

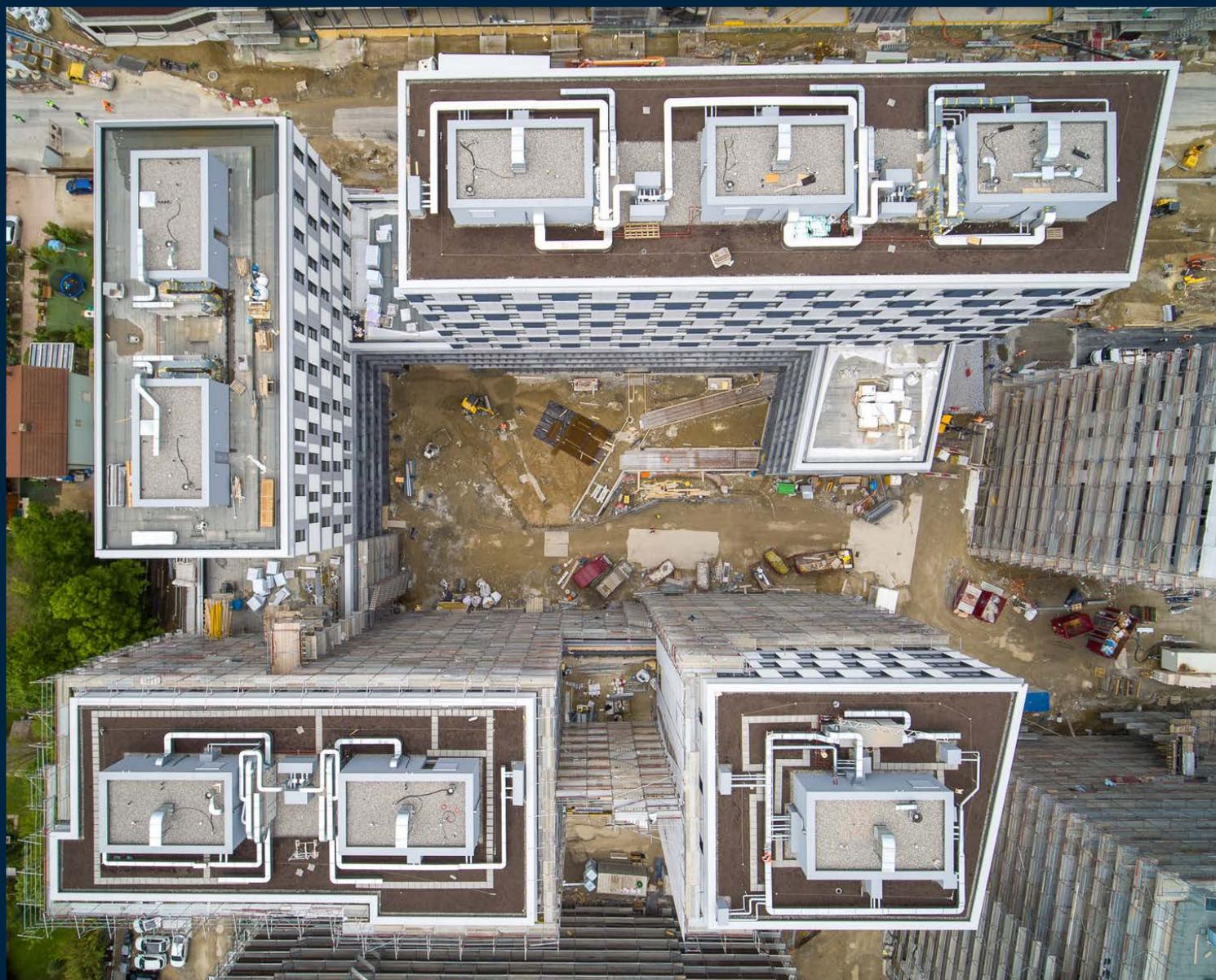


EDMOND  
DE ROTHSCHILD

EDMOND DE ROTHSCHILD  
REAL ESTATE SICAV

# RAPPORT ANNUEL AUDITÉ AUDITED ANNUAL REPORT 2021

**10** ANS  
ERRES



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



# SOMMAIRE

## CONTENTS

10 ans ERRES	<i>10 Years ERRES</i>	4
Message du Conseil d'Administration	<i>Message from the Board of Directors</i>	6
Rapport annuel audité	<i>Audited annual report</i>	8
Historique des données Compartiment Swiss	<i>Compartment Swiss historical data</i>	10
Rapport de gestion Compartiment Swiss	<i>Management report of Swiss sub-fund</i>	12
Rapport du durabilité	<i>Sustainability Report</i>	19
Compartiment Swiss	<i>Compartment Swiss</i>	30
Compartiment Entrepreneur	<i>Compartment Entrepreneur</i>	51
Total de la Sicav	<i>Sicav Total</i>	54
Objectif de la Sicav immobilière	<i>Objective of the Real Estate Sicav</i>	57
Impacts Covid-19	<i>Impact of Covid-19</i>	64
Annexes	<i>Appendixes</i>	66
Rapport de l'Organe de Révision	<i>Auditor's Report</i>	68

Rapport annuel audité pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2020 au 31 mars 2021. La version française est déterminante.  
*Audited annual report from 1<sup>st</sup> April 2020 to 31<sup>st</sup> March 2021. The French version is authentic.*

2020

Acquisition de portefeuilles et projets d'envergure avec un recentrage sur le résidentiel à Genève – La fortune brute se monte à presque CHF 2 milliards  
*Acquisition of major portfolios and projects with a focus on residential in Geneva - Gross assets of almost CHF 2 billion*

2018

Dynamisme dans la capacité à mettre en place une stratégie d'asset management et d'anticipation dans la gestion des risques immobiliers et financiers  
*Dynamism in the ability to implement an asset management strategy and to anticipate real estate and financial risks*

2016

La barre symbolique d'un milliard de fortune immobilière est franchie et permet d'atteindre une taille critique en matière de gestion des coûts  
*The symbolic milestone of one billion in real estate assets is passed, allowing for critical size in terms of cost management*

2014

Un tournant important pour ERRES avec la fusion de ses deux compartiments et un focus sur le résidentiel  
*An important turning point for ERRES with the merger of its two compartments and a focus on residential assets*

2012

Phase intense d'acquisitions avec des immeubles résidentiels et mixtes qui viennent compléter le portefeuille commercial de lancement  
*Intense acquisition phase with residential and mixed-use properties complementing the initial commercial portfolio*

**UN SOCLE SOLIDE  
A SOLID FOUNDATION**

Un socle solide: Le Groupe Rothschild / des partenaires de qualité / des équipes compétentes et dédiées / des investisseurs engagés  
*A solid foundation: The Rothschild Group / top-quality partners / competent and dedicated teams / committed investors*

2019

L'ESG au cœur de la stratégie: des convictions fortes d'impact pour réduire l'empreinte écologique des immeubles et d'inclure les aspects sociaux dans leur gestion

*ESG at the heart of the strategy: strong impact convictions to reduce the ecological footprint of buildings and to include social aspects in their management*

2017

Obtention de la licence FINMA pour Orox Asset Management SA (maintenant Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA) qui devient gestionnaire en investissement

*Orox Asset Management SA (now Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA) obtains its FINMA licence and becomes investment manager*

2015

Une stratégie d'asset management active et la réalisation de la plus grande rénovation Minergie du Canton de Genève à l'époque

*An active asset management strategy and the completion of the largest Minergie renovation in the Canton of Geneva at the time*

2013

La distribution du dividende atteint un premier palier à CHF 3/action grâce à la mise en valeur du portefeuille

*Dividend payout reaches a first level of CHF 3/share thanks to the enhancement of the portfolio*

2011

Lancement de la SICAV avec une levée de fonds initiale de MCHF 300 et l'acquisition de la totalité des parts du fonds Orox Capital Investment

*Launch of the SICAV with an initial fundraising of CHF 300 million and the acquisition of all the shares of the Orox Capital Investment fund*

# 10 ANS/YEARS ERRES

105  
immeubles  
en portefeuille  
*properties in  
the portfolio*

Dividende /  
*Dividend*  
CHF 3.60  
*/action /share*

6  
augmentations  
de capital  
*capital increases*

3'209  
appartements  
*flats*

Réserves  
en report de  
*Reserves carried  
forward*  
2.54/  
*action /share*

Taux de pertes  
sur loyers moyen  
*Average rental  
loss rate*

3.2%

+107.4%  
performance  
depuis la création  
*performance since  
inception*

CHF 1.93<sup>Mia</sup><sub>Bn</sub>  
fortune immobilière  
*in property  
assets*



# MESSAGE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

## MESSAGE FROM THE BOARD OF DIRECTORS

Chers investisseurs,

Nous avons le plaisir de fêter cette année les 10 ans d'ERRES. En effet, en 2011, le Groupe Edmond de Rothschild innovait en lançant la première SICAV immobilière de droit suisse avec une première émission de CHF 300 millions et cotation en bourse simultanée. Pour illustrer le chemin parcouru et vous remercier de la confiance témoignée, vous trouverez dans les deux premières pages de ce rapport les événements et chiffres marquants sur la période.

Les résultats du compartiment Swiss d'ERRES sur l'exercice 2020/21 clôturent de manière très positive cette première décennie à plusieurs titres :

- Forte activité transactionnelle avec l'intégration de 33 immeubles pour une valeur de marché de CHF 485 millions financée en grande partie par l'augmentation de capital de septembre 2020.
- Augmentation du dividende à CHF 3.60/action, soit CHF 0.10 de plus que l'année passée, avec un ratio de distribution de 95.49 %.
- Hausse significative du rendement de placement à près de 6% grâce à la progression du revenu net des immeubles, aux gains réalisés sur les ventes d'immeubles et, surtout, à la revalorisation positive des évaluations de marché à hauteur de CHF 36.4 millions.
- Taux de pertes sur loyers en légère hausse à 3.33 % dont un impact Covid de moins de 0.5% lié aux gratuités offertes aux locataires en difficulté lors de la pandémie.
- Bonne maîtrise des coûts avec le TER(GAV) abaissé à 0.68% et une baisse marquée de la charge fiscale.
- Réduction de 17.5% des émissions de CO<sub>2</sub> depuis l'audit énergétique réalisé fin 2018 et deuxième année de certification de durabilité du portefeuille par la SGS selon le cadre de travail défini par le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI).

Dear Investors

*We are pleased to celebrate the tenth anniversary of ERRES this year. In 2011, the Edmond de Rothschild Group innovated by launching the first Swiss real estate SICAV with an initial issue of CHF 300 million and simultaneously listed on the stock exchange. To illustrate the progress made and to thank you for the confidence shown, you will find in the first two pages of this report the highlights and figures for the period.*

*The results of the Swiss ERRES subfund for the fiscal year 2020/21 close this first decade very positively in several respects:*

- *Strong transaction activity with the inclusion of 33 buildings at a market value of CHF 485 million, largely financed by the capital increase of September 2020.*
- *Increase in the dividend to CHF 3.60 per share, CHF 0.10 more than last year, with a payout ratio of 95.49%.*
- *Significant increase in investment yield to nearly 6% thanks to the increase in net property income, gains on real estate sales and, above all, the positive revaluation of property values of CHF 36.4 million.*
- *Rental loss rate up slightly to 3.33%, including a Covid impact of less than 0.5% due to waivers offered to tenants in difficulty during the pandemic.*
- *Good cost control with TER(GAV) lowered to 0.68% and a sharp drop in the tax burden.*
- *17.5% reduction in CO<sub>2</sub> emissions since the energy audit carried out at the end of 2018 and second year of certification of the portfolio's sustainability by SGS in accordance with the operational framework defined by the Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI).*

Nous nous réjouissons de constater les performances positives et la résilience du portefeuille dans un contexte sanitaire et économique délicat sur l'année écoulée. 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:

- Croissance qualitative du portefeuille grâce à des actifs essentiellement résidentiels qui se distinguent par leur qualité ou par le potentiel à déployer sur plusieurs années.
- Réalisation d'arbitrages récurrents sur des objets non stratégiques en fin de potentiel ou à des prix particulièrement attractifs.
- Maintien de la cible d'endettement entre 25% et 28% en fonction des phases de construction de certains objets.

Le Conseil d'Administration d'Edmond de Rothschild Real Estate SICAV approche avec détermination les 10 ans à venir pour servir au mieux les intérêts des investisseurs qui ont placé leur confiance dans ERRES et son équipe de gestion.

## Le Conseil d'Administration

*We look forward to seeing the portfolio's positive performance and resilience in a difficult health and economic environment over the past year. This leads us to reaffirm our strategic convictions based on the dynamism of management and the anticipation of risks and opportunities, including:*

- *Qualitative growth in the portfolio thanks to mainly residential assets that stand out on account of their quality or the potential to be deployed over several years.*
- *Recurrent arbitrages on non-strategic properties at the end of their potential or at particularly attractive prices.*
- *Maintenance of the debt target between 25% and 28% depending on the construction phases of certain properties.*

*The Board of Directors of Edmond de Rothschild Real Estate SICAV is firmly approaching the next ten years to serve the best interests of investors who have placed their trust in ERRES and its management team.*

## The Board of Directors

# RAPPORT ANNUEL AUDITÉ

## AUDITED ANNUAL REPORT

31 Mars 2021 / 31 March 2021

### Conseil d'Administration de la SICAV immobilière / Board of Directors

Jean-Christophe Pernolet Président / <i>Chairman</i>	Charles Spierer Vice-Président / <i>Vice-Chairman</i>	
Pierre Jacquot Membre / <i>Member</i>	Michel Lusa Membre / <i>Member</i>	
François Rayroux Membre / <i>Member</i>	René Zagolin <sup>1)</sup> Membre / <i>Member</i>	1) depuis le/since 21.07.2020

### Direction de Fonds / Fund Management company (\*)

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

### Gestionnaire mandaté en investissement / Investment manager

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

### Gestion locative, technique et administrative / Real estate property managers

Domicim à Lausanne / *in Lausanne*  
Gribi à Aarau / *in Aarau*  
Arlewo à Lucerne / *in Luzern*  
Intercity à Bâle et Zürich / *in Basel und Zürich*  
Schanzengraben Immobilien-Treuhand AG à Zürich / *in Zürich*  
Weck, Aeby & Cie SA à Fribourg / *in Freiburg*  
Moser & Vernet à Genève / *in Geneva*  
Pilet & Renaud à Genève / *in Geneva*  
Zimmermann Immobilier SA à Genève / *in Geneva*  
Gerofinance - Régie du Rhône à Genève / *in Geneva*  
VPI à Etoy / *in Etoy*  
De Rham à Lausanne / *in Lausanne*  
Wincasa à Winterthur / *in Winterthur*  
Rosset & Cie à Onex / *in Onex*  
Von Graffenried AG Liegenschaften à Berne / *in Bern*  
Naef Immobilier Genève SA, Naef Immobilier Lausanne Sa, Naef Immobilier Neuchâtel SA et Naef Immobilier Nyon SA  
(depuis le 1/01/2021) / *(since 1/01/2021)*

### Experts chargés des estimations / Valuation experts

Wuest Partner SA, Zurich, succursale à Genève / *Branch in Geneva*  
CIFI SA, Zurich / *Zürich*

### Banque dépositaire / Custodian bank

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

### Société d'audit / Auditors

KPMG SA  
Esplanade de Pont-Rouge 6  
CH - 1211 Grand-Lancy

(\*) La direction de fonds agit par délégation selon l'art. 51 al. 5 LPCC / *The fund management company acts by delegation in accordance with Art. 51 Para. 5 CISA*

## ► EN BREF / KEY FIGURES

		31/03/2021	31/03/2020
Fortune totale de la SICAV immobilière <i>Total assets of the real estate SICAV</i>	CHF	1'994'962'045.33	1 473 689 737.44
Fortune nette de la SICAV immobilière <i>Net assets of the real estate SICAV</i>	CHF	1'384'263'649.86	1 078 880 750.79
Valeur d'expertise des immeubles terminés <i>Estimated market value of completed properties</i>	CHF	1'915'233'060.00	1 335 359 856.00
Valeur d'expertise des immeubles en construction (y.c. le terrain) <i>Estimated market value of properties under construction (including land)</i>	CHF	16'093'000.00	59 909 000.00

COMPARTIMENT <i>COMPARTMENT</i>	Actions en circulation <i>Shares outstanding</i>	Fortune nette <i>Net assets CHF</i>	Valeur nette d'inventaire par action <i>Net asset value per share CHF</i>	Distribution résultat net <i>Net income distribution CHF</i>	Distribution gain en capital <i>Capital gain distribution CHF</i>	Total <i>Total CHF</i>
31.03.2017 Swiss	6 682 519	753'355'855.94	112.74	3.30	0.00	3.30
31.03.2018 Swiss	7 637 164	878'057'772.99	114.97	3.40	0.00	3.40
31.03.2019 Swiss	7 637 164	894'138'976.56	117.08	3.40	0.10	3.50
31.03.2020 Swiss	9 164 596	1'077'780'342.94	117.60	3.50	0.00	3.50
<b>31.03.2021 Swiss</b>	<b>11 455 745</b>	<b>1'383'163'242.01</b>	<b>120.75</b>	<b>3.60</b>	<b>0.00</b>	<b>3.60</b>
31.03.2017 Entrepreneur / <i>Entrepreneur</i>	11 000	1 100 407.83	100.04	0.00	0.00	0.00
31.03.2018 Entrepreneur / <i>Entrepreneur</i>	11 000	1 100 407.83	100.04	0.00	0.00	0.00
31.03.2019 Entrepreneur / <i>Entrepreneur</i>	11 000	1 100 407.85	100.04	0.00	0.00	0.00
31.03.2020 Entrepreneur / <i>Entrepreneur</i>	11 000	1 100 407.85	100.04	0.00	0.00	0.00
<b>31.03.2021 Entrepreneur / <i>Entrepreneur</i></b>	<b>11 000</b>	<b>1 100 407.85</b>	<b>100.04</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

### INDICES CALCULÉS SELON LA DIRECTIVE DE LA SFAMA DU 13 SEPTEMBRE 2016 *INDICES CALCULATED ACCORDING TO SFAMA DIRECTIVE from 13 September 2016*

#### Compartment Swiss / *Compartment Swiss*

Taux de perte sur loyers / <i>Rent default rate</i>	3.33%
Coefficient d'endettement / <i>Borrowing ratio</i>	28.52%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) / <i>Operating profit margin (EBIT-margin)</i>	73.18%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(ref)(GAV)) / <i>Total Expense Ratio (TER(ref)(GAV))</i>	0.68%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(ref)(MV)) / <i>Fund operating expense ratio (TER(ref)(MV))</i>	0.79%
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE) / <i>Return on Equity (ROE)</i>	6.07%
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital » (ROIC) / <i>Return on Invested Capital (ROIC)</i>	4.31%
Agio au 31.03.21 / <i>Premium as of 31<sup>st</sup> March 2021</i>	30.60%
Rendement de placement / <i>Investment yield</i>	5.83%
Rendement de distribution / <i>Dividend yield</i>	2.28%
Coefficient de distribution / <i>Payout ratio</i>	95.49%

#### PERFORMANCE (DIVIDENDE RÉINVESTI) *PERFORMANCE (REINVESTED DIVIDENDS)*

	2020	2021**	depuis la création du compartiment*** <i>since inception of the compartment***</i>
COMPARTIMENT SWISS / <i>COMPARTMENT SWISS</i>	10.35%	-0.88%	107.36%
SXI Real Estate Funds TR* / <i>SXI Real Estate Funds Broad TR*</i>	10.81%	0.43%	84.25%

\*\*du 31 décembre 2020 au 31 mars 2021      \*\*\*du 16 mars 2011 au 31 mars 2021  
\*\*From 31.12.2018 to 31.03.21      \*\*\*From 16.03.11 to 31.03.21

\* L'indice de comparaison SXI Real Estate Funds Broad TR Index (SWIIT) englobe tous les fonds immobiliers de Suisse cotés à la SIX Swiss Exchange. Leur pondération dans l'indice est en fonction de leur capitalisation boursière. Pour le calcul de l'indice de performance SWIIT les paiements de dividendes sont pris en compte. *The SXI Real Estate Funds Broad TR Index includes all Swiss real estate funds listed on SIX Swiss Exchange. Their weighting in the index is determined by their market capitalisation. Dividend payments are taken into account when calculating the SWIIT performance index.*

La performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future.

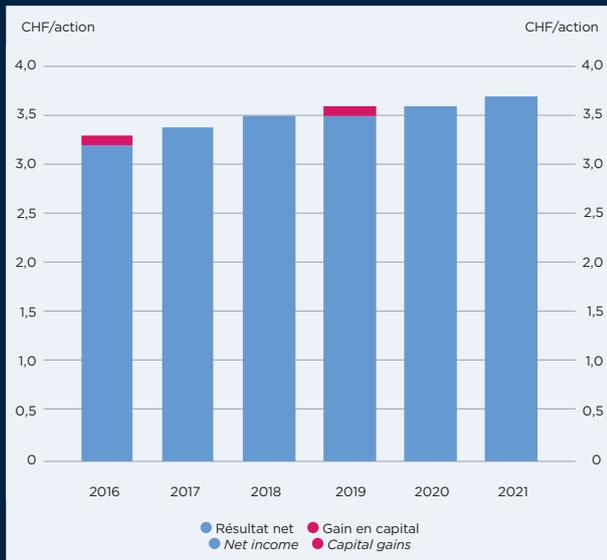
*Past performance is not an indicator of current or future performance.*

Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des actions.

*Performance figures do not take into account commissions and fees paid when shares are issued or redeemed.*

# HISTORIQUE DES DONNÉES COMPARTIMENT SWISS COMPARTMENT SWISS HISTORICAL DATA

Historique de distribution  
*Evolution of distribution*



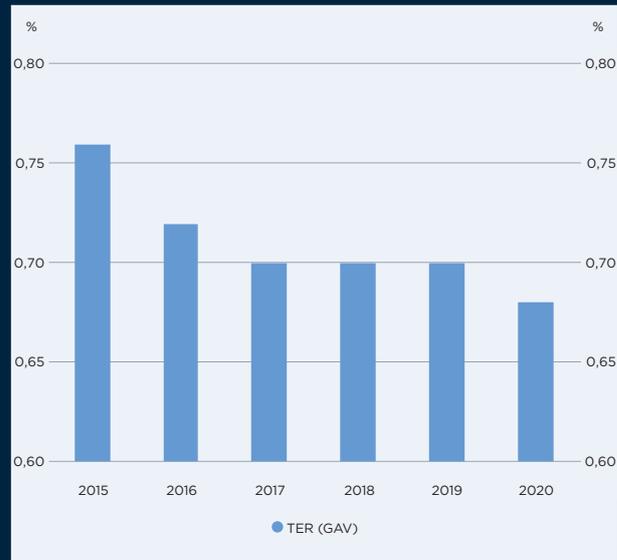
Évolution VNI  
*Evolution of NAV*



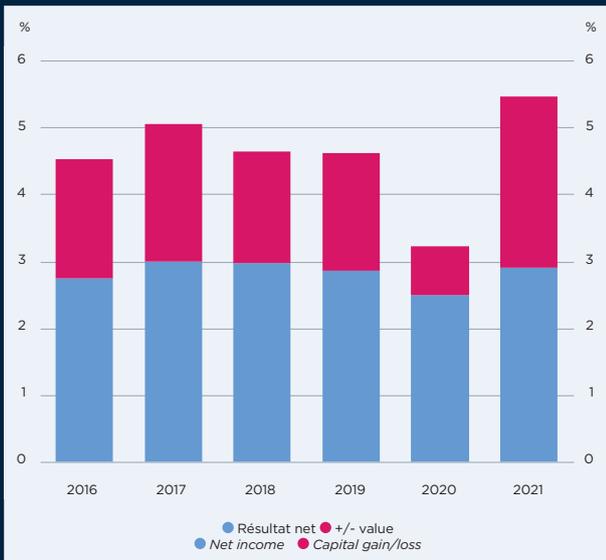
Taux de perte sur loyers  
*Evolution of rent default rate*



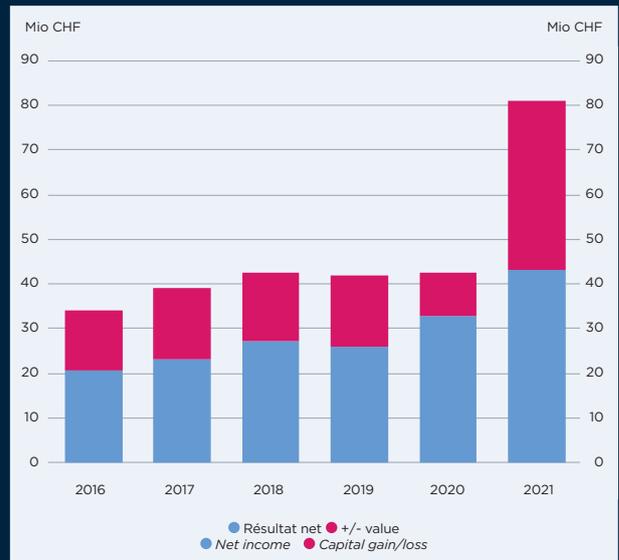
Historique TER  
*TER history*



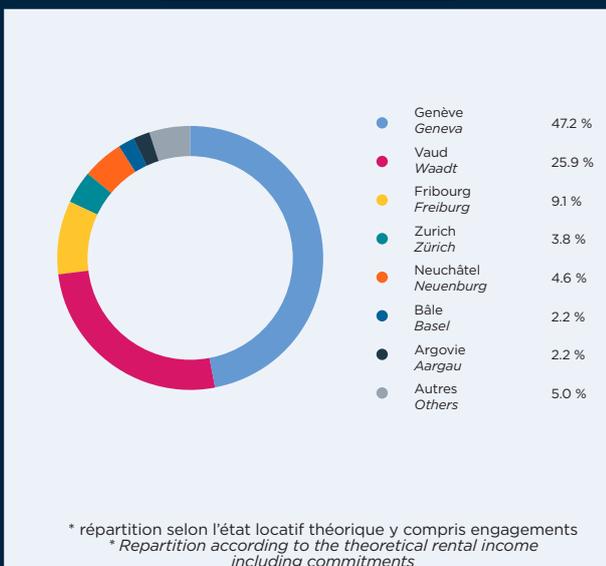
Évolution rendement de placement  
*Investment yield evolution*



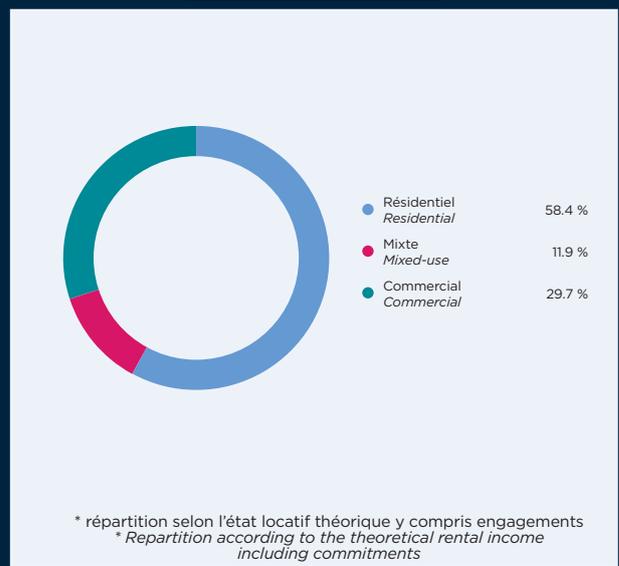
Évolution des résultats  
*Evolution of results*



Répartition géographique\*  
*Geographical repartition\**



Répartition par affectation\*  
*Repartition by usage\**



# RAPPORT DE GESTION COMPARTIMENT SWISS MANAGEMENT REPORT OF SWISS SUB-FUND

## INTRODUCTION

À la fin de l'année civile 2020, la SICAV ERRES affiche une excellente performance boursière de +10.35%, en ligne avec la progression de +10.81% pour l'indice de référence des fonds immobiliers cotés suisses SXI Real Estate Funds Broad TR. Depuis le lancement du compartiment il y a dix ans, la performance au 31 mars 2021 se monte à 107.36 %, soit une surperformance de 23.11 % par rapport à l'indice.

Dans le contexte actuel de stagnation des loyers moyens et d'une offre excédentaire dans certaines régions, la stratégie d'investissement se concentre sur les régions dynamiques avec une volonté d'améliorer la qualité du portefeuille, de maîtriser le niveau de risque et d'offrir des perspectives compétitives de rendement et de distribution de dividende. Dans le même temps, les équipes du gestionnaire déploient des efforts importants dans la gestion locative dans le but de réduire les impacts négatifs comme la vacance et les impayés.

Les résultats financiers présentés dans ce rapport couvrent la période du 1<sup>er</sup> avril 2020 au 31 mars 2021 et sont ainsi directement affectés par la crise sanitaire liée au COVID-19. Les résultats réjouissants soulignent la résilience du portefeuille et témoignent de la capacité du gestionnaire à naviguer dans des temps compliqués. L'impact du COVID-19 sur les résultats reste contenu et est détaillé dans une section dédiée de ce rapport.

Fortune immobilière  
Real Estate Fortune

1'931 Mio CHF

## INTRODUCTION

At the end of the 2020 calendar year, the ERRES SICAV reports an excellent market performance of +10.35% in line with the increase of +10.81% for the benchmark Swiss listed real estate funds, SXI Real Estate Funds Broad TR. Since the fund's launch ten years ago, the performance as at 31 March 2021 is +107.36%, an outperformance of 23.11% compared to the index.

In the current context of the stagnation of average rents and excess supply in some regions, the investment strategy is focused on dynamic regions in order to improve the quality of the portfolio, control the level of risk and offer competitive yield and dividend distribution prospects. At the same time, the management teams are making significant

efforts regarding rental management in order to reduce negative impacts such as vacancies and debt.

The financial results presented in this report cover the period from 1 April 2020 to 31 March 2021 and are thus directly affected by the COVID-19 health crisis. The positive results highlight the resilience of the portfolio and demonstrate the manager's ability to navigate through complicated times. The impact of COVID-19 on results remains limited and is detailed in a dedicated section of this report.

## ÉVOLUTION DU COMPARTIMENT SWISS

### Évolution du portefeuille

Au cours des 12 mois de l'exercice se terminant au 31 mars 2021, la fortune immobilière du compartiment Swiss a progressé de 38.4% en passant de CHF 1'395 millions à CHF 1'931 millions. Cette croissance est essentiellement due à l'acquisition de trente-trois actifs dont la valeur vénale cumulée atteint CHF 484.8 millions, aux investissements réalisés dans le portefeuille pour 10.2 millions et à la progression des immeubles en construction pour un total de CHF 31.7 millions.

À périmètre constant, la hausse de la valeur vénale des immeubles s'élève à CHF 51.2 millions depuis le 31 mars 2020. Cette progression s'explique principalement par les investissements réalisés sur le parc existant et les projets de construction ainsi que la plus-value non réalisée liée aux évaluations. Le taux d'escompte moyen pondéré utilisé sur l'exercice s'élève à 3.43 %, contre 3.73 % un an plus tôt.

## EVOLUTION OF SWISS SUB-FUND

### Changes to the portfolio

In the 12 months of the fiscal year ending on 31 March 2021, the real estate assets of the Swiss fund increased by 38.4% from CHF 1'395 million to CHF 1'931 million. This growth was mainly due to the acquisition of 33 assets with a cumulative market value of CHF 484.8 million, investments made in the portfolio for CHF 10.2 million and the increase in buildings under construction totalling CHF 31.7 million.

On a like-for-like basis, the increase in the market value of the real estate has risen to CHF 51.2 million since 31 March 2020. This increase was primarily due to investments in the existing stock and construction projects, as well as the unrealised capital gains related to evaluations. The weighted average discount rate used for the fiscal year was 3.43% compared to 3.73% a year earlier.

## Résultat de l'exercice

Au 31 mars 2021, le résultat net de l'exercice, reprenant les revenus et charges courantes, enregistre une progression de 31.6% pour s'établir à CHF 43.2 millions.

Les produits sont en hausse de 18.2% par rapport à l'exercice précédent. Cette hausse provient essentiellement des revenus liés à l'augmentation de capital de septembre 2020 et des revenus issus des nouvelles acquisitions. Par ailleurs, les nouveaux investissements n'ont pas encore déployé l'intégralité de leur potentiel sur cet exercice et la croissance des revenus immobiliers se poursuivra lors du prochain exercice.

Concernant les charges au 31 mars 2021, elles représentent 46.2 % des produits, contre 51.6 % sur l'exercice précédent. Les postes directement liés aux immeubles (frais, entretien et réparation, administration) sont en baisse en pourcentage des revenus immobiliers à cause des blocages de travaux observés pendant les périodes de confinement. Certains petits travaux ont en effet pris du retard et nous anticipons un rattrapage sur le prochain exercice.

La réduction relative des charges est principalement expliquée par une baisse proportionnelle marquée du poste « Impôts directs », ceci pour les deux raisons suivantes :

- ERRES profite en plein de l'imputation progressive de l'impôt sur le bénéfice à l'impôt sur le capital sur le canton de Genève.
- Des amortissements fiscaux extraordinaires ont été constatés sur les immeubles où le prix de revient était plus élevé que la valeur de marché.

Deux immeubles ont été vendus durant la période débouchant sur un gain réalisé après impôt de CHF 1.37 million.

Le résultat total de l'exercice 2020/21 se monte à CHF 81.0 millions en forte progression (+89.9%), par rapport à l'exercice précédent. Cette progression s'explique principalement par la croissance d'ERRES, les meilleurs résultats récurrents et les gains de valorisation non réalisés. Le résultat total par part s'élève à CHF 7.07.

## Coefficient d'endettement

Le coefficient d'endettement s'élève à 28.52 % au 31 mars 2021, très légèrement au-dessus de la borne stratégique fixée par le Conseil d'administration. Le taux d'intérêt moyen pondéré à cette date est en forte baisse et s'établit pour la première fois en dessous du niveau de 1 % à 0.95 %. Le gestionnaire a renouvelé d'anciennes hypothèques et a pu bénéficier des taux très attractifs pour financer les nouvelles acquisitions.

Afin de gérer au plus près les variations de liquidités et de limiter les intérêts négatifs pratiqués par les établissements bancaires, les dettes hypothécaires du portefeuille sont réparties sur plusieurs échéances allant du court terme à 2029. La durée moyenne au 31 mars 2021 se monte à 3.18 années.

## Results of the fiscal year

As of 31 March 2021, the net income for the year, including current income and expenses, increased by 31.6% to CH 43.2 million.

Revenues were up 18.2% compared to the previous year. This increase comes mainly from revenues related to the September 2020 capital increase and revenues from new acquisitions. Moreover, new investments have yet to realise their full potential for this fiscal year and growth of real estate incomes will continue in the coming fiscal year.

Expenses as at 31 March 2021 represented 46.2% of revenues compared to 51.6% in the previous year. Items directly related to buildings (costs, maintenance and repair, administration) were down as a percentage of real estate income due to the work stoppages observed during the lockdown periods. Some small projects

were delayed and we expect a catch-up over the next fiscal year.

The relative reduction in charges is mainly explained by a significant proportional decrease in the line item "Direct taxes" for the following two reasons:

- ERRES is taking full advantage of the progressive crediting of income tax against capital tax in the canton of Geneva.
- Exceptional tax depreciations were recorded on properties where the cost price was higher than the market value.

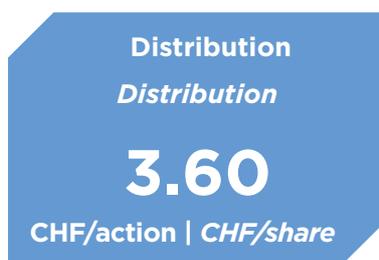
Two properties were sold during the period resulting in a gain after tax of CHF 1.37 million.

- Total profit for the 2020/21 fiscal year was CHF 81.0 million, a strong increase (+89.9%) compared to the previous year. This increase was mainly due to the growth of ERRES, the best possible recurring results and unrealised valuation gains. Total earnings per share amounted to CHF 7.07.

## Debt ratio

The debt ratio stood at 28.52% at 31 March 2021, very slightly above the strategic limit set by the Board of Directors. The weighted average interest rate at this date was down sharply and stood for the first time below 1% at 0.95%. The fund manager renewed old loans and was able to benefit from very attractive rates to finance new acquisitions.

In order to manage as optimally as possible changes in liquidity and limit the negative interest paid by banks, the portfolio's mortgage debt has various maturities ranging from the short term to 2029. The average duration as at 31 March 2021 was 3.18 years.



Les contreparties sont bien diversifiées entre les banques commerciales, les banques cantonales et les assurances.

### Valeur nette d'inventaire

Au 31 mars 2021, la valeur nette d'inventaire atteint 120.75 CHF/action, contre 117.60 CHF/action à la même période de l'année précédente. Cette hausse de 2.68 %, par rapport à l'exercice précédent, est la résultante de la progression du résultat net réalisé et de l'augmentation des gains en capital non réalisés.

### Distribution 2020/2021

En tenant compte du résultat réalisé 2020/21 de CHF 44.6 millions et du report des exercices précédents, le résultat disponible pour être distribué s'élève à un niveau historique de CHF 70.4 millions (soit 6.14 CHF/action).

Le Conseil d'Administration proposera à l'assemblée générale des actionnaires une distribution en progression de 2.9 % se montant à CHF 3.60 par action, soit CHF 41.2 millions, et ce avec un coefficient de distribution de 95.49 %.

Sur cette base, le report à nouveau sera de CHF 29.1 millions (soit 2.54 CHF/action), offrant ainsi de belles perspectives aux actionnaires de la SICAV.

### Rendement de placement

Le rendement de placement s'établit à 5.83 %, en forte hausse par rapport aux exercices précédents.

Au 31 mars 2021, le rendement de placement est expliqué à hauteur de 53 % par les revenus récurrents débouchant sur le paiement du dividende, à hauteur de 2 % par les gains réalisés sur les ventes d'immeubles et à 45 % par les gains non réalisés liés aux réévaluations des immeubles.

Cette excellente performance globale reflète donc tant la capacité du portefeuille et du gestionnaire à générer un distribuable en progression que le travail de mise en valeur réalisé sur le portefeuille dans un contexte de baisse continue des rendements sur les marchés immobiliers.

### Cours et performance

L'année civile 2020 a été marquée par une volatilité importante, en particulier durant les mois de février à avril où le cours du titre a évolué entre fortes baisses, puis fortes hausses. La performance de +10.35 % sur 2020, surperformant celle de l'indice, est très réjouissante et fait suite à une année 2019 déjà exceptionnelle, avec un gain de +23.08 %. L'indice SXI Real Estate Funds Broad TR (SWIIT) a progressé de +10.81 % en 2020 et de +20.67 % en 2019.

Le cours de clôture d'ERRES au 31 mars 2021 s'établit à CHF 157.70, en recul de 0.88% sur les trois premiers mois de l'année civile.

La performance au 31 mars 2021 depuis le lancement du compartiment s'établit à +107.36 %, contre +84.25 % pour l'indice de référence.

Counterparties are well diversified between commercial banks, cantonal banks and insurers.

### Net asset value

The net asset value as at 31 March 2021 reached CHF 120.75 per share versus CHF 117.60 per share in the same period of the previous year. This 2.68% increase on the previous year was the result of the increase in net profit and the increase in unrealised capital gains.

### 2020/21 distribution

Taking into account the result achieved in 2020/21 of CHF 44.6 million and carried forward from previous years, the profit available for distribution amounted to a record level of CHF 70.4 million (or 6.14 CHF per share).

The Board of Directors will propose to the General Meeting of Shareholders a 2.9% increase to CHF 3.60 per share, or CHF 41.2 million, with a payout ratio of 95.49%.

On this basis, the retained earnings will be CHF 29.1 million (CHF 2.54 per share) offering good prospects to shareholders of the SICAV.

### Investment yield

The investment return was 5.83%, sharply up on previous years.

As at 31 March 2021, 53% of the investment return was explained by recurring income resulting in the payment of the dividend, 2% by the gains made on real estate sales and 45% by unrealised gains related to property revaluations.

This excellent overall performance therefore reflects both the ability of the portfolio and the manager to generate an increase in distributable income and the development work carried out on the portfolio in a context of ongoing falls in returns in real estate markets.

### Prices and performance

Calendar year 2020 was marked by significant volatility, particularly during the months of February to April, where the share price fluctuated between sharp falls and then sharp increases. The performance of +10.35% over 2020, outperforming that of the index, was very encouraging and followed an already exceptional 2019 with a gain of +23.08%. The SXI Real Estate Funds Broad TR index (SWIIT) gained +10.81% in 2020 and +20.67% in 2019.

The closing price of ERRES as at 31 March 2021 stood at CHF 157.70, down 0.88% over the first three months of the calendar year.

The performance as at 31 March 2021 since the launch of the fund was +107.36% against a performance of +84.25% for the benchmark index.

Coefficient  
de distribution

Payout Ratio

95.49 %

Performance  
depuis le lancement

Performance  
since inception

+107.36 %

**Composition du parc immobilier**

Suite à l'achat de 33 nouveaux immeubles et la cession de 2 immeubles sur l'exercice, le portefeuille au 31 mars 2021 est composé de 105 immeubles pour une fortune immobilière totale de CHF 1'931 millions.

En intégrant les achats à terme signés, la prédominance de l'affectation résidentielle est confirmée et progresse fortement sur l'exercice pour atteindre la répartition suivante: 58,4 % d'objets résidentiels, 11,9% d'objets mixtes et 29,7 % d'objets commerciaux.

D'un point de vue géographique, les nouvelles acquisitions se concentrent essentiellement sur la Suisse Romande dans les cantons de Genève et Vaud. La forte activité transactionnelle sur le canton de Genève vient renforcer sa position dominante avec 50 % de l'état locatif projeté.

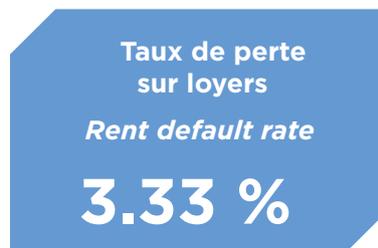
**Taux de vacance**

Au 31 mars 2021, le taux de perte sur loyer s'établit à 3,33 % de l'état locatif total. Ce faible niveau de vacant permet de souligner la qualité des immeubles du portefeuille, leurs bons emplacements ainsi que la pertinence de l'allocation commerciale du compartiment Swiss.

L'impact des pertes locatives dues au COVID-19 se monte à moins de 0.50 %.

Parmi les succès locatifs de l'exercice, le gestionnaire souhaite mettre en avant la réduction du taux de vacance de 25 % à moins de 5 % sur les immeubles de Sommerhaldenstrasse 13 et 15 à Brugg (AG) après la fin des travaux de rénovation ainsi que les signatures de baux commerciaux à long terme avec des institutions publiques sur les immeubles de Geais 19 à Epalinges (VD) et Maldière 23 à Neuchâtel (NE).

Dans un environnement complexe et compétitif, le niveau de perte sur loyer durablement bas révèle également la capacité du gestionnaire à s'adapter aux évolutions de marché.



**Composition of the housing stock**

Following the purchase of 33 new properties and the disposal of two properties during the financial year, the portfolio as at 31 March 2021 consisted of 105 properties for total property assets of CHF 1'931 million.

By including signed forward purchases, the predominance of residential allocation was confirmed and increased significantly over the year to reach the following breakdown: 58.4% residential, 11.9% mixed-use and 29.7% commercial properties.

From a geographical point of view, the new acquisitions are mainly concentrated in French-speaking Switzerland in the cantons of Geneva and Vaud. The strong transactional activity in the canton of Geneva has strengthened its dominant position with 50% of projected rental income.

**Vacancy rate**

As at 31 March 2021, the rent default rate was 3.33% of total rental income. This low vacancy level underlines the quality of the portfolio properties, their good location and the relevance of the commercial allocation of the Swiss fund.

The impact of rental losses due to COVID-19 was less than 0.50%.

Among the rental successes of the financial year, the manager wishes to highlight the reduction in the vacancy rate from 25% to less than 5% for the buildings of Sommerhaldenstrasse 13 and 15 in Brugg (AG) after the completion of the renovation work and the signing of long-term commercial leases with public institutions over the buildings at Geais 19 in Epalinges (VD) and Maldière 23 in Neuchâtel (NE).

In a complex and competitive environment, the sustained low rent default level also reveals the manager's ability to adapt to market developments.

## Projets de construction

Le chantier du projet A14 de 130 appartements dans l'éco-quartier des Vergers à Meyrin (Genève) a été livré durant l'été 2020. L'ensemble des appartements a pu être loué avec succès et seule une surface commerciale est encore vacante. Cet immeuble offre un rendement brut de 4.23% sur le prix de revient et a déjà généré une plus-value latente de CHF 3.1 millions pour ERRES, confirmant la valeur ajoutée de développer des projets neufs de qualité.

Le projet Bläuacker II à Köniz (BE), d'un montant d'investissement de CHF 19.2 millions, progresse conformément aux attentes. Situé sur la place centrale, à proximité immédiate de la gare, ce projet de construction de deux immeubles mixtes (29 appartements, 35 places de parkings et 1'844 m<sup>2</sup> de surfaces de vente et de stockage) efficacement est prévu d'être livré en deux phases d'ici à la fin novembre 2021. Le gestionnaire a signé des baux à long terme avec des locataires commerciaux de qualité. Les appartements sont quant à eux très recherchés. Ce développement générera un rendement net de 3.88%.

Les immeubles du quartier de l'Étang à Vernier (GE) avancent conformément aux échéances fixées avec un transfert de propriété prévu pour octobre 2021. La commercialisation des 217 logements, offrant tous des loyers contrôlés, a commencé au printemps 2021 et laisse entrevoir un excellent taux de remplissage dès la livraison. Le rendement net sur prix de revient de 3.30% est très attractif dans le marché actuel.

## Projets de rénovation

Le gestionnaire poursuit actuellement un projet de rénovation énergétique et une surélévation de deux étages de l'immeuble Prulay 37 à Meyrin (GE). Le projet comprend la création de 16 appartements supplémentaires et la labélisation Minergie de l'actif. Le budget prévoit un investissement de CHF 4.6 millions pour un rendement brut de 5.60%. Les travaux ont démarré en novembre 2020 et devraient se terminer à la fin de l'année 2021. Le projet est mis en avant en pages 28 et 29 (rapport de durabilité) comme exemple de réalisation concrète.

Les deux immeubles situés Jolimont 2 à 10 à Neuchâtel (NE), acquis par la SICAV en 2013, font l'objet de rénovations systématiques des appartements. Ce sont 40 appartements – dont 20 sur cet exercice – qui ont été totalement rénovés depuis leur prise en main par le gestionnaire. En 2020, plusieurs modernisations d'installations, tenant compte des aspects énergétiques et sécuritaires, ont été réalisées: intégration des luminaires à LED avec détecteurs de présence et éclairage de secours dans les 5 cages d'escaliers et sous-sols, remplacement des simples verres des 5 halls d'entrée par des vitrages isolés avec structure aluminium à rupture de pont thermique, nouveaux blocs de boîtes aux lettres et pose de 130 nouvelles portes palières.

## Construction projects

The A14 project of 130 apartments in the eco-neighbourhood of Vergers in Meyrin (Geneva) was delivered during summer 2020. All apartments have been successfully leased and only one retail space is still vacant. This building offers a gross return of 4.23% on the cost price and has already generated an unrealised capital gain of CHF 3.1 million for ERRES, confirming the added value of developing high-quality new projects.

The Bläuacker II project in Köniz (BE), with an investment amount of CHF 19.2 million, is progressing in line with expectations. Located in the central square, close to the railway station, this construction project consisting of two energy-efficient mixed-use buildings (29 apartments, 35 parking spaces and 1'844 m<sup>2</sup> of retail and storage space) is expected to be delivered in two phases between now and the end of November 2021. The manager has signed long-term leases with high-quality commercial tenants. The apartments are highly sought after. This development will generate a net return of 3.88%.

The buildings of the Quartier de l'Etang in Vernier (GE) are progressing in accordance with the deadlines set with a transfer of ownership planned for October 2021. The marketing of the 217 housing units, all offering controlled rents, began in spring 2021 and suggests an excellent occupancy rate on delivery. The net return on cost of 3.30% is very attractive in the current market.

## Renovation projects

The manager is currently pursuing an energy renovation project and a two-storey elevation of the Prulay 37 building in Meyrin (GE). The project includes the creation of 16 additional apartments and Minergie rating of the assets. The budget envisages an investment of CHF 4.6 million for a gross return of 5.60%. Work began in November 2020 and is expected to complete at the end of 2021. The project is highlighted on pages 28 and 29 of the sustainability report as an example of a concrete achievement.

The apartments in the two buildings located at Jolimont 2 to 10 in Neuchâtel (NE), acquired by the SICAV in 2013, are undergoing systematic renovation. 40 apartments – including 20 in this financial year – have been completely renovated since the manager took control. In 2020, several modernisations of facilities, taking into account energy and safety aspects, were carried out: integration of LED lighting with movement detectors and emergency lighting in the five stairwells and basement, replacement of the single glass panes in the five entrance halls by insulated glass with an aluminium structure with thermal break, new letterbox blocks and installation of 130 new landing doors. The long-term goal is to carry out energy-related reno-

TER (GAV)

0.68 %

Coefficient  
d'endettement  
Borrowing Ratio

28.52 %

Résultat net  
Net Income

43.19 Mio CHF

L'objectif à terme est la rénovation énergétique avec l'obtention d'un label HPE de l'enveloppe et l'intégration de panneaux solaires en toiture. L'avant-projet se déroulera sur 2021-22, comprenant une étude complémentaire pour une surélévation des deux immeubles, avec comme objectif ambitieux des travaux prévus d'ici 2023-2025.

## Transactions

L'exercice 2020-21 a été très dynamique sur le front des transactions, puisque ce ne sont pas moins de 33 nouveaux immeubles qui ont rejoint le portefeuille, alors que 2 immeubles ont été vendus.

La valeur de marché des nouveaux actifs s'élève à CHF 484.8 millions, alors que les deux ventes représentent un montant cumulé de CHF 11.3 millions.

Tout d'abord, le gestionnaire a réceptionné le développement « Quartier de La Pâla » situé à Vevey 254 à Bulle (FR) au 1<sup>er</sup> avril 2020. Cet ensemble résidentiel de 55 appartements est entièrement loué et témoigne de la qualité des surfaces et du positionnement réussi dans le marché locatif.

ERRES a ensuite pu acquérir 4 immeubles résidentiels et mixtes dans des transactions individuelles. Les immeubles situés à Genève 109 à Thônex (GE), Dancet 8 à Genève (GE) et Carl-Vogt 47 à Genève (GE) offrent des placements de qualité et du potentiel locatif à déployer. L'immeuble sis Henri-Plumhof 28 à Vevey (VD) est de très bonne finition dans un quartier résidentiel calme.

Courant mars 2020, le Gestionnaire a sécurisé l'acquisition d'une société immobilière détenant un portefeuille de 18 immeubles résidentiels situés à Genève et sur le canton de Vaud. Jouissant de situations de premier ordre, ces biens sont rentrés dans le portefeuille d'ERRES début janvier 2021 et renforcent la qualité du portefeuille de la SICAV et son positionnement majoritairement résidentiel. Avec un taux de vacance inférieur à 0.5% et un fort potentiel locatif, cette acquisition majeure entre parfaitement dans les objectifs stratégiques de la SICAV.

Le gestionnaire a ensuite pu sécuriser l'acquisition de 4 autres immeubles résidentiels et mixtes genevois dans des quartiers très recherchés. Ainsi, les immeubles sis Malagnou 52 à Genève (GE), Fontenette 15 à Carouge (GE), Royaume 9 à Genève (GE) et Carl-Vogt 75 à Genève (GE) apportent une excellente qualité de localisation, ainsi qu'un profil de loyers défensifs offrant du potentiel.

Finalement, ERRES est devenu propriétaire, début 2021, d'un portefeuille de cinq immeubles résidentiels situés entre Nyon, Lausanne et agglomération et Neuchâtel. Ces immeubles ont des retards d'entretien et feront l'objet d'investissements à court terme afin de les assainir et de pouvoir améliorer l'état locatif qui se situe actuellement entre les quantiles 10 et 30 des experts.

Au cours de l'exercice 2020/2021, la SICAV a souhaité profiter du contexte économique favorable pour réaliser la vente des immeubles Bahnhofstrasse 3-5-7a-7b à Dotzigen (BE) et Jacques-Gachoud 2 à Fribourg (FR), en réalisant une plus-value cumulée après impôts de CHF 1.37 million. Ces deux biens de petite taille présentaient des risques de vacances ainsi que des investissements importants à

réalisation par l'obtention d'une certification HPE de l'enveloppe et l'intégration de panneaux solaires en toiture. Le projet préliminaire sera réalisé en 2021/22, incluant une étude complémentaire pour l'élevation des deux bâtiments, avec l'objectif ambitieux de réaliser les travaux d'ici 2023-2025.

## Transactions

L'année financière 2020/21 a été très dynamique sur le front des transactions, puisque ce ne sont pas moins de 33 nouveaux immeubles qui ont rejoint le portefeuille, alors que deux immeubles ont été vendus.

La valeur de marché des nouveaux actifs s'élève à CHF 484.8 millions, alors que les deux ventes ensemble représentent CHF 11.3 millions.

En premier lieu, le gestionnaire a réceptionné le développement « Quartier de La Pâla » situé à Vevey 254 à Bulle (FR) le 1<sup>er</sup> avril 2020. Ce complexe résidentiel de 55 appartements est entièrement loué et témoigne de la qualité des surfaces et du positionnement réussi dans le marché locatif.

ERRES a ensuite pu acquérir quatre immeubles résidentiels et mixtes dans des transactions individuelles. Les bâtiments situés à Genève 109 à Thônex (GE), Dancet 8 à Genève (GE) et Carl-Vogt 47 à Genève (GE) offrent des placements de qualité et du potentiel locatif à déployer. Le bâtiment sis Henri-Plumhof 28 à Vevey (VD) est de très bonne finition dans un quartier résidentiel calme.

En mars 2020, le gestionnaire a sécurisé l'acquisition d'une société immobilière détenant un portefeuille de 18 propriétés résidentielles situées à Genève et dans le canton de Vaud. Ces propriétés, qui sont en prime location, ont été ajoutées au portefeuille d'ERRES au début de janvier 2021 et renforcent la qualité du portefeuille de la SICAV et son positionnement majoritairement résidentiel. Avec un taux de vacance inférieur à 0.5% et un fort potentiel locatif, cette acquisition majeure entre parfaitement dans les objectifs stratégiques de la SICAV.

Le gestionnaire a ensuite pu sécuriser l'acquisition de quatre autres immeubles résidentiels et mixtes genevois dans des quartiers très recherchés. Ainsi, les immeubles sis Malagnou 52 à Genève (GE), Fontenette 15 à Carouge (GE), Royaume 9 à Genève (GE) et Carl-Vogt 75 à Genève (GE) apportent une excellente qualité de localisation, ainsi qu'un profil de loyers défensifs offrant du potentiel.

Finalement, ERRES est devenu propriétaire, début 2021, d'un portefeuille de cinq immeubles résidentiels situés entre Nyon, Lausanne et agglomération et Neuchâtel. Ces bâtiments ont des retards d'entretien et feront l'objet d'investissements à court terme afin de les assainir et de pouvoir améliorer l'état locatif qui se situe actuellement entre les quantiles 10 et 30 des experts.

Au cours de l'exercice 2020/2021, la SICAV a souhaité profiter du contexte économique favorable pour réaliser la vente des immeubles Bahnhofstrasse 3-5-7a-7b à Dotzigen (BE) et Jacques-Gachoud 2 à Fribourg (FR), réalisant une plus-value cumulée après impôts de CHF 1.37 million. Ces deux biens de petite taille présentaient des risques de vacances ainsi que des investissements importants à



entreprendre sans potentiel. La vente de l'immeuble de Jacques-Gachoud 2 à Fribourg s'est par ailleurs réalisée dans le contexte d'un échange d'immeubles qui a permis à ERRES de devenir propriétaire de l'immeuble neuf sis Tremblex 2-4 à Mézières (FR). Cet immeuble aux excellentes finitions contribue positivement au rendement et à la notation de durabilité globale tout en demandant peu d'investissements futurs.

Par ailleurs, le gestionnaire est engagé, à fin mars 2021, pour l'achat à terme d'un portefeuille de 9 immeubles résidentiels sur le canton de Vaud (Lausanne, Morges, Prilly, Pully, Renens). La livraison des immeubles en construction du quartier de l'Étang, et le paiement du solde du prix d'acquisition, est prévue pour octobre 2021.

Le total de ces engagements, ainsi que la fin de la construction en cours à Bläuacker 2 à Köniz (BE), se monte à CHF 144.5 millions.

## PERSPECTIVES ET STRATÉGIE

La stratégie adoptée par le Gestionnaire et le Conseil d'Administration offre au Compartiment Swiss des perspectives intéressantes basées sur la qualité et le dynamisme. Les principes suivants gouvernent le développement du portefeuille:

- Prépondérance sur la Suisse romande grâce au réseau professionnel du Gestionnaire et concentration sur le Canton de Genève, qui se distingue par sa demande locative.
- Croissance du portefeuille axée sur le secteur résidentiel avec une allocation stratégique maximum de 33 % sur l'immobilier commercial qui se concentre sur des immeubles bien localisés, de qualité et avec des perspectives locatives à long terme.
- Consolidation du taux d'endettement afin de l'inscrire durablement dans la fourchette 25-28 %.
- Maintien du dynamisme de l'activité d'investissement afin d'intégrer des immeubles de qualité dans des localisations urbaines ou des objets avec des potentiels de création de valeur.
- Poursuite de la croissance du dividende et étalement sur plusieurs années du versement de la contribution des gains réalisés sur les cessions.
- Amélioration constante de l'empreinte énergétique et sociale en visant un impact concret et mesurable sur les immeubles et les locataires.
- Déploiement des réserves de valeur intrinsèques du portefeuille en rénovant les objets locatifs ou en développant des potentiels de construction.
- Maîtrise des risques locatifs grâce à une gestion dynamique et proactive des immeubles sous gestion.

L'équipe de gestion est convaincue que ces axes stratégiques permettront à ERRES de se distinguer dans un environnement immobilier complexe.

*of the new building located at Tremblex 2-4 in Mézières (FR). This excellently finished building contributes positively to the overall performance and sustainability rating while requiring little future investment.*

*In addition, at the end of March 2021, the manager committed to the forward purchase of a portfolio of nine residential buildings in the canton of Vaud (Lausanne, Morges, Prilly, Pully and Renens). The delivery of the buildings under construction in the Quartier de l'Étang, and payment of the balance of the purchase price, is scheduled for October 2021.*

*The total of these commitments, as well as the end of the construction under way in Bläuacker 2 in Köniz (BE), amounts to CHF 144.5 million.*

## PROSPECTS AND STRATEGY

*The strategy adopted by the Manager and the Board of Directors provides the Swiss Fund with interesting prospects based on quality and dynamism. The following principles govern the development of the portfolio:*

- *Predominance of French-speaking Switzerland thanks to the Manager's professional network and focus on the Canton of Geneva, which is characterised by its demand for rental property.*
- *Portfolio growth focused on the residential sector with a strategic allocation of up to 33% for commercial real estate focusing on well-located high-quality properties with long-term rental prospects*
- *Consolidating the debt ratio to put it in the 25% -28% range in the long term.*
- *Maintaining the momentum of investment activity to include quality buildings in urban locations or property with value creation potential.*
- *Continued dividend growth and a multi-year spread of the contribution of gains realised on disposals.*
- *Continuous improvement in the energy and social footprint to have a concrete and measurable impact on buildings and tenants.*
- *Deployment of the intrinsic value reserves of the portfolio by renovating rental properties or developing construction potential.*
- *Controlling rental risks by means of the dynamic and proactive management of the properties under management.*
- *Controlling the fund's expenses and costs by seeking to optimise the profitability of rents received.*

*The management team is confident that these strategic priorities will enable it to differentiate itself in a complex real estate environment.*

# RAPPORT DE DURABILITÉ SUSTAINABILITY REPORT

## 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'embrasser 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% de la consommation d'énergie et de près d'un tiers des émissions de CO<sub>2</sub>. 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 stock d'actifs existants
- Placer l'utilisateur au cœur de son approche
- Agir avec engagement

## VISION

*Edmond de Rothschild is a conviction-driven investment house founded on the idea that wealth should be harnessed to build the future. This conviction is all the more meaningful in the real estate sector, which is duty bound to embrace urban and social changes while meeting the environmental challenges of our time. The real estate sector is one of the biggest energy consumers. In Switzerland, buildings account for nearly 40% of energy consumption and close to one-third of CO<sub>2</sub> emissions. Making buildings more sustainable makes it possible to meet environmental and social objectives by creating long-term value, and also serves to generate performance for real estate investments.*

*Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA ("the manager") has organised its vision of an environmental, social and governance policy into three pillars, namely:*

- *Improving the sustainability of the stock of existing assets*
- *Placing the user at the centre of the approach*
- *Acting with engagement*

**Plus que jamais, l'avenir de l'immobilier réside en sa capacité à répondre aux défis sociaux, démographiques, technologiques et environnementaux.**  
**More than ever, the future of real estate lies in its ability to address social, demographic, technological & environmental challenges**

### AMÉLIORER LA DURABILITÉ DU STOCK D'ACTIFS EXISTANT

#### IMPROVE DURABILITY OF THE EXISTING STOCK

Les objectifs en termes de réduction d'émission de CO<sub>2</sub> ne peuvent être atteints que si des actions significatives sont implémentées sur les immeubles existants. Nous nous engageons à améliorer l'efficacité des bâtiments, optimiser l'utilisation de ressources naturelles et renouvelables, et mettre l'accent sur la biodiversité et les aspects sociaux.

*The CO<sub>2</sub> emission reduction targets will only be achieved if significant actions are taken on the existing buildings.*

*We are committed to enhance their efficiency, to optimise their usage of natural and renewable resources, and to improve their biodiversity and social components.*

### PLACER L'UTILISATEUR AU CŒUR DE NOTRE APPROCHE

#### PLACE THE USERS AT THE HEART OF OUR APPROACH

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.

*The value of assets is very much driven by their attractivity towards tenants and buyers.*

*The environmental and social standards are set to meet the users' expectations in terms of functionality, well-being and affordability.*

### AGIR AVEC ENGAGEMENT

#### ACT WITH COMMITMENT AND ENGAGEMENT

L'immobilier est une affaire d'humain et de connaissance locale.

La mise en place concrète de la politique de durabilité requiert une excellente capacité à gérer les projets, trouver les bonnes solutions et veiller à ce que les objectifs fixés soient atteints au niveau de la gestion des bâtiments.

*Real estate is a « people's business » and a local business.*

*The concrete implementation of the Sustainability Policy requires a strong drive to manage the projects, find the right solutions, and ensure the set targets are achieved in the operations of the properties.*

POLITIQUE ET MANUEL DE DURABILITÉ / SUSTAINABILITY POLICY & MANUAL

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

Les objectifs en termes de réduction d'émission de CO<sub>2</sub> 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 la biodiversité et 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 tels que la mise en place de jardins potagers ou de supermarchés paysans participatifs.

### **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 résultant de la pandémie de Covid avec équité.

Le gestionnaire s'engage par ailleurs à réaliser son travail en adhérant aux mêmes principes et objectifs que ceux de ses sous-jacents et met un fort accent sur la formation des collaboratrices et collaborateurs aux thématiques liées à la durabilité.

### **Improving the sustainability of the stock of existing assets**

*CO<sub>2</sub> emissions reduction targets can be achieved only if significant actions are implemented for existing buildings. The manager therefore undertakes to improve the efficiency of buildings, optimise the use of natural and renewable resources, and focus on biodiversity and social aspects.*

*In concrete terms, this means taking action to reduce energy consumption, decarbonise the main energy sources, optimise water consumption and reduce waste, as well as target competitive standards in the construction of new buildings.*

### **Placing the user at the centre of the approach**

*The value of the assets depends largely on their attractiveness for tenants and buyers. Setting environmental and social standards helps to meet users' expectations in terms of functionality, comfort and accessibility.*

*In concrete terms, increasing the appeal of an asset and managing sustainability aspects are actions carried out throughout the entire life cycle of the property, from the acquisition or construction phase to day-to-day management, renovations and potential sale.*

*On acquisition, the manager invests either in assets complying with the most recent technical and comfort standards, or in more obsolete assets, for which it has detected potential for improved energy efficiency, thanks to the implementation of an active management process. This strategy generates a positive impact on the current stock and makes the legacy of the previous generation sustainable.*

*When building or renovating, obtaining a label or certification for buildings serves to provide transparent and comparable information to investors, buyers and tenants.*

*From a social point of view, the manager focuses on urban diversity, the comfort of tenants, social solidarity, soft mobility and services, such as the creation of vegetable gardens or participative farm supermarkets.*

### **Acting with engagement**

*Real estate is closely linked to the people who use it. The practical implementation of sustainability ambitions requires an excellent ability to manage projects, find the right solutions and ensure that the objectives set are met. Above all, it calls for strong engagement from all stakeholders.*

*This is reflected in concrete terms by actions aimed at gathering qualitative and quantitative data, setting medium- and long-term targets and providing monitoring reports, promoting affordable housing, and managing rental situations resulting from the COVID pandemic in a fair manner.*

*The manager is also committed to executing its work in compliance with the same principles and objectives as its underlyings and places a strong emphasis on the training of employees on sustainability-related issues.*

## MÉTHODOLOGIE DE TRAVAIL

La collecte et la mesure des données sont un élément clé pour apporter des améliorations à long terme aux actifs, mais également pour pouvoir fixer des objectifs ambitieux et mesurer les progrès réalisés. Dans ce cadre, le gestionnaire compte sur un écosystème d'experts afin de soutenir et d'élargir son expertise ESG et d'obtenir un reporting précis et fiable.

### COLLECTE DE DONNÉES

Le gestionnaire travaille en collaboration avec la société Signa-Terre dans le cadre de la collecte de données énergétiques et la mise en place d'un reporting pour ERRES. Ainsi, des fiches énergétiques Immolabel ont été mises en place pour tous les immeubles afin d'identifier pour chacun d'eux le potentiel d'économies réalisables et permettre de mieux cibler les priorités en termes de rénovation. Ces fiches permettent également un suivi précis et vérifié des progrès réalisés au fil du temps au niveau de chaque immeuble.

### INDICE SSREI ET AUDIT DE DURABILITÉ DU PORTEFEUILLE

Le gestionnaire a également souhaité faire preuve de responsabilité et de transparence auprès de ses investisseurs et a ainsi joué le rôle de pionnier sur le marché en intégrant 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. Le portefeuille est évalué au regard des exigences formulées dans l'outil d'évaluation du portefeuille du SSREI et vérifié par la Société Générale de Surveillance (SGS). Menée au niveau de chaque immeuble du portefeuille, cette analyse sert d'outil de pilotage pour la gestion du parc. ERRES a obtenu une notation de 2.11 en 2021, stable par rapport à celle obtenue lors de l'audit du portefeuille en 2020. L'indice montre quant à lui une note moyenne de 2.09.

### SUIVI DES ENJEUX DE L'OID

Le gestionnaire se base sur 13 enjeux environnementaux et sociaux de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) afin de mettre en place sa stratégie ESG. L'analyse individuelle de chaque enjeu, au travers de facteurs quantitatifs et objectifs, permet un suivi global de la stratégie.

Un complément de reporting, couvrant l'ensemble des enjeux de durabilité et le positionnement individuel des immeubles, est disponible en pages 66 et 67 du rapport.

## WORKING METHOD

*Data collection and measurement is key to improving assets over the long term, and is also vital to setting ambitious targets and measure progress. As such, the manager relies on an ecosystem of experts to support and broaden its ESG expertise and obtain accurate and reliable reporting.*

### DATA COLLECTION

*The manager works in collaboration with Signa-Terre to collect energy data and set up reporting for ERRES. Immolabel energy forms have been implemented for all buildings to identify potential savings for each one and better target renovation priorities. These forms also allow for accurate and verified monitoring of the progress made over time on each building.*

### SSREI AND AUDIT OF THE SUSTAINABILITY OF THE PORTFOLIO

*To demonstrate its responsibility and transparency vis-à-vis investors, the manager chose to become a pioneer in the market by entering the Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI). The SSREI is an effective and practical tool for comparing the market, assessing intrinsic value and boosting transparency on the sustainability of real estate portfolios. The portfolio is assessed with respect to the requirements set out in the SSREI portfolio assessment tool and verified by Société Générale de Surveillance (SGS). Conducted for each building in the portfolio, this analysis serves as a steering tool for the management of the properties. ERRES obtained a rating of 2.11 in 2021, stable relative to its rating in the 2020 portfolio audit. The average rating of the index is 2.09.*

### MONITORING OF OID CATEGORIES

*The manager implements its ESG strategy based on the 13 environmental and social issues set out by the Observatoire de l'Immobilier Durable (OID - Green Building Observatory). Strategy is monitored comprehensively through individual analysis of each topic in the form of quantitative and objective factors.*

*Additional reporting, covering all sustainability issues and the individual positioning of buildings, is available on pages 66 and 67 of the report.*

## REPORTING ET SUIVI DES OBJECTIFS

Le gestionnaire d'Edmond de Rothschild Real Estate SICAV (« ERRES ») fixe ses objectifs en termes de durabilité de manière objective, systématique et ambitieuse et s'assure d'une mise en œuvre pragmatique.

### OBJECTIFS QUANTITATIFS

#### Objectif zéro émission nette de carbone d'ici à 2030

ERRES accélère ses objectifs face à l'urgence climatique et vise la neutralité carbone sur l'ensemble de son portefeuille d'ici 2030.

#### Émissions de CO<sub>2</sub> et IDC

Le Gestionnaire et le Conseil d'Administration souhaitent faire converger les deux indicateurs environnementaux principaux que sont l'IDC et les émissions de CO<sub>2</sub> vers les objectifs déterminés par la Confédération dans le cadre de la loi sur le CO<sub>2</sub>:

<b>Objectif Confédération 2030* / Targets Confederation 2030*</b>	220 MJ/m <sup>2</sup>	30 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>
<b>Objectif Confédération 2050* / Targets Confederation 2050*</b>	110 MJ/m <sup>2</sup>	15 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>

\*Les discussions législatives en cours ne sont pas prises en compte / \*Ongoing legislative discussions are not taken into account

### OBJECTIFS QUALITATIFS

L'évaluation et le suivi des objectifs qualitatifs se font par le biais de l'outil d'évaluation du portefeuille du SSREI. Cet outil propose une série d'indicateurs, classifiés selon trois domaines:

- société avec des indicateurs comme l'espace nécessaire par personne, l'offre d'espaces semi-publics ou la qualité de l'air intérieur;
- économie avec des indicateurs comme les niveaux de loyer, le coût d'exploitation et entretien, le taux de vacance;
- environnement avec des indicateurs comme la part d'énergies renouvelables utilisées, la qualité des matériaux utilisés dans la construction intérieure, les espaces verts et l'utilisation de plantes indigènes, etc.

### INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE

Le gestionnaire a sélectionné les six indicateurs clés de performance suivants afin de suivre l'impact de ses investissements et les résultats des mesures mises en place afin de répondre aux objectifs fixés.

	<b>Énergies renouvelables</b> Renewable energy	<b>37.9%</b> Δ 2019-2020: +0.2%
	<b>Consommation d'eau</b> Water consumption	<b>0.96</b> m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> Δ 2019-2020: +1.4%
	<b>Consommation électrique</b> Electricity consumption	<b>10.95</b> kWh/m <sup>2</sup> Δ 2019-2020: +9.9%

## REPORTING AND MONITORING OF TARGETS

The manager of Edmond de Rothschild Real Estate SICAV ("ERRES") sets its sustainability targets objectively, systematically and ambitiously, and ensures practical implementation.

### QUANTITATIVE TARGETS

#### Zero carbon emissions target by 2030

ERRES is raising its targets in response to the climate emergency and aims to achieve carbon neutrality across its entire portfolio by 2030.

#### CO<sub>2</sub> emissions and the IDC

To align the two key environmental indicators – the IDC energy consumption index and CO<sub>2</sub> emissions – with the 2050 targets set by the Confederation, namely an IDC of 110 MJ/m<sup>2</sup> and CO<sub>2</sub> emissions of 5 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>, the manager and the Board of Directors have set the following short- and medium-term targets:

### QUALITATIVE TARGETS

Qualitative targets are evaluated and monitored using the SSREI portfolio evaluation tool. The latter comprises a series of indicators, classified according to three areas:

- society, with indicators such as the space required per person, the supply of semi-public spaces, and indoor air quality;
- savings, with indicators such as rent levels, operating and maintenance costs, and vacancy rates;
- environment, with indicators such as the share of renewable energy used, the quality of materials used in interior construction, green spaces and the use of indigenous plants.

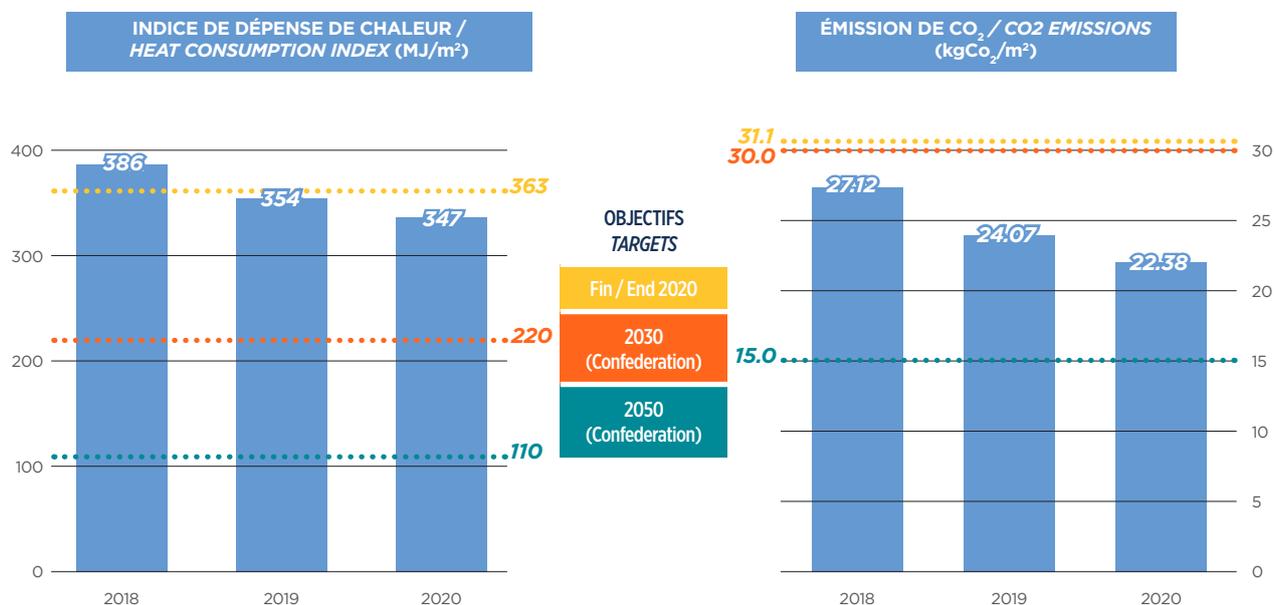
### KEY PERFORMANCE INDICATORS

The manager has selected the following six key performance indicators to monitor the impact of its investments and the results of the measures taken to meet targets.

	<b>Intensité énergétique</b> Energy intensity	<b>347</b> MJ/m <sup>2</sup> Δ 2019-2020: -2.05%
	<b>Émissions de CO<sub>2</sub></b> CO <sub>2</sub> -emissions	<b>22.4</b> kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> Δ 2019-2020: -7.0%
	<b>Notation SSREI</b> SSREI-Rating	<b>2.11</b> Δ 2019-2020: =

Les efforts réalisés sur le parc immobilier depuis 2018, date de fixation initiale des objectifs quantitatifs, ont permis d'atteindre et même de dépasser les objectifs à court terme fixés pour l'exercice 2021. Ces premiers résultats positifs démontrent le potentiel d'impact de la gestion active et structurée du gestionnaire. Il ne faut cependant pas oublier que les objectifs de la Confédération sont ambitieux et que les premiers mètres ne sont sûrement pas les plus ardues dans ce long processus.

*Through the efforts made on the building stock since 2018, when the quantitative targets were initially set, the short-term targets set for 2021 were met and even exceeded. These initial positive results demonstrate the potential impact of the manager's active and structured management. It should not be forgotten, however, that the targets of the Confederation are ambitious and the first steps in this long process are certainly not the most difficult.*



#### MESURES MISES EN PLACE DURANT LA PÉRIODE 2020-2021

- ▶ **Renforcement de l'organisation en matière de durabilité:** fort de ses activités paneuropéennes, le gestionnaire a mis en place une politique de durabilité commune au niveau de la plateforme en tirant profit des meilleures pratiques des différentes entités.
- ▶ **Reporting et collecte de données:**
  - Renforcement de la collecte de données, de la précision et de leur vérification. La collecte de données de durabilité a été systématisée et le champ de contrôle agrandi. Le gestionnaire a modifié le calcul des émissions de CO<sub>2</sub> afin d'aligner sa méthodologie aux objectifs climatiques de la Confédération. Les deux années précédentes ont été ajustées en conséquence pour une base de comparaison équivalente.
  - Engagement continu pour une totale transparence avec une deuxième année de certification par SGS de l'auto-évaluation du portefeuille selon le cadre de travail défini par SNBS et permettant de faire partie de l'indice Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI).
- ▶ **Consommation électrique:** le gestionnaire a poursuivi son objectif d'abaisser la consommation d'électricité des immeubles du parc par l'utilisation au maximum d'électricité renouvelable. Plusieurs projets d'installations de panneaux photovoltaïques sur les toits ont été lancés sur la période 2020/21. Une étude est en cours pour analyser l'impact CO<sub>2</sub> et financier de modifier certains contrats d'électricité vers des options plus écologiques.

#### MEASURES IMPLEMENTED IN THE 2020-21 PERIOD

- ▶ **Strengthening of the organisation in terms of sustainability:** drawing on its pan-European activities, the manager has introduced a common sustainability policy at the platform level by taking advantage of the best practices of the different entities.
- ▶ **Reporting and data collection:**
  - Reinforced data collection, accuracy and verification. The collection of sustainability data has been made systematic and the scope of control broadened. The manager modified the calculation of the CO<sub>2</sub> emissions to align its methodology with the Confederation's climate objectives. The two previous years were therefore adjusted for an equivalent basis of comparison.
  - Ongoing commitment to total transparency with a second year of certification by SGS of the portfolio's self-assessment based on the working framework specified by SNBS and permitting inclusion in the Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI).
- ▶ **Electricity consumption:** the manager pursued its objective to reduce the electricity consumption of the building stock through the maximum use of renewable electricity. Several projects for the installation of solar panels on roofs were launched over the period 2020/21. A study is under way to analyse the CO<sub>2</sub> and financial impact of modifying certain electricity contracts towards greener options.

► **Consommation thermique:** un partenariat a été mis en place afin d'optimiser la production de chauffage grâce à l'installation de boîtiers intelligents connectés (compatibles avec tous les types de chauffage) couplée à un contrat de performance énergétique. L'optimisation des installations techniques existantes offre des solutions peu coûteuses et très efficaces tant pour des bâtiments rénovés que pour des bâtiments en attente de projets.

► **Écosystème d'experts:** le gestionnaire a poursuivi la conclusion de partenariats avec des experts dans le domaine du développement durable et a renforcé la collaboration existante avec les régions sur ces thématiques.

► **Sensibilisation des locataires:** un travail de sensibilisation des locataires a été amorcé lors de la période 2020/21 au travers de communications et d'actions menées sur le terrain.

#### AXES DE TRAVAIL PRÉVUS SUR L'EXERCICE 2021/22

► **Consommation électrique:** le gestionnaire a prévu l'extension de la production propre d'électricité solaire sur plusieurs sites par la pose de panneaux solaires photovoltaïques et a conclu un partenariat pour une gestion professionnelle et centralisée des installations.

#### ► Émission de CO<sub>2</sub> et IDC:

- Poursuite de l'optimisation de la production de chauffage et des autres actions d'optimisation telles que SIG-ECO21 sur le parc genevois.
- Analyse poussée des possibilités de raccordement de nos immeubles à des réseaux existants ou en projet de chauffage et refroidissement à distance.
- Plusieurs projets de rénovation énergétiques sur des bâtiments existants sont en cours d'étude et devraient démarrer dès l'obtention des autorisations.

► **Sensibilisation des locataires:** renforcement de la communication avec les locataires par la mise en place de projets pilotes d'enquêtes et de communication avec nos locataires afin d'atteindre ensemble des objectifs ambitieux. Mise en place d'actions de sensibilisation sur les gestes du quotidien à l'aide de partenaires.

► **Implication des régions:** renforcement de l'implication des régions dans les divers sujets ESG et dans la mise en place des objectifs en termes d'émission de CO<sub>2</sub> et d'IDC. Une politique recensant les exigences ESG est en train d'être élaborée et sera transmise aux régions afin qu'elles soient informées de ces éléments et soient en mesure de les intégrer dans la gestion des immeubles.

► **Reporting et collecte de données:** amélioration de la qualité et la précision des données par un travail continu avec les différents services industriels afin d'obtenir des certificats énergétiques précis sur nos contrats d'électricité, de gaz et sur l'utilisation des réseaux à distance.

► **Thermal consumption:** a partnership was formed to optimise heating production through the installation of connected smart boxes (compatible with all types of heating) combined with an energy performance contract. The optimisation of existing technical installations offers inexpensive and highly effective solutions for renovated buildings and project-phase buildings.

► **Ecosystem of experts:** the manager continued to form partnerships with experts in sustainable development and strengthened the existing collaboration with the authorities on these themes.

► **Tenant awareness:** work to raise tenant awareness was initiated in the 2020/21 period through communications and actions carried out on the field.

#### FOCUSES FOR 2021-22

► **Electricity consumption:** the manager has planned to extend the production of clean solar electricity at several sites through the installation of photovoltaic solar panels and has entered into a partnership for the centralised professional management of the installations.

#### ► CO<sub>2</sub> emissions and the IDC:

- Further optimisation of heating production and other optimisation actions such as SIG-ECO21 on the Geneva stock.
- In-depth analysis of the possibilities for connecting our buildings to existing networks or in remote heating and cooling projects.
- Several energy renovation projects on existing buildings are under review and expected to start when permits are obtained.

► **Tenant awareness:** strengthening communication with tenants through the implementation of pilot projects on surveys and communication with our tenants to achieve ambitious objectives together. Roll-out of actions to raise awareness of daily habits with the help of partners.

► **Involvement of regulatory authorities:** increasing the involvement of regulatory bodies in ESG issues and in the setting of targets in terms of CO<sub>2</sub> emissions and the IDC. A policy identifying ESG requirements is being drawn up and will be communicated to regulators so that they are informed of these items and are able to integrate them into the management of buildings.

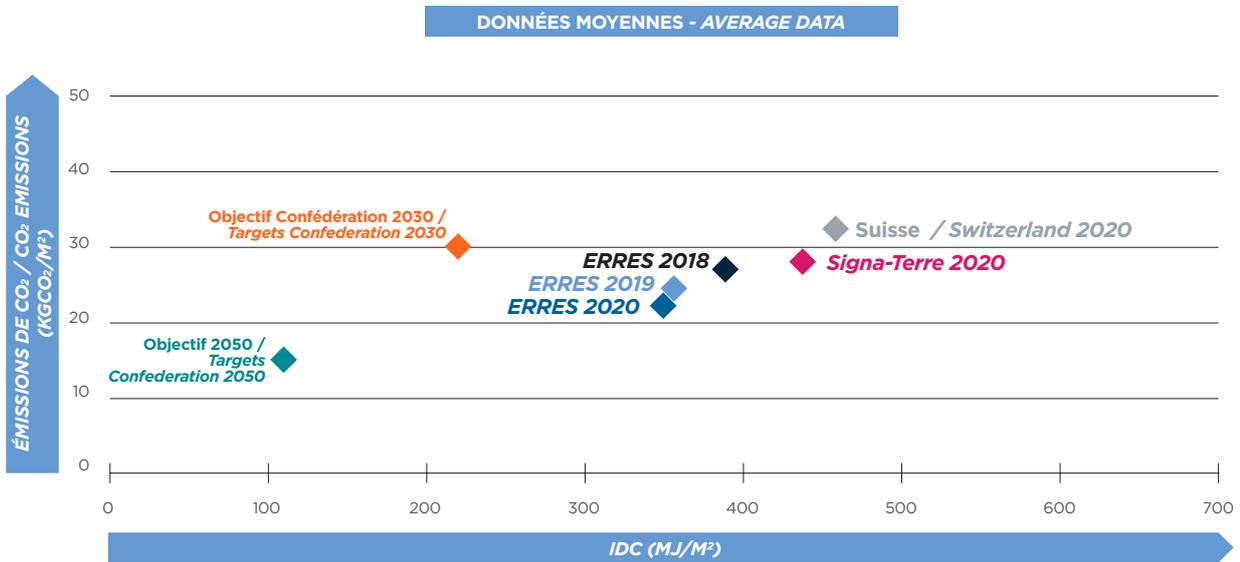
► **Reporting and data collection:** improving the quality and accuracy of data through continuous work with the various industrial departments to obtain accurate energy certificates on our electricity and gas networks and the remote use of networks.

### POSITIONNEMENT RELATIF

Le reporting mis en place ainsi que les données obtenues ont permis au gestionnaire de cartographier le positionnement relatif d'ERRES en termes d'émission de CO<sub>2</sub> et d'IDC, de le comparer aux autres portefeuilles suisses et de le mettre en perspective avec les objectifs de la Confédération.

### RELATIVE POSITIONING

The reporting set up and the data obtained have enabled the manager to map the relative positioning of ERRES in terms of CO<sub>2</sub> emissions and the IDC and compare it with other Swiss portfolios and the Confederation's targets.



## PROJET DE CONSTRUCTION NEUVE

# QUARTIER DE L'ÉTANG, VERNIER (GE)

### Quartier et aspects sociaux

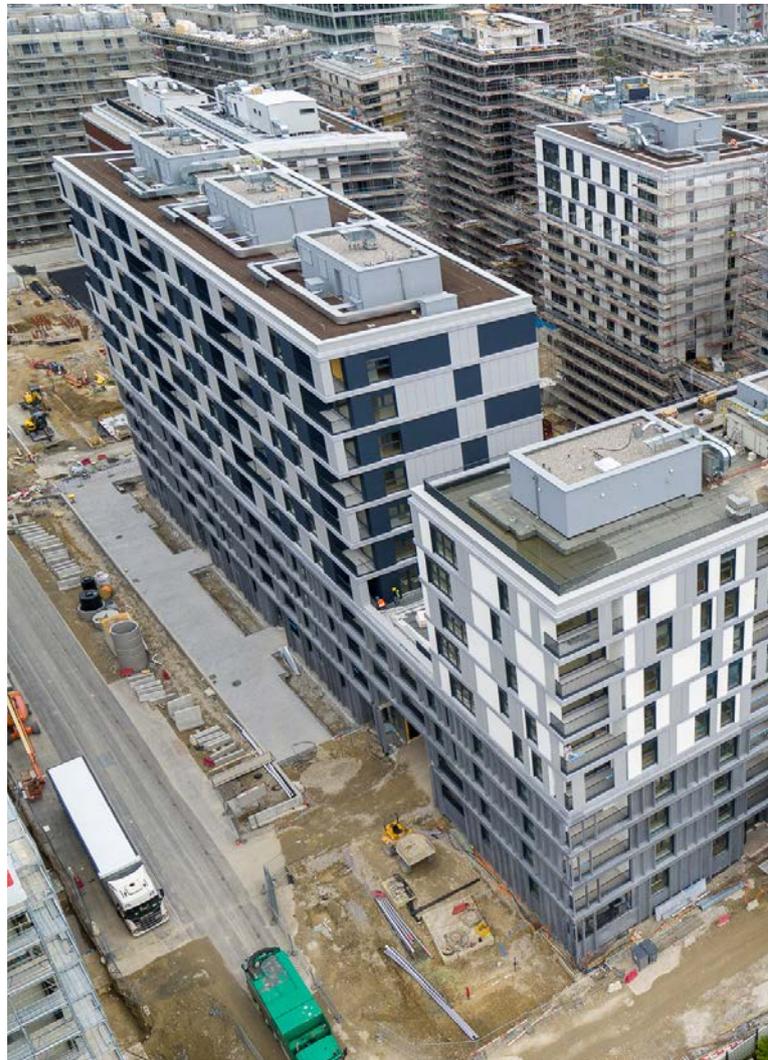
- Le quartier de l'Étang offre un lieu de résidence et un pôle d'activités composé de restaurants, commerces, loisirs, d'un groupe scolaire de 26 classes et d'une crèche. La mixité sociale est l'un des principes fondateurs développé par la commune de Vernier auquel le quartier répond parfaitement en prônant un nouvel art de vivre permettant à tous de cohabiter.
- Les nombreux espaces d'échange et de rencontre disponibles dans tout le quartier participeront à la création du lien social: un espace socio-culturel, un centre de quartier, une ludothèque, une salle de sport double, un centre d'arts martiaux et plus de 2000 m<sup>2</sup> d'aires de jeux ainsi que deux terrains multisports et quatre aires de jeux thématiques en extérieur.
- La mixité sociale est à l'honneur dans le quartier. Les immeubles détenus par ERRES offrent uniquement des appartements à loyers subventionnés selon différents profils: HM, LUP-HLM et LUP-HM.

### Environnement et biodiversité

- Le quartier accorde une place importante à la nature, aussi bien dans les espaces publics qu'à l'échelle des bâtiments
- 6 hectares dédiés à la nature: les aménagements paysagers extérieurs transportent les visiteurs, habitants et employés des bureaux dans une ambiance végétale
- 600 m<sup>2</sup> de toits végétalisés / 60 essences d'arbres
- 11'150 m<sup>2</sup> d'habitat boisé avec un étang renaturé
- Gestion optimale des flux de déchets: 6 points de collectes pour habitants + 2 voiries privées pour les commerces et restaurants

### Construction et énergie

- Certification « Site 2000 watts »
- Construction selon les exigences Minergie et THPE (Très Haute Performance Énergétique)
- Raccordement au système de chaud et de froid GeniLac en partenariat avec les Services industriels de Genève (SIG). Mutualisation pour l'ensemble des immeubles. Réseau hydrothermique écologique alimenté par de l'électricité à 100% renouvelable et qui utilise l'eau du lac Léman pour chauffer de rafraîchir les bâtiments raccordés
- Gestion individuelle et numérique de la consommation énergétique des locataires



### Mobilité

- Parkings souterrains mutualisés pour l'ensemble du quartier
- Arrêt de trams à proximité avec deux lignes majeures reliant le centre-ville de Genève
- Circulation du premier bus articulé 100% électrique de grande capacité avec deux arrêts à l'intérieur du quartier
- 2'220 places pour vélo sur le site dont 272 places intérieures pour l'ilot E détenues majoritairement par ERRES

## NEW CONSTRUCTION PROJECT

# QUARTIER DE L'ÉTANG, VERNIER (GE)



### Mobility

- Shared underground car parks for the entire area
- Tram stop nearby with two major lines connecting to downtown Geneva
- Circulation of the first full-electric articulated bus with two stops inside the neighbourhood
- 2,220 parking places for bikes on the site, including 272 indoor places for island E, majority-owned by ERRES

### Neighbourhood and social aspects

- The Quartier de l'Étang neighbourhood offers residential buildings and a business centre consisting of restaurants, shops, leisure activities, a school unit of 26 classes and a crèche. Social diversity is one of the founding principles developed by the town of Vernier which the neighbourhood fulfils perfectly by promoting a new art of community living.
- The numerous social and meeting spaces available throughout the neighbourhood will contribute to the creation of social relations. They include a socio-cultural venue, a neighbourhood centre, a games library, a double sports room, a martial arts centre and more than 2,000 m<sup>2</sup> of play and sports areas, as well as two multi-sport fields and four outdoor theme-based play areas.
- Social diversity is favoured by the neighbourhood. The buildings owned by ERRES offer only subsidised rental apartments according to different profiles: HM, LUP-HLM and LUP-HM.

### Environment and biodiversity

- The neighbourhood attaches great importance to nature, both in public spaces and relative to the buildings
- Six hectares dedicated to nature: the outdoor landscaping transports visitors, inhabitants and office employees to a luxuriant atmosphere of
- 600 m<sup>2</sup> of planted roofs / 60 tree species
- 11,150 m<sup>2</sup> of wooded habitat with a renatured pond
- Optimal management of waste: Six collection points for inhabitants + two private roads for shops and restaurants

### Construction and energy

- "Site 2000 watts" certification
- Construction according to the requirements of Minergie and the Très Haute Performance Energétique (THPE, or very high energy performance) label
- Connection to the GeniLac heating and cooling system in partnership with Services Industriels de Genève (SIG). Pooling for all buildings. 100% renewable electricity-powered ecological hydrothermal system that uses Lake Geneva's water to cool connected buildings
- Individual and digital management of tenant energy consumption

## RÉNOVATION DU PARC EXISTANT

# PRULAY 37, MEYRIN (GE)

### Projet

- Rénovation Minergie de cet immeuble de 36 appartements acquis en 2012 et surélévation de deux étages avec création de 16 appartements supplémentaires
- Accompagnement tout au long du projet et deux ans après la fin des travaux par un spécialiste énergétique selon la prestation AMOén d'éco21-SIG
- Investissement d'un montant d'environ MCHF 4.6

### Enveloppe

- Isolation des plafonds et du sous-sol
- Isolation périphérique et continue des façades
- Remplacement des portes d'entrée
- Sur la surélévation: concept de blocs modulaires évolutifs préfabriqués et finis en usine offrant un travail de qualité dans des conditions agréables et un système de recyclage des déchets sur place. Assemblage d'éléments bois-bétons favorisant les circuits courts, locaux et circulaires: fabrication des éléments à moins de 50 km du site en utilisant du bois et du béton de la région.

### Intérieurs

- Pose de vannes thermostatiques sur les radiateurs
- Équilibrage hydraulique de la distribution de chaleur
- Complément d'isolation des réseaux

### Énergie

- Ventilation contrôlée à simple flux hygroréglable
- Pose de panneaux solaires photovoltaïques
- La totalité de l'eau chaude sanitaire sera préchauffée via une pompe à chaleur avec la récupération de l'énergie contenue dans l'air extrait
- Connexion existante au réseau de chauffage à distance CAD-SIG avec plus de 50% de l'énergie provenant de l'incinération d'ordures ménagères

### Social

- Chantier en site occupé avec un minimum d'intervention à l'intérieur des appartements existants et un maximum de préfabrication de la surélévation
- Les nouveaux logements créés sont soumis à un contrôle des loyers pendant cinq ans et offrent dès lors des loyers abordables en dessous du niveau de marché

### Impact quantitatif

Grâce à ce projet, cet immeuble datant de 1970 sera en ligne énergétiquement avec les objectifs énergétiques du fonds et de la Confédération et démontre la pertinence d'une gestion active d'impact des enjeux de durabilité.



Réel 2011 (avant acquisition) / 2011 actual (before acquisition)

Réel 2018 / 2018 actual

Réel 2019 / 2019 actual

Réel 2020 / 2020 actual

Attendu 2022 (après travaux) /  
2022 expected (after work)

## RENOVATION OF EXISTING BUILDINGS

# PRULAY 37, MEYRIN (GE)



### Project

- Renovation of the Minergie building of 36 apartments acquired in 2012 and two-storey elevation with the creation of 16 additional apartments
- Support throughout the project and two years after the completion of the work by an energy specialist in accordance with the éco21-SIG project ownership assistance service
- Investment of approximately CHF 4.6m

### Envelope

- Insulation of the ceilings and basement
- Peripheral and continued insulation of the façades
- Replacement of the entrance doors
- On the elevated floors: concept of modular prefabricated blocks finished in a factory offering high-quality work under pleasant conditions and a waste recycling system on site. Assembling of wood-concrete components favouring short, local and circular distribution networks: components produced less than 50 km from the site using wood and concrete from the region

### Interiors

- Installation of thermostatic valves on radiators
- Hydraulic balancing of heat distribution
- Additional network isolation

### Energy

- Humidity-sensitive single-flow ventilation
- Installation of photovoltaic solar panels
- All sanitary hot water will be preheated via a heat pump with the recovery of energy contained in the extracted air
- Existing connection to CAD-SIG remote heating network with more than 50% of energy from household waste incineration

### Social

- Works on occupied site with minimal intervention inside the existing apartments and maximum prefabrication of the elevated part
- New homes created are subject to rent control for five years and therefore offer affordable rents below market level

### Quantitative impact

Thanks to this project, this 1970's building will be aligned with the energy objectives of the fund and the Confederation and demonstrates the relevance actively managing the impact of sustainability issues.

Émissions CO<sub>2</sub>/  
CO<sub>2</sub> Emissionen

Indice de dépense de chaleur/  
Heat consumption index

N/A	586 MJ/m <sup>2</sup> /an - year
18.3 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an year	432 MJ/m <sup>2</sup> /an year
17.2 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an year	424 MJ/m <sup>2</sup> /an year
16.2 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an year	399 MJ/m <sup>2</sup> /an year
6.8 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an year	276 MJ/m <sup>2</sup> /an year



COMPARTIMENT SWISS

*COMPARTIMENT SWISS*

## ► COMPTE DE FORTUNE / BALANCE SHEET

### Compartiment Swiss<sup>1</sup> / Compartment Swiss<sup>1</sup>

	31/03/2021 CHF	31/03/2020 CHF
<b>Avoirs en banque / Bank assets</b>		
Avoirs à vue / Bank sight deposits	16 882 711.90	15 485 854.25
<b>Immeubles / Properties</b>		
Immeubles d'habitation / Residential properties	988 301 000.00	570 261 000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage / Residential properties with floor-by-floor ownership	75 891 556.00	67 623 856.00
Immeubles à usage commercial / Commercial properties	485 837 000.00	454 426 000.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage / Commercial properties with floor-by-floor ownership	15 475 000.00	39 161 000.00
Immeubles à usage mixte / Mixed-use properties	339 209 504.00	193 336 000.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage / Mixed-use properties with floor-by-floor ownership	10 519 000.00	10 552 000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Building plots, including buildings to be demolished and properties under construction	16 093 000.00	59 909 000.00
<b>Total immeubles / Total Properties</b>	<b>1 931 326 060.00</b>	<b>1 395 268 856.00</b>
Autres actifs / Other assets	45 652 865.58	61 834 619.34
<b>Fortune totale à la fin de la période comptable / Total assets at the end of the reporting period</b>	<b>1 993 861 637.48</b>	<b>1 472 589 329.59</b>

<b>Engagements à court terme / Short-term commitments</b>		
Dettes hypothécaires à court terme / Short-term mortgages	195 237 000.00	99 975 000.00
Autres engagements à court terme / Short-term other liabilities	23 537 368.47	28 797 908.65
<b>Engagements à long terme / Long-term commitments</b>		
Dettes hypothécaires à long terme / Long-term mortgages	355 510 000.00	256 345 000.00
Autres engagements à long terme / Long-term other liabilities	0.00	0.00
<b>Total des engagements / Total Liabilities</b>	<b>574 284 368.47</b>	<b>385 117 908.65</b>
<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation / Net assets before estimated taxes due in case of liquidation</b>	<b>1 419 577 269.01</b>	<b>1 087 471 420.94</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Estimated liquidation taxes	-36 414 027.00	-9 691 078.00
<b>Fortune nette à la fin de la période comptable / Net assets at the end of the reporting period</b>	<b>1 383 163 242.01</b>	<b>1 077 780 342.94</b>

### VARIATION DE LA FORTUNE NETTE / CHANGE IN NET ASSETS

Fortune nette au début de la période comptable / Net assets at the beginning of the reporting period	1 077 780 342.94	894 138 976.56
Distribution / Distribution	-32 076 086.00	-26 730 074.00
Soldes des mouvements d'actions / Balance of unit transactions	256 465 802.51	167 715 441.79
Résultat total / Profit for the period total net income	80 993 182.56	42 655 998.59
<b>Fortune nette à la fin de la période comptable / Net assets at the end of the reporting period</b>	<b>1 383 163 242.01</b>	<b>1 077 780 342.94</b>

### NOMBRE D'ACTIONNAIRES RACHETÉES ET ÉMISES / NUMBER OF SHARES REDEEMED AND ISSUED

Évolution du nombre d'actions / Evolution of shares units		
Situation en début d'exercice / Position at the beginning of the period	9 164 596.00	7 637 164.00
Actions émises / Shares issued	2 291 149.00	1 527 432.00
Actions rachetées / Shares redeemed	0.00	0.00
<b>Situation en fin de période comptable / Position at the end of the period</b>	<b>11 455 745.00</b>	<b>9 164 596.00</b>
<b>Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période / Net asset value per share at the end of the reporting period</b>	<b>120.75</b>	<b>117.60</b>

## ► COMPTE DE RÉSULTAT / INCOME STATEMENT

### Compartiment Swiss<sup>1</sup> / Compartiment Swiss<sup>1</sup>

	du/since 01/04/2020 au/to 31/03/2021 CHF	du/since 01/04/2019 au/to 31/03/2020 CHF
<b>REVENUS / INCOME</b>		
Revenus locatifs / <i>Rental income</i>	66 315 381.29	57 753 854.80
Autres revenus locatifs / <i>Other rental income</i>	222 886.08	234 469.88
Intérêts bancaires / <i>Bank interests</i>	-66 218.77	-90 172.83
Intérêts intercalaires / <i>Interim interests</i>	2 408 001.39	1 620 630.73
Intérêts sur placements à terme / <i>Interests on term investment</i>	14 528.16	0.00
Participation des souscripteurs aux revenus courus / <i>Subscriber's participation in accrued income</i>	9 696 976.82	7 114 424.93
Revenus divers / <i>Other income</i>	1 657 385.79	1 231 740.36
<b>Total des produits / Total income</b>	<b>80 248 940.76</b>	<b>67 864 947.87</b>
<b>CHARGES / EXPENSES</b>		
Entretien et réparations / <i>Repairs and maintenance</i>	3 028 797.43	3 128 140.15
Intérêts hypothécaires / <i>Mortgage interests</i>	4 335 016.61	4 800 531.81
Autres intérêts passifs / <i>Other interest paid</i>	0.00	0.00
<b>Administration des immeubles / Property administration:</b>		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.) / <i>Property expenses (water, electricity, concierge services, cleaning, insurances, real estate tax, etc.)</i>	4 375 249.44	4 367 275.94
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance) / <i>General and administrative expenses (property management fees and expenses)</i>	2 043 276.93	1 907 113.33
Impôts directs / <i>Direct taxes</i>	13 226 200.57	12 889 417.75
Frais d'estimation et d'audit / <i>Valuation and audit fees</i>	323 880.00	223 325.15
Avocats / <i>Lawyers</i>	23 791.80	44 562.55
Frais de publication, d'impression / <i>Publication and printing fees</i>	10 877.35	10 064.43
Autres charges / <i>Other expenses</i>	418 120.13	391 173.81
<b>Rémunérations réglementaires versées / Statutory compensation paid:</b>		
au gestionnaire / <i>to the investment manager</i>	7 446 338.00	5 685 000.00
à la direction / <i>to the fund management company</i>	1 325 710.62	1 079 304.00
à la banque dépositaire / <i>to the custodian bank</i>	377 700.47	422 535.99
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / <i>Allocation(s) to provisions for doubtful debts</i>	127 295.55	103 621.12
<b>Total des charges / Total expenses</b>	<b>37 062 254.90</b>	<b>35 052 066.03</b>
<b>Résultat net / Net income</b>	<b>43 186 685.86</b>	<b>32 812 881.84</b>
Gains/pertes sur investissements réalisé(e)s / <i>Realised capital gains and losses</i>	1 371 172.87	398 324.13
<b>Résultat réalisé / Realised net income</b>	<b>44 557 858.73</b>	<b>33 211 205.97</b>
Gains/Pertes de capital non réalisé(e)s (variation) / <i>Unrealised capital gains and losses (change)</i>	36 435 323.83	9 444 792.62
<b>Résultat de l'exercice / Total net income</b>	<b>80 993 182.56</b>	<b>42 655 998.59</b>
<b>UTILISATION DU RÉSULTAT / ALLOCATION OF NET INCOME</b>		
Résultat net / <i>Net income</i>	43 186 685.86	32 812 881.84
Gains sur investissements réalisés / <i>Realised gains/losses</i>	1 371 172.87	398 324.13
Report de l'exercice précédent / <i>Retained earnings from previous period</i>	25 799 981.69	24 664 861.72
Dividende intermédiaire (produits des placements) <i>Intermediary dividend (income)</i>	0.00	0.00
Dividende intermédiaire (gains en capitaux réalisés) <i>Intermediary dividend (capital gains)</i>	0.00	0.00
<b>Résultat pouvant être versé aux investisseurs / Income payable to investors</b>	<b>70 357 840.42</b>	<b>57 876 067.69</b>
Distribution gain en capital / <i>Capital gains distribution</i>	0.00	0.00
Distribution revenus immobiliers / <i>Income distribution</i>	41 240 682.00	32 076 086.00
<b>Report à nouveau / Retained earnings carried forward</b>	<b>29 117 158.42</b>	<b>25 799 981.69</b>

## ► INVENTAIRE DES IMMEUBLES / PROPERTIES INVENTORY

Compartiment Swiss <sup>1</sup> / <i>Compartiment Swiss<sup>1</sup></i>		Prix de revient Cost price CHF	Valeur vénale Estimated market value CHF	Revenus <sup>3</sup> Rental income <sup>3</sup> CHF
<b>Immeubles d'habitation / Residential properties</b>				
<b>ARGOVIE AARGAU</b>	<b>Brugg</b>			
	Sommerhaldenstrasse 13A - D	24 064 262.10	24 170 000.00	873 675.45
	Sommerhaldenstrasse 15A - C	20 281 549.08	20 517 000.00	771 135.00
<b>BÂLE BASEL</b>	<b>Bâle / Basel</b>			
	Margarethenstrasse 87	28 435 699.12	33 610 000.00	1 338 885.91
	St. Galler Ring 80-84	12 369 566.83	14 930 000.00	548 829.60
<b>BERNE BERN</b>	<b>Dotzigen</b>			
	Bahnhofstrasse 3-5-7a-7b	0.00	0.00	239 687.00
<b>FRIBOURG FREIBURG</b>	<b>Bulle</b>			
	Rue de Vevey 254	21 613 332.50	23 992 000.00	922 789.25
	<b>Châtel-Saint-Denis</b>			
	Chemin des Sires A&B	34 450 459.07	37 114 000.00	1 578 428.35
	<b>Fribourg / Freiburg</b>			
	Route de la Pisciculture 4-4A	6 124 854.25	7 056 000.00	314 865.00
	Rue Jacques Gachoud 2	0.00	0.00	224 612.00
	Rue Jacques Gachoud 4	8 672 838.02	9 854 000.00	431 900.40
	Rue Jacques Gachoud 8	9 717 080.65	9 414 000.00	424 003.00
	<b>Granges-Paccot</b>			
	Allée des Sources 1, 3	11 267 692.40	11 118 000.00	539 185.00
	<b>Mézières</b>			
	Chemin du Tremblex 2-4	10 608 000.00	10 780 000.00	0.00
	<b>Villars-sur-Glâne</b>			
	Route du Belvédère 2-4	13 083 458.40	13 867 000.00	675 633.00
<b>GENÈVE GENEVA</b>	<b>Carouge</b>			
	Rue de la Fontenette 15	12 465 569.30	12 535 000.00	64 607.00
	<b>Châtelaine</b>			
	Chemin de l'Écu 13 <sup>2</sup>	14 159 832.79	15 936 000.00	145 468.00
	Chemin de l'Écu 17B <sup>2</sup>	5 455 955.38	5 361 000.00	52 252.00
	Chemin de Maisonneuve 12C <sup>2</sup>	24 262 472.99	27 270 000.00	195 334.55
	<b>Genève / Geneva</b>			
	Boulevard du Pont-d'Arve 46	11 715 425.17	16 530 000.00	586 774.75
	Rue des Sources 22 <sup>2</sup>	4 989 520.25	5 461 000.00	26 940.26
	Rue Dancet 8	15 941 220.38	16 660 000.00	125 838.00
	Rue des Asters 22 <sup>2</sup>	14 615 241.30	16 160 000.00	140 297.30
	Rue du 31-Décembre 26, Rue Henri Blanvalet 22	19 359 895.50	22 160 000.00	877 105.25
	Rue Dancet 17 <sup>2</sup>	21 482 420.63	23 769 000.00	197 919.65
	Rue Dizerens 7 <sup>2</sup>	3 504 434.05	3 729 000.00	30 661.20
	Avenue Léon-Gaud 7 <sup>2</sup>	15 024 471.40	17 700 000.00	593 960.10
	<b>Grand-Lancy</b>			
	Route de Saint-Julien 80-82 <sup>2</sup>	22 183 676.53	25 502 000.00	220 290.00
	<b>Le Grand-Saconnex</b>			
	Chemin François-Lehmann 28 <sup>2</sup>	20 015 149.68	22 042 000.00	363 474.55
	<b>Meyrin</b>			
	Rue des Lattes 57-59	9 485 349.24	11 390 000.00	519 273.00
	Rue de la Prulay 37	13 833 099.68	19 960 000.00	621 373.00
	Ch. Léon Guérchet 1-11 / Ch. Antoine Verchère 1-3	40 789 231.60	48 070 000.00	2 071 427.80
	Avenue François-Besson 5-7-9 <sup>2</sup>	17 413 291.05	19 368 000.00	129 368.50
	Ch. Léon Guérchet 13-19	15 369 147.77	17 990 000.00	773 489.00
	Ch. Antoine-Verchère 9	5 425 854.79	6 124 000.00	260 739.00
	<b>Thônex</b>			
	Chemin des Deux-Communes 23 <sup>2</sup>	9 952 297.44	11 715 000.00	83 074.85

Compartiment Swiss <sup>1</sup> / <i>Compartiment Swiss<sup>1</sup></i>		Prix de revient Cost price CHF	Valeur vénale Estimated market value CHF	Revenus <sup>3</sup> Rental income <sup>3</sup> CHF
<b>GENÈVE</b> <i>GENEVA</i>	<b>Vernier</b>			
	Chemin de Mouille-Galand 2	11 784 552.35	15 040 000.00	589 355.00
	Chemin de Mouille-Galand 2A	14 454 509.30	17 640 000.00	688 535.65
	Chemin de Mouille-Galand 2B	13 731 083.77	16 860 000.00	667 366.00
	Chemin de Mouille-Galand 2C	13 990 953.88	19 330 000.00	784 973.35
	Chemin de Mouille-Galand 2D	14 455 319.75	18 780 000.00	715 898.15
	Chemin de Mouille-Galand 2E	14 601 988.16	19 630 000.00	783 954.00
	Chemin de Mouille-Galand 2F	12 973 663.17	15 940 000.00	640 729.85
	<b>Versoix</b>			
	Avenue Adrien Lachenal 21-23	11 892 893.16	14 420 000.00	633 656.15
<b>LUCERNE</b> <i>LUZERN</i>	<b>Malters</b>			
	Neuhalde 2, 6	11 008 266.57	11 845 000.00	452 480.00
<b>NEUCHÂTEL</b> <i>NEUENBURG</i>	<b>Neuchâtel / Neuenburg</b>			
	Rue Pierre-de-Vingle	24 888 433.87	25 780 000.00	7 562.00
	Rue de Jolimont 2-4-6-8-10	27 103 622.83	26 200 000.00	1 249 026.50
<b>TESSIN</b> <i>TICINO</i>	<b>Lugano</b>			
	Via Giulio Vicari 30	6 047 398.35	5 787 000.00	221 284.00
<b>VAUD</b> <i>WAADT</i>	<b>Crissier</b>			
	Chemin des Acacias 6	7 492 262.10	7 503 000.00	38 410.00
	<b>Ecublens</b>			
	Route du Bois 18	8 969 689.43	8 985 000.00	52 266.30
	<b>Epalinges</b>			
	Chemin des Geais 19	7 898 744.40	10 434 000.00	392 468.10
	<b>La Tour-de-Peilz</b>			
	Boulevard d'Arcangier 10-12	10 671 413.25	10 680 000.00	426 290.00
	<b>Lausanne</b>			
	Chemin du Cap 16	7 703 355.40	7 711 000.00	41 822.00
	Place Chauderon 30, Av. de France 9 <sup>2</sup>	29 361 399.67	32 269 000.00	371 152.70
	<b>Nyon</b>			
	Chemin de la Redoute	4 643 159.20	4 702 000.00	24 716.00
	<b>Vallorbe</b>			
	Rue de l'Ancienne Poste 36 - Rue de Pontarlier 1	7 549 263.00	6 911 000.00	327 430.00
	<b>Vevey</b>			
	Boulevard Henri-Plumhof 28 <sup>2</sup>	8 391 800.00	8 448 000.00	101 911.50
	Avenue de Gilamont 21	29 710 600.35	31 847 000.00	1 370 932.00
	<b>Yverdon-les-Bains</b>			
	Rue des Moulins 127-129	9 323 789.85	9 352 000.00	423 253.00
Rue des Moulins 131-133	18 877 976.60	21 670 000.00	982 591.90	
<b>ZURICH</b> <i>ZÜRICH</i>	<b>Dietikon</b>			
	Kreuzstrasse 14-16-18 Überlandstrasse 121-123-125 Gjuchstrasse 29-31-30-32	22 147 797.95	22 876 000.00	1 087 789.15
	<b>Winterthur</b>			
	Ruchwiesenstrasse 20 - 28	15 510 604.26	15 807 000.00	687 557.50
		<b>883 316 889.96</b>	<b>988 301 000.00</b>	<b>30 726 707.52</b>

#### Immeubles d'habitation en propriété par étage / *Residential properties with floor-by-floor ownership*

<b>GENÈVE</b> <i>GENEVA</i>	<b>Bernex</b>			
	Chemin de Luchepelet 11-13-15 <sup>2</sup>	6 480 027.73	7 026 000.00	71 175.50
	<b>Choulex</b>			
	Route de la Capite 180	5 528 197.62	6 847 000.00	246 929.00
	<b>Cologny</b>			
	Chemin de la Tulette 3	17 665 792.22	20 520 356.00	879 080.00
	Chemin de la Tulette 3A	11 439 880.55	13 289 000.00	564 680.00
	Chemin de la Tulette (parking)	413 472.82	639 200.00	14 139.60
	<b>Genève / Geneva</b>			
	Rue de Rothschild 60	11 028 906.94	13 620 000.00	509 414.00
Rue de Rothschild 64	11 178 027.62	13 950 000.00	552 258.50	
		<b>63 734 305.50</b>	<b>75 891 556.00</b>	<b>2 837 676.60</b>

Compartiment Swiss <sup>1</sup> / <i>Compartiment Swiss<sup>1</sup></i>		Prix de revient Cost price CHF	Valeur vénale Estimated market value CHF	Revenus <sup>3</sup> Rental income <sup>3</sup> CHF
<b>Immeubles à usage commercial / <i>Commercial properties</i></b>				
<b>BERNE</b> <i>BERN</i>	<b>Berne / <i>Bern</i></b> Kasernenstrasse 27 & 27A	17 119 483.20	16 509 000.00	734 248.80
<b>FRIBOURG</b> <i>FREIBURG</i>	<b>Romont</b> Avenue de la Gare 7	28 920 771.60	29 673 000.00	1 241 829.90
<b>GENÈVE</b> <i>GENEVA</i>	<b>Carouge</b> Rue Joseph-Girard 40	11 655 579.32	12 321 000.00	594 371.00
	<b>Meyrin</b> Rue Veyrot 11	11 126 185.31	20 035 000.00	1 211 664.00
	<b>Satigny</b> Route de la Maison Carrée 31	44 103 776.39	47 249 000.00	2 280 168.00
	<b>Vernier</b> Route du Bois-des-Frères 81	15 526 948.17	17 690 000.00	1 575 879.20
<b>NEUCHÂTEL</b> <i>NEUENBURG</i>	<b>Neuchâtel / <i>Neuenburg</i></b> Rue de la Maladière 23	11 790 131.20	10 170 000.00	763 972.00
	Rue Saint-Maurice 4	20 506 089.13	18 724 000.00	942 174.00
<b>SOLEURE</b> <i>SOLOTHURN</i>	<b>Olten</b> Baslerstrasse 37 - Ringstrasse 1	12 317 043.41	11 710 000.00	693 900.80
<b>VALAIS</b> <i>WALLIS</i>	<b>Conthey</b> Route Cantonale 18	21 327 191.08	12 960 000.00	698 477.80
<b>VAUD</b> <i>WAADT</i>	<b>Epalinges</b> Route de la Corniche 3a-b	47 180 722.86	52 250 000.00	3 010 326.45
	Route de la Corniche 9a-b	28 039 161.24	34 420 000.00	1 700 001.10
	<b>Lausanne</b> Avenue des Boveresses 44	7 646 690.45	8 226 000.00	444 058.00
	Avenue du Grey 55	56 858 826.05	56 985 000.00	2 400 000.00
	<b>Le Mont-sur-Lausanne</b> Chemin du Petit Flon 29-31	11 847 936.78	11 040 000.00	813 558.00
	<b>Montreux</b> Avenue du Casino 51	40 355 477.02	35 507 000.00	1 572 760.65
	<b>Nyon</b> Route de Champ Colin 2a-b-c	25 606 480.05	33 495 000.00	1 305 084.18
<b>ZOUG</b> <i>ZUG</i>	<b>Cham</b> Sinslerstrasse 65/67	14 774 199.70	14 831 000.00	505 315.95
<b>ZURICH</b> <i>ZÜRICH</i>	<b>Feldmeilen</b> General Wille Strasse 65	41 969 572.03	42 042 000.00	1 664 210.70
		<b>468 672 264.99</b>	<b>485 837 000.00</b>	<b>24 152 000.53</b>
<b>Immeubles à usage commercial en propriété par étage / <i>Commercial properties with floor-by-floor ownership</i></b>				
<b>BERNE</b> <i>BERN</i>	<b>Niederwangen</b> Freiburgstrasse 555-556	11 444 313.95	10 129 000.00	478 620.05
<b>GENÈVE</b> <i>GENEVA</i>	<b>Genève / <i>Geneva</i></b> Rue Liotard 62 <sup>2</sup>	1 093 405.57	1 458 000.00	13 833.00
	Rue Rousseau 30 <sup>2</sup>	2 319 680.67	2 665 000.00	34 266.00
<b>VAUD</b> <i>WAADT</i>	<b>Nyon</b> Route du Boiron 15 <sup>2</sup>	1 120 164.02	1 223 000.00	15 162.00
		<b>15 977 564.21</b>	<b>15 475 000.00</b>	<b>541 881.05</b>

Compartiment Swiss <sup>1</sup> / <i>Compartiment Swiss<sup>1</sup></i>		Prix de revient Cost price CHF	Valeur vénale Estimated market value CHF	Revenus <sup>3</sup> Rental income <sup>3</sup> CHF
<b>Immeubles à usage mixte / <i>Mixed-use properties</i></b>				
<b>FRIBOURG</b> <i>FREIBURG</i>	<b>Bulle</b> Rue de l'Europe 20	16 706 506.76	17 144 000.00	774 356.00
<b>GENÈVE</b> <i>GENEVA</i>	<b>Genève / <i>Geneva</i></b> Boulevard Carl-Vogt 47	10 467 357.87	10 910 000.00	84 525.00
	Route de Malagnou 52	19 350 816.95	20 940 000.00	135 729.00
	Rue de Lyon 55 <sup>2</sup>	21 247 476.74	23 104 000.00	263 728.15
	Rue Royaume 9 <sup>2</sup>	4 651 714.66	5 540 000.00	20 460.00
	Rue de Montchoisy 27, 29 - Rue des Vollandes 30 <sup>2</sup>	22 022 941.11	25 360 000.00	219 579.00
	Rue de la Servette 13 <sup>2</sup>	10 660 012.27	11 725 000.00	130 672.00
	Boulevard Carl-Vogt 75 <sup>2</sup>	13 549 965.34	16 300 000.00	62 353.00
	Rue du 31-Décembre 43 <sup>2</sup>	9 684 303.79	14 089 000.00	473 961.50
	<b>Meyrin</b> Rue des Lattes 21A-21B-21C (Promenade des Artisans)	36 046 667.19	38 094 504.00	1 655 069.20
	Rue des Coopératives 5 - Promenade du Voisinage 1 - Promenade de l'Équilibre 1-2 - Esplanade des récréations 25 - Bâtiments A, C, D & E	69 999 535.31	72 922 000.00	1 123 328.50
	<b>Thônex</b> Rue de Genève 109	26 974 205.01	28 356 000.00	115 438.75
<b>VAUD</b> <i>WAADT</i>	<b>Nyon</b> Route de Signy 35	42 665 370.68	48 130 000.00	2 164 354.30
	<b>Pully</b> Avenue de Lavaux 36	6 501 985.25	6 595 000.00	304 378.95
		<b>370 677 986.02</b>	<b>409 439 504.00</b>	<b>10 476 466.40</b>

<b>Immeubles à usage mixte en propriété par étage / <i>Mixed-use properties with floor-by-floor ownership</i></b>				
<b>FRIBOURG</b> <i>FREIBURG</i>	<b>La Roche</b> Haut de Scherwyl 2-4-6-8	12 148 588.10	10 519 000.00	506 746.00
		<b>12 148 588.10</b>	<b>10 519 000.00</b>	<b>506 746.00</b>

<b>Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction / <i>Building plots, including buildings to be demolished and properties orer construction</i></b>				
<b>BERNE</b> <i>BERN</i>	<b>Köniz</b> Bläuacker 2-6 <sup>4</sup>	16 025 821.61	16 093 000.00	0.00
		<b>16 025 821.61</b>	<b>16 093 000.00</b>	<b>0.00</b>

<b>RÉCAPITULATIF / <i>SUMMARY</i></b>	Prix de revient Cost price CHF	Valeur vénale Estimated market value CHF	Revenus <sup>3</sup> Rental income <sup>3</sup> CHF
Immeubles d'habitation / <i>Residential properties</i>	823 167 986.02	988 301 000.00	30 726 707.52
Immeubles d'habitation en propriété par étage / <i>Residential properties with floor-by-floor ownership</i>	63 734 305.50	75 891 556.00	2 837 676.60
Immeubles à usage commercial / <i>Commercial properties</i>	468 672 264.99	485 837 000.00	24 152 000.53
Immeubles à usage mixte / <i>Mixed-use properties</i>	307 677 986.02	339 209 504.00	7 527 933.35
Immeubles à usage commercial en propriété par étage / <i>Commercial properties with floor-by-floor ownership</i>	15 977 564.21	15 475 000.00	541 881.05
Immeubles à usage mixte en propriété par étage / <i>Mixed-use properties with floor-by-floor ownership</i>	12 148 588.10	10 519 000.00	506 746.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction / <i>Building plots, including buildings to be demolished and properties orer construction</i>	16 025 821.61	16 093 000.00	0.00
	<b>1 770 404 293.29</b>	<b>1 931 326 060.00</b>	<b>66 292 945.05</b>

Aucun locataire ne représente plus de 5 % de l'ensemble des revenus locatifs du fonds (selon la directive SFAMA pour les fonds immobiliers, cm66)  
*No tenant accounts with more than 5% of the total rental income of the fund (in accordance with paragraph 66 of the SFAMA guidelines on real estate funds)*

► LISTE DES ACHATS ET DES VENTES DURANT LA PÉRIODE  
LIST OF ASSET PURCHASES AND SALES DURING THE PERIOD

LISTE DES ACHATS DURANT LA PÉRIODE - Compartiment Swiss<sup>1</sup>  
LIST OF PURCHASES DURING THE PERIOD - Compartiment Swiss<sup>1</sup>

Prix d'achat en CHF  
Purchase price in CHF

Immeubles d'habitation / Residential buildings		
FRIBOURG FREIBURG	<b>Bulle</b>	
	Rue de Vevey 254 (Jardins de la Pala)	20 500 000
	<b>Mézières</b>	
	Chemin du Tremblex 2-4	10 400 000
GENÈVE GENEVA	<b>Carouge</b>	
	Rue de la Fontenette 15	11 800 000
	<b>Châtelaine</b>	
	Chemin de l'Écu 13 (SI Milinvest SA)	13 914 470
	Chemin de l'Écu 17B (SI Milinvest SA)	5 361 414
	Chemin de Maisonneuve 12C (SI Milinvest SA)	23 820 349
	<b>Genève / Geneva</b>	
	Rue Dancet 8	15 100 000
	Rue des Asters 22 (SI Milinvest SA)	14 351 507
	Rue Dancet 17 (SI Milinvest SA)	21 110 172
	Rue Dizereus 7 (SI Milinvest SA)	3 443 709
	<b>Grand-Lancy</b>	
	Route de Saint-Julien 80-82 (SI Milinvest SA)	21 799 276
	<b>Le Grand-Saconnex</b>	
	Chemin François-Lehmann 28 (SI Milinvest SA)	19 665 772
	<b>Meyrin</b>	
	Avenue François-Besson 5-7-9 (SI Milinvest SA)	17 111 552
	<b>Thônex</b>	
	Chemin des Deux-Communes 23 (SI Milinvest SA)	9 779 843
	<b>Neuchâtel / Neuenburg</b>	
NEUCHÂTEL NEUENBURG	Rue Pierre-de-Vingle 18 à 24, rue de Pain-Blanc 28 à 32	24 400 000
VAUD WAADT	<b>Crissier</b>	
	Chemin des Acacias 6	7 100 000
	<b>Ecublens</b>	
	Route du Bois 18	8 500 000
	<b>Lausanne</b>	
	Chemin du Cap 16	7 300 000
	Place Chauderon 30, Avenue de France 9 (SI Milinvest SA)	28 852 623
	<b>Nyon</b>	
	Chemin de la Redoute 5	4 400 000
	<b>Vevey</b>	
	Bvd Henri-Plumhof 28 (SI Tredec SA)	8 100 000
	Immeubles d'habitation en propriété par étage / Residential properties with floor-by-floor ownership	
GENÈVE GENEVA	<b>Bernex</b>	
	Chemin de Luchepelet 11-13-15 (SI Milinvest SA)	6 361 522
Immeubles à usage commercial en propriété par étage / Commercial properties with floor-by-floor ownership		
GENÈVE GENEVA	<b>Genève / Geneva</b>	
	Rue Liotard 62 (SI Milinvest SA)	1 074 459
	Rue Rousseau 30 (SI Milinvest SA)	2 279 485
	<b>Nyon</b>	
VAUD WAADT	Route du Boiron 16 (SI Milinvest SA)	1 100 754
Immeubles à usage mixte / Mixed-use properties		
GENÈVE GENEVA	<b>Genève / Geneva</b>	
	Route de Malagnou 52	18 150 000
	Boulevard Carl-Vogt 75 (SI Cavor Immobilier SA)	14 300 000
	Genève - Boulevard Carl Vogt 47	9 900 000
	Rue Royaume 9 (SI Cavor Immobilier SA)	5 040 000
	Rue de Lyon 55 (SI Milinvest SA)	20 875 332
	Rue de Montchoisy 27, 29 - Rue des Vollandes 30 (SI Milinvest SA)	21 622 466
	Rue de la Servette 13 (SI Milinvest SA)	10 475 295
	<b>Thônex</b>	
	Rue de Genève 109	25 550 000
Total achats / Total purchases		433 540 000.00

**LISTE DES ACHATS À TERME DURANT LA PÉRIODE**  
 (AVEC TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ APRÈS LE 31 MARS 2021) - Compartiment Swiss<sup>1</sup>  
**LIST OF FORWARD PURCHASES DURING THE PERIOD**  
 (WITH TRANSFER OF OWNERSHIP AFTER THE 31 MARCH 2021) - Compartiment Swiss<sup>1</sup>

Prix d'achat en CHF  
 Purchase price in CHF

**Immeubles d'habitation (achats à terme) / Residential buildings (Forward purchases)**

<b>VAUD</b>	<b>Lausanne</b>	
<b>WAADT</b>	Route de la Borde 15	5 800 000
	Route Aloys-Fauquez 84	7 300 000
	<b>Morges</b>	
	Chemin de Prellionnaz 9	4 550 000
	<b>Prilly</b>	
	Avenue de Floréal 42	5 900 000
	<b>Pully</b>	
	Avenue des Cerisiers 61	6 000 000
	Chemin du Coteau 13	6 650 000
	<b>Renens</b>	
	Chemin des Clos 4	3 850 000
	Chemin du Motte 27	3 650 000
	Chemin de Perrelet 10	4 300 000
<b>Total achats à terme / Total Forward purchases</b>		<b>48 000 000.00</b>

**LISTE DES VENTES DURANT LA PÉRIODE - Compartiment Swiss<sup>1</sup>**  
**LIST OF SALES DURING THE PERIOD - Compartiment Swiss<sup>1</sup>**

Prix de vente en CHF  
 Purchase price in CHF

**Immeubles d'habitation / Residential buildings**

<b>BERNE</b>	<b>Dotzigen</b>	
<b>BERN</b>	Bahnhofstrasse 3-5-7A-7B	6 250 000
<b>FRIBOURG</b>	<b>Fribourg</b>	
<b>FREIBURG</b>	Rue Jacques-Gachoud 2	5 000 000
<b>Total ventes / Total Sales</b>		<b>11 250 000.00</b>

**LISTE DES VENTES À TERME DURANT LA PÉRIODE**  
 (AVEC TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ APRÈS LE 31 MARS 2021) - Compartiment Swiss<sup>1</sup>  
**LIST OF FORWARD SALES DURING THE PERIOD**  
 (WITH TRANSFER OF OWNERSHIP AFTER THE 31 MARCH 2021) - Compartiment Swiss<sup>1</sup>

**Immeubles d'habitation (vente à terme) / Residential buildings (Forward sales)**

<b>TESSIN / TESSIN</b>	<b>Lugano</b>	
	Via Giulio Viacari 30	5 800 000
<b>Total ventes à terme / Total Forward Sales</b>		<b>5 800 000.00</b>

## ► DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES MORTGAGE DEBT DETAIL

Engagement à court terme de moins d'un an / Short-term commitments below one year							
Capital / Principal (CHF)	Taux d'intérêt annuel Annual interest rate	Date d'emprunt Loan date	Échéance Maturity	Capital / Principal (CHF)	Taux d'intérêt annuel Annual interest rate	Date d'emprunt Loan date	Échéance Maturity
7 000 000.00	0.800%	31.12.20	30.04.21	21 000 000.00	0.000%	17.12.20	30.09.21
4 200 000.00	0.850%	15.12.20	30.05.21	15 000 000.00	0.700%	17.12.20	30.09.21
200 000.00	2.900%	12.08.13	31.05.21	11 000 000.00	0.400%	11.01.20	30.09.21
8 970 000.00	0.340%	27.01.21	27.09.21	6 500 000.00	1.030%	18.11.14	18.11.21
2 845 000.00	0.340%	27.01.21	27.09.21	5 500 000.00	1.350%	07.10.14	07.12.21
2 400 000.00	0.340%	27.01.21	27.09.21	10 000 000.00	1.960%	01.07.13	16.01.22
11 150 000.00	0.340%	27.01.21	27.09.21	399 000.00	0.630%	02.02.21	31.01.22
6 000 000.00	1.090%	15.10.19	28.09.21	1 033 000.00	0.630%	02.02.21	31.01.22
18 800 000.00	0.350%	11.12.20	30.09.21	1 166 000.00	0.630%	02.02.21	31.01.22
13 400 000.00	0.350%	11.12.20	30.09.21	1 804 000.00	0.630%	02.02.21	31.01.22
12 550 000.00	0.350%	11.12.20	30.09.21	2 320 000.00	0.630%	29.01.21	31.01.22
30 000 000.00	0.150%	11.12.20	30.09.21	2 000 000.00	2.750%	30.09.13	01.03.22

Engagement à long terme de un à cinq ans / Long-term commitments from one to five years							
Capital / Principal (CHF)	Taux d'intérêt annuel Annual interest rate	Date d'emprunt Loan date	Échéance Maturity	Capital / Principal (CHF)	Taux d'intérêt annuel Annual interest rate	Date d'emprunt Loan date	Échéance Maturity
7 790 000.00	1.100%	15.02.16	15.04.22	2 000 000.00	2.930%	30.09.13	13.08.25
310 000.00	1.100%	15.02.16	15.04.22	4 000 000.00	1.500%	02.07.16	31.08.25
6 270 000.00	1.100%	18.02.16	18.04.22	7 500 000.00	1.050%	23.09.16	23.09.25
6 650 000.00	0.750%	31.05.17	31.05.22	1 000 000.00	2.650%	12.08.13	30.09.25
2 140 000.00	2.170%	01.06.12	31.07.22	4 000 000.00	1.050%	17.10.16	30.09.25
10 000 000.00	1.470%	07.10.14	07.12.22	5 100 000.00	0.720%	01.10.20	30.09.25
12 000 000.00	2.293%	28.06.13	30.08.23	1 000 000.00	0.720%	01.10.20	30.09.25
21 000 000.00	1.380%	01.02.16	01.04.23	1 801 000.00	2.280%	02.02.21	31.10.25
10 000 000.00	1.580%	07.10.14	07.11.23	2 727 000.00	2.280%	02.02.21	31.10.25
2 500 000.00	1.220%	15.02.16	15.02.24	2 634 000.00	2.280%	02.02.21	31.10.25
6 190 000.00	1.090%	03.06.16	03.06.24	3 796 000.00	2.280%	02.02.21	31.10.25
8 080 000.00	1.090%	03.06.16	03.06.24	12 320 000.00	2.280%	29.01.21	31.10.25
7 340 000.00	1.090%	03.06.16	03.06.24	10 000 000.00	0.300%	07.12.20	07.12.25
10 000 000.00	1.690%	07.10.14	07.10.24	8 000 000.00	0.920%	22.01.18	22.01.26
750 000.00	1.500%	02.07.16	31.12.24	2 200 000.00	1.050%	28.02.17	01.03.26
1 500 000.00	2.850%	12.08.13	30.06.25	2 500 000.00	1.050%	28.02.17	01.03.26
9 500 000.00	1.050%	15.07.16	31.07.25	6 700 000.00	1.080%	28.02.17	01.03.26
4 800 000.00	1.050%	15.07.16	31.07.25				

Engagement à long terme de plus de cinq ans / Long-term commitments over five years							
Capital / Principal (CHF)	Taux d'intérêt annuel Annual interest rate	Date d'emprunt Loan date	Échéance Maturity	Capital / Principal (CHF)	Taux d'intérêt annuel Annual interest rate	Date d'emprunt Loan date	Échéance Maturity
15 000 000.00	0.990%	27.04.18	27.04.26	14 500 000.00	1.150%	30.06.17	30.06.27
5 000 000.00	0.890%	23.07.18	23.07.26	20 000 000.00	0.940%	15.12.17	15.12.27
11 500 000.00	0.890%	23.07.18	23.07.26	10 000 000.00	0.940%	15.12.17	15.12.27
26 000 000.00	1.080%	31.01.17	31.01.27	4 100 000.00	1.190%	03.04.18	03.04.28
1 254 500.00	1.110%	27.02.18	31.01.27	4 800 000.00	1.190%	03.04.18	03.04.28
430 000.00	2.150%	12.08.13	28.02.27	4 700 000.00	1.050%	22.01.18	03.04.28
345 000.00	2.150%	12.08.13	28.02.27	20 000 000.00	0.400%	07.12.20	07.12.28
4 812 500.00	1.190%	31.05.17	31.05.27	8 970 000.00	0.380%	25.03.21	26.03.29

TOTAL DES DETTES / TOTAL HYPOTHEKARSCHULDEN

550 747 000.00

0.952 %

taux moyen modéré / gewichteter durchschnittlicher Satz

Détail des dettes hypothécaires remboursées / Detail of debts repaid							
Capital / Principal (CHF)	Taux d'intérêt annuel Annual interest rate	Date d'emprunt Loan date	Échéance Maturity	Capital / Principal (CHF)	Taux d'intérêt annuel Annual interest rate	Date d'emprunt Loan date	Échéance Maturity
11 000 000.00	0.550%	26.03.20	26.09.20	21 000 000.00	1.380%	01.02.16	12.10.20
1 660 000.00	0.550%	26.03.20	26.09.20	7 790 000.00	1.100%	15.02.16	12.10.20
15 000 000.00	0.700%	26.11.19	27.09.20	6 270 000.00	1.100%	18.02.16	12.10.20
6 000 000.00	0.550%	18.02.20	27.09.20	310 000.00	1.100%	15.02.16	12.10.20
9 800 000.00	0.550%	27.03.20	27.09.20	7 150 000.00	1.280%	05.09.14	30.10.20
60 000 000.00	0.150%	15.07.20	30.09.20	5 750 000.00	1.280%	05.09.14	30.10.20
21 000 000.00	2.010%	01.07.13	30.09.20	8 970 000.00	1.790%	31.01.14	30.10.20
11 000 000.00	1.930%	02.07.13	30.09.20	6 045 000.00	1.790%	31.01.14	30.10.20
9 500 000.00	1.930%	02.07.13	30.09.20	10 000 000.00	1.690%	07.10.14	26.11.20
12 000 000.00	2.290%	28.06.13	12.10.20	2 500 000.00	1.220%	15.02.16	26.11.20
5 500 000.00	1.350%	07.10.14	12.10.20	8 080 000.00	1.090%	03.06.16	26.11.20
10 000 000.00	1.470%	07.10.14	12.10.20	1 300 000.00	2.680%	01.06.12	23.03.21
10 000 000.00	1.580%	07.10.14	12.10.20				

## ► INFORMATION SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS INFORMATION ON THE EFFECTIVE RATE OF REMUNERATIONS

Compartiment Swiss Compartiment Swiss	Taux maximum selon règlement de placement Maximum contractual rate	Taux appliqué Effective rate
<b>Rémunération à la direction / Remuneration of the management company</b>	§ 19 règlement de placement § 19 for contract	
<b>Commission d'administration, de gestion et de distribution Administrative, management and distribution commission</b>	0.95%	0.71%
Commission de gestion et de distribution / Management and distribution commission	0.77%	0.60%
Commission de direction / For management fee	0.18%	0.11%
<b>Commission en sus de la commission de gestion / Commission in addition to the management fees</b>		
Commission pour l'achat ou la vente d'immeubles / Commission for property purchases or sales	3.00%	1.57% à 2%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation / Commission for building construction, renovation or conversion	2.00%	1.65% à 2%
Commission pour la gestion des immeubles / Commissions for property management	5.00%	0.7% à 4%
<b>Rémunération à la banque dépositaire / Remuneration to the custodian bank</b>	§ 19 règlement de placement § 19 for contract	
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds / For administration, settlement of payment transactions and supervision of the fund management company	0.05%	0.02% à 0.04%
Pour le versement du produit annuel aux investisseurs / For annual product paid to investors	0.50%	0.50%

### INFORMATIONS SUR LES ENGAGEMENTS / INFORMATION ON COMMITMENTS

#### Engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles / Contractual payment undertakings on the day of the closing of the balance sheet for property purchases, construction mandates and investments in properties

Au jour de clôture du bilan, les engagements de paiement contractuels en cours pour les mandats de construction et les investissements dans des immeubles se montent, au total, à près de CHF 3 685 423.74 réparti comme suit / On the day of closing of the balance sheet, the ongoing contractual payment undertakings for the construction mandates and the investments in property amounted to a total of almost 3 685 423.74 CHF:

Köniz - Bläuacker 2	CHF	3 685 423.74
Au jour de clôture du bilan, les engagements de paiement contractuels en cours pour les achats d'immeuble se montent, au total, à 140 800 000 CHF, répartis comme suit: / On the balance sheet closing date, the outstanding contractual payment commitments for property purchases totaled 140 800 000 CHF broken down as follows:		
Vernier - Quartier de l'Étang E2/E3 - Genouilles 4-9-7-5	CHF	46 400 000.00
Vernier - Quartier de l'Étang E1 - Av. de l'Étang 46-48-50	CHF	46 400 000.00
Vaud - Portefeuille de 9 immeubles / Portfolio of 9 buildings	CHF	48 000 000.00

#### Notes aux états financiers / Notes to the financial statements

1 Compartiment Swiss consolidé avec les SI Tredec SA, SI les Philosophes-Sources SA, SI le Petit Nice SA, SI Milinvest SA et SI Cavor Immobilier SA / Compartiment Swiss consolidated with the real estate companies SI Tredec SA, SI les Philosophes-Sources SA, SI le Petit Nice SA, SI Milinvest SA and SI Cavor Immobilier SA

2 En détention indirecte à hauteur de 100 % / Indirect holding of 100%

3 Loyers encaissé et à recevoir / Rents collected and receivable

4 Immeuble en cours de construction acquis en DDP en mai 2019 / Building under construction acquired with surface rights in May 2019

**ARGOVIE  
AARGAU**

Nombre d'immeubles  
Number of properties:  
2

Prix de revient  
Cost price:  
44 345 811 CHF

Valeur vénale  
Estimated market value:  
44 687 000 CHF

En proportion du fonds  
As a proportion of the fund:  
2.31 %



Commune Municipality	Brugg
Adresse Address	Sommerhaldenstrasse 13 A - D et 15 A - C
Année de construction Date of construction	1982 & 1985
Affectation Usage	Résidentiel Residential
État locatif théorique Theoretical rental income	1 929 974
Vacant Vacancy rate	48 456
Prix de revient Cost price	44 345 811
Valeur vénale Estimated market value	44 687 000
Rendement brut Gross yield	4.32 %

**BÂLE  
BASEL**

Nombre d'immeubles  
Number of properties:  
2

Prix de revient  
Cost price:  
40 805 266 CHF

Valeur vénale  
Estimated market value:  
48 540 000 CHF

En proportion du fonds  
As a proportion of the fund:  
2.51 %



Commune Municipality	Bâle	Bâle
Adresse Address	Margarethenstrasse 87/ Blauensteinerstrasse 5	St. Galler Ring 80-82-84
Année de construction Date of construction	1971	1948
Affectation Usage	Résidentiel/bureaux Mixed-use	Résidentiel Residential
État locatif théorique Theoretical rental income	1 418 276	567 376
Vacant Vacancy rate	0	0
Prix de revient Cost price	28 435 699	12 369 567
Valeur vénale Estimated market value	33 610 000	14 930 000
Rendement brut Gross yield	4.22 %	3.80 %

**BERNE  
BERN**

Nombre d'immeubles  
Number of properties:  
3

Prix de revient  
Cost price:  
44 589 619 CHF

Valeur vénale  
Estimated market value:  
42 731 000 CHF

En proportion du fonds  
As a proportion of the fund:  
2.21 %



Commune Municipality	Bern	Köniz	Niederwangen
Adresse Address	Kasernenstrasse 27-27a	Bläuacker 2-6	Freiburgstrasse 555-556
Année de construction Date of construction	1971	2021	1996
Affectation Usage	Bureaux Commercial	Résidentiel/commerces Mixed-use	Commerces Commercial
État locatif théorique Theoretical rental income	836 192	0	653 347
Vacant Vacancy rate	101 388	0	117 240
Prix de revient Cost price	17 119 483	16 025 822	11 444 314
Valeur vénale Estimated market value	16 509 000	16 093 000	10 129 000
Rendement brut Gross yield	5.07 %	0.00 %	6.45 %

 <b>FRIBOURG</b> <b>FREIBURG</b>	Nombre d'immeubles Number of properties: 11	Prix de revient Cost price: 173 313 582 CHF	Valeur vénale Estimated market value: 180 531 000 CHF	En proportion du fonds As a proportion of the fund: 9.35 %
--	---	---	---	--



Commune Municipality	Bulle	Bulle	Châtel-St-Denis	Fribourg
Adresse Address	Rue de l'Europe 20	Rue de Vevey 254	Chemin des Sires 10-26	Rte de la Pisciculture 4-4a
Année de construction Date of construction	2015	2020	2018	2011
Affectation Usage	Résidentiel/commerces Mixed-use	Résidentiel/commerces Mixed-use	Résidentiel Residential	Résidentiel Residential
État locatif théorique Theoretical rental income	785 496	969 960	1 629 576	319 944
Vacant Vacancy rate	39 720	0	2 160	1 440
Prix de revient Cost price	16 706 507	21 613 333	34 450 459	6 124 854
Valeur vénale Estimated market value	17 144 000	23 992 000	37 114 000	7 056 000
Rendement brut Gross yield	4.58 %	4.04 %	4.39 %	4.53 %



Commune Municipality	Fribourg	Granges-Paccot	La Roche	Mézières
Adresse Address	Rue Jacques Gachoud 4.8	Allée des Sources 1-3	Haut de Scherwyl 2-4-6-8	Chemin du Tremblet 2-4
Année de construction Date of construction	2010	2015	2015	2021
Affectation Usage	Résidentiel Residential	Résidentiel Residential	Résidentiel/commerces Mixed-use	Résidentiel Residential
État locatif théorique Theoretical rental income	881 438	542 280	522 672	453 840
Vacant Vacancy rate	1 800	0	7 200	0
Prix de revient Cost price	18 389 919	11 267 692	12 148 588	10 608 000
Valeur vénale Estimated market value	19 268 000	11 118 000	10 519 000	10 780 000
Rendement brut Gross yield	4.57 %	4.88 %	4.97 %	4.21 %



Commune Municipality	Romont	Villars s/Glâne
Adresse Address	Avenue de la Gare 7	Route du Belvédère 2-4
Année de construction Date of construction	2019	1974
Affectation Usage	Commerces Commercial	Résidentiel Residential
État locatif théorique Theoretical rental income	1 237 220	695 616
Vacant Vacancy rate	0	16 680
Prix de revient Cost price	28 920 772	13 083 458
Valeur vénale Estimated market value	29 673 000	13 867 000
Rendement brut Gross yield	4.17 %	5.02 %



Commune <i>Municipality</i>	Bernex	Carouge	Carouge	Châtellaine
Adresse <i>Address</i>	Ch. de Luchepelet 11-13-15 (Miliinvest SA)	Rue Joseph-Girard 40	Rue de la Fontenette 15	Ch. de Maisonneuve 12C (Miliinvest SA)
Année de construction <i>Date of construction</i>	1965	1995	1973	1975
Affectation <i>Usage</i>	Résidentiel <i>Residential</i>	Bureaux <i>Commercial</i>	Résidentiel <i>Residential</i>	Résidentiel <i>Residential</i>
État locatif théorique <i>Theoretical rental income</i>	288 480	592 800	394 068	988 114
Vacant <i>Vacancy rate</i>	37 380	0	0	17 400
Prix de revient <i>Cost price</i>	6 480 028	11 655 579	12 465 569	24 262 473
Valeur vénale <i>Estimated market value</i>	7 026 000	12 321 000	12 535 000	27 270 000
Rendement brut <i>Gross yield</i>	4.11 %	4.81 %	3.14 %	3.62 %



Commune <i>Municipality</i>	Choulex	Genève	Genève	Genève
Adresse <i>Address</i>	Route de la Capite 180	Chemin de la Tulette 3 et 3a	Bd du Pont d'Arve 46	Rue du 31 Décembre 26
Année de construction <i>Date of construction</i>	1964	2014	1932	1969
Affectation <i>Usage</i>	Résidentiel <i>Residential</i>	Résidentiel <i>Residential</i>	Résidentiel/commerces <i>Mixed-use</i>	Résidentiel/commerces <i>Mixed-use</i>
État locatif théorique <i>Theoretical rental income</i>	266 832	1 494 732	585 480	891 552
Vacant <i>Vacancy rate</i>	63 312	43 344	41 700	50 280
Prix de revient <i>Cost price</i>	5 528 198	29 519 146	11 715 425	19 359 896
Valeur vénale <i>Estimated market value</i>	6 847 000	34 448 556	16 530 000	22 160 000
Rendement brut <i>Gross yield</i>	3.90 %	4.34 %	3.54 %	4.02 %



Commune <i>Municipality</i>	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse <i>Address</i>	Rue du 31 Décembre 43 (SI Tredec)	Avenue Léon-Gaud 7 (SI Petit-Nice)	Rue des Sources 22 (SI les Philosophes)	Rue Dancet 8
Année de construction <i>Date of construction</i>	1968	1910	1910	1953
Affectation <i>Usage</i>	Résidentiel/commerces <i>Mixed-use</i>	Résidentiel <i>Residential</i>	Résidentiel/bureaux <i>Mixed-use</i>	Résidentiel/commerces <i>Mixed-use</i>
État locatif théorique <i>Theoretical rental income</i>	477 480	602 616	153 759	553 536
Vacant <i>Vacancy rate</i>	0	44 736	0	38 184
Prix de revient <i>Cost price</i>	9 684 304	15 024 471	4 989 520	15 941 220
Valeur vénale <i>Estimated market value</i>	14 089 000	17 700 000	5 461 000	16 660 000
Rendement brut <i>Gross yield</i>	3.39 %	3.40 %	2.82 %	3.32 %



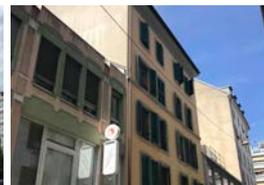
## GENÈVE (SUITE) GENEVA (CONTINUED)



Commune <i>Municipality</i>	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse <i>Address</i>	Bvd Carl-Vogt 47	Rue des Asters 22 (SI Milinvest)	Rue Dancet 17 (SI Milinvest)	Rue Dizerens 7 (Milinvest SA)
Année de construction <i>Date of construction</i>	1910	1950	1950	1900
Affectation <i>Usage</i>	Résidentiel/commerces <i>Mixed-use</i>	Résidentiel <i>Residential</i>	Résidentiel/commerces <i>Mixed-use</i>	Résidentiel/commerces <i>Mixed-use</i>
État locatif théorique <i>Theoretical rental income</i>	359 100	528 610	808 620	150 024
Vacant <i>Vacancy rate</i>	21 000	0	12 600	6 960
Prix de revient <i>Cost price</i>	10 467 358	14 615 241	21 482 421	3 504 434
Valeur vénale <i>Estimated market value</i>	10 910 000	16 610 000	23 769 000	3 729 000
Rendement brut <i>Gross yield</i>	3.29 %	3.27 %	3.40 %	4.02 %



Commune <i>Municipality</i>	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse <i>Address</i>	Rue Liotard 62 (Milinvest SA)	Rue de Lyon 55 (Milinvest SA)	Rue de Montchoisy 27-29 Rue des Vollandes 30 (Milinvest SA)	Rue Rousseau 30 (Milinvest SA)
Année de construction <i>Date of construction</i>	1988	1975	1910	1988
Affectation <i>Usage</i>	Bureaux <i>Commercial</i>	Résidentiel/commerces <i>Mixed-use</i>	Résidentiel/commerces <i>Mixed-use</i>	Résidentiel/commerces <i>Mixed-use</i>
État locatif théorique <i>Theoretical rental income</i>	51 972	840 120	870 420	115 116
Vacant <i>Vacancy rate</i>	0	7 440	0	0
Prix de revient <i>Cost price</i>	1 093 406	21 247 477	22 022 941	2 319 681
Valeur vénale <i>Estimated market value</i>	1 458 000	23 104 000	25 360 000	2 665 000
Rendement brut <i>Gross yield</i>	3.56 %	3.64 %	3.43 %	4.32 %



Commune <i>Municipality</i>	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse <i>Address</i>	Rue de la Servette 13 (Milinvest SA)	Route de Malagnou 52	Rue Royaume 9 (SI Cavor)	Bvd Carl-Vogt 75 (SI Cavor)
Année de construction <i>Date of construction</i>	1983	1951	1953	1932
Affectation <i>Usage</i>	Résidentiel/commerces <i>Mixed-use</i>	Résidentiel/commerces <i>Mixed-use</i>	Résidentiel <i>Residential</i>	Résidentiel/commerces <i>Mixed-use</i>
État locatif théorique <i>Theoretical rental income</i>	419 628	542 916	182 760	495 288
Vacant <i>Vacancy rate</i>	0	0	0	0
Prix de revient <i>Cost price</i>	10 660 012	19 350 817	4 651 715	13 549 965
Valeur vénale <i>Estimated market value</i>	11 725 000	20 940 000	5 540 000	16 300 000
Rendement brut <i>Gross yield</i>	3.58 %	2.59 %	3.30 %	3.04 %



## GENÈVE (SUITE) GENEVA (CONTINUED)



Commune <i>Municipality</i>	Genève	Grand-Lancy	Le Grand-Saconnex	Le Lignon
Adresse <i>Address</i>	Rue de Rothschild 60-64	Route de Saint-Julien 80-82 (Milinvest SA)	Chemin François-Lehmann 28 (Milinvest SA)	Route du Bois-des-Frères 81
Année de construction <i>Date of construction</i>	1960	1965	1965	1990
Affectation <i>Usage</i>	Résidentiel <i>Residential</i>	Résidentiel/commerces <i>Mixed-use</i>	Résidentiel <i>Residential</i>	Industriel <i>Commercial</i>
État locatif théorique <i>Theoretical rental income</i>	1 110 816	944 652	824 598	1 588 838
Vacant <i>Vacancy rate</i>	73 920	57 000	39 960	12 960
Prix de revient <i>Cost price</i>	22 206 935	22 183 677	20 015 150	15 526 948
Valeur vénale <i>Estimated market value</i>	27 570 000	25 502 000	22 042 000	17 690 000
Rendement brut <i>Gross yield</i>	4.03 %	3.70 %	3.74 %	8.98 %



Commune <i>Municipality</i>	Meyrin	Meyrin	Meyrin	Meyrin
Adresse <i>Address</i>	Rue de Veyrot 11	Route de la Prulay 37	Rue des Lattes 21A, 21B, 21C	Rue des Lattes 57-59
Année de construction <i>Date of construction</i>	1971	1963	2018	1977
Affectation <i>Usage</i>	Bureaux/industriel <i>Mixed-use</i>	Résidentiel <i>Residential</i>	Résidentiel/commerces <i>Mixed-use</i>	Résidentiel <i>Residential</i>
État locatif théorique <i>Theoretical rental income</i>	1 227 264	633 420	1 717 542	506 232
Vacant <i>Vacancy rate</i>	0	2 340	94 800	35 076
Prix de revient <i>Cost price</i>	11 126 185	13 833 100	36 046 667	9 485 349
Valeur vénale <i>Estimated market value</i>	20 035 000	19 960 000	38 330 000	11 390 000
Rendement brut <i>Gross yield</i>	6.13 %	3.17 %	4.48 %	4.44 %



Commune <i>Municipality</i>	Meyrin	Meyrin	Meyrin	Satigny
Adresse <i>Address</i>	Rue des Coopératives 5, Promenade du Voisinage 1, Promenade de l'Équilibre 1-2, Esplanade des Récréations 25	Avenue François-Besson 5-7-9 (Milinvest SA)	Ch. Antoine Verchère 1-3-9 et Ch. Léon Guerchet 1-3-5-7-9-11- 13-15-17-19	Rte de la Maison Carrée 31
Année de construction <i>Date of construction</i>	2020	1975	1958 & 1991	2017
Affectation <i>Usage</i>	Résidentiel/commerces <i>Mixed-use</i>	Résidentiel <i>Residential</i>	Résidentiel/commerces <i>Mixed-use</i>	Industriel <i>Commercial</i>
État locatif théorique <i>Theoretical rental income</i>	2 951 016	690 696	3 327 587	2 280 168
Vacant <i>Vacancy rate</i>	0	0	89 184	0
Prix de revient <i>Cost price</i>	69 999 535	17 413 291	61 584 234	44 103 776
Valeur vénale <i>Estimated market value</i>	72 922 000	19 368 000	72 184 000	47 249 000
Rendement brut <i>Gross yield</i>	4.05 %	3.57 %	4.61 %	4.83 %



## GENÈVE (SUITE) GENEVA (CONTINUED)



Commune <i>Municipality</i>	Thônex	Thônex	Vernier	Vernier
Adresse <i>Address</i>	Rue de Genève 109	Ch. des Deux-Communes 23 (Milinvest SA)	Chemin de Mouille-Galand 2 et 2A à 2F	Chemin de l'Écu 13-17B (Milinvest SA)
Année de construction <i>Date of construction</i>	1974	1975	1967	1950
Affectation <i>Usage</i>	Résidentiel/commerces <i>Mixed-use</i>	Résidentiel <i>Residential</i>	Résidentiel <i>Residential</i>	Résidentiel <i>Residential</i>
État locatif théorique <i>Theoretical rental income</i>	1 000 038	399 060	4 904 880	747 444
Vacant <i>Vacancy rate</i>	0	0	61 920	18 480
Prix de revient <i>Cost price</i>	26 974 205	9 952 297	95 992 070	19 615 788
Valeur vénale <i>Estimated market value</i>	28 356 000	11 715 000	123 220 000	21 297 000
Rendement brut <i>Gross yield</i>	3.53 %	3.41 %	3.98 %	3.51 %



Commune <i>Municipality</i>	Versoix
Adresse <i>Address</i>	Av. Adrien Lachenal 21-23
Année de construction <i>Date of construction</i>	1991
Affectation <i>Usage</i>	Résidentiel/commerces <i>Mixed-use</i>
État locatif théorique <i>Theoretical rental income</i>	618 912
Vacant <i>Vacancy rate</i>	7 200
Prix de revient <i>Cost price</i>	11 892 893
Valeur vénale <i>Estimated market value</i>	14 420 000
Rendement brut <i>Gross yield</i>	4.29 %



Nombre d'immeubles  
*Number of properties:*  
1

Prix de revient  
*Cost price:*  
11 008 267 CHF

Valeur vénale  
*Estimated market value:*  
11 845 000 CHF

En proportion du fonds  
*As a proportion of the fund:*  
0.61 %



Commune <i>Municipality</i>	Malters
Adresse <i>Address</i>	Neuhaldestrasse 2-6
Année de construction <i>Date of construction</i>	2017
Affectation <i>Usage</i>	Résidentiel <i>Residential</i>
État locatif théorique <i>Theoretical rental income</i>	478 596
Vacant <i>Vacancy rate</i>	39 120
Prix de revient <i>Cost price</i>	11 008 267
Valeur vénale <i>Estimated market value</i>	11 845 000
Rendement brut <i>Gross yield</i>	4.04 %

**NEUCHÂTEL  
NEUENBURG**Nombre d'immeubles  
Number of properties:  
4Prix de revient  
Cost price:  
84 288 277 CHFValeur vénale  
Estimated market value:  
80 874 000 CHFEn proportion du fonds  
As a proportion of the fund:  
4.19 %

Commune Municipality	Neuchâtel	Neuchâtel	Neuchâtel	Neuchâtel
Adresse Address	Rue de la Maladière 23	Rue de Jolimont 2-4-6-8-10	Rue Saint-Maurice 4 et 10	Rue Pierre de Vingle 18 à 24 Rue de Pain-Blanc 28 à 32
Année de construction Date of construction	1988	1968	1902	1964
Affectation Usage	Bureaux Commercial	Résidentiel Residential	Bureaux Commercial	Résidentiel Residential
État locatif théorique Theoretical rental income	790 812	1 331 040	942 174	1 047 696
Vacant Vacancy rate	30 276	31 476	0	14 088
Prix de revient Cost price	11 790 131	27 103 623	20 506 089	24 888 434
Valeur vénale Estimated market value	10 170 000	26 200 000	18 724 000	25 780 000
Rendement brut Gross yield	7.78 %	5.08 %	5.03 %	4.06 %

**SOLEURE  
SOLOTHURN**Nombre d'immeubles  
Number of properties:  
1Prix de revient  
Cost price:  
12 317 043 CHFValeur vénale  
Estimated market value:  
11 710 000 CHFEn proportion du fonds  
As a proportion of the fund: 0.61 %

Commune Municipality	Olten
Adresse Address	Baslerstrasse 37, Ringstrasse 1
Année de construction Date of construction	1954
Affectation Usage	Commerces Commercial
État locatif théorique Theoretical rental income	744 809
Vacant Vacancy rate	13 660
Prix de revient Cost price	12 317 043
Valeur vénale Estimated market value	11 710 000
Rendement brut Gross yield	6.36 %

**TESSIN  
TESSIN**Nombre d'immeubles  
Number of properties:  
1Prix de revient  
Cost price:  
6 047 398 CHFValeur vénale  
Estimated market value:  
5 787 000 CHFEn proportion du fonds  
As a proportion of the fund:  
0.30 %

Commune Municipality	Lugano
Adresse Address	Via Giulio Vicari 30
Année de construction Date of construction	1963
Affectation Usage	Résidentiel Residential
État locatif théorique Theoretical rental income	259 164
Vacant Vacancy rate	16 680
Prix de revient Cost price	6 047 398
Valeur vénale Estimated market value	5 787 000
Rendement brut Gross yield	4.48 %



Commune <i>Municipality</i>	Conthey
Adresse <i>Address</i>	Route Cantonale 18
Année de construction <i>Date of construction</i>	2005
Affectation <i>Usage</i>	Commerces <i>Commercial</i>
État locatif théorique <i>Theoretical rental income</i>	852 327
Vacant <i>Vacancy rate</i>	162 180
Prix de revient <i>Cost price</i>	21 327 191
Valeur vénale <i>Estimated market value</i>	12 960 000
Rendement brut <i>Gross yield</i>	6.58 %



Commune <i>Municipality</i>	Crissier	Ecublens	Epalinges	Epalinges
Adresse <i>Address</i>	Chemin des Acacias 6	Route du Bois 18	Chemin des Geais 19	Rte de la Corniche 9A-9B Biopôle III
Année de construction <i>Date of construction</i>	1954	1962	2010	2013
Affectation <i>Usage</i>	Résidentiel <i>Residential</i>	Résidentiel <i>Residential</i>	Résidentiel <i>Residential</i>	Bureaux / Laboratoires <i>Mixed-use</i>
État locatif théorique <i>Theoretical rental income</i>	247 860	353 258	410 000	1 700 000
Vacant <i>Vacancy rate</i>	17 400	40 080	0	0
Prix de revient <i>Cost price</i>	7 492 262	8 969 689	7 898 744	28 039 161
Valeur vénale <i>Estimated market value</i>	7 503 000	8 985 000	10 434 000	34 420 000
Rendement brut <i>Gross yield</i>	3.30 %	3.93 %	3.93 %	4.94 %



Commune <i>Municipality</i>	Epalinges	La Tour-de-Peilz	Lausanne	Lausanne
Adresse <i>Address</i>	Rte de la Corniche 3A-3B Biopôle IV	Bvd d'Arcangier 10-12	Avenue des Boveresses 44	Avenue du Grey 55
Année de construction <i>Date of construction</i>	2011	1965	1984	2011
Affectation <i>Usage</i>	Bureaux / Laboratoires <i>Mixed-use</i>	Résidentiel <i>Residential</i>	Bureaux / Artisanal <i>Mixed-use</i>	Industriel <i>Commercial</i>
État locatif théorique <i>Theoretical rental income</i>	3 060 564	430 944	445 965	2 400 000
Vacant <i>Vacancy rate</i>	11 415	0	0	0
Prix de revient <i>Cost price</i>	47 180 723	10 671 413	7 646 690	56 858 826
Valeur vénale <i>Estimated market value</i>	52 250 000	10 680 000	8 226 000	56 985 000
Rendement brut <i>Gross yield</i>	5.86 %	4.04 %	5.42 %	4.21 %



**VAUD (SUITE)  
WAADT (CONTINUED)**



Commune <i>Municipality</i>	Lausanne	Lausanne	Le Mont-sur-Lausanne	Montreux
Adresse <i>Address</i>	Place Chauderon 30 Avenue de France 9 (Milinvest SA)	Chemin du Cap 16	Ch. du Petit-Flon 29-31	Av. du Casino 51
Année de construction <i>Date of construction</i>	1950	1954	1981	1930
Affectation <i>Usage</i>	Résidentiel <i>Residential</i>	Résidentiel <i>Residential</i>	Bureaux / Artisanal <i>Mixed-use</i>	Commerces / Résidentiel <i>Mixed-use</i>
État locatif théorique <i>Theoretical rental income</i>	1 209 106	250 932	819 768	1 590 229
Vacant <i>Vacancy rate</i>	69 936	0	0	6 000
Prix de revient <i>Cost price</i>	29 361 400	7 703 355	11 847 937	40 355 477
Valeur vénale <i>Estimated market value</i>	32 269 000	7 711 000	11 040 000	35 507 000
Rendement brut <i>Gross yield</i>	3.75 %	3.25 %	7.43 %	4.48 %



Commune <i>Municipality</i>	Nyon	Nyon	Nyon	Nyon
Adresse <i>Address</i>	Rte de Signy 35-43 Ch. Falconnier 5 & 9	Rte de Champ Colin 2A-2B-2C	Route du Boiron 15 (Milinvest SA)	Chemin de la Redoute 5
Année de construction <i>Date of construction</i>	2015	1980	1985	1966
Affectation <i>Usage</i>	Bureaux / Commerces / Résidentiel - <i>Mixed-use</i>	Bureaux / Artisanal <i>Mixed-use</i>	Bureaux <i>Commercial</i>	Résidentiel <i>Residential</i>
État locatif théorique <i>Theoretical rental income</i>	2 167 714	2 108 833	60 648	148 296
Vacant <i>Vacancy rate</i>	2 160	263 550	0	0
Prix de revient <i>Cost price</i>	42 665 371	25 606 480	1 120 164	4 643 159
Valeur vénale <i>Estimated market value</i>	48 130 000	33 495 000	1 223 000	4 702 000
Rendement brut <i>Gross yield</i>	4.50 %	6.30 %	4.96 %	3.15 %



Commune <i>Municipality</i>	Pully	Vallorbe	Vevey	Vevey
Adresse <i>Address</i>	Av. de Lavaux 36	Rue de l'Ancienne Poste 36 Rue de Pontarlier 1	Av. de Gilamont 21	Bvd Henri-Plumhof 28 (SI Tredec)
Année de construction <i>Date of construction</i>	1957	2014	2016	1969
Affectation <i>Usage</i>	Résidentiel / Commerces <i>Mixed-use</i>	Résidentiel <i>Residential</i>	Résidentiel <i>Residential</i>	Résidentiel <i>Residential</i>
État locatif théorique <i>Theoretical rental income</i>	311 264	338 604	1 363 464	322 620
Vacant <i>Vacancy rate</i>	20 100	0	2 880	0
Prix de revient <i>Cost price</i>	6 501 985	7 549 263	29 710 600	8 391 800
Valeur vénale <i>Estimated market value</i>	6 595 000	6 911 000	31 847 000	8 448 000
Rendement brut <i>Gross yield</i>	4.72 %	4.90 %	4.28 %	3.82 %



## VAUD (SUITE) WAADT (CONTINUED)



Commune <i>Municipality</i>	Yverdon-les-Bains
Adresse <i>Address</i>	Rte des Moulins 127 - 129 & 131 - 133
Année de construction <i>Date of construction</i>	1970 & 2010
Affectation <i>Usage</i>	Résidentiel <i>Residential</i>
État locatif théorique <i>Theoretical rental income</i>	1 487 460
Vacant <i>Vacancy rate</i>	45 360
Prix de revient <i>Cost price</i>	28 201 766
Valeur vénale <i>Estimated market value</i>	31 022 000
Rendement brut <i>Gross yield</i>	4.79 %



Nombre d'immeubles  
*Number of properties:*  
1

Prix de revient  
*Cost price:*  
14 774 200 CHF

Valeur vénale  
*Estimated market value:*  
14 831 000 CHF

En proportion du fonds  
*As a proportion of the fund:*  
0.77 %



Commune <i>Municipality</i>	Cham
Adresse <i>Address</i>	Sinserstrasse 65-67
Année de construction <i>Date of construction</i>	2001
Affectation <i>Usage</i>	Bureaux <i>Commercial</i>
État locatif théorique <i>Theoretical rental income</i>	611 712
Vacant <i>Vacancy rate</i>	205 288
Prix de revient <i>Cost price</i>	14 774 200
Valeur vénale <i>Estimated market value</i>	14 831 000
Rendement brut <i>Gross yield</i>	4.12 %



Nombre d'immeubles  
*Number of properties:*  
3

Prix de revient  
*Cost price:*  
79 627 974 CHF

Valeur vénale  
*Estimated market value:*  
80 725 000 CHF

En proportion du fonds  
*As a proportion of the fund:*  
4.18 %



Commune <i>Municipality</i>	Dietikon	Feldmeilen	Winterthur
Adresse <i>Address</i>	Kreuzstrasse 14-16-18, Überlandstrasse 121-123-125, Güchstrasse 29-31-30-32	General Wille-Strasse 65	Ruchwiesenstrasse 20-22-24- 26-28
Année de construction <i>Date of construction</i>	1956	2009	1987
Affectation <i>Usage</i>	Résidentiel <i>Residential</i>	Commerces / Résidentiel <i>Mixed-use</i>	Résidentiel <i>Residential</i>
État locatif théorique <i>Theoretical rental income</i>	1 072 508	1 619 329	684 072
Vacant <i>Vacancy rate</i>	18 000	30 720	1 920
Prix de revient <i>Cost price</i>	22 147 798	41 969 572	15 510 604
Valeur vénale <i>Estimated market value</i>	22 876 000	42 042 000	15 807 000
Rendement brut <i>Gross yield</i>	4.69 %	3.85 %	4.33 %

COMPARTIMENT  
ENTREPRENEUR

COMPARTIMENT  
ENTREPRENEUR

## ► BILAN / BALANCE SHEET

### Compartiment Entrepreneur / *Compartment Entrepreneur*

	31/03/2021 CHF	31/03/2020 CHF
<b>ACTIFS / ASSETS</b>		
<i>Avoirs en banque / Bank assets</i>		
Avoirs à vue / <i>Bank sight deposits</i>	1 100 407.85	1 100 407.85
Autres actifs / <i>Other assets</i>	0.00	0.00
<b>Total des actifs / Total assets</b>	<b>1 100 407.85</b>	<b>1 100 407.85</b>
<b>PASSIFS / LIABILITIES</b>		
<i>Fonds étrangers / External funds</i>		
Autres engagements / <i>Other liabilities</i>	0.00	0.00
<i>Fonds propres / Equity</i>		
Capital actions / <i>Share capital</i>	1 100 000.00	1 100 000.00
Résultat reporté / <i>Profit carried forward</i>	407.85	407.85
Résultat de l'exercice / <i>Profit for the period</i>	0.00	0.00
<b>Total des passifs / Total Liabilities</b>	<b>1 100 407.85</b>	<b>1 100 407.85</b>
<b>NOMBRE D' ACTIONS RACHETÉES ET ÉMISES / NUMBER OF SHARES REDEEMED AND ISSUED</b>		
<i>Évolution du nombre d'actions / Evolution of share units</i>		
Situation en début d'exercice / <i>Position at the beginning of the period</i>	11 000.00	11 000.00
Actions émises / <i>Shares issued</i>	0.00	0.00
Actions rachetées / <i>Shares redeemed</i>	0.00	0.00
Situation en fin de période comptable / <i>Situation at the end of the period</i>	11 000.00	11 000.00
Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période / <i>Net asset value per share at the end of the reporting period</i>	100.04	100.04

## ► COMPTE DE RÉSULTAT / INCOME STATEMENT

### Compartiment Entrepreneur / *Compartment Entrepreneur*

	du/since 01/04/2020 au/to 31/03/2021 CHF	du/since 01/04/2019 au/to 31/03/2020 CHF
<b>REVENUS / INCOME</b>		
Intérêts bancaires / <i>Bank interests</i>	0.00	0.00
Revenus divers / <i>Other income</i>	0.00	0.00
Total des produits / <i>Total income</i>	0.00	0.00
<b>CHARGES / EXPENSES</b>		
Total des charges / <i>Total expenses</i>	0.00	0.00
Résultat net / <i>Net income</i>	0.00	0.00
Résultat réalisé / <i>Realised net income</i>	0.00	0.00
Résultat de l'exercice / <i>Total net income</i>	0.00	0.00
<b>Utilisation du résultat / <i>Allocation of net income</i></b>		
Résultat net réalisé / <i>Realised net income</i>	0.00	0.00
Virement à gains/pertes de capital accumulés / <i>Profit/Loss carry-forward</i>	0.00	0.00
<b>Résultat pouvant être versé aux investisseurs / <i>Income available to investors</i></b>		
Distribution gain en capital / <i>Capital gains distribution</i>	0.00	0.00
Distribution revenus immobiliers / <i>Income distribution</i>	0.00	0.00
Report à nouveau / <i>Retained earnings carried forward</i>	0.00	0.00

**Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5 % des actions (selon Art.97 al.5 OPC-FINMA)**

**Entrepreneurial shareholders holding more than 5% of the shares (in accordance with Art.97 al.5 CISO-FINMA)**

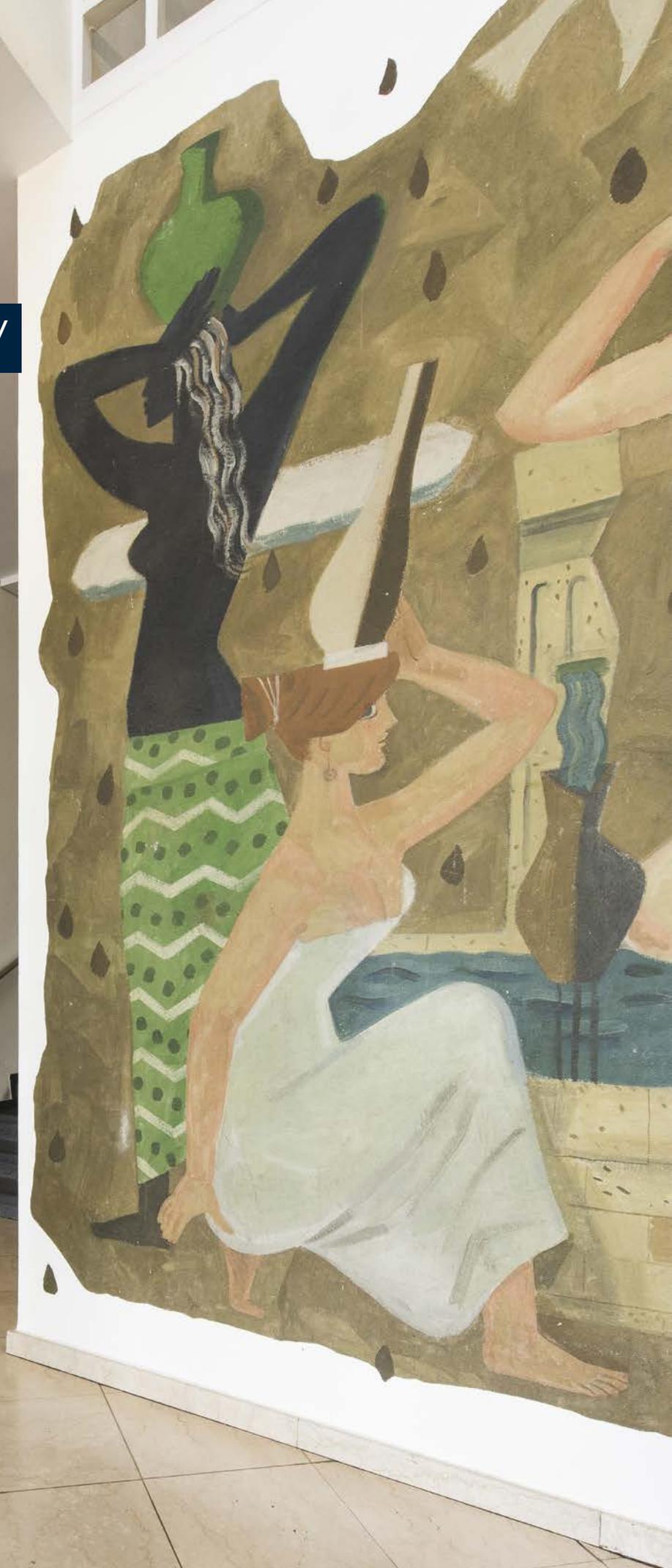
Edmond de Rothschild (Suisse) S.A. - 18, rue de Hesse - CH - 1204 Genève - Participation: 100% / Ownership: 100%

TOTAL

DE LA SICAV

SICAV

TOTAL



## ► COMPTE DE FORTUNE / BALANCE SHEET

Total de la SICAV immobilière / Total Real Estate SICAV	31/03/2021 CHF	31/03/2020 CHF
<b>Avoirs en banque / Bank assets</b>		
Avoirs à vue / Bank sight deposits	17 983 119.75	16 586 262.10
<b>Immeubles / Properties</b>		
Immeubles d'habitation / Residential properties	988 301 000.00	570 261 000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage / Residential properties with floor-by-floor ownership	75 891 556.00	67 623 856.00
Immeubles à usage commercial / Commercial properties	485 837 000.00	454 426 000.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage / Commercial properties with floor-by-floor ownership	15 475 000.00	39 161 000.00
Immeubles à usage mixte / Mixed-use properties	339 209 504.00	193 336 000.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage / Mixed-use properties with floor-by-floor ownership	10 519 000.00	10 552 000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction / Building plots, including buildings to be demolished and properties under construction	16 093 000.00	59 909 000.00
<b>Total immeubles / Total properties</b>	<b>1 931 326 060.00</b>	<b>1 395 268 856.00</b>
Autres actifs / Other assets	45 652 865.58	61 834 619.34
<b>Fortune totale à la fin de la période comptable / Total assets at the end of the reporting period</b>	<b>1 994 962 045.33</b>	<b>1 473 689 737.44</b>
<b>Engagements à court terme / Short-term commitments</b>		
Dettes hypothécaires à court terme / Short-term mortgages	195 237 000.00	99 975 000.00
Autres engagements à court terme / Short-term other liabilities	23 537 368.47	28 797 908.65
<b>Engagements à long terme / Long-term commitments</b>		
Dettes hypothécaires à long terme / Long-term mortgages	355 510 000.00	256 345 000.00
Autres engagements à long terme / Long-term other liabilities	0.00	0.00
<b>Total des engagements / Total liabilities</b>	<b>574 284 368.47</b>	<b>385 117 908.65</b>
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation / Net assets before deferred taxes	1 420 677 676.86	1 088 571 828.79
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Estimated liquidation taxes	-36 414 027.00	-9 691 078.00
<b>Fortune nette à la fin de la période comptable / Net assets at the end of the reporting period</b>	<b>1 384 263 649.86</b>	<b>1 078 880 750.79</b>
<b>VARIATION DE LA FORTUNE NETTE / CHANGE IN NET ASSETS</b>		
Fortune nette au début de la période comptable / Net assets at the beginning of the reporting period	1 078 880 750.79	895 239 384.41
Distribution / Distribution	-32 076 086.00	-26 730 074.00
Solde des mouvements d'actions / Balance unit transactions	256 465 802.51	167 715 441.79
Résultat total / Profit for the period	80 993 182.56	42 655 998.59
<b>Fortune nette à la fin de la période comptable / Net assets at the end of the reporting period</b>	<b>1 384 263 649.86</b>	<b>1 078 880 750.79</b>
<b>NOMBRE D'ACTIONNAIRES RACHETÉES ET ÉMISES / NUMBER OF SHARES REDEEMED AND ISSUED</b>		
Évolution du nombre d'actions / Evolution of shares units		
Situation en début d'exercice / Situation at the beginning of the period	9 175 596.00	7 648 164.00
Actions émises / Shares issued	2 291 149.00	1 527 432.00
Actions rachetées / Shares redeemed	0.00	0.00
<b>Situation en fin de période comptable / Situation at the end of the reporting period</b>	<b>11 466 745.00</b>	<b>9 175 596.00</b>
Informations complémentaires (ART. 95 (Annexe 3) OPC-FINMA du 27.08.2014) / Complementary information (Art. 95 (Appendix 3) CISO-FINMA from 27.08.2014)		
Montant du compte d'amortissement des immeubles / Amount of the building depreciation account	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures / Amount of provisions for future repairs	0.00	0.00
Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant / Number of shares presented for repurchase for the end of the following fiscal year	0.00	0.00

## ► COMPTE DE RÉSULTAT / INCOME STATEMENT

### Total de la SICAV immobilière / Total Real Estate SICAV

	du/since 01/04/2020 au/to 31/03/2021 CHF	du/since 01/04/2019 au/to 31/03/2020 CHF
<b>REVENUS / ERTRÄGE</b>		
Revenus locatifs / <i>Rental income</i>	66 315 381.29	57 753 854.80
Autres revenus locatifs / <i>Other rental income</i>	222 886.08	234 469.88
Intérêts bancaires / <i>Bank interests</i>	-66 218.77	-90 172.83
Intérêts intercalaires / <i>Interim interests</i>	2 408 001.39	1 620 630.73
Intérêts sur placements à terme / <i>Interests on term investment</i>	14 528.16	0.00
Participation des souscripteurs aux revenus courus / <i>Subscriber's participation in accrued income</i>	9 696 976.82	7 114 424.93
Revenus divers / <i>Other income</i>	1 657 385.79	1 231 740.36
<b>Total des produits / Total income</b>	<b>80 248 940.76</b>	<b>67 864 947.87</b>
<b>CHARGES / EXPENSES</b>		
Entretien et réparations / <i>Repairs and maintenance</i>	3 028 797.43	3 128 140.15
Intérêts hypothécaires / <i>Mortgage interests</i>	4 335 016.61	4 800 531.81
Autres intérêts passifs / <i>Other interest paid</i>	0.00	0.00
<b>Administration des immeubles / Property administration</b>		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.) / <i>Property expenses (water, electricity, concierge services, cleaning, insurances, real estate tax, etc.)</i>	4 375 249.44	4 367 275.94
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance) / <i>General and administrative expenses (property management fees and expenses)</i>	2 043 276.93	1 907 113.33
Impôts directs / <i>Direct taxes</i>	13 226 200.57	12 889 417.75
Frais d'estimation et d'audit / <i>Valuation and audit fees</i>	323 880.00	223 325.15
Avocats / <i>Lawyers</i>	23 791.80	44 562.55
Frais de publication, d'impression / <i>Publication and printing fees</i>	10 877.35	10 064.43
Autres charges / <i>Other expenses</i>	418 120.13	391 173.81
<b>Rémunérations réglementaires versées / Statutory compensation paid</b>		
au gestionnaire / <i>to the investment manager</i>	7 446 338.00	5 685 000.00
à la direction / <i>to the fund management company</i>	1 325 710.62	1 079 304.00
à la banque dépositaire / <i>to the custodian</i>	377 700.47	422 535.99
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / <i>Allocation(s) to provisions for doubtful debts</i>	127 295.55	103 621.12
<b>Total des charges / Total expenses</b>	<b>37 062 254.90</b>	<b>35 052 066.03</b>
<b>RÉSULTAT NET / NET INCOME</b>		
Gains/pertes sur investissements réalisé(e)s / <i>Realised capital gains and losses</i>	1 371 172.87	398 324.13
<b>Résultat réalisé / Realised net income</b>	<b>44 557 858.73</b>	<b>33 211 205.97</b>
Gains/Pertes de capital non réalisé(e)s (variation) / <i>Unrealised capital gains and losses (change)</i>	36 435 323.83	9 444 792.62
<b>Résultat de l'exercice / Total net income</b>	<b>80 993 182.56</b>	<b>42 655 998.59</b>



OBJECTIF  
DE LA SICAV IMMOBILIÈRE

*OBJECTIVE OF  
THE REAL ESTATE 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 »)

Le compartiment des investisseurs répond en exclusivité de ses propres engagements. Dans les contrats avec des tiers, la limitation de la responsabilité d'un compartiment doit être communiquée.

Le Compartiment Entrepreneur répond de tous les engagements de la SICAV immobilière et, à titre subsidiaire, des engagements de tous les compartiments.

Le but exclusif de la SICAV immobilière est le placement collectif de capitaux conformément à ses statuts. La SICAV immobilière dispose d'un capital et d'un nombre d'actions non déterminé à l'avance.

Son capital est divisé en actions d'entrepreneur (« Actions Entrepreneur ») et en actions d'investisseurs (« Actions »).

Seule la fortune sociale de la SICAV immobilière garantit les engagements de la SICAV immobilière.

Dans tous les cas, la responsabilité de l'ensemble de la fortune de la SICAV immobilière au sens des art. 55 et 100 CO demeure réservée. 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 deux classes d'actions ayant les dénominations suivantes: « A-CHF » (classe à distribution) et « B-CHF » (classe à thésaurisation, non commercialisée à ce jour).

Les classes d'actions ne représentent pas une fortune distincte. 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 imputés en principe qu'à la classe d'actions profitant d'une prestation définie.

Il est renvoyé aux statuts et au règlement de placement pour d'autres informations, notamment s'agissant de la structure de la SICAV immobilière, ses compartiments, ses actions ou classes d'actions ainsi que sur les tâches de ses organes.

La SICAV immobilière ou le compartiment peuvent être mis en liquidation ou dissout par une décision des actionnaires Entrepreneurs regroupant les deux tiers au moins des actions Entrepreneur émises.

*Edmond de Rothschild Real Estate SICAV, whose registered office is in Geneva, is a collective investment scheme under Swiss law designed as a société d'investissement à capital variable (open-ended investment company) in the "Real Estate Funds" category (the "Real Estate SICAV") pursuant to Articles 36 et seq. and 58 et seq. of the Swiss Federal Act on Collective Investment Schemes ("CISA") of 23 June 2006. The SICAV immobilière was created on 9 December 2010; it is registered under number CH-660-2683010-7 with the Commercial Register of the Canton of Geneva. The SICAV immobilière is subdivided into different sub-funds, namely:*

- *Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Entrepreneur sub-fund,*
- *Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss, (the "Swiss Sub-Fund")*

*The exclusive purpose of the SICAV immobilière is the collective investment of capital in accordance with its articles of association. The SICAV immobilière has a capital and a number of shares not determined in advance.*

*Its capital is divided into entrepreneurial shares ("**Entrepreneurial Shares**") and investor shares ("**Shares**").*

*Only the corporate assets of the SICAV immobilière guarantee the commitments of the SICAV immobilière.*

*The investor sub-fund is exclusively liable for its own commitments. In contracts with third parties, the limitation of a sub-fund's liability must be disclosed.*

*The Entrepreneur Sub-Fund is liable for all the commitments of the SICAV and, subsidiarily, for the commitments of all the sub-funds.*

*In all cases, the responsibility for the entire assets of the SICAV immobilière, within the meaning of art. 55 and 100 of the Swiss Code of Obligations, remains reserved. According to art. 5 of its Articles of Association, the SICAV immobilière may create, cancel or combine share classes.*

*At present, the SICAV immobilière has two share classes for its Sub-Fund with the following designations: "A-CHF" (distribution class) and "A-CHF" (distribution class) and "B-CHF" (hoarded class, not marketed to date).*

*The share classes do not represent separate assets. Therefore, it cannot be ruled out that one share class may be liable for the liabilities of another share class, even if the costs are in principle only charged to the share class with a defined benefit.*

*Reference is made to the Articles of Association and the Investment Regulations for further information, in particular with regard to the structure of the Real Estate SICAV, its sub-funds, shares or share classes and the tasks of its organs.*

*The Real Estate SICAV or the sub-fund may be liquidated or dissolved by a decision of the Entrepreneur shares comprising at least two thirds of the Entrepreneur shares issued.*

### **Informations sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière**

En date du 24 juillet 2020, le Conseil d'Administration de la SICAV a informé les investisseurs de la modification suivante apportée au règlement de placement de la SICAV, telles qu'approuvées par le Conseil d'Administration en date du 16 juin 2020.

En date du 22 avril 2021, la commune de Lausanne a communiqué sa décision d'exercer un droit de préemption selon la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) sur l'immeuble sis chemin du Cap 16 à Lausanne. Cet immeuble a été acquis dans le cadre de l'achat d'un portefeuille signé devant notaire fin janvier 2021 et dont le transfert de propriété a eu lieu le 3 février 2021. Le gestionnaire conteste les conditions dans lesquelles cette préemption s'inscrit et va faire valoir ses droits auprès des tribunaux compétents.

### **Changement de dénomination du gestionnaire en investissement de la SICAV (§1 ch.5)**

Il est désormais indiqué que la direction de fonds délègue à son tour les décisions en matière de placements ainsi que la distribution à Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, rue du Rhône 30, 1204 Genève, en raison du changement de la raison sociale d'OROX Asset Management SA en Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA.

Ce changement de dénomination s'inscrit dans la volonté de renforcer la collaboration des entités du groupe Edmond de Rothschild.

Ce changement de raison sociale n'a pas d'impact juridique sur le mandat de gestionnaire en investissement pour la SICAV ni d'impact sur les équipes qui restent en place.

Le Conseil d'Administration de la SICAV informe les actionnaires de la SICAV que l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA a approuvé en date du 16 juillet 2020, les modifications apportées au règlement de placement de la SICAV telles qu'approuvées par le Conseil d'administration de la SICAV en date du 16 juin 2020.

### **Calcul de la valeur nette d'inventaire, émission et rachat d'actions et experts chargés des estimations**

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

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

La SICAV immobilière fait estimer par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant aux compartiments à la clôture de chaque exercice comptable ainsi que lors de l'émission d'actions. Dans ce but, la SICAV immobilière mandate au moins deux personnes physiques ou une personne morale en qualité d'experts chargés des estimations, avec l'approbation de l'autorité de surveillance. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans.

### **Information on matters of particular economic or legal importance**

*On 24 July 2020, the Board of Directors of the Fund informed investors of the following amendment to the Investment Regulations of the Fund, as approved by the Board of Directors on 16 June 2020.*

*On 22 April 2021, the municipality of Lausanne communicated its decision to exercise a right of pre-emption in accordance with the law on the preservation and promotion of the (LPPPL) on the property located at chemin du Cap 16 in Lausanne. This property was acquired as part of a portfolio purchase signed before a notary at the end of January 2021 and the transfer of ownership took place on 3 February 2021. The manager is contesting the conditions under which this pre-emption is taking place and will assert his rights before the competent courts.*

### **Change of name of the Investment Manager of the Fund investment manager of the Fund (§1 ch.5)**

*It is now stated that the fund management company delegates investment decisions and distribution to Edmond de Rothschild REIM (Switzerland), distribution to Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, rue SA, rue du Rhône 30, 1204 Geneva, as a result of the change in the name of OROX Asset Management SA to Edmond de Rothschild to Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA.*

*The change of name is part of a drive to strengthen cooperation between the entities of the Edmond de Rothschild Group.*

*This change of name has no legal impact on the Fund's investment management mandate or on the teams that remain in place.*

*The Board of Directors of the SICAV informs the shareholders of the SICAV that the Swiss Financial Market Supervisory Authority FINMA has approved on 16 July 2020 the amendments to the SICAV's investment regulations as approved by the SICAV's Board of Directors on 16 June 2020.*

### **Calculation of the net asset value, issue and redemption of shares and experts in charge of valuations.**

*Each sub-fund has its own net asset value per share and, insofar as several share classes are issued, per share class.*

*The net asset value of each sub-fund and the proportion of the various classes (units) are determined by the market value at the end of the financial year and at the time of each share issue, in the unit of account specified for each sub-fund in the Appendix.*

*The SICAV will have the market value of the buildings belonging to the sub-funds estimated by independent experts at the end of each financial year and at the time of each share issue. For this purpose, the SICAV shall appoint at least two natural persons or a legal entity as experts to carry out the estimates, with the approval of the supervisory authority. The visits to the buildings by the experts responsible for the valuations must be repeated at least every three years.*

Lors de l'acquisition/vente d'immeubles, la SICAV immobilière doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors d'une vente, il peut être renoncé à une nouvelle estimation si l'estimation existante date de moins de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.

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

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

La valeur des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociés en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante: le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se réfère en règle générale à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

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

Les immeubles sont évalués pour la SICAV immobilière conformément à la Directive actuelle de la SFAMA pour les fonds immobiliers.

L'évaluation des terrains non bâtis s'effectue selon le principe des frais effectifs. Les immeubles en construction sont évalués à la valeur vénale. Cette évaluation est soumise à un test annuel de dépréciation.

La valeur nette d'inventaire d'une classe d'actions résulte de la quote-part de la classe d'actions à la valeur vénale du compartiment concerné, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment attribués à la classe d'actions concernée, ainsi que les impôts prévisibles afférents à la liquidation éventuelle du compartiment, attribués à la classe d'actions concernée (impôts immobiliers et, le cas échéant, droits de mutation), divisée par le nombre d'actions émises de la classe considérée. Elle est arrondie à CHF 0.01.

*When acquiring/selling properties, the property investment fund must have the said properties appraised beforehand. In the event of a sale, a new valuation may be waived if the existing valuation is less than three months old and the conditions have not changed significantly.*

*Investments traded on a stock exchange or other regulated market open to the public must be valued at the price paid according to the prices of the main market day. Other investments or investments for which no current market quotations are available must be valued at the price that could be obtained if they were carefully sold at the time of valuation. In order to determine the market value, the SICAV immobilière shall apply appropriate valuation models and principles that are recognised in practice.*

*Open-ended collective investments are valued at their redemption price or net asset value. If they are traded on a stock exchange or another regulated market open to the public, the SICAV immobilière may value them in accordance with the previous paragraph.*

*Short-term transferable securities serving a fixed interest that are not traded on a stock exchange or on a regulated market open to the public are determined as follows: the valuation price of such investments is successively adjusted to the redemption price, starting from the net acquisition price, while keeping the calculated investment income constant. In the event of significant changes in market conditions, the valuation basis of the individual investments is adjusted to the new market yields. In the absence of a current market price, reference is generally made to the valuation of money market instruments with identical characteristics (quality and location of the issuer, currency of issue, term).*

*Postal or banking assets are valued at their receivable amount plus accrued interest. In the event of significant changes in market conditions or creditworthiness, the valuation basis for bank time deposits is adjusted to the new circumstances.*

*Real estate is valued for the real estate SICAV in accordance with the current SFAMA Directive for real estate funds.*

*The valuation of undeveloped land is based on the principle of actual costs. Buildings under construction are valued at market value. This valuation is subject to an annual impairment test.*

*The net asset value of a share class results from the share class' proportion of the market value of the sub-fund in question, minus any liabilities of the sub-fund allocated to the share class in question and any foreseeable taxes relating to the possible liquidation of the sub-fund attributable to the share class in question (property taxes and, where applicable, transfer duties), divided by the number of issued shares of the class in question. It is rounded to CHF 0.01.*

Les quotes-parts à la valeur vénale du compartiment (fortune du compartiment, déduction faite de ses engagements) devant être imputées aux différentes classes d'actions sont définies la première fois lors de la première émission de plusieurs classes d'actions (lorsque celles-ci sont émises simultanément) ou lors de la première émission d'une autre classe d'actions sur la base des résultats entrant pour chaque classe d'actions dans le compartiment. La quote-part fait l'objet d'un nouveau calcul lors des événements suivants :

- a. lors de l'émission et du rachat d'actions ;
- b. à la date de référence pour les distributions, si (i) de telles distributions ne reviennent qu'à différentes classes d'actions (classes de distribution) ou si (ii) les distributions aux différentes classes d'actions sont différentes en pour cent de leur valeur nette d'inventaire ou si (iii) des commissions ou des frais différents calculés en pour cent des distributions, sont appliqués aux distributions des différentes classes d'actions ;
- c. lors du calcul de la valeur d'inventaire, dans le cadre de l'attribution d'engagements (y compris les frais et commissions échus ou courus) aux différentes classes d'actions, pour autant que les engagements des différentes classes d'actions exprimés en pour cent de leur valeur nette d'inventaire soient différents, à savoir lorsque (i) des taux de commission différents sont appliqués pour les différentes classes ou si (ii) des charges de frais spécifiques aux classes d'actions sont imputés ;
- d. lors du calcul de la valeur d'inventaire, dans le cadre de l'attribution de produits ou de gains en capital aux différentes classes d'actions, pour autant que les produits ou gains en capital résultent de transactions intervenant seulement en faveur d'une classe ou de plusieurs classes d'actions, mais toutefois pas proportionnellement à leur quote-part à la fortune nette du compartiment.

#### Modèle d'évaluation DCF

Les experts chargés des estimations utilisent un modèle d'évaluation DCF qui répond aux standards internationaux et prend en compte les lignes directrices du TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) et du RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), aussi bien que le IVSC (International Valuation Standards Council), le SVS (Swiss Valuation Standards), le SEK/SVIT, le SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer Verband) et la CEI (Chambre suisse d'experts en estimations immobilières).

« La valeur de marché ou fair value est le montant estimé auquel un immeuble devrait s'échanger à la date de l'expertise entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction normale après une mise sur le marché courante où les parties ont agi chacune sciemment, prudemment et sans contrainte ».

Dans la valeur de marché, ne sont compris aucun coût de financement de transactions, provisions, impôts et frais de changement de propriétaire, ni impôts sur gain immobilier. Par contre les impôts immobiliers sont pris en compte dans l'évaluation.

La méthode de Discounted Cashflow (DCF) fournit une valeur de rendement basée sur des entrées et des dépenses futures. Elle comprend des prévisions des futurs

*The portions of the sub-fund's market value (the sub-fund's assets, after deduction of its liabilities) to be allocated to the various share classes are determined the first time several share classes are issued (when they are issued simultaneously) or when another share class is issued for the first time on the basis of the results for each share class in the sub-fund. The proportion is recalculated in the event of the following events:*

- a. *on the issue and redemption of shares;*
- b. *on the record date for distributions if (i) such distributions only accrue to different share classes (distribution classes) or if (ii) the distributions to the different share classes differ in terms of percentage of their net asset value or if (iii) different commissions or fees calculated as a percentage of the distributions are applied to the distributions of the different share classes;*
- c. *when calculating the net asset value, in allocating liabilities (including accrued or future fees and commissions) to the various share classes, provided that the liabilities of the various share classes expressed as a percentage of their net asset value are different, namely if (i) different commission rates are applied for the various classes or (ii) specific charges for costs relating to the share classes are made;*
- d. *when calculating the net asset value, in the context of the allocation of income or capital gains to the different share classes, provided that the income or capital gains result from transactions solely in favour of one or more share classes, but not in proportion to their share in the net assets of the sub-fund.*

#### DCF Evaluation model

*The valuation experts use a DCF valuation model that meets international standards and takes into account the guidelines of TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) and RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), as well as the IVSC (International Valuation Standards Council), SVS (Swiss Valuation Standards), SEK/SVIT, SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer Verband) and the CIS (Swiss Chamber of Experts for Real Estate Valuation).*

*"The market value or fair value is the estimated amount at which a property should be exchanged at the date of the valuation between a willing buyer and a willing seller in a normal transaction after a normal market entry where the parties have each acted knowingly, prudently and without duress".*

*The market value does not include any transaction financing costs, provisions, taxes and change of ownership fees, or taxes on real estate gains. However, real estate taxes are taken into account in the valuation.*

*The Discounted Cashflow method provides a yield value based on future inflows and outflows. It includes forecasts of potential future cash flows (cash flow) in relation to the rental and use of the property.*

flux de trésorerie potentiels (cashflow) en relation avec la location et l'utilisation du bien immobilier.

Les revenus bruts annuels (loyers nets) sont définis en partant des revenus actuels et d'éventuels potentiels de marché. D'éventuels manques de revenus dus au risque de vacance sont également pris en compte. En outre, les coûts d'exploitation non répercutables ainsi que les coûts d'entretien et de rénovation sont portés en déduction.

La valeur résiduelle résulte de la capitalisation du cash-flow net de la 11<sup>e</sup> année et la prise en compte d'entretiens extraordinaires futurs non répercutables. La situation, l'utilisation et l'état d'entretien du bâtiment à ce moment précis sont pris en compte dans la capitalisation. Les coûts de rénovations cycliques après un horizon de 10 ans sont calculés en % de la valeur de l'immeuble, corrigée du renchérissement (CapEx).

Les immeubles en construction sont évalués au moyen de la méthode Discounted Cash-Flow (DCF).

#### **Compartiment Swiss:**

Les taux d'escompte varient entre 2.20% (minimum) et 4.80% (maximum) avec une moyenne pondérée à 3.43%.

#### **Indication sur la réalisation d'une évaluation du risque**

Le Conseil d'Administration est en charge d'effectuer une analyse des risques qui traite des principaux risques encourus par la SICAV immobilière et de la pertinence des mesures visant à en réduire l'impact.

L'analyse des risques est effectuée par le Conseil d'Administration, par le biais des séances du Conseil, de la manière suivante:

- Un reporting du gestionnaire est présenté à chaque séance du Conseil. Ce reporting met en exergue les principaux risques et points d'attention, que ce soit sur le portefeuille, mais aussi de manière plus générale sur les aspects compliance, juridiques ou opérationnels.
- Le gestionnaire présente également au Conseil, une fois par an, des stress tests sur les principaux risques (risque de taux, risque de vacant, risque boursier, risque de liquidité, etc.)

En plus de la revue des risques évoquée ci-dessus, l'analyse générale des risques est formalisée dans une matrice des risques et un document synthétisant le système de contrôle interne. Ces documents sont mis à jour une fois par an au minimum.

#### **Consolidation de la société immobilière**

Le compartiment Swiss a acquis cinq sociétés immobilières à hauteur de 100%. Ces sociétés sont intégrées dans les comptes du compartiment Swiss et clôturent au 31 mars.

*The gross annual income (net rental income) is defined on the basis of current income and possible market potential. Possible income shortfalls due to vacancy risk are also taken into account. In addition, non-refundable operating costs as well as maintenance and renovation costs are deducted.*

*The residual value results from the capitalisation of the net cash flow of the 11th year and the taking into account of future extraordinary maintenance which cannot be passed on. The situation, use and state of maintenance of the building at this point in time are taken into account in the capitalisation. Cyclical renovation costs after a 10-year horizon are calculated as a % of the value of the building, corrected for inflation (CapEx).*

*Properties under construction are valued using the Discounted Cash-Flow (DCF) method.*

#### **Swiss sub-fund:**

*Discount rates vary between 2.20% (minimum) and 4.80% (maximum) with a weighted average of 3.43%.*

#### **Indication on the performance of a risk assessment**

*The Board of Directors is in charge of carrying out a risk analysis that deals with the main risks incurred by the SICAV immobilière and the relevance of measures to reduce their impact.*

*Risk analysis is carried out by the Board of Directors, through Board meetings, as follows:*

- *a manager's report is presented at each Board meeting. This report highlights the main risks and points of attention, both on the portfolio and, more generally, on compliance, legal and operational aspects.*
- *The manager also presents stress tests on the main risks (interest rate risk, vacancy risk, stock market risk, liquidity risk, etc.) to the Board once a year.*

*In addition to the risk review mentioned above, the general risk analysis is formalised in a risk matrix and a document summarising the internal control system. These documents are updated at least once a year.*

#### **Consolidation of the Real Estate company**

*The Swiss sub-fund owns 100% of a real estate company. This company is fully integrated in the accounts of the Swiss sub-fund and closes on 31 March.*

Liste des sociétés immobilières et leurs détentions immobilières :

- ▶ Société immobilière TREDEC SA, Genève
  - › Immeuble Rue du 31-Décembre 43, Genève
  - › Immeuble Boulevard Henri-Plumhof 28, Vevey
- ▶ Société immobilière Le Petit Nice, Genève
  - › Immeuble Avenue Léon-Gaud 7, Genève
- ▶ Société immobilière Philosophes-Sources SA, Genève
  - › Immeuble Rue des Sources 22, Genève
- ▶ Société immobilière Milinvest SA, Genève
  - › Immeuble Chemin de Luchepelet 11-13-15, Bernex
  - › Immeuble Rue des Asters 22, Genève
  - › Immeuble Rue Dancet 17, Genève
  - › Immeuble Rue Dizerens 7, Genève
  - › Immeuble Rue Liotard 62, Genève
  - › Immeuble Rue de Lyon 55, Genève
  - › Immeuble Rue de Montchoisy 27-29 / Rue des Volandes 30, Genève
  - › Immeuble Rue Rousseau 30, Genève
  - › Immeuble Rue de la Servette 13, Genève
  - › Immeuble Route de Saint-Julien 80-82, Genève
  - › Immeuble Av. François-Lehmann 28, Grand-Saconnex
  - › Immeuble Avenue François-Besson 5-7-9, Meyrin
  - › Immeuble Chemin des Deux-Communes 23, Thônex
  - › Immeuble Chemin de l'Ecu 13, Vernier
  - › Immeuble Chemin de l'Ecu 17B, Vernier
  - › Immeuble Chemin de Maisonneuve 12C, Vernier
  - › Immeuble Place Chauderon 30 / Av. de France 9, Lausanne
  - › Immeuble Route de Boiron 15, Nyon
- ▶ Société immobilière Cavor immobilier SA, Genève
  - › Immeuble Rue Royaume 9, Genève
  - › Immeuble Boulevard Carl-Vogt 75, Genève

#### Éléments subséquents

Transactions signées après la date de clôture :

Achat à terme de la SI Familia Rhône le 17 mai 2021 détenant l'immeuble Vernier, Chemin de l'Ecu 17D pour CHF 17'300'000.

Achat à terme de la SI Mont-Cervin le 17 mai 2021 détenant 3 immeubles (Genève rue du Pré-Jérôme 9, Chêne-Bougeries chemin de la Fontaine 4 et Petit-Lancy chemin des Poteaux 1) pour CHF 30'158'000.

List of real estate companies and their real-estate holdings:

- ▶ Société Immobilière TREDEC SA, Geneva
  - › Building Rue du 31-Décembre 43, Geneva
  - › Building Boulevard Henri-Plumhof 28, Vevey
- ▶ Société Immobilière Le Petit Nice, Geneva
  - › Building Avenue Léon-Gaud 7, Geneva
- ▶ Société Immobilière Philosophes-Sources SA, Geneva
  - › Building Rue des Sources 22, Geneva
- ▶ Société Immobilière Milinvest SA, Geneva
  - › Building Chemin de Luchepelet 11-13-15, Bernex
  - › Building Rue des Asters 22, Geneva
  - › Building Rue Dancet 17, Geneva
  - › Building Rue Dizerens 7, Geneva
  - › Building Rue Liotard 62, Geneva
  - › Building Rue de Lyon 55, Geneva
  - › Building Rue de Montchoisy 27-29 / Rue des Volandes 30, Geneva
  - › Building Rue Rousseau 30, Geneva
  - › Building Rue de la Servette 13, Geneva
  - › Building Route de Saint-Julien 80-82, Geneva
  - › Building Av. François-Lehmann 28, Grand-Saconnex
  - › Building Avenue François-Besson 5-7-9, Meyrin
  - › Building Chemin des Deux-Communes 23, Thônex
  - › Building Chemin de l'Ecu 13, Vernier
  - › Building Chemin de l'Ecu 17B, Vernier
  - › Building Chemin de Maisonneuve 12C, Vernier
  - › Building Place Chauderon 30 / Avenue de France 9, Lausanne
  - › Building Route de Boiron 15, Nyon
- ▶ Société Immobilière Cavor Immobilier SA, Geneva
  - › Building Rue Royaume 9, Geneva
  - › Building Boulevard Carl-Vogt 75, Geneva

#### Subsequent Items

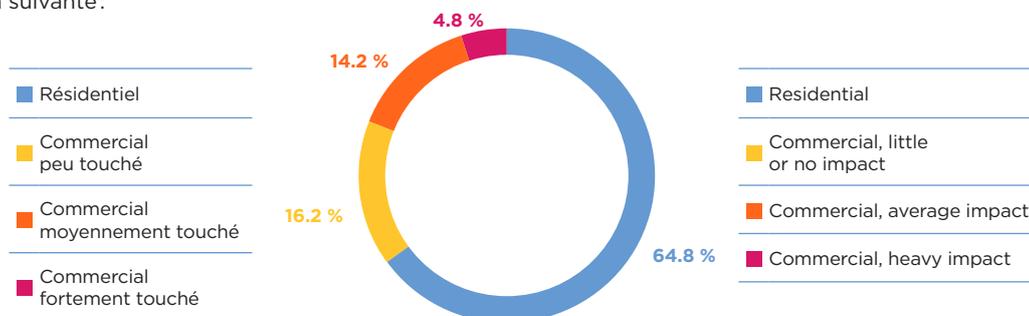
Transactions signed after the closing date:

Forward purchase of SI Familia Rhône on 17 May 2021 holding the Vernier building, Chemin de l'Ecu 17D for CHF 17 300 000.

Forward purchase of SI Mont-Cervin on 17 May 2021 holding 3 properties (Geneva rue du Pré-Jérôme 9, Chêne-Bougeries chemin de la Fontaine 4 and Petit-Lancy chemin des Poteaux 1) for CHF 30 158 000.

## IMPACTS COVID-19

En mars 2020 la Suisse a été frappée de plein fouet par l'épidémie de Coronavirus avec des effets drastiques sur l'économie du pays. En tant que propriétaire immobilier, ERRES a également été impactée. Néanmoins, grâce à son allocation diversifiée à prépondérance résidentielle, les revenus de la SICAV sont résilients et globalement peu affectés. Sur l'exercice 2020/21, la répartition de l'état locatif était la suivante :



- secteurs commerciaux peu touchés : commerce alimentaire, secteur public, stockage, et santé et divers ;
- secteurs commerciaux moyennement touchés : bureau, industrie et artisanat ;
- secteurs commerciaux fortement touchés : commerces non alimentaires et restauration et loisirs.

Pour répondre aux demandes des locataires et gérer les retards de paiements de loyers, un comité interne ad hoc a été mis en place dès mars 2020. Ce comité a reçu 95 demandes de report ou de réduction de loyers pour un montant total de 976'000 CHF. De plus, il a analysé environ 80 retards de paiement de loyers pour un montant proche de 1'000'000 CHF.

Pour se positionner sur les demandes des locataires, le gestionnaire a mis en place une méthodologie d'évaluation individuelle et objective des demandes en attribuant une note basée sur un ensemble de neuf critères (secteur d'activité, durée de la fermeture, taille du locataire, etc.). Le comité a également tenu compte des aides accordées par les cantons (type accords Vesta sur Genève) pour faire bénéficier aux locataires des réductions de loyers.

Le montant total des baisses ou gratuités de loyers accordées s'élève à 365'000 CHF au 31 mars 2021 (dont 125'000 CHF qui seront régularisés sur le prochain exercice). Le montant total d'arrangements et échelonnements de loyers s'est élevé à 1'050'000 CHF durant l'exercice 2020/21.

Le risque pour la SICAV reste maîtrisé, car la perte immédiate de revenus sur l'exercice 2020/21 a représenté 0.45% des revenus totaux et les arrangements de paiement consentis à 1.31% de l'état locatif total.

## IMPACT OF COVID-19

In March 2020, Switzerland was hit hard by the coronavirus outbreak with drastic effects on the country's economy. As a property owner, ERRES was also impacted. Nevertheless, thanks to its diversified residential allocation, the SICAV's revenues were resilient and, in overall terms, little affected. In the 2020/21 financial year, the breakdown of rental income was as follows:

- commercial, little or no impact: food retail, public sector, storage, and healthcare and other sectors;
- commercial, average impact: offices and industry and small businesses;
- commercial, heavy impact: non-food retail, restaurants and leisure.

To respond to tenants' requests and manage rent arrears, an ad hoc internal committee was set up in March 2020. This committee received 95 requests to postpone or reduce rents for a total amount of CHF 976'000. In addition, it analysed approximately 80 rent arrears for an amount of approximately CHF 1'000'000.

To better deal with tenants' requests, the manager has implemented an individual and objective assessment methodology for requests by assigning a score based on a set of nine criteria (business sector, duration of closure, size of tenant, etc.). The committee also took into account the assistance provided by the cantons (Vesta-type agreements in Geneva) enabling tenants to benefit from rent reductions.

The total amount of rent reductions or waivers granted was CHF 365'000 at 31 March 2021 (including CHF 125'000 to be regularised over the next financial year). The total amount of rent arrangements and postponements came to CHF 1'050'000 in financial year 2020/21.

The risk for the SICAV remains under control as the immediate loss of income in 2020/21 represented 0.45% of total revenues and payment arrangements granted were 1.31% of total rental income.

Les évaluations des immeubles réalisées par des experts indépendants ne sont plus impactées négativement par les incertitudes liées à cette crise sanitaire. Les évaluateurs ont en effet considéré avoir suffisamment de visibilité pour réadapter leurs modèles à une situation économique stable.

Enfin, la légère augmentation du taux de perte sur loyer à 3.33% contre 2.95% un an plus tôt s'explique par la hausse des « pertes sur loyers non encaissés » induites par les gratuités accordées ou défauts de paiement des locataires. Retraité des gratuités accordées le taux de perte sur loyer est stable.

L'avancée de la vaccination laisse entrevoir une sortie de crise qui devrait permettre aux locataires de retrouver de meilleures situations financières.

*The valuations of buildings carried out by independent experts are no longer negatively impacted by the uncertainties linked to this health crisis. The valuers considered that they had sufficient visibility to adapt their models to a stable economic situation.*

*Finally, the slight increase in the rent loss rate to 3.33% compared to 2.95% a year earlier is explained by the increase in 'loss on uncollected rents' induced by rent waivers or gratuities offered to tenants. The rent loss rate was stable, restated for rent waivers granted.*

*Progress in vaccination suggests an exit from the crisis that should allow tenants to enjoy improved financial situations.*

📍 Boulevard Carl-Vogt 75, Genève (GE)



## ANNEXE 1 - COUVERTURE DES ENJEUX OID

Nous publions nos efforts en matière de durabilité pour la troisième année et continuons d'améliorer la qualité et la couverture de ceux enjeux cruciaux pour notre activité.

En se basant sur les 13 enjeux des volets Environnement et Société établis par l'Observatoire de l'Immobilier durable (OID), et les données obtenues au travers des analyses de Signa-Terre et de SGS/SSREI, nous pouvons présenter un suivi quantitatif du positionnement et de l'évolution environnementale et sociétale d'ERRES.

## APPENDIX 1 - COVERAGE OF OID ISSUES

We are publishing our sustainability efforts for the third year and continue to improve the quality and coverage of these key issues for our business.

Based on the OID's 13 environmental and social issues and the data obtained from the Signa-Terre and SGS/SSREI analyses, we are able to present quantitative monitoring of the positioning and environmental and societal progress of ERRES.

Enjeu / Issue	Mesure / Action	Source/Source	Unité/Unit	2018	2019	2020
<b>E1 - Énergie - Energy</b>	Indice de dépense énergétique moyen (IDC) - Average energy consumption index (IDC)	Signa-Terre	MJ/m <sup>2</sup>	386	354	347
	Consommation électrique - Electricity consumption	Signa-Terre	kWh/m <sup>2</sup>	11.82	10.71	10.95
	U1 - Énergie primaire / production - Primary energy/production (grey energy)	SGS/SSREI	0 < <3	n/a	2.02	2.03
	U2 - Énergie primaire non renouvelable lors de l'exploitation - Non-renewable primary energy during operation	SGS /SSREI	0 < <3	n/a	1.80	1.74
<b>E2 - Carbone - Carbon</b>	% d'énergies renouvelables (PAC, bois, biogaz, biomasse, réseaux de chaleur) - Percentage of renewable energies (heat pump, wood, biogas, biomass, heat networks)	Signa-Terre	%	32.3	37.7	37.9
	Émission moyenne* de CO <sub>2</sub> - Average CO <sub>2</sub> emissions*	Signa-Terre	kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	27.12	24.07	22.38
<b>E3 - Ressources et déchets - Resources management</b>	U6 - Gestion des déchets - Waste management	SGS /SSREI	0 < <3	n/a	1.99	2.10
<b>E4 - Eau - Water</b>	Consommation moyenne d'eau - Average water consumption	Signa-Terre	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.99	0.90	0.96
	U9 - Infiltration et rétention - Infiltration and retention	SGS /SSREI	0 < <3	n/a	1.57	1.57
<b>E5 - Biodiversité - Biodiversity</b>	U8 - Conception environnementale/biodiversité - Environmental Design / Biodiversity	SGS /SSREI	0 < <3	n/a	1.79	1.81
<b>E6 - Mobilité et déplacements - Mobility and travel</b>	W8 - Accessibilité - Accessibility	SGS /SSREI	0 < <3	n/a	2.27	2.37
	U7 - Concept de mobilité - Mobility concept	SGS /SSREI	0 < <3	n/a	1.95	1.92
<b>E7 - Résilience au changement climatique - Resilience to climate change</b>	W6 - Dangers naturels & sécurité sismique - Natural hazards + seismic safety	SGS /SSREI	0 < <3	n/a	2.78	2.81

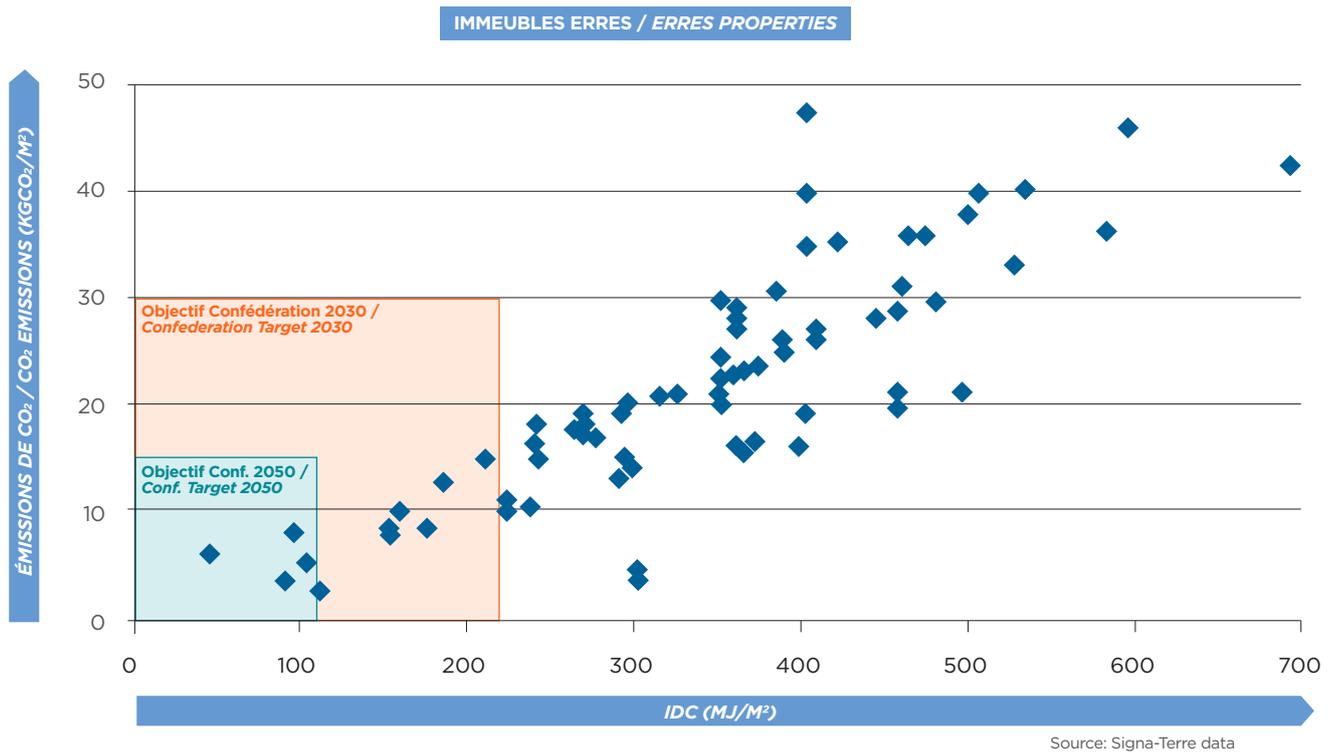
Enjeu / Issue	Mesure / Action	Source/Source	Unit	2018	2019	2020
<b>S1 - Sécurité et santé des occupants - Health and safety of occupants</b>	G7 - Sécurité subjective - Subjective safety	SGS /SSREI	0 < <3	n/a	2.30	2.29
	G13 - Rayonnements (Radon) - Radiation (Radon)	SGS /SSREI	0 < <3	n/a	2.47	2.49
	U4 - Matériaux en rapport avec l'environnement et la santé - Environmental and health-related materials	SGS /SSREI	0 < <3	n/a	1.58	1.40
<b>S2 - Confort et bien-être - Comfort and well-being</b>	G10 - Lumière naturelle - Natural light	SGS /SSREI	0 < <3	n/a	2.33	2.28
	G11 - Protection contre le bruit - Noise protection	SGS /SSREI	0 < <3	n/a	2.35	2.31
	G12 - Qualité de l'air intérieur - Indoor air quality	SGS /SSREI	0 < <3	n/a	1.85	1.98
<b>S3 - Impact territorial et emploi - Territorial and employment impact</b>	Immeubles avec initiative sociale ou communale - Buildings with social or communal initiative	Internal	0 < <3	n/a	20.0 %	PJ
<b>S4 - Accessibilité - Accessibility</b>	G4 - Construction sans obstacle - Barrier-free construction	SGS /SSREI	0 < <3	n/a	1.88	1.92
<b>S5 - Services rendus aux occupants - Occupant services</b>	G3 - Offre d'affectation dans le quartier - Neighbourhood assignment offer	SGS /SSREI	0 < <3	n/a	2.54	2.58
<b>S6 - Impact social positif - Positive social impact</b>	Immeubles avec loyers contrôlés ou subventionnés - Buildings with controlled or subsidised rents	Internal	0 < <3	n/a	19.3 %	PJ

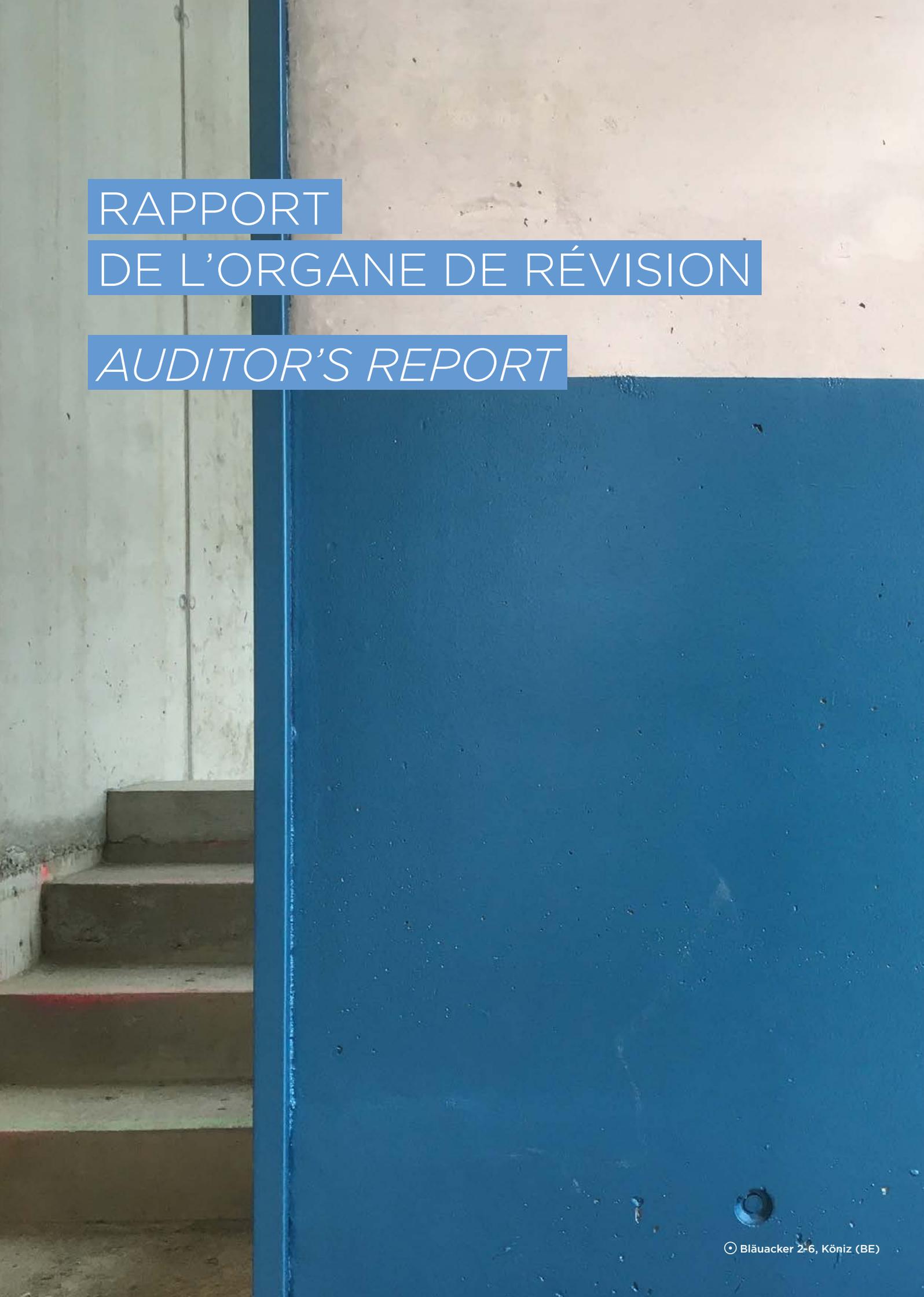
\*ajustement de la méthodologie: calcul en ligne avec objectifs confédération avec la sortie des émissions liées à la consommation électrique des locataires. 2018 et 2019 recalculés selon cette méthodologie. Référence descriptif indicateurs SSREI: [https://mvinvest.ch/mvinvest/SSREI/SSREI\\_Brochure\\_FR.pdf](https://mvinvest.ch/mvinvest/SSREI/SSREI_Brochure_FR.pdf)

\*Methodology adjustment: calculation in line with Confederation objectives with the exit of emissions related to the electricity consumption of tenants. 2018 and 2019 recalculated according to this methodology. More information on SSREI indicators: [https://mvinvest.ch/mvinvest/SSREI/SSREI\\_Brochure\\_FR.pdf](https://mvinvest.ch/mvinvest/SSREI/SSREI_Brochure_FR.pdf)

# ANNEXE 2 - POSITIONNEMENT DES IMMEUBLES ERRES

# APPENDIX 2 - POSITIONING OF BUILDINGS



The image shows the cover of a book titled 'RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION' and 'AUDITOR'S REPORT'. The cover features a vertical blue spine on the left and a large blue rectangular panel on the right. The background is a light-colored, textured wall with a concrete staircase visible on the left side. The text is presented in three horizontal blue bars with white lettering.

RAPPORT

DE L'ORGANE DE RÉVISION

*AUDITOR'S REPORT*

# Rapport de l'organe de révision

A 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 le compartiment des actionnaires investisseurs et incluant les indications selon l'art. 89 al. 1 let. a-h et 90 de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), le compartiment des actionnaires entrepreneurs et le compte global (bilan, compte de profits et pertes et l'annexe) – dénommés ensemble par la suite « comptes annuels » – pour l'exercice arrêté au 31 mars 2021.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 8 à 9, pages 31 à 40 et pages 52 à 65) pour l'exercice arrêté au 31 mars 2021 sont conformes à la loi suisse et aux statuts, au règlement de placement et au prospectus.

### Bases de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit en conformité avec la loi suisse dans le respect des Normes d'audit suisses (NAS). Notre responsabilité selon ces dispositions et ces normes est décrite plus en détail dans le paragraphe du présent rapport intitulé « Responsabilité de l'organe de révision pour l'audit des comptes annuels ». Nous sommes indépendants de la SICAV, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession et nous avons rempli nos autres obligations professionnelles dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

### Éléments clés de l'audit au titre de la circulaire 1/2015 de l'Autorité fédérale de surveillance en matière de révision (ASR)



#### Evaluation du portefeuille immobilier



#### Intégralité et exactitude de la provision pour impôts courants et de la provision pour impôts dus en cas de liquidation

Les éléments clés de l'audit sont les éléments qui, selon notre jugement professionnel, sont les plus importants pour notre audit des comptes annuels. Nous avons examiné ces éléments dans le cadre de l'audit des comptes annuels et nous les avons pris en compte lors de la constitution de l'opinion d'audit que nous avons émise ; il n'est pas fourni d'opinion d'audit distincte à leur sujet.



### Elément clé de l'audit

Au 31 mars 2021, la valeur vénale des immeubles s'élevait à CHF 1'931'326'060 (y compris les terrains à bâtir).

Le portefeuille immobilier de la SICAV est évalué à la valeur vénale à la date de clôture. L'évaluation est effectuée conformément à la Directive de la Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) pour les fonds immobiliers. La SICAV recourt à des experts immobiliers indépendants pour déterminer la valeur vénale des immeubles. Les experts chargés des estimations utilisent un modèle d'évaluation « Discounted cashflow (DCF) ».

Le modèle d'évaluation DCF fournit une valeur vénale qui comprend un caractère d'appréciation significatif sur les prévisions des futurs flux de trésorerie (cashflow) en relation avec la location et l'utilisation du bien immobilier (loyers du marché, taux de vacance, frais d'entretien et coûts de rénovation), ainsi que sur le taux d'actualisation utilisé.

Nous considérons cet élément comme étant clé pour l'audit car une variation d'une de ces hypothèses pourrait avoir un effet significatif sur la valeur vénale du portefeuille immobilier.

### Notre approche

Dans le cadre de nos procédures d'audit concernant les estimations de la valeur vénale du portefeuille immobilier, nous avons évalué les qualifications et l'indépendance des experts utilisés par la SICAV. Nous avons examiné et pris en compte le système de contrôle interne mis en place par la SICAV pour l'évaluation des immeubles. Nous avons également eu recours à l'appui de nos spécialistes dans le domaine de l'immobilier dans le cadre de nos travaux d'audit sur l'évaluation du portefeuille immobilier.

Basé sur un échantillon sélectionné en fonction de facteurs quantitatifs et qualitatifs, nous avons notamment effectué les procédures d'audit suivantes :

- examen critique du modèle retenu pour déterminer la juste valeur ;
- plausibilisation des hypothèses utilisées, en particulier en ce qui concerne le taux d'actualisation, les loyers du marché, le taux de vacance, les frais d'entretien et les coûts de rénovation, ceci sur la base des chiffres passés, de benchmarks, d'informations accessibles au public et de notre connaissance du marché.

Nous avons également examiné la pertinence des informations figurant dans les comptes annuels, en lien avec l'évaluation des immeubles.

Pour plus d'informations concernant l'évaluation du portefeuille immobilier voir :

- Pages 33 à 36 : Inventaire des immeubles
- Pages 59 à 61 : Calcul de la valeur nette d'inventaire, émission et rachat d'actions et experts chargés des estimations
- Page 61 à 62 : Modèle d'évaluation DCF



### Élément clé de l'audit

Au 31 mars 2021, la provision pour impôts courants de l'exercice s'élevait à CHF 13'226'200.57 (inclus dans les autres engagements à court terme) et la provision pour impôts dus en cas de liquidation à CHF 36'414'027.00. La SICAV utilise l'aide d'un conseiller fiscal externe pour le calcul des impôts.

L'estimation des impôts dus en cas de liquidation dépend de plusieurs facteurs, notamment de l'évaluation des immeubles en date de clôture, du prix de revient de ces derniers et des taux d'impôt utilisés qui dépendent de l'emplacement respectif des différentes propriétés et de la durée de détention pour les immeubles situés dans les cantons appliquant le système moniste.

La provision pour impôts courants se compose de l'addition des impôts immobiliers complémentaires et fonciers, de l'impôt sur le capital et de l'impôt sur le bénéficiaire, ainsi que de l'impôt spécial sur les gains immobiliers en cas d'aliénation pour les immeubles situés dans les cantons appliquant le système moniste. Le calcul de ces impôts se base sur les revenus et charges attribués à chaque immeuble et sur les taux d'impôts qui varient en fonction du canton et de la commune de situation de chaque immeuble.

Nous considérons cet élément comme étant clé pour l'audit car une erreur dans le calcul des impôts pourrait avoir un effet significatif sur le montant de la provision pour impôts courants et de la provision pour impôts dus en cas de liquidation.

### Notre approche

Dans le cadre de nos procédures d'audit concernant la provision pour impôts courants et l'estimation des impôts dus en cas de liquidation, nous avons impliqué nos spécialistes dans le domaine de la fiscalité, qui ont réalisé une revue critique des calculs effectués.

Sur la base d'un échantillon du portefeuille immobilier au 31 mars 2021, nous avons notamment effectué les procédures d'audit suivantes concernant les impôts dus en cas de liquidation :

- examen critique de la méthode de calcul pour l'estimation des impôts dus en cas de liquidation ;
- examen des taux d'imposition retenus par immeubles et par canton / commune ;
- vérification des valeurs utilisées dans le calcul, notamment réconciliation avec les valeurs vénales des immeubles et les prix de revient ;
- réconciliation des positions fiscales calculées avec la comptabilité.

Sur la base d'un échantillon du portefeuille immobilier au 31 mars 2021, nous avons notamment effectué les procédures d'audit suivantes concernant les impôts courants :

- réconciliation des revenus et charges attribués aux immeubles ;
- revue des valeurs fiscales retenues ;
- examen des taux d'impôts appliqués.

### Responsabilité du conseil d'administration pour les comptes annuels

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels en conformité avec les exigences légales et les statuts. Le conseil d'administration est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement des comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, le conseil d'administration est responsable d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Il a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de la société à poursuivre ses activités et d'établir le bilan sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf s'il existe une intention de liquidation ou de cessation d'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

## Responsabilité de l'organe de révision pour 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 en conformité avec la loi suisse dans le respect des NAS permette toujours de détecter une anomalie qui pourrait exister. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit en conformité avec la loi suisse dans le respect des NAS, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et nous évaluons les risques d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, nous planifions et mettons en œuvre des mesures d'audit en réponse à ces risques, et nous réunissons les éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, des déclarations volontairement erronées faites à l'auditeur ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de planifier des mesures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur le fonctionnement efficace du 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 fournies les concernant.
- Nous évaluons si l'établissement du bilan par le conseil d'administration selon le principe de la continuité de l'exploitation est adéquat et si, sur la base des éléments probants recueillis, des incertitudes significatives existent en rapport avec des événements ou des faits, qui pourraient jeter un doute considérable sur les capacités de la société à poursuivre son exploitation. Si nous arrivons à la conclusion qu'il existe une incertitude significative, nous sommes dans l'obligation d'attirer l'attention dans notre rapport sur les informations correspondantes dans l'annexe aux comptes annuels ou, si les informations qu'elle contient sont inappropriées, de rendre une opinion d'audit avec réserve ou défavorable. Nous établissons nos conclusions sur la base des éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou faits futurs peuvent toutefois conduire à l'abandon par la société de la continuité de l'exploitation.

Nous nous entretenons avec le conseil d'administration ou avec sa commission compétente, notamment sur l'étendue planifiée et sur le calendrier de l'audit, ainsi que sur les constatations d'audit significatives, y compris les faiblesses significatives éventuelles dans les contrôles internes constatées lors de notre audit.

Nous remettons au conseil d'administration ou à sa commission compétente une déclaration, dans laquelle nous confirmons avoir respecté les règles d'éthique professionnelles pertinentes relatives à l'indépendance, et nous nous entretenons avec eux sur toutes les relations et autres éléments qui peuvent raisonnablement apparaître comme portant atteinte à notre indépendance, ainsi que, le cas échéant, sur les mesures visant à éliminer les menaces ou sur les mesures de protection prises.

Parmi les éléments sur lesquels nous nous sommes entretenus avec le conseil d'administration ou avec sa commission compétente, nous déterminons ceux qui ont été les plus importants dans l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent ainsi des éléments clés de l'audit. Nous décrivons ces éléments dans notre rapport, sauf si la loi ou d'autres dispositions réglementaires en interdisent la publication. Dans des cas extrêmement rares, nous pouvons parvenir à la conclusion de ne pas communiquer un élément dans notre rapport, car il serait raisonnablement possible de s'attendre à ce que les conséquences négatives qui en seraient liées excèderaient les avantages d'une telle communication pour l'intérêt public.



## Rapport sur les autres obligations légales et réglementaires

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la Norme d'audit suisse 890, nous confirmons 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 bénéfice au bilan est conforme à la loi suisse et aux statuts et recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

KPMG SA

Olivier Gauderon  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable

Bruno Beça  
Expert-réviseur agréé

Genève, 15 juin 2021

KPMG SA, Esplanade de Pont-Rouge 6 - CH - 1211 Grand-Lancy

KPMG SA est une filiale de KPMG Holding SA, elle-même membre du réseau KPMG d'entreprises indépendantes rattachées à KPMG International Cooperative (« KPMG International »), une personne morale suisse. Tous droits réservés.



## Contact

**EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV**  
Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA  
Rue du Rhône 30 - 1204 Genève - Suisse

[www.edr-realestatesicav.ch](http://www.edr-realestatesicav.ch)  
+41 58 201 75 40 • [info realestate@bper.ch](mailto:info realestate@bper.ch)

## La Direction de Fonds

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

Copyright photos: Hélène Maria, Stefan Wanzenried, Keen GmbH



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