 %**






| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Commune | Bâle-Ville | Bâle-Ville | Bâle-Ville | Bâle-Ville |
| Adresse | Margarethenstrasse 87 –Blauenstei-nerstrasse 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 / Commer-cial |
| État locatif théorique | 1 471 172 | 614 752 | 401 832 | 392 095 |
| Vacant | 7 704 | 19 920 | 0 | 720 |
| Prix de revient | 28 528 614 | 12 490 541 | 10 877 988 | 8 780 930 |
| Valeur vénale | 38 250 000 | 17 130 000 | 11 170 000 | 8 825 000 |
| Rendement brut | 3,85 % | 3,59 % | 3,60 % | 4,44 % |

## BERNE

**Nombre d'immeubles: 3**

**Prix de revient: 50 992 742 CHF**

**Valeur vénale: 52 176 000 CHF**

**En proportion du fonds: 1,45 %**







| | | | |
|---|---|---|---|
| **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** | 881 556 | 1 141 841 | 664 846 |
| **Vacant** | 9 480 | 3 600 | 5 310 |
| **Prix de revient** | 17 176 115 | 21 653 656 | 12 162 971 |
| **Valeur vénale** | 17 206 000 | 22 750 000 | 12 220 000 |
| **Rendement brut** | 5,12 % | 4,14 % | 5,44 % |

## FRIBOURG

**Nombre d'immeubles: 9**

**Prix de revient: 163 612 605 CHF**

**Valeur vénale: 183 808 000 CHF**

**En proportion du fonds: 5,10 %**






| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **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** | 820 780 | 977 364 | 1 627 212 | 328 176 |
| **Vacant** | 1 560 | 3 120 | 0 | 2 880 |
| **Prix de revient** | 16 786 551 | 22 072 505 | 35 227 833 | 6 141 645 |
| **Valeur vénale** | 19 445 000 | 25 477 000 | 39 084 000 | 7 901 000 |
| **Rendement brut** | 4,22 % | 3,84 % | 4,16 % | 4,15 % |






| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **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** | 885 386 | 566 592 | 441 948 | 1 322 340 |
| **Vacant** | 33 720 | 6 240 | 22 200 | 0 |
| **Prix de revient** | 18 415 7017 | 11 323 540 | 10 888 576 | 29 075 396 |
| **Valeur vénale** | 20 799 000 | 12 803 000 | 10 960 000 | 31 256 000 |
| **Rendement brut** | 4,26 % | 4,43 % | 4,03 % | 4,23 % |



| | |
|---|---|
| **Commune** | Villars s/Glâne |
| **Adresse** | Route du Belvédère 2-4 |
| **Année de construction** | 1974 |
| **Affectation** | Résidentiel |
| **État locatif théorique** | 717 148 |
| **Vacant** | 0 |
| **Prix de revient** | 13 680 857 |
| **Valeur vénale** | 16 083 000 |
| **Rendement brut** | 4,46 % |

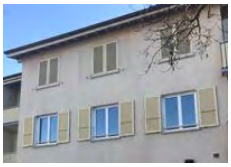
## GENÈVE

**Nombre d'immeubles: 91**

**Prix de revient: 1 847 868 264 CHF**

**Valeur vénale: 2 096 548 876 CHF**

**En proportion du fonds: 58,16 %**



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Commune** | Bernex | Bernex | Bernex | Carouge |
| **Adresse** | Chemin de Calabry 10-18 | Chemin de Luchepelet 11-13-15 | Route de Lully 101-109 | Rue de la Fontenette 15 |
| **Année de construction** | 1961 | 1965 | 1970 | 1973 |
| **Affectation** | Résidentiel | Résidentiel | Résidentiel | Résidentiel |
| **État locatif théorique** | 534 480 | 347 682 | 530 988 | 428 232 |
| **Vacant** | 13 200 | 1 548 | 0 | 1 080 |
| **Prix de revient** | 11 832 859 | 6 791 971 | 12 342 472 | 13 152 491 |
| **Valeur vénale** | 13 000 000 | 8 017 000 | 13 320 000 | 13 032 000 |
| **Rendement brut** | 4,11 % | 4,34 % | 3,99 % | 3,29 % |






| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Commune** | Carouge | Carouge | Carouge | Châtelaine |
| **Adresse** | Rue de la Fontenette 21 | Rue des Mouettes 6 | Rue Joseph-Girard 40 | Chemin de l'Écu 13 |
| **Année de construction** | 1987 | 1915 | 1995 | 1950 |
| **Affectation** | Résidentiel / Commercial | Résidentiel | Commercial | Résidentiel |
| **État locatif théorique** | 364 548 | 252 180 | 592 800 | 624 804 |
| **Vacant** | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Prix de revient** | 12 727 482 | 5 728 829 | 11 777 739 | 14 450 478 |
| **Valeur vénale** | 11 220 000 | 6 700 000 | 14 067 000 | 17 353 000 |
| **Rendement brut** | 3,25 % | 3,76 % | 4,06 % | 3,60 % |





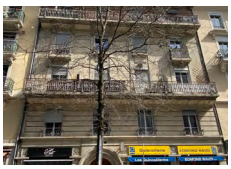

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Commune** | Châtelaine | Châtelaine | Châtelaine | Châtelaine |
| **Adresse** | Chemin de l'Écu 15-17A | Chemin de l'Écu 17B | Chemin de l'Écu 17 D et E | Chemin de Maisonneuve 12C |
| **Année de construction** | 1960 | 1950 | 1950 | 1975 |
| **Affectation** | Résidentiel | Résidentiel | Résidentiel | Résidentiel |
| **État locatif théorique** | 727 356 | 209 568 | 642 552 | 1 141 764 |
| **Vacant** | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Prix de revient** | 18 483 625 | 5 538 631 | 17 956 982 | 25 147 847 |
| **Valeur vénale** | 18 755 000 | 6 187 000 | 18 300 000 | 29 530 000 |
| **Rendement brut** | 3,25 % | 3,76 % | 4,06 % | 3,60 % |

## COMPARTIMENT SWISS

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| |  |  |  |  |
| **Commune** | Châtelaine | Châtelaine | Châtelaine | Châtelaine |
| **Adresse** | Chemin Émilie-de-Morsier 2-8 & 12-14 | Square des Nénuphars 1 | Square des Nénuphars 3-5 | Avenue de l'Étang 46-48-50 |
| **Année de construction** | 2025 | 2021 | 2021 | 2021 |
| **Affectation** | Résidentiel | Résidentiel | Résidentiel | Résidentiel |
| **État locatif théorique** | 1 693 788 | 869 112 | 1 073 988 | 2 251 896 |
| **Vacant** | 0 | 0 | 1 860 | 0 |
| **Prix de revient** | 43 054 284 | 23 559 212 | 27 446 528 | 62 411 648 |
| **Valeur vénale** | 49 265 163 | 26 542 277 | 31 650 000 | 68 440 000 |
| **Rendement brut** | 3,44 % | 3,27 % | 3,39 % | 3,29 % |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| |  |  |  |  |
| **Commune** | Châtelaine | Chêne-Bougeries | Chêne-Bougeries | Chêne-Bourg |
| **Adresse** | Allée des Grenouilles 5-7-9 – Allée des Nénuphars 4 | Chemin de Challendin 1-3-5 | Chemin de la Fontaine 4 | Avenue de Bel-Air 1 |
| **Année de construction** | 2021 | 2024 | 1980 | 1935 |
| **Affectation** | Résidentiel | Résidentiel | Résidentiel / Commercial | Résidentiel / Commercial |
| **État locatif théorique** | 2 297 032 | 879 768 | 409 980 | 220 248 |
| **Vacant** | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Prix de revient** | 62 528 542 | 23 110 222 | 10 749 369 | 5 320 347 |
| **Valeur vénale** | 68 440 000 | 26 100 000 | 11 320 000 | 6 160 000 |
| **Rendement brut** | 3,36 % | 3,37 % | 3,62 % | 3,58 % |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| |  |  |  |  |
| **Commune** | Chêne-Bourg | Cologny | Genève | Genève |
| **Adresse** | Rue François-Jacquier 14-16-18 | Chemin de la Tulette 3 et 3A | Avenue de Luserna 34 – Chemin de Villars 27 | Boulevard de Saint-Georges 54 |
| **Année de construction** | 2024 | 2014 | 1940 | 1915 |
| **Affectation** | Résidentiel | Résidentiel | Résidentiel | Résidentiel / Commercial |
| **État locatif théorique** | 1 226 352 | 1 494 732 | 296 624 | 365 628 |
| **Vacant** | 0 | 63 600 | 0 | 0 |
| **Prix de revient** | 34 050 846 | 29 530 085 | 7 761 139 | 8 034 864 |
| **Valeur vénale** | 36 000 000 | 34 985 930 | 7 560 000 | 10 350 000 |
| **Rendement brut** | 3,41 % | 4,27 % | 3,92 % | 3,53 % |






| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Commune** | Genève | Genève | Genève | Genève |
| **Adresse** | Boulevard Carl-Vogt 5 | Boulevard Carl-Vogt 47 | Boulevard Carl-Vogt 60 | Boulevard Carl-Vogt 75 |
| **Année de construction** | 1910 | 1910 | 1910 | 1932 |
| **Affectation** | Résidentiel | Résidentiel / Commercial | Résidentiel | Résidentiel / Commercial |
| **État locatif théorique** | 295 260 | 397 116 | 215 208 | 533 052 |
| **Vacant** | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Prix de revient** | 8 850 834 | 10 833 946 | 6 397 625 | 15 026 816 |
| **Valeur vénale** | 9 100 000 | 10 960 000 | 5 650 000 | 15 160 000 |
| **Rendement brut** | 3,24 % | 3,62 % | 3,81 % | 3,52 % |






| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Commune** | Genève | Genève | Genève | Genève |
| **Adresse** | Chemin Pré-marquis 5 B-C-D | Route de Malagnou 52 | Rue Dancet 8 | Rue Dancet 17 |
| **Année de construction** | 2014 | 1951 | 1953 | 1950 |
| **Affectation** | Résidentiel | Résidentiel / Commercial | Résidentiel | Résidentiel |
| **État locatif théorique** | 560 076 | 667 889 | 634 788 | 939 288 |
| **Vacant** | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Prix de revient** | 16 416 439 | 20 351 171 | 17 724 139 | 21 812 047 |
| **Valeur vénale** | 15 370 000 | 20 370 000 | 19 540 000 | 26 408 000 |
| **Rendement brut** | 3,67 % | 3,28 % | 3,25 % | 3,56 % |






| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Commune** | Genève | Genève | Genève | Genève |
| **Adresse** | Rue de Berne 61 | Rue de l'Est 8 | Rue de la Baillive 5 | Rue de la Servette 11 |
| **Année de construction** | 1910 | 1975 | 1920 | 1919 |
| **Affectation** | Résidentiel / Commercial | Commercial | Résidentiel | Résidentiel / Commercial |
| **État locatif théorique** | 198 372 | 371 532 | 357 768 | 174 192 |
| **Vacant** | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Prix de revient** | 5 430 442 | 10 136 629 | 12 137 644 | 5 259 475 |
| **Valeur vénale** | 5 350 000 | 10 730 000 | 11 590 000 | 4 680 000 |
| **Rendement brut** | 3,71 % | 3,46 % | 3,09 % | 3,72 % |

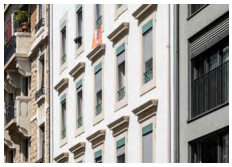
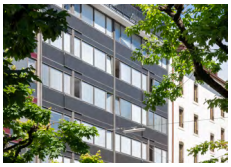
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| |  |  |  |  |
| **Commune** | Genève | Genève | Genève | Genève |
| **Adresse** | Rue de la Servette 13 | Rue de Lyon 6 | Rue de Lyon 55 | Rue de Montchoisy 27-29 – Rue des Vollandes 30 |
| **Année de construction** | 1983 | 1927 | 1975 | 1910 |
| **Affectation** | Résidentiel / Commercial | Résidentiel / Commercial | Résidentiel / Commercial | Résidentiel / Commercial |
| **État locatif théorique** | 467 484 | 318 636 | 923 704 | 985 152 |
| **Vacant** | 480 | 18 600 | 27 991 | 0 |
| **Prix de revient** | 10 802 861 | 7 382 016 | 25 598 035 | 22 823 656 |
| **Valeur vénale** | 13 438 000 | 8 450 000 | 29 780 000 | 28 063 000 |
| **Rendement brut** | 3,48 % | 3,77 % | 3,10 % | 3,51 % |

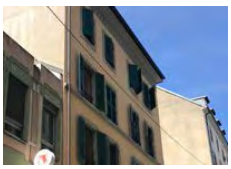
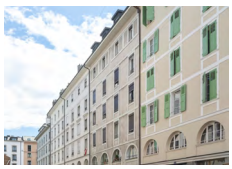
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| |  |  |  |  |
| **Commune** | Genève | Genève | Genève | Genève |
| **Adresse** | Rue de Roveray 7 | Rue des Asters 22 | Rue des Bains 17 | Rue des Pâquis 17 |
| **Année de construction** | 1930 | 1950 | 1900 | 1912 |
| **Affectation** | Résidentiel | Résidentiel | Résidentiel | Résidentiel / Commercial |
| **État locatif théorique** | 304 692 | 671 633 | 287 088 | 238 200 |
| **Vacant** | 0 | 0 | 2 400 | 0 |
| **Prix de revient** | 7 954 581 | 15 028 753 | 8 803 048 | 7 819 051 |
| **Valeur vénale** | 9 400 000 | 18 964 000 | 8 660 000 | 7 430 000 |
| **Rendement brut** | 3,24 % | 3,54 % | 3,32 % | 3,21 % |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| |  |  |  |  |
| **Commune** | Genève | Genève | Genève | Genève |
| **Adresse** | Rue des Pêcheries 11 | Rue des Sources 22 | Rue Dizerens 7 | Rue du 31-Décembre 26 – Rue Henri-Blanvalet 22 |
| **Année de construction** | 1900 | 1910 | 1900 | 1969 |
| **Affectation** | Résidentiel | Résidentiel / Commercial | Résidentiel | Résidentiel / Commercial |
| **État locatif théorique** | 284 412 | 259 584 | 172 812 | 1 044 876 |
| **Vacant** | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Prix de revient** | 8 707 511 | 8 614 337 | 3 733 640 | 20 332 264 |
| **Valeur vénale** | 7 870 000 | 9 090 000 | 3 889 000 | 27 380 000 |
| **Rendement brut** | 3,61 % | 2,86 % | 4,44 % | 3,82 % |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| |  |  |  |  |
| **Commune** | Genève | Genève | Genève | Genève |
| **Adresse** | Rue du 31-Décembre 43 | Rue du 31-Décembre 58 | Rue du Contrat Social 3 | Rue du Jura 6 |
| **Année de construction** | 1968 | 1901 | 1900 | 1930 |
| **Affectation** | Résidentiel / Commercial | Résidentiel | Résidentiel | Résidentiel |
| **État locatif théorique** | 519 883 | 190 452 | 364 008 | 248 808 |
| **Vacant** | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Prix de revient** | 11 855 846 | 6 610 211 | 10 719 524 | 5 626 950 |
| **Valeur vénale** | 16 691 000 | 6 593 000 | 11 160 000 | 6 900 000 |
| **Rendement brut** | 3,11 % | 2,89 % | 3,26 % | 3,61 % |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| |  |  |  |  |
| **Commune** | Genève | Genève | Genève | Genève |
| **Adresse** | Rue du Nant 29 | Rue Pré-Jérôme 9 | Rue du Prieuré 39 | Rue Édouard Rod 12-14 |
| **Année de construction** | 1960 | 1910 | 1900 | 2025 |
| **Affectation** | Résidentiel | Résidentiel | Résidentiel | Résidentiel |
| **État locatif théorique** | 833 892 | 291 852 | 374 568 | 1 103 496 |
| **Vacant** | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Prix de revient** | 20 857 136 | 9 398 387 | 10 018 829 | 30 494 013 |
| **Valeur vénale** | 25 300 000 | 8 870 000 | 10 400 000 | 33 672 060 |
| **Rendement brut** | 3,30 % | 3,29 % | 3,60 % | 3,28 % |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| |  |  |  |  |
| **Commune** | Genève | Genève | Genève | Genève |
| **Adresse** | Rue Goetz-Monin 20 | Rue Jean-Charles Amat 14 | Rue Maunoir 5 | Rue Pradier 8 |
| **Année de construction** | 1910 | 1980 | 1910 | 1961 |
| **Affectation** | Résidentiel | Résidentiel | Résidentiel | Résidentiel |
| **État locatif théorique** | 262 680 | 404 724 | 314 208 | 772 488 |
| **Vacant** | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Prix de revient** | 5 603 228 | 8 616 873 | 7 435 997 | 22 724 725 |
| **Valeur vénale** | 6 700 000 | 10 400 000 | 8 800 000 | 24 000 000 |
| **Rendement brut** | 3,92 % | 3,89 % | 3,57 % | 3,22 % |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| |  |  |  |  |
| **Commune** | Genève | Genève | Genève | Genève |
| **Adresse** | Rue Rousseau 30 | Rue Royaume 9 | Rue Sismondi 7 | Rue Sismondi 17 |
| **Année de construction** | 1988 | 1953 | 1980 | 1940 & 2006 |
| **Affectation** | Commercial | Résidentiel | Résidentiel / Commercial | Résidentiel / Commercial |
| **État locatif théorique** | 120 372 | 197 040 | 309 720 | 405 744 |
| **Vacant** | 0 | 0 | 0 | 26 664 |
| **Prix de revient** | 2 367 777 | 5 148 892 | 7 411 295 | 9 876 089 |
| **Valeur vénale** | 2 867 000 | 4 600 000 | 8 111 000 | 11 132 000 |
| **Rendement brut** | 4,20 % | 4,28 % | 3,82 % | 3,64 % |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| |  |  |  |  |
| **Commune** | Genève | Grand-Lancy | La Croix-de-Rozon | Le Grand-Saconnex |
| **Adresse** | Quai du Cheval Blanc 22 | Route de Saint-Julien 80-82 | Route d'Annecy 281 (bât. B-C-D) | Chemin François-Lehmann 28 |
| **Année de construction** | 1953 | 1965 | 2026 | 1965 |
| **Affectation** | Résidentiel | Résidentiel | En construction | Résidentiel |
| **État locatif théorique** | 677 268 | 1 052 916 | 0 | 912 426 |
| **Vacant** | 0 | 1 440 | 0 | 16 596 |
| **Prix de revient** | 16 567 535 | 23 127 461 | 20 907 686 | 20 661 526 |
| **Valeur vénale** | 19 120 000 | 27 985 000 | 25 310 000 | 24 761 000 |
| **Rendement brut** | 3,54 % | 3,76 % | NA | 3,68 % |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| |  |  |  |  |
| **Commune** | Meyrin | Meyrin | Meyrin | Meyrin |
| **Adresse** | Avenue François-Besson 5-7-9 | Chemin Antoine Verchère 1-3-9 & Chemin Léon Guerchet 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19 | Rue des Lattes 21A-21B-21C<br>Promenade des Artisans | Rue de Veyrot 11 |
| **Année de construction** | 1975 | 1958 & 1991 | 2018 | 1971 |
| **Affectation** | Résidentiel | Résidentiel | Résidentiel / Commercial | Commercial |
| **État locatif théorique** | 1 133 352 | 3 753 923 | 1 749 090 | 970 752 |
| **Vacant** | 0 | 134 940 | 19 200 | 594 756 |
| **Prix de revient** | 28 313 178 | 63 539 584 | 36 828 799 | 11 592 854 |
| **Valeur vénale** | 30 578 000 | 89 759 000 | 41 043 446 | 15 270 000 |
| **Rendement brut** | 3,71 % | 4,18 % | 4,26 % | 6,03 % |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| |  |  |  |  |
| **Commune** | Petit-Lancy | Petit-Lancy | Satigny | Satigny |
| **Adresse** | Chemin du Banc-Bénit 36-38 | Chemin des Poteaux 1 | Route de la Maison Carrée 31 | Rue du Pré-Bouvier 9 |
| **Année de construction** | 1975 | 1991 | 2017 | 2017 |
| **Affectation** | Résidentiel | Résidentiel | Commercial | Commercial |
| **État locatif théorique** | 1 047 052 | 254 388 | 2 415 264 | 1 459 284 |
| **Vacant** | 0 | 2 400 | 0 | 0 |
| **Prix de revient** | 33 027 840 | 6 700 602 | 44 409 229 | 26 741 382 |
| **Valeur vénale** | 36 010 000 | 6 970 000 | 47 700 000 | 33 960 000 |
| **Rendement brut** | 2,91 % | 3,65 % | 4,89 % | 4,22 % |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| |  |  |  |  |
| **Commune** | Thônex | Thônex | Thônex | Thônex |
| **Adresse** | Avenue Adrien-Jeandin 25 | Chemin des Deux-Communes 23 | Chemin du Curé-Desclouds 14-22 et 31-39 | Chemin Louis-Valencien 10 |
| **Année de construction** | 1960 | 1975 | 2001 | 2025 |
| **Affectation** | Résidentiel | Résidentiel | Résidentiel | Résidentiel |
| **État locatif théorique** | 478 896 | 434 898 | 1 839 876 | 341 256 |
| **Vacant** | 0 | 2 820 | 0 | 0 |
| **Prix de revient** | 11 871 518 | 10 441 763 | 61 962 334 | 9 486 733 |
| **Valeur vénale** | 12 900 000 | 12 274 000 | 62 250 000 | 10 400 000 |
| **Rendement brut** | 3,71 % | 3,54 % | 2,96 % | 3,28 % |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| |  |  |  |  |
| **Commune** | Thônex | Thônex | Thônex | Troinex |
| **Adresse** | Promenade des Oiseaux 4-6 | Rue de Genève 109 | Route de Genève 92 – Avenue de Thônex 5 | Chemin de Saussac 1, 1A, 3 |
| **Année de construction** | 1970 | 1974 | 2026 | 1992 |
| **Affectation** | Résidentiel | Résidentiel / Commercial | En construction | Résidentiel |
| **État locatif théorique** | 1 274 452 | 1 078 884 | 0 | 119 580 |
| **Vacant** | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Prix de revient** | 39 559 331 | 28 142 106 | 36 039 691 | 5 259 877 |
| **Valeur vénale** | 38 570 000 | 28 464 000 | 36 774 000 | 3 970 000 |
| **Rendement brut** | 3,30 % | 3,79 % | NA | 3,01 % |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| |  |  |  |  |
| **Commune** | Vernier | Vernier | Vernier | Vernier |
| **Adresse** | Route du Bois-des-Frères 81 | Avenue de Châtelaine 82 | Chemin de Mouille-Galand 2 et 2A à 2F | Chemin des Coquelicots 5-7 |
| **Année de construction** | 1990 | 1991 | 1967 | 1970 |
| **Affectation** | Commercial | Résidentiel / Commercial | Résidentiel | Résidentiel |
| **État locatif théorique** | 1 712 437 | 212 904 | 5 377 578 | 774 432 |
| **Vacant** | 0 | 0 | 9 720 | 6 600 |
| **Prix de revient** | 15 602 725 | 6 071 573 | 98 381 385 | 22 019 904 |
| **Valeur vénale** | 21 700 000 | 5 208 000 | 150 430 000 | 23 480 000 |
| **Rendement brut** | 6,71 % | 4,09 % | 3,57 % | 3,30 % |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| |  |  |  | |
| **Commune** | Vernier | Versoix | Versoix | |
| **Adresse** | Place Casa-Bamba 1-3 | Avenue Adrien Lachenal 21-23 | Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13 | |
| **Année de construction** | 2022 | 1991 | 1991 | |
| **Affectation** | Commercial | Résidentiel | Résidentiel | |
| **État locatif théorique** | 6 691 093 | 680 964 | 921 096 | |
| **Vacant** | 836 124 | 3 420 | 0 | |
| **Prix de revient** | 168 985 021 | 12 400 8306 | 22 994 570 | |
| **Valeur vénale** | 176 850 000 | 17 650 000 | 27 350 000 | |
| **Rendement brut** | 3,78 % | 3,86 % | 3,37 % | |

## LUCERNE

**Nombre d'immeubles:** 1

**Prix de revient:** 11 053 086 CHF

**Valeur vénale:** 12 802 000 CHF

**En proportion du fonds:** 0,36 %



| | |
|---|---|
| **Commune** | Malters |
| **Adresse** | Neuhaldestrasse 2-6 |
| **Année de construction** | 2017 |
| **Affectation** | Résidentiel |
| **État locatif théorique** | 503 280 |
| **Vacant** | 5 760 |
| **Prix de revient** | 11 053 086 |
| **Valeur vénale** | 12 802 000 |
| **Rendement brut** | 3,93 % |

## NEUCHÂTEL

**Nombre d'immeubles: 6**

**Prix de revient: 110 183 403 CHF**

**Valeur vénale: 112 000 000 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 à 10 |
| **Année de construction** | 1968 | 1988 | 1964 | 1902 |
| **Affectation** | Résidentiel | Commercial | Résidentiel | Commercial |
| **État locatif théorique** | 1 480 920 | 937 428 | 1 302 211 | 996 396 |
| **Vacant** | 720 | 0 | 5 640 | 0 |
| **Prix de revient** | 30 020 262 | 14 445 523 | 29 512 997 | 21 586 286 |
| **Valeur vénale** | 30 850 000 | 14 750 000 | 29 940 000 | 21 160 000 |
| **Rendement brut** | 4,80% | 6,36% | 4,35% | 4,71% |




| | | |
|---|---|---|
| **Commune** | Peseux | Peseux |
| **Adresse** | Grand-Rue 7 | Rue de Neuchâtel 6 |
| **Année de construction** | 1969 | 1963 |
| **Affectation** | Résidentiel / Commercial | Résidentiel |
| **État locatif théorique** | 248 292 | 437 424 |
| **Vacant** | 0 | 0 |
| **Prix de revient** | 5 409 104 | 9 209 231 |
| **Valeur vénale** | 5 810 000 | 9 490 000 |
| **Rendement brut** | 4,27% | 4,61% |

## VALAIS

**Nombre d'immeubles: 4**

**Prix de revient: 68 467 799 CHF**

**Valeur vénale: 59 020 000 CHF**

**En proportion du fonds: 1,64 %**

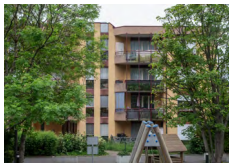









| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Commune** | Conthey | Martigny | Sion | Sion |
| **Adresse** | Route Cantonale 18 | Avenue de la Gare 8-10 | Avenue de la Gare 28 | Avenue de Pratifori 5-7 |
| **Année de construction** | 2005 | 1961 | 1976 | 1992 |
| **Affectation** | Commercial | Résidentiel / Commercial | Commercial | Résidentiel / Commercial |
| **État locatif théorique** | 1 002 804 | 816 301 | 349 376 | 820 195 |
| **Vacant** | 242 208 | 14 520 | 52 632 | 61 740 |
| **Prix de revient** | 22 124 741 | 18 306 384 | 7 324 886 | 20 711 788 |
| **Valeur vénale** | 11 970 000 | 18 520 000 | 7 580 000 | 20 950 000 |
| **Rendement brut** | 8,38 % | 4,41 % | 4,61 % | 3,92 % |

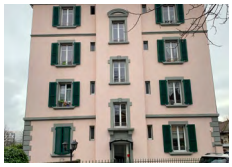
| VAUD | Nombre d'immeubles: 37 | Prix de revient: 642 977 579 CHF | Valeur vénale: 682 020 000 CHF | En proportion du fonds: 18,92 % |
|---|---|---|---|---|
| |  |  |  |  |
| **Commune** | Aigle | Crissier | Ecublens | Épalinges |
| **Adresse** | Chemin de Pré d'Emoz 41-43-45 | Chemin des Acacias 6 | Route du Bois 18 | Route de la Corniche 3A-3B – Biopôle IV |
| **Année de construction** | 1990 | 1954 | 1962 | 2011 |
| **Affectation** | Résidentiel | Résidentiel | Résidentiel | Commercial |
| **État locatif théorique** | 623 6939 | 267 540 | 375 999 | 3 274 897 |
| **Vacant** | 0 | 1 200 | 0 | 0 |
| **Prix de revient** | 15 842 950 | 7 737 847 | 10 351 120 | 50 836 920 |
| **Valeur vénale** | 15 900 000 | 5 940 000 | 9 900 000 | 55 550 000 |
| **Rendement brut** | 3,92 % | 4,50 % | 3,80 % | 5,90 % |
| |  |  |  |  |
| **Commune** | Épalinges | 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 du Grey 55 |
| **Année de construction** | 2013 | 2013 | 1965 | 2011 |
| **Affectation** | Commercial | Commercial | Résidentiel | Commercial |
| **État locatif théorique** | 1 809 583 | 1 533 437 | 454 260 | 2 553 312 |
| **Vacant** | 0 | 240 569 | 0 | 0 |
| **Prix de revient** | 28 184 641 | 22 402 206 | 11 135 630 | 57 403 789 |
| **Valeur vénale** | 35 780 000 | 21 660 000 | 11 450 000 | 60 400 000 |
| **Rendement brut** | 5,06 % | 7,08 % | 3,97 % | 4,23 % |
| |  |  |  |  |
| **Commune** | Lausanne | Lausanne | Lausanne | Lausanne |
| **Adresse** | Avenue des Boveresses 44 | Avenue du Servan 21 | Chemin Général Charles-Jules-Guiguer-de-Prangins 11-15 | Place Chauderon 30 – Avenue de France 9 |
| **Année de construction** | 1984 | 1932 | 1966 | 1950 |
| **Affectation** | Commercial | Résidentiel / Commercial | Résidentiel | Résidentiel |
| **État locatif théorique** | 469 603 | 275 268 | 657 792 | 1 335 028 |
| **Vacant** | 0 | 0 | 0 | 27 600 |
| **Prix de revient** | 7 829 698 | 6 608 462 | 16 757 372 | 29 820 252 |
| **Valeur vénale** | 8 111 000 | 6 900 000 | 17 560 000 | 35 730 000 |
| **Rendement brut** | 5,79 % | 3,99 % | 3,75 % | 3,74 % |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| |  |  |  |  |
| **Commune** | Lausanne | Lausanne | Lausanne | Lausanne |
| **Adresse** | Route Aloys-Fauquez 84 | Route de la Borde 15 | Route de la Corniche 15-17- 19-21 – Avenue Valmont 44-46 – Biopôle F1 | Rue Marterey 72 |
| **Année de construction** | 1953 | 1933 | 2025 | 1915 |
| **Affectation** | Résidentiel | Résidentiel | Commercial | Résidentiel / Commercial |
| **État locatif théorique** | 253 740 | 248 076 | 7 251 583 | 125 640 |
| **Vacant** | 8 100 | 0 | 0 | 0 |
| **Prix de revient** | 7 759 193 | 6 135 325 | 95 700 174 | 3 577 710 |
| **Valeur vénale** | 6 830 000 | 5 380 000 | 99 400 000 | 3 640 000 |
| **Rendement brut** | 3,72 % | 4,61 % | 5,48 % | 3,45 % |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| |  |  |  |  |
| **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 | Chemin d'Eysins 43 |
| **Année de construction** | 1981 | 1961 | 1900 | 1958 |
| **Affectation** | Commercial | Résidentiel | Commercial | Résidentiel |
| **État locatif théorique** | 920 472 | 182 556 | 1 287 900 | 182 920 |
| **Vacant** | 28 536 | 0 | 0 | 0 |
| **Prix de revient** | 12 491 731 | 5 064 507 | 34 099 844 | 4 136 906 |
| **Valeur vénale** | 13 410 000 | 4 430 000 | 34 993 000 | 4 150 000 |
| **Rendement brut** | 6,34 % | 4,12 % | 3,68 % | 4,41 % |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| |  |  |  |  |
| **Commune** | Nyon | Nyon | Nyon | Nyon |
| **Adresse** | Chemin de la Redoute 5 | Chemin Falconier 59 Petite-prairie III | Route de Signy 35-43 Chemin Falconnier 5-9 | Route du Boiron 15 |
| **Année de construction** | 1966 | 2024 | 2015 | 1985 |
| **Affectation** | Résidentiel | Résidentiel | Résidentiel / Commercial | Commercial |
| **État locatif théorique** | 166 764 | 1 139 340 | 2 239 017 | 49 020 |
| **Vacant** | 0 | 10 500 | 35 232 | 0 |
| **Prix de revient** | 4 808 248 | 30 001 934 | 42 675 296 | 1 120 254 |
| **Valeur vénale** | 3 744 000 | 31 100 000 | 53 180 000 | 1 091 000 |
| **Rendement brut** | 4,45 % | 3,66 % | 4,21 % | 4,49 % |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| |  |  |  |  |
| **Commune** | Nyon | Nyon | Prilly | Pully |
| **Adresse** | Rue de Rive 39 | Rue de Rive 46 | Avenue de Floréal 42 | Avenue des Cerisiers 61 |
| **Année de construction** | 1839 | 1930 | 1952 | 1961 |
| **Affectation** | Résidentiel | Résidentiel / Commercial | Résidentiel | Résidentiel |
| **État locatif théorique** | 189 420 | 141 288 | 217 568 | 200 988 |
| **Vacant** | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Prix de revient** | 5 422 689 | 3 508 720 | 6 604 3568 | 6 635 761 |
| **Valeur vénale** | 5 160 000 | 3 530 000 | 5 570 000 | 5 100 000 |
| **Rendement brut** | 3,67 % | 4,00 % | 3,91 % | 3,94 % |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| |  |  |  |  |
| **Commune** | Pully | Renens | Renens | Renens |
| **Adresse** | Chemin du Coteau 13 | Chemin de Perrelet 10 | Chemin des Clos 4 | Chemin du Mottey 27 |
| **Année de construction** | 1959 | 1953 | 1907 | 1955 |
| **Affectation** | Résidentiel | Résidentiel | Résidentiel | Résidentiel |
| **État locatif théorique** | 225 719 | 193 716 | 153 852 | 167 940 |
| **Vacant** | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Prix de revient** | 7 276 906 | 4 599 879 | 4 263 300 | 4 030 258 |
| **Valeur vénale** | 5 890 000 | 4 100 000 | 3 880 000 | 3 490 000 |
| **Rendement brut** | 3,83 % | 4,72 % | 3,97 % | 4,81 % |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| |  |  |  |  |
| **Commune** | Renens | Vallorbe | Vevey | Vevey |
| **Adresse** | Rue de l'Industrie 2-4-6 | Rue de l'Ancienne Poste 36 – Rue de Pontarlier 1 | Avenue de Gilamont 21 | Boulevard Henri-Plumhof 28 |
| **Année de construction** | 1900, 1951-1952 | 2014 | 2016 | 1969 |
| **Affectation** | Résidentiel / Commercial | Résidentiel | Résidentiel | Résidentiel |
| **État locatif théorique** | 377 400 | 350 952 | 1 464 473 | 343 488 |
| **Vacant** | 1 440 | 2 400 | 6240 | 0 |
| **Prix de revient** | 11 781 771 | 7 581 727 | 29 886 767 | 8 921 341 |
| **Valeur vénale** | 10 970 000 | 7 544 000 | 35 649 000 | 9 088 000 |
| **Rendement brut** | 3,44 % | 4,65 % | 4,11 % | 3,78 % |



| | |
|---|---|
| Commune | Yverdon-les-Bains |
| Adresse | Rue des Moulins 127-129 & 131-133 |
| Année de construction | 1970 & 2010 |
| Affectation | Résidentiel |
| État locatif théorique | 1 579 068 |
| Vacant | 42 000 |
| Prix de revient | 29 982 094 |
| Valeur vénale | 35 820 000 |
| Rendement brut | 4,41 % |

## ZOUG

**Nombre d'immeubles : 1** | **Prix de revient : 15 638 864 CHF** | **Valeur vénale : 16 920 000 CHF** | **En proportion du fonds : 0,47 %**



| | |
|---|---|
| Commune | Cham |
| Adresse | Sinserstrasse 65-67 |
| Année de construction | 2001 |
| Affectation | Commercial |
| État locatif théorique | 766 061 |
| Vacant | 44 857 |
| Prix de revient | 15 638 864 |
| Valeur vénale | 16 920 000 |
| Rendement brut | 4,53 % |

| ZÜRICH | Nombre d'immeubles: 6 | Prix de revient: 253 659 172 CHF | Valeur vénale: 265 557 000 CHF | En proportion du fonds: 7,37 % |
|---|---|---|---|---|
| |  |  |  |  |
| **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** | 2024 | 1967 & 1988 | 1956 | 2009 |
| **Affectation** | Commercial | Commercial | Résidentiel | Résidentiel / Commercial |
| **État locatif théorique** | 1 706 175 | 1 882 448 | 1 174 492 | 1 681 067 |
| **Vacant** | 6 720 | 12 360 | 0 | 26 980 |
| **Prix de revient** | 49 530 781 | 30 639 978 | 22 151 542 | 42 125 240 |
| **Valeur vénale** | 40 769 000 | 33 490 000 | 31 630 000 | 49 048 000 |
| **Rendement brut** | 4,18 % | 5,62 % | 3,71 % | 3,43 % |

| | | |
|---|---|---|
| |  |  |
| **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** | 747 996 | 1 272 836 |
| **Vacant** | 3 360 | 0 |
| **Prix de revient** | 15 530 070 | 93 681 562 |
| **Valeur vénale** | 19 210 000 | 91 410 000 |
| **Rendement brut** | 3,89 % | 1,39 % |







Rue de la Banque 4, Fribourg (FR)
Compartiment Commercial Income

# Compartiment  Commercial Income

# Rapport annuel Compartiment Commercial Income

## ISIN CH1332870810 – 31 mars 2026

## Organisation

### Conseil d'administration de la SICAV
François Rayroux – Président
René Zagolin – Vice-président
François Pradervand – Membre
Pierre Jacquot – Membre
Laure Carrard – Membre

### Direction de Fonds
**Solutions & Funds SA**
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
**PricewaterhouseCoopers SA**
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
**Régie VPI Vaud SA**, Etoy
**Régie du Centre SA**, Genève
**OMIT AG**, Dietikon
**Naef Immobilier Genève SA**, Genève
**Weber + Schweizer Immobilien – Treuhand AG**, Winterthur
**Welcome Immobilien AG**, Emmen
**Peter Stalder Immobilien AG**, Bâle
**Weck, Aeby & Cie SA**, Fribourg
**Zimmermann Immobilier SA**, Genève
**Comptoir Immobilier SA**, Genève

## Chiffres-clés
en CHF

| | 31.03.2026 | 31.03.2025 |
|---|---|---|
| Fortune totale | 392 002 900,01 | 136 839 471,84 |
| Fortune nette | 245 529 222,13 | 112 333 259,26 |
| Valeur vénale des immeubles terminés | 369 587 000,00 | 131 671 000,00 |
| Valeur vénale des immeubles en construction (y compris les terrains) | 8 910 000,00 | 0,00 |

## Informations des années précédentes
en CHF

| Exercice | Actions en circulation | Fortune nette du fonds | Valeur nette d'inventaire d'une action | Distribution du gain en capital par action | Distribution du revenu mobilier par action[1] | Distribution du capital par action[2] | Distribution totale par action |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 31.03.2025 | 1 077 180 | 112 333 259,26 | 104,28 | 0,00 | 1,87 | 0,00 | 1,87 |
| 31.03.2026 | 2 262 078 | 245 529 222,13 | 108,54 | 0,00 | 4,13 | 1,19 | 5,32 |

[1] Soumis à l'impot anticipé | [2] Non soumis à l'impôt anticipé sous réserve de validation par l'administration fiscale.

| Indices calculés selon la directive de l'AMAS | 31.03.2026 | 31.03.2025 |
|---|---|---|
| Quote-part des pertes sur loyer[3] | 2,71% | 1,43% |
| Coefficient d'endettement | 36,23% | 14,41% |
| Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) | 81,68% | 88,05% |
| Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER ref GAV) | 0,70% | 0,89% |
| Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER ref MV) | 1,11% | 1,00% |
| Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE) | 5,67% | 3,35% |
| Rendement du capital investi "Return on Invested Capital" (ROIC) | 3,97% | 4,23% |
| Rendement sur distribution | 3,72% | 1,78% |
| Coefficient de distribution (Payout ratio) | 77,64% | 99,61% |
| Agio/Disagio | 2,27% | 0,69% |
| Rendement de placement | 5,99% | 4,28% |

[3] Ce taux exclut les vacants pour travaux

## Indices environnementaux

| | |
|---|---|
| Taux de couverture | 100,00% |
| Énergie fossile | 70,84% |
| Énergie non fossile | 24,72% |
| Consommation d'énergie | 2 661 862,31 kWh |
| Intensité énergétique | 109,10 kWh/m² |
| Émissions de gaz à effet de serre – Scope 1 & 2 | 754,56 tonnes $CO_2$ |
| Intensité des émissions de gaz à effet de serre | 17,88 kg $CO_2$/m² |

| Performance Compartiment Commercial Income | Depuis la création du compartiment | 31.03.2026[4] | 31.03.2025[5] | 31.12.2025[6] |
|---|---|---|---|---|
| ERRES – Commercial Income | 13,27% | 7,88% | 5,00% | 4,20% |

[4] Calculés sur la période sous revue | [5] Calculés du 01 avril 2024 au 31 mars 2025 | [6] Calculés 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.

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. Il n'existe pas d'indice de comparaison applicable aux fonds immobiliers non cotés en Suisse.

# Chiffres clés

CHF 378,50 Mio

Valeur du portefeuille immobilier

17

Nombre d'immeubles

2,71 %

Taux de perte sur loyers

CHF 19,12 Mio

État locatif résidentiel

CHF/action 5,32

Distribution

0,70 %

Total Expense Ratio (GAV)

36,23 %

Cœfficient d'endettement

1,12 %

Taux d'intérêt moyen des dettes
**5,03 années : durée des dettes**

# Rapport de gestion

## Introduction

Dans un contexte macroéconomique se stabilisant, le compartiment ERRES – Commercial Income offre à ses investisseurs une stratégie axée sur la génération de revenus stables et récurrents, avec un objectif de rendement de distribution d'environ 4,5% par année[1] (rendement total visé de 6% par année). Ce compartiment est non coté et réservé aux investisseurs qualifiés et détient ses immeubles au travers de sociétés (détention dite « indirecte »).

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. À terme, une cotation à la SIX Swiss Exchange est visée.

CHF 240 Mio

Levée en moins de 18 mois

Sur le marché immobilier transactionnel, le capital disponible se concentre principalement sur l'acquisition d'actifs résidentiels efficients au niveau énergétique. Le contexte de liquidité moins importante sur les biens commerciaux a permis la réalisation de transactions à des conditions favorables, le tout dans un marché locatif où la demande reste dynamique alors que l'offre de qualité, bien localisée, demeure limitée.

Grâce au soutien de la base d'investisseurs existante de la SICAV immobilière, quatre levées de fonds ont été réalisées depuis le lancement en juillet 2024 pour un total de capitaux propres de CHF 240 millions.

[1] 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.

# Évolution du compartiment Commercial Income

### Évolution du portefeuille

La fortune immobilière du compartiment Commercial Income s'élève à CHF 378,50 millions au 31 mars 2026, répartie sur 17 immeubles. L'état locatif théorique annuel du portefeuille s'élève à CHF 19,12 millions.

La réévaluation des immeubles a généré un gain non réalisé après impôts de liquidation de CHF 1,26 millions, soit CHF 0,56/action.

Le taux d'escompte réel moyen pondéré utilisé par les experts indépendants s'élève à 3,46 %.

### Résultat de l'exercice

Au 31 mars 2026, le résultat net du premier exercice complet, reprenant les revenus et charges courantes, s'établit à CHF 12,03 millions, soit CHF 5,32/action. Ce résultat réjouissant dépasse les objectifs initiaux du lancement qui visaient une distribution cible d'environ CHF 4,50/action.

Les revenus s'élèvent à CHF 16,04 millions alors que les charges s'élèvent à CHF 4,00 millions. Les coûts de fonctionnement du fonds (TER) sont en ligne avec les objectifs énoncés au lancement à 0,70 % de la fortune totale (GAV). La marge opérationnelle (marge EBIT) est excellente à 81,68 %.

Le résultat total de l'exercice 2025-26 s'établit à CHF 13,29 millions, impacté positivement par CHF 1,26 millions de gains non réalisés après impôts de liquidation issus d'acquisitions réalisées en-dessous des évaluations d'expert et de la revalorisation des immeubles en portefeuille.

CHF/action **5,88**

Résultat total de l'exercice

### Coefficient d'endettement

Le coefficient d'endettement au 31 mars 2026 s'établit à 36,23%, soit en-dessous du niveau maximum de 50% dont bénéficie le compartiment durant sa phase de lancement. Le gestionnaire a décidé de fixer de nombreuses maturités à long terme, portant ainsi la durée moyenne des échéances à 5,03 années tout en gardant un coût moyen attractif de 1,12%.

### Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire (VNI) atteint, au 31 mars 2026, CHF 108,54/action contre une VNI de lancement en juillet 2024 de CHF 100,00/action et de CHF 104,28/action au 31 mars 2025. Cette hausse de 8,54% par rapport au lancement est la résultante d'un résultat net positif ainsi que du gain non réalisé sur les acquisitions.

CHF/action **108,54**

Valeur nette d'inventaire

### Distribution 2025-2026

Le résultat distribuable s'élève à CHF 12,04 millions (soit 5,32 CHF/action). Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale des Actionnaires une distribution de CHF 5,32/action, soit CHF 12,03 millions, bien au-dessus des objectifs fixés au lancement du compartiment à CHF 4,50/action. La distribution se décompose en CHF 4,13/action, soumis à l'impôt anticipé, provenant du résultat net des immeubles détenus en indirect et CHF 1,19/action en remboursement de capital. Sur cette base, le coefficient de distribution s'établit à 77,64%. Le report à nouveau sera de CHF 2,69 millions.

CHF/action **5,32**

Dividende proposé

### Rendement de placement

Le rendement de placement s'établit à 5,99% sur l'exercice. 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 et les revalorisations de biens en portefeuille.

### Cours et performance

Avec un cours hors bourse de CHF 111,00[2] au 31.03.2026, le compartiment Commercial Income présente une performance de +13,27% depuis son lancement il y a moins de 2 ans, y compris le premier dividende versé en juillet 2025 (CHF 1,87/action).

+13,27 %

Performance depuis le lancement

## Portefeuille immobilier

### Composition du parc immobilier

Le portefeuille est composé de 17 immeubles au 31.03.2026 pour une fortune immobilière totale de CHF 378,50 millions.

Les immeubles sont répartis (en % de la valeur vénale) principalement dans les cantons de Vaud (30,2%), Genève (27,4%) et Zürich (19,2%). La répartition sectorielle (en % de la valeur vénale) est la suivante: 38,8% bureaux, 36,2% industriel, artisanal et logistique et 25,0% immobilier opéré.

CHF 378,50 Mio

Valeur de portefeuille

### Taux de pertes sur loyers et durée résiduelle des baux « WAULT »

Au 31 mars 2026, le taux de pertes sur loyers s'établit à 2,71% de l'état locatif total, y compris les gratuités et pertes de loyer. La durée résiduelle moyenne des baux « WAULT » se monte à 6,29 années, témoignant de la capacité du gestionnaire à sécuriser les locataires sur le long terme. Les cinq locataires principaux représentent 33,3% de l'état locatif théorique global, pondération qui devrait continuer de baisser avec la croissance du compartiment.

[2] Correspond au «mid price».

2,71 %

Taux de perte sur loyers

### Constructions et rénovations

Le projet de construction neuf situé à Nidfeldstrasse 2 à Kriens (LU) poursuit son cours. Cet immeuble abritera l'hôtelier B&B via un bail ferme de 15 ans et sera labelisé Minergie-P-Eco. La livraison est prévue pour le Q2 2028.

À Lausanne (VD), les études relatives au repositionnement de l'immeuble Cour 61 se poursuivent en vue d'une dépose de permis d'ici à la fin de l'année 2026.

Le gestionnaire étudie un projet de surélévation sur l'immeuble sis Vollandes 40 à Genève (GE) avec création d'appartements en PPE destinés à la revente.

## Nidfeldstrasse 2

Projet neuf en cours de construction

### Transactions

Le gestionnaire a acheté 12 nouveaux immeubles (dont 1 projet de construction) pour le compartiment Commercial Income sur l'exercice 2025-26 :

— Meyrin 214 à Meyrin (GE). Immeuble d'activité Core très bien situé le long de l'axe routier Meyrin-Genève, au bénéfice du label HPE, détenu au travers d'un droit de superficie et offrant un rendement brut sur prix d'achat (après déduction de la rente) de 5,8 % sécurisé à long terme (8,9 années en moyenne) avec comme locataire principal un garage automobile.

— Nidfeldstrasse 2 à Kriens (LU). Premier projet de construction neuf du fonds, cet hôtel s'inscrit parfaitement dans l'allocation Immobilier géré – Operational Real Estate – (« OPRE ») avec un exploitant de qualité prenant toutes les surfaces à bail pour 15 ans. La livraison est prévue pour avril 2028 avec une rentabilité brute sur prix d'achat de 5,5 %.

— Léman 29 à Saxon (VS). Cet immeuble abrite une clinique qui a récemment prolongé son bail pour 10 années supplémentaires et

permet au fonds de s'exposer au secteur porteur de la santé et du médical avec une rentabilité brute sur prix d'achat de 5,9%.

— Römerstrasse 2 à Hunzenschwil (AG). Cet immeuble d'activité et de bureau est situé à proximité immédiate de l'autoroute A1. Il offre une rentabilité brute de 5,3% et une WAULT de 5,2 années.

---

12

Acquisition (dont 1 projet)

---

— Oberer Graben 26 à Saint-Gall (SG). Idéalement situé dans le centre de Saint-Gall, cet immeuble de bureau multi-locataire offre une rentabilité brute de 5,1% et une durée moyenne des baux de 5,4 années.
— Châtelaine 60-62-64 à Vernier (GE). Acquis au travers d'une transaction en « share-deal », cet actif monolocataire abrite une clinique de réhabilitation. L'immeuble offre un rendement brut de 4,8% et une durée résiduelle du bail de plus de 15 ans.
— Sternenhofstrasse 15/15a à Reinach (BL). Situé dans la zone commerciale de Reinach, ce bien déploie 8 500 m2 de surfaces locatives pour un rendement brut de 7,0% et une WAULT de 3,9 années
— Champel 40B à Genève (GE). Idéalement situé sur le plateau de Champel, ce lot commercial abrite deux locataires actifs dans la santé pour une rentabilité brute de 4.3% et une durée résiduelle des baux de 8,5 années.
— Banque 4 à Fribourg (FR). Idéalement situé dans le centre-ville de Fribourg, cet actif de bureau offre une rentabilité de 4,6% répartis sur 7 locataires.
— Ateliers 4 à Meyrin (GE). Situé à proximité de l'aéroport de Genève, cet immeuble de petite logistique est détenu via un droit de superficie. Construit en 2024 et labelisé Minergie/HPE, il offre une rentabilité (après déduction de la rente de DDP) de 4,9% sécurisée sur 10 ans.
— Centrale 39 à Chavannes-près-Renens (VD). Labelisé Minergie, cet immeuble de 2024 abrite principalement un hôtel et offre une rentabilité de 4,5% sur une durée des baux de plus de 15 ans.
— Champ-Colin 2A-2B-2C à Nyon (VD). Cet immeuble industriel est situé dans la zone industrielle de Champ-Colin à proximité de l'autoroute. Il offre une rentabilité de 6,3%.

Le gestionnaire a en outre signé une acquisition à terme portant sur un immeuble à construire sur un droit de superficie à Burgdorf (BE). Déjà entièrement loué à un locataire unique, ce bien offrira une rentabilité brute de 4,8% et devrait rentrer en portefeuille au Q2 2027.

# Perspectives et stratégie

Le gestionnaire confirme la distribution visée d'au moins CHF 4,50/action pour l'exercice 2026/27. Grâce à un dealflow qualitatif et des négociations avancées sur plusieurs objets, le gestionnaire prévoit le déploiement complet des fonds levés fin mars 2026 d'ici à la fin de l'été 2026. La sécurisation d'un pipeline d'acquisition additionnel est en cours afin de poursuivre le développement dynamique et la diversification du compartiment conformément à la stratégie et aux objectifs fixés.

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 :

- Une stratégie core/core+ centrée sur des immeubles bien localisés, de qualité et avec des perspectives de location à long terme
- La 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.)
- L'utilisation de l'endettement jusqu'aux limites règlementaires dans le but d'accélérer la diversification du portefeuille
- Le paiement d'un dividende durable de minimum CHF 4,50/action
- L'anticipation et la gestion des enjeux locatifs afin de maitriser la vacance et les pertes locatives
- L'amélioration constante de l'empreinte énergétique et sociale en visant un impact concret et mesurable sur les immeubles et les locataires.
- La maîtrise des dépenses et des frais du fonds par l'optimisation de la profitabilité des loyers encaissés.

## Compte de fortune
en CHF

| | 31.03.2026 | 31.03.2025 |
|---|---|---|
| Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces | 5 893 138,93 | 1 899 009,70 |
| **Immeubles, divisés en:** | | |
| Immeubles à usage commercial | 369 587 000,00 | 131 671 000,00 |
| Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction | 8 910 000,00 | 0,00 |
| **Total des immeubles** | **378 497 000,00** | **131 671 000,00** |
| Autres actifs | 7 612 761,08 | 3 269 462,14 |
| **Fortune totale du compartiment, dont à déduire** | **392 002 900,01** | **136 839 471,84** |
| **Engagements à court terme, divisés selon:** | | |
| Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques | 53 600 900,00 | 15 980 000,00 |
| Autres engagements à court terme | 4 495 327,88 | 3 501 656,58 |
| **Engagements à long terme, divisés selon:** | | |
| Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques | 83 538 300,00 | 3 000 000,00 |
| **Fortune nette du compartiment avant estimation des impôts dus en cas de liquidation** | **250 368 372,13** | **114 357 815,26** |
| Estimation des impôts dus en cas de liquidation | –4 839 150,00 | –2 024 556,00 |
| **Fortune nette du compartiment** | **245 529 222,13** | **112 333 259,26** |

## Variation de la fortune nette
en CHF

| | 01.04.2025 – 31.03.2026 | 05.07.2024 – 31.03.2025 |
|---|---|---|
| Fortune nette du compartiment au début de l'exercice | 112 333 259,26 | 0,00 |
| Distribution | – 2 014 326,60 | 0,00 |
| Solde des mouvements d'actions | 121 917 610,93 | 108 694 852,15 |
| Résultat total | 13 292 678,51 | 3 638 407,11 |
| **Fortune nette du compartiment à la fin de l'exercice** | **245 529 222,10** | **112 333 259,26** |

## Nombre d'actions en circulation
en CHF

| | 01.04.2025 – 31.03.2026 | 05.07.2024 – 31.03.2025 |
|---|---|---|
| Situation en début d'exercice | 1 077 180 | 0 |
| Nombre d'actions émises | 1 184 898 | 1 077 180 |
| **Situation à la fin de l'exercice** | **2 262 078** | **1 077 180** |
| **Valeur nette d'inventaire par action** | **108,54** | **104,28** |

## Compte de résultat
en CHF

| REVENUS | 01.04.2025 – 31.03.2026 | 05.07.2024 – 31.03.2025 |
|---|---|---|
| Produits des avoirs postaux et bancaires | 0,00 | 135 010,59 |
| Loyers (rendements bruts) | 10 223 774,72 | 1 485 468,53 |
| Intérêts intercalaires portés à l'actif | 156 525,79 | 0,00 |
| Autres revenus | 589 010,15 | 280 419,14 |
| **Participation des souscripteurs aux revenus nets courus** | 5 067 907,73 | 865 125,65 |
| **Total des revenus, dont à déduire** | **16 037 218,39** | **2 766 023,91** |
| **CHARGES** | | |
| Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques | 827 245,75 | 72 692,08 |
| Rentes de droits de superficie | 85 978,60 | 0,00 |
| Entretien et réparations | 220 696,06 | 18 389,91 |
| **Administration des immeubles, divisés en :** | | |
| Frais liés aux immeubles | 526 289,38 | 34 783,35 |
| Impôts fonciers | 196 540,00 | 56 872,00 |
| Frais d'administration | 290 138,35 | 38 378,18 |
| Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux | 2 400,00 | 2 400,00 |
| Impôts revenus et fortune | 547 612,11 | 77 326,10 |
| Frais d'estimation et d'audit | 70 473,95 | 48 920,00 |
| **Rémunérations réglementaires versées :** | | |
| À la direction | 1 069 348,15 | 292 522,48 |
| À la banque dépositaire | 20 502,78 | 6 599,89 |
| À la banque dépositaire – Commissions sur distribution | 10 071,63 | 0,00 |
| Autres charges | 136 535,51 | 94 886,86 |
| **Total des charges** | **4 003 832,27** | **743 770,85** |
| **Résultat net** | **12 033 386,12** | **2 022 253,06** |
| **Résultat réalisé** | **12 033 386,12** | **2 022 253,06** |
| Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) | 4 073 886,39 | 3 640 710,05 |
| Impôts en cas de liquidation (variation) | – 2 814 594,00 | – 2 024 556,00 |
| **Résultat total** | **13 292 678,51** | **3 638 407,11** |

| | 01.04.2025 – 31.03.2026 | 05.07.2024 – 31.03.2025 |
|---|---|---|
| **UTILISATION DU RÉSULTAT** | | |
| Résultat net | 12 033 386,12 | 2 022 253,06 |
| Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent | 7 926,46 | 0,00 |
| **Résultat disponible pour être réparti** | **12 041 312,58** | **2 022 253,06** |
| Distribution revenus[1] | 9 342 382,14 | 2 014 326,60 |
| **Résultat prévu pour être versé aux investisseurs** | **9 342 382,14** | **2 014 326,60** |
| Report à nouveau[2] | 2'698'930,44 | 7 926,46 |
| **Report à nouveau** | **2 698 930,44** | **7 926,46** |
| **UTILISATION DU CAPITAL** | | |
| Distribution de capital[3] | 2 691 872,82 | 0,00 |
| **Distribution totale** | **12 034 254,96** | **2 014 326,60** |

[1] Soumis à l'impôt anticipé | [2] Dont CHF 2'610'504.51.- au 31.03.2026 de parts du résultat non distribuable selon les comptes statutaires des sociétés immobilières | [3] Non soumis à l'impôt anticipé sous réserve de validation par l'administration fiscale.

# Inventaire des immeubles

## Immeubles à usage commercial
en CHF

| 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 | | **Hunzenschwil** | | | | | | | |
| | | Römerstrasse 2 | 6 658 731 | 6 710 000 | 125 962 | 354 103 | 5,32 % | 5,28 % | 1,58 % |
| BL | | **Reinach** | | | | | | | |
| | | Sternenhofstrasse 15 | 24 060 035 | 24 310 000 | 505 243 | 1 610 637 | 6,69 % | 6,63 % | 7,18 % |
| FR | | **Fribourg** | | | | | | | |
| | | Rue de la Banque 4 | 7 571 200 | 7 670 000 | 89 138 | 331 043 | 4,37 % | 4,32 % | 9,72 % |
| GE | | **Genève** | | | | | | | |
| | | Avenue de Champel 40B | 13 739 601 | 13 980 000 | 161 452 | 566 000 | 4,12 % | 4,05 % | 0,00 % |
| | | Champ-Colin 2A-2B-2C | 34 411 918 | 34 680 000 | 0 | 2 094 880 | 6,09 % | 6,04 % | 3,03 % |
| | | Rue des Vollandes 40 | 7 792 353 | 8 810 000 | 336 469 | 340 212 | 4,37 % | 3,86 % | 0,00 % |
| | | **Meyrin** | | | | | | | |
| | 4 | Chemin de Riantbosson 10A – Route de Meyrin 214 | 26 805 956 | 26 790 000 | 990 604 | 1 535 016 | 5,47 % | 5,47 % | 0,00 % |
| | 4 | Rue des Ateliers 4 | 25 338 942 | 25 270 000 | 6 929 | 1 267 492 | 4,65 % | 4,64 % | 11,52 % |
| | | **Vernier** | | | | | | | |
| | | Avenue de Châtelaine 60, 62, 64 | 26 910 584 | 28 790 000 | 424 240 | 1 272 804 | 4,73 % | 4,42 % | 0,00 % |
| SG | | **Saint-Gall** | | | | | | | |
| | | Oberer Graben 26 | 11 786 458 | 11 923 000 | 180 800 | 586 610 | 4,98 % | 4,92 % | 4,78 % |
| VD | | **Crissier** | | | | | | | |
| | | Rue de Morges 22-24 | 15 366 979 | 17 640 000 | 957 600 | 1 060 260 | 6,90 % | 6,01 % | 9,82 % |
| | | **Chavannes-près-Renens** | | | | | | | |
| | | Rue Centrale 39 | 28 302 552 | 28 510 000 | 0 | 1 215 545 | 4,29 % | 4,26 % | 0,00 % |

| 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] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Gland** | | | | | | | |
| | Chemin des Fontenailles 23 | 9 528 203 | 9 744 000 | 578 193 | 578 328 | 6,07 % | 5,94 % | 0,00 % |
| | **Lausanne** | | | | | | | |
| | Avenue de Cour 61 | 23 773 521 | 23 810 000 | 1 120 469 | 1 120 469 | 4,71 % | 4,71 % | 0,00 % |
| VS | **Saxon** | | | | | | | |
| | Route du Léman 29 | 28 244 324 | 28 330 000 | 827 469 | 1 584 516 | 5,61 % | 5,59 % | 0,00 % |
| ZH | **Zürich** | | | | | | | |
| 5 | Buckhauserstrasse 24-26 | 71 773 033 | 72 620 000 | 3 919 207 | 3 600 000 | 5,02 % | 4,96 % | 0,00 % |
| **Totaux** | | **362 064 389** | **369 587 000** | **10 223 775** | **19 117 915** | **5,24 %** | **5,13 %** | **2.59%** |

## Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction

en CHF

| 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] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| LU | **Kriens** | | | | | | | |
| | Nidfeldstrasse 2 | 8 718 014 | 8 910 000 | 0 | 0 | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % |
| **Totaux** | | **8 718 014** | **8 910 000** | **0** | **0** | **0,00 %** | **0,00 %** | **0** |

[1] Du 01.04.2025 au 31.03.2026 | [2] État locatif théorique annualisé au 31.03.2026 | [3] Sur la base de l'état locatif théorique annualisé après déduction des rentes de droits de superficie au 31.03.2026 | [4] Immeubles en droit de superficie | [5] Prise en compte d'une garantie locative de 3 ans sur l'état locatif théorique.

## COMPARTIMENT COMMERCIAL INCOME

| 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 incluant les immeubles en droit de superficie | 362 064 389 | 369 587 000 | 10 223 775 | 19 117 915 | 5,28 % | 5,17 % | |
| Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction | 8 718 014 | 8 910 000 | 0 | 0 | 0,00 % | 0,00 % | |
| **Totaux** | **370 782 404** | **378 497 000** | **10 223 775** | **19 117 915** | **5,24 %** | **5,13 %** | **2,59 %** |

[1] Du 01.04.2025 au 31.03.2026 | [2] État locatif théorique annualisé au 31.03.2026 | [3] Sur la base de l'état locatif théorique annualisé après déduction des rentes de droits de superficie au 31.03.2026.

Locataires représentant plus de 5 % des revenus locatifs théoriques :

— Clinique CIC Saxon SA, Route du Léman 29 (9,05 %)
— Clinique de Maisonneuve SA, Avenue de Châtelaine 60-62-64 (7,27 %)
— WSP Ingenieurs Conseils SA, Avenue de Cour 61 (6,40 %)
— Facchinetti Automobiles Genève-Meyrin SA/Facchinetti Automobiles Genève-Meyrin SA, Route de Meyrin 214 (5,59 %)
— Ti&m Service AG, Buckhauserstrasse 24-26 (5,00 %)

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

## Achats

### Terrains achetés

| Canton | Localité | Adresse | Date[1] | Date de jouissance | Prix d'achat CHF |
|---|---|---|---|---|---|
| LU | Kriens | Nidfeldstrasse 2 | 26.06.2025 | 26.06.2025 | 1 000 000,00 |

### Immeubles achetés

| Canton | Localité | Adresse | Date[1] | Date de jouissance | Prix d'achat CHF |
|---|---|---|---|---|---|
| GE | Meyrin | Chemin de Riantbosson 10A, Route de Meyrin 214 | 22.04.2025 | 17.04.2025 | 25 100 000,00 |
| VS | Saxon | Route du Léman 29 | 23.09.2025 | 23.09.2025 | 27 000 000,00 |
| AG | Hunzenschwil | Römerstrasse 2 | 22.11.2025 | 23.11.2025 | 6 500 000,00 |
| SG | Saint-Gall | Oberer Graben 26 | 27.11.2025 | 01.12.2025 | 11 500 000,00 |
| BL | Reinach | Sternenhofstrasse 15 | 10.12.2025 | 01.12.2025 | 23 100 000,00 |
| GE | Vernier | Avenue de Châtelaine 60, 62, 64[2] | 01.12.2025 | 01.12.2025 | 26 275 000,00 |
| GE | Genève | Avenue de Champel 40B | 15.12.2025 | 15.12.2025 | 13 000 000,00 |
| FR | Fribourg | Rue de la Banque 4 | 16.12.2025 | 16.12.2025 | 7 200 000,00 |
| GE | Meyrin | Rue des Ateliers 4 | 26.02.2026 | 26.02.2026 | 24 000 000,00 |
| VD | Chavannes-près-Renens | Rue Centrale 39 | 19.03.2026 | 19.03.2026 | 27 000 000,00 |
| VD | Nyon | Champ-Colin 2A-2B-2C | 19.03.2026 | 01.04.2026 | 33 350 000,00 |

## Ventes

**Aucune vente sur la période sous revue.**

[1] Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier | [2] Achat de la société immobilière ERRES-CI Healthcare Income SA.

# Détail des dettes hypothécaires

**Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)**
en CHF

| Taux | Date d'emprunt | Échéance | Capital au 31.03.2025 | Tiré | Remboursé | Capital au 31.03.2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1,36 % | 24.03.2025 | 04.04.2025 | 7 000 000 | | – 7 000 000 | 0 |
| 2,86 % | 17.04.2025 | 30.05.2025 | | 8 830 000 | – 8 830 000 | 0 |
| 0,62 % | 08.04.2025 | 08.07.2025 | | 14 000 000 | – 14 000 000 | 0 |
| 1,90 % | 27.07.2015 | 31.07.2025 | 3 850 000 | | – 3 850 000 | 0 |
| 1,40 % | 18.04.2025 | 31.03.2025 | | 7 230 000 | – 7 230 000 | 0 |
| 0,90 % | 19.09.2025 | 31.03.2025 | | 19 800 000 | – 19 800 000 | 0 |
| 1,32 % | 04.04.2025 | 20.10.2025 | | 7 000 000 | – 7 000 000 | 0 |
| 1,51 % | 24.03.2025 | 03.11.2025 | 5 130 000 | | – 5 130 000 | 0 |
| 0,38 % | 08.07.2025 | 07.11.2025 | | 14 000 000 | – 14 000 000 | 0 |
| 0,44 % | 15.07.2025 | 22.01.2026 | | 7 000 000 | – 7 000 000 | 0 |
| 1,05 % | 31.07.2025 | 30.01.2026 | | 5 700 000 | – 5 700 000 | 0 |
| 0,45 % | 10.12.2025 | 03.03.2026 | | 25 000 000 | – 25 000 000 | 0 |
| 0,39 % | 29.09.2025 | 30.03.2026 | | 5 000 000 | – 5 000 000 | 0 |
| 0,40 % | 03.03.2026 | 31.03.2026 | | 25 000 000 | – 25 000 000 | 0 |
| 0,42 % | 07.11.2025 | 07.05.2026 | | 14 000 000 | | 14 000 000 |
| 0,49 % | 22.01.2026 | 22.07.2026 | | 7 000 000 | | 7 000 000 |
| 0,44 % | 30.01.2026 | 24.07.2026 | | 20 000 000 | | 20 000 000 |
| 1,10 % | 30.01.2026 | 31.07.2026 | | 5 663 000 | – 17 100 | 5 645 900 |
| 1,40 % | 31.03.2025 | 01.09.2026 | | 7 175 000 | – 220 000 | 6 955 000 |
| **0,64 %**[1] | | | **15 980 000** | **192 398 000** | **– 154 777 100** | **53 600 900** |

## Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1,00 % | 04.01.2020 | 03.01.2028 | 3 000 000 | | | 3 000 000 |
| 0,90 % | 01.06.2025 | 30.05.2029 | | 8 830 000 | –110 000 | 8 720 000 |
| 1,68 % | 04.12.2025 | 04.12.2030 | | 8 000 000 | | 8 000 000 |
| **1,23 %**[1] | | | **3 000 000** | **16 830 000** | **–110 000** | **19 720 000** |

## Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1,46 % | 03.11.2025 | 03.11.2033 | | 5 027 400 | –102 600 | 4 924 800 |
| 1,40 % | 20.10.2025 | 20.10.2034 | | 5 650 000 | –56 500 | 5 593 500 |
| 1,37 % | 31.03.2025 | 01.10.2035 | | 19 800 000 | | 19 800 000 |
| 1,50 % | 20.10.2025 | 20.10.2035 | | 7 000 000 | | 7 000 000 |
| 1,60 % | 20.03.2026 | 20.03.2036 | | 13 500 000 | | 13 500 000 |
| 1,60 % | 20.03.2026 | 20.03.2036 | | 13 000 000 | | 13 000 000 |
| **1,49 %**[1] | | | **0** | **63 977 400** | **–159 100** | **63 818 300** |
| **1,12 %**[1] | | **5,03**[2] | **18 980 000** | **273 205 400** | **–155 046 200** | **137 139 200** |

[1] Taux moyen pondéré | [2] Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année).

# Information sur le Taux effectif des rémunérations

## Rémunération à la direction de fonds

en %

| | Taux maximum | Taux effectif |
|---|---|---|
| Commission de gestion | 0,95 % | 0,78 % |
| Commission d'émission | 3,00 % | 1,25 % |
| Commission de rachat | 2,00 % | N/A |
| Commission pour l'achat et la vente d'immeubles | 3,00 % | 1,80 % |
| Commission de gestion des immeubles | 5,00 % | 2,84 % |
| Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation | 2,00 % | 2,00 % |

## Frais accessoires en faveur de la fortune du compartiment, perçus dans le cadre d'émission de capital afin de couvrir les coûts liés au placement des montants souscrits.

en %

| | Taux maximum | Taux effectif |
|---|---|---|
| Supplément à la valeur d'inventaire | 3,00 % | 0,50 % |
| Déduction de la valeur d'inventaire | 3,00 % | N/A |

## Rémunération à la banque dépositaire

en %

| | 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 % | 0,015 % |
| Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs | 0,50 % | 0,50 % |
| 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

en CHF

| | CHF |
|---|---|
| **Achat d'immeubles** | **5 090 000,00** |
| Lyssachstrasse (Aebiareal D) à Burgdorf | 4 090 000,00 |
| Avenue de Champel 40B à Champel | 1 000 000,00 |
| **Mandats de construction et investissements dans les immeubles** | **12 416 000,00** |
| Nidfeldstrasse 2 à Krienz | 12 416 000,00 |

# Portefeuille d'immeubles

## ARGOVIE

Nombre d'immeubles: 1
Prix de revient: 6 658 7313 CHF
Valeur vénale: 6 710 000 CHF
En proportion du fonds: 1,77 %



| | |
|---|---|
| Commune | Hunzenschwil |
| Adresse | Römerstrasse 2 |
| Année de construction | 1984-1997 |
| Affectation | Commercial |
| État locatif théorique | 354 103 |
| Vacant | 5 580 |
| Prix de revient | 6 658 031 |
| Valeur vénale | 6 710 000 |
| Rendement brut | 5,28 % |

## BÂLE-CAMPAGNE

Nombre d'immeubles: 1
Prix de revient: 24 060 035 CHF
Valeur vénale: 24 310 000 CHF
En proportion du fonds: 6,42 %



| | |
|---|---|
| Commune | Reinach |
| Adresse | Sternenhofstrasse 15-15A |
| Année de construction | 1989 |
| Affectation | Commercial |
| État locatif théorique | 1 610 637 |
| Vacant | 115 569 |
| Prix de revient | 24 060 035 |
| Valeur vénale | 24 310 000 |
| Rendement brut | 6,63 % |

## FRIBOURG

**Nombre d'immeubles:** 1
**Prix de revient:** 7 571 200 CHF
**Valeur vénale:** 7 670 000 CHF
**En proportion du fonds:** 2,03 %



| | |
|---|---|
| Commune | Fribourg |
| Adresse | Rue de la Banque 4 |
| Année de construction | 1969 |
| Affectation | Commercial |
| État locatif théorique | 331 043 |
| Vacant | 32 180 |
| Prix de revient | 7 571 666 |
| Valeur vénale | 7 670 000 |
| Rendement brut | 4,32 % |

## LUCERNE

**Nombre d'immeubles:** 1
**Prix de revient:** 8 718 014 CHF
**Valeur vénale:** 8 910 000 CHF
**En proportion du fonds:** 2,35 %



| | |
|---|---|
| Commune | Kriens |
| Adresse | Nidfeldstrasse |
| Année de construction | 2025 |
| Affectation | En construction |
| État locatif théorique | 0 |
| Vacant | 0 |
| Prix de revient | 8 718 014 |
| Valeur vénale | 8 910 000 |
| Rendement brut | 0,00 % |

## COMPARTIMENT COMMERCIAL INCOME

| GENÈVE | Nombre d'immeubles: 5 | Prix de revient: 100 587 436 CHF | Valeur vénale: 103 640 000 CHF | En proportion du fonds: 27,38 % |
|---|---|---|---|---|
| |  |  |  |  |
| **Commune** | Genève | Genève | Meyrin | Meyrin |
| **Adresse** | Avenue de Champel 40B | Rue des Vollandes 40 | Route de Meyrin 214 | Rue des Ateliers 4 |
| **Année de construction** | 1971 & 1980 | 1990 | 2016 | 2025 |
| **Affectation** | Commercial | Commercial | Commercial | Commercial |
| **État locatif théorique** | 566 000 | 340 212 | 1 535 016 | 1 267 492 |
| **Vacant** | 0 | 0 | 0 | 145 957 |
| **Prix de revient** | 13 739 601 | 7 792 353 | 26 805 956 | 25 338 942 |
| **Valeur vénale** | 13 980 000 | 8 810 000 | 26 790 000 | 25 270 000 |
| **Rendement brut** | 4,05 % | 3,86 % | 5,47 % | 4,65 % |

| | |
|---|---|
| |  |
| **Commune** | Vernier |
| **Adresse** | Avenue de Châtelaine 60-62-64 |
| **Année de construction** | 1919 & 2016 |
| **Affectation** | Commercial |
| **État locatif théorique** | 1 272 804 |
| **Vacant** | 0 |
| **Prix de revient** | 28 910 584 |
| **Valeur vénale** | 28 790 000 |
| **Rendement brut** | 4,42 % |

## SAINT-GALL

**Nombre d'immeubles:** 1
**Prix de revient:** 11 786 458 CHF
**Valeur vénale:** 11 923 000 CHF
**En proportion du fonds:** 3,15 %



| | |
|---|---|
| Commune | Saint-Gall |
| Adresse | Oberer Graben 26 |
| Année de construction | 1962 & 2013 |
| Affectation | Commercial |
| État locatif théorique | 586 610 |
| Vacant | 28 033 |
| Prix de revient | 11 786 458 |
| Valeur vénale | 11 923 000 |
| Rendement brut | 4,92 % |

## VALAIS

**Nombre d'immeubles:** 1
**Prix de revient:** 28 244 324 CHF
**Valeur vénale:** 28 330 000 CHF
**En proportion du fonds:** 7,48 %



| | |
|---|---|
| Commune | Saxon |
| Adresse | Route du Léman 29 |
| Année de construction | 2013 |
| Affectation | Commercial |
| État locatif théorique | 1 584 516 |
| Vacant | 0 |
| Prix de revient | 28 244 324 |
| Valeur vénale | 28 330 000 |
| Rendement brut | 5,59 % |

## COMPARTIMENT COMMERCIAL INCOME

| VAUD | Nombre d'immeubles: 5 | Prix de revient: 111 383 173 CHF | Valeur vénale: 114 384 000 CHF | En proportion du fonds: 30,22 % |
|---|---|---|---|---|
| |  |  |  |  |
| **Commune** | Chavannes-près-Renens | Crissier | Gland | Lausanne |
| **Adresse** | Rue Centrale 39 | Rue de Morges 22-24 | Chemin de Fontenailles 23 | Avenue de Cour 61 |
| **Année de construction** | 2024 | 1993 & 2005 | 1982 | 1970 |
| **Affectation** | Commercial | Commercial | Commercial | Commercial |
| **État locatif théorique** | 1 215 545 | 1 060 260 | 578 328 | 1 120 469 |
| **Vacant** | 0 | 104 160 | 0 | 0 |
| **Prix de revient** | 28 302 552 | 15 366 979 | 9 528 203 | 23 773 521 |
| **Valeur vénale** | 28 510 000 | 17 640 000 | 9 744 000 | 23 810 000 |
| **Rendement brut** | 4,26 % | 6,01 % | 5,94 % | 4,71 % |

| | |
|---|---|
| |  |
| **Commune** | Nyon |
| **Adresse** | Route de Champ Colin 2A-2B-2C |
| **Année de construction** | 1980 & 2008 |
| **Affectation** | Commercial |
| **État locatif théorique** | 2 094 880 |
| **Vacant** | 63 557 |
| **Prix de revient** | 34 411 918 |
| **Valeur vénale** | 34 680 000 |
| **Rendement brut** | 6,04 % |

ZÜRICH

**Nombre d'immeubles:** 1

**Prix de revient:** 71 773 033 CHF

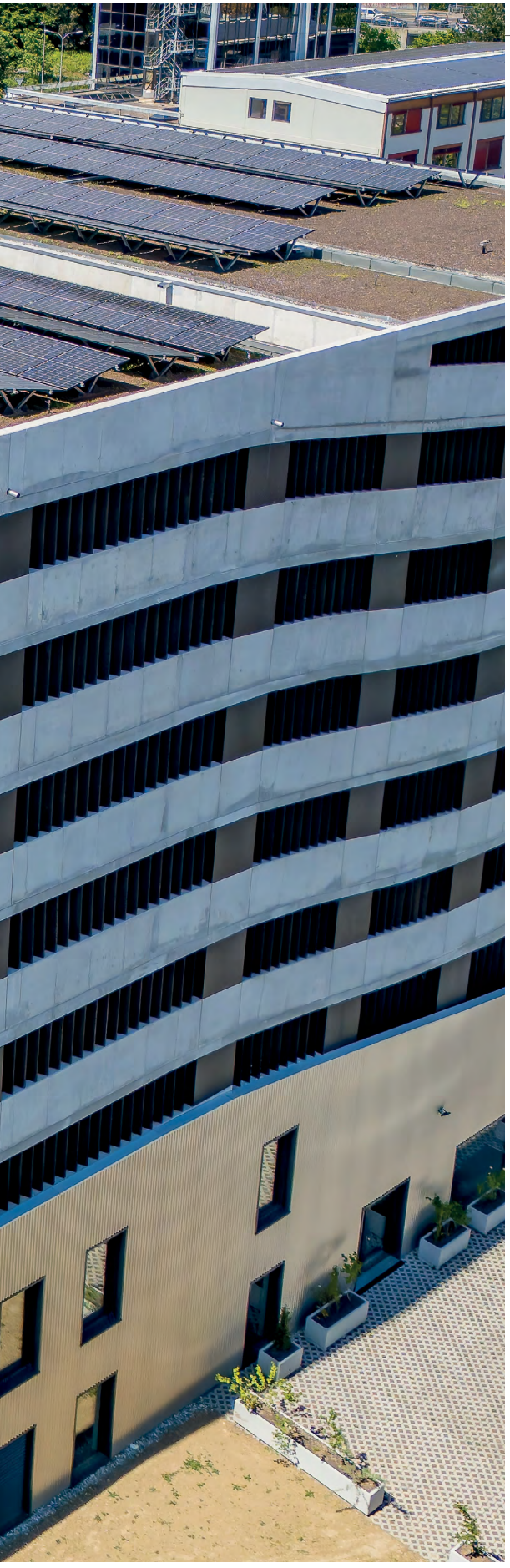
**Valeur vénale:** 72 620 000 CHF

**En proportion du fonds:** 19,19 %



| | |
|---|---|
| **Commune** | Zürich |
| **Adresse** | Buckhauserstrasse 24-26 |
| **Année de construction** | 1976 & 1981 |
| **Affectation** | Commercial |
| **État locatif théorique** | 3 600 000 |
| **Vacant** | 0 |
| **Prix de revient** | 71 773 033 |
| **Valeur vénale** | 72 620 000 |
| **Rendement brut** | 4,96 % |


BYmyCAR
PEUG
BYMYCAR



Rue des Ateliers 4, Meyrin (GE)
Compartiment Commercial Income

# Compartiment Entrepreneurs

## Bilan
en CHF

| | 31.03.2026 | 31.03.2025 |
|---|---|---|
| **ACTIFS** | | |
| Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces | 1 111 283,96 | 1 109 779,39 |
| **Valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe, groupés en :** | | |
| Autres actifs | 4 606,01 | 5 046,58 |
| **Total des actifs** | **1 115 889,97** | **1 114 825,97** |
| **PASSIFS** | | |
| **Fonds propres :** | | |
| Capital actions | 1 100 000,00 | 1 100 000,00 |
| Résultat reporté | 14 825,97 | 7 923,51 |
| Résultat de l'exercice | 1 064,00 | 6 902,46 |
| **Total des passifs** | **1 115 889,97** | **1 114 825,97** |
| | **01.04.2025 31.03.2026** | **01.04.2024 31.03.2025** |
| **NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION** | | |
| 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** | **101,44** | **101,35** |

Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5 % des actions : Edmond de Rothschild (Suisse) SA, Rue de Hesse 18, 1204 Genève – 100 %.

## Compte de résultat
en CHF

| | 01.04.2025<br>31.03.2026 | 01.04.2024<br>31.03.2025 |
|---|---|---|
| **REVENUS** | | |
| Produits des avoirs postaux et bancaires | 1 100,00 | 6 914,90 |
| **Total des revenus, dont à déduire:** | **1 100,00** | **6 914,90** |
| **CHARGES** | | |
| Autres charges | 36,00 | 12,44 |
| **Total des charges** | 36,00 | 12,44 |
| **RÉSULTAT** | | |
| **Résultat net** | 1 064,00 | 6 902,46 |
| **Résultat réalisé** | 1 064,00 | 6 902,46 |
| **Résultat total** | **1 064,00** | **6 902,46** |
| **UTILISATION DU RESULTAT** | | |
| Résultat net | 1 064,00 | 6 902,46 |
| Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent | 14 825,97 | 7 923,51 |
| **Résultat disponible pour être réparti** | **15 889,97** | **14 825,97** |
| **DISTRIBUTION DES REVENUS** | | |
| Distribution revenus | 0,00 | 0,00 |
| Distribution gain en capital | 0,00 | 0,00 |
| Distribution exceptionelle | 0,00 | 0,00 |
| **Résultat prévu pour être versé aux investisseurs** | **0,00** | **0,00** |
| **REPORT À NOUVEAU** | | |
| Revenu ordinaire | 15 889,97 | 14 825,97 |
| **Report total à nouveau** | **15 889,97** | **14 825,97** |



Rue Sismondi 17, Genève (GE) – Compartiment Swiss

# Total de la SICAV

## Compte de fortune
en CHF

| | 31.03.2026 | 31.03.2025 |
|---|---|---|
| **COMPTE GLOBAL DE LA SICAV** | | |
| Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces | 29 182 117,44 | 35 181 841,37 |
| **Immeubles, divisés en:** | | |
| Immeubles d'habitation | 2 142 346 430,00 | 1 758 563 819,00 |
| Immeubles à usage commercial | 1 363 325 000,00 | 901 868 000,00 |
| Immeubles à usage mixte | 406 935 446,00 | 340 054 070,00 |
| Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction | 70 994 000,00 | 107 040 000,00 |
| **Total immeubles** | **3 983 600 876,00** | **3 107 525 889,00** |
| Autres actifs | 22 335 199,13 | 20 593 231,90 |
| **Fortune totale du fonds, dont à déduire** | **4 035 118 192,57** | **3 163 300 962,27** |
| **Engagements à court terme, divisés selon:** | | |
| Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques | 271 300 400,00 | 227 727 000,00 |
| Autres engagements à court terme | 36 655 707,17 | 33 777 935,37 |
| **Engagements à long terme, divisés selon:** | | |
| Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques | 918 329 565,00 | 720 345 765,00 |
| **Total des engagements** | **1 226 285 672,17** | **981 850 700,37** |
| **Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation** | **2 808 832 520,40** | **2 181 450 261,90** |
| Estimation des impôts dus en cas de liquidation | –118 722 895,00 | –88 022 111,00 |
| **Fortune nette du fonds** | **2 690 109 625,40** | **2 093 428 150,90** |

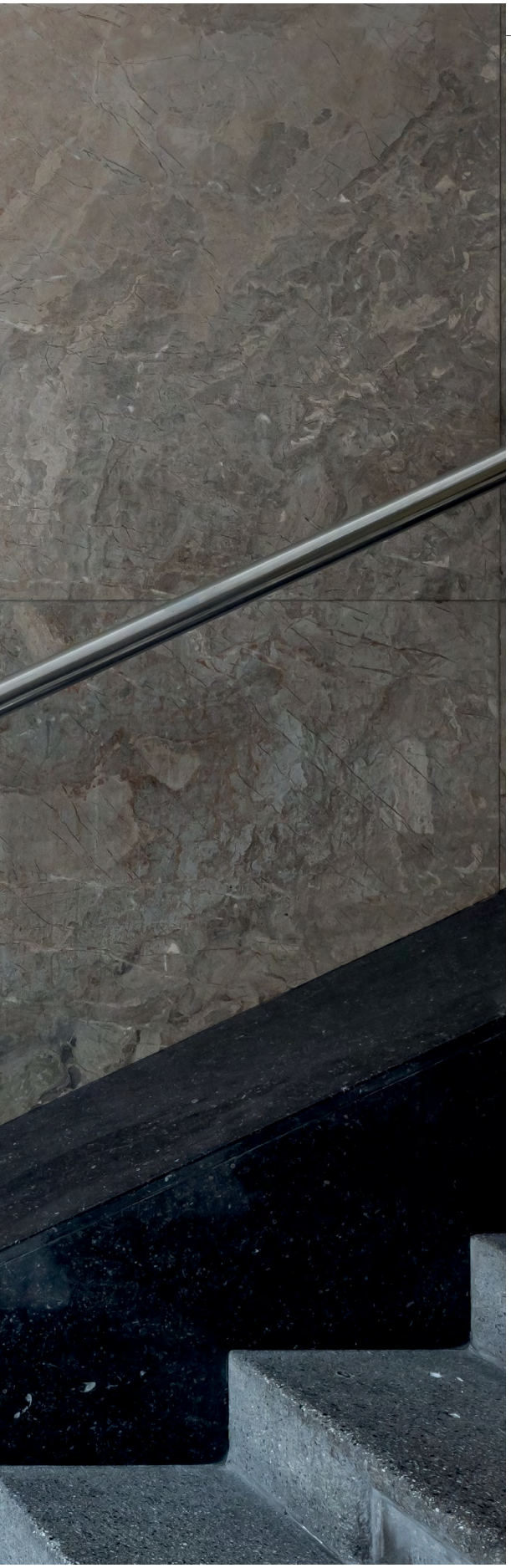
| | 01.04.2025<br>31.03.2026 | 01.04.2024<br>31.03.2025 |
|---|---|---|
| **NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION** | | |
| **Compartiment Investisseurs (Swiss):** | | |
| Situation en début d'exercice | 16 038 043 | 16 038 043 |
| Nombre d'actions émise | 3 207 608 | 0 |
| Nombre d'actions rachetées | 0 | 0 |
| **Situation en fin d'exercice** | **19 245 651** | **16 038 043** |
| **Compartiment Investisseurs (Commercial Income):** | | |
| Situation en début d'exercice | 1 077 180 | 0 |
| Nombre d'actions émise | 1 184 898 | 1 077 180 |
| **Situation en fin d'exercice** | **2 262 078** | **1 077 180** |
| **Compartiment Entrepreneurs:** | | |
| Situation en début d'exercice | 11 000 | 11 000 |
| **Situation en fin d'exercice** | **11 000** | **11 000** |

## Compte de résultat
en CHF

| | 01.04.2025<br>31.03.2026 | 01.04.2024<br>31.03.2025 |
|---|---|---|
| **COMPTE GLOBAL DE LA SICAV** | | |
| **REVENUS** | | |
| Produits des avoirs postaux et bancaires | 7 382,98 | 175 803,91 |
| Loyers (rendements bruts) | 132 479 998,81 | 112 687 179,45 |
| Intérêts intercalaires portés à l'actif | 3 399 490,82 | 2 884 661,76 |
| Autres revenus | 1 783 475,45 | 1 115 666,27 |
| Participation des souscripteurs aux revenus nets courus | 9 466 066,73 | 865 125,65 |
| **Total des revenus, dont à déduire :** | **147 136 414,79** | **117 728 437,04** |
| **CHARGES** | | |
| Intérêts hypothécaires<br>et intérêts des engagements garantis par des hypothèques | 13 596 015,37 | 12 716 171,90 |
| Rentes de droits de superficie | 1 044 618,90 | 725 412,28 |
| Autres intérêts passifs | 14 816,31 | 3 891,58 |
| Entretien et réparations | 6 477 910,44 | 5 729 831,14 |
| **Administration des immeubles, divisés en :** | | |
| Frais liés aux immeubles | 9 138 640,05 | 7 588 044,51 |
| Impôts fonciers | 4 276 324,46 | 3 852 013,75 |
| Frais d'administration | 4 262 200,38 | 3 573 986,99 |
| Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux | 71 221,92 | 343 961,07 |
| Impôts revenus et fortune | 14 016 801,12 | 12 192 880,88 |
| Frais d'estimation et d'audit | 596 455,74 | 603 660,30 |
| **Rémunérations réglementaires versées :** | | |
| À la direction | 15 393 661,39 | 13 491 054,68 |
| À la banque dépositaire | 329 615,05 | 286 854,26 |
| À la banque dépositaire – Commissions sur distribution | 60 071,63 | 50 000,00 |
| Autres charges | 1 006 393,12 | 648 626,26 |
| **Total des charges** | **70 284 745,88** | **61 806 389,60** |
| **Résultat net** | **76 851 668,91** | **55 922 047,44** |
| Gains en capitaux réalisés | 12 825 273,82 | 14 897 497,32 |
| Impôt sur gain immobilier | –1 774 908,00 | –2 900 898,00 |
| Pertes en capitaux réalisées | 0,00 | –2 419 863,30 |
| **Résultat réalisé** | **87 902 034,73** | **65 498 783,46** |
| Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) | 97 614 937,66 | 17 742 432,22 |
| Impôts en cas de liquidation (variation) | –30 700 784,00 | –9 041 385,00 |
| **Résultat total** | **154 816 188,39** | **74 199 830,68** |

| | 01.04.2025<br>31.03.2026 | 01.04.2024<br>31.03.2025 |
|---|---|---|
| **UTILISATION DU RESULTAT** | | |
| Résultat net | 76 851 668,91 | 55 922 047,44 |
| Reclassification gain en capital N-1 en revenus ordinaire | 2 494 114,27 | 0,00 |
| Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué | 11 050 365,82 | 11 996 599,32 |
| Participation des souscripteurs au gain en capital de l'exercice précédent | 0,00 | 20 872 659,17 |
| Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent | 31 477 663,91 | 14 104 444,30 |
| Report de gain en capital de l'exercice précédent | 8 459 196,32 | 0,00 |
| Reclassification gain en capital N-1 en revenus ordinaire | -2 494 114,27 | 0,00 |
| **Résultat disponible pour être réparti** | **127 838 894,96** | **102 895 750,23** |
| Distribution revenus | 65 539 683,06 | 45 317 042,70 |
| Distribution gain en capital | 16 936 172,88 | 17 641 847,30 |
| **Résultat prévu pour être versé aux investisseurs** | **82 475 855,94** | **62 958 890,00** |
| Report à nouveau non distribuable | 2 698 930,44 | 0,00 |
| **Report à nouveau non distribuable** | **2 698 930,44** | **0,00** |
| **REPORT À NOUVEAU** | | |
| Revenu ordinaire | 42 584 833,59 | 31 477 663,91 |
| Gain en capital | 79 274,99 | 8 459 196,32 |
| **Report total à nouveau** | **42 664 108,58** | **39 936 860,23** |
| **UTILISATION DU CAPITAL** | | |
| Versement du capital du compartiment destiné aux porteurs de parts | 2 691 872,82 | 0,00 |
| **Distribution totale** | **85 167 728,76** | **62 958 890,00** |





Rue Du-Roveray 7, Genève (GE) – Compartiment Swiss

# Annexes

# Portrait de la SICAV

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.

A 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 un 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.

## Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires

### Modifications concernant les garants d'une activité irréprochable

Lors de l'Assemblée générale ordinaire du 11 juillet 2025, le mandat de M. Jean-Christophe Pernollet en tant que Président du Conseil d'Administration de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV a pris fin. M. Pernollet n'a pas sollicité de renouvellement de son mandat. Les membres du Conseil d'Administration de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV ont nommé MM. François Rayroux et René Zagolin, respectivement Président et Vice-Président de la SICAV.

## 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

— **Parcelle n° 5724 de la commune de Vernier (GE) :** le 2 juillet 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. Dans la commune de Vernier (GE), au sein du quartier de l'Étang, la SICAV a acheté, à terme, la parcelle n° 5724 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 société détenant la parcelle n° 5724 s'est élevé à CHF 165'500'000.-. L'expert permanent et l'expert en évaluation

indépendant ont tous deux estimé la valeur de ladite parcelle 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 27 août 2025.

— **Parcelles 6085, 6086, 6087 et 6090 de la commune de Vernier (GE) :** le 18 septembre 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. Dans la commune de Vernier (GE), la SICAV a acheté, à terme, les parcelles n° 6085, 6086, 6087 et 6090 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 n° 6085, 6086, 6087 et 6090 s'est élevé à CHF 40 859 000.-. L'expert permanent et l'expert en évaluation indépendant ont tous deux estimé la valeur de ladite parcelle 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 27 août 2025.

— **Parcelle 5488 de la commune de Genève :** le 5 février 2026, 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. Dans la commune de Genève, la SICAV a acheté, à terme, la parcelle n° 5488 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 n° 5488 s'est élevé à CHF 21 400 000.-. L'expert permanent et l'expert en évaluation indépendant ont tous deux estimé la valeur de ladite parcelle 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 23 janvier 2026.

## Compartiment Commercial Income

— **Parcelle n° 1890 de la commune de Genève :** le 9 octobre 2025, la SICAV a conclu pour le compte de son compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income (le « Compartiment CI »), une transaction avec personne proche selon l'art. 63 al. 4 LPCC. Dans la commune de Genève (GE), la SICAV a acheté, à terme, la parcelle n° 1890 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 n° 1890 s'est élevé à CHF 13 000 000.-. L'expert permanent a estimé la valeur de ladite parcelle à un prix plus élevé que le prix d'achat convenu entre les parties. Quant à l'expert en évaluation indépendant, il a aussi conclu que le prix d'achat de la parcelle n° 1890 était plausible eu égard aux prix de vente observés sur le marché. Une dérogation a été accordée par la FINMA en date du 17 novembre 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 208 600.- | CHF 37 930.- |
| Assurance limité du rapport de durabilité et informations AMAS | CHF 10 000.- | 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 « im Than 1, 3, 8, 10 » à Schwarzenburg (BE) a été acquis le 02.04.2026 pour un montant de CHF 9,9 millions avec une date de transfert de propriété et d'entrée en jouissance le 08.04.2026.

— L'immeuble sis « chemin des Sires 10-26 » à Châtel-St-Denis (FR) a été vendu le 20.05.2026 pour un montant de CHF 41,35 millions avec une date de transfert de propriété prévue le 04.01.2027 et une perte de jouissance prévue le 01.01.2027.

— L'immeuble sis « rue de la Servette 55 » à Genève (GE) a été acquis le 26.05.2026 pour un montant de CHF 26 millions avec une date de transfert de propriété au 27.05.2026 et d'entrée en jouissance au 01.06.2026.

**Compartiment Commercial Income**

— L'immeuble sis « Grossmattstrasse 9 » à Urdorf (ZH) a été acquis le 28.05.2026 pour un montant de CHF 39,2 millions. Cette transaction est sousmise à l'accord de la FINMA en lien avec une dérogation pour personnes proches avec des dates de transfert de propriété et d'entrée en jouissance prévues d'ici août 2026.

## 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 d'actions en circulation. Elle est arrondie à CHF 0,01.

## Méthode d'évaluation des biens immobiliers

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 du fonds. 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.<br>Moyenne pondérée | 2,11 % à 3,19 %<br>2,56 % | N/A |
| Wüest Partner SA | Min. à max.<br>Moyenne pondérée | 2,20 % à 4,30 %<br>2,89 % | 3,00 % à 3,80 %<br>3,42 % |
| Jones Lang LaSalle AG | Min. à max.<br>Moyenne pondérée | N/A | 3,05 % à 3,85 %<br>3,50 % |
| CBRE (Geneva) SA | Min. à max.<br>Moyenne pondérée | N/A | 2,99 % à 4,27 %<br>3,56 % |
| Moyenne pondérée globale | | 2,79 % | 3,46 % |

### 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 (DCF) » 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 (Geneva) 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

**Compartiment Swiss**

Le compartiment Swiss a acquis treize sociétés immobilières à hauteur de 100 %. Ces sociétés sont intégrées dans les comptes du compartiment Swiss à la clôture du 31 mars 2026.

### Liste des sociétés immobilières et leurs détentions immobilières :

**Société Immobilière Tredec SA, Genève**

— Rue du 31- Décembre 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
— Promenade des Oiseaux 4-6, Thônex

**MILINVEST SA, Genève**

— Chemin de Luchepelet 11-13-15, Bernex
— Rue des Asters 22, Genève
— Rue Dancet 17, Genève
— Rue Dizerens 7, Genève
— Rue Liotard 62, 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, Vernier
- Rue de Berne 56, Genève
- 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

**ZAPIMMO SA, Genève**
- Rue du Pré-Bouvier 9, Satigny

**Vollandes - Nant 29 SA, Genève**
- Rue du Nant 29, Genève

**City Gate SA, Genève**
- Place Casa-Bamba 1-3, Vernier

### Compartiment Commercial Income

Le compartiment Commercial Income a créé, respectivement acquis, six 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 2026.

### Liste des sociétés immobilières et leurs détentions immobilières :

**ERRES-CI (VAUD) SA, Morges**
- Chemin des Fontenailles 23, Gland
- Avenue de Cour 61, Lausanne
- Route de Champ-Colin 2A/2B/2C, Nyon
- Rue Centrale 39, Chavannes-près-Renens

**Crimodema AG, Morges**

— Rue de Morges 22, 24, Crissier

**ERRES-CI (Genève) SA, Genève**

— Route de Meyrin 214, Meyrin
— Rue des Ateliers 4, Meyrin
— Avenue de Champel 40B, Genève

**ERRES-CI (Suisse) SA, Morges**

— Buckhauserstrasse 24, 26, Zürich
— Route du Léman 29, Saxon
— Nidfeldstrasse, Kriens
— Oberer Graben 26, Saint-Gall
— Römerstrasse 2, Hunzenschwil
— Sternenhofstrasse 15/15a, Reinach
— Rue de la Banque 4, Fribourg

**Société Immobilière Rue des Vollandes 40 SA, Genève**

— Rue des Vollandes 40, Genève

**ERRES-CI Healthcare Income SA, Genève**

— Avenue de Châtelaine 60-62-64, Vernier





Avenue du Servan 21, Lausanne (VD) – Compartiment Swiss

# Rapport de l’organe de révision

# Rapport d'assurance limitée du professionnel en exercice indépendant sur une sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité du compartiment "Swiss" intégré dans le rapport annuel 2026 à l'intention du Conseil d'Administration de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV, Genève

Nous avons été mandatés par Edmond de Rothschild Real Estate SICAV afin de réaliser une mission d'assurance limitée sur une sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité du compartiment "Swiss" intégré dans le rapport annuel de l'exercice arrêté au 31 mars 2026 de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV (ci-après le « Rapport ») (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre (ci-après « GES ») indiquée tels que listés ci-après.

Indicateurs environnementaux AMAS 2025-26 (en page 33):

- Taux de couverture 2025-26
- Mix énergétique 2025-26
- Consommation d'énergie 2025-26
- Intensité énergétique 2025-26
- Emissions de gaz à effet de serre 2025-26
- Intensité des émissions de gaz à effet de serre 2025-26

Le Rapport a été établi par le gestionnaire de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV sur la base des prescriptions 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 aux indices environnementaux des fonds immobiliers » de l'Asset Management Association Switzerland. Ces critères de reporting sont décrits en page 33 dans la section « indicateurs clés de performance » (ci-après les « critères applicables ») du Rapport de durabilité du compartiment "Swiss".

### Incertitude inhérente

L'exactitude et l'exhaustivité des indicateurs publiés dans le Rapport sont soumises à des incertitudes inhérentes à leur nature et aux méthodes utilisées pour déterminer, calculer et estimer ces données. En outre, la quantification des indicateurs est soumise à une incertitude inhérente en raison du caractère incomplet des connaissances scientifiques utilisées pour déterminer les facteurs et les valeurs nécessaires pour combiner, par exemple, les émissions de différents gaz. Notre rapport d'assurance doit donc dès lors être lu conjointement avec les critères applicables, ses définitions et ses procédures décrits par Edmond de Rothschild Real Estate SICAV en page 33 du Rapport de durabilité du compartiment "Swiss".

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue de la Rasude 5, 1006 Lausanne
+41 58 792 81 00



PricewaterhouseCoopers SA est membre du réseau mondial PwC, un réseau de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

## Responsabilité du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration est responsable de la préparation et de la présentation du Rapport conformément aux critères applicables. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en œuvre et le maintien du système de contrôle interne lié à la préparation et à la présentation du Rapport qui soit exempt d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraude ou d'erreur. En outre, la Direction est responsable de la sélection et de l'application des critères applicables, ainsi que de la tenue d'une documentation appropriée.

## Indépendance et notre gestion de la qualité

Nous nous sommes conformés aux exigences d'indépendance et autres exigences éthiques du Code international de déontologie des experts-comptables (y compris les normes internationales d'indépendance) publié par l'International Ethics Standards Board for Accountants (Code IESBA), qui est fondé sur les principes fondamentaux d'intégrité, d'objectivité, de compétence professionnelle et de diligence, de confidentialité et de comportement professionnel, ainsi que sur les exigences d'indépendance et d'éthique pertinentes telles que transposées en Suisse par EXPERTsuisse.

PricewaterhouseCoopers SA applique la norme internationale de gestion de qualité 1, qui exige de l'entreprise qu'elle conçoive, mette en œuvre et exploite un système de gestion de la qualité y compris 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 conduire une mission d'assurance limitée et à exprimer une conclusion sur une sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité du compartiment "Swiss". Nous avons effectué notre mission d'assurance limitée conformément à la Norme internationale de missions d'assurance ISAE 3000 (Révisée) " Missions d'assurance autres que les missions d'audit ou de review (examen succinct) d'informations financières historiques " (norme ISAE 3000 (Révisée)) et à la Norme internationale de missions d'assurance 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 exigent que nous planifiions et réalisions la mission de façon à pouvoir constater avec une assurance limitée que la sélection d'indicateurs a été établie en conformité avec les critères applicables décrits par Edmond de Rothschild Real Estate SICAV en page 33 du Rapport de durabilité du compartiment "Swiss" pour l'exercice arrêté au 31 mars 2025 dans tous ses aspects significatifs.

Sur la base des considérations relatives au risque et à l'importance relative, nous avons mis en œuvre nos procédures afin d'obtenir des éléments probants suffisants et appropriés. Les procédures sélectionnées dépendent du jugement du professionnel en exercice. Une mission d'assurance limitée selon les normes ISAE 3000 (Révisée) et ISAE 3410 a une portée nettement moins étendue qu'une mission d'assurance raisonnable, tant en ce qui concerne les procédures d'évaluation des risques, y compris la compréhension du contrôle interne, que les procédures mises en œuvre en réponse aux risques évalués. Par conséquent, la nature, le calendrier et l'étendue des procédures visant à recueillir des éléments probants suffisants et appropriés sont délibérément limités par rapport à une mission d'assurance raisonnable et, par conséquent, une mission d'assurance limitée fournit moins d'assurance qu'une mission d'assurance raisonnable.

Nous avons pour l'essentiel réalisé, entre autres, les travaux suivants :

- Evaluation de la pertinence des critères applicables décrits dans le Rapport ;
- Inspection de la documentation appropriée en lien avec la préparation des indicateurs ;
- Inspection des contrôles effectués par la Direction concernant la plausibilité des données utilisées ;
- Entretien avec les représentants de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV responsable de la collecte des données et de la préparation du Rapport ;
- Exécution de tests sur base d'échantillon des évidences supportant les indicateurs ;
- Réexécution des calculs pertinents.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre conclusion.

### Conclusion

Sur la base de notre procédure limitée, nous n'avons pas relevé de faits nous permettant de conclure que la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité du compartiment "Swiss" (y compris les déclarations sur les GES) de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV pour l'exercice arrêté au 31 mars 2025 n'a pas été établie en conformité aux critères applicables décrits par Edmond de Rothschild Real Estate SICAV en page 33 du Rapport de durabilité du compartiment "Swiss" dans tous ses aspects significatifs.

### Utilisateurs visés et utilisation du rapport

Notre rapport est préparé pour et uniquement pour Edmond de Rothschild Real Estate SICAV et a été préparé exclusivement afin que celui-ci puisse rendre compte de la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité du compartiment "Swiss". En remettant notre conclusion, nous n'acceptons et n'assumons aucune responsabilité (légale ou autre) découlant de l'utilisation de notre rapport, y compris l'utilisation de cette conclusion dans d'autres buts ou vis-à-vis d'autres personnes à qui notre rapport pourrait être soumis ou entre les mains desquelles il risquerait de tomber ; personne ne peut se prévaloir de notre conclusion.

Nous n'autorisons la diffusion de notre rapport que dans son intégralité et conjointement aux critères applicables, afin de permettre à Edmond de Rothschild Real Estate SICAV de démontrer qu'il a assumé ses responsabilités en matière de gouvernance en instruisant l'établissement d'un rapport d'assurance indépendant sur la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité du compartiment "Swiss" sans que cela n'engage notre responsabilité envers une quelconque autre partie. Dans toute la mesure permise par la loi, nous n'acceptons ni n'assumons aucune responsabilité envers quiconque autre qu'Edmond de Rothschild Real Estate SICAV pour notre travail ou pour ce rapport.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde

Andriamiseza Adimby Rakotoarijaona

Genève, 24 juin 2026

*La maintenance et l'intégrité du site Internet de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV relèvent de la responsabilité du Conseil d'Administration. Notre rôle en tant que professionnels en exercice indépendants ne comprend 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 n'assumons aucune responsabilité pour les modifications éventuelles apportées au Rapport de durabilité du compartiment "Swiss" intégré dans le rapport annuel 2026 (y compris les émissions de gaz à effet de serre) et les critères applicables après leur première publication sur le site Internet.*

# Rapport de la société d'audit 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 compte global (compte de fortune, compte de résultat et l'annexe) – dénommés ensemble par la suite « comptes annuels » – pour l'exercice arrêté au 31 mars 2026.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 10 et 11 & 47 à 89 (compartiment Swiss), 92 et 93 & 102 à 119 (compartiment Commercial Income), 122 à 123 (compartiment Entrepreneurs), 126 à 129 (total de la SICAV) et pages 132 à 141 (Annexes)) 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.

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue Giuseppe-Motta 50, 1202 Genève
+41 58 792 91 00



PricewaterhouseCoopers SA est membre du réseau mondial PwC, un réseau de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

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 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 compartiment 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
Auditeur responsable

Katarina Moulinier
Experte-réviseuse agréée

Genève, 24 juin 2026



# 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
Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4 – 1110 Morges – Suisse

Copyright photos :
Hélène Maria, Cornelius Fischer Fotografie.

