Rapport semestriel

2025



Edmond de Rothschild

Rapport Semestriel 4

Compartiment Swiss 5

Compartiment Commercial Income 21

Compartiment Entrepreneur 28

Total de la Sicav 30

Annexes 33

Rapport semestriel

30 septembre 2025

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

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV – SWISS

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

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV – COMMERCIAL INCOME

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

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV – SWISS

Vimova (ex-Domicim), Lausanne (jusqu'au 30.09.25)
Vimova (ex-IntercityGribi), Aarau
Intercity, Bâle et Zürich (fusion chez Vimova, Aarau)
Schanzengraben Immobilien-Treuhand AG, Zürich
Weck, Aeby & Cie SA, Fribourg
Moser & Vernet, Genève
Pilet & Renaud, Genève
Zimmermann Immobilier SA, Genève
Gérofinance – Régie du Rhône, Genève
Rosset et Cie SA, Onex
Von Graffenried AG Liegenschaften, Bern
Naef Immobilier Genève SA, Genève
Naef Immobilier Neuchâtel SA, Neuchâtel
Naef Immobilier Nyon SA, Nyon
Naef Immobilier Lausanne SA, Lausanne
Comptoir Immobilier SA, Genève
Gérofinance – Dunand SA, Vernier
(désormais chez Gérofinance-Régie du Rhône)
Régie du Centre SA, Genève
OMIT AG, Dietikon
Terre Bonne SA, Eysins
VPI, Etoy

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV – COMMERCIAL INCOME

VPI, Etoy
Régie du Centre SA, Genève
OMIT AG, Dietikon
Naef Immobilier Genève SA, Genève

Rue Dancet 8 – Genève (GE)


Compartiment
Swiss
www.novatis.pgn.ch
novatis
CASH
IDEAL
ECOLE

Chiffres-clés

	30.09.2025 CHF	30.09.2024 CHF
Fortune totale	3 377 434 857,17	2 912 572 647,33
Fortune nette	2 341 106 692,30	1 922 851 636,61
Valeur vénale des immeubles terminés	3 264 177 889,00	2 787 807 908,00
Valeur vénale des immeubles en construction (y compris le terrain)	29 250 000,00	87 361 000,00

INFORMATIONS DES ANNÉES PRÉCÉDENTES

Exercice	Actions en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire d'une action CHF	Distribution du gain en capital par action CHF	Distribution du revenu net par action CHF	Distribution totale CHF
30.09.2023	16 038 043	1 937 570 849,81	120,81	N/A	N/A	N/A
30.09.2024	16 038 043	1 922 851 636,61	119,89	N/A	N/A	N/A
30.09.2025	19 245 651	2 341 106 692,30	121,64	N/A	N/A	N/A

INDICES CALCULÉS SELON LA DIRECTIVE DE L'AMAS	30.09.2025	30.09.2024
Quote-part des pertes sur loyer[1]	2,37 %	1,76 %
Coefficient d'endettement	27,33 %	30,42 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	74,33 %	69,91 %
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)	0,68 %	0,78 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE)	1,66 %	0,68 %
Rendement du capital investi "Return on Invested Capital" (ROIC)	3,46 %	0,66 %
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	36,30 %	28,45 %
Rendement de placement	1,65 %	0,70 %

INDICES ENVIRONNEMENTAUX	31.03.2025	31.03.2024
Taux de couverture	98,89 %	93,90 %
Mix energétique :		
Énergie fossile	70,41 %	60,70 %
Énergie non fossile	26,60 %	39,30 %
Consommation d'énergie	47 971 503 kWh	51 933 687 kWh
Intensité énergétique	112,18 kWh/m²	124,60 kWh/m²
Émissions de gaz à effet de serre – Scope 1 & 2	7 407 tonnes CO_2	8 042 tonnes CO_2
Intensité des émissions de gaz à effet de serre	17,32 kg CO_2/m²	19,29 kg CO_2/m²

PERFORMANCE COMPARTIMENT SWISS	Depuis la création du compartiment	30 septembre 2025[2]	30 septembre 2024[3]
ERRES – Swiss	171,40 %	5,61 %	15,69 %
SXI Real Estate® Funds Broad TR	117,16 %	3,28 %	9,83 %

[1] Ce taux exclut les vacants pour travaux.
[2] Calculés sur la période sous revue.
[3] Calculés du 01.10.23 au 30.09.24.

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.

Compte de fortune

	30.09.2025 CHF	30.09.2024 CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	30 948 218,29	24 160 990,06
Avoirs à terme	40 000 000,00	0,00
Immeubles, divisées en:		
Immeubles d'habitation	1 880 032 819,00	1 688 929 019,00
Immeubles à usage commercial	1 017 986 000,00	763 916 819,00
Immeubles à usage mixte	366 159 070,00	334 962 070,00
Terrains à bâtir, y comprit les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	29 250 000,00	87 361 000,00
Total des immeubles	**3 293 427 889,00**	**2 875 168 908,00**
Autres actifs	13 058 749,88	13 242 749,27
Fortune totale du compartiment, dont à déduire	**3 377 434 857,17**	**2 912 572 647,33**
Engagements à court terme, divisés selon:		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	150 508 000,00	137 502 000,00
Autres engagements à court terme	42 511 282,87	38 407 937,72
Engagements à long terme, divisés selon:		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	749 428 765,00	737 241 765,00
Total des engagements	**942 448 047,87**	**913 151 702,72**
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	**2 434 986 809,30**	**1 999 420 944,61**
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	–93 880 117,00	–76 569 308,00
Fortune nette du compartiment	**2 341 106 692,30**	**1 922 851 636,61**

VARIATION DE LA FORTUNE NETTE	01.04.2025 30.09.2025 CHF	01.04.2024 30.09.2024 CHF
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	39 164 625,58	13 426 092,05
Fortune nette du compartiment à la fin de l'exercice	**2 341 106 692,30**	**1 922 851 636,61**

NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION	01.04.2025 30.09.2025	01.04.2024 30.09.2024
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 121,64**	**CHF 119,89**

Compte de résultat

REVENUS	01.04.2025 30.09.2025 CHF	01.04.2024 30.09.2024 CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	449,65	15 668,98
Loyers (rendements bruts)	57 299 047,46	55 703 042,80
Intérêts intercalaires portés à l'actif	2 374 966,15	1 325 616,97
Autres revenus	315 229,46	82 400,00
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	4 398 159,00	0,00
Total des revenus, dont à déduire:	**64 387 851,72**	**57 126 728,75**
CHARGES		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	6 058 124,60	6 058 679,58
Rentes de droits de superficie	301 284,15	0,00[1]
Autres intérêts passifs	6 621,63	7,14
Entretien et réparations	2 856 733,86	2 687 094,65
Administration des immeubles, divisés en:		
Frais liés aux immeubles	3 674 027,23	3 425 929,77
Impôts fonciers	1 959 886,10	0,00[2]
Frais d'administration	1 849 600,85	1 762 057,07
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	44 647,85	38 165,48
Impôts revenus et fortune	7 709 992,62	7 754 760,70
Frais d'estimation et d'audit	286 511,83	183 386,20
Rémunérations réglementaires versées:		
À la direction	6 440 436,21	6 416 111,35
À la banque dépositaire	148 747,50	141 898,12
À la banque dépositaire – Commissions sur distribution	25 000,00	0,00[3]
Autres charges	276 118,96	294 302,68
Total des charges	**31 637 733,39**	**28 762 392,74**
Résultat net	**32 750 118,33**	**28 364 336,01**
Gains en capitaux réalisés	0,00	12 651 607,32
Résultat réalisé	**32 750 118,33**	**41 015 943,33**
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	14 297 069,25	– 30 001 269,28
Impôts en cas de liquidation (variation)	– 7 882 562,00	2 411 418,00
Résultat total	**39 164 625,58**	**13 426 092,05**

[1] Au 30.09.2024, les rentes de droits de superficie étaient classées dans "Frais liés aux immeubles".
[2] Au 30.09.2024, les impôts fonciers étaient classés dans "Impôts revenus et fortune".
[3] Au 30.09.2024, les commissions sur distribution étaient classées dans "Autres charges".

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	24 290 541	25 646 000	505 854	1 132 980	4,66 %	4,42 %	0,25 %
	Sommerhaldenstrasse 15A-C	20 441 209	21 795 000	409 062	935 604	4,58 %	4,29 %	0,15 %
BS	**Basel**							
	Margarethenstrasse 87	28 528 614	37 310 000	691 329	1 481 360	5,19 %	3,97 %	0,91 %
	St. Galler Ring 80-84	12 490 541	16 630 000	262 463	615 160	4,93 %	3,70 %	0,29 %
	St. Johanns-Ring 79	10 877 988	10 950 000	177 767	401 256	3,69 %	3,66 %	0,00 %
	Zürcherstrasse 35	8 780 930	8 730 000	159 712	392 095	4,47 %	4,49 %	0,18 %
FR	**Bulle**							
	Rue de Vevey 254	22 072 505	25 441 000	485 261	977 052	4,43 %	3,84 %	0,65 %
	Châtel-Saint-Denis							
	Chemin des Sires A&B 10-26	35 079 830	39 063 000	813 696	1 627 632	4,64 %	4,17 %	0,00 %
	Fribourg							
	Route de la Pisciculture 4-4A	6 141 645	7 700 000	163 008	328 176	5,34 %	4,26 %	0,88 %
	Rue Jacques Gachoud 4	8 680 787	9 994 000	222 284	451 538	5,20 %	4,52 %	0,80 %
	Rue Jacques Gachoud 8	9 725 030	9 648 000	214 959	432 528	4,45 %	4,48 %	3,62 %
	Granges-Paccot							
	Allée des Sources 1-3	11 323 540	12 350 000	279 098	563 664	4,98 %	4,56 %	3,08 %
	Mézières							
	Chemin du Tremblex 2-4	10 888 576	10 780 000	210 777	442 404	4,06 %	4,10 %	0,00 %
	Villars-sur-Glâne							
	Route du Belvédère 2-4	13 680 857	15 273 000	362 412	718 084	5,25 %	4,70 %	0,00 %
GE	**Bernex**							
	[5] Chemin de Calabry 10-18	11 880 646	13 620 000	248 024	524 652	4,42 %	3,85 %	2,86 %
	[5, 6] Chemin de Luchepelet 11-13-15	6 654 070	7 520 000	170 921	344 082	5,17 %	4,58 %	0,00 %
	Carouge							
	Rue de la Fontenette 15	12 997 915	12 225 000	202 003	426 732	3,28 %	3,49 %	0,25 %
	Châtelaine							
	[5] Chemin de l'Ecu 13	14 450 683	17 004 000	299 652	606 684	4,20 %	3,57 %	0,00 %
	Chemin de l'Ecu 15-17A	18 482 270	18 740 000	352 018	715 176	3,87 %	3,82 %	0,00 %
	[5] Chemin de l'Ecu 17B	5 538 580	5 937 000	103 210	207 000	3,74 %	3,49 %	0,00 %
	[5] Chemin De-Maisonneuve 12C	25 112 995	29 024 000	561 663	1 133 064	4,51 %	3,90 %	0,00 %
	Square des Nénuphars 3-5	27 412 253	31 050 000	342 168	1 073 988	3,92 %	3,46 %	0,17 %
	Chêne-Bougeries							
	[7] Chemin de Challendin 1,3 et 5	23 110 222	25 900 000	474 967	879 768	3,81 %	3,40 %	0,27 %
	[5] Chemin de la Fontaine 4	10 749 369	10 990 000	207 040	407 904	3,79 %	3,71 %	0,00 %
	Chêne-Bourg							
	[7] François-Jacquier 14-16-18	34 050 728	35 970 000	613 176	1 226 352	3,60 %	3,41 %	0,00 %

Immeubles d'habitation – SUITE

CANTON	Localité / Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés[1] CHF	État locatif théorique[2] CHF	Rendement brut sur prix de revient[3]	Rendement brut sur valeur vénale[3]	Total vacant[4]
GE	**Cologny**							
6, 7	Chemin de la Tulette 3	17 665 792	20 814 969	439 150	895 020	5,07 %	4,30 %	2,06 %
6	Chemin de la Tulette 3 (parking)	413 473	690 000	4 968	14 352	3,47 %	2,08 %	30,77 %
7	Chemin de la Tulette 3A	11 450 820	13 480 573	272 661	585 360	5,11 %	4,34 %	6,31 %
	Genève							
	Chemin Louis-Valencien 10	9 351 111	9 969 000	14 134	341 256	3,65 %	3,42 %	0,60 %
5	Quai du Cheval Blanc 22	16 474 145	18 650 000	333 424	676 920	4,11 %	3,63 %	0,00 %
5	Promenade des Oiseaux 4-6	39 518 849	36 930 000	634 919	1 261 732	3,19 %	3,42 %	0,00 %
5	Rue des Asters 22	14 978 729	18 828 000	330 692	666 486	4,45 %	3,54 %	0,00 %
	Avenue De-Luserna 34, Chemin de Villars 27	7 723 788	7 220 000	142 768	298 436	3,86 %	4,13 %	0,00 %
5	Rue Pré-Jérôme 9	9 390 551	8 440 000	139 942	286 968	3,06 %	3,40 %	0,00 %
	Rue de la Servette 11	4 940 538	4 240 000	65 720	176 856	3,58 %	4,17 %	0,00 %
5	Boulevard Carl-Vogt 5	8 736 621	8 540 000	136 483	289 260	3,31 %	3,39 %	0,00 %
5	Boulevard Carl-Vogt 60	6 397 625	5 670 000	106 556	212 688	3,32 %	3,75 %	0,00 %
5	Rue de la Baillive 5	12 084 791	11 590 000	174 748	356 808	2,95 %	3,08 %	0,00 %
5	Rue Royaume 9	5 144 237	4 600 000	94 526	194 280	3,78 %	4,22 %	0,00 %
	Rue du 31 Décembre 26, Rue Henri-Blanvalet 22	20 332 264	25 370 000	510 833	1 029 756	5,06 %	4,06 %	2,17 %
	Rue du 31 Décembre 58	6 594 627	6 230 000	89 076	188 052	2,85 %	3,02 %	0,00 %
5	Rue Dancet 17	21 809 881	25 856 000	463 215	936 468	4,29 %	3,62 %	0,00 %
5	Rue Dizerens 7	3 696 868	3 879 000	69 481	172 812	4,67 %	4,46 %	0,00 %
5	Rue du Prieuré 39	9 937 779	9 890 000	175 266	368 676	3,71 %	3,73 %	0,72 %
5	Rue des Bains 17	8 802 905	8 460 000	142 085	282 768	3,21 %	3,34 %	0,00 %
5	Rue du Contrat-Social 3	10 603 241	10 570 000	178 083	364 608	3,44 %	3,45 %	0,00 %
	Rue des Pêcheries 11	8 648 614	7 340 000	131 642	282 612	3,27 %	3,85 %	0,00 %
	Rue Dancet 8	17 615 204	18 770 000	306 965	617 280	3,50 %	3,29 %	0,00 %
7	Rue Edouard Rod 12-14-16	29 261 051	31 260 000	0	0	0,00 %	0,00 %	0,00 %
	Rue Jean Charles Amat 14	8 561 291	9 490 000	195 306	397 824	4,65 %	4,19 %	0,00 %
5	Rue du Nant 29	20 677 295	24 020 000	417 758	819 792	3,96 %	3,41 %	0,00 %
	Grand-Lancy							
5	Route de Saint-Julien 80-82	22 907 453	27 334 000	506 932	1 040 028	4,54 %	3,80 %	0,00 %
	Lancy							
5	Chemin des Poteaux 1	6 700 602	6 950 000	128 852	254 184	3,79 %	3,66 %	0,94 %
	Le Grand-Saconnex							
5	Chemin François-Lehmann 28	20 642 652	24 239 000	435 312	898 746	4,35 %	3,71 %	1,85 %
	Meyrin							
	Rue des Lattes 57-59	11 199 037	15 000 000	283 784	567 768	5,07 %	3,79 %	0,00 %
5	Avenue François-Besson 5-7-9	28 156 210	29 325 000	538 704	1 115 052	3,96 %	3,80 %	0,20 %
	Chemin Léon-Guerchet 3-19	15 971 295	19 720 000	436 044	902 664	5,65 %	4,58 %	2,79 %
	Chemin Léon Guerchet 1-11, Chemin Antoine Verchère 1-3	41 940 310	56 020 000	1 168 391	2 484 684	5,92 %	4,44 %	1,20 %
	Chemin Antoine-Verchère 9	5 500 229	6 810 000	140 734	291 240	5,30 %	4,28 %	3,19 %

Immeubles d'habitation – SUITE

CANTON	Localité / Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés[1] CHF	État locatif théorique[2] CHF	Rendement brut sur prix de revient[3]	Rendement brut sur valeur vénale[3]	Total vacant[4]
GE	**Petit-Lancy**							
	Chemin du Banc-Bénit 36-38	32 655 015	30 140 000	510 521	1 035 772	3,17 %	3,44 %	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	11 713 653	12 400 000	34 952	453 350	3,87 %	3,66 %	2,91 %
	Chemin Curé-Desclouds 14-22 et 31-39	61 962 334	59 500 000	880 821	1 771 764	2,86 %	2,98 %	0,00 %
	[5] Chemin des Deux-Communes 23	10 441 906	11 968 000	208 214	427 608	4,10 %	3,57 %	0,32 %
	Vernier							
	[7] Avenue de l'Etang 46-48-50	62 411 648	68 440 000	1 125 948	2 251 896	3,61 %	3,29 %	0,00 %
	[7] Square des Nénuphars 1	23 559 212	26 542 277	434 732	859 464	3,65 %	3,24 %	0,00 %
	[5] Chemin de l'Ecu 17D et 17E	17 947 347	17 500 000	314 543	633 576	3,53 %	3,62 %	0,00 %
	Chemin de Mouille-Galand 2	12 026 016	17 730 000	312 509	641 130	5,33 %	3,62 %	0,10 %
	Chemin de Mouille-Galand 2A	14 629 667	20 820 000	377 551	765 334	5,23 %	3,68 %	0,09 %
	Chemin de Mouille-Galand 2B	14 053 479	19 860 000	357 389	733 618	5,22 %	3,69 %	0,33 %
	Chemin de Mouille-Galand 2C	14 493 547	22 600 000	417 194	849 262	5,86 %	3,76 %	0,08 %
	Chemin de Mouille-Galand 2D	14 909 136	22 210 000	398 725	808 750	5,42 %	3,64 %	0,30 %
	Chemin de Mouille-Galand 2E	14 910 741	23 970 000	426 159	862 582	5,78 %	3,60 %	0,28 %
	Chemin de Mouille-Galand 2F	13 150 365	17 920 000	328 892	669 096	5,09 %	3,73 %	0,18 %
	[7] Allée des Grenouilles 4-5-7-9	62 528 542	68 440 000	1 229 563	2 297 032	3,67 %	3,36 %	0,00 %
	Versoix							
	Avenue Adrien Lachenal 21-23	12 135 814	16 100 000	330 604	679 656	5,60 %	4,22 %	0,72 %
	[5] Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13	22 989 258	26 400 000	459 801	919 872	4,00 %	3,48 %	0,00 %
LU	**Malters**							
	Neuhalde 2, 6	11 050 275	12 518 000	215 468	504 456	4,57 %	4,03 %	0,52 %
NE	**Neuchâtel**							
	Rue Pierre de Vingle 18 à 24, Rue de Pain-Blanc 28 à 32	29 454 442	27 740 000	675 785	1 276 255	4,33 %	4,60 %	0,67 %
	Rue de Jolimont 2-4-6-8-10	29 922 737	30 580 000	786 864	1 470 180	4,91 %	4,81 %	1,49 %
	Peseux							
	Rue de Neuchâtel 6	9 207 715	9 525 000	33 977	437 424	4,75 %	4,59 %	6,82 %
VD	**Crissier**							
	Chemin des Acacias 6	7 723 103	5 940 000	129 900	267 540	3,46 %	4,50 %	0,00 %
	Ecublens							
	Route du Bois 18	10 276 439	9 810 000	184 000	375 999	3,66 %	3,83 %	0,00 %
	La Tour-de-Peilz							
	Boulevard d'Arcangier 10-12	11 111 180	10 870 000	223 334	450 840	4,06 %	4,15 %	0,00 %

Immeubles d'habitation – SUITE

CANTON	Localité / Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés[1] CHF	État locatif théorique[2] CHF	Rendement brut sur prix de revient[3]	Rendement brut sur valeur vénale[3]	Total vacant[4]
VD	**Lausanne**							
	Avenue du Servan 21	6 530 225	6 750 000	10 529	263 976	4,04 %	3,91 %	4,27 %
	Chemin du Général Jules-Guiguer-de-Prangins 11-13-15	16 739 482	17 450 000	31 567	655 752	3,92 %	3,76 %	0,00 %
	Route Aloys-Fauquez 84	7 711 365	6 830 000	113 065	252 060	3,27 %	3,69 %	0,00 %
[5]	Place Chauderon 30, Avenue de France 9	29 755 451	35 729 000	666 962	1 331 212	4,47 %	3,73 %	1,89 %
	Route de la Borde 15	6 135 325	5 380 000	129 866	248 076	4,04 %	4,61 %	0,00 %
	Morges							
	Chemin de Prellionnaz 9	5 014 617	4 510 000	80 702	179 604	3,58 %	3,98 %	1,20 %
	Nyon							
	Chemin de la Redoute 5	4 805 028	3 550 000	82 587	166 464	3,46 %	4,69 %	0,00 %
[5]	Rue de Rive 39	5 341 811	5 080 000	93 618	187 236	3,51 %	3,69 %	0,00 %
[5]	Chemin d'Eysins 43	3 998 781	3 930 000	79 878	168 928	4,22 %	4,30 %	0,00 %
	Chemin Falconnier 59	29 849 982	30 130 000	528 720	1 139 340	3,82 %	3,78 %	1,13 %
	Prilly							
	Avenue de Floréal 42	6 530 406	5 480 000	107 065	209 444	3,21 %	3,82 %	0,00 %
	Pully							
	Avenue des Cerisiers 61	6 551 259	4 910 000	98 563	199 398	3,04 %	4,06 %	0,96 %
	Chemin du Coteau 13	7 185 901	5 660 000	135 068	225 119	3,13 %	3,98 %	9,17 %
	Renens							
	Chemin des Clos 4	4 263 300	3 850 000	73 591	153 852	3,61 %	4,00 %	0,00 %
	Chemin du Mottey 27	3 967 594	3 470 000	68 103	165 444	4,17 %	4,77 %	0,36 %
	Chemin de Perrelet 10	4 599 879	4 030 000	64 986	194 124	4,22 %	4,82 %	0,00 %
	Vallorbe							
	Rue de l'Ancienne Poste 36, Rue de Pontarlier 1	7 564 650	7 233 000	149 381	350 232	4,63 %	4,84 %	14,91 %
	Vevey							
[5]	Boulevard Henri-Plumhof 28	8 888 066	9 028 000	171 459	343 368	3,86 %	3,80 %	0,00 %
	Avenue de Gilamont 21	29 876 267	34 685 000	701 340	1 445 153	4,84 %	4,17 %	3,68 %
	Yverdon-les-Bains							
	Rue des Moulins 127-129	9 397 401	9 943 000	229 438	466 716	4,97 %	4,69 %	0,49 %
	Rue des Moulins 131-133	20 529 136	24 146 000	541 987	1 100 712	5,36 %	4,56 %	0,64 %
ZH	**Dietikon**							
	Kreuzstrasse 14-16-18, Überlandstrasse 121-123-125, Gjuchstrasse 29-31-30-32	22 151 542	30 170 000	579 933	1 169 272	5,28 %	3,88 %	0,13 %
	Winterthur							
	Ruchwiesenstrasse 20-28	15 513 900	18 040 000	311 238	751 330	4,84 %	4,16 %	0,64 %
Totaux		**1 701 840 305**	**1 880 032 819**	**33 481 388**	**70 685 712**	**4,15 %**	**3,76 %**	

Immeubles à usage commercial

CANTON	Localité / Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés[1] CHF	État locatif théorique[2] CHF	Rendement brut sur prix de revient[3]	Rendement brut sur valeur vénale[3]	Total vacant[4]
BE	**Berne**							
	Kasernenstrasse 27-27A	17 176 115	17 181 000	432 408	878 496	5,11 %	5,11 %	2,27 %
	Niederwangen							
6	Freiburgstrasse 555-556	12 162 971	12 140 000	327 900	658 046	5,41 %	5,42 %	0,62 %
FR	**Romont**							
	Avenue de la Gare 7	29 075 396	31 066 000	661 170	1 322 340	4,55 %	4,26 %	0,00 %
	Châtelaine							
5	Place Casa-Bamba 1-3	169 075 500	177 800 000	594 857	6 552 175	3,88 %	3,69 %	12,76 %
GE	**Carouge**							
8	Rue Joseph-Girard 40	11 777 739	13 510 000	296 400	592 800	5,03 %	4,39 %	0,00 %
	Genève							
	Rue de l'Est 8	10 136 629	10 210 000	135 830	364 872	3,60 %	3,57 %	0,00 %
5, 6	Rue Rousseau 30	2 367 810	2 701 000	60 522	120 324	5,08 %	4,45 %	0,00 %
	Meyrin							
8	Rue Veyrot 11	11 590 854	18 730 000	210 038	985 392	8,50 %	5,26 %	58,63 %
	Satigny							
8	Route de la Maison Carrée 31	44 409 229	48 100 000	1 205 418	2 410 836	5,43 %	5,01 %	0,00 %
5, 8	Rue du Pré-Bouvier 9	26 676 822	33 060 000	728 412	1 456 824	5,46 %	4,41 %	0,00 %
	Vernier							
8	Route du Bois-des-Frères 81	15 596 573	21 660 000	847 821	1 709 377	10,96 %	7,89 %	0,00 %
NE	**Neuchâtel**							
	Rue de la Maladière 23	14 353 369	14 440 000	544 620	937 428	6,53 %	6,49 %	0,00 %
	Rue Saint-Maurice 4	21 586 286	19 900 000	558 565	996 396	4,62 %	5,01 %	0,00 %
VS	**Conthey**							
	Route Cantonale 18	22 097 355	11 570 000	377 465	994 670	4,50 %	8,60 %	24,35 %
VD	**Epalinges**							
8	Route de la Corniche 3A-3B	50 816 345	55 500 000	1 480 315	3 233 929	6,36 %	5,83 %	0,00 %
8	Route de la Corniche 3A-B – Biopôle F1 5	93 017 085	93 040 000	73 604	7 251 589	7,80 %	7,79 %	0,00 %
8	Route de la Corniche 9A-9B	28 182 005	35 310 000	904 791	1 809 583	6,42 %	5,12 %	0,00 %
	Eysins							
	Route de Crassier 19	22 389 994	22 590 000	660 941	1 532 844	6,85 %	6,79 %	5,54 %
	Lausanne							
	Avenue des Boveresses 44	7 829 698	8 230 000	234 802	469 603	6,00 %	5,71 %	0,00 %
	Avenue du Grey 55	57 403 789	60 360 000	1 276 061	2 553 312	4,45 %	4,23 %	0,00 %
	Le Mont-sur-Lausanne							
8	Chemin du Petit Flon 29-31	12 566 773	13 130 000	450 804	913 308	7,27 %	6,96 %	0,00 %
	Morges							
	Les Vergers de la Gottaz 1, 2, 3, 4, 5	34 065 050	34 291 000	753 294	1 287 900	3,78 %	3,76 %	0,00 %
	Nyon							
5, 6	Route du Boiron 15	1 120 270	1 326 000	-14 638	63 384	5,66 %	4,78 %	94,04 %
	Route de Champ Colin 2A-2B-2C	26 072 083	33 310 000	786 282	2 093 575	8,03 %	6,29 %	3,55 %
ZG	**Cham**							
	Sinserstrasse 65-67	15 501 807	16 920 000	363 157	762 780	4,92 %	4,51 %	2,33 %

Immeubles à usage commercial – SUITE

CANTON	Localité / Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés[1] CHF	État locatif théorique[2] CHF	Rendement brut sur prix de revient[3]	Rendement brut sur valeur vénale[3]	Total vacant[4]
ZH	**Bülach**							
	Trafostrasse 1	49 158 319	39 929 000	808 867	1 706 175	3,47 %	4,27 %	0,39 %
	Dietikon							
	Bernstrasse 82-84-86-88-90	30 639 978	33 250 000	926 252	1 873 117	6,11 %	5,63 %	0,61 %
	Feldmeilen							
	General Wille Strasse 65	42 105 047	47 481 000	856 329	1 679 523	3,99 %	3,54 %	1,51 %
	Zürich							
	Hohlstrasse 176-186-188	93 680 802	91 251 000	636 418	1 272 836	1,36 %	1,39 %	0,00 %
Totaux		**972 631 692**	**1 017 986 000**	**17 178 703**	**48 483 433**	**4,98 %**	**4,76 %**	

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	23 200 000	571 939	1 143 557	5,28 %	4,93 %	0,00 %
FR	**Bulle**							
	Rue de l'Europe 20	16 773 629	18 925 000	406 539	817 108	4,87 %	4,32 %	0,38 %
GE	**Carouge**							
	Rue de la Fontenette 21	12 721 547	10 340 000	180 939	356 376	2,80 %	3,45 %	0,00 %
	Châtelaine							
[5]	Avenue de Châtelaine 82	6 071 470	5 280 000	102 467	205 344	3,38 %	3,89 %	0,00 %
	Genève							
	Boulevard Carl-Vogt 47	10 833 946	10 490 000	197 159	395 016	3,65 %	3,77 %	0,00 %
[5]	Rue des Sources 22	8 542 477	9 030 000	129 292	259 584	3,04 %	2,87 %	0,00 %
	Route de Malagnou 52	20 023 491	18 540 000	318 782	647 549	3,23 %	3,49 %	0,00 %
[5]	Rue de Lyon 55	22 346 985	26 806 000	409 627	920 584	4,12 %	3,43 %	2,35 %
[5]	Rue de Montchoisy 27-29, Rue des Vollandes 30	22 821 747	27 433 000	493 024	966 444	4,23 %	3,52 %	0,00 %
[5]	Rue de la Servette 13	10 803 015	13 123 000	233 082	467 292	4,33 %	3,56 %	0,10 %
[5]	Boulevard Carl-Vogt 75	14 910 363	13 800 000	251 406	528 072	3,54 %	3,83 %	0,00 %
[5]	Rue du 31-Décembre 43	11 002 972	16 012 000	247 413	519 367	4,72 %	3,24 %	0,00 %
[5]	Rue de Berne 61	5 351 551	5 010 000	94 833	198 372	3,71 %	3,96 %	0,00 %
[5]	Rue des Pâquis 17	7 747 494	7 760 000	108 613	238 200	3,07 %	3,07 %	0,00 %
	Rue Sismondi 7	7 387 390	7 880 000	38 454	306 588	4,15 %	3,89 %	0,00 %
	Rue Sismondi 17	9 846 796	10 888 000	34 062	405 744	4,12 %	3,73 %	0,00 %
	Meyrin							
[7]	Rue des Lattes 21A-21B-21C (Promenade des Artisans)	36 743 889	39 991 070	879 677	1 749 090	4,76 %	4,37 %	1,23 %
	Thônex							
	Rue de Genève 109	28 022 908	28 411 000	541 133	1 077 912	3,85 %	3,79 %	0,00 %
NE	**Peseux**							
	Grand'Rue 7	5 407 267	5 600 000	20 691	248 292	4,59 %	4,43 %	0,00 %

Immeubles à usage mixte – SUITE

CANTON	Localité / Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés[1] CHF	État locatif théorique[2] CHF	Rendement brut sur prix de revient[3]	Rendement brut sur valeur vénale[3]	Total vacant[4]
VD	**Nyon**							
	Route de Signy 35	42 669 796	53 180 000	1 121 018	2 242 335	5,26 %	4,22 %	0,10 %
[5]	Rue de Rive 46	3 508 659	3 490 000	68 592	137 184	3,91 %	3,93 %	0,00 %
	Renens							
	Rue de l'Industrie 2-4-6	11 781 771	10 970 000	158 395	377 400	3,20 %	3,44 %	0,00 %
Totaux		**336 972 820**	**366 159 070**	**6 607 137**	**14 207 410**	**4,22 %**	**3,88 %**	

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

CANTON	Localité / Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés[1] CHF	État locatif théorique[2] CHF	Rendement brut sur prix de revient[3]	Rendement brut sur valeur vénale[3]	Total vacant[4]
GE	**Thônex**							
	Route de Genève 92 (Chêne-vert)	27 249 658	29 250 000	307	0	0,00 %	0,00 %	
Totaux		**27 249 658**	**29 250 000**	**307**	**0**	**0,00 %**	**0,00 %**	

RÉCAPITULATIF	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés[1] CHF	État locatif théorique[2] CHF	Rendement brut sur prix de revient[3]	Rendement brut sur valeur vénale[3]	Total vacant[4]
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE	1 701 840 305	1 880 032 819	33 481 388	70 685 712	4,15 %	3,76 %	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	972 631 692	1 017 986 000	17 178 703	48 483 433	4,98 %	4,76 %	
Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en droit de superficie	336 972 820	366 159 070	6 607 137	14 207 410	4,22 %	3,88 %	
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	27 249 658	29 250 000	307	0	0,00 %	0,00 %	
Totaux	**3 038 694 475**	**3 293 427 889**	**57 267 535**[9]	**133 376 554**	**4,39 %**	**4,09 %**	**1,92 %**

[1] Du 01.04.2025 au 30.09.2025.
[2] État locatif théorique annualisé au 30.09.2025.
[3] Sur la base de l'état locatif théorique annualisé au 30.09.2025.
[4] Vacant au 30.09.2025 sans les vacants pour travaux.
[5] En détention indirecte à hauteur de 100 %.
[6] Immeubles en PPE.
[7] Valeur vénale limitée selon la pratique administrative PA/DI/028.02 de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF).
[8] Immeubles en droit de superficie.
[9] Le revenu brut réalisé présenté dans le compte de résultat est à CHF 57 299 047,46. 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	**Genève**	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

VENTES

Aucune vente sur la période sous revue.

[1] Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.
[2] Achat d'une société immobilière.

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 30.09.2025 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
0,70 %	30.04.2025	30.10.2025		14 000 000		14 000 000
0,55 %	01.02.2022	31.10.2025	1 166 000			1 166 000
2,28 %	02.02.2021	31.10.2025	2 434 000		– 25 000	2 409 000
0,55 %	01.02.2022	31.10.2025	1 804 000			1 804 000
2,28 %	02.02.2021	31.10.2025	3 476 000		– 40 000	3 436 000
2,28 %	02.02.2021	31.10.2025	2 527 000		– 25 000	2 502 000
0,55 %	01.02.2022	31.10.2025	2 320 000			2 320 000
2,28 %	29.01.2021	31.10.2025	11 520 000		– 100 000	11 420 000
2,28 %	02.02.2021	31.10.2025	1 673 000		– 16 000	1 657 000
0,55 %	01.02.2022	31.10.2025	399 000			399 000
0,30 %	07.12.2020	07.12.2025	10 000 000			10 000 000
1,13 %	01.05.2022	31.12.2025	1 100 000			1 100 000
0,92 %	22.01.2018	22.01.2026	8 000 000			8 000 000
0,36 %	04.08.2025	04.02.2026		22 000 000		22 000 000
1,08 %	31.05.2017	28.02.2026	6 600 000			6 600 000
1,08 %	28.02.2017	01.03.2026	2 200 000			2 200 000
1,08 %	28.02.2017	01.03.2026	2 500 000			2 500 000
0,32 %	15.04.2022	15.04.2026	7 790 000			7 790 000
0,32 %	15.04.2022	15.04.2026	310 000			310 000
0,32 %	18.04.2022	18.04.2026	6 270 000			6 270 000
0,99 %	27.04.2018	27.04.2026	15 000 000			15 000 000
0,78 %	31.03.2023	29.05.2026	1 125 000			1 125 000
0,90 %	17.07.2025	17.07.2026		10 000 000		10 000 000

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

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.03.2025 CHF	Tiré CHF	Remboursé CHF	Capital au 30.09.2025 CHF
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
0,91%[1]			**258 742 000**	**104 000 000**	**–212 234 000**	**150 508 000**

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

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.03.2025 CHF	Tiré CHF	Remboursé CHF	Capital au 30.09.2025 CHF
0,97%	07.12.2022	07.12.2026	9 300 000			9 300 000
0,36%	07.08.2025	08.12.2026		15 000 000		15 000 000
0,34%	31.12.2021	31.12.2026	6 110 000			6 110 000
1,08%	31.01.2017	31.01.2027	26 000 000			26 000 000
1,11%	27.02.2018	31.01.2027	1 254 500			1 254 500
0,98%	07.02.2025	26.02.2027	1 100 000		–50 000	1 050 000
0,98%	07.02.2025	26.02.2027	8 650 000			8 650 000
2,15%	31.03.2023	28.02.2027	775 000			775 000
0,96%	28.04.2017	27.04.2027	2 400 000			2 400 000
0,96%	28.04.2017	27.04.2027	2 250 000		–10 000	2 240 000
1,19%	31.05.2017	31.05.2027	4 612 500		–25 000	4 587 500
1,15%	30.06.2017	30.06.2027	14 500 000			14 500 000
0,35%	01.12.2021	01.12.2027	16 800 000			16 800 000
0,35%	01.12.2021	01.12.2027	8 760 000			8 760 000
0,94%	15.12.2017	15.12.2027	10 000 000			10 000 000
0,94%	15.12.2017	15.12.2027	20 000 000			20 000 000
0,99%	17.01.2025	31.01.2028	9 000 000			9 000 000
1,19%	03.04.2018	03.04.2028	4 100 000			4 100 000
1,19%	03.04.2018	03.04.2028	4 800 000			4 800 000
1,05%	22.01.2018	03.04.2028	4 700 000			4 700 000
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	30.09.2028	1 600 000			1 600 000
0,85%	01.07.2025	30.09.2028		1 325 000	–25 000	1 300 000
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		–280 000	17 310 765
1,83%	30.09.2022	30.09.2029	13 400 000			13 400 000
1,83%	30.09.2022	30.09.2029	12 550 000			12 550 000
1,03%	31.10.2022	31.10.2029	656 000			656 000
1,91%	07.12.2022	07.12.2029	10 000 000			10 000 000
2,25%	31.03.2023	31.03.2030	4 200 000			4 200 000
2,25%	31.03.2023	31.03.2030	11 700 000			11 700 000

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

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.03.2025 CHF	Tiré CHF	Remboursé CHF	Capital au 30.09.2025 CHF
0,68 %	11.04.2022	11.04.2030	8 800 000			8 800 000
0,68 %	11.04.2022	11.04.2030	12 395 000			12 395 000
0,68 %	11.04.2022	11.04.2030	10 450 000		–175 000	10 275 000
1,55 %	22.07.2022	22.07.2030	6 700 000			6 700 000
1,42 %	30.09.2024	30.09.2030	3 700 000			3 700 000
1,42 %	30.09.2024	30.09.2030	4 850 000			4 850 000
1,13 % [1]			**382 673 765**	**24 169 000**	**–565 000**	**406 277 765**

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

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.03.2025 CHF	Tiré CHF	Remboursé CHF	Capital au 30.09.2025 CHF
0,67 %	01.11.2020	30.10.2030	14 510 000		–70 000	14 440 000
0,76 %	01.01.2021	01.01.2031	14 540 000		–80 000	14 460 000
1,07 %	30.09.2025	30.09.2031		7 500 000		7 500 000
1,07 %	30.09.2025	30.09.2031		880 000		880 000
1,07 %	30.09.2025	30.09.2031		4 000 000		4 000 000
1,07 %	30.09.2025	30.09.2031		680 000		680 000
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		–25 000	4 475 000
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
2,23 %	26.10.2022	26.10.2032	5 500 000			5 500 000
2,23 %	26.10.2022	26.10.2032	11 150 000			11 150 000
1,77 %	02.12.2024	02.12.2032	20 000 000			20 000 000
2,23 %	01.02.2023	01.02.2033	2 845 000			2 845 000
2,23 %	01.02.2023	01.02.2033	2 400 000			2 400 000
2,19 %	17.02.2023	17.02.2033	5 000 000			5 000 000
2,27 %	30.03.2023	30.03.2033	5 000 000			5 000 000
2,35 %	05.04.2023	05.04.2033	22 000 000			22 000 000
2,49 %	05.05.2023	05.05.2033	5 000 000			5 000 000
2,32 %	20.07.2023	20.07.2033	60 000 000			60 000 000
2,32 %	20.09.2023	20.09.2033	30 000 000			30 000 000
1,30 %	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		–56 000	6 516 000
1,84 % [1]			**287 677 000**	**55 705 000**	**–231 000**	**343 151 000**
1,36 % [1]		**4,06** [2]	**929 092 765**	**183 874 000**	**–213 030 000**	**899 936 765**

[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 %	0,61 %
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 %	2,08 %
Commission de gestion des immeubles	5,00 %	3,23 %
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, occasionnés au compartiment suite au placement du montant versé ou à la vente de placements

	Taux maximum	Taux effectif
Supplément à la valeur d'inventaire	3,00 %	0,75 %
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 %	0,0142 %
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0,50 %	0,08 %

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	**87 777 000,00**
Route de Lully 101-109 à Bernex	12 000 000,00
Route d'Annecy 281 à Croix-de-Rozon	14 118 000,00
Chemin Emilie-de-Morsier à 2, 8, 12, 14 à Châtelaine	40 859 000,00
Chemin des Coquelicots 5-7 à Vernier	20 800 000,00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles:	**75 990 581,40**
Biopole F1 Lausanne	3 349 725,00
Edouard Rod Genève	1 204 456,82
Route d'Annecy 281 à Croix-de-Rozon	40 146 799,58
Route de Genève 92 à Thônex	26 788 000,00
Rue de Lyon 55 à Genève	4 501 600,00

Avenue de Cour 61 – Lausanne (VD)

Compartiment Commercial Income



Chiffres-clés

	30.09.2025 CHF	30.09.2024[1] CHF
Fortune totale du compartiment	202 624 411,64	63 738 933,83
Fortune nette du compartiment	113 270 679,67	54 951 240,94
Valeur vénale des immeubles terminés	186 838 000,00	26 782 000,00
Valeur vénale des immeubles en construction (y compris le terrain)	5 590 000,00	0,00

INFORMATIONS DES ANNÉES PRÉCÉDENTES

Exercice	Actions en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire d'une action CHF	Distribution du gain en capital par action CHF	Distribution du revenu net par action CHF	Distribution totale CHF
30.09.2024	538 950	54 951 240,94	102,03	N/A	N/A	N/A
30.09.2025	1 077 180	113 270 679,67	105,15	N/A	N/A	N/A

INDICES CALCULÉS SELON LA DIRECTIVE AMAS	30.09.2025	30.09.2024[1]
Quote-part des pertes sur loyer	2,04 %	0,10 %
Coefficient d'endettement	42,82 %	25,76 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	88,09 %	80,99 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER ref GAV)	0,70 %	0,80 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER ref MV)	1,00 %	0,93 %
Rendement des fonds propres *Return on Equity* (ROE)	2,63 %	2,03 %
Rendement du capital investi *Return on Invested Capital* (ROIC)	3,69 %	1,74 %
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio[2]	0,81 %	– 1,01 %
Rendement de placement	2,68 %	2,03 %

PERFORMANCE COMPARTIMENT COMMERCIAL INCOME	Depuis la création du compartiment	30 septembre 2025[3]	30 septembre 2024[1]
ERRES – Commercial Income[2]	7,88 %	2,74 %	2,03 %
SXI Real Estate® Funds Broad TR[4]	17,15 %	3,28 %	2,92 %

[1] Du 05.07.2024 au 30.09.2024.
[2] Le dernier prix payé sur le marché secondaire a été utilisé pour le caclul des ces indices.
[3] Calculés sur la période sous revue.
[4] SXI Real Estate® Funds Broad Total Return n'est pas l'indice de comparaison officiel du compartiment Commercial Income.

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

Compte de fortune

	30.09.2025 CHF	30.09.2024 CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	6 221 573,07	1 293 850,71
Avoirs à terme	0,00	35 051 000,00
Immeubles, divisés en:		
Immeubles à usage commercial	186 838 000,00	26 782 000,00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	5 590 000,00	0,00
Total des immeubles	**192 428 000,00**	**26 782 000,00**
Autres actifs	3 974 838,57	612 083,12
Fortune totale du compartiment, dont à déduire	**202 624 411,64**	**63 738 933,83**
Engagements à court terme, divisés selon:		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	50 883 900,00	3 900 000,00
Autres engagements à court terme	4 879 430,97	918 170,89
Engagements à long terme terme, divisés selon:		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	31 520 000,00	3 000 000,00
Fortune nette du compartiment avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	**115 323 080,67**	**55 920 762,94**
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	– 2 052 401,00	– 969 522,00
Fortune nette du compartiment	**113 270 679,67**	**54 951 240,94**

VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU COMPARTIMENT	01.04.2025 30.09.2025 CHF	05.07.2024 30.09.2024 CHF
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	0,00	53 859 000,00
Résultat total	2 951 747,01	1 092 240,94
Fortune nette du compartiment à la fin de l'exercice	**113 270 679,67**	**54 951 240,94**

NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION	01.04.2025 30.09.2025 CHF	05.07.2024 30.09.2024 CHF
Situation en début d'exercice	1 077 180	0
Nombre d'actions émises	0	538 590
Situation à la fin de l'exercice	**1 077 180**	**538 590**
Valeur nette d'inventaire par action	**CHF 105,15**	**CHF 102,03**

Compte de résultat

REVENUS	01.04.2025 30.09.2025 CHF	05.07.2024 30.09.2024 CHF
Produits des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe	0,00	82 261,77
Loyers (rendements bruts)	3 727 279,45	225 873,37
Intérêts intercalaires portés à l'actif	23 696,70	0,00
Autres revenus	497 504,73	0,00
Total des revenus, dont à déduire	**4 248 480,88**	**308 135,14**
CHARGES		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	272 977,21	17 429,17
Rentes de droits de superficie	50 988,40	0,00
Autres intérêts passifs	12,65	0,00
Entretien et réparations	97 029,55	2 840,52
Administration des immeubles, divisés en :		
Frais liés aux immeubles	183 597,38	1 256,55
Impôts fonciers	64 279,50	0,00[1]
Frais d'administration	103 716,22	8 796,86
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	1 200,00	0,00
Impôts revenus et fortune	250 077,32	16 698,16
Frais d'estimation et d'audit	42 705,00	10 000,00
Rémunérations réglementaires versées :		
À la direction	355 056,41	88 802,55
À la banque dépositaire	8 448,08	1 920,38
À la banque dépositaire – Commissions sur distribution	5 035,81	0,00
Autres charges	62 694,59	11 580,00
Total des charges	**1 497 818,12**	**159 334,19**
Résultat net	**2 750 662,76**	**148 800,95**
Résultat réalisé	**2 750 662,76**	**148 800,95**
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	228 929,25	1 912 961,99
Impôts en cas de liquidation (variation)	– 27 845,00	– 969 522,00
Résultat total	**2 951 747,01**	**1 092 240,94**

[1] Au 30.09.2024, les impôts fonciers étaient classés dans "Impôts revenus et fortune".

Inventaire des immeubles

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
Immeubles à usage commercial								
GE	**Genève**							
	Rue des Vollandes 40	7 791 908	8 640 000	163 928	339 360	4,36 %	3,93 %	0,71 %
	Meyrin							
[4]	Chemin de Riantbosson 10A, Route de Meyrin 214	26 775 264	26 840 000	310 596	1 534 776	5,73 %	5,72 %	0,00 %
VD	**Crissier**							
	Rue de Morges 22-24	15 366 979	17 580 000	480 960	1 089 720	7,09 %	6,20 %	18,19 %
	Gland							
	Chemin des Fontenailles 23	9 521 203	9 618 000	289 029	578 328	6,07 %	6,01 %	0,00 %
	Lausanne							
	Avenue de Cour 61	23 737 500	23 920 000	560 234	1 120 469	4,72 %	4,68 %	0,00 %
VS	**Saxon**							
	Route du Léman 29	28 223 200	28 130 000	0	1 584 508	5,61 %	5,63 %	0,00 %
ZH	**Zürich**							
[5]	Buckhauserstrasse 24-26	71 726 401	72 110 000	1 922 532	3 600 000	5,02 %	4,99 %	0,00 %
Totaux		**183 142 456**	**186 838 000**	**3 727 279**	**9 847 161**	**5,38 %**	**5,27 %**	
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction								
LU	**Kriens**							
	Nidfeldstrasse 2	5 415 905	5 590 000	0	0	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Totaux		**5 415 905**	**5 590 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

RÉCAPITULATIF	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés[2] CHF	État locatif théorique[3] CHF	Rendement brut sur prix de revient[4]	Rendement brut sur valeur vénale[4]	Total vacant
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en droit de superficie	183 142 456	186 838 000	3 727 279	9 847 161	5,38 %	5,27 %	
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	5 415 905	5 590 000	0	0	0,00 %	0,00 %	
Totaux	**188 558 361**	**192 428 000**	**3 727 279**	**9 847 161**	**5,38 %**	**5,27 %**	**2,04 %**

[1] Du 01.04.2025 au 30.09.2025.
[2] État locatif théorique annualisé au 30.09.2025.
[3] Sur la base de l'état locatif théorique annualisé au 30.09.2025.
[4] Immeubles en droit de superficie.
[5] Prise en compte d'une garantie locative de 3 ans sur l'état locatif théorique.

Locataires représentant plus de 5 % des revenus locatifs théoriques :

- CLINIQUE CIC, Route du Léman 29 (18,10 %)
- WSP INGENIEURS CONSEILS SA, Avenue de Cour 61 (12,80 %)
- TI&M SERVICES AG, Buckhauserstrasse 24, 26 (10,06 %)
- FACCHINETTI AUTOMOBILES GENEVE-MEYRIN SA, Route de Meyrin 214 (7,19 %)
- LET'S GO FITNESS GLAND SARL, Chemin de Fontenailles 23 (6,61 %)
- SAE INSTITUTE ZURICH, Buckhauserstrasse 24, 26 (6,02 %)
- LET'S GO FITNESS, route de Meyrin 214 (5,36 %)

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

VENTES

Aucune vente sur la période sous revue.

[1] Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

Détail des dettes hypothécaires

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.03.2025 CHF	Tiré CHF	Remboursé CHF	Capital au 30.09.2025 CHF
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)						
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	30.09.2025		7 230 000	7 230 000	0
0,90%	19.09.2025	30.09.2025		19 800 000	19 800 000	0
1,00%	04.04.2025	31.10.2025		7 000 000		7 000 000
1,51%	24.03.2025	31.10.2025	5 130 000		102 600	5 027 400
1,05%	31.07.2025	31.10.2025		5 700 000	18 500	5 681 500
0,38%	08.07.2025	07.11.2025		14 000 000		14 000 000
0,44%	15.07.2025	22.01.2026		7 000 000		7 000 000
0,39%	29.09.2025	30.03.2026		5 000 000		5 000 000
1,40%	30.09.2025	01.09.2026		7 175 000	100 000	7 175 000
0,80%[1]			**15 980 000**	**95 735 000**	**60 831 100**	**50 883 900**
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
0,93%[1]			**3 000 000**	**8 830 000**	**110 000**	**11 720 000**
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)						
1,37%	30.09.2025	01.10.2035		19 800 000		19 800 000
1,37%[1]			**0**	**19 800 000**	**0**	**19 800 000**
0,96%[1]		**3,05[2]**	**18 980 000**	**124 365 000**	**60 941 100**	**82 403 900**

[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 %	0,63 %
Commission d'émission	3,00 %	N/A
Commission de rachat	2,00 %	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3,00 %	2,07 %
Commission de gestion des immeubles	5,00 %	2,78 %
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, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements

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

Rémunération à la banque dépositaire

	Taux maximum	Taux effectif
Commission pour la conservation de la fortune du 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.

	CHF
Achat d'immeubles	**26 275 000,00**
Châtelaine 60, 62, 64, Châtelaine	26 275 000,00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	**14 984 094,80**
Nidfeldstrasse 2, Krienz	18 874 260,00

Compartiment Entrepreneurs



Bilan

ACTIFS	30.09.2025 CHF	30.09.2024 CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	10 219,96	101 713,56
Avoirs à terme	1 100 000,00	1 007 000,00
Autres actifs	4 648,79	4 470,82
Fortune totale du fonds, dont à déduir	**1 114 868,75**	**1 113 184,38**
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	42,78	5 260,87
Total des passifs	**1 114 868,75**	**1 113 184,38**

NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION	01.04.2025 30.09.2025	01.04.2024 30.09.2024
Situation en début d'exercice	11 000,00	11 000,00
Situation en fin d'exercice	**11 000,00**	**11 000,00**
Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de l'exercice	**101,35**	**101,20**

Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5% des actions:

- Edmond de Rothschild (Suisse) SA – Rue de Hesse 18, 1204 Genève – 100%.

Compte de résultat

REVENUS	01.04.2025 30.09.2025 CHF	01.04.2024 30.09.2024 CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	42,78	5 237,01
Total des revenus, dont à déduire:	**42,78**	**5 237,01**
CHARGES		
Autres charges	0,00	– 23,86
Total des charges	**0,00**	**– 23,86**
RÉSULTAT		
Résultat net	**42,78**	**5 260,87**
Résultat réalisé	**42,78**	**5 260,87**
Résultat total	**42,78**	**5 260,87**

Avenue de l'Etang 48-50 – Vernier (GE)

Total de la Sicav



⊙ Compte de fortune

Compte global de la SICAV

	30.09.2025 CHF	30.09.2024 CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	37 180 011,32	25 556 554,33
Avoirs à terme	41 100 000,00	36 058 000,00
Immeubles, divisés en:		
Immeubles d'habitation	1 880 032 819,00	1 688 929 019,00
Immeubles à usage commercial	1 204 824 000,00	790 698 819,00
Immeubles à usage mixte	366 159 070,00	334 962 070,00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	34 840 000,00	87 361 000,00
Total immeubles	**3 485 855 889,00**	**2 901 950 908,00**
Autres actifs	17 038 237,24	13 859 303,21
Fortune totale du fonds, dont à déduire	**3 581 174 137,56**	**2 977 424 765,54**
Engagements à court terme, divisés selon:		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	201 391 900,00	141 402 000,00
Autres engagements à court terme	47 408 713,84	39 326 108,61
Engagements à long terme terme, divisés selon:		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	780 948 765,00	740 241 765,00
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	**2 551 424 758,72**	**2 056 454 891,93**
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	–95 932 518,00	–77 538 830,00
Fortune nette du fonds	**2 455 492 240,72**	**1 978 916 061,93**

NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION

	01.04.2025 30.09.2025	01.04.2024 30.09.2024
Compartiment Investisseurs (Swiss):		
Situation en début d'exercice	16 038 043	16 038 043
Nombre d'actions émise	3 207 608	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	0	538 590
Situation en fin d'exercice	**1 077 180**	**538 590**
Compartiment Entrepreneurs:		
Situation en début d'exercice	11 000	11 000
Situation en fin d'exercice	**11 000**	**11 000**

Trafostrasse 1 – Bülach (ZH)

Compte de résultat

Compte global de la SICAV REVENUS	01.04.2025 30.09.2025 CHF	01.04.2024 30.09.2024 CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	492,43	20 905,99
Produits des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe	0,00	82 261,77
Loyers (rendements bruts)	61 026 326,91	55 928 916,17
Intérêts intercalaires portés à l'actif	2 398 662,85	1 325 616,97
Autres revenus	812 734,19	82 400,00
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	4 398 159,00	0,00
Total des revenus, dont à déduire:	**68 636 375,38**	**57 440 100,90**
CHARGES		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	6 331 101,81	6 076 108,75
Rentes de droits de superficie	352 272,55	0,00[1]
Autres intérêts passifs	6 634,28	7,14
Entretien et réparations	2 953 763,41	2 689 935,17
Administration des immeubles, divisés en:		
Frais liés aux immeubles	3 857 624,61	3 427 196,32
Impôts fonciers	2 024 165,60	0,00[2]
Frais d'administration	1 953 317,07	1 770 853,93
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	45 847,85	38 165,48
Impôts revenus et fortune	7 960 069,94	7 771 458,86
Frais d'estimation et d'audit	329 216,83	193 386,20
Rémunérations réglementaires versées:		
À la direction	6 795 492,62	6 504 913,90
À la banque dépositaire	157 195,58	143 818,50
À la banque dépositaire – Commissions sur distribution	30 035,81	0,00[3]
Autres charges	338 813,55	305 858,82
Total des charges	**33 135 551,51**	**28 921 703,07**
Résultat net	**35 500 823,87**	**28 518 397,83**
Gains en capitaux réalisés	0,00	12 651 607,32
Résultat réalisé	**35 500 823,87**	**41 170 005,15**
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	14 525 998,50	–28 088 307,29
Impôts en cas de liquidation (variation)	–7 910 407,00	1 441 896,00
Résultat total	**42 116 415,37**	**14 523 593,86**

[1] Au 30.09.2024, les rentes de droits de superficie étaient classées dans "Frais liés aux immeubles".
[2] Au 30.09.2024, les impôts fonciers étaient classés dans "Impôts revenus et fortune".
[3] Au 30.09.2024, les commissions sur distribution étaient classées dans "Autres charges".

Chemin de Challendin 1-3-5 – Chêne-Bougeries (GE)

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.

À l'heure actuelle, la SICAV immobilière compte pour son Compartiment Swiss deux classes d'actions ayant les dénominations suivantes : « A-CHF » (classe à distribution) et « B-CHF » (classe à thésaurisation, non commercialisée à ce jour).

Son compartiment Commercial Income dispose d'une seule classe d'actions, qui porte la dénomination « A-CHF » (classe à distribution).

Les classes d'actions ne représentent pas une fortune segmentée. Il ne peut ainsi pas être exclu qu'une classe d'actions réponde des engagements d'une autre classe d'actions, même si les coûts ne sont en principe imputés qu'à la classe d'actions profitant d'une prestation définie.

Pour d'autres informations, notamment relatives à la structure de la SICAV immobilière, à ses compartiments, à ses actions et classes d'actions ainsi qu'aux tâches des organes, il est renvoyé aux statuts et au règlement de placement.

La SICAV immobilière ou 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.

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

Société d'audit

La société d'audit n'a pas fourni d'autres prestations de service à la SICAV.

Événements en lien avec les transactions

Compartiment Swiss

Acquisitions et transferts de propriété postérieurs au 30 septembre 2025

- Les immeubles sis « avenue de Bel-Air 1 » à Chêne-Bourg (GE), « rue Goetz Monin 20 » à Genève (GE), « rue du Jura 6 » à Genève (GE), « rue de Lyon 6 » à Genève (GE), « rue Maunoir 5 » à Genève (GE), « rue des Mouettes 6 » à Carouge (GE), « rue Du-Roveray 7 » à Genève (GE), « chemin de Saussac 1-1A-3 » à Troinex (GE), « boulevard de Saint-Georges 54 » à Genève (GE) ont été acquis à terme le 09.10.2025 pour un montant de CHF 57,38 millions avec une date de transfert de propriété et d'entrée en jouissance le 31.10.2025.
- L'immeuble sis « Lyssachstrasse – Aebiareal E » à Burgdorf (BE) a été acquis à terme le 30.10.2025 pour un montant de CHF 18,4 millions avec une date de transfert de propriété et d'entrée en jouissance prévue fin avril 2027.

Compartiment Commercial Income

Acquisitions et transferts de propriété postérieurs au 30 septembre 2025

- L'immeuble sis « avenue de Champel 40B » à Genève (GE) a été acquis à terme le 09.10.2025 pour un montant de CHF 12 millions avec une date de transfert de propriété et d'entrée en jouissance prévue le 01.12.2025.
- L'immeuble sis « Lyssachstrasse – Aebiareal D » à Burgdorf (BE) a été acquis à terme le 30.10.2025 pour un montant de CHF 5 millions avec une date de transfert de propriété et d'entrée en jouissance prévue fin avril 2027.

Principes d'évaluation des avoirs en banques

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale.

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une action est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du compartiment, réduite d'éventuels engagements du compartiment ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit compartiment, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à CHF 0,01.

Principes d'évaluation de la fortune du compartiment (méthode d'estimation et données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation) et du calcul de la valeur nette d'inventaire

Conformément aux dispositions légales et à la directive de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode « Discounted Cash Flow » (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de l'AMAS et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux *Swiss Valuation Standards*, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la « juste valeur », autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. Dans certains cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt 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. Moyenne pondérée	2,11 % à 3,18 % 2,59 %	N/A
Wüest Partner SA	Min. à max. Moyenne pondérée	2,60 % à 4,40 % 3,01 %	3,10 % à 3,60 % 3,28 %
Jones Lang LaSalle AG	Min. à max. Moyenne pondérée	N/A	3,05 % à 3,85 % 3,53 %
CBRE (Geneva) SA	Min. à max. Moyenne pondérée	N/A	4,27 % à 4,27 % 4,27 %
Moyenne pondérée globale		**2,87 %**	**3,42 %**

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 onze sociétés immobilières à hauteur de 100 %. Ces sociétés sont intégrées dans les comptes du compartiment Swiss à la clôture du 30 septembre 2025.

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, Genève

MILINVEST SA, Genève
- Chemin de Luchepelet 11-13-15, Bernex
- Rue des Asters 22, Genève
- Rue Dancet 17, Genève
- Rue Dizerens 7, Genève
- Rue de Lyon 55, Genève
- Rue de Montchoisy 27-29 – rue des Vollandes 30, Genève
- Rue Rousseau 30, Genève
- Rue de la Servette 13, Genève
- Route de Saint-Julien 80-82, Genève
- Avenue François-Lehmann 28, Grand-Saconnex
- Avenue François-Besson 5-7-9, Meyrin
- Chemin des Deux-Communes 23, Thônex
- Chemin de l'Ecu 13, Vernier
- Chemin de l'Ecu 17B, Vernier
- Chemin de Maisonneuve 12C, Vernier
- Place Chauderon 30 – avenue de France 9, Lausanne
- Route de Boiron 15, Nyon

Société Immobilière Familia Rhône D SA, Genève
- Chemin de l'Ecu 17 D-E, Vernier

Mont-Cervin Capital SA, Genève
- Chemin de la Fontaine 4, Chêne-Bougeries
- Rue Pré-Jérôme 9, Genève
- Chemin des Poteaux 1, Lancy

SI Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13 SA, Genève
- Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13, Versoix

SI Boulevard Carl-Vogt 5 SA, Genève
- Boulevard Carl-Vogt 5, Genève

Société Immobilière Boulevard Carl-Vogt No. 60 SA, Genève
- Boulevard Carl-Vogt 60, Genève

Neptune Immobilier SA, Genève
- Avenue de Châtelaine 82, Châtelaine
- Rue de Berne 61, Genève
- Rue des Pâquis 17, Genève
- Rue du Prieuré 39, Genève
- Rue des Bains 17, Genève
- Rue du Contrat-Social 3, Genève
- Rue de Rive 39, Nyon
- Chemin d'Eysins 43, Nyon
- Rue de Rive 46, Nyon

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, cinq sociétés immobilières qu'il détient à hauteur de 100 %. Ces sociétés sont intégrées dans les comptes du compartiment Commercial Income à la clôture du 30 septembre 2025.

Liste des sociétés immobilières et leurs détentions immobilières :

ERRES-CI (VAUD) SA, Morges
- Chemin des Fontenailles 23, Gland
- Avenue de Cour 61, Lausanne

Crimodema AG, Morges
- Rue de Morges 22, 24, Crissier

ERRES-CI (Genève) SA, Genève
- Route de Meyrin 214, Meyrin

ERRES-CI (Suisse) SA, Morges
- Buckhauserstrasse 24, 26, Zürich
- Route du Léman 29, Saxon
- Nidfeldstrasse, Kriens

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

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: Paola Corsini, Hélène Maria, Stefan Wanzenried, Keen GmBH, Cornelius Fischer Fotografie.

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