



EDMOND  
DE ROTHSCHILD

EDMOND DE ROTHSCHILD  
REAL ESTATE SICAV

# RAPPORT ANNUEL 2024



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



# SOMMAIRE

Indicateurs clés	4
Message du Conseil d'Administration	7
Rapport annuel	8
Historique des données Compartiment Swiss	10
Rapport de gestion Compartiment Swiss	12
Rapport du durabilité	19
Compartiment Swiss	32
Compartiment Entrepreneur	58
Total de la Sicav	61
Objectif de la Sicav immobilière	64
Rapport de l'Organe de Révision	73

Rapport annuel pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2023 au 31 mars 2024. La version française est déterminante.

Valeur du portefeuille immobilier

**2884**  
millions CHF



Nombre d'immeubles

**147**



Taux de perte sur loyers



**2.10%**

État locatif résidentiel



**64.9%**

Dividende exonéré



**3.80**  
CHF/action

Total Expense Ratio (GAV)



**0.61%**



Coefficient d'endettement

**30.4%**



Taux moyen de dette

**1.38%**

Duration des dettes

**4.79**  
années



# MESSAGE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Chers investisseurs,

Les résultats du compartiment Swiss d'Edmond de Rothschild Real Estate SICAV (ERRES) sur l'exercice 2023-2024 témoignent de la résilience du portefeuille. Le portefeuille diversifié, bien localisé et constamment entretenu continue d'offrir un rendement durable aux investisseurs.

Ainsi, dans le rapport annuel qui vous est présenté, nous relevons les éléments suivants :

- › La distribution stable à CHF 3.80 qui sera proposée aux investisseurs, tirée par des revenus locatifs en progression et des gains en capitaux réalisés lors de cessions.
- › Le taux de pertes sur loyers à un niveau bas de 2.10% témoignant à nouveau de la qualité du portefeuille et du travail réalisé par les équipes de gestion.
- › La belle activité transactionnelle avec 4 nouveaux immeubles en portefeuille dont 3 actifs commerciaux core et la vente de 9 immeubles dont plusieurs unités de petite taille acquises lors d'achats en portefeuille.
- › Un coefficient d'endettement de 30.4%, une durée moyenne des dettes de 4.8 années et un taux moyen des dettes de 1.38%.
- › La bonne maîtrise des coûts du fonds avec un TER(GAV) stabilisé à 0.61%.
- › L'accélération du déploiement de la stratégie en matière de durabilité au travers d'actions visant à maximiser l'impact de notre gestion comme la rénovation de l'ensemble sis François-Besson 5-7-9 à Meyrin (GE).

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

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

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

## Le Conseil d'Administration

# RAPPORT ANNUEL

31 Mars 2024

## Conseil d'administration

Jean-Christophe Pernollet Président	François Rayroux Vice-président
Michel Lusa Membre	Pierre Jacquot Membre
René Zagolin Membre	Laure Carrard Membre

## Direction de Fonds (\*)

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

## Gestionnaire mandaté en investissement

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

## Experts chargés des estimations

Wüest Partner SA, Zürich, succursale à Genève  
CIFI SA à Zürich

## Banque dépositaire

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

## Société d'audit

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

## Gestion locative, technique et administrative

Domicim à Lausanne  
Gribi à Aarau  
Intercity à Bâle et Zürich  
Schanzengraben Immobilien-Treuhand AG  
à Zürich  
Weck, Aeby & Cie SA à Fribourg  
Moser & Vernet à Genève  
Pilet & Renaud à Genève  
Zimmermann Immobilier SA à Genève  
Gerofinance - Régie du Rhône à Genève  
VPI à Etoy  
DeRham à Lausanne (jusqu'au 30.09.2023)  
Wincasa à Winterthur (jusqu'au 30.09.2023)  
Rosset et Cie SA à Onex  
Von Graffenried AG Liegenschaften à Bern  
Naef Immobilier Genève SA, Naef Immobilier  
Neuchâtel SA, Naef Immobilier Nyon SA  
et Naef Immobilier Lausanne SA  
Comptoir Immobilier SA à Genève  
Gérofinance - Dunand SA à Vernier  
Régie du Centre SA à Genève  
Grange & Cie SA à Genève  
OMIT AG à Dietikon (dès le 01.12.2023)  
Terre Bonne SA, Eysins (dès le 01.11.2023)

(\*)La direction de fonds agit par délégation selon l'art. 51 al. 5 LPCC

## ► EN BREF

		31/03/2024	31/03/2023
Fortune totale de la SICAV immobilière	CHF	2 958 251 467.98	2 882 250 601.25
Fortune nette de la SICAV immobilière	CHF	1 971 478 031.47	2 002 885 223.81
Valeur d'expertise des immeubles terminés	CHF	2 770 495 089.00	2 736 506 500.00
Valeur d'expertise des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	113 074 991.00	97 932 207.16

Compartiment	Actions en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire par action CHF	Distribution résultat net CHF	Distribution gain en capital CHF	Total CHF
31.03.2020 Swiss	9 164 596	1 077 780 342.94	117.60	3.50	0.00	3.50
31.03.2021 Swiss	11 455 745	1 383 163 242.01	120.75	3.60	0.00	3.60
31.03.2022 Swiss	13 746 894	1 725 740 744.59	125.54	3.55	0.05	3.60
31.03.2023 Swiss	16 038 043	2 001 784 815.96	124.81	3.30	0.50	3.80
<b>31.03.2024 Swiss</b>	<b>16 038 043</b>	<b>1 970 370 107.96</b>	<b>122.86</b>	<b>2.60</b>	<b>1.20</b>	<b>3.80</b>
31.03.2020 Entrepreneur	11 000	1 100 407.85	100.04	0.00	0.00	0.00
31.03.2021 Entrepreneur	11 000	1 100 407.85	100.04	0.00	0.00	0.00
31.03.2022 Entrepreneur	11 000	1 100 407.85	100.04	0.00	0.00	0.00
31.03.2023 Entrepreneur	11 000	1 100 407.85	100.04	0.00	0.00	0.00
<b>31.03.2024 Entrepreneur</b>	<b>11 000</b>	<b>1 107 923.51</b>	<b>100.72</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

## INDICES CALCULÉS SELON LA DIRECTIVE DE L'AMAS DU 31 MAI 2022

	31/03/2024	31/03/2023
<b>Compartiment Swiss</b>		
Taux de perte sur loyers	2.10%	2.01%
Coefficient d'endettement	30.40%	27.19%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	69.24%	69.27%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(ref))(GAV)	0.61%	0.61%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(ref))(MV)	0.81%	0.82%
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	1.48%	2.58%
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital » (ROIC)	1.39%	1.74%
Agio au 31.03.2024	21.28%	6.80%
Rendement de placement	1.52%	2.36%
Rendement de distribution	2.55%	2.85%
Coefficient de distribution	79.03%	92.34%

## PERFORMANCE (DIVIDENDE RÉINVESTI)

	2023	2024**	depuis la création du compartiment***
COMPARTIMENT SWISS	3.30%	9.16%	122.50%
SXI Real Estate Funds Broad TR*	5.03%	5.93%	85.84%

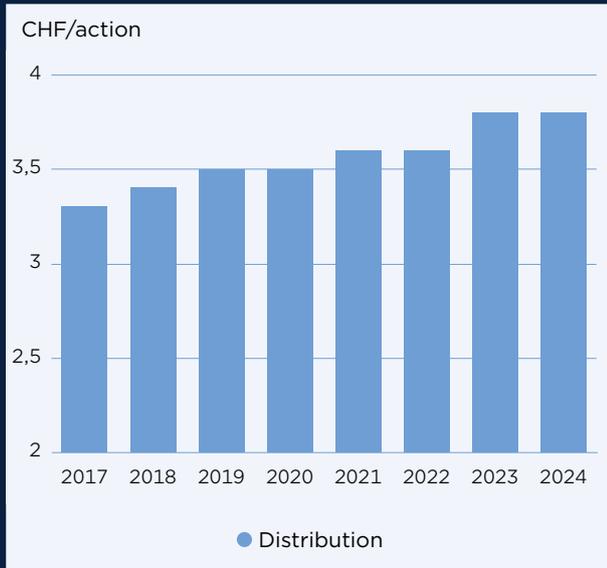
\*\*du 31 Décembre 2023 au 31 mars 2024

\*\*\*du 16 mars 2011 au 31 mars 2024

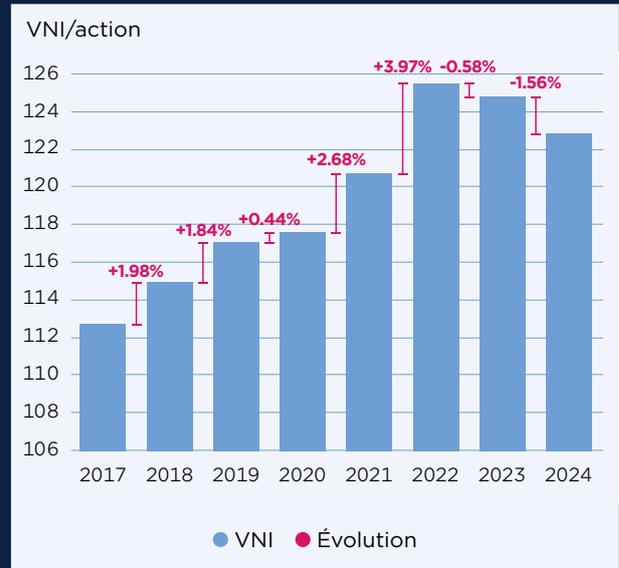
\* L'indice de comparaison SXI Real Estate Funds Broad Index (SWIIT) englobe tous les fonds immobiliers de Suisse cotés à la SIX Swiss Exchange. Leur pondération dans l'indice est en fonction de leur capitalisation boursière. Pour le calcul de l'indice de performance SWIIT les paiements de dividendes sont pris en compte. La performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des actions.

# HISTORIQUE DES DONNÉES COMPARTIMENT SWISS

## Historique de distribution



## Évolution de la VNI



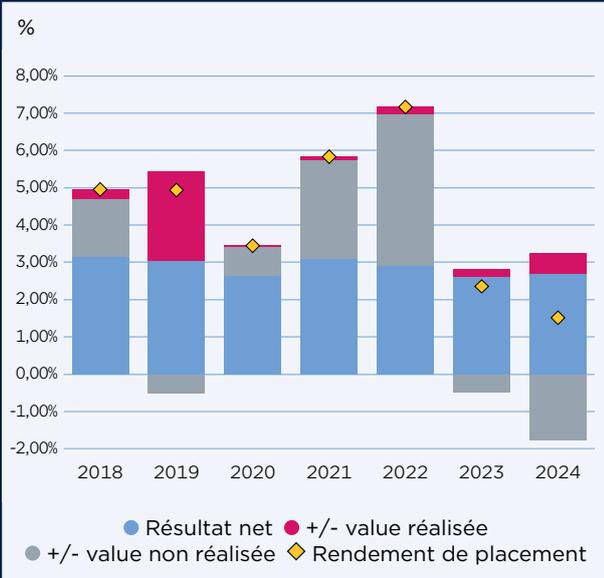
## Taux de pertes sur loyers



## Historique TER



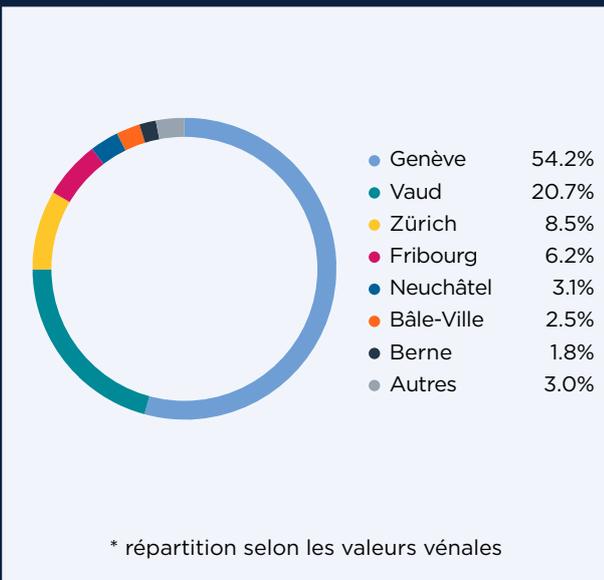
### Évolution du rendement de placement



### Évolution du coefficient d'endettement



### Répartition géographique\*



### Répartition par affectation\*



# RAPPORT DE GESTION COMPARTIMENT SWISS

## INTRODUCTION

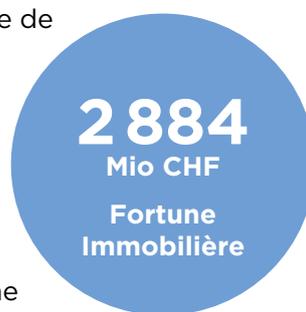
Après une année 2022 mouvementée sur le front des marchés boursiers, l'immobilier titrisé a su rebondir en 2023 sur fond de normalisation des taux d'intérêts. ERRES-Swiss affiche une performance boursière positive de +3.30% sur 2023, légèrement en retrait par rapport à l'indice de référence des fonds immobiliers cotés suisses SXI Real Estate Funds Broad TR à +5.03%. L'essentiel de la performance positive s'est matérialisé sur les deux derniers mois de l'année où le titre a gagné plus de 7%. Cette tendance s'est poursuivie sur les trois premiers mois de 2024 où ERRES-Swiss a gagné +9.16%, surpassant largement son indice qui progressait de 5.93%. La performance à fin mars 2024 depuis le lancement du compartiment en 2011 se monte à +122.50%, soit une surperformance de 36.66 points de pourcentage par rapport à l'indice.

Le marché des capitaux retrouve des couleurs suite à la baisse des taux directeurs de la Banque Nationale Suisse. Les attentes d'inflation semblent maîtrisées alors que l'activité économique ralentit. Dans ce contexte, l'immobilier continue d'offrir une prime de risque intéressante par rapport aux liquidités et aux obligations.

Les fondamentaux du marché immobilier restent excellents: une demande soutenue de logements et de surfaces commerciales liée à une bonne activité économique, un solde migratoire en hausse et une offre de logements insuffisante. Avec comme conséquences inéluctables une baisse des taux de vacance et surtout, une accélération de la hausse des loyers résidentiels. Cette dynamique n'a pas empêché les prix des immeubles de rendement de reculer pour une deuxième année consécutive\* suite aux ajustements des attentes de rendement des investisseurs.

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 continuent de déployer des efforts importants dans la gestion locative dans le but de valoriser les états locatifs, de réduire les impacts négatifs comme la vacance et les impayés et d'investir dans les projets à plus-value comme les développements, repositionnements, surélévations ou rénovations énergétiques. La mise en œuvre de la stratégie de durabilité se poursuit avec des actions concrètes réalisées tout au long de l'exercice.

Les résultats réjouissants soulignent la qualité du portefeuille et témoignent de la capacité du gestionnaire à valoriser les immeubles tout en gérant les risques financiers.



## ÉVOLUTION DU COMPARTIMENT SWISS

### Évolution du portefeuille

La fortune immobilière du compartiment Swiss s'élève à CHF 2'884 millions au 31 mars 2024, soit une progression de CHF 49 millions ou +1.73% par rapport à l'exercice précédent (CHF 2'834 millions).

\* Selon les données de l'Immo Monitoring de Wuëst Partner

La variation de fortune liée aux mouvements d'immeubles en portefeuille (achats/ventes) est de + CHF 11 millions. La vente de 9 immeubles a entraîné une baisse de fortune de CHF 91 millions alors que l'acquisition de 4 immeubles l'a augmentée de CHF 102 millions.

La réévaluation des immeubles déjà en portefeuille lors de l'exercice précédent, hors projets en cours de construction, a entraîné une baisse de la fortune de CHF 9 millions, soit -0.34% à périmètre constant. Malgré une hausse des taux d'escompte, le portefeuille n'a pas connu de baisse significative des valeurs grâce à la qualité des immeubles et au travail du gestionnaire sur les actifs. L'état locatif de ce périmètre constant d'immeubles a notamment progressé de +2.0% grâce au déploiement progressif des réserves locatives.

Les projets de construction font augmenter la fortune de CHF 48 millions compte tenu des paiements réalisés sur l'exercice mais également grâce à une création de valeur supplémentaire apportée par la réduction des risques locatifs et l'optimisation de certains projets.

Le taux d'escompte réel moyen pondéré utilisé par les experts indépendants est passé de 2.58% à 2.64%, reflétant l'ajustement à la hausse des attentes de rendements par les investisseurs dans le marché des transactions.

### Résultat de l'exercice

Au 31 mars 2024, le résultat net de l'exercice, reprenant les revenus et charges courantes, enregistre un recul de 7.9% pour s'établir à CHF 52.8 millions, soit CHF 3.29/action. Les produits sont en baisse de 2.2% par rapport à l'exercice précédent essentiellement en raison de l'absence de contribution liée à une augmentation de capital. Les revenus locatifs sont en hausse de 6.2% grâce aux acquisitions passées (CHF 2.6 millions), aux nouvelles acquisitions (CHF 2.4 millions), et au travail sur les états locatifs, couplé à une gestion proactive de la vacance, se traduisant par une augmentation des revenus locatifs de CHF 2.4 millions. Par ailleurs, plus de CHF 10 millions d'états locatifs sont actuellement en construction dans le portefeuille et viendront contribuer positivement sur les deux prochains exercices.



Les charges au 31 mars 2024 représentent 52.4% des produits contre 49.5% sur l'exercice précédent. Les charges afférentes aux immeubles (entretien et rénovation, administration et charges directes) sont stables à un niveau de 15.9% du total des produits. La charge fiscale est en baisse en pourcentage des produits grâce à l'obtention d'exonérations fiscales sur certains immeubles à Genève consécutives à des rénovations énergétiques et à la reprise d'excédents de provisions passées. Suite à la hausse des taux d'intérêts et à l'augmentation du volume de dettes, la charge d'intérêt de la dette progresse de 69.4% pour s'établir à 10.0% des produits. Finalement, les coûts de fonctionnement du fonds (TER) sont stables à 0.61% de la fortune totale (GAV).

Neuf immeubles ont été vendus durant la période, débouchant sur un gain réalisé après impôt de CHF 10.5 millions représentant une marge nette de plus de 11.6% sur les prix de vente obtenus. Le résultat réalisé de l'exercice se monte à CHF 63.3 millions, en hausse de 2.0% par rapport à l'exercice précédent et correspond à CHF 3.94/action.

Le résultat total de l'exercice 2023/24 se monte à CHF 29.5 millions, impacté négativement par la revalorisation du parc immobilier aux nouvelles conditions de marché.

### Coefficient d'endettement

Le coefficient d'endettement au 31 mars 2024 s'établit à 30.4%. Durant cet exercice, le gestionnaire a souhaité tirer avantage des conditions de financement attractives pour fixer des échéances plus lointaines. La durée moyenne des échéances est ainsi passée à 4.79 années contre 4.14 années à la même période l'année dernière. Cette situation permet à la SICAV de limiter l'impact des variations de taux d'intérêts sur sa capacité distributive. Le taux d'intérêt moyen pondéré augmente en ligne avec la hausse généralisée des taux et l'augmentation de la durée: au 31 mars 2024, il s'établit à 1.38% contre 1.10% un an plus tôt. Le gestionnaire poursuit une diversification des contreparties entre les banques commerciales, les banques cantonales, les assurances et les prêteurs en direct afin de bénéficier des meilleures conditions en fonction des phases de marché.

**30.4%**

Coefficient  
d'endettement

### Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire atteint, au 31 mars 2024, CHF 122.86/action contre CHF 124.81 / action à la même période de l'année précédente. Cette baisse de 1.56% par rapport à l'exercice précédent est la résultante de la baisse du résultat net par part liée à la hausse de la charge hypothécaire ainsi que la perte non réalisée sur les évaluations liée à la hausse des taux d'escomptes.

**122.86**

CHF/action

Valeur nette  
d'inventaire

### Distribution 2023/2024

Le résultat distribuable, en tenant compte des reports des exercices précédents, s'élève à CHF 95.9 millions (soit 5.98 CHF/action). Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale des Actionnaires une distribution stable à CHF 3.80 par action, soit CHF 60.9 millions. Sur cette base, le coefficient de distribution s'établit à 79.03%. La distribution se décompose en CHF 2.60/action du résultat net et CHF 1.20/action de gains en capital afin de permettre une distribution totalement défiscalisée. Sur cette base, le report à nouveau sera de CHF 35.0 millions (soit 2.18 CHF/action).

### Rendement de placement

Le rendement de placement s'établit à 1.52%, en baisse par rapport aux exercices précédents. Le résultat net de la SICAV contribue positivement tout comme les gains réalisés sur les ventes d'actifs. Au contraire, la réévaluation du portefeuille vient pénaliser la performance totale de l'exercice.

### Cours et performance

L'année 2023 s'est inscrite dans une phase de consolidation après la volatilité importante connue en 2022. Grâce à deux derniers mois très positifs, le titre ERRES-Swiss a terminé l'année sur une performance positive de +3.30%, légèrement derrière son indice de référence SXI Real Estate Funds Broad Index TR (SWIIT) qui gagnait 5.03%. Le cours de clôture d'ERRES au 31 mars 2024 s'établit à CHF 149.00, en hausse de +9.16% sur les trois premiers mois de l'année civile et bien au-dessus de son indice de référence qui progresse de +5.93%. La performance au 31 mars 2024 depuis le lancement du compartiment s'établit à +122.50% contre +85.84% pour l'indice de référence.

**+122.5%**

Performance depuis  
le lancement

## PORTEFEUILLE IMMOBILIER

### Composition du parc immobilier

Le portefeuille est composé de 147 immeubles au 31.03.2024 pour une fortune immobilière totale de 2'883.6 millions. La réduction du parc de 5 immeubles depuis l'exercice précédent s'explique par la vente de 9 immeubles partiellement compensée par l'acquisition de 4 biens immobiliers.

**4 001**  
Nombre  
d'appartements

Malgré les ventes de l'exercice, l'affectation résidentielle au sein du portefeuille reste prédominante et conforme à la stratégie du fonds. La répartition par affectation est la suivante (en pourcentage des valeurs vénales): 59.3% d'objets résidentiels, 11.6% d'objets mixtes, 25.2% d'objets commerciaux et 3.9% de terrains et bâtiments en construction.

La répartition géographique des immeubles reste majoritairement axée sur la Suisse romande avec 54.2% des valeurs vénales du parc dans le canton de Genève et 20.7% dans le canton de Vaud.

### Taux de pertes sur loyers

**2.1%**  
Taux de pertes  
sur loyers

Au 31 mars 2024, le taux de pertes sur loyers s'établit à 2.10% de l'état locatif total, y compris les gratuités et pertes, contre un niveau de 2.01% lors de l'exercice précédent. Le faible niveau de vacant atteste de la qualité des immeubles du portefeuille, leurs bons emplacements ainsi que la gestion proactive des enjeux de relocations de la part du gestionnaire. Relevons la baisse significative du taux de vacance des immeubles commerciaux de Corniche 3A/3B à Épalinges (VD), Sinslerstrasse 65-67 à Cham (ZG) et Freiburgstrasse 555 à Niederwangen (BE) suite à des commercialisations réussies. Le départ en cours d'exercice du locataire principal de l'immeuble Veyrot 11 à Meyrin (GE) vient péjorer le résultat d'ensemble très positif.

### Constructions et rénovations

Après la réception de l'immeuble résidentiel sis Rue François-Jacquier 14-16-18 à Chêne-bourg intervenue en juillet 2023, la prochaine livraison du portefeuille concernera l'immeuble commercial Schützenmattstrasse 14 à Bülach (ZH) avec une entrée des locataires confirmée pour le 1<sup>er</sup> mai 2024. Cet immeuble est entièrement loué à 3 locataires de qualité avec des baux d'une durée moyenne de plus de 10 ans, il affiche un état locatif de CHF 1,84 million et un rendement net de 3.94%. La production de chaleur est assurée par un chauffage à distance à pellets offrant à l'immeuble un niveau d'émission de CO2 proche de zéro. La SICAV fait face à une situation financière délicate de l'entreprise totale. Le gestionnaire met tout en œuvre pour défendre les intérêts des investisseurs.

**5**  
projets en cours  
de construction

La seconde livraison à venir sur le prochain exercice interviendra en juillet 2024 et concerne l'immeuble Chemin de Challendin 1, 3 et 5 à Chêne-Bougeries. La réception du bâtiment actera également le transfert de propriété (vente à terme). Il s'agit d'un immeuble THPE comportant 39 appartements HM LUP.

L'avancement des trois autres projets en cours de construction est conforme aux plannings initiaux: le projet Petite Prairie à Nyon (VD) devrait être livré fin 2024, les trois bâtiments commerciaux du Biopôle F1 à Lausanne (VD) devraient être terminés début 2025 avec une entrée du principal locataire pour août 2025 et le projet HPE rue Edouard Rod au Petit-Saconnex (GE) sera livré fin 2025.

Sur le plan des rénovations totales, deux projets importants ont été achevés à la fin de l'exercice: la rénovation et la surélévation de l'immeuble sis Avenue François-Besson 5-7-9 à Meyrin (GE) ainsi que la transformation et rénovation HPE de l'immeuble sis Rue des Sources 22 à Genève (GE). Le gestionnaire continue le déploiement d'autres projets de surélévation, rénovation ou densification pour les prochains exercices avec à la clé des retours sur investissement de plus de 5% et une contribution positive à la stratégie de durabilité.

## Transactions

Les effets sur le marché immobilier direct des différentes hausses du taux directeur de la Banque nationale suisse se sont ressentis sur l'exercice 2023/24. Les incertitudes sur la stratégie de la BNS ont ralenti l'activité transactionnelle, avec une baisse de 40% du volume de transaction par rapport à la moyenne de ces 5 dernières années (source: Wüest Partner).

Au cours de l'exercice, la SICAV a réalisé 4 acquisitions pour un montant total de CHF 92.4 millions. La première entrée en portefeuille de l'exercice concerne un immeuble résidentiel sis Chemin Pré-Marquis 5 B-C-D à Puplinge (GE). Conformément à la stratégie du fonds, l'allocation commerciale a ensuite été renforcée par l'achat de 3 immeubles commerciaux. Le premier actif commercial est un ensemble de 3 bâtiments situé Bernstrasse 82 à 90 à Dietikon (ZH) disposant d'une très large emprise foncière. Le second est un immeuble administratif récent de haut standing situé route de Crassier 19 à Eysins (VD) dont les surfaces de bureau sont entièrement louées. Le dernier immeuble est situé rue de Pré-Bouvier 9 à Satigny (GE). Détenu via un droit de superficie, cet actif affiche de très bonne performance énergétique et dispose du label HPE.

Des ventes ont également été réalisées au cours de la période avec 9 immeubles vendus. Le montant total de ces ventes s'élève à CHF 90.5 millions et génère un gain réalisé après impôt et frais de CHF 10.5 millions soit CHF 0.65/action. Les actifs ont été sélectionnés conformément à la stratégie du fonds et ont permis d'acter la création de valeur apportée par le gestionnaire et de se séparer d'actifs de petites tailles achetés en portefeuille.

**4**  
immeubles  
achetés

**9**  
immeubles  
vendus

## PERSPECTIVES ET STRATÉGIE

La stratégie définie par le Conseil d'Administration et mise en œuvre par le Gestionnaire offre au Compartiment Swiss des perspectives intéressantes. 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 de 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 cible 25%-28%.
- › Paiement d'un dividende durable et étalement sur plusieurs années du versement de la contribution des gains réalisés sur les cessions et des reports accumulés.
- › Maintien de l'activité d'investissement afin d'intégrer des immeubles de qualité dans des localisations urbaines ou des objets avec potentiel de création de valeur.
- › Cession d'actifs non-stratégiques ou valorisés afin de financer les projets de construction neufs, les rénovations et densifications et les futures acquisitions tout en générant des plus-values distribuables.
- › 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 ou par la vente pour cristalliser des gains en capitaux.
- › Maîtrise des dépenses et frais du fonds en cherchant à optimiser au mieux la rentabilité des loyers encaissés.



# 348

## Tonnes de CO<sub>2</sub> évitées

grâce à l'installation d'une technologie intelligente d'optimisation de la production de chaleur

# 19.29

kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>

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

## Notation SSREI



# 1.83

 (/3)

Certification de notre parc pour la cinquième année



# 4<sup>e</sup>

 (/18)

Classement au Trophée SIG éco21 des propriétaires engagés



# RAPPORT DE DURABILITÉ

## VISION ET CADRE DE TRAVAIL

### VISION

Edmond de Rothschild est une maison d'investissement fondée sur l'idée que la richesse doit servir à construire demain. Cette conviction est d'autant plus vraie dans le secteur de l'immobilier qui se doit à la fois d'accompagner les mutations urbaines et sociales et de répondre aux défis environnementaux de notre époque. En effet, le secteur immobilier est l'un des principaux consommateurs d'énergie. En Suisse, les bâtiments sont à l'origine de près de 40 pour cent de la consommation d'énergie et de près d'un tiers des émissions de 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 parc existant

Les objectifs de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> ne seront atteints qu'en menant des **actions volontaristes et significatives sur les immeubles existants**.

Nous sommes déterminés à :

- › **améliorer l'efficacité énergétique,**
- › **optimiser l'utilisation des ressources renouvelables et naturelles,**
- › **améliorer la biodiversité et les composantes sociales.**

#### Placer les utilisateurs finaux au cœur de notre démarche

La valeur des actifs est **déterminée par leur attrait pour les locataires et les investisseurs**.

**Les normes environnementales et sociales actuelles** sont fixées dans le but de **répondre aux attentes des utilisateurs finaux** :

- › fonctionnalité
- › bien-être
- › accessibilité financière.

#### Agir avec détermination et engagement

L'immobilier a trait à **l'humain** et à **l'activité locale**.

Toutes les parties prenantes doivent participer à la mise en œuvre de la politique de développement durable pour :

- › **gérer les projets,**
- › **trouver les bonnes solutions et les bons partenaires,**
- › **veiller à ce que les objectifs fixés soient atteints.**

**Plus que jamais, l'avenir de l'immobilier réside dans sa capacité à relever les défis sociaux, démographiques, technologiques et environnementaux.**

**Chez Edmond de Rothschild REIM, nous nous sommes engagés dans cette voie par nos actions.**

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

Les objectifs en termes de réduction d'émission de CO2 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 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.

## CADRE DE TRAVAIL

### Politique de durabilité

Le Conseil d'Administration a mis en place une politique de durabilité pour le Compartiment Swiss fixant des objectifs couvrant les différents enjeux environnementaux, sociétaux et de gouvernance et se déclinant avec une vision à long terme mais en fixant des paliers à atteindre à court et moyen terme. La politique de durabilité est disponible sur la page durabilité du site Internet de la SICAV immobilière, <https://www.edr-realestatesicav.ch/publications/bibliotheque/durabilite/politique-de-durabilite-d-erres-en.pdf>. Cette politique de durabilité peut également être obtenue auprès du gestionnaire, sur demande.

La politique de durabilité fixe le cadre de travail dans lequel les questions environnementales, sociales et de gouvernance sont abordées et s'articule autour des enjeux présentés dans le tableau ci-dessous et avec comme objectifs de :

- › Accroître la valeur et minimiser les risques
- › Réaliser des performances conformes aux meilleures pratiques mondiales
- › Développer les connaissances de nos employés et de nos partenaires en matière de durabilité afin qu'ils puissent en être les défenseurs
- › Favoriser une culture qui fait de la durabilité une véritable valeur fondamentale

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

Cette politique s'accompagne d'engagements et d'objectifs clairs. Un manuel de mise en œuvre et une feuille de route ont été définis dans ce cadre.

### ENVIRONNEMENTAL

### SOCIAL

### GOVERNANCE

Énergie et climat	Engagement avec les parties prenantes	Politiques et processus
Consommation d'eau	Santé et bien-être	Chaîne d'approvisionnement
Gestion des déchets	Culture et communauté	Transparence et reporting
Biodiversité	Transport et mobilité	
	Impact humain	

### Écosystème, données et outils

Le gestionnaire travaille en collaboration avec de nombreux prestataires spécialisés afin de l'accompagner dans la définition de sa politique et de ses objectifs, mais surtout dans la mise en œuvre et le suivi des réalisations. La collecte de données fiables et objectives fait partie des points centraux de notre politique de durabilité.

Nous laissons le soin à des spécialistes extérieurs d'évaluer notre positionnement et prenons part de ce fait chaque année depuis cinq ans à l'indice Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI). Cet indice se veut un instrument efficace et pragmatique pour comparer le marché, évaluer la valeur intrinsèque et accroître la transparence en matière de durabilité des portefeuilles immobiliers.

Le gestionnaire prépare actuellement la première soumission au Global Real Estate Benchmark (GRESB), référentiel international en matière d'immobilier. Les résultats seront connus et publiés en octobre 2024.

# OBJECTIFS ET REPORTING

## 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. Le cadre de travail présenté précédemment est accompagné de 36 objectifs couvrant les différents enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance et se déclinant avec une vision de long terme, mais en fixant des paliers à atteindre à court et moyen terme. Le gestionnaire vise à améliorer le positionnement d'ERRES sur les critères définis dans le but d'atteindre ces objectifs.

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

- › Émission de CO2 moyenne du portefeuille < 15 Kg/CO2/m<sup>2</sup> d'ici à 2030\*
- › Emission nettes de CO2 de 0 Kg/CO2/m<sup>2</sup> d'ici à 2050\*
- › >60% de sources d'énergies renouvelables d'ici à 2040
- › Labélisations/certifications de > 50% des immeubles d'ici à 2040
- › Installations de panneaux solaire sur tous les toits d'immeubles commerciaux, lorsque faisable techniquement
- › Atteindre une couverture de 100% d'ici 2025 en ce qui concerne la collecte des données liées à l'énergie, l'eau et l'électricité, là où le propriétaire a le contrôle. Un délai dans la collecte est accepté pour les actifs achetés durant l'exercice

*\*scope 1 et 2*

## INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE

Lors du précédent exercice au 31.03.2023, le gestionnaire a publié pour la première fois les indices environnementaux pour les fonds immobiliers selon les recommandations de la circulaire N°4/2022 de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS).

Pour rappel, les décisions suivantes avaient été retenues sur les paramètres laissés à choix :

- › Tous les indicateurs sont publiés en pourcentage de la surface de référence énergétique (SRE).
- › Toutes les données sont mesurées à l'aide de compteurs ou de factures.
- › Le taux de couverture prend en compte tous les immeubles en portefeuille à la date de clôture.
- › Les émissions de CO2 s'entendent pour les scopes 1<sup>1</sup> et 2<sup>2</sup>. L'électricité des locataires n'est pas prise en compte.
- › Les facteurs d'émission utilisés sont ceux des écobilans de la construction 2022 de la Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics (KBOB)
- › Aucune donnée n'est corrigée climatiquement
- › Les indicateurs couvrent la période de chauffage se terminant en 2022

Pour ce nouvel exercice et conformément à la circulaire N°06/2023 publiée le 11 septembre 2023 par l'AMAS, le gestionnaire s'est appuyé sur la version en vigueur des « Bases méthodologiques » selon la Real Estate Investment Data Association (REIDA) pour le reporting CO2. Les indices environnementaux au 31.03.2024 sont donc publiés selon les définitions présentes au sein de l'annexe à la circulaire 06/2023. Les données au 31.03.2023 n'ont pas été corrigées rétroactivement selon la nouvelle méthodologie.

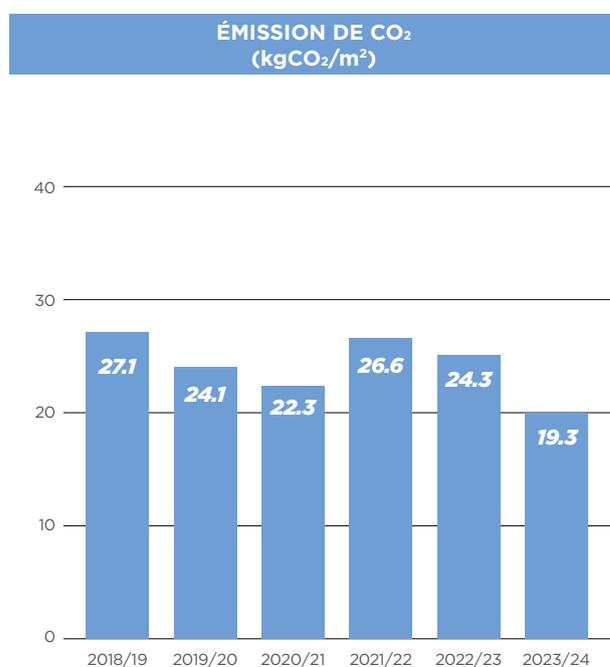
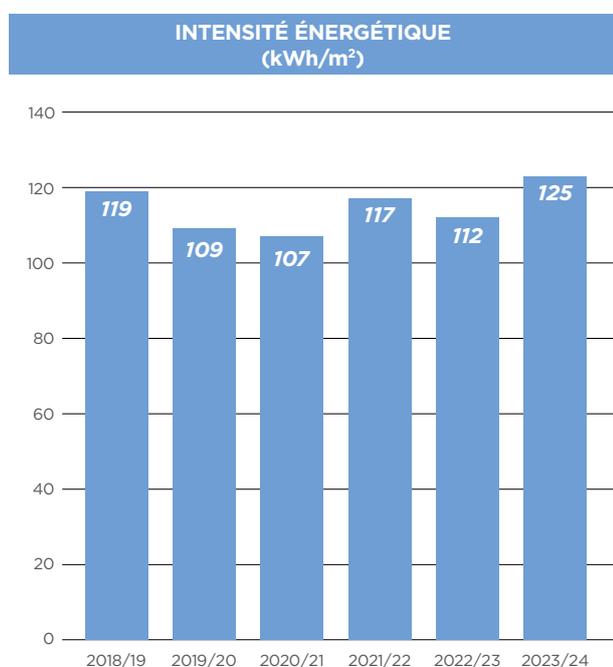
1 Scope 1: émissions directes générées au niveau de l'immeuble (par exemple: les émissions liées à la combustion sur site de gaz ou de mazout pour le chauffage du bâtiment).

2 Scope 2: émissions en amont résultant de l'énergie amenée au bâtiment (par exemple: la production de chauffage à distance, d'électricité pour les parties communes ou les pompes à chaleur a généré du CO2 sur son site de production). Source: Signa-Terre

Il est à noter que ces données environnementales sont désormais basées sur la même période que les données comptables, à savoir du 1<sup>er</sup> avril 2023 au 31 mars 2024 pour cet exercice 2023/24. Les exercices précédents souffraient d'un retard avec des données qui dataient d'une période de chauffage antérieure (2021-22 pour l'exercice précédent).

Ces indicateurs ont une nouvelle fois fait l'objet d'une vérification de la part de KPMG SA, sur la base d'une assurance limitée (rapport dédié en pages 79).

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX AMAS	2021/22	2022/23	2023/24
Taux de couverture	N/A	83.0%	93.9%
Mix énergétique (% non fossile)	35.1%	35.0%	39.3%
Consommation d'énergie	36 115 998 kWh	41 396 702 kWh	51 933 687 kWh
Intensité énergétique	117 kWh/m <sup>2</sup>	111.6 kWh/m <sup>2</sup>	124.6 kWh/m <sup>2</sup>
Émissions de gaz à effet de serre	8 421 tonnes CO <sub>2</sub>	9 019 tonnes CO <sub>2</sub>	8 042 tonnes CO <sub>2</sub>
Intensité des émissions de gaz à effet de serre	26.58 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	24.31 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	19.29 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>



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

AUTRES INDICATEURS CLÉS DE DURABILITÉ	2021/22*	2022/23	2023/24
Notation SSREI (note de 0 à 3)	2.05	1.88	1.83
Consommation d'eau	1.09 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.14 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.10 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Nombre d'immeubles équipés de panneaux solaires	8 <sup>1</sup> pour 367 kWc de puissance installée	11 <sup>2</sup> pour 540 kWc de puissance installée	16 <sup>3</sup> pour 1'297 kWc de puissance installée
Nombre d'immeubles équipés de panneaux solaires thermiques	8 immeubles équipés	11 immeubles équipés	11 immeubles équipés

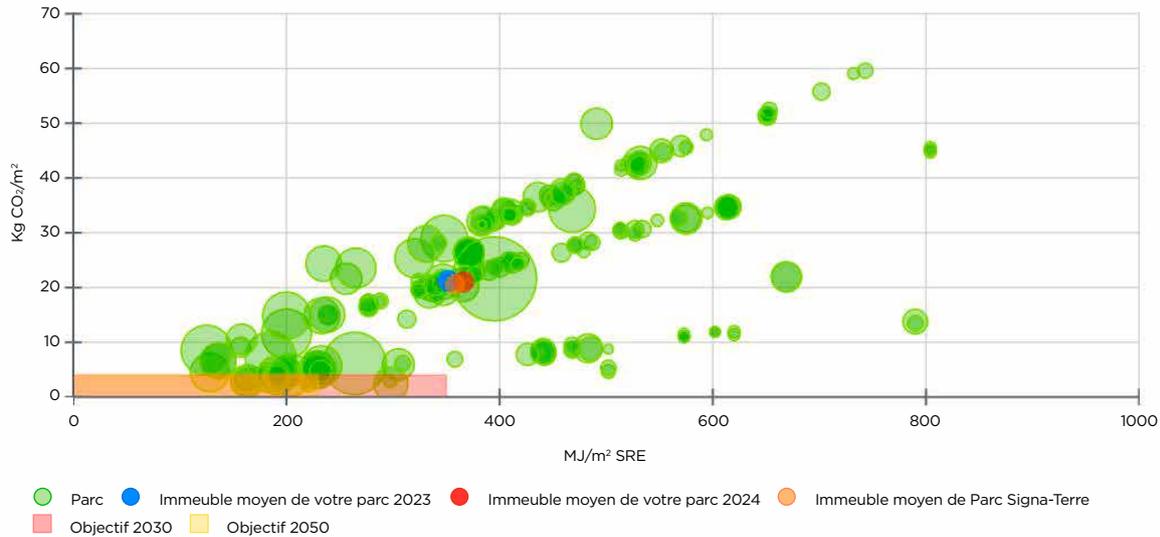
<sup>1</sup> dont 6 propriétés d'ERRES

<sup>2</sup> dont 9 propriétés d'ERRES

<sup>3</sup> dont 13 propriétés d'ERRES

## POSITIONNEMENT RELATIF

Le reporting mis en place ainsi que les données obtenues ont permis au gestionnaire de cartographier le positionnement relatif d'ERRES et de le comparer aux autres portefeuilles suisses participant aux mêmes benchmarks.\*



\* Signa-Terre, based on SIA methodology

## MESURES PRISES DURANT L'EXERCICE

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

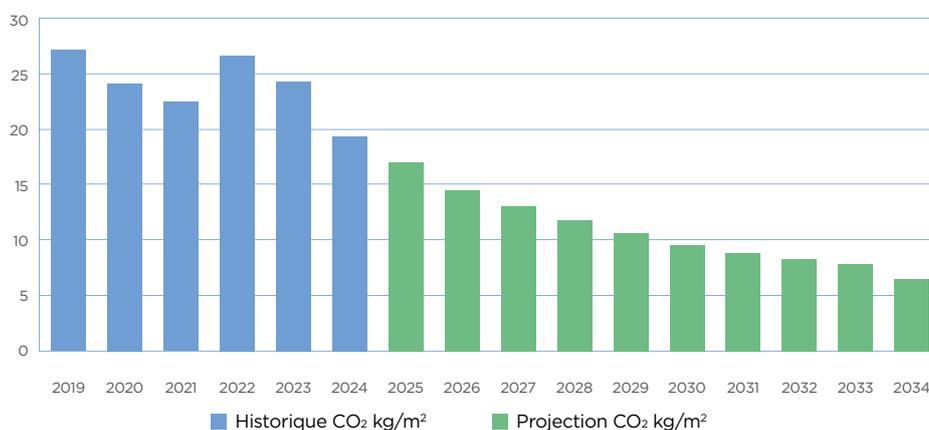
Le gestionnaire a mis à jour sa stratégie de rénovation propre à chaque bâtiment. Cette stratégie tient compte de plusieurs critères:

- › l'existence d'un potentiel de densification
- › les indicateurs environnementaux
- › les aspects économiques actuels et perspectives futures
- › la faisabilité technique et réglementaire
- › les impératifs légaux
- › les incitations financières des autorités publiques

Les plans d'investissement mis à jour ont été communiqués aux experts immobiliers de la SICAV pour les évaluations au 31.03.2024: la stratégie de rénovation est ainsi reflétée dans les valeurs vénales, seuls les coûts destinés aux projets de densification n'ont pas été retenus en l'absence de permis.

Une simulation de la trajectoire CO2 du parc a pu être réalisée avec l'outil informatique de notre partenaire SignaTerre et dont les résultats sont présentés graphiquement ci-dessous. Les plans ont ainsi été prévus sur un horizon de 10 ans.

### ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub> MOYENNES DU PARC EN KG CO<sub>2</sub>/M<sup>2</sup>, SCOPES 1 ET 2\*



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

## Améliorer la durabilité du stock d'actifs existants

- › Extension de la production propre d'électricité solaire sur 5 sites par la pose de panneaux solaires photovoltaïques sur les bâtiments suivants: François Jacquier 14-16-18 à Chêne Bourg, Bois 18 à Ecublens (VD), Grey 55 à Lausanne (VD) et les deux immeubles sis Sommerhaldenstrasse 13 et 15 à Brugg (AG).
- › 14 audits réalisés sur des sites solaires thermiques existants avec mise en place de mesures d'améliorations et de suivi de la production.
- › Installation de 25 boîtiers intelligents supplémentaires optimisant la production de chaleur. Les installations opérationnelles sur l'exercice complet (66 bâtiments sur 91 équipés) ont permis 9.9% d'économies d'énergie soit en moyenne 3.04kg/m<sup>2</sup> de CO<sub>2</sub> évités. À titre d'illustration, les émissions de CO<sub>2</sub> évitées sur cet exercice correspondent aux émissions moyennes de 109 ménages suisses par an.
- › Poursuite des actions d'optimisations des installations existantes (éclairage des parties communes, circulateurs de chauffage, buanderies et électroménager, ventilation) au travers de programmes tels qu'eco21 avec les SIG à Genève et équi watt avec les SIL à Lausanne.
- › Remplacement de chaudières à mazout par des sources d'énergie renouvelable au travers de réseaux de chauffage à distance: Mouille-Galand 2 2A à 2F à Vernier (GE) et Ruchwiesenstrasse 20-28 à Winterthur (ZH).
- › Signature de contrats pour passage au chauffage à distance: Bois 18 à Ecublens (VD), raccordement prévu fin 2024 et Sinslerstrasse 65-67 à Cham (ZG).
- › Augmentation du nombre de labels/certifications sur le canton de Genève: Adrien-Lachenal 21-23 (HPE), Maison-Carrée 31 (HPE), Pré-Bouvier 19 (HPE), Mouille-Galand 2 à 2F (HPE)
- › Planification de rénovations énergétiques avec obtention de labels ou atteinte de performances équivalentes: obtention d'un permis de construire avec atteinte d'un standard Minergie/HPE à Dancet 8 à Genève (GE).
- › Prise en compte de nos plans décennaux d'investissement qui reflètent notre stratégie d'assainissement du parc au sein des évaluations, pour un montant total de plus de 300 millions (coûts des projets en cours de construction exclus).

## Placer l'utilisateur au cœur de notre approche

- › Mise à disposition de 53 appartements à loyers contrôlés (François Jacquier 14-16-18 à Chêne-Bourg) durant l'exercice et construction en cours de 76 nouveaux appartements à loyers subventionnés/contrôlés pour (Edouard-Rod 12-14-16 à Genève et Challendin 1-3-5 à Chêne Bougeries)
- › Sensibilisation des locataires aux enjeux de durabilité avec présentation des écogestes et installation de matériel écoresponsable
- › Réfection et création de locaux à vélos comme sur l'immeuble avenue François Besson 5-7-9 à Meyrin
- › Planification de plusieurs nouveaux projets d'installation de bornes de recharge électriques sur nos immeubles commerciaux comme pour l'immeuble chemin du Petit Flon 29-31 au Mont-sur-Lausanne ou le centre commercial Conthey Centre.
- › Proposition à tous les nouveaux locataires commerciaux d'une annexe aux contrats de bail les incitant à utiliser le bâtiment de manière responsable (*green lease clause*)

## Agir avec engagement

- › Inclusion des données extra financières dans le rapport annuel du fonds y compris les chiffres environnementaux AMAS qui ont fait l'objet d'une assurance limitée de la part de l'auditeur
- › Participation à plusieurs benchmarks transparents tels que SSREI, préparation pour l'évaluation GRESB en juillet 2024
- › Amélioration de la qualité et de la précision des données par un travail continu avec les différents services industriels et par l'installation de compteurs dédiés
- › Renforcement et formalisation accrue de la prise en compte des critères ESG lors de l'acquisition d'immeubles
- › Mise en place et définition d'objectifs au niveau de Gestionnaire du fonds Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA avec notamment la formation des équipes concernant les enjeux de durabilité
- › 4<sup>ème</sup> place du trophée SIG eco21 2023 dans la catégorie «propriétaires engagés»

EXEMPLE DE CONSTRUCTION NEUVE

# CHEMIN DE CHALLENDIN 1, 3 ET 5 - CHÊNE-BOUGERIES (GE)



### Quartier et aspects sociaux

- › L'ensemble du projet Beaupré Challendin est un exemple en matière de diversité. Ce dernier abrite 11 immeubles d'habitation dont 121 lots de PPE, 48 logements HM et ZD-LOC ainsi que 39 appartements HM-LUP.
- › Les 39 appartements propriétés de la SICAV sont sous le régime HM-LUP. Ces logements affichent des loyers abordables et une durée de contrôle des loyers est de 2x25 années. Les locataires peuvent également prétendre à des subventions.
- › Le bâtiment abrite sur ses deux premiers niveaux le Centre Médical des Grangettes (urgences pédiatriques et cabinets médicaux). Le quartier accueille également une crèche bilingue communale, une épicerie, une salle de sport et un espace de coworking.



### Environnement et biodiversité

- › Le quartier est une réussite sur le plan architecturale et urbanistique. Les gabarits limités à 4 étages, la disposition des bâtiments ainsi que l'attention portée aux aménagements extérieurs offrent un environnement agréable.
- › La biodiversité a également été mise en avant avec des bassins de plantations entre chaque entrée, des espaces verts sur dalles ainsi que des jardins partagés.



### Construction et énergie

- › Le bâtiment a été conçu selon un haut niveau de standard de construction et sera également labélisé THPE (Très Haute Performance énergétique).
- › La production de chaleur est assurée par le concept novateur ICESOL, un système reposant sur une pompe à chaleur, des panneaux solaires et un stock de glace.



### Mobilité

- › Excellente desserte par les transports publics grâce à la proximité immédiate de l'arrêt «Chêne Bougeries Grangettes» desservi par les lignes 12 et 17, ainsi que la gare des Eaux-Vives. Classement A dans le TP-ARE Ranking.
- › 21 places de parking souterrain sont disponibles pour les lots appartenant à la SICAV.
- › La proximité de la voie verte (bande cyclable traversant le canton) est un élément clé pour encourager les locataires à l'usage de mobilité douce.



EXEMPLE DE RENOVATION DU PARC EXISTANT

# AVENUE FRANÇOIS-BESSON 5-7-9 MEYRIN (GE)





### Localisation et desserte

- › L'immeuble est situé à env. 5 km au nord-ouest du centre-ville de Genève et plus précisément au centre de la commune de Meyrin, au sein d'un quartier urbain mixte constitué principalement d'immeubles de logements collectifs.
- › La desserte en transport est très bonne avec l'arrêt de tram « Meyrin Vaudage » situé face à l'immeuble et desservi par la ligne 14.
- › La propriété comporte 24 places intérieures et 17 places extérieures (parking partagé). En ce qui concerne la mobilité douce, les locaux vélos ont été agrandis et réaménagés avec le projet.



### Bâtiment

- › Construit en 1975, l'immeuble est entièrement résidentiel et comportait, avant la surélévation, 30 appartements répartis sur 5 étages ainsi qu'un niveau de sous-sol.
- › Le bâtiment offre des typologies généreuses avec 10 appartements de 4 pièces, 10 appartements de 5 pièces et 10 appartements de 6 pièces.
- › La production de chaleur est assurée par un chauffage à distance.



### Travaux réalisés

- › Projet de surélévation de 2 niveaux (6ème & 7ème étages), rénovation des façades et rénovation énergétique de l'existant. Création de 12 appartements de 4 pièces dans la surélévation et labélisation HPE.
- › La surélévation et rénovation complète de ce bâtiment a débuté en avril 2023 et se termine en mai 2024. Les travaux ont été réalisés en site occupé, ce qui a nécessité une communication régulière sur l'avancée des travaux et une proximité avec les locataires.
- › Éléments touchés : rénovation des façades par une isolation périphérique, surélévation réalisée en bois et en béton, remplacement des fenêtres par du triple vitrage, pose de panneaux photovoltaïques, réfection de la ventilation, et des surfaces communes.
- › Volume d'investissement : 8.4 MCHF.
- › Les 12 appartements de la surélévation ont tous été loués avant la livraison.

# AMÉLIORER LA DURABILITÉ DU STOCK D'ACTIFS EXISTANTS

## **Zoom sur la production d'électricité verte sur site**

La production d'électricité par le biais d'installations photovoltaïques sur les immeubles a toujours fait partie intégrante de la stratégie de la SICAV. Les premières installations ont été réalisées en 2014 pour les immeubles Route Cantonale 18 à Conthey (VS) et Rue des Moulins 131-133 à Yverdon-les-Bains (VD). A cette époque, la solution de contracting avait été retenue pour le déploiement de cette solution technologique. La solution de gestion en direct a ensuite été privilégiée par le gestionnaire les années suivantes.

Le déploiement des installations s'est surtout intensifié depuis 2020 avec en priorité les bâtiments commerciaux, importants consommateurs d'énergie. Onze installations ont été implantées en l'espace de 3 années. Au 31.03.2024, la SICAV compte 16 bâtiments équipés de panneaux photovoltaïques pour une puissance installée totale de 1 297 kWc représentant environ 6 740 m<sup>2</sup> de panneaux. La production annuelle s'est élevée à 514 MWh sur 11 installations pour lesquelles le gestionnaire dispose d'une solution de monitoring. La production annuelle attendue sur l'ensemble des sites, y.c. les immeubles en contracting, est estimée à environ 1 043 MWh.

Convaincu de l'impact positif de cette production d'énergie, tant sur le plan écologique qu'économique, le gestionnaire poursuit le déploiement des installations sur les immeubles du parc avec de nombreux projets à venir pour les prochaines années.

## **Grey 55 à Lausanne (VD) - Installation de panneaux photovoltaïques sur un immeuble commercial**

Acquis en 2019 par la SICAV dans le cadre d'un *sale and leaseback* de 10 ans ferme, cet immeuble commercial de 9'105 m<sup>2</sup> est situé sur les hauteurs de Lausanne, à proximité du nouvel écoquartier des Plaines-du-Loup. Le bien est entièrement loué à un unique locataire AAA, actif dans les solutions d'impressions hautement sécurisées. Le bâtiment comporte des surfaces de bureau et d'activité et a été construit en 2011 avec des prestations de très haut standing. Sur le plan énergétique, la production de chaleur est assurée par un chauffage à distance mis à disposition par la ville de Lausanne. Une installation photovoltaïque de 587 panneaux pour une puissance de 250 kWc, la plus importante du portefeuille, a été livrée sur le dernier trimestre 2023. La production d'électricité sera consommée directement par le locataire dans le cadre de ses activités. Un contrat de fourniture d'électricité a été signé avec le locataire, permettant à ce dernier de profiter d'une électricité verte moins chère que le réseau et à la SICAV de bénéficier d'un retour sur investissement de plus de 9.3% (taux de rendement interne) pour un peu plus de CHF 400'000 investis.

## **Sommerhaldenstrasse 13a-d et Sommerhaldenstrasse 15a-c à Brugg (AG) - Installation de panneaux photovoltaïques sur un immeuble résidentiel**

Deux bâtiments situés Sommerhaldenstrasse 13 a-d et Sommerhaldenstrasse 15 a-c à Brugg (AG) ont été équipés de panneaux solaires photovoltaïques à la fin de l'exercice. Construits en 1984 et acquis par la SICAV en 2013, ces immeubles résidentiels entièrement rénovés par le gestionnaire en 2020-2021 abritent 102 appartements allant du 2 pièces au 5 pièces. L'installation photovoltaïque comporte 220 modules pour une puissance totale d'environ 95 kWc. Elle permettra aux locataires de consommer de l'électricité à un prix avantageux et une économie des coûts d'exploitation bénéfique pour le propriétaire et le locataire. Le retour sur investissement d'environ 4.4% et supérieur au rendement brut de l'immeuble est synonyme de création de valeur via un investissement durable.



© Avenue du Grey 55 - Lausanne (VD)



© Sommerhaldenstrasse 13 a-d et 15 a-c - Brugg (AG)

# COMPARTIMENT SWISS



## ► COMPTE DE FORTUNE

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

	31/03/2024 CHF	31/03/2023 CHF
<b>Avoirs en banque</b>		
Avoirs à vue	15 717 138.85	30 631 291.70
<b>Immeubles</b>		
Immeubles d'habitation	1 680 429 850.00	1 695 013 740.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	28 837 169.00	50 803 256.00
Immeubles à usage commercial	713 277 000.00	582 156 000.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage	14 792 000.00	14 675 000.00
Immeubles à usage mixte	333 159 070.00	393 858 504.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	0.00	0.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	113 074 991.00	97 932 207.16
<b>Total immeubles</b>	<b>2 883 570 080.00</b>	<b>2 834 438 707.16</b>
Autres actifs	57 856 325.62	16 080 194.54
<b>Fortune totale à la fin de la période comptable</b>	<b>2 957 143 544.47</b>	<b>2 881 150 193.40</b>

<b>Engagements à court terme</b>		
Dettes hypothécaires à court terme	96 770 000.00	131 730 000.00
Autres engagements à court terme	31 047 945.51	28 215 656.44
<b>Engagements à long terme</b>		
Dettes hypothécaires à long terme	779 974 765.00	638 886 765.00
Autres engagements à long terme	0.00	0.00
<b>Total des engagements</b>	<b>907 792 710.51</b>	<b>798 832 421.44</b>
<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>2 049 350 833.96</b>	<b>2 082 317 771.96</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-78 980 726.00	-80 532 956.00
<b>Fortune nette à la fin de la période comptable</b>	<b>1 970 370 107.96</b>	<b>2 001 784 815.96</b>

### VARIATION DE LA FORTUNE NETTE

Fortune nette au début de la période comptable	2 001 784 815.96	1 725 740 744.59
Distribution	-60 944 563.40	-49 488 818.40
Solde des mouvements d'actions	0.00	273 920 693.30
Résultat total	29 529 855.40	51 612 196.47
<b>Fortune nette à la fin de la période comptable</b>	<b>1 970 370 107.96</b>	<b>2 001 784 815.96</b>

### NOMBRE D' ACTIONS RACHETÉES ET ÉMISES

Evolution du nombre d'actions		
Situation en début d'exercice	16 038 043.00	13 746 894.00
Actions émises	0.00	2 291 149.00
Actions rachetées	0.00	0.00
<b>Situation en fin de période comptable</b>	<b>16 038 043.00</b>	<b>16 038 043.00</b>
<b>Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période</b>	<b>122.86</b>	<b>124.81</b>

#### Notes aux états financiers

<sup>1</sup> Compartiment Swiss consolidé avec les Société Immobilière Tredec SA, Société Immobilière Familia Rhône D SA, Mont-Cervin Capital SA, MILINVEST SA, SI Boulevard Carl-Vogt 5 SA, Société Immobilière Boulevard Carl-Vogt No. 60 SA, SI Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13 SA, C.H. Concorde Holdings SA, Neptune Immobilier SA et ZAPIMMO SA

## ► COMPTE DE RÉSULTAT

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

	du 01/04/2023 au 31/03/2024 CHF	du 01/04/2022 au 31/03/2023 CHF
<b>REVENUS</b>		
Revenus locatifs	106 932 846.31	100 694 531.47
Autres revenus locatifs	884 522.96	542 751.86
Intérêts bancaires	20 424.03	1 691.23
Intérêts intercalaires	2 203 028.53	1 466 837.97
Intérêts sur placements à terme	22 828.89	0.00
Participation des souscripteurs aux revenus courus	0.00	9 059 119.69
Revenus divers	862 430.98	1 667 892.93
<b>Total des produits</b>	<b>110 926 081.70</b>	<b>113 432 825.15</b>
<b>CHARGES</b>		
Entretien et réparations	5 415 553.34	6 701 208.54
Intérêts hypothécaires	11 071 868.86	6 537 742.96
Autres intérêts passifs	4 888.05	1 976.34
<b>Administration des immeubles</b>		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	8 784 696.29	8 132 423.17
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	3 404 493.01	3 279 547.06
Impôts directs	14 960 148.83	17 364 649.35
Frais d'audit	196 659.05	217 774.00
Frais d'estimation	291 225.00	340 550.00
Avocats	94 384.27	95 356.30
Frais de publication et d'impression	14 536.30	42 359.16
Autres charges	345 432.64	374 626.58
<b>Rémunérations réglementaires versées</b>		
au gestionnaire	11 456 239.58	11 026 400.01
à la direction	1 628 919.99	1 566 451.81
à la banque dépositaire	283 204.02	270 093.75
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	211 982.51	167 685.88
<b>Total des charges</b>	<b>58 164 231.74</b>	<b>56 118 844.91</b>
<b>Résultat net</b>	<b>52 761 849.96</b>	<b>57 313 980.24</b>
Gains/pertes sur investissements réalisé(e)s	10 500 252.16	4 677 359.59
<b>Résultat réalisé</b>	<b>63 262 102.12</b>	<b>61 991 339.83</b>
Gains/Pertes de capital non réalisé(e)s (variation)	-33 732 246.71	-10 379 143.36
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>29 529 855.40</b>	<b>51 612 196.47</b>
<b>UTILISATION DU RESULTAT</b>		
Résultat net	52 761 849.96	57 313 980.24
Gains sur investissements réalisés	10 500 252.16	4 677 359.59
Report de l'exercice précédent	32 651 641.24	31 604 864.81
Dividende intermédiaire (produits des placements)	0.00	0.00
Dividende intermédiaire (gains en capitaux réalisés)	0.00	0.00
<b>Résultat pouvant être versé aux investisseurs</b>	<b>95 913 743.36</b>	<b>93 596 204.64</b>
Distribution gain en capital	19 245 651.60	8 019 021.50
Distribution revenus immobiliers	41 698 911.80	52 925 541.90
<b>Report à nouveau</b>	<b>34 969 179.96</b>	<b>32 651 641.24</b>

## ► INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Compartiment Swiss <sup>1</sup>		Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus <sup>3</sup> en CHF
<b>Immeubles d'habitation</b>				
<b>ARGOVIE</b>	<b>Brugg</b>			
	Sommerhaldenstrasse 13A-D	24 248 246.60	25 047 000.00	1 068 838.50
	Sommerhaldenstrasse 15A-C	20 408 201.08	21 281 000.00	888 912.05
<b>BÂLE</b>	<b>Basel</b>			
	Margarethenstrasse 87	28 528 614.29	36 890 000.00	1 338 537.23
	St. Galler Ring 80-84	12 490 541.35	16 530 000.00	577 337.13
	St. Johannis-Ring 79	10 858 995.55	10 940 000.00	389 909.00
	Zürcherstrasse 35	8 769 742.40	8 709 000.00	413 186.70
<b>FRIBOURG</b>	<b>Bulle</b>			
	Rue de Vevey 254	22 072 505.28	25 249 000.00	969 760.75
	<b>Châtel-Saint-Denis</b>			
	Chemin des Sires A&B 10-26	34 895 827.07	38 998 000.00	1 591 453.70
	<b>Fribourg</b>			
	Route de la Pisciculture 4-4A	6 132 054.25	7 508 000.00	311 435.00
	Rue Jacques Gachoud 4	8 672 838.02	9 851 000.00	437 383.40
	Rue Jacques Gachoud 8	9 717 080.65	9 397 000.00	430 528.00
	<b>Granges-Paccot</b>			
	Allée des Sources 1-3	11 323 540.45	11 876 000.00	542 029.50
	<b>Mézières</b>			
	Chemin du Tremblex 2-4	10 888 576.00	10 830 000.00	438 210.00
	<b>Villars-sur-Glâne</b>			
	Route du Belvédère 2-4	13 547 561.15	15 216 000.00	704 616.00
<b>GENÈVE</b>	<b>Bernex</b>			
	Chemin de Calabry 10-18 <sup>2</sup>	11 800 776.73	13 410 000.00	464 199.00
	<b>Carouge</b>			
	Rue de la Fontenette 15	12 814 709.03	11 917 000.00	405 661.00
	<b>Châtelaine</b>			
	Chemin de l'Ecu 13 <sup>2</sup>	14 435 183.86	16 617 000.00	574 873.00
	Chemin de l'Ecu 17B <sup>2</sup>	5 466 156.53	5 794 000.00	198 535.00
	Chemin De-Maisonnette 12C <sup>2</sup>	24 846 501.14	28 558 000.00	1 011 829.20
	<b>Chêne-Bougeries</b>			
	Chemin de la Fontaine 4 <sup>2</sup>	10 739 661.47	10 980 000.00	407 081.00
	<b>Chêne-Bourg</b>			
	François-Jacquier 14-16-18	32 510 500.70	34 570 000.00	624 101.00
	<b>Cologny</b>			
	Chemin de la Tulette 3A <sup>4</sup>	11 450 820.19	13 480 573.00	563 690.00
	<b>Genève</b>			
	Quai du Cheval Blanc 22 <sup>2</sup>	16 390 745.10	18 280 000.00	654 867.50
	Promenade des Oiseaux 4-6 <sup>2</sup>	38 555 899.26	36 300 000.00	1 155 166.60
	Boulevard du Pont-d'Arve 46	0.00	0.00	275 540.50
	Rue des Asters 22 <sup>2</sup>	14 852 721.35	17 552 000.00	577 159.75
	Avenue De-Luserna 34 - Chemin de Villars 27	7 641 058.76	6 785 000.00	264 312.50
	Rue Pré-Jérôme 9 <sup>2</sup>	9 192 812.83	8 327 000.00	271 386.00
	Rue de la Servette 11	4 832 804.50	4 272 000.00	156 150.50
	Boulevard Carl-Vogt 5 <sup>2</sup>	8 832 782.49	8 050 000.00	240 295.40
	Boulevard Carl-Vogt 60 <sup>2</sup>	6 749 567.20	5 613 000.00	184 581.00
	Rue de la Baillive 5 <sup>2</sup>	11 103 008.64	11 640 000.00	278 603.50
	Rue Royaume 9 <sup>2</sup>	5 114 988.22	4 475 000.00	176 170.35
	Rue du 31 Décembre 26, Rue Henri-Blanvalet 22	20 160 819.62	24 720 000.00	943 562.50
	Rue du 31 Décembre 58	6 500 040.70	6 337 000.00	165 119.50
	Rue Dancet 17 <sup>2</sup>	21 786 532.78	25 179 000.00	865 181.35

Compartiment Swiss <sup>1</sup>		Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus <sup>3</sup> en CHF
<b>GENÈVE</b>	Rue Dizerens 7 <sup>2</sup>	3 664 532.05	3 791 000.00	138 893.45
	Avenue Léon Gaud 7 <sup>2</sup>	0.00	0.00	633 802.00
	Rue du Prieuré 39 <sup>2</sup>	9 644 642.84	9 857 000.00	342 716.55
	Rue des Bains 17 <sup>2</sup>	8 540 132.09	7 716 000.00	261 805.00
	Rue du Contrat-Social 3 <sup>2</sup>	10 487 721.28	10 450 000.00	344 312.00
	Rue des Pêcheries 11	8 615 029.37	7 835 000.00	261 960.00
	Rue Dancet 8	16 316 484.92	16 700 000.00	573 620.00
	Rue de Rothschild 64	0.00	0.00	571 095.00
	<b>Grand-Lancy</b>			
	Route de Saint-Julien 80-82 <sup>2</sup>	22 740 257.02	26 652 000.00	969 863.50
	<b>Lancy</b>			
	Chemin des Poteaux 1 <sup>2</sup>	6 700 601.74	6 966 000.00	249 567.50
	<b>Le Grand-Saconnex</b>			
	Chemin François-Lehmann 28 <sup>2</sup>	20 554 792.56	23 619 000.00	836 135.50
	<b>Meyrin</b>			
	Rue des Lattes 57-59	9 934 802.91	13 150 000.00	527 368.50
	Rue de la Prulay 37	16 287 697.67	24 840 000.00	876 303.00
	Avenue François-Besson 5-7-9 <sup>2</sup>	26 658 441.19	27 825 000.00	708 835.35
	Ch. Léon-Guerchet 13-19	15 713 365.44	19 000 000.00	820 219.00
	Ch. Léon Guerchet 1-11 - Ch. Antoine Verchère 1-3	41 303 260.50	53 810 000.00	2 232 846.40
Ch. Antoine-Verchère 9	5 496 028.74	6 539 000.00	262 169.00	
Rue des Coopératives 5 - Promenade du Voisinage 1 - Promenade de l'Equilibre 1-2 - Esplanade des récréations 25 - Bâtiments A-C-D-E	70 083 121.78	74 443 000.00	2 757 379.10	
<b>Petit-Lancy</b>				
Chemin du Banc-Bénil 36-38	32 181 493.27	29 620 000.00	928 685.95	
<b>Puplinge</b>				
Chemin de Pré-Marquis 5	16 282 911.00	14 990 000.00	434 137.00	
<b>Thônex</b>				
Chemin Curé-Desclouds 14-22 et 31-39	61 883 905.57	59 500 000.00	1 689 898.60	
Chemin des Deux-Communes 23 <sup>2</sup>	10 195 455.94	11 773 000.00	405 992.05	
<b>Vernier</b>				
Avenue de l'Etang 46-48-50 <sup>4</sup>	62 411 292.24	68 440 000.00	2 249 408.00	
Square des Nénuphars 1 <sup>4</sup>	23 559 840.48	26 542 277.00	881 832.00	
Chemin de l'Ecu 17 D et E <sup>2</sup>	17 939 700.51	17 310 000.00	591 508.85	
Chemin de Mouille-Galand 2	11 912 129.23	17 220 000.00	593 787.00	
Chemin de Mouille-Galand 2A	14 587 437.59	20 010 000.00	730 830.50	
Chemin de Mouille-Galand 2B	13 990 866.43	19 130 000.00	689 334.50	
Chemin de Mouille-Galand 2C	14 294 140.69	21 540 000.00	802 126.95	
Chemin de Mouille-Galand 2D	14 819 099.18	21 200 000.00	748 763.50	
Chemin de Mouille-Galand 2E	14 737 827.51	22 570 000.00	795 835.35	
Chemin de Mouille-Galand 2F	13 142 830.71	17 210 000.00	643 631.35	
Allée des Grenouilles 4-5-7-9 <sup>4</sup>	62 528 178.00	68 440 000.00	2 132 232.00	
<b>Versoix</b>				
Avenue Adrien Lachenal 21-23	12 004 182.36	15 700 000.00	634 321.00	
Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13 <sup>2</sup>	22 982 200.33	26 300 000.00	888 873.00	
<b>LUCERNE</b>				
<b>Malters</b>				
Neuhalde 2, 6	11 049 013.05	12 255 000.00	483 290.00	
<b>NEUCHÂTEL</b>				
<b>Neuchâtel</b>				
Rue Pierre de Vingle 18 à 24	28 375 936.21	26 280 000.00	1 131 148.60	
Rue de Pain-Blanc 28 à 32				
Rue de Jolimont 2-4-6-8-10	29 268 119.57	29 520 000.00	1 395 529.85	
<b>VAUD</b>				
<b>Crissier</b>				
Chemin des Acacias 6	7 723 012.62	5 826 000.00	236 526.00	
<b>Ecublens</b>				
Route du Bois 18	10 264 798.54	9 652 000.00	342 021.50	

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

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus <sup>3</sup> en CHF
<b>VAUD</b>	<b>La Tour-de-Peilz</b>			
	Boulevard d'Arcangier 10-12	11 020 038.49	10 860 000.00	428 620.00
	<b>Lausanne</b>			
	Chemin du Cap 16	0.00	0.00	-111 615.20
	Route Aloys-Fauquez 84	7 674 909.66	7 153 000.00	241 560.00
	Place Chauderon 30, Av. de France 9 <sup>2</sup>	29 655 114.03	35 408 000.00	1 254 736.30
	Route de la Borde 15	6 122 810.32	5 643 000.00	244 490.00
	<b>Morges</b>			
	Chemin de Prellionnaz 9	4 949 305.56	4 555 000.00	166 644.00
	<b>Nyon</b>			
	Chemin de la Redoute 5	4 715 317.19	3 309 000.00	151 318.00
	Rue de Rive 39 <sup>2</sup>	5 235 179.09	5 020 000.00	169 627.50
	Chemin d'Eysins 43 <sup>2</sup>	3 893 299.47	3 865 000.00	125 060.00
	<b>Prilly</b>			
	Avenue de Floréal 42	6 409 978.17	5 578 000.00	189 121.40
	<b>Pully</b>			
	Avenue des Cerisiers 61	6 348 940.36	4 768 000.00	181 605.15
	Chemin du Coteau 13	7 162 796.53	5 625 000.00	195 885.65
	<b>Renens</b>			
	Chemin des Clos 4	4 187 002.97	3 833 000.00	143 778.00
	Chemin du Mottey 27	3 960 459.44	3 299 000.00	152 339.40
	Chemin de Perrelet 10	4 544 688.20	3 920 000.00	182 912.00
	<b>Rolle</b>			
	Grand-rue 76 - Rue du Nord 15 <sup>2</sup>	0.00	0.00	212 076.25
	<b>Vallorbe</b>			
	Rue de l'Ancienne Poste 36 - Rue de Pontarlier 1	7 562 153.00	7 154 000.00	341 327.00
	<b>Vevey</b>			
	Boulevard Henri-Plumhof 28 <sup>2</sup>	8 640 785.55	8 851 000.00	325 562.00
	Avenue de Gilamont 21	29 729 827.95	33 507 000.00	1 388 686.00
	<b>Yverdon-les-Bains</b>			
	Rue des Moulins 127-129	9 397 400.51	9 612 000.00	443 531.00
	Rue des Moulins 131-133	20 457 626.48	23 578 000.00	1 033 820.70
<b>ZURICH</b>	<b>Dietikon</b>			
	Kreuzstrasse 14-16-18 - Überlandstrasse 121-123-125 Gjuchstrasse 29-31-30-32	22 151 541.55	23 549 000.00	1 066 110.06
	<b>Winterthur</b>			
	Ruchwiesenstrasse 20-28	15 510 604.26	15 943 000.00	689 197.15
		<b>1 536 537 477.15</b>	<b>1 680 429 850.00</b>	<b>62 575 199.87</b>

## Immeubles d'habitation en propriété par étage

<b>GENÈVE</b>	<b>Bernex</b>			
	Chemin de Luchepelet 11-13-15 <sup>2</sup>	6 653 454.53	7 315 000.00	310 904.50
	<b>Choulex</b>			
	Route de la Capite 180	0.00	0.00	134 842.10
	<b>Cologny</b>			
	Chemin de la Tulette 3 <sup>4</sup>	17 665 792.22	20 814 969.00	874 670.00
	Chemin de la Tulette 3 (parking)	413 472.82	707 200.00	10 994.00
	<b>Genève</b>			
	Rue de Rothschild 60	0.00	0.00	539 888.50
		<b>24 732 719.57</b>	<b>28 837 169.00</b>	<b>1 871 299.10</b>

## Immeubles à usage commercial

<b>BERNE</b>	<b>Berne</b>			
	Kasernenstrasse 27-27A	17 176 114.55	17 013 000.00	848 295.00
<b>FRIBOURG</b>	<b>Romont</b>			
	Avenue de la Gare 7	29 071 096.60	30 539 000.00	1 289 796.00

Compartiment Swiss <sup>1</sup>		Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus <sup>3</sup> en CHF
<b>GENÈVE</b>	<b>Carouge</b>			
	Rue Joseph-Girard 40 <sup>5</sup>	11 766 432.32	13 095 000.00	592 800.00
	<b>Genève</b>			
	Rue de l'Est 8	10 132 395.40	10 450 000.00	273 312.50
	<b>Meyrin</b>			
	Rue Veyrot 11 <sup>5</sup>	11 482 285.01	20 099 000.00	747 960.50
	<b>Satigny</b>			
	Route de la Maison Carrée 31 <sup>5</sup>	44 409 229.24	48 541 000.00	2 297 535.00
	Rue du Pré-Bouvier 9 <sup>2,5</sup>	27 226 064.00	32 900 000.00	477 834.38
	<b>Thônex</b>			
Rue de Genève 92	22 376 022.02	23 040 000.00	683 977.30	
<b>Vernier</b>				
Route du Bois-des-Frères 81 <sup>5</sup>	15 559 892.62	20 180 000.00	1 631 682.55	
<b>NEUCHÂTEL</b>	<b>Neuchâtel</b>			
	Rue de la Maladière 23	14 312 159.27	14 010 000.00	909 330.98
	Rue Saint-Maurice 4	21 533 329.89	19 918 000.00	961 319.70
<b>VALAIS</b>	<b>Conthey</b>			
	Route Cantonale 18	22 035 150.03	12 170 000.00	787 907.30
<b>VAUD</b>	<b>Epalinges</b>			
	Route de la Corniche 3A-B <sup>5</sup>	50 553 196.15	55 180 000.00	3 075 116.95
	Route de la Corniche 9A-B <sup>5</sup>	28 046 619.59	35 580 000.00	1 768 977.45
	<b>Eysins</b>			
	Route de Crassier 19	22 339 329.50	22 550 000.00	585 360.25
	<b>Lausanne</b>			
	Avenue des Boveresses 44	7 826 267.50	8 312 000.00	463 565.60
	Avenue du Grey 55	57 477 148.38	61 804 000.00	2 505 897.00
	<b>Le Mont-sur-Lausanne</b>			
	Chemin du Petit Flon 29-31 <sup>5</sup>	12 091 965.18	13 100 000.00	843 667.95
	<b>Montreux</b>			
	Avenue du Casino 51	40 471 259.30	37 067 000.00	1 644 751.45
	<b>Nyon</b>			
	Route de Champ Colin 2A-B-C	25 939 738.86	34 709 000.00	2 019 998.15
	<b>Immeubles à usage commercial</b>			
<b>ZOUG</b>	<b>Cham</b>			
	Sinslerstrasse 65-67	15 411 947.31	15 930 000.00	609 627.55
<b>ZURICH</b>	<b>Dietikon</b>			
	Bernstrasse 82-84-86-88-90	30 639 977.8	31 850 000.00	886 542.25
	<b>Feldmeilen</b>			
	General Wille Strasse 65	41 969 572.03	44 134 000.00	1 707 105.85
<b>Zürich</b>				
Hohlstrasse 176-186-188	93 680 801.61	91 106 000.00	1 277 578.90	
	<b>673 527 994.16</b>	<b>713 277 000.00</b>	<b>28 889 940.56</b>	
<b>Immeubles à usage commercial en propriété par étage</b>				
<b>BERNE</b>	<b>Niederwangen</b>			
	Freiburgstrasse 555-556	12 050 270.86	10 804 000.00	579 143.10
<b>GENÈVE</b>	<b>Genève</b>			
	Rue Liotard 62 <sup>2</sup>	0.00	0.00	-2 031.00
	Rue Rousseau 30 <sup>2</sup>	2 367 589.64	2 695 000.00	119 420.00
<b>VAUD</b>	<b>Nyon</b>			
	Route du Boiron 15 <sup>2</sup>	1 120 164.02	1 293 000.00	63 101.00
	<b>15 538 024.52</b>	<b>14 792 000.00</b>	<b>759 633.10</b>	

Compartiment Swiss <sup>1</sup>		Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus <sup>3</sup> en CHF
<b>Immeubles à usage mixte</b>				
<b>BERNE</b>	<b>Köniz</b>			
	Bläuacker 2 <sup>5</sup>	21 452 966.50	22 952 000.00	1 059 770.30
<b>FRIBOURG</b>	<b>Bulle</b>			
	Rue de l'Europe 20	16 765 112.71	18 522 000.00	788 558.00
<b>GENÈVE</b>	<b>Carouge</b>			
	Rue de la Fontenette 21	12 721 546.75	10 440 000.00	327 187.00
	<b>Châtelaine</b>			
	Avenue de Châtelaine 82 <sup>2</sup>	6 028 596.67	5 274 000.00	197 603.20
	<b>Genève</b>			
	Boulevard Carl-Vogt 47	10 651 038.68	10 220 000.00	369 326.00
	Rue des Sources 22 <sup>2</sup>	7 845 320.39	8 230 000.00	113 627.25
	Route de Malagnou 52	19 856 318.56	18 170 000.00	602 392.88
	Rue de Lyon 55 <sup>2</sup>	21 587 413.74	25 068 000.00	880 361.50
	Rue de Montchoisy 27-29	22 623 419.61	26 435 000.00	883 489.50
	Rue des Vollandes 30 <sup>2</sup>			
	Rue de la Servette 13 <sup>2</sup>	10 741 492.77	12 879 000.00	430 130.50
	Boulevard Carl-Vogt 75 <sup>2</sup>	14 823 337.12	13 370 000.00	521 830.80
	Rue du 31 Décembre 43 <sup>2</sup>	10 205 125.67	14 660 000.00	475 900.00
	Rue de Berne 56 <sup>2</sup>	0.00	0.00	157 392.00
	Rue de Berne 61 <sup>2</sup>	5 287 478.46	5 010 000.00	183 756.00
	Rue des Pâquis 17 <sup>2</sup>	7 554 693.76	7 426 000.00	231 675.00
	<b>Meyrin</b>			
	Rue des Lattes 21A-21B-21C (Promenade des Artisans) <sup>4</sup>	36 707 878.79	39 971 070.00	1 721 230.89
	<b>Thônex</b>			
	Rue de Genève 109	27 650 495.16	27 887 000.00	1 022 071.50
<b>VAUD</b>	<b>Nyon</b>			
	Route de Signy 35	42 669 796.33	52 220 000.00	2 197 817.61
	Rue de Rive 46 <sup>2</sup>	3 483 342.46	3 475 000.00	128 935.00
	<b>Pully</b>			
	Avenue de Lavaux 36	0.00	0.00	130.00
	<b>Renens</b>			
	Rue de l'Industrie 2-4-6	11 779 740.85	10 950 000.00	368 048.00
	<b>Rolle</b>			
	Grand-rue 32 <sup>2</sup>	0.00	0.00	82 935.00
	Rue du Port 5 <sup>2</sup>	0.00	0.00	89 658.00
		<b>310 435 114.97</b>	<b>333 159 070.00</b>	<b>12 833 825.93</b>
<b>Immeubles à usage mixte en propriété par étage</b>				
<b>FRIBOURG</b>	<b>La Roche</b>			
	Haut de Scherwyl 2-4-6- La Roche Bâtiment A	0.00	0.00	2 947.75
		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>2 947.75</b>
<b>Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</b>				
<b>GENÈVE</b>	<b>Genève</b>			
	Rue Edouard ROD 12-14-16 <sup>4</sup>	13 420 256.97	15 455 090.00	0.00
<b>VAUD</b>	<b>Lausanne</b>			
	Route de la Corniche 3A-B - Biopôle F1 <sup>5</sup>	32 025 932.13	39 774 000.00	0.00
	<b>Nyon</b>			
	Allée de la Petite Prairie 3	20 951 656.10	19 280 000.00	0.00
<b>ZURICH</b>	<b>Bülach</b>			
	Schützenmattstrasse 14	38 831 327.18	38 565 901.00	0.00
		<b>105 229 172.38</b>	<b>113 074 991.00</b>	<b>0.00</b>

<b>RECAPITULATIF</b>	<b>Prix de revient en CHF</b>	<b>Valeur vénale en CHF</b>	<b>Revenus<sup>3</sup> en CHF</b>
Immeubles d'habitation	1 536 537 477.15	1 680 429 850.00	62 575 199.87
Immeubles d'habitation en propriété par étage	24 732 719.57	28 837 169.00	1 871 299.10
Immeubles à usage commercial	673 527 994.16	713 277 000.00	28 889 940.56
Immeubles à usage commercial en propriété par étage	15 538 024.52	14 792 000.00	759 633.10
Immeubles à usage mixte	310 435 114.97	333 159 070.00	12 833 825.93
Immeuble à usage mixte en propriété par étage	0.00	0.00	2 947.75
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	105 229 172.38	113 074 991.00	0.00
	<b>2 666 000 502.76</b>	<b>2 883 570 080.00</b>	<b>106 932 846.31</b>

La valeur incendie totale des immeubles s'élève à CHF 1 731 425 907.26

Aucun locataire ne représente plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs du fonds (selon la directive AMAS pour les fonds immobiliers, cm66)

Notes aux états financiers

<sup>2</sup> En détention indirecte à hauteur de 100%

<sup>3</sup> Loyers encaissés et à recevoir

<sup>4</sup> Valeur vénale limitée selon la pratique administrative PA/DI/028.02 de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF)

<sup>5</sup> Immeuble détenu en DDP

## ► LISTE DES ACHATS ET DES VENTES DURANT LA PÉRIODE

### LISTE DES ACHATS DURANT LA PÉRIODE - Compartiment Swiss

Prix d'achat en CHF

#### Immeubles d'habitation

<b>GENÈVE</b>	<b>Puplinge</b>	
	Pré-Marquis 5 B-C-D	15 410 000.00

#### Immeubles à usage commercial

<b>GENÈVE</b>	<b>Satigny</b>	
	Pré-Bouvier 9 (Zapimmo SA)	26 000 000.00
<b>VAUD</b>	<b>Eysin</b>	
	Route de Crassier 19	21 000 000.00
<b>ZURICH</b>	<b>Dietikon</b>	
	Bernstrasse 82 à 90	30 000 000.00

**Total Achats** **92 410 000.00**

### LISTE DES ACHATS À TERME DURANT LA PÉRIODE - Compartiment Swiss

Prix d'achat en CHF

#### Immeubles d'habitation (achat à terme)

<b>GENÈVE</b>	<b>Chêne-Bougeries</b>	
	Chemin de Challandin	21 320 000.00

**Total Achats à terme** **21 320 000.00**

### LISTE DES VENTES DURANT LA PERIODE - Compartiment Swiss

Prix de vente en CHF

#### Immeubles d'habitation

<b>GENÈVE</b>	<b>Genève</b>	
	Boulevard du Pont D'Arve 46	15 750 000.00
	Avenue Léon Gaud 7 (SI Tredec)	20 000 000.00
	Rue de Rothschild 64 <sup>6</sup>	14 703 000.00
<b>VAUD</b>	<b>Rolle</b>	
	Grand-Rue 76 / Rue du Nord 15 (SI Neptune Immobilier)	5 110 000.00

#### Immeubles d'habitation en propriété par étage

<b>GENÈVE</b>	<b>Choulex</b>	
	Route de la Capite 180	6 800 000.00
	<b>Genève</b>	
	Rue de Rothschild 60 <sup>6</sup>	14 358 300.00

#### Immeubles à usage mixte

<b>GENÈVE</b>	<b>Genève</b>	
	Rue de Berne 56 (SI Neptune Immobilier)	5 250 000.00
<b>VAUD</b>	<b>Rolle</b>	
	Grand-rue 32 / rue des Jardins 15 (SI Neptune immobilier)	5 880 000.00
	Rue du Port 5 (SI Neptune Immobilier)	2 650 000.00

**Total Ventes** **90 501 300.00**

#### Notes aux états financiers

<sup>6</sup> Le 28.03.2024 la SICAV a signé un acte de vente à terme conditionnel pour les immeubles Rue de Rothschild 60 et 64 à Genève. Les conditions suspensives étant levées et un avenant fixant la rétroactivité de la vente au 31.03.2024 signé, les immeubles ont été considérés comme vendus dans l'exercice clôturant au 31.03.2024. Les gains réalisés sont ainsi reconnus au compte de résultat au 31.03.2024 et les immeubles sont sortis de l'inventaire

## ► DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

Engagement à court terme de moins d'un an							
Capital (CHF)	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance	Capital (CHF)	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
7 000 000.00	1.770%	27.03.2024	27.05.2024	10 000 000.00	1.690%	07.10.2014	31.10.2024
6 190 000.00	1.090%	03.06.2016	03.06.2024	35 050 000.00	0.200%	01.12.2021	01.12.2024
7 340 000.00	1.090%	03.06.2016	03.06.2024	10 000 000.00	1.875%	06.12.2023	06.12.2024
8 080 000.00	1.090%	03.06.2016	28.06.2024	750 000.00	1.500%	02.07.2016	31.12.2024
6 500 000.00	0.560%	30.07.2022	30.07.2024	910 000.00	1.250%	01.01.2016	31.12.2024
4 950 000.00	0.560%	30.07.2022	30.07.2024				

Engagements à long terme de un à cinq ans							
Capital (CHF)	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance	Capital (CHF)	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
7 236 000.00	1.520%	29.03.2022	08.05.2025	15 000 000.00	0.990%	27.04.2018	27.04.2026
1 450 000.00	2.850%	31.03.2023	30.06.2025	1 125 000.00	0.780%	31.03.2023	29.05.2026
3 000 000.00	1.600%	31.10.2022	30.06.2025	5 000 000.00	0.890%	23.07.2018	23.07.2026
9 500 000.00	1.050%	15.07.2016	31.07.2025	11 500 000.00	0.890%	23.07.2018	23.07.2026
4 800 000.00	1.050%	15.07.2016	31.07.2025	9 300 000.00	0.970%	07.12.2022	07.12.2026
2 000 000.00	2.930%	30.09.2013	13.08.2025	6 110 000.00	0.340%	31.12.2021	31.12.2026
4 000 000.00	1.500%	02.07.2016	31.08.2025	26 000 000.00	1.080%	31.01.2017	31.01.2027
7 500 000.00	1.050%	23.09.2016	23.09.2025	1 254 500.00	1.110%	27.02.2018	31.01.2027
4 000 000.00	1.050%	17.10.2016	30.09.2025	775 000.00	2.150%	31.03.2023	28.02.2027
5 100 000.00	0.720%	01.10.2020	30.09.2025	2 270 000.00	0.960%	28.04.2017	27.04.2027
800 000.00	0.720%	01.10.2020	30.09.2025	2 400 000.00	0.960%	28.04.2017	27.04.2027
970 000.00	2.650%	31.03.2023	30.09.2025	4 662 500.00	1.190%	31.05.2017	31.05.2027
399 000.00	0.550%	01.02.2022	31.10.2025	14 500 000.00	1.150%	30.06.2017	30.06.2027
1 705 000.00	2.280%	02.02.2021	31.10.2025	16 800 000.00	0.350%	01.12.2021	01.12.2027
2 577 000.00	2.280%	02.02.2021	31.10.2025	8 760 000.00	0.350%	01.12.2021	01.12.2027
2 484 000.00	2.280%	02.02.2021	31.10.2025	10 000 000.00	0.940%	15.12.2017	15.12.2027
1 166 000.00	0.550%	01.02.2022	31.10.2025	20 000 000.00	0.940%	15.12.2017	15.12.2027
3 556 000.00	2.280%	02.02.2021	31.10.2025	4 100 000.00	1.190%	03.04.2018	03.04.2028
1 804 000.00	0.550%	01.02.2022	31.10.2025	4 800 000.00	1.190%	03.04.2018	03.04.2028
11 720 000.00	2.280%	29.01.2021	31.10.2025	4 700 000.00	1.050%	22.01.2018	03.04.2028
2 320 000.00	0.550%	01.02.2022	31.10.2025	1 600 000.00	1.600%	01.10.2018	30.09.2028
10 000 000.00	0.300%	07.12.2020	07.12.2025	6 000 000.00	1.090%	15.10.2019	14.10.2028
1 100 000.00	1.130%	01.05.2022	31.12.2025	15 000 000.00	1.880%	10.11.2023	10.11.2028
8 000 000.00	0.920%	22.01.2018	22.01.2026	28 300 000.00	1.890%	27.11.2023	27.11.2028
2 200 000.00	1.080%	28.02.2017	01.03.2026	13 350 000.00	2.140%	01.12.2023	01.12.2028
2 500 000.00	1.080%	28.02.2017	01.03.2026	6 500 000.00	2.140%	01.12.2023	01.12.2028
6 600 000.00	1.080%	31.05.2017	01.03.2026	20 000 000.00	0.400%	07.12.2020	07.12.2028
7 790 000.00	0.320%	15.04.2022	15.04.2026	10 850 000.00	0.630%	07.02.2022	07.02.2029
310 000.00	0.320%	15.04.2022	15.04.2026	8 970 000.00	0.380%	25.03.2021	26.03.2029
6 270 000.00	0.320%	18.04.2022	18.04.2026				

Engagement à long terme de plus de cinq ans							
Capital (CHF)	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance	Capital (CHF)	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
18 150 765.00	0.500%	15.07.2022	15.07.2029	12 630 000.00	0.500%	31.12.2021	31.12.2031
13 400 000.00	1.830%	30.09.2022	30.09.2029	4 550 000.00	0.760%	29.03.2022	01.01.2032
12 550 000.00	1.830%	30.09.2022	30.09.2029	15 000 000.00	2.210%	28.02.2023	27.02.2032
656 000.00	1.030%	31.10.2022	30.10.2029	6 000 000.00	2.210%	01.03.2023	01.03.2032
10 000 000.00	1.910%	07.12.2022	07.12.2029	11 150 000.00	2.230%	26.10.2022	26.10.2032
15 900 000.00	2.250%	31.03.2023	31.03.2030	5 500 000.00	2.230%	26.10.2022	26.10.2032
12 395 000.00	0.680%	11.04.2022	11.04.2030	2 400 000.00	2.230%	01.02.2023	01.02.2033
10 800 000.00	0.680%	11.04.2022	11.04.2030	2 845 000.00	2.230%	01.02.2023	01.02.2033
8 800 000.00	0.680%	11.04.2022	11.04.2030	5 000 000.00	2.190%	17.02.2023	17.02.2033
6 700 000.00	1.550%	22.07.2022	22.07.2030	5 000 000.00	2.270%	30.03.2023	30.03.2033
14 650 000.00	0.670%	01.01.2022	30.10.2030	22 000 000.00	2.350%	05.04.2023	05.04.2033
14 700 000.00	0.760%	29.03.2022	01.01.2031	5 000 000.00	2.490%	05.05.2023	05.05.2033
9 150 000.00	2.200%	31.10.2023	31.10.2031	60 000 000.00	2.320%	20.07.2023	20.07.2033
5 700 000.00	2.200%	31.10.2023	31.10.2031	30 000 000.00	2.320%	20.09.2023	20.09.2033
30 180 000.00	2.240%	01.12.2023	01.12.2031	6 684 000.00	1.160%	20.12.2019	20.12.2034

TOTAL DES DETTES

876 744 765.00

1.382%

Durée résiduelle  
moyenne des échéances  
4 années, 9 mois et 14 jours

## Détail des dettes hypothécaire remboursées

Capital (CHF)	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance	Capital (CHF)	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
1 000 000.00	1.300%	01.05.2022	15.04.2023	10 000 000.00	2.100%	04.09.2023	28.09.2023
6 700 000.00	0.300%	31.05.2022	31.05.2023	2 300 000.00	1.180%	13.02.2019	29.09.2023
5 000 000.00	1.795%	26.05.2023	26.06.2023	5 000 000.00	2.080%	28.09.2023	30.10.2023
1 000 000.00	2.439%	03.01.2021	30.06.2023	43 530 000.00	0.040%	01.12.2021	01.12.2023
5 000 000.00	2.050%	26.06.2023	26.07.2023	10 000 000.00	1.860%	06.03.2023	06.12.2023
12 000 000.00	2.290%	28.06.2013	28.08.2023	10 000 000.00	1.580%	07.10.2014	07.12.2023
5 000 000.00	2.050%	26.07.2023	28.08.2023	10 000 000.00	1.910%	13.10.2023	15.01.2024
10 000 000.00	1.800%	03.03.2023	04.09.2023	20 000 000.00	1.860%	13.10.2023	15.01.2024
30 000 000.00	2.150%	20.03.2023	20.09.2023	2 500 000.00	1.220%	15.02.2016	15.02.2024
5 000 000.00	2.050%	28.08.2023	20.09.2023	30 000 000.00	1.820%	15.01.2024	27.03.2024
5 000 000.00	1.350%	23.12.2022	25.09.2023				

## ► INFORMATION SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS

Compartiment Swiss	Taux maximum selon règlement de placement	Taux appliqué
<b>Rémunération à la direction</b> § 19 règlement de placement		
<b>Commission d'administration, de gestion et de distribution</b>	<b>0.95%</b>	<b>0.66%</b>
Commission de gestion et de distribution	0.77%	0.58%
Commission de direction	0.18%	0.08%
<b>Commission en sus de la commission de gestion</b>		
Commission pour l'achat ou la vente d'immeubles	3.00%	1.99%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	2.00%	1.65% à 2%
Commission pour la gestion des immeubles	5.00%	3.16%
<b>Rémunération à la banque dépositaire</b> § 19 règlement de placement		
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	0.05%	0.01%
Pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0.50%	0.08%

## INFORMATIONS SUR LES ENGAGEMENTS

### 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

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 78 685 737.78 CHF répartis comme suit:

Chêne-Bourg - Francois Jacquier 14-16-18	CHF	1 062 230.00
Bülach - Schützenmattstrasse 14	CHF	3 331 512.25
Nyon - Allée de la Petite Prairie 3 (Immeuble B2)	CHF	8 200 000.00
Lausanne - Route de la Corniche 3 (Biopôle F1)	CHF	49 784 907.37
Genève - Edouard Rod 12-16	CHF	15 654 674.00
François-Besson 5-7-9 (Milinvest)	CHF	652 414.16

Au jour de clôture du bilan, les engagements de paiement contractuels en cours pour les achats d'immeubles se montent, au total, à 17 020 000.00 CHF répartis comme suit:

Chêne-Bougeries, Chemin de Challendin	CHF	17 020 000.00
---------------------------------------	-----	---------------

## ► PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DU COMPARTIMENT SWISS



Nombre d'immeubles:  
1

Prix de revient:  
44 656 448 CHF

Valeur vénale:  
46 328 000 CHF

En proportion du fonds:  
1.61 %



Commune	Brugg
Adresse	Sommerhaldenstrasse 13 A-D et 15 A-C
Année de construction	1982 & 1985
Affectation	Résidentiel
État locatif théorique	2 004 713
Vacant	6 240
Prix de revient	44 656 448
Valeur vénale	46 328 000
Rendement brut	4.33%



Nombre d'immeubles:  
4

Prix de revient:  
60 647 894 CHF

Valeur vénale:  
73 069 000 CHF

En proportion du fonds:  
2.53 %



Commune	Bâle-Ville	Bâle-Ville	Bâle-Ville	Bâle-Ville
Adresse	Margarethenstrasse 87/ Blauensteinerstrasse 5	St. Galler Ring 80-82-84	St. Johannis-Ring 79	Zürcherstrasse 35
Année de construction	1971	1948	1968	1961
Affectation	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
État locatif théorique	1 455 188	598 396	397 116	378 396
Vacant	6 360	3 600	0	720
Prix de revient	28 528 614	12 490 541	10 858 996	8 769 742
Valeur vénale	36 890 000	16 530 000	10 940 000	8 709 000
Rendement brut	3.94%	3.62%	3.63%	4.34%



Nombre d'immeubles:  
3

Prix de revient:  
50 679 352 CHF

Valeur vénale:  
50 769 000 CHF

En proportion du fonds:  
1.76 %



Commune	Bern	Köniz	Niederwangen
Adresse	Kasernenstrasse 27-27a	Bläuacker 2	Freiburgstrasse 555-556
Année de construction	1971	2021	1996
Affectation	Commercial	Résidentiel/commercial	Commercial
État locatif théorique	870 552	1 103 686	663 933
Vacant	16 680	24 720	55 590
Prix de revient	17 176 115	21 452 967	12 050 271
Valeur vénale	17 013 000	22 952 000	10 804 000
Rendement brut	5.12%	4.81%	6.15%



Commune	Bulle	Bulle	Châtel-St-Denis	Fribourg
Adresse	Rue de l'Europe 20	Rue de Vevey 254	Chemin des Sires 10-26	Rte de la Pisciculture 4-4a
Année de construction	2015	2020	2018	2011
Affectation	Résidentiel/commercial	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
État locatif théorique	796 512	976 944	1 624 632	320 316
Vacant	0	3 120	3 600	0
Prix de revient	16 765 113	22 072 505	34 895 827	6 132 054
Valeur vénale	18 522 000	25 249 000	38 998 000	7 508 000
Rendement brut	4.30%	3.87%	4.17%	4.27%



Commune	Fribourg	Granges-Paccot	Mézières	Romont
Adresse	Rue Jacques Gachoud 4-8	Allée des Sources 1-3	Chemin du Tremblex 2-4	Avenue de la Gare 7
Année de construction	2010	2015	2021	2019
Affectation	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	Commercial
État locatif théorique	883 466	553 068	439 560	1 305 276
Vacant	27 240	0	0	0
Prix de revient	18 389 919	11 323 540	10 888 576	29 071 097
Valeur vénale	19 248 000	11 876 000	10 830 000	30 539 000
Rendement brut	4.59%	4.66%	4.06%	4.27%



Commune	Villars s/Glâne
Adresse	Route du Belvédère 2-4
Année de construction	1974
Affectation	Résidentiel
État locatif théorique	718 896
Vacant	1 080
Prix de revient	13 547 561
Valeur vénale	15 216 000
Rendement brut	4.72%

**GENÈVE**Nombre d'immeubles:  
70Prix de revient:  
1 405 729 537 CHFValeur vénale:  
1 563 877 179 CHFEn proportion du fonds:  
54.23 %

Commune	Aïre	Châtelaïne	Châtelaïne	Châtelaïne
Adresse	Chemin de l'Écu 17 D et E (SI Familia Rhône D SA)	Allée des Grenouilles 5-7-9 Allée des Nénuphars 4	Avenue de l'Étang 46-48-50	Square des Nénuphars 1
Année de construction	1950	2021	2021	2021
Affectation	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
État locatif théorique	608 052	2 132 232	2 251 896	881 832
Vacant	2 640	0	0	0
Prix de revient	17 939 701	62 528 178	62 411 292	23 559 840
Valeur vénale	17 310 000	68 440 000	68 440 000	26 542 277
Rendement brut	3.51%	3.12%	3.29%	3.32%



Commune	Bernex	Bernex	Carouge	Carouge
Adresse	Chemin de Calabry 10-18 (SI Calabry A SA)	Ch. de Luchepelet 11-13-15 (Miliinvest SA)	Quai du Cheval Blanc 22 (SI Valeurs Foncières SA)	Rue de la Fontenette 15
Année de construction	1961	1965	1953	1973
Affectation	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
État locatif théorique	506 388	326 004	658 884	404 520
Vacant	16 800	0	0	0
Prix de revient	11 800 777	6 653 455	16 390 745	12 814 709
Valeur vénale	13 410 000	7 315 000	18 280 000	11 917 000
Rendement brut	3.78%	4.46%	3.60%	3.39%



Commune	Carouge	Carouge	Châtelaïne	Châtelaïne
Adresse	Rue de la Fontenette 21	Rue Joseph-Girard 40	Avenue de Châtelaïne 82 (SI Neptune Immobilier SA)	Chemin de l'Écu 13 (Miliinvest SA)
Année de construction	1987	1995	1960	1950
Affectation	Résidentiel/commercial	Commercial	Résidentiel/commercial	Résidentiel
État locatif théorique	344 904	592 800	203 008	590 928
Vacant	0	0	0	0
Prix de revient	12 721 547	11 766 432	6 028 597	14 435 184
Valeur vénale	10 440 000	13 095 000	5 274 000	16 617 000
Rendement brut	3.30%	4.53%	3.85%	3.56%



Commune	Châtellaine	Châtellaine	Chêne-Bougeries	Chêne-Bourg
Adresse	Chemin de l'Écu 17B (Milinvest SA)	Ch. de Maisonneuve 12C (Milinvest SA)	Chemin de la Fontaine 4 (SI Mont Cervin Capital SA)	Rue François-Jacquier 14-16-18
Année de construction	1950	1975	1980	
Affectation	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	En construction
État locatif théorique	202 896	1 028 314	401 460	1 226 352
Vacant	0	0	0	480
Prix de revient	5 466 157	24 846 501	10 739 661	32 510 501
Valeur vénale	5 794 000	28 558 000	10 980 000	34 570 000
Rendement brut	3.50%	3.60%	3.66%	3.55%



Commune	Cologny	Genève	Genève	Genève
Adresse	Chemin de la Tulette 3 et 3a	Avenue de Luserna 34 Chemin de Villars 27	Bvd Carl-Vogt 5 (SI Bvd Carl-Vogt 5 SA)	Bvd Carl-Vogt 47
Année de construction	2014	1940	1910	1910
Affectation	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel/commercial
État locatif théorique	1 494 732	290 544	282 528	377 268
Vacant	46 656	0	0	0
Prix de revient	29 530 085	7 641 059	8 832 782	10 651 039
Valeur vénale	35 002 742	6 785 000	8 050 000	10 220 000
Rendement brut	4.27%	4.28%	3.51%	3.69%



Commune	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse	Bvd Carl-Vogt 60 (SI Bvd Carl-Vogt No60 SA)	Bvd Carl-Vogt 75 (SI Tredec SA)	Route de Malagnou 52	Rue Dancet 8
Année de construction	1910	1932	1951	1953
Affectation	Résidentiel	Résidentiel/commercial	Résidentiel/commercial	Résidentiel
État locatif théorique	200 244	533 160	614 849	577 704
Vacant	0	0	0	0
Prix de revient	6 749 567	14 823 337	19 856 319	16 316 485
Valeur vénale	5 613 000	13 370 000	18 170 000	16 700 000
Rendement brut	3.57%	3.99%	3.38%	3.46%



Commune	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse	Rue Dancet 17 (SI Milinvest)	Rue de Berne 61 (SI Neptune Immobilier SA)	Rue de l'Est 8	Rue de la Baillive 5 (SI Baillive-Centre SA)
Année de construction	1950	1910	1975	1920
Affectation	Résidentiel	Résidentiel/commercial	Commercial	Résidentiel
État locatif théorique	882 960	184 656	354 630	285 900
Vacant	0	0	0	0
Prix de revient	21 786 533	5 287 478	10 132 395	11 103 009
Valeur vénale	25 179 000	5 010 000	10 450 000	11 640 000
Rendement brut	3.51%	3.69%	3.39%	2.46%



Commune	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse	Rue de la Servette 11	Rue de la Servette 13 (Milinvest SA)	Rue de Lyon 55 (Milinvest SA)	Rue de Montchoisy 27-29 Rue des Vollandes 30 (Milinvest SA)
Année de construction	1919	1983	1975	1910
Affectation	Résidentiel	Résidentiel/commercial	Résidentiel/commercial	Résidentiel/commercial
État locatif théorique	157 752	455 088	878 488	929 208
Vacant	0	480	8 280	0
Prix de revient	4 832 805	10 741 493	21 587 414	22 623 420
Valeur vénale	4 272 000	12 879 000	25 068 000	26 435 000
Rendement brut	3.69%	3.53%	3.50%	3.52%



Commune	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse	Rue des Asters 22 (SI Milinvest)	Rue des Bains 17 (SI Neptune Immobilier SA)	Rue des Pâquis 17 (SI Neptune Immobilier SA)	Rue des Pêcheres 11
Année de construction	1950	1900	1912	1900
Affectation	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel/commercial	Résidentiel
État locatif théorique	603 413	271 152	233 232	268 692
Vacant	0	0	0	0
Prix de revient	14 852 721	8 540 132	7 554 694	8 615 029
Valeur vénale	17 552 000	7 716 000	7 426 000	7 835 000
Rendement brut	3.44%	3.51%	3.14%	3.43%

## GENÈVE (SUITE)



Commune	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse	Rue des Sources 22 (SI Tredec SA)	Rue Dizerens 7 (Milinvest SA)	Rue du 31 Décembre 26 Rue Henri-Blanvalet 22	Rue du 31 Décembre 43 (SI Tredec SA)
Année de construction	1910	1900	1969	1968
Affectation	Résidentiel/bureaux	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel/commercial
État locatif théorique	167 103	171 744	983 328	500 340
Vacant	0	0	31 212	24 000
Prix de revient	7 845 320	3 664 532	20 160 820	10 205 126
Valeur vénale	8 230 000	3 791 000	24 720 000	14 660 000
Rendement brut	2.03%	4.53%	3.98%	3.41%



Commune	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse	Rue du 31 Décembre 58	Rue du Contrat Social 3 (SI Neptune Immobilier SA)	Rue du Prieuré 39 (SI Neptune Immobilier SA)	Rue Edouard Rod 12-14-16
Année de construction	1901	1900	1900	
Affectation	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	En construction
État locatif théorique	177 432	354 012	357 216	0
Vacant	0	0	0	0
Prix de revient	6 500 041	10 487 721	9 644 643	13 420 257
Valeur vénale	6 337 000	10 450 000	9 857 000	15 455 090
Rendement brut	2.80%	3.39%	3.62%	NA



Commune	Genève	Genève	Genève	Grand-Lancy
Adresse	Rue Pré-Jérôme 9 (SI Mont Cervin Capital SA)	Rue Rousseau 30 (Milinvest SA)	Rue Royaume 9 (SI Tredec SA)	Route de Saint-Julien 80-82 (Milinvest SA)
Année de construction	1910	1988	1953	1965
Affectation	Résidentiel	Commercial	Résidentiel	Résidentiel
État locatif théorique	277 992	119 544	186 756	987 732
Vacant	0	0	16 800	12 084
Prix de revient	9 192 813	2 367 590	5 114 988	22 740 257
Valeur vénale	8 327 000	2 695 000	4 475 000	26 652 000
Rendement brut	3.34%	4.44%	4.17%	3.71%



Commune	Le Grand-Saconnex	Le Lignon	Meyrin	Meyrin
Adresse	Chemin François-Lehmann 28 (Milinvest SA)	Route du Bois-des-Frères 81	Avenue François-Besson 5-7-9 (Milinvest SA)	Ch. Antoine Verchère 1-3-9 et Ch. Léon Guerchet 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19
Année de construction	1965	1990	1975	1958 & 1991
Affectation	Résidentiel	Commercial	Résidentiel	Résidentiel
État locatif théorique	860 226	1 647 072	744 312	3 543 767
Vacant	10 836	0	1 632	122 472
Prix de revient	20 554 793	15 559 893	26 658 441	62 512 655
Valeur vénale	23 619 000	20 180 000	27 825 000	79 349 000
Rendement brut	3.64%	8.16%	2.67%	4.47%



Commune	Meyrin	Meyrin	Meyrin	Meyrin
Adresse	Rue des Coopératives 5, Promenade du Voisinage 1, Promenade de l'Équilibre 1-2, Esplanade des Récréations 25	Rue de la Prulay 37	Rue des Lattes 21A-21B-21C Promenade des Artisans	Rue des Lattes 57-59
Année de construction	2020	1963	2018	1977
Affectation	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel/commercial	Résidentiel
État locatif théorique	2 882 974	890 364	1 735 470	540 192
Vacant	87 756	1 800	24 960	0
Prix de revient	70 083 122	16 287 698	36 707 879	9 934 803
Valeur vénale	74 443 000	24 840 000	39 971 070	13 150 000
Rendement brut	3.87%	3.58%	4.34%	4.11%



Commune	Meyrin	Onex	Petit-Lancy	Puplinge
Adresse	Rue de Veyrot 11	Chemin des Poteaux 1 (SI Mont Cervin Capital SA)	Chemin du Banc-Bénil 36-38	Chemin de Pré-Marquis 5
Année de construction	1971	1991	1975	1980
Affectation	Bureaux/commercial	Résidentiel	Résidentiel	Habitation
État locatif théorique	1 054 392	248 328	970 972	542 472
Vacant	647 196	3 120	0	0
Prix de revient	11 482 285	6 700 602	32 181 493	16 282 911
Valeur vénale	20 099 000	6 966 000	29 620 000	14 990 000
Rendement brut	5.25%	3.56%	3.28%	3.62%



Commune	Satigny	Satigny	Thônex	Thônex
Adresse	Rte de la Maison Carrée 31	Rue du Pré-Bouvier 9	Ch. des Deux-Communes 23 (Milinvest SA)	Chemin du Curé-Desclouds 14-22 et 31-39
Année de construction	2017	2017	1975	2001
Affectation	Commercial	Commercial	Résidentiel	Résidentiel
État locatif théorique	2 383 812	1 441 451	409 380	1 700 136
Vacant	27 120	0	0	0
Prix de revient	44 409 229	27 226 064	10 195 456	61 883 906
Valeur vénale	48 541 000	32 900 000	11 773 000	59 500 000
Rendement brut	4.91%	4.38%	3.48%	2.86%



Commune	Thônex	Thônex	Thônex	Vernier
Adresse	Promenade des Oiseaux 4-6 (SI Concorde Holdings SA)	Route de Genève 92	Rue de Genève 109	Chemin de Mouille-Galand 2 et 2A à 2F
Année de construction	1970	1985	1974	1967
Affectation	Résidentiel	Commercial	Résidentiel/commercial	Résidentiel
État locatif théorique	1 238 220	691 052	1 036 431	5 173 254
Vacant	9 960	0	1 440	30 540
Prix de revient	38 555 899	22 376 022	27 650 495	97 484 331
Valeur vénale	36 300 000	23 040 000	27 887 000	138 880 000
Rendement brut	3.41%	3.00%	3.72%	3.72%



Commune	Versoix	Versoix
Adresse	Av. Adrien Lachenal 21-23	Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13 (SI Ch. Jean-Bapt. Vandelle 13 SA)
Année de construction	1991	1991
Affectation	Résidentiel	Résidentiel
État locatif théorique	650 964	896 520
Vacant	16 380	0
Prix de revient	12 004 182	22 982 200
Valeur vénale	15 700 000	26 300 000
Rendement brut	4.15%	3.41%

 <b>LUCERNE</b>	Nombre d'immeubles: 1	Prix de revient: 11 049 013 CHF	Valeur vénale: 12 255 000 CHF	En proportion du fonds: 0.42 %
--	--------------------------	------------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------



Commune	Malters
Adresse	Neuhaldestrasse 2-6
Année de construction	2017
Affectation	Résidentiel
État locatif théorique	491 220
Vacant	1 560
Prix de revient	11 049 013
Valeur vénale	12 255 000
Rendement brut	4.01%

 <b>NEUCHÂTEL</b>	Nombre d'immeubles: 4	Prix de revient: 93 489 545 CHF	Valeur vénale: 89 728 000 CHF	En proportion du fonds: 3.11 %
--	--------------------------	------------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------



Commune	Neuchâtel	Neuchâtel	Neuchâtel	Neuchâtel
Adresse	Rue de Jolimont 2-4-6-8-10	Rue de la Maladière 23	Rue Pierre de Vingle 18 à 24 Rue de Pain-Blanc 28 à 32	Rue Saint-Maurice 4 et 10
Année de construction	1968	1988	1964	1902
Affectation	Résidentiel	Bureaux	Résidentiel	Commercial
État locatif théorique	1 416 312	915 466	1 182 264	972 708
Vacant	720	0	0	22 500
Prix de revient	29 268 120	14 312 159	28 375 936	21 533 330
Valeur vénale	29 520 000	14 010 000	26 280 000	19 918 000
Rendement brut	4.80%	6.53%	4.50%	4.88%

 <b>VALAIS</b>	Nombre d'immeubles: 1	Prix de revient: 22 035 150 CHF	Valeur vénale: 12 170 000 CHF	En proportion du fonds: 0.42 %
---	--------------------------	------------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------



Commune	Conthey
Adresse	Route Cantonale 18
Année de construction	2005
Affectation	Commercial
État locatif théorique	997 150
Vacant	193 464
Prix de revient	22 035 150
Valeur vénale	12 170 000
Rendement brut	8.19%



Commune	Crissier	Ecublens	Epalinges	Epalinges
Adresse	Chemin des Acacias 6	Route du Bois 18	Rte de la Corniche 3A-B Biopôle F1	Rte de la Corniche 3A-3B Biopôle IV
Année de construction	1954	1962		2011
Affectation	Résidentiel	Résidentiel	En construction	Commercial
État locatif théorique	257 280	364 047	0	3 159 481
Vacant	0	1 200	0	133 090
Prix de revient	7 723 013	10 264 799	32 025 932	50 553 196
Valeur vénale	5 826 000	9 652 000	39 774 000	55 180 000
Rendement brut	4.42%	3.77%	NA	5.73%



Commune	Epalinges	Eysins	La Tour-de-Peilz	Lausanne
Adresse	Rte de la Corniche 9A-9B Biopôle III	Route de Crassier 19	Bvd d'Arcangier 10-12	Avenue des Boveresses 44
Année de construction	2013	2013	1965	1984
Affectation	Commercial	Commercial	Résidentiel	Commercial
État locatif théorique	1 790 779	1 551 492	440 388	467 071
Vacant	0	152 880	0	0
Prix de revient	28 046 620	22 339 330	11 020 038	7 826 268
Valeur vénale	35 580 000	22 550 000	10 860 000	8 312 000
Rendement brut	5.03%	6.88%	4.06%	5.62%



Commune	Lausanne	Lausanne	Lausanne	Lausanne
Adresse	Avenue du Grey 55	Place Chauderon 30 Av. de France 9 (Milinvest SA)	Route Aloys-Fauquez 84	Route de la Borde 15
Année de construction	2011	1950	1953	1933
Affectation	Commercial	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
État locatif théorique	2 515 524	1 299 016	240 120	243 240
Vacant	0	25 200	0	0
Prix de revient	57 477 148	29 655 114	7 674 910	6 122 810
Valeur vénale	61 804 000	35 408 000	7 153 000	5 643 000
Rendement brut	4.07%	3.67%	3.36%	4.31%



Commune	Le Mont-sur-Lausanne	Montreux	Morges	Nyon
Adresse	Ch. du Petit-Flon 29-31	Av. du Casino 51	Chemin de Prellionnaz 9	Allée de la Petite Prairie 3
Année de construction	1981	1930	1961	
Affectation	Commercial	Commercial	Résidentiel	En construction
État locatif théorique	876 384	1 672 480	166 644	0
Vacant	0	12 000	0	0
Prix de revient	12 091 965	40 471 259	4 949 306	20 951 656
Valeur vénale	13 100 000	37 067 000	4 555 000	19 280 000
Rendement brut	6.69%	4.51%	3.66%	NA



Commune	Nyon	Nyon	Nyon	Nyon
Adresse	Chemin d'Eysins 43 (SI Neptune Immobilier SA)	Chemin de la Redoute 5	Rte de Champ Colin 2A-2B-2C	Rte de Signy 35-43 Ch. Falconnier 5-9
Année de construction	1958	1966	1980	2015
Affectation	Résidentiel	Résidentiel	Commercial	Commercial / Résidentiel
État locatif théorique	145 104	152 532	2 050 315	2 211 272
Vacant	1 320	0	5 400	0
Prix de revient	3 893 299	4 715 317	25 939 739	42 669 796
Valeur vénale	3 865 000	3 309 000	34 709 000	52 220 000
Rendement brut	3.75%	4.61%	5.91%	4.23%



Commune	Nyon	Nyon	Nyon	Prilly
Adresse	Route du Boiron 15 (Milinvest SA)	Rue de Rive 39 (SI Neptune Immobilier SA)	Rue de Rive 46 (SI Neptune Immobilier SA)	Avenue de Floréal 42
Année de construction	1985	1839	1930	1952
Affectation	Commercial	Résidentiel	Résidentiel / Commercial	Résidentiel
État locatif théorique	63 324	183 420	133 260	199 472
Vacant	0	0	0	0
Prix de revient	1 120 164	5 235 179	3 483 342	6 409 978
Valeur vénale	1 293 000	5 020 000	3 475 000	5 578 000
Rendement brut	4.90%	3.65%	3.83%	3.58%



Commune	Pully	Pully	Renens	Renens
Adresse	Avenue des Cerisiers 61	Chemin du Coteau 13	Chemin de Perrelet 10	Chemin des Clos 4
Année de construction	1961	1959	1953	1907
Affectation	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
État locatif théorique	181 692	211 571	185 412	146 580
Vacant	0	3 600	0	0
Prix de revient	6 348 940	7 162 797	4 544 688	4 187 003
Valeur vénale	4 768 000	5 625 000	3 920 000	3 833 000
Rendement brut	3.81%	3.76%	4.73%	3.82%



Commune	Renens	Renens	Vallorbe	Vevey
Adresse	Chemin du Mottey 27	Rue de l'Industrie 2-4-6	Rue de l'Ancienne Poste 36 Rue de Pontarlier 1	Av. de Gilamont 21
Année de construction	1955	1900, 1951 & 1952	2014	2016
Affectation	Résidentiel	Résidentiel / Commercial	Résidentiel	Résidentiel
État locatif théorique	156 002	377 400	346 080	1 400 412
Vacant	0	1 440	2 400	2 880
Prix de revient	3 960 459	11 779 741	7 562 153	29 729 828
Valeur vénale	3 299 000	10 950 000	7 154 000	33 507 000
Rendement brut	4.73%	3.45%	4.84%	4.18%



Commune	Vevey	Yverdon-les-Bains
Adresse	Bvd Henri-Plumhof 28 (SI Tredec SA)	Rue des Moulins 127-129 & 131-133
Année de construction	1969	1970 & 2010
Affectation	Résidentiel	Résidentiel
État locatif théorique	327 768	1 525 152
Vacant	0	5 040
Prix de revient	8 640 786	29 855 027
Valeur vénale	8 851 000	33 190 000
Rendement brut	3.70%	4.60%



Nombre d'immeubles:  
1

Prix de revient:  
15 411 947 CHF

Valeur vénale:  
15 930 000 CHF

En proportion du fonds:  
0.55 %



Commune	Cham
Adresse	Sinserstrasse 65-67
Année de construction	2001
Affectation	Commercial
État locatif théorique	734 061
Vacant	12 386
Prix de revient	15 411 947
Valeur vénale	15 930 000
Rendement brut	4.61%



Nombre d'immeubles:  
6

Prix de revient:  
242 783 824 CHF

Valeur vénale:  
245 147 901 CHF

En proportion du fonds:  
8.50 %



Commune	Bülach	Dietikon	Dietikon	Feldmeilen
Adresse	Schützenmattstrasse 14	Bernstrasse 82-84-86-88-90	Kreuzstrasse 14-16-18, Überlandstrasse 121-123-125, Gjuchstrasse 29-31-30-32	General Wille-Strasse 65
Année de construction		1967 - 1988	1956	2009
Affectation	En construction	Commercial	Résidentiel	Commercial / Résidentiel
État locatif théorique	0	1 873 922	1 117 364	1 658 879
Vacant	0	12 600	0	21 700
Prix de revient	38 831 327	30 639 978	22 151 542	41 969 572
Valeur vénale	38 565 901	31 850 000	23 549 000	44 134 000
Rendement brut	NA	5.88%	4.74%	3.76%



Commune	Winterthur	Zürich
Adresse	Ruchwiesenstrasse 20-22-24-26-28	Hohlstrasse 176-186-188
Année de construction	1987	1940/1980
Affectation	Résidentiel	Commercial
État locatif théorique	716 340	1 272 836
Vacant	8 640	3 123
Prix de revient	15 510 604	93 680 802
Valeur vénale	15 943 000	91 106 000
Rendement brut	4.49%	1.40%

# COMPARTIMENT ENTREPRENEUR



## ► BILAN

### Compartiment Entrepreneur

<b>ACTIFS</b>	<b>31/03/2024</b> CHF	<b>31/03/2023</b> CHF
<b>Avoirs en banque</b>		
Avoirs à vue	105 230.63	1 100 407.85
Avoirs à terme	1 000 084.66	0.00
Autres actifs	2 608.22	0.00
<b>Total des actifs</b>	<b>1 107 923.51</b>	<b>1 100 407.85</b>

### **PASSIFS**

<b>Fonds étrangers</b>		
Autres engagements	0.00	0.00
<b>Fonds propres</b>		
Capital actions	1 100 000.00	1 100 000.00
Résultat reporté	407.85	407.85
Résultat de l'exercice	7 515.66	0.00
<b>Total des passifs</b>	<b>1 107 923.51</b>	<b>1 100 407.85</b>

### **NOMBRE D'ACTIONNAIRES RACHETÉS ET ÉMISÉS**

<b>Evolution du nombre d'actions</b>		
Situation en début d'exercice	11 000.00	11 000.00
Actions émises	0.00	0.00
Actions rachetées	0.00	0.00
<b>Situation en fin de période comptable</b>	<b>11 000.00</b>	<b>11 000.00</b>
Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période	100.72	100.04

## ► COMPTE DE RÉSULTAT

### Compartiment Entrepreneur

	du 01/04/2023 au 31/03/2024 CHF	du 01/04/2022 au 31/03/2023 CHF
<b>REVENUS</b>		
Intérêts bancaires	1 107.05	0.00
Intérêts sur placements à terme	6 429.66	0.00
<b>Total des produits</b>	<b>7 536.71</b>	<b>0.00</b>
<b>CHARGES</b>		
Autres charges	21.05	0.00
<b>Total des charges</b>	<b>21.05</b>	<b>0.00</b>
<b>Résultat net</b>	<b>7 515.66</b>	<b>0.00</b>
<b>Résultat réalisé</b>	<b>7 515.66</b>	<b>0.00</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>7 515.66</b>	<b>0.00</b>
<b>UTILISATION DU RESULTAT</b>		
Résultat net	7 515.66	0.00
Virement à gains/pertes de capital accumulés	0.00	0.00
<b>Résultat pouvant être versé aux investisseurs</b>	<b>7 515.66</b>	<b>0.00</b>
Distribution gain en capital	0.00	0.00
Distribution revenus immobiliers	0.00	0.00
<b>Report à nouveau</b>	<b>7 515.66</b>	<b>0.00</b>

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

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

An aerial photograph of an industrial and office park in Dietikon, Switzerland. The image shows several large, multi-story buildings with flat roofs, surrounded by parking lots filled with cars and trucks. In the background, there are railway tracks and more industrial structures. A blue text box is overlaid on the upper left portion of the image.

# TOTAL DE LA SICAV

## ► COMPTE DE FORTUNE

Total de la SICAV immobilière	31/03/2024 CHF	31/03/2023 CHF
<b>Avoirs en banque</b>		
Avoirs à vue	15 822 369.48	31 731 699.55
Avoirs à terme	1 000 084.66	0.00
<b>Immeubles</b>		
Immeubles d'habitation	1 680 429 850.00	1 695 013 740.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	28 837 169.00	50 803 256.00
Immeubles à usage commercial	713 277 000.00	582 156 000.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage	14 792 000.00	14 675 000.00
Immeubles à usage mixte	333 159 070.00	393 858 504.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	0.00	0.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	113 074 991.00	97 932 207.16
<b>Total immeubles</b>	<b>2 883 570 080.00</b>	<b>2 834 438 707.16</b>
Autres actifs	57 858 933.84	16 080 194.54
<b>Fortune totale à la fin de la période comptable</b>	<b>2 958 251 467.98</b>	<b>2 882 250 601.25</b>

<b>Engagements à court terme</b>		
Dettes hypothécaires à court terme	96 770 000.00	131 730 000.00
Autres engagements à court terme	31 047 945.51	28 215 656.44
<b>Engagements à long terme</b>		
Dettes hypothécaires à long terme	779 974 765.00	638 886 765.00
Autres engagements à long terme	0.00	0.00
<b>Total des engagements</b>	<b>907 792 710.51</b>	<b>798 832 421.44</b>
<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>2 050 458 757.47</b>	<b>2 083 418 179.81</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-78 980 726.00	-80 532 956.00
<b>Fortune nette à la fin de la période comptable</b>	<b>1 971 478 031.47</b>	<b>2 002 885 223.81</b>

### VARIATION DE LA FORTUNE NETTE

Fortune nette au début de la période comptable	2 002 885 223.81	1 726 841 152.44
Distribution	-60 944 563.40	-49 488 818.40
Solde des mouvements d'actions	0.00	273 920 693.30
Résultat total	29 537 371.06	51 612 196.47
<b>Fortune nette à la fin de la période comptable</b>	<b>1 971 478 031.47</b>	<b>2 002 885 223.81</b>

### NOMBRE D' ACTIONS RACHETÉES ET ÉMISES

Evolution du nombre d'actions		
Situation en début d'exercice	16 049 043.00	13 757 894.00
Actions émises - Compartiment Swiss	0.00	2 291 149.00
Actions émises - Compartiment Entrepreneur	0.00	0.00
Actions rachetées - Compartiment Swiss	0.00	0.00
Actions rachetées - Compartiment Entrepreneur	0.00	0.00
<b>Situation en fin de période comptable</b>	<b>16 049 043.00</b>	<b>16 049 043.00</b>

### Informations complémentaires (Art. 95 (Annexe 3) OPC-FINMA du 27.08.2014)

Montant du compte d'amortissement des immeubles	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures	0.00	0.00
Montant du compte prévu pour être réinvesti	0.00	0.00
Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0.00	0.00

## ► COMPTE DE RÉSULTAT

### Total de la SICAV immobilière

	du 01/04/2022 au 31/03/2023 CHF	du 01/04/2021 au 31/03/2022 CHF
<b>REVENUS</b>		
Revenus locatifs	106 932 846.31	100 694 531.47
Autres revenus locatifs	884 522.96	542 751.86
Intérêts bancaires	21 531.08	1 691.23
Intérêts sur placements à terme	29 258.55	0.00
Intérêts intercalaires	2 203 028.53	1 466 837.97
Participation des souscripteurs aux revenus courus	0.00	9 059 119.69
Revenus divers	862 430.98	1 667 892.93
<b>Total des produits</b>	<b>110 933 618.41</b>	<b>113 432 825.15</b>
<b>CHARGES</b>		
Entretien et réparations	5 415 553.34	6 701 208.54
Intérêts hypothécaires	11 071 868.86	6 537 742.96
Autres intérêts passifs	4 888.05	1 976.34
<b>Administration des immeubles</b>		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	8 784 696.29	8 132 423.17
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	3 404 493.01	3 279 547.06
Impôts directs	14 960 148.83	17 364 649.35
Frais d'audit	196 659.05	217 774.00
Frais d'estimation	291 225.00	340 550.00
Avocats	94 384.27	95 356.30
Frais de publication et d'impression	14 536.30	42 359.16
Autres charges	345 453.69	374 626.58
<b>Rémunérations réglementaires versées</b>		
au gestionnaire	11 456 239.58	11 026 400.01
à la direction	1 628 919.99	1 566 451.81
à la banque dépositaire	283 204.02	270 093.75
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	211 982.51	167 685.88
<b>Total des charges</b>	<b>58 164 252.79</b>	<b>56 118 844.91</b>
<b>Résultat net</b>	<b>52 769 365.62</b>	<b>57 313 980.24</b>
Gains/pertes sur investissements réalisé(e)s	10 500 252.16	4 677 359.59
<b>Résultat réalisé</b>	<b>63 269 617.78</b>	<b>61 991 339.83</b>
Gains/Pertes de capital non réalisé(e)s (variation)	-33 732 246.71	-10 379 143.36
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>29 537 371.06</b>	<b>51 612 196.47</b>

OBJECTIF

DE LA SICAV IMMOBILIÈRE



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")

Chaque Compartiment n'est responsable que de ses engagements.

Le but exclusif de la SICAV immobilière est la gestion collective de capitaux conformément à ses statuts. La SICAV immobilière dispose d'un capital et d'un nombre d'actions qui ne sont pas déterminés à l'avance.

Son capital se compose des actions entrepreneur («**Actions Entrepreneur**») et des actions investisseurs («**Actions**»).

La SICAV immobilière ne répond de ses engagements que sur la fortune sociale.

La responsabilité sur l'ensemble de la fortune de la SICAV immobilière au sens des art. 55 et 100 CO demeure réservée, dans tous les cas. Selon l'art. 5 de ses statuts, la SICAV immobilière peut créer, supprimer ou regrouper des classes d'actions.

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

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

Pour d'autres informations, notamment relatives à la structure de la SICAV immobilière,

à ses compartiments, à ses actions et classes d'actions ainsi qu'aux tâches des organes, il est renvoyé aux statuts et au règlement de placement.

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

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

Projet de développement «Glasi Bülach» (parcelle 50396, cadastre 8878 de Bülach, appartenant à ERRES-Swiss): l'entrepreneur général en charge de la réalisation du projet, Steiner AG, connaît des problèmes de liquidités et a indiqué en février 2024 à la SICAV ne pas être en mesure de terminer le chantier sans des avances de paiement. L'un des sous-traitants de Steiner AG chargé de la réalisation des aménagements extérieurs pour l'ensemble du quartier a en outre requis l'inscription à titre provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sur toutes les parcelles du quartier, y compris celle de la SICAV. Le tribunal de district de Bülach a donné suite à cette requête et a ordonné l'inscription provisoire par ordonnance du 8 décembre 2023. La SICAV s'est efforcée de minimiser les conséquences des problèmes de Steiner AG en négociant avec les sous-traitants pour éventuellement racheter leurs créances contre Steiner afin de pouvoir poursuivre le chantier. Les locataires sont tous entrés en possession de leurs locaux durant le mois de mai 2024. Le 6 juin 2024, la société Steiner a obtenu un sursis concordataire provisoire auprès du tribunal de district de Zürich pour une durée de quatre mois, selon publication sur la Feuille officielle suisse du commerce FOSC. Celui-ci prendra fin le 7 octobre 2024. Il existe ainsi un risque que la SICAV ne puisse pas récupérer tous les frais engagés dans ce contexte.

Le 24 mai 2024, le Conseil d'administration de la SICAV a informé les investisseurs des modifications suivantes apportées aux statuts, règlement de placement et prospectus de la SICAV, telles qu'approuvées par le Conseil d'administration le 21 mars 2024, l'Assemblée générale extraordinaire du 24 avril 2024 et par la FINMA le 23 mai 2024. La date d'entrée en vigueur des modifications du règlement

de placement et du prospectus a été fixée au 27 mai 2024. Consécutivement, les statuts entreront en vigueur dès leur inscription au registre du commerce du canton de Genève.

## **1. Modification des statuts de la SICAV**

### **1.1 Capital et compartiments (II, art. 3 al. 3)**

L'art. 3 al. 3 est modifié comme suit :

«<sup>3</sup> Les actions sont dépourvues de valeur nominale et sont intégralement libérées en espèces, *sauf dans le cadre d'un apport en nature prévu par le règlement de placement pour les actions des investisseurs.* »

### **1.2 Cercle des actionnaires (II, art. 12 al. 1)**

L'art. 12 al. 1 est modifié comme suit :

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

### **1.3 Unité de compte, rapport annuel et rapport semestriel (IV, art. 34 al. 3)**

L'art. 34 al. 3 est modifié comme suit :

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

### **1.4 Responsabilité (VI, art. 36)**

L'art. 36 a désormais la teneur suivante :

«<sup>1</sup> Chaque compartiment n'est responsable que de ses engagements. »

## **2. Modification du règlement de placement de la SICAV**

### **2.1 Raison sociale et siège de la société, de la banque dépositaire, de la direction de fonds et du gestionnaire de fortune (I, §1)**

Le chapitre I, §1, ch. 1 est modifié comme suit :

«1. [...] La SICAV immobilière se subdivise en compartiments, à savoir :

- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Compartiment Entrepreneur. »

Un nouveau chapitre I, §1, ch. 6 est introduit par l'ajout suivant :

«6. En application de l'art. 78 al. 4 LPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la SICAV immobilière, la direction du fonds et avec l'accord de la banque dépositaire, que les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas aux compartiments de cette SICAV immobilière :

- l'obligation d'émettre des actions contre espèces;
- l'obligation d'émettre par tranches dans le cadre d'apports en nature. »

### **2.2 Relations juridiques (II, §2)**

Le chapitre II, §2, ch. 1 et 2 est modifié comme suit :

«1. [...] dispositions en vigueur de la LPCC [...] 2. (dernière phrase) [...] Chaque compartiment n'est responsable que de ses engagements. »

### **2.3 Tâches et compétences de la SICAV immobilière (II, §3)**

Le chapitre II, §3, ch. 1 et 5 est modifié comme suit :

«1. [...] requises pour exercer cette activité [...] les tiers auxquels elle a recours. [...] 5. [...] qui leur sont proches [...] »

### **2.4 Banque dépositaire (II, §4)**

Le chapitre II, §4, ch. 5, let. c est complété avec l'ajout suivant :

«5. [...] c) [...] comme appartenant à la fortune de la SICAV immobilière, respectivement aux compartiments, [...] »

### **2.5 Actions et classes d'actions (II, §5)**

Le chapitre II, §5, ch. 3 est modifié comme suit :

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

Les rémunérations et frais ne sont imputés qu'à la classe d'actions à laquelle une prestation déterminée a été fournie. [...] »

### **2.6 Cercle des actionnaires (II, §6)**

Le chapitre II, §6, ch. 1, 2 et 4 est modifié comme suit :

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

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

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

4. [...] ou sur la gestion des risques, la SICAV immobilière leur fournit en tout temps les renseignements demandés. [...]

## 2.7 Politique de placement (III, A, §8)

Le chapitre III, A, §8, ch. 1, 3, 4 et 7 est modifié comme suit:

«1. La SICAV immobilière investit la fortune des compartiments dans des valeurs immobilières en Suisse. Les Fiches Signalétiques de chacun des compartiments comportent les détails. [...]

3. [...] créditer le compte de résultats du compartiment **respectif** [...]

4. [...] plus en détail **dans les Fiches Signalétiques** en annexe au présent règlement. [...]

7. [...] qui est détaillée dans les Fiches Signalétiques en annexe au présent règlement.»

## 2.8 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme (III, A, §9)

Le chapitre III, A, § 9, ch. 4 est modifié comme suit:

«4. [...] fortune nette du compartiment **respectif**. [...]

## 2.9 Droits de gage sur immeubles (III, B, §14)

Le chapitre III, B, §14, ch. 2 est complété par l'ajout suivant:

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

## 2.10 Répartition des risques et restrictions (III, C, §15)

Le chapitre III, C, §15, ch. 1 et 3 est modifié comme suit:

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

3. [...] compartiment **respectif**.»

## 2.11 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations (IV, §16)

Le chapitre IV, §16, ch. 9 et 10 est complété par les ajouts suivants:

«9. [...] liquidation éventuelle du compartiment **respectif** [...]

10. [...] fortune nette du compartiment **concerné** [...] revenant au compartiment **respectif** pour chaque classe d'actions du compartiment. [...]

d) [...] quote-part dans la fortune nette du compartiment **concerné**.»

## 2.12 Émission, rachat et échange d'actions ainsi que négoce (IV, §17)

Le chapitre IV, §17 ch. 6 et 10 est complété par les ajouts suivants:

«6. [...] a) [...] part importante de la fortune du compartiment **concerné**, [...]

c) [...] les activités concernant le compartiment **concerné** sont paralysées; [...]

10. En cas de souscription, chaque actionnaire peut demander à apporter des placements au compartiment concerné à la place d'un versement en espèces («apports en nature»). La demande doit être remise avec la souscription. La SICAV immobilière n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature.

La SICAV immobilière décide seule des apports en nature et n'autorise de tels actes que si l'exécution des transactions est pleinement en accord avec la politique d'investissement du compartiment correspondant

et si les intérêts des autres actionnaires ne s'en trouvent pas lésés.

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

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

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

### **2.13 Rémunérations et frais accessoires à la charge des actionnaires (V, §18)**

Le chapitre V, §18, ch. 3 est complété par l'ajout suivant:

«3. [...] en faveur du compartiment **concerné** [...]»

### **2.14 Rémunérations et frais accessoires à la charge des compartiments (V, §19)**

Le chapitre V, §19, ch. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 et 10 est modifié comme suit:

«§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge des compartiments

1. [...] distribution des compartiments [...] du compartiment **concerné** [...]

2. [...] activité de distribution de **chaque** compartiment [...] valeur nette d'inventaire du compartiment **concerné** [...] fortune du compartiment **concerné** [...] valeur nette d'inventaire du compartiment **respectif** [...]

a) [...] aux compartiments [...]

b) [...] aux compartiments [...]

c) [...] aux compartiments [...]

3. [...] facture à **chaque** compartiment [...] valeur nette d'inventaire du compartiment **concerné** [...] valeur nette d'inventaire sur le compartiment **concerné** [...]

4. Pour la garde de la fortune **de chaque** compartiment [...] paiements des compartiments [...] impute au compartiment concerné [...] fortune du compartiment **concerné** [...] valeur nette d'inventaire du compartiment **respectif**, [...]

5. [...] la banque dépositaire impute aux compartiments une commission de 0.50% au maximum du montant brut distribué.

6. [...] fortune des compartiments [...]

g) [...] valeur nette d'inventaire des compartiments [...]

La SICAV immobilière peut en outre imputer à la fortune des compartiments [...]

C) Les coûts usuels [...]

8. [...] aux compartiments. [...]

10. [...] imputer aux compartiments [...]»

### **2.15 Utilisation du résultat (VII, §22)**

Le chapitre VII, §22, ch. 1 et 2 est complété par les ajouts suivants:

«1. [...] bénéfice net du compartiment **concerné** [...] fortune nette du compartiment **concerné**. [...]

2. [...] bénéfice net du compartiment **concerné** [...]»

### **2.16 Publications de la SICAV immobilière (VIII, §23)**

Le chapitre VIII, §23, ch. 3 est modifié comme suit:

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

### **2.17 Durée de la SICAV immobilière ou des compartiments et dissolution (IX, §25)**

Le titre du chapitre IX, §25 est modifié comme suit:

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

## 2.18 Responsabilité (XI, §27)

Le chapitre XI, §27 a désormais la teneur suivante :

«Un compartiment répond exclusivement de ses propres engagements.»

### 2.19 Fiche signalétique – Compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss

Le chapitre I de la fiche signalétique du compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss est complété par l'ajout suivant :

«[...] **Durabilité**

*Le Conseil d'Administration a mis en place une politique de durabilité pour le compartiment fixant des objectifs couvrant les différents enjeux environnementaux, sociétaux et de gouvernance et se déclinant avec une vision à long terme mais en fixant des paliers à atteindre à court et moyen terme. La politique de durabilité est disponible sur la page durabilité du site Internet de la SICAV Immobilière <https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/durabilite>. Cette politique de durabilité peut également être obtenue auprès du Gestionnaire, sur demande.*

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

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

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

*Les critères déterminants sont adaptés en permanence aux nouvelles circonstances et*

*connaissances. La liste de ces critères est disponible sur la page durabilité du site Internet de la SICAV Immobilière <https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/durabilite>.*

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

Le chapitre IV de la fiche signalétique du compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss est complétée par l'ajout suivant :

«Les classes d'actions suivantes existent pour ce compartiment :

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

\*\*\*

### 3. Changement de l'organe de publication

Le Prospectus est modifié comme suit pour les publications de prix de la SICAV immobilière : les publications de prix ont lieu pour toutes les classes d'actions lors de chaque émission et rachat d'actions mais au moins une fois par mois sur [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) en lieu et place de la plateforme Le Temps.

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

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

La valeur nette d'inventaire de chaque compartiment et la quote-part des différentes classes (quotes-parts) sont déterminées 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 annuel ainsi que lors de l'émission d'actions. Pour ce faire, la SICAV immobilière mandate avec l'appro-

bation de l'autorité de surveillance au moins deux personnes physiques ou une personne morale en qualité d'experts chargés des estimations. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans.

La SICAV immobilière fait estimer au préalable les immeubles qu'elle souhaite acquérir ou vendre. Lors d'une vente, une nouvelle estimation n'est pas utile si l'estimation existante date de moins de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.

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

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

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

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 en circulation au sein de la classe correspondante. Le résultat est arrondi à CHF 0.01.

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

- a) lors de l'émission et du rachat d'actions;
- b) à la date de référence 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 l'actualisation des entrées et des dépenses futures. Elle comprend des prévisions des futurs 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 cashflow net de la 11ème 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 réels varient entre 1.63% (minimum) et 4.50% (maximum) avec une moyenne pondérée à 2.64%.

### Consolidation des sociétés immobilières

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

Liste des sociétés immobilières et leurs détections immobilières:

- ▶ Société Immobilière Tredec SA, Genève\*
  - › Rue du 31- Décembre 43, Genève
  - › Boulevard Henri-Plumhof 28, Vevey
  - › Rue des Sources 22, Genève
  - › Rue Royaume 9, Genève
  - › Boulevard Carl-Vogt 75, Genève
  - › Chemin de Calabry 10 à 18, Bernex
  - › Rue de la Baillive 5, Genève
  - › Quai du Cheval-Blanc 22, Genève
- ▶ MILINVEST SA, Genève
  - › Chemin de Luchepelet 11-13-15, Bernex
  - › Rue des Asters 22, Genève
  - › Rue Dancet 17, Genève
  - › Rue Dizerens 7, Genève
  - › Rue de Lyon 55, Genève
  - › Rue de Montchoisy 27-29 - rue des Vollandes 30, Genève
  - › Rue Rousseau 30, Genève
  - › Rue de la Servette 13, Genève
  - › Route de Saint-Julien 80-82, Genève
  - › Avenue François-Lehmann 28,

Grand-Saconnex

- › Avenue François-Besson 5-7-9, Meyrin
- › Chemin des Deux-Communes 23, Thônex
- › Chemin de l'Ecu 13, Vernier
- › Chemin de l'Ecu 17B, Vernier
- › Chemin de Maisonneuve 12C, Vernier
- › Place Chauderon 30 - avenue de France 9, Lausanne
- › Route de Boiron 15, Nyon
- ▶ Société Immobilière Familia Rhône D SA, Genève
  - › Chemin de l'Ecu 17 D-E, Vernier
- ▶ Mont-Cervin Capital SA, Genève
  - › Chemin de la Fontaine 4, Chêne-Bougeries
  - › Rue Pré-Jérôme 9, Genève
  - › Chemin des Poteaux 1, Lancy
- ▶ SI Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13 SA, Genève
  - › Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13, Versoix
- ▶ SI Boulevard Carl-Vogt 5 SA, Genève
  - › Boulevard Carl-Vogt 5, Genève
- ▶ Société Immobilière Boulevard Carl-Vogt No. 60 SA, Genève
  - › Boulevard Carl-Vogt 60, Genève
- ▶ Neptune Immobilier SA, Genève
  - › Avenue de Châtelaine 82, Châtelaine
  - › Rue de Berne 61, Genève
  - › Rue des Pâquis 17, Genève
  - › Rue du Prieuré 39, Genève
  - › Rue des Bains 17, Genève
  - › Rue du Contrat-Social 3, Genève
  - › Rue de Rive 39, Nyon
  - › Chemin d'Eysins 43, Nyon
  - › Rue de Rive 46, Nyon
- ▶ C.H. Concorde Holdings SA, Genève
  - › Promenade des Oiseaux 4-6, Thônex
- ▶ ZAPIMMO SA, Genève
  - › Rue du Pré-Bouvier 9, Satigny

\*La Société Immobilière Tredec SA a repris les actifs et les passifs de la société VALEURS FONCIERES SA. La fusion a été inscrite au registre du commerce du canton de Genève le 28 septembre 2023, avec un effet rétroactif au 1er avril 2023.

## Eléments subséquents

Transactions signées après la date de clôture:

- › Acquisition d'un immeuble sis Genève, Jean-Charles Amat 14. Signature de l'acte le 29 avril 2024 pour un transfert de propriété au 30 avril 2024.
- › Achat à terme d'un immeuble sis Châtelaine, Chemin de l'Ecu 15-17a. Signature de l'acte le 13 mai 2024 pour un transfert de propriété après la non-préemption de l'Etat de Genève et de la Commune de Vernier.
- › Vente à terme de l'immeuble sis Meyrin, rue de la Prulay 37. Signature de l'acte le 29 avril 2024 pour un transfert de propriété au 1<sup>er</sup> juillet 2024.

La FINMA a approuvé le nouveau compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Commercial Income dans sa décision du 23 mai 2024. Ce compartiment est destiné à des investisseurs qualifiés. La décision de la FINMA a pris effet le 27 mai 2024.

Le Conseil d'administration d'Edmond de Rothschild Real Estate SICAV a pris la décision d'effectuer un changement de direction de fonds s'inscrivant dans le cadre d'une adaptation des processus et outils technologiques aux nouvelles conditions de marché. Le mandat de direction de fonds avec CACEIS (Switzerland) SA a été résilié avec effet au 31 décembre 2024. La société Solutions & Funds SA reprendra la fonction de direction de fonds pour la SICAV à partir du 1er janvier 2025. Le changement de direction du fonds est soumis à l'approbation de la FINMA.

Avec ce changement de direction de fonds, la SICAV procédera également au changement de la société d'audit. PwC Genève remplacera KPMG dans la fonction d'organe de révision de la SICAV. Ce changement interviendra également le 1er janvier 2025.



RAPPORT

DE L'ORGANE DE RÉVISION

Z2

IMI Hydronic Engineering  
Inmarsat  
CIME Radiologie

# Rapport de l'organe de révision

A l'Assemblée générale d'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 d'EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV (la SICAV), comprenant le compte total de la SICAV, le compartiment des actionnaires investisseurs, 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 2024.

Selon notre appréciation, les comptes annuels ci-joints (pages 8 à 9, 33 à 44, 59 à 72) sont conformes à la loi suisse et aux statuts, au règlement de placement et au prospectus.

### Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section «Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels» de notre rapport. Nous sommes indépendants de la SICAV, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

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

### Éléments clés de l'audit



#### EVALUATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



#### INTEGRALITE ET EXACTITUDE DE LA PROVISION POUR IMPOTS COURANTS ET DE LA PROVISION POUR IMPOTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION

Les éléments clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, sont les plus importants lors de notre audit des comptes annuels de la période sous revue. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas d'opinion distincte sur ces points.



## EVALUATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

### Elément clé de l'audit

Au 31 mars 2024, la valeur vénale des immeubles s'élevait à CHF 2'883'570'080 (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 l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) 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 35 à 40 : Inventaire des immeubles
- Pages 69 à 71 : Calcul de la valeur nette d'inventaire, émission et rachat d'actions et experts chargés des estimations



## INTEGRALITE ET EXACTITUDE DE LA PROVISION POUR IMPOTS COURANTS ET DE LA PROVISION POUR IMPOTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION

### Elément clé de l'audit

Au 31 mars 2024, la provision pour impôts courants de l'exercice s'élevait à CHF 14'960'149 et la provision pour impôts dus en cas de liquidation à CHF 78'980'726. 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.

### Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

### 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 2024, 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 2024, 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.

## **Responsabilités du Conseil d'administration relatives aux comptes annuels**

Le Conseil d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse et aux statuts, au règlement de placement et au prospectus. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

## **Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels**

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et les NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la SICAV.
- nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus et nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.



## Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil d'administration.

En outre, nous attestons que la proposition relative à l'emploi du résultat du compartiment des actionnaires investisseurs 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, 19 juin 2024

Au Conseil d'administration de  
**Edmond de Rothschild Real Estate SICAV, Genève**

Genève, 19 juin 2024

## **Rapport de l'auditeur indépendant sur les indicateurs environnementaux des fonds immobiliers**

Nous avons été mandatés par Edmond de Rothschild Real Estate SICAV (ci-après « la SICAV ») pour vérifier les indicateurs environnementaux des fonds immobiliers publiés en page 23 du rapport annuel de la SICAV, dans le chapitre « Indicateurs environnementaux AMAS » du rapport de durabilité pour l'exercice arrêté le 31 mars 2024.

Contrairement à ce qui est indiqué dans le paragraphe précédent, qui définit l'étendue de notre mission, nous n'avons pas effectué de procédures d'audit pour les autres informations contenues dans le rapport ni aux périodes antérieures à la période 2022/2023 et, par conséquent, nous ne tirons aucune conclusion sur ces informations.

### **Critères applicables**

La SICAV a défini comme critères déterminants (critères applicables) les chiffres marginaux 93 à 110 de l'«Information spécialisée Indices des fonds immobiliers» et les circulaires n°04/2022 «Indices environnementaux pour les fonds immobiliers» ainsi que 06/2023 «Meilleure pratique pour les indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers» de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS).

L'«Information spécialisée Indices des fonds immobiliers», les circulaires n°02/2022 «Indices environnementaux pour les fonds immobiliers» et 06/2023 «Meilleure pratique pour les indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers» sont disponibles sur le site d'AMAS. Nous estimons que ces critères sont appropriés pour l'exécution de notre mandat d'audit visant à obtenir une assurance limitée.

### **Responsabilité du Conseil d'administration**

Le conseil d'administration de la SICAV est responsable de la sélection des critères applicables, ainsi que de la collecte et du reporting des indicateurs dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux critères applicables. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en oeuvre et le maintien de contrôles internes adéquats en rapport avec l'établissement d'indicateurs de façon que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives résultant de fraudes ou d'erreurs.

### **Indépendance et contrôle qualité**

Nous avons respecté les règles d'indépendance et les autres règles d'éthique professionnelle du International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) de l'International Ethics Standards Board for Accountants (code IESBA). Le code IESBA définit des principes fondamentaux d'éthique professionnelle, qui comprennent les concepts d'intégrité, d'objectivité, de compétence et de conscience professionnelle, de confidentialité et de professionnalisme.

Notre entreprise applique l'International Standard on Quality Management 1, et entretient en conséquence un système de contrôle qualité complet, qui comprend des règlements et des mesures dûment documentés visant au respect des règles d'éthique professionnelle, des normes professionnelles ainsi que des exigences légales et réglementaires applicables.

## Notre responsabilité

Notre responsabilité est de tirer des conclusions sur les indicateurs mentionnés ci-avant, sur la base des informations probantes obtenues. Nous avons effectué notre mandat conformément à l'International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information. Selon cette norme, nous devons planifier et exécuter le mandat de manière à obtenir une assurance limitée quant à la question de savoir si les indicateurs du rapport sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

## Notre approche

En tenant compte des considérations sur le risque et le caractère significatif, nous avons réalisé des procédures d'audit afin de recueillir des éléments probants adéquats et suffisants. Le choix des procédures d'audit relève du jugement professionnel de l'auditeur. Cela inclut l'évaluation des risques d'anomalies significatives dans les indicateurs susmentionnés. Lors d'un audit visant à obtenir une assurance limitée, les opérations de contrôle réalisées sont moins complètes que lors d'un audit visant à obtenir une assurance raisonnable, de sorte que l'assurance obtenue est moindre.

Bien que nous ayons tenu compte de l'efficacité des contrôles internes du management pour déterminer la nature et l'étendue de nos procédures, notre mandat d'audit n'était pas axé sur l'audit des contrôles internes. Nos procédures n'incluaient pas de tests des contrôles ni l'exécution de procédures de vérification de l'agrégation ou du calcul des données au sein des systèmes informatiques.

Le processus de quantification des émissions de gaz à effet de serre est soumis à des incertitudes scientifiques liées à des connaissances scientifiques incomplètes sur la mesure des gaz à effet de serre. En outre, les calculs des émissions de gaz à effet de serre sont soumis aux incertitudes relatives aux estimations (ou aux mesures) résultant des processus de mesure et de calcul utilisés pour quantifier les émissions sur la base des connaissances scientifiques disponibles.

Dans le cadre de notre audit visant à obtenir une assurance limitée, nous avons effectué, entre autres, les procédures d'audit suivantes:

- évaluation de l'adéquation des critères applicables et de leur application continue;
- évaluation de la conception et la mise en œuvre des systèmes et des processus pour la collecte, le traitement, le suivi et la validation des données incluses dans le périmètre de cette mission, y compris la consolidation des données ;
- audition des personnes responsables et des prestataires de services auxquels il a été recouru et examen des documents pertinents en ce qui concerne les responsabilités globales et les processus généraux de collecte des données, ainsi que le calcul et la publication des indicateurs environnementaux relatifs aux fonds immobiliers;
- vérification que les critères de calcul ont été correctement appliqués conformément aux méthodes décrites dans les critères applicables;
- exécution de procédures d'audit analytiques concernant l'adéquation des données;
- identification et test des hypothèses sur lesquelles se fondent les calculs;
- contrôle par sondage des sources sous-jacentes afin de vérifier l'exactitude des données;
- contrôle par sondage des calculs sélectionnés;
- vérification de l'exhaustivité et de l'adéquation de la publication des indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers ;
- évaluation de la cohérence des informations applicables aux indicateurs environnementaux avec les autres informations et chiffres clés et la présentation générale des informations par une lecture critique des pages 22 et 23 du rapport de durabilité présentés dans le rapport annuel.

Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre conclusion.

## Conclusion

Sur la base des procédures d'audit menées et des éléments probants recueillis, nous n'avons pas rencontré d'élément nous permettant de conclure que les indicateurs pour l'exercice arrêté le 31 mars 2024 n'ont pas été établis dans tous leurs aspects significatifs conformément aux critères applicables.

KPMG SA



Olivier Gauderon  
Expert-réviseur agréé



Bruno Beça  
Expert-réviseur agréé

Genève, le 19 juin 2024

## 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@reim-edr.ch](mailto:info@reim-edr.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.