



EDMOND
DE ROTHSCHILD

EDMOND DE ROTHSCHILD
REAL ESTATE SICAV

RAPPORT SEMESTRIEL 2024



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

SOMMAIRE

Rapport semestriel	4
Compartiment Swiss	5
Compartiment Commercial Income	18
Compartiment Entrepreneur	25
Total de la SICAV	27
Objectif de la SICAV immobilière	30

RAPPORT SEMESTRIEL

30 septembre 2024

Conseil d'Administration

Jean-Christophe Pernollet, Président
François Rayroux, Vice-président
Laure Carrard, Membre
Pierre Jacquot, Membre
Michel Lusa, Membre (jusqu'au 16.07.2024)
François Pradervand, Membre (à partir du 16.07.2024)
René Zagolin, Membre

Direction de Fonds (*)

CACEIS (Switzerland) SA
Route de Signy 35 - CH - 1260 Nyon
(jusqu'au 31.12.2024)

Gestionnaire mandaté en investissement

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

Gestion locative, technique et administrative (Compartiment Swiss)

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
Gérofinance - Régie du Rhône à Genève
VPI à Etoy
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 (jusqu'au 30.09.2024)
OMIT AG à Dietikon
Terre Bonne SA, Eysins

Gestion locative, technique et administrative (Compartiment Commercial Income)

VPI à Etoy (à partir du 01.10.2024)

Experts chargés des estimations (Compartiment Swiss)

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

Experts chargés des estimations (Compartiment Commercial Income)

CBRE (Geneva) SA à Genève
Jones Lang Lasalle (Geneva) SA à Genève
Wüest Partner SA, Zürich, succursale à Genève

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 (jusqu'au 31.12.2024)

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

COMPARTIMENT SWISS



► EN BREF

ERRES - Swiss

		30/09/2024	31/03/2024
Fortune totale du compartiment	CHF	2'912'572'647.33	2'957'143'544.47
Fortune nette du compartiment	CHF	1'922'851'636.61	1'970'370'107.96
Valeur d'expertise des immeubles terminés	CHF	2'787'807'908.00	2'770'495'089.00
Valeur d'expertise des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	87'361'000.00	113'074'991.00

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
31.03.2021 ERRES - Swiss	11'455'745	1'383'163'242.01	120.75	3.60	0.00	3.60
31.03.2022 ERRES - Swiss	13'746'894	1'725'740'744.59	125.54	3.55	0.05	3.60
31.03.2023 ERRES - Swiss	16'038'043	2'001'784'815.96	124.81	3.30	0.50	3.80
31.03.2024 ERRES - Swiss	16'038'043	1'970'370'107.96	122.86	2.60	1.20	3.80
30.09.2024 ERRES - Swiss	16'038'043	1'922'851'636.61	119.89	0.00	0.00	0.00

Indicateurs environnementaux selon la directive de l'AMAS*

	31/03/2024	31/03/2023
Taux de couverture	93,90%	83,00%
Mixte énergétique		
Energie fossile	60,70%	65,00%
Energie non-fossile	39,30%	35,00%
Consommation d'énergie	51 933 687 kWh	41 396 702 kWh
Intensité énergétique	124.60 kWh/m ²	111.60 kWh/m ²
Emission de gaz à effet de serre	8 042 tonnes CO ₂	9 019 tonnes CO ₂
Intensité des émissions de gaz à effet de serre	19.29 kg CO ₂ /m ²	24.31 kg CO ₂ /m ²

Indices calculés selon la directive de l'AMAS du 31 mai 2022

	30/09/2024	30/09/2023
ERRES - Swiss		
Taux de perte sur loyers	1,76%	1,71%
Coefficient d'endettement	30,42%	28,99%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	69,91%	69,51%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(ref))(GAV)	0,61%	0,59%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(ref))(MV)	0,78%	0,79%
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE)	0,68%	-0,16%
Rendement du capital investi "Return on Invested Capital" (ROIC)	0,66%	0,05%
Agio au 30.09.2024	28,45%	10,50%
Rendement de placement	0,70%	-0,17%

Performance (Dividende réinvesti)

	2023	2024***	depuis la création du compartiment****
ERRES - Swiss	3,30%	15,69%	135,81%
SXI Real Estate Funds Broad TR**	5,03%	9,83%	92,69%

*** du 31 décembre 2023 au 30 septembre 2024

**** du 16 mars 2011 au 30 septembre 2024

*Ces indices sont calculés annuellement.

** 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.

► COMPTE DE FORTUNE

Compartiment Swiss¹

	30/09/2024 CHF	31/03/2024 CHF
Avoirs en banque		
Avoirs à vue	24'160'990.06	15'717'138.85
Immeubles		
Immeubles d'habitation	1'660'091'850.00	1'680'429'850.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	28'837'169.00	28'837'169.00
Immeubles à usage commercial	749'124'819.00	713'277'000.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage	14'792'000.00	14'792'000.00
Immeubles à usage mixte	334'962'070.00	333'159'070.00
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	87'361'000.00	113'074'991.00
Total immeubles	2'875'168'908.00	2'883'570'080.00
Autres actifs	13'242'749.27	57'856'325.62
Fortune totale à la fin de la période comptable	2'912'572'647.33	2'957'143'544.47

Engagements à court terme		
Dettes hypothécaires à court terme	137'502'000.00	96'770'000.00
Autres engagements à court terme	38'407'937.72	31'047'945.51
Engagements à long terme		
Dettes hypothécaires à long terme	737'241'765.00	779'974'765.00
Autres engagements à long terme	0.00	0.00
Total des engagements	913'151'702.72	907'792'710.51
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'999'420'944.61	2'049'350'833.96
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-76'569'308.00	-78'980'726.00
Fortune nette à la fin de la période comptable	1'922'851'636.61	1'970'370'107.96

VARIATION DE LA FORTUNE NETTE

Fortune nette au début de la période comptable	1'970'370'107.96	2'001'784'815.96
Distribution	-60'944'563.40	-60'944'563.40
Soldes des mouvements d'actions	0.00	0.00
Résultat total	13'426'092.05	29'529'855.40
Fortune nette à la fin de la période comptable	1'922'851'636.61	1'970'370'107.96

NOMBRE D'ACTIONNAIRES RACHETÉES ET ÉMISES

Évolution du nombre d'actions		
Situation en début d'exercice	16'038'043	16'038'043
Actions émises	0	0
Actions rachetées	0	0
Situation en fin de période comptable	16'038'043	16'038'043
Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période	119.89	122.86

► COMPTE DE RÉSULTAT

Compartiment Swiss¹

	du 01/04/2024 au 30/09/2024 CHF	du 01/04/2023 au 31/03/2024 CHF
REVENUS		
Revenus locatifs	55'438'810.30	106'932'846.31
Autres revenus locatifs	264'232.50	884'522.96
Intérêts bancaires	15'621.20	20'424.03
Intérêts intercalaires	1'325'616.97	2'203'028.53
Intérêts sur placements à terme	47.78	22'828.89
Participation des souscripteurs aux revenus courus	0.00	0.00
Revenus divers	82'400.00	862'430.98
Total des produits	57'126'728.75	110'926'081.70
CHARGES		
Entretien et réparations	2'687'094.65	5'415'553.34
Intérêts hypothécaires	6'058'679.58	11'071'868.86
Autres intérêts passifs	7.14	4'888.05
Administration des immeubles		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	3'425'929.77	8'784'696.29
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	1'762'057.07	3'404'493.01
Impôts directs	7'754'760.70	14'960'148.83
Frais d'audit	131'796.20	196'659.05
Frais d'estimation	51'590.00	291'225.00
Avocats	25'391.55	94'384.27
Frais de publication, d'impression	5'868.90	14'536.30
Autres charges	263'042.23	345'432.64
Rémunérations réglementaires versées		
au gestionnaire	5'600'000.04	11'456'239.58
à la direction	816'111.31	1'628'919.99
à la banque dépositaire	141'898.12	283'204.02
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	38'165.48	211'982.51
Total des charges	28'762'392.74	58'164'231.74
Résultat net	28'364'336.01	52'761'849.96
Gains/pertes sur investissements réalisé(e)s	12'651'607.32	10'500'252.16
Résultat réalisé	41'015'943.33	63'262'102.12
Gains/Pertes de capital non réalisé(e)s (variation)	-27'589'851.28	-33'732'246.71
Résultat de l'exercice	13'426'092.05	29'529'855.40
UTILISATION DU RÉSULTAT		
Résultat net	28'364'336.01	52'761'849.96
Gains sur investissements réalisés	12'651'607.32	10'500'252.16
Report de l'exercice précédent	34'969'179.96	32'651'641.24
Dividende intermédiaire (produits des placements)	0.00	0.00
Dividende intermédiaire (gains en capitaux réalisés)	0.00	0.00
Résultat pouvant être versé aux investisseurs	75'985'123.30	95'913'743.36
Distribution gain en capital	0.00	19'245'651.60
Distribution revenus immobiliers	0.00	41'698'911.80
Report à nouveau	75'985'123.30	34'969'179.96

► INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Compartiment Swiss ¹		Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus ³ en CHF
Immeubles d'habitation				
ARGOVIE	Brugg			
	Sommerhaldenstrasse 13A-D	24'259'049.99	25'047'000.00	612'912.50
	Sommerhaldenstrasse 15A-C	20'415'413.49	21'281'000.00	499'801.50
BÂLE	Bâle			
	Margarethenstrasse 87	28'528'614.29	36'890'000.00	776'069.67
	St. Galler Ring 80-84	12'490'541.35	16'530'000.00	305'966.20
	St. Johannis-Ring 79	10'877'987.55	10'940'000.00	209'983.00
	Zürcherstrasse 35	8'780'930.20	8'709'000.00	193'932.00
FRIBOURG	Bulle			
	Rue de Vevey 254	22'072'505.28	25'249'000.00	486'263.00
	Châtel-St-Denis			
	Chemin des Sires 10-26	34'968'466.72	39'189'000.00	969'038.25
	Fribourg			
	Route de la Pisciculture 4-4A	6'132'054.25	7'508'000.00	159'372.00
	Rue Jacques Gachoud 4	8'672'838.02	9'851'000.00	216'978.30
	Rue Jacques Gachoud 8	9'717'080.65	9'397'000.00	215'691.50
	Granges-Paccot			
	Allée des Sources 1, 3	11'323'540.45	11'876'000.00	275'908.00
	Mézières			
	Chemin du Tremblex 2-4	10'888'576.00	10'830'000.00	216'801.10
	Villars-sur-Glâne			
	Route du Belvédère 2-4	13'548'932.15	15'216'000.00	358'130.00
GENÈVE	Bernex			
	Chemin de Calabry 10-18 ²	11'800'776.73	13'410'000.00	245'982.00
	Carouge			
	Rue de la Fontenette 15	12'814'709.03	11'917'000.00	202'137.00
	Châtelaine			
	Chemin de l'Ecu 13 ²	14'435'183.86	16'617'000.00	295'322.00
	Chemin de l'Ecu 17B ²	5'535'261.28	5'794'000.00	101'748.00
	Chemin de l'Ecu 15-17A	18'488'523.45	18'506'000.00	58'431.00
	Chemin De-Maisonnette 12C ²	25'022'584.19	28'558'000.00	514'877.95
	Chêne-Bougeries			
	Chemin de la Fontaine 4 ²	10'746'941.47	10'980'000.00	205'019.65
	Chemin de Challendin 1-3-5	23'074'147.80	24'760'000.00	89'231.50
	Chêne-Bourg			
	François-Jacquier 14-16-18	32'742'967.72	34'570'000.00	612'976.00
	Cologny			
	Chemin de la Tulette 3A ⁴	11'450'820.19	13'480'573.00	280'140.00
	Genève			
	Quai du Cheval Blanc 22 ²	16'390'745.10	18'280'000.00	331'470.50
	Promenade des Oiseaux 4-6 ²	38'934'442.61	36'710'000.00	611'371.00
	Boulevard du Pont-d'Arve 46	0.00	0.00	625.00
	Rue des Asters 22 ²	14'853'003.50	17'552'000.00	302'552.20
	Avenue De-Luserna 34 - Chemin de Villars 27	7'660'051.11	6'785'000.00	139'630.80
	Rue Pré-Jérôme 9 ²	9'282'261.18	8'327'000.00	135'217.20
	Rue de la Servette 11	4'919'686.50	4'272'000.00	63'564.00
	Boulevard Carl-Vogt 5 ²	8'947'464.00	8'130'000.00	137'114.00
	Boulevard Carl-Vogt 60 ²	6'756'517.60	5'613'000.00	101'720.00
	Rue de la Baillive 5 ²	11'712'959.09	11'070'000.00	147'676.00
	Rue Royaume 9 ²	5'123'315.42	4'475'000.00	91'471.00
	Rue du 31 Décembre 26, Rue Henri-Blanvalet 22	20'163'247.12	24'720'000.00	484'880.00
	Rue du 31 Décembre 58	6'518'126.15	6'337'000.00	85'076.00

Compartiment Swiss ¹		Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus ³ en CHF
GENÈVE	Rue Dancet 17 ²	21'807'840.08	25'179'000.00	446'592.00
	Rue Dizerens 7 ²	3'682'967.40	3'791'000.00	75'893.10
	Avenue Léon Gaud 7 ²	0.00	0.00	46'926.00
	Rue du Prieuré 39 ²	9'710'090.59	9'857'000.00	175'838.00
	Rue des Bains 17 ²	8'639'552.59	7'716'000.00	134'481.00
	Rue du Contrat-Social 3 ²	10'499'200.03	10'450'000.00	177'842.00
	Rue des Pêcheries 11	8'615'029.37	7'835'000.00	136'145.00
	Rue Dancet 8	16'489'169.32	16'860'000.00	288'135.50
	Rue de Rothschild 64	0.00	0.00	180'391.00
	Rue Jean-Charles Amat 14	8'492'997.65	9'227'000.00	90'727.00
	Grand-Lancy			
	Route de Saint-Julien 80-82 ²	22'748'262.02	26'652'000.00	481'991.00
	Lancy			
	Chemin des Poteaux 1 ²	6'700'601.74	6'966'000.00	126'686.00
	Le Grand-Saconnex			
	Chemin François-Lehmann 28 ²	20'554'792.56	23'619'000.00	415'762.00
	Meyrin			
	Rue des Lattes 57-59	10'022'767.10	13'150'000.00	260'402.50
	Rue de la Prulay 37	0.00	0.00	282'023.00
	Avenue François-Besson 5-7-9 ²	27'488'100.31	28'332'000.00	486'739.25
	Ch Léon Guerchet 13-19	15'796'717.84	19'000'000.00	430'383.50
	Ch. Léon Guerchet 1-11 / Ch. Antoine Verchère 1-3	41'594'319.00	53'810'000.00	1'150'308.60
	Ch. Antoine-Verchère 9	5'496'028.74	6'685'000.00	137'584.00
	Rue des Coopératives 5 / Promenade du Voisinage 1 / Promenade de l'Équilibre 1-2 / Esplanade des Récréations 25 - bâtiments A-C-D-E	0.00	0.00	1'023'952.70
	Petit-Lancy			
	Chemin du Banc-Bénit 36-38	32'294'995.82	29'620'000.00	486'080.80
	Puplinge			
	Chemin de Pré-Marquis 5	16'296'699.50	14'990'000.00	279'663.00
	Thônex			
	Chemin Curé-Desclouds 14-22 et 31-39	61'887'631.57	59'500'000.00	855'399.30
	Chemin des Deux-Communes 23 ²	10'223'411.94	11'773'000.00	203'639.79
	Vernier			
	Avenue de l'Etang 46-48-50 ⁴	62'411'292.24	68'440'000.00	1'125'948.00
	Square des Nénuphars 1 ⁴	23'559'840.48	26'542'277.00	440'916.00
	Chemin de l'Écu 17 D et E ²	17'947'347.11	17'310'000.00	306'025.50
	Chemin de Mouille-Galand 2	11'954'714.23	17'220'000.00	298'792.70
	Chemin de Mouille-Galand 2A	14'589'098.34	20'010'000.00	372'550.00
	Chemin de Mouille-Galand 2B	13'992'527.18	19'130'000.00	348'156.00
	Chemin de Mouille-Galand 2C	14'444'671.79	21'540'000.00	405'295.85
	Chemin de Mouille-Galand 2D	14'823'314.93	21'200'000.00	385'133.00
	Chemin de Mouille-Galand 2E	14'904'786.11	22'570'000.00	410'932.85
	Chemin de Mouille-Galand 2F	13'144'914.16	17'210'000.00	325'755.00
	Allée des Grenouilles 4-5-7-9 ⁴	62'528'178.00	68'440'000.00	1'066'116.00
	Versoix			
	Avenue Adrien Lachenal 21-23	12'047'041.91	15'700'000.00	309'574.00
Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13 ²	22'988'900.33	26'300'000.00	449'705.00	
LUCERNE	Malters			
	Neuhalde 2, 6	11'049'013.05	12'255'000.00	252'359.00
NEUCHÂTEL	Neuchâtel			
	Rue Pierre-de-Vingle 18-24	28'595'869.31	27'050'000.00	582'800.40
	Rue de Pain-Blanc 28-32			
	Rue de Jolimont 2-4-6-8-10	29'381'884.57	29'520'000.00	696'590.50
VAUD	Crissier			
	Chemin des Acacias 6	7'723'103.22	5'826'000.00	128'100.00
	Ecublens			
	Route du Bois 18	10'264'798.54	9'652'000.00	182'023.50

Compartiment Swiss ¹		Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus ³ en CHF
VAUD	La Tour-de-Peilz			
	Boulevard d'Arcangier 10-12	11'020'038.49	10'860'000.00	221'994.00
	Lausanne			
	Route Aloys-Fauquez 84	7'674'909.66	7'153'000.00	120'165.00
	Place Chauderon 30 , Av. de France 9 ²	29'727'476.43	35'408'000.00	597'648.69
	Route de la Borde 15	6'122'810.32	5'440'000.00	122'202.75
	Morges			
	Chemin de Prellionnaz 9	4'949'305.56	4'555'000.00	83'322.00
	Nyon			
	Chemin de la Redoute 5	4'721'122.39	3'449'000.00	76'116.50
	Rue de Rive 39 ²	5'261'077.29	5'020'000.00	89'840.00
	Chemin d'Eysins 43 ²	3'969'249.27	3'935'000.00	60'360.00
	Allée de la Petite Prairie 3	24'008'359.46	24'050'000.00	0.00
	Prilly			
	Avenue de Floréal 42	6'459'745.82	5'578'000.00	100'360.20
	Pully			
	Avenue des Cerisiers 61	6'348'940.36	4'768'000.00	102'261.00
	Chemin du Coteau 13	7'170'280.93	5'625'000.00	103'985.70
	Renens			
	Chemin des Clos 4	4'187'002.97	3'833'000.00	74'394.00
	Chemin du Mottey 27	3'962'859.44	3'299'000.00	78'945.20
	Chemin de Perrelet 10	4'588'052.55	3'920'000.00	87'398.00
	Rolle			
	Grand-rue 76 / Rue du Nord 15 ²	0.00	0.00	-39'640.50
	Vallorbe			
	Rue de l'Ancienne-Poste 36 / Rue de Pontarlier 1	7'564'650.10	7'154'000.00	149'084.00
	Vevey			
Boulevard Henri-Plumhof 28 ²	8'660'248.85	8'851'000.00	161'559.00	
Avenue de Gilamont 21	29'771'311.05	34'079'000.00	688'922.25	
Yverdon-les-Bains				
Rue des Moulins 127-129	9'397'400.51	9'741'000.00	213'346.00	
Rue des Moulins 131-133	20'489'969.68	23'578'000.00	522'471.50	
ZURICH	Dietikon			
Kreuzstrasse 14-16-18				
Überlandstrasse 121-123-125	22'151'541.55	23'549'000.00	578'339.60	
Gjuchstrasse 29-31-30-32				
Winterthur				
Ruchwiesenstrasse 20-28	15'510'604.26	15'943'000.00	365'434.10	
	1'529'159'693.11	1'660'091'850.00	31'753'948.15	

Immeubles d'habitation en propriété par étage				
GENÈVE	Bernex			
	Chemin de Luchepelet 11-13-15 ²	6'653'454.53	7'315'000.00	164'335.82
	Choulex			
	Route de la Capite 180	0.00	0.00	26'658.00
	Cologny			
	Chemin de la Tulette 3 ⁴	17'665'792.22	20'814'969.00	437'616.70
	Chemin de la Tulette (parking)	413'472.82	707'200.00	5'244.00
	Genève			
Rue de Rothschild 60	0.00	0.00	187'740.00	
	24'732'719.57	28'837'169.00	821'594.52	

Immeubles à usage commercial				
BERNE	Berne			
	Kasernenstrasse 27 & 27A	17'176'114.55	17'013'000.00	433'926.00
FRIBOURG	Romont			
	Avenue de la Gare 7	29'071'096.60	30'539'000.00	652'638.00

Compartiment Swiss ¹		Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus ³ en CHF
GENÈVE	Carouge			
	Rue Joseph-Girard 40 ⁵	11'777'738.87	13'095'000.00	296'400.00
	Genève			
	Rue de l'Est 8	10'131'629.33	10'450'000.00	138'414.50
	Meyrin			
	Rue Veyrot 11 ⁵	11'486'609.01	20'118'000.00	206'638.00
	Satigny			
	Route de la Maison Carrée 31 ⁵	44'409'229.24	48'606'000.00	1'178'346.00
	Rue du Pré-Bouvier 9 ^{2,5}	26'612'028.28	32'900'000.00	720'725.70
	Thônex			
	Rue de Genève 92	22'402'445.67	22'950'000.00	383'262.25
	Vernier			
	Route du Bois-des-Frères 81 ⁵	15'573'999.37	19'730'000.00	779'464.00
NEUCHÂTEL	Neuchâtel			
	Rue de la Maladière 23	14'316'483.27	14'010'000.00	461'895.25
	Rue Saint-Maurice 4	21'535'274.89	19'918'000.00	582'558.50
SOLEURE	Olten			
	Baslerstrasse 37	0.00	0.00	5'210.80
VALAIS	Conthey			
	Route Cantonale 18	22'035'150.03	12'170'000.00	400'745.05
VAUD	Epalinges			
	Route de la Corniche 3 A-B ⁵	50'588'058.90	55'180'000.00	790'335.45
	Route de la Corniche 9 A-B ⁵	28'046'619.59	35'580'000.00	1'628'698.10
	Eysins			
	Route de Crassier 19	22'348'735.01	22'550'000.00	595'104.65
	Lausanne			
	Avenue des Boveresses 44	7'826'267.50	8'312'000.00	233'655.60
	Avenue du Grey 55	57'403'788.93	61'804'000.00	1'270'532.00
	Le Mont-sur-Lausanne			
	Chemin du Petit Flon 29-31 ⁵	12'110'206.48	13'100'000.00	439'347.00
	Montreux			
	Avenue du Casino 51	40'471'259.30	36'556'000.00	800'499.70
	Nyon			
Route de Champ Colin 2 A-B-C	26'013'744.41	34'709'000.00	1'047'548.86	
ZOUG	Cham			
	Sinserstrasse 65-67	15'472'213.92	15'930'000.00	179'333.58
ZURICH	Dietikon			
	Bernstrasse 82-84-86-88-90	30'639'977.80	31'850'000.00	934'448.20
	Feldmeilen			
	General Wille Strasse 65	41'969'572.03	44'134'000.00	858'681.55
	Zurich			
	Hohlstrasse 176-186-188	93'680'801.61	91'106'000.00	634'856.50
	Bülach			
	Trafostrasse 14	45'273'462.12	36'814'819.00	494'098.25
		718'372'506.71	749'124'819.00	16'147'363.49
Immeubles à usage commercial en propriété par étage				
BERNE	Niederwangen			
	Freiburgstrasse 555-556	12'050'510.86	10'804'000.00	314'010.70
GENÈVE	Genève			
	Rue Rousseau 30 ²	2'367'589.64	2'695'000.00	60'024.00
VAUD	Nyon			
	Route du Boiron 15 ²	1'120'164.02	1'293'000.00	31'982.00
		15'538'264.52	14'792'000.00	406'016.70

Compartiment Swiss ¹		Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus ³ en CHF
Immeubles à usage mixte				
BERNE	Köniz			
	Bläuacker 2 ⁵	21'550'243.92	22'952'000.00	553'259.35
FRIBOURG	Bulle			
	Rue de l'Europe 20	16'765'112.71	18'522'000.00	402'111.00
GENÈVE	Carouge			
	Rue de la Fontenette 21	12'721'546.75	10'440'000.00	174'781.50
	Genève			
	Boulevard Carl-Vogt 47	10'652'932.81	10'220'000.00	184'644.00
	Rue des Sources 22 ²	8'328'034.19	8'570'000.00	102'966.00
	Route de Malagnou 52	19'924'949.96	18'170'000.00	306'713.40
	Rue de Lyon 55 ²	21'660'980.19	25'604'000.00	378'362.35
	Rue de Montchoisy 27, 29 / rue des Vollandes 30 ²	22'768'649.11	26'760'000.00	465'790.00
	Rue de la Servette 13 ²	10'792'002.27	12'879'000.00	229'943.00
	Boulevard Carl-Vogt 75 ²	14'823'337.12	13'370'000.00	264'748.00
	Rue du 31-Décembre 43 ²	10'287'289.62	14'982'000.00	230'341.50
	Rue de Berne 56 ²	0.00	0.00	-13'145.00
	Rue de Berne 61 ²	5'294'388.87	5'010'000.00	90'688.00
	Rue des Pâquis 17 ²	7'624'259.66	7'706'000.00	117'432.00
	Meyrin			
	Rue des Lattes 21A-21B-21C (Promenade des Artisans) ⁴	36'707'878.79	39'971'070.00	856'216.00
	Thônex			
	Rue de Genève 109	27'683'676.76	27'887'000.00	519'870.50
	Vernier			
	Avenue de Châtelaine 82 ²	6'028'596.67	5'274'000.00	101'405.75
VAUD	Nyon			
	Route de Signy 35	42'669'796.33	52'220'000.00	1'141'005.09
	Rue de Rive 46 ²	3'483'342.46	3'475'000.00	67'364.00
	Renens			
	Rue de l'Industrie 2-4-6	11'781'770.85	10'950'000.00	146'599.00
	Rolle			
	Grand-Rue 32 ²	0.00	0.00	1'450.00
	Rue du Port 5 ²	0.00	0.00	-12'658.00
		311'548'789.03	334'962'070.00	6'309'887.44
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction				
Genève	Genève			
	Rue Edouard ROD 12-14-16	19'432'449.80	21'350'000.00	0.00
Vaud	Lausanne			
	Route de la Corniche 3 A-B - Biopôle F1 ⁵	59'480'898.98	66'011'000.00	0.00
		78'913'348.78	87'361'000.00	0.00
Récapitulatif				
		Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus ³ CHF
	Immeubles d'habitation	1'529'159'693.11	1'660'091'850.00	31'753'948.15
	Immeubles d'habitation en propriété par étage	24'732'719.57	28'837'169.00	821'594.52
	Immeubles à usage commercial	718'372'506.71	749'124'819.00	16'147'363.49
	Immeubles à usage commercial en propriété par étage	15'538'264.52	14'792'000.00	406'016.70
	Immeubles à usage mixte	311'548'789.03	334'962'070.00	6'309'887.44
	Immeuble à usage mixte en propriété par étage	0.00	0.00	0.00
	Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	78'913'348.78	87'361'000.00	0.00
		2'678'265'321.73	2'875'168'908.00	55'438'810.30

La valeur incendie totale des immeubles s'élève à CHF 1 692 054 915.54

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

► LISTE DES ACHATS ET DES VENTES DURANT LA PÉRIODE

LISTE DES ACHATS DURANT LA PÉRIODE - Compartiment Swiss¹

Prix d'achat en CHF

Immeubles d'habitation

GENÈVE	Châtelaine	
	Chemin de l'Ecu 15-17A	17'503'200.00
	Genève	
	Rue Jean-Charles Amat 14	8'000'000.00
Total achats		25'503'200.00

LISTE DES ACHATS À TERME DURANT LA PÉRIODE - Compartiment Swiss¹

Prix d'achat en CHF

Immeubles d'habitation (achats à terme)

GENÈVE	Chêne-Bougeries	
	Chemin de Challendin 1-3-5	21 320 000.00
Total achats à terme		21'320'000.00

LISTE DES VENTES DURANT LA PÉRIODE - Compartiment Swiss¹

Prix de vente en CHF

Immeubles d'habitation

GENÈVE	Meyrin	
	Rue de la Prulay 37	26'200'000.00
	Rue des Cooperatives A14 - Les Vergers	77'306'204.00
Total Ventes		103'506'204.00

► DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

Compartiment Swiss¹

Capital (CHF)	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance	Capital (CHF)	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
Engagement à court terme de moins d'un an							
35'050'000.00	0,200%	01.12.21	01.12.24	3'000'000.00	1,600%	31.10.22	30.06.25
11'600'000.00	1,360%	30.08.24	02.12.24	9'500'000.00	1,050%	15.07.16	31.07.25
10'000'000.00	1,875%	06.12.23	06.12.24	4'800'000.00	1,050%	15.07.16	31.07.25
750'000.00	1,500%	02.07.16	31.12.24	2'000'000.00	2,930%	30.09.13	13.08.25
910'000.00	1,250%	01.01.16	31.12.24	4'000'000.00	1,500%	02.07.16	31.08.25
10'000'000.00	1,270%	25.09.24	25.03.25	7'500'000.00	1,050%	23.09.16	23.09.25
9'000'000.00	1,440%	29.07.24	28.03.25	4'000'000.00	1,050%	17.10.16	30.09.25
10'000'000.00	1,060%	30.09.24	31.03.25	5'100'000.00	0,720%	01.10.20	30.09.25
7'192'000.00	1,520%	29.03.22	08.05.25	760'000.00	0,720%	01.10.20	30.09.25
1'400'000.00	2,850%	31.03.23	30.06.25	940'000.00	2,650%	31.03.23	30.09.25
Capital (CHF)	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance	Capital (CHF)	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
Engagement à long terme de un à cinq ans							
399'000.00	0,550%	01.02.22	31.10.25	26'000'000.00	1,080%	31.01.17	31.01.27
1'689'000.00	2,280%	02.02.21	31.10.25	1'254'500.00	1,110%	27.02.18	31.01.27
2'552'000.00	2,280%	02.02.21	31.10.25	775'000.00	2,150%	31.03.23	28.02.27
2'459'000.00	2,280%	02.02.21	31.10.25	2'260'000.00	0,960%	28.04.17	27.04.27
1'166'000.00	0,550%	01.02.22	31.10.25	2'400'000.00	0,960%	28.04.17	27.04.27
3'516'000.00	2,280%	02.02.21	31.10.25	4'637'500.00	1,190%	31.05.17	31.05.27
1'804'000.00	0,550%	01.02.22	31.10.25	14'500'000.00	1,150%	30.06.17	30.06.27
11'620'000.00	2,280%	29.01.21	31.10.25	16'800'000.00	0,350%	01.12.21	01.12.27
2'320'000.00	0,550%	01.02.22	31.10.25	8'760'000.00	0,350%	01.12.21	01.12.27
10'000'000.00	0,300%	07.12.20	07.12.25	10'000'000.00	0,940%	15.12.17	15.12.27
1'100'000.00	1,130%	01.05.22	31.12.25	20'000'000.00	0,940%	15.12.17	15.12.27
8'000'000.00	0,920%	22.01.18	22.01.26	4'100'000.00	1,190%	03.04.18	03.04.28
2'200'000.00	1,080%	28.02.17	01.03.26	4'800'000.00	1,190%	03.04.18	03.04.28
2'500'000.00	1,080%	28.02.17	01.03.26	4'700'000.00	1,050%	22.01.18	03.04.28
6'600'000.00	1,080%	31.05.17	01.03.26	1'600'000.00	1,600%	01.10.18	30.09.28
7'790'000.00	0,320%	15.04.22	15.04.26	6'000'000.00	1,090%	15.10.19	14.10.28
310'000.00	0,320%	15.04.22	15.04.26	15'000'000.00	1,880%	10.11.23	10.11.28
6'270'000.00	0,320%	18.04.22	18.04.26	28'300'000.00	1,890%	27.11.23	27.11.28
15'000'000.00	0,990%	27.04.18	27.04.26	13'350'000.00	2,140%	01.12.23	01.12.28
1'125'000.00	0,780%	31.03.23	29.05.26	6'500'000.00	2,140%	01.12.23	01.12.28
5'000'000.00	0,890%	23.07.18	23.07.26	20'000'000.00	0,400%	07.12.20	07.12.28
11'500'000.00	0,890%	23.07.18	23.07.26	10'850'000.00	0,630%	07.02.22	07.02.29
9'300'000.00	0,970%	07.12.22	07.12.26	8'970'000.00	0,380%	25.03.21	26.03.29
6'110'000.00	0,340%	31.12.21	31.12.26	17'870'765.00	0,500%	15.07.22	15.07.29

Compartiment Swiss¹

Capital (CHF)	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance	Capital (CHF)	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
Engagement à long terme de plus de cinq ans							
13'400'000.00	1,830%	30.09.22	30.09.29	12'630'000.00	0,500%	31.12.21	31.12.31
12'550'000.00	1,830%	30.09.22	30.09.29	4'525'000.00	0,760%	29.03.22	01.01.32
656'000.00	1,030%	31.10.22	31.10.29	15'000'000.00	2,210%	28.02.23	27.02.32
10'000'000.00	1,910%	07.12.22	07.12.29	6'000'000.00	2,210%	01.03.23	01.03.32
15'900'000.00	2,250%	31.03.23	31.03.30	5'500'000.00	2,230%	26.10.22	26.10.32
12'395'000.00	0,680%	11.04.22	11.04.30	11'150'000.00	2,230%	26.10.22	26.10.32
10'625'000.00	0,680%	11.04.22	11.04.30	2'400'000.00	2,230%	01.02.23	01.02.33
8'800'000.00	0,680%	11.04.22	11.04.30	2'845'000.00	2,230%	01.02.23	01.02.33
6'700'000.00	1,550%	22.07.22	22.07.30	5'000'000.00	2,190%	17.02.23	17.02.33
3'700'000.00	1,420%	30.09.24	30.09.30	5'000'000.00	2,270%	30.03.23	30.03.33
4'850'000.00	1,420%	30.09.24	30.09.30	22'000'000.00	2,350%	05.04.23	05.04.33
14'580'000.00	0,670%	01.01.22	30.10.30	5'000'000.00	2,490%	05.05.23	05.05.33
14'620'000.00	0,760%	29.03.22	01.01.31	60'000'000.00	2,320%	20.07.23	20.07.33
9'150'000.00	2,200%	31.10.23	31.10.31	30'000'000.00	2,320%	20.09.23	20.09.33
5'700'000.00	2,200%	31.10.23	31.10.31	6'628'000.00	1,160%	20.12.19	20.12.34
30'180'000.00	2,240%	01.12.23	01.12.31				
TOTAL DES DETTES				874'743'765.00	1,389%	taux moyen pondéré	
Durée résiduelle moyenne des échéances						4 années, 4 mois et 17 jours	

► DETAIL DES DETTES HYPOTHECAIRES REMBOURSEES

Compartiment Swiss¹

Capital (CHF)	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance	Capital (CHF)	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
Détail des dettes hypothécaires remboursées							
7'000'000.00	1,770%	27.03.24	27.05.24	10'000'000.00	1,630%	25.06.24	26.08.24
7'340'000.00	1,090%	03.06.16	03.06.24	7'000'000.00	1,630%	27.06.24	27.08.24
6'190'000.00	1,090%	03.06.16	03.06.24	11'600'000.00	1,680%	30.05.24	30.08.24
10'000'000.00	1,590%	25.04.25	25.06.24	22'000'000.00	1,530%	24.07.24	06.09.24
7'000'000.00	1,750%	27.05.24	27.06.24	3'700'000.00	1,900%	30.07.24	30.09.24
8'080'000.00	1,090%	03.06.16	28.06.24	4'850'000.00	1,900%	30.07.24	30.09.24
11'150'000.00	2,230%	26.10.22	01.07.24	10'000'000.00	1,280%	28.05.24	30.09.24
16'000'000.00	1,675%	24.05.24	24.07.24	15'195'000.00	1,920%	24.07.24	30.09.24
4'950'000.00	0,560%	30.07.22	30.07.24	10'000'000.00	1,690%	07.10.14	30.09.24
6'500'000.00	0,560%	30.07.22	30.07.24				

► INFORMATION SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS

Compartiment Swiss	Taux maximum selon règlement de placement	Taux appliqué
Rémunération à la direction	§19 règlement de placement	
Commission d'administration, de gestion et de distribution	0,95%	0,521%
Commission de gestion et de distribution	0,77%	0,454%
Commission de direction	0,18%	0,066%
Commission en sus de la commission de gestion		
Commission pour l'achat ou la vente d'immeubles	3,00%	2,00%
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%	3,13%
Rémunération à la banque dépositaire	§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 CHF 43'115'656.14 répartis comme suit :

Chêne-Bourg - Francois Jacquier 12-14-18	CHF	1 062 230,00
Nyon - Allée de la Petite Prairie 3 (Immeuble B2)	CHF	5'535'469.00
Lausanne - Route de la Corniche 3 (Biopôle F1)	CHF	25'859'065.20
Genève - Edouard Rod 12-16	CHF	10'237'332.00
François-Besson 5-7-9 (Milinvest)	CHF	421'559.94

Au jour de clôture du bilan, les engagements de paiement contractuels en cours pour les achats d'immeubles se montent, au total, à 0.00 CHF.

Notes aux états financiers

¹ 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

² En détention indirecte à hauteur de 100 %

³ Loyers encaissés et à recevoir

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

⁵ Immeubles détenus en DDP



COMPARTIMENT COMMERCIAL INCOME

Rue de Morges 22-24 - Crissier (VD)

► EN BREF

ERRES - Commercial Income

		30/09/2024
Fortune totale du compartiment	CHF	63'738'933.83
Fortune nette du compartiment	CHF	54'951'240.94
Valeur d'expertise des immeubles terminés	CHF	26'782'000.00
Valeur d'expertise des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	0.00

Compartiment	Actions en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire par action CHF	Distribution résultat net CHF	Distribution gain en capital aCHF	Total CHF
30.09.2024 ERRES - Commercial Income	538'950	54'951'240.94	101.96	0.00	0.00	0.00

Indices calculés selon la directive de l'AMAS du 31 mai 2022*

	30/09/2024
ERRES - Commercial Income	
Taux de perte sur loyers	0,10%
Coefficient d'endettement	25,76%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	80,99%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(ref))(GAV)	0,80%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(ref))(MV)	0,93%
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE)	2,03%
Rendement du capital investi "Return on Invested Capital" (ROIC)	1,74%
Agio au 30.09.2024	-0,94%
Rendement de placement	1,96%

Performance (Dividende réinvesti)

	2024***	depuis la création du compartiment***
ERRES - Swiss	1,96%	1,96%
SXI Real Estate Funds Broad TR**	2,92%	2,92%

*** du 05 juillet au 30 septembre 2024

* Les autres indices hors TER ne sont pas annualisés et sont basés sur la période du 05 juillet 2024 au 31 mars 2025.

Le compartiment Commercial Income ayant été lancé en date du 05.07.2024, les données des indices environnementaux seront disponible pour le rapport annuel au 31.03.2025

** 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.

► COMPTE DE FORTUNE

ERRES - Commercial Income¹

30/09/2024
CHF

Avoirs en banque	
Avoirs à vue	1'293'850.71
Avoirs à terme	35'051'000.00
Immeubles	
Immeubles d'habitation	0.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	0.00
Immeubles à usage commercial	26'782'000.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage	0.00
Immeubles à usage mixte	0.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	0.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	0.00
Total immeubles	26'782'000.00
Autres actifs	612'083.12
Fortune totale à la fin de la période comptable	63'738'933.83

Engagements à court terme	
Dettes hypothécaires à court terme	3'900'000.00
Autres engagements à court terme	918'170.89
Engagements à long terme	
Dettes hypothécaires à long terme	3'000'000.00
Autres engagements à long terme	0.00
Total des engagements	7'818'170.89
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	55'920'762.94
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-969'522.00
Fortune nette à la fin de la période comptable	54'951'240.94

VARIATION DE LA FORTUNE NETTE

Fortune nette au début de la période comptable	0.00
Distribution	0.00
Soldes des mouvements d'actions	53'859'000.00
Résultat total	1'092'240.94
Fortune nette à la fin de la période comptable	54'951'240.94

NOMBRE D' ACTIONS RACHETÉES ET ÉMISES

Évolution du nombre d'actions	
Situation en début d'exercice	0
Actions émises	538'950
Actions rachetées	0
Situation en fin de période comptable	538'950
Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période	101.96

► COMPTE DE RÉSULTAT

ERRES - Commercial Income¹

du 05/07/2024
au 30/09/2024
CHF

REVENUS

Revenus locatifs	225'873.37
Autres revenus locatifs	0.00
Intérêts bancaires	0.00
Intérêts intercalaires	0.00
Intérêts sur placements à terme	82'261.77
Participation des souscripteurs aux revenus courus	0.00
Revenus divers	0.00
Total des produits	308'135.14

CHARGES

Entretien et réparations	2'840.52
Intérêts hypothécaires	17'429.17
Autres intérêts passifs	0.00
Administration des immeubles	
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	1'266.55
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	8'796.86
Impôts directs	16'698.16
Frais d'audit	10'000.00
Frais d'estimation	0.00
Avocats	5'000.00
Frais de publication, d'impression	0.00
Autres charges	6'580.00
Rémunérations réglementaires versées	
au gestionnaire	76'000.01
à la direction	12'802.54
à la banque dépositaire	1'920.38
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	0.00
Total des charges	159'334.19
Résultat net	148'800.95
Gains/pertes sur investissements réalisé(e)s	0.00
Résultat réalisé	148'800.95
Gains/Pertes de capital non réalisé(e)s (variation)	943'439.99
Résultat de l'exercice	1'092'240.94

UTILISATION DU RÉSULTAT

Résultat net	148'800.95
Gains sur investissements réalisés	0.00
Report de l'exercice précédent	0.00
Dividende intermédiaire (produits des placements)	0.00
Dividende intermédiaire (gains en capitaux réalisés)	0.00
Résultat pouvant être versé aux investisseurs	148'800.96
Distribution gain en capital	0,00
Distribution revenus immobiliers	0,00
Report à nouveau	148'800.96

► INVENTAIRE DES IMMEUBLES

ERRES - Commercial Income ¹		Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus ³ en CHF
Immeubles à usage commercial				
VAUD	Crissier			
	Rue de Morges 22-24 ²	15'347'085.01	17'250'000.00	177'814.37
	Gland			
	Chemin des Fontenailles 23 ²	9'521'953.00	9'532'000.00	48'059.00
		24'869'038.01	26'782'000.00	225'873.37

Récapitulatif	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus ³ CHF
Immeubles d'habitation	0.00	0.00	0.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	0.00	0.00	0.00
Immeubles à usage commercial	24'869'038.01	26'782'000.00	225'873.37
Immeubles à usage mixte	0.00	0.00	0.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage	0.00	0.00	0.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	0.00	0.00	0.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	0.00	0.00	0.00
	24'869'038.01	26'782'000.00	225'873.37

La valeur incendie totale des immeubles s'élève à CHF 24 625 081.00.

Les locataires représentant plus de 5% (CHF 1'623'548 annuel) de l'ensemble des revenus locatifs du fonds (selon la Directive AMAS pour les fonds immobiliers, cm66) sont les suivants:

- LET'S GO FITNESS - Chemin des Fontenailles 23 à Gland (CHF 576'708 annuel)
- DOSIM - Rue de Morges 22-24 à Crissier (CHF 337 212 annuel)
- MAGIC X - Rue de Morges 22-24 à Crissier (CHF 144 760 annuel)
- MOVENPICK WEIN AG - Rue de Morges 22-24 à Crissier (CHF 102 720 annuel)
- NOS SA - Rue de Morges 22-24 à Crissier (CHF 96 120 annuel)
- FLEUR DE PAIN - Rue de Morges 22-24 à Crissier (CHF 89 860 annuel)

► LISTE DES ACHATS ET DES VENTES DURANT LA PÉRIODE

LISTE DES ACHATS DURANT LA PÉRIODE¹ - Compartiment Commercial Income

Prix d'achat en CHF

Immeubles à usage commercial

VAUD	Crissier	
	Rue de Morges 22-24	15'000'000.00
	Gland	
	Chemin des Fontenailles 23	9'000'000.00
Total Achats		24'000'000.00

LISTE DES VENTES DURANT LA PERIODE¹ - Compartiment Commercial Income

Aucune transaction pour la période du 05 juillet 2024 au 30 septembre 2024.

► DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

Compartiment Commercial Income

Capital (CHF)	Taux d'intérêt annuel	Date d'emprunt	Échéance
Engagement à court terme de moins d'un an			
3'900'000.00	1,900%	27.07.15	31.07.25
Engagement à long terme de un à cinq ans			
3'000'000.00	1,000%	04.01.20	03.01.28

TOTAL DES DETTES	6'900'000.00	1,509%	taux moyen pondéré
-------------------------	---------------------	---------------	--------------------

Durée résiduelle moyenne des échéances 1 année, 8 mois et 23 jours

► INFORMATION SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS

ERRES - Commercial Income

	Taux maximum selon règlement de placement	Taux appliqué
Rémunération à la direction §19 règlement de placement		
Commission d'administration, de gestion et de distribution	0,95%	0,660%
Commission de gestion et de distribution	0,77%	0,564%
Commission de direction	0,18%	0,095%
Commission en sus de la commission de gestion		
Commission pour l'achat ou la vente d'immeubles	3,00%	2,00%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	2,00%	N/A
Commission pour la gestion des immeubles	5,00%	3,89%
Rémunération à la banque dépositaire §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%	0,00%

Notes aux états financiers

¹ Compartiment Commercial Income consolidé avec les sociétés immobilière suivantes : ERRES-CI (Vaud) SA et Crimodema SA

² En détention indirecte à hauteur de 100%

³ Loyers encaissés et à recevoir

A photograph of a staircase with a metal mesh railing and a red wall. The railing is made of a dark metal with a diamond-shaped mesh pattern. The wall is a textured, reddish-brown color. The stairs are made of concrete and lead upwards. The lighting is soft, creating a calm atmosphere.

COMPARTIMENT ENTREPRENEUR

► BILAN

Compartiment Entrepreneur

ACTIFS	30/09/2024 CHF	31/03/2024 CHF
Avoirs en banque		
Avoirs à vue	101'713.56	105'230.63
Avoirs à terme	1'007'000.00	1'000'084.66
Autres actifs	4'470.82	2'608.22
Total des actifs	1'113'184.38	1'107'923.51

PASSIFS

Fonds étrangers		
Autres engagements	0.00	0.00
Fonds propres		
Capital actions	1'100'000.00	1'100'000.00
Résultat reporté	7'923.51	407.85
Résultat de l'exercice	5'260.87	7'515.66
Total des passifs	1'113'184.38	1'107'923.51

NOMBRE D'ACTIONS RACHETÉES ET ÉMISES

Évolution du nombre d'actions		
Situation en début d'exercice	11'000	11'000
Actions émises	0	0
Actions rachetées	0	0
Situation en fin de période comptable	11'000	11'000
Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période	101.20	100.72

► COMPTE DE RÉSULTAT

Compartiment Entrepreneur

REVENUS	du 01/04/2024 au 30/09/2024 CHF	du 01/04/2023 au 31/03/2024 CHF
Intérêts bancaires	0.00	1'107.05
Intérêts sur placements à terme	5'237.01	6'429.66
Total des produits	5'237.01	7'536.71

CHARGES

Autres charges	-23.86	21.05
Total des charges	-23.86	21.05
Résultat net	5'260.87	7'515.66
Résultat réalisé	5'260.87	7'515.66
Résultat de l'exercice	5'260.87	7'515.66

UTILISATION DU RESULTAT

Résultat net	5'260.87	7'515.66
Virement à gains/pertes de capital accumulés	0.00	0.00
Résultat pouvant être versé aux investisseurs	5'260.87	7'515.66
Distribution gain en capital	0.00	0.00
Distribution revenus immobiliers	0.00	0.00
Report à nouveau	5'260.87	7'515.66

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%



TOTAL
DE LA SICAV

► COMPTE DE FORTUNE

	30/09/2024 CHF	31/03/2024 CHF
Total de la SICAV immobilière		
Avoirs en banque		
Avoirs à vue	25'556'554.33	15'822'369.48
Avoirs à terme	36'058'000.00	1'000'084.66
Immeubles		
Immeubles d'habitation	1'660'091'850.00	1'680'429'850.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	28'837'169.00	28'837'169.00
Immeubles à usage commercial	775'906'819.00	713'277'000.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage	14'792'000.00	14'792'000.00
Immeubles à usage mixte	334'962'070.00	333'159'070.00
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	87'361'000.00	113'074'991.00
Total immeubles	2'901'950'908.00	2'883'570'080.00
Autres actifs	13'859'303.21	57'858'933.84
Fortune totale à la fin de la période comptable	2'977'424'765.54	2'958'251'467.98
Engagements à court terme		
Dettes hypothécaires à court terme	141'402'000.00	96'770'000.00
Autres engagements à court terme	39'326'108.61	31'047'945.51
Engagements à long terme		
Dettes hypothécaires à long terme	740'241'765.00	779'974'765.00
Autres engagements à long terme	0.00	0.00
Total des engagements	920'969'873.61	907'792'710.51
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	2'056'454'891.93	2'050'458'757.47
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-77'538'830.00	-78'980'726.00
Fortune nette à la fin de la période comptable	1'978'916'061.93	1'971'478'031.47
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE		
Fortune nette au début de la période comptable	1'971'478'031.47	2'002'885'223.81
Distribution	-60'944'563.40	-60'944'563.40
Solde des mouvements d'actions	53'859'000.00	0.00
Résultat total	14'523'593.86	29'537'371.06
Fortune nette à la fin de la période comptable	1'978'916'061.93	1'971'478'031.47
NOMBRE D' ACTIONS RACHETÉES ET ÉMISES		
Evolution du nombre d'actions		
Situation en début d'exercice	16'049'043	16'049'043
Actions émises - ERRES - SWISS	0	0
Actions émises - ERRES - Commercial Income	538'950	-
Actions émises - Compartiment Entrepreneur	0	0
Actions rachetées - ERRES - SWISS	0	0
Actions rachetées - ERRES - Commercial Income	0	-
Actions rachetées - Compartiment Entrepreneur	0	0
Situation en fin de période comptable	16'587'993	16'049'043
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	0

► COMPTE DE RÉSULTAT

Total de la SICAV immobilière

	du 01/04/2024 au 30/09/2024 CHF	du 01/04/2023 au 31/03/2024 CHF
REVENUS		
Revenus locatifs	55'664'683.67	106'932'846.31
Autres revenus locatifs	264'232.50	884'522.96
Intérêts bancaires	15'621.20	21'531.08
Intérêts intercalaires	87'546.56	29'258.55
Intérêts sur placements à terme	1'325'616.97	2'203'028.53
Participation des souscripteurs aux revenus courus	0.00	0.00
Revenus divers	82'400.00	862'430.98
Total des produits	57'440'100.90	110'933'618.41
CHARGES		
Entretien et réparations	2'689'935.17	5'415'553.34
Intérêts hypothécaires	6'076'108.75	11'071'868.86
Autres intérêts passifs	7.14	4'888.05
Administration des immeubles		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	3'427'196.32	8'784'696.29
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	1'770'853.93	3'404'493.01
Impôts directs	7'771'458.86	14'960'148.83
Frais d'audit	141'796.20	196'659.05
Frais d'estimation	51'590.00	291'225.00
Avocats	30'391.55	94'384.27
Frais de publication, d'impression	5'868.90	14'536.30
Autres charges	269'598.37	345'453.69
Rémunérations réglementaires versées		
au gestionnaire	5'676'000.05	11'456'239.58
à la direction	828'913.85	1'628'919.99
à la banque dépositaire	143'818.50	283'204.02
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	38'165.48	211'982.51
Total des charges	28'921'703.07	58'164'252.79
RÉSULTAT NET		
	28'518'397.83	52'769'365.62
Gains/pertes sur investissements réalisé(e)s	12'651'607.32	10'500'252.16
Résultat réalisé	41'170'005.15	63'269'617.78
Gains/Pertes de capital non réalisé(e)s (variation)	-26'646'411.29	-33'732'246.71
Résultat de l'exercice	14'523'593.86	29'537'371.06

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")
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Commercial Income, (le "Compartiment Commercial Income")

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).

Pour son compartiment Commercial Income, elle compte la classe d'actions portant la dénomination « A-CHF » (classe à distribution).

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

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

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

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

I) Point de situation projet de développement « Glasi Bülach »

Projet de développement « Glasi Bülach » (Trafostrasse 1 à 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 est en procédure de sursis concordataire jusqu'au 7 février 2025.

Cette situation a amené des surcoûts importants sur le projet :

- La SICAV a dû payer en direct certains sous-traitants afin de terminer la construction
- La SICAV a dû mandater des avocats pour défendre ses droits

En outre, 20 artisans ont inscrit des hypothèques légales pour un montant d'environ CHF 2.8 millions afin de faire valoir leurs droits. Il convient de noter que la détermination et la confirmation d'une créance liée à une hypothèque légale sont étroitement liées aux processus de sursis concordataire et, le cas échéant, de mise en faillite de Steiner AG. Dans ce dernier cas, une procédure de mise en faillite durerait vraisemblablement plusieurs années et des incertitudes importantes subsistent

quant au montant qui pourrait le cas échéant être rétrocédé aux créanciers. Ces processus sont donc suivis avec attention, tandis que des discussions sont menées avec certains prestataires ayant déposé des hypothèques légales afin de conclure des accords visant à partager les risques d'une potentielle faillite de Steiner.

Au jour de publication du rapport semestriel au 30.09.2024, le Gestionnaire et le Conseil d'administration évaluent la perte non réalisée liée à cet actif à CHF 8.2 millions, comprenant CHF 11.3 millions de coûts supportés par la SICAV (reprise des créances des sous-traitants, hypothèques légales, frais juridiques notamment), montant diminué de CHF 3.1 millions correspondant aux derniers acomptes du Contrat d'entreprise totale signé avec Steiner AG, non versés.

Les surcoûts de CHF 11.3 millions se décomposent ainsi :

- CHF 6.4 millions de montants supplémentaires d'ores et déjà payés et activés dans le prix de revient de l'immeuble depuis la dernière clôture au 31.03.2024, et
- CHF 4.9 millions (représentant les montants supplémentaires engagés ou avec une forte probabilité d'occurrence ainsi que les hypothèques légales déposées par les artisans) pris en compte dans l'évaluation de l'expert.

Les équipes du Gestionnaire, avec l'aide de leurs conseillers, ont repris en main le projet ont repris en main le projet afin de limiter les dégâts opérationnels sur site et permettre l'entrée des locataires. La situation « worst case » présentée dans les comptes pourrait s'améliorer si 1) Steiner AG ne fait pas faillite et peut rembourser l'argent avancé par la SICAV, 2) si un montant peut être obtenu de la masse en faillite ou 3) si les hypothèques légales peuvent être radiées du registre foncier avec une décote (à la suite des négociations en cours ou prévues avec les sous-traitants).

Au jour de publication du rapport, l'immeuble est entièrement loué et les locataires paient leurs loyers comme prévu par leurs baux.

Le Conseil et le Gestionnaire feront part de l'évolution de cette situation lors de la publication du rapport annuel au 31.03.2025.

II) Lancement d'un nouveau compartiment

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

III) Adaptation de la documentation de la SICAV au nouveau droit de la SA

Le Conseil d'administration informe les investisseurs des modifications suivantes apportées aux statuts de la SICAV, telles qu'approuvées par le Conseil d'administration le 20 juin 2024, l'Assemblée générale ordinaire du 16 juillet 2024 et par la FINMA le 15 août 2024.

Modification des statuts de la SICAV

1. Transfert des actions (II, art. 10 al. 5)

L'art. 10 al. 5 est modifié comme suit :

"5 [...] lorsque l'acquéreur est un concurrent direct ou indirect de Edmond de Rothschild (Suisse) SA [...]"

2. Organes (III, A, art. 18 al. 1)

L'art. 18 al. 1 est modifié comme suit :

"1 [...]"

- e) de fixer les distributions intermédiaires et d'approuver les comptes intermédiaires nécessaires à cet effet;
- f) de donner décharge aux membres du conseil d'administration;
- g) pour les compartiments cotés, de procéder à la décotation des titres de participation de la société;
- h) pour les compartiments cotés, d'élire le représentant indépendant;
- i) de prendre toutes les décisions qui lui sont réservées par la loi ou les statuts;
- j) de modifier le règlement de placement dans la mesure où la modification
 - n'est pas exigée par la loi,
 - concerne les droits des actionnaires, ou
 - n'est pas de nature purement formelle.
- k) de décider la restructuration de la SICAV ou de ses compartiments au sens de l'art. 95 al. 1 LPCC."

3. Convocation (III, A, art. 19 al. 4, 5)

L'art. 19 al. 3 est modifié comme suit :

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

De plus, des nouveaux alinéas 4 et 5 sont ajoutés à l'art. 19 comme suit :

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

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

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

4. Forme de convocation, inscription à l'ordre du jour (III, A, art. 20)

L'art. 20 est modifié comme suit :

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

² [...].

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

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

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

De plus, un nouvel alinéa 6 est ajouté à l'art. 20 comme suit :

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

5. Présidence, bureau, procès-verbal (III, A, art. 21)

Des nouveaux alinéas 4, 5 et 6 sont ajoutés à l'art. 21 comme suit :

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

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

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

6. Droit de participation (III, A, art. 22)

L'art. 22 al. 3 et 4 est modifié comme suit :

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

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

⁵ *Le président de l'assemblée générale décide de l'admissibilité d'une représentation "*

7. Prise de décision et élections (III, A, art. 24)

L'Assemblée générale a refusé les modifications proposées et publiées dans la Feuille Officielle Suisse de Commerce FOSC le 25 juin 2024. Aussi, l'art. 24 n'est pas modifié et demeure ainsi dans sa version actuelle comme suit :

"Art. 24 Prise de décision et élections

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

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

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

8. Haute direction, compétences (III, B, art. 26)

L'art. 26 al. 3, 4 et 5 sont modifiés comme suit :

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

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

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

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

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

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

⁵ [...] d'autres organes de la SICAV [...]"

9. Quorum, prise de décision, protocole, lieu de réunion, recours aux médias électroniques, prise de décision par écrit (III, B, art. 30)

L'art. 30 est modifié comme suit :

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

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

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

⁷ *Si la séance ne se déroule pas conformément aux prescriptions en raison de problèmes tech-*

niques, elle doit être convoquée à nouveau. Les décisions que le conseil d'administration a prises avant que les problèmes techniques ne surviennent restent valables."

10. Publications (V, art. 35)

L'art. 35 al. 4 est modifié comme suit :

"⁴ [...] le règlement de placement, la feuille d'informations de base [...]"

11. Responsabilité (VI, art. 36)

Un nouvel alinéa 2 est ajouté à l'art. 36 comme suit :

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

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

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

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'ac-

tions, 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 2,66%.

Compartiment Commercial Income :

Les taux d'escompte réels varient entre 3,50% (minimum) et 4,37% (maximum) avec une moyenne pondérée à 3,81%.

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 30 Septembre 2024.

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 Luchepolet 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

Le compartiment Commercial Income a créé, respectivement acquis, deux sociétés immobilières qu'il détient à hauteur de 100%. Ces sociétés sont intégrées dans les comptes du compartiment Commercial Income à la clôture du 30 Septembre 2024.

Liste des sociétés immobilières et leurs détections immobilières :

ERRES-CI (VAUD) SA, Morges

- Chemin des Fontenailles 23, Gland

Crimodema AG, Morges

- Rue de Morges 22-24, Crissier

Eléments subséquents

A. Changement de direction de fonds (§1 ch. 4 Règlement de placement)

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 9 octobre 2024, le conseil d'administration d'Edmond de Rothschild Real Estate SICAV a sollicité l'accord des actionnaires des Compartiments de la SICAV pour procéder à un changement de direction de fonds. Solutions & Funds SA remplacera CACEIS (Switzerland) SA à compter du 1er janvier 2025.

L'assemblée générale a approuvé les modifications du Règlement de placement de la SICAV proposées par le Conseil d'administration comme suit (en italique et souligné):

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

(...)

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

(...).

Le 28 octobre 2024, la FINMA a donné son accord à ce changement de direction de fonds.

B. Changement de l'organe de révision

L'assemblée générale du 9 octobre 2024 a élu PricewaterhouseCoopers SA, Genève, comme nouvel organe de révision à compter du 1er janvier 2025.

Le prospectus de la SICAV sera adapté en conséquence à compter de cette date.

Les actionnaires des Compartiments de la SICAV ont été informés de ces changements (sous let. A et B ci-avant) dans une publication de la FOSC datée du 29 octobre 2024.

C. Transactions signées après la date de clôture

a. Compartiment Swiss

- Achat à terme d'un immeuble sis Thônex, Louis-Valencien 10. Signature de l'acte le 14 novembre 2024.

b. Compartiment Commercial Income

- Achat à terme d'un immeuble sis Meyrin, Route de Meyrin 214. Signature de l'acte le 22 novembre 2024.

- Acquisition d'un immeuble sis Lausanne, Avenue de Cour 61. Signature de l'acte le 26 novembre 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
+41 22 436 32 40 • info@reim-edr.ch

La Direction de Fonds

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

Copyright photos: Hélène Maria

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