



EDMOND
DE ROTHSCHILD

EDMOND DE ROTHSCHILD
REAL ESTATE SICAV

RAPPORT SEMESTRIEL
NON AUDITÉ
NICHT GEPRÜFTER
HALBJAHRESBERICHT
2023



RAPPORT SEMESTRIEL NON AUDITÉ NICHT GEPRÜFTER HALBJAHRESBERICHT

30 septembre 2023 / 30. September 2023

Conseil d'Administration de la SICAV immobilière / Verwaltungsrat

Jean-Christophe Pernellet
Président / *Präsident*

François Rayroux
Vice-Président / *Vize Präsident*

Laure Carrard
Membre / *Mitglied*

Pierre Jacquot
Membre / *Mitglied*

Michel Lusa
Membre / *Mitglied*

René Zagolin
Membre / *Mitglied*

Direction de Fonds / Fondsleitung (*)

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

Gestionnaire mandaté en investissement / Vermögensverwalter (im Auftrag der Fondsleitung)

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

Gestion locative, technique et administrative / Liegenschaftsverwaltung

Domicim à Lausanne / *in Lausanne*

Gribi à Aarau / *in Aarau*

Intercity à Bâle et Zürich / *in Basel und Zürich*

Schanzengraben Immobilien-Treuhand AG à Zürich / *in Zürich*

Weck, Aeby & Cie SA à Fribourg / *in Freiburg*

Moser & Vernet à Genève / *in Genf*

Pilet & Renaud à Genève / *in Genf*

Zimmermann Immobilier SA à Genève / *in Genf*

Gerofinance - Régie du Rhône, Genève / *in Genf*

VPI à Etoy / *in Etoy*

de Rham à Lausanne (jusqu'au 30.09.2023) / *in Lausanne (bis 30.09.2023)*

Wincasa à Winterthur (jusqu'au 30.09.2023) / *in Winterthur (bis 30.09.2023)*

Rosset et Cie SA à Onex / *in Onex*

Von Graffenried AG Liegenschaften, Bern

Naef Immobilier Genève SA, Naef Immobilier Neuchâtel SA, Naef Immobilier Nyon SA et Naef Immobilier Lausanne SA

Comptoir Immobilier SA, Genève / *in Lausanne SA*

Géofinance - Dunand SA, Vernier

Régie du Centre SA, Genève / *Genf*

Grange & Cie SA, Genève / *Genf*

Experts chargés des estimations / Akkreditierte Schätzungsexperten

Wüest Partner SA, Zurich, succursale à Genève / *Zweigniederlassung in Genf*

CIFI SA, Zurich / *Zürich*

Banque dépositaire / Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise

Place Saint-François 14 - CH-1003 Lausanne

Société d'audit / Prüfgesellschaft:

KPMG SA

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

(*) La direction de fonds agit, par délégation selon l'art. 51 al. 5 LPCC / *Die Fondleitung handelt als Delegierter gemäss Art. 51 Abs. 5 KAG*

► EN BREF / KENNZAHLEN

		30.09.23	31.03.23
Fortune totale de la SICAV immobilière <i>Gesamtvermögen der Immobilien SICAV</i>	CHF	2 874 123 857,14	2 882 250 601,25
Fortune nette de la SICAV immobilière <i>Nettovermögen der Immobilien SICAV</i>	CHF	1 938 671 853,79	2 002 885 223,81
Valeur d'expertise des immeubles terminés <i>Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten</i>	CHF	2 746 811 500,00	2 736 506 500,00
Valeur d'expertise des immeubles en construction (y.c. le terrain) <i>Geschätzter Verkehrswert Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten</i>	CHF	94 572 701,43	97 932 207,16

COMPARTIMENT TEILVERMÖGEN	Actions en circulation Aktien im Umlauf	Fortune nette Nettovermögen CHF	Valeur nette d'inventaire par action Nettoinventarwert pro Aktie CHF	Distribution résultat net Ordentliche Dividenden- ausschüttung des Nettoertrages CHF	Distribution gain en capital Ausschüttung des Kapital- gewinns CHF	Total 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
30.09.2023 Swiss	16 038 043	1 937 570 849,81	120,81	0,00	0,00	0,00
31.03.2020 Entrepreneur / <i>Unternehmer</i>	11 000	1 100 407,85	100,04	0,00	0,00	0,00
31.03.2021 Entrepreneur / <i>Unternehmer</i>	11 000	1 100 407,85	100,04	0,00	0,00	0,00
31.03.2022 Entrepreneur / <i>Unternehmer</i>	11 000	1 100 407,85	100,04	0,00	0,00	0,00
31.03.2023 Entrepreneur / <i>Unternehmer</i>	11 000	1 100 407,85	100,04	0,00	0,00	0,00
30.09.2023 Entrepreneur / <i>Unternehmer</i>	11 000	1 101 003,98	100,09	0,00	0,00	0,00

INDICES CALCULÉS SELON LA DIRECTIVE DE L'AMAS du 13 septembre 2016 NACH DEN AMAS-RICHTLINIEN VOM 13. SEPTEMBER 2016 BERECHNETE KENNZAHLEN

Compartiment Swiss / <i>Teilvermögen Swiss</i>	30.09.23	30.09.22
Taux de perte sur loyers / <i>Mietzinsausfallrate</i>	1,71%	2,22%
Coefficient d'endettement / <i>Fremdfinanzierungsquote</i>	28,99%	26,04%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) / <i>Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)</i>	69,51%	69,62%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(ref))(GAV) / <i>Total Expense Ratio (TER(ref))(GAV)</i>	0,59%	0,58%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(ref))(MV) / <i>Total Expense Ratio (TER(ref))(MV)</i>	0,79%	0,73%
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE) / <i>Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)</i>	-0,16%	1,51%
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital » (ROIC) / <i>Gesamtkapitalrendite (ROIC)</i>	0,05%	1,10%
Agio au 30.09.23 / <i>Agio per 30.09.2023</i>	10,50%	7,34%
Rendement de placement / <i>Anlagerendite</i>	-0,17%	1,54%

PERFORMANCE (DIVIDENDE RÉINVESTI) PERFORMANCE (DIVIDENDE THESAURIEREND)

	2022	2023 ⁽¹⁾	depuis création du compartiment ⁽²⁾ seit Lancierung des Teilvermögens ⁽²⁾
COMPARTIMENT SWISS / <i>TEILVERMOGEN SWISS</i>	-15,66%	1,03%	99,35%
SXI Real Estate Funds Broad TR*	-15,17%	0,03%	67,09%

⁽¹⁾ du 31.12.2022 au 30.09.2023 / *Vom 31.12.2022 bis 30.09.2023*

⁽²⁾ du 16.03.2011 au 30.09.2023 / *Vom 16.03.2011 bis 30.09.2023*

* 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. Der Referenzindex SXI Real Estate Funds Broad Index (SWIIT) umfasst alle Schweizer Immobilienfonds, die an der SIX Swiss Exchange kotiert sind. Diese sind im Index nach ihrer Marktkapitalisierung gewichtet. Für die Berechnung der SWIIT-Performance werden die Dividendenzahlungen berücksichtigt. La performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future. Die historische Performance gilt nicht als Indikator für die aktuelle oder zukünftige Performance. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des actions. In den Performancedaten sind Kommissionen und Gebühren, die bei Ausgabe oder Rücknahme von Anteilen erhoben wurden, nicht berücksichtigt.

COMPARTIMENT SWISS

TEILVERMÖGEN SWISS



► COMPTE DE FORTUNE / BILANZ

Compartiment Swiss¹ / Teilvermögen Swiss¹

	30/09/2023 CHF	31/03/2023 CHF
Avoirs en banque / Bankguthaben		
Avoirs à vue / Sichtguthaben	13 847 756,08	30 631 291,70
Immeubles / Grundstücke		
Immeubles d'habitation / Wohnbauten	1 716 421 740,00	1 695 013 740,00
Immeubles d'habitation en propriété par étage / Stockwerkeigentum an Wohnbauten	50 803 256,00	50 803 256,00
Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	626 473 000,00	582 156 000,00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage / Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften	14 675 000,00	14 675 000,00
Immeubles à usage mixte / Bauten mit verschiedenen Verwendungszwecken	338 438 504,00	393 858 504,00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage / Stockwerkeigentum an Gemischte Bauten	0,00	0,00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	94 572 701,43	97 932 207,16
Total immeubles / Total Grundstücke	2 841 384 201,43	2 834 438 707,16
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	18 003 395,96	16 080 194,54
Fortune totale à la fin de la période comptable / Gesamtvermögen am Ende der Rechnungsperiode	2 873 235 353,47	2 881 150 193,40
Engagements à court terme / Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Dettes hypothécaires à court terme / Kurzfristige Hypothekarschulden	104 090 000,00	131 730 000,00
Autres engagements à court terme / Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	35 159 116,66	28 215 656,44
Engagements à long terme / Langfristige Verbindlichkeiten		
Dettes hypothécaires à long terme / Langfristige Hypothekarschulden	719 595 765,00	638 886 765,00
Autres engagements à long terme / Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0	0,00
Engagement à découvert / Leerverpflichtungen	5,00	0,00
Total des engagements / Total Verbindlichkeiten	858 844 886,66	798 832 421,44
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation / Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	2 014 390 466,81	2 082 317 771,96
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-76 819 617,00	-80 532 956,00
Fortune nette à la fin de la période comptable / Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	1 937 570 849,81	2 001 784 815,96
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE / VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGEN		
Fortune nette au début de la période comptable / Nettovermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	2 001 784 815,96	1 725 740 744,59
Distribution / Ausschüttung	-60 944 563,40	-49 488 818,40
Soldes des mouvements d'actions / Saldo der Bewegungen von Anteilen	0,00	273 920 693,30
Résultat total / Gesamtergebnis	-3 269 402,75	51 612 196,47
Fortune nette à la fin de la période comptable / Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	1 937 570 849,81	2 001 784 815,96
NOMBRE D'ACTIONNAIRES RACHETÉES ET ÉMISES / ANZAHL DER ZURÜCKGENOMMENEN UND AUSGEGEBENEN AKTIEN		
Évolution du nombre d'actions / Entwicklung der Aktien im Umlauf		
Situation en début d'exercice / Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	16 038 043,00	13 746 894,00
Actions émises / Ausgegebene Aktien	0,00	2 291 149,00
Actions rachetées / Zurückgenommene Aktien	0,00	0,00
Situation en fin de période comptable / Stand am Ende des Geschäftsjahres	16 038 043,00	16 038 043,00
Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période / Nettoinventarwert pro Aktie am Ende der Rechnungsperiode	120,81	124,81

► COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

Compartiment Swiss¹ / Teilvermögen Swiss¹

	du/von 01/04/2023 au/bis 30/09/2023 CHF	du/von 01/04/2022 au/bis 31/03/2023 CHF
REVENUS / ERTRÄGE		
Revenus locatifs / Mietzinseinnahmen	52 116 358,71	100 694 531,47
Autres revenus locatifs / Sonstige Mietzinseinnahmen	519 491,49	542 751,86
Intérêts bancaires / Bankzinsen	17 630,72	1 691,23
Intérêts intercalaires / Bauzinsen	1 343 761,18	1 466 837,97
Intérêts sur placements à terme / Zinsen auf befristete Anlagen	11 658,56	0,00
Participation des souscripteurs aux revenus courus / Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	0,00	9 059 119,69
Revenus divers / Sonstiger Ertrag	8 780,55	1 667 892,93
Total des produits / Total Erträge	54 017 681,21	113 432 825,15
CHARGES / AUFWAND		
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	2 566 799,54	6 701 208,54
Intérêts hypothécaires / Hypothekarzinsen	4 819 185,04	6 537 742,96
Autres intérêts passifs / Sonstige Passivzinsen	0,00	1 976,34
Administration des immeubles / Liegenschaftenverwaltung:		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.) / Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, etc.)	3 651 556,73	8 132 423,17
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance) / Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Liegenschaftsverwaltung)	1 676 761,50	3 279 547,06
Impôts directs / Steuern	8 923 071,49	17 364 649,35
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	143 625,00	558 324,00
Avocats / Rechtskosten	28 383,20	95 356,30
Frais de publication, d'impression / Publikations- und Druckkosten	5 792,65	42 359,16
Autres charges / Weitere Kosten	204 960,69	374 626,58
Rémunérations réglementaires versées / Reglementarische Vergütungen an:		
au gestionnaire / die Vermögensverwaltung	5 350 000,00	11 026 400,01
à la direction / die Fondsleitung	827 707,70	1 566 451,81
à la banque dépositaire / die Depotbank	143 233,32	270 093,75
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / Zuweisung(en) an Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	225 498,31	167 685,88
Total des charges / Total Aufwand	28 566 575,17	56 118 844,91
Résultat net / Nettoertrag	25 451 106,04	57 313 980,24
Gains/pertes sur investissements réalisé(e)s / Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	2 827 319,98	4 677 359,59
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	28 278 426,02	61 991 339,83
Gains/Pertes de capital non réalisé(e)s (variation) / Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-31 547 828,77	-10 379 143,36
Résultat de l'exercice / Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-3 269 402,75	51 612 196,47
UTILISATION DU RÉSULTAT / VERWENDUNG DES ERFOLGES		
Résultat net / Nettoertrag	25 451 106,04	57 313 980,24
Gains sur investissements réalisés / Realisierte Kapitalgewinne	2 827 319,98	4 677 359,59
Report de l'exercice précédent / Vortrag des Vorjahres	32 651 641,24	31 604 864,81
Dividende intermédiaire (produits des placements) Zwischendividenden (anlagegebundene Erträge)	0,00	0,00
Dividende intermédiaire (gains en capitaux réalisés) Zwischendividenden (realisierter Kapitalgewinn)	0,00	0,00
Résultat pouvant être versé aux investisseurs / Zur Ausschüttung verfügbarer Erfolg	60 930 067,26	93 596 204,64
Distribution gain en capital / Ausschüttung vom Kapitalgewinn	0,00	8 019 021,50
Distribution revenus immobiliers / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	0,00	52 925 541,90
Report à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung	60 930 067,26	32 651 641,24

► INVENTAIRE DES IMMEUBLES / IMMOBILIENINVENTAR

Compartiment Swiss ¹ / Teilvermögen Swiss ¹		Prix de revient Gestehungskosten en/in CHF	Valeur vénale Geschätzter Verkehrswert en/in CHF	Revenus ³ Mietzinseinnahmen ³ en/in CHF
Immeubles d'habitation / Wohnbauten				
ARGOVIE AARGAU	Brugg			
	Sommerhaldenstrasse 13A-D	24 108 198,89	24 930 000,00	526 490,30
	Sommerhaldenstrasse 15A-C	20 316 672,26	21 062 000,00	440 107,20
BÂLE BASEL	Bâle / Basel			
	Margarethenstrasse 87	28 528 614,29	35 920 000,00	632 675,30
	St. Galler Ring 80-84	12 490 541,35	16 200 000,00	283 553,00
	St. Johannis-Ring 79	10 858 995,55	11 250 000,00	179 905,00
	Zürcherstrasse 35	8 769 742,40	8 937 000,00	225 785,70
FRIBOURG FREIBURG	Bulle			
	Rue de Vevey 254	22 072 505,28	24 943 000,00	484 781,55
	Châtel-St-Denis			
	Chemin des Sires 10-26	34 795 216,07	39 098 000,00	793 437,70
	Fribourg / Freiburg			
	Route de la Pisciculture 4-4A	6 132 054,25	7 473 000,00	154 362,00
	Rue Jacques Gachoud 4	8 672 838,02	9 960 000,00	218 349,20
	Rue Jacques Gachoud 8	9 717 080,65	9 456 000,00	214 664,00
	Granges-Paccot			
	Allée des Sources 1, 3	11 304 900,50	11 557 000,00	269 542,50
	Mézières			
	Chemin du Tremblex 2-4	10 888 576,00	10 980 000,00	218 520,00
	Villars-sur-Glâne			
	Route du Belvédère 2-4	13 547 561,15	15 403 000,00	353 736,00
GENÈVE GENÈVE	Bernex			
	Chemin de Calabry 10-18 ²	11 771 852,88	12 930 000,00	224 705,00
	Carouge			
	Rue de la Fontenette 15	12 750 881,53	12 146 000,00	216 611,00
	Châtelaine			
	Chemin de l'Ecu 13 ²	14 413 872,66	16 179 000,00	282 695,00
	Chemin de l'Ecu 17B ²	5 466 156,53	5 690 000,00	99 934,00
	Chemin De-Maisonneuve 12C ²	24 788 944,09	28 293 000,00	505 170,25
	Chêne-Bougeries			
	Chemin de la Fontaine 4 ²	11 384 494,52	10 940 000,00	202 887,00
	Chêne-Bourg			
	François-Jacquier 12-14-18	32 467 578,40	34 720 000,00	40 641,50
	Cologny			
	Chemin de la Tulette 3A ⁴	11 448 450,79	13 289 000,00	281 570,00
	Genève / Genf			
	Quai du Cheval Blanc 22 ²	16 510 514,20	18 420 000,00	326 496,00
	Promenade des Oiseaux 4-6 ²	38 399 244,56	37 560 000,00	593 624,00
	Boulevard du Pont-d'Arve 46	0,00	0,00	298 243,00
	Rue des Asters 22 ²	14 852 721,35	17 314 000,00	278 172,05
	Avenue De-Luserna 34 - Chemin de Villars 27	7 561 971,01	7 290 000,00	124 979,00
	Rue Pré-Jérôme 9 ²	9 693 910,52	8 675 000,00	134 282,00
	Rue de la Servette ¹¹	4 832 804,50	4 740 000,00	77 274,50
	Boulevard Carl-Vogt 5 ²	9 212 144,82	8 337 000,00	116 330,50
	Boulevard Carl-Vogt 60 ²	6 847 978,40	6 200 000,00	88 850,00
	Rue de la Baillive 5 ²	10 411 886,92	10 280 000,00	137 036,50
	Rue Royaume 9 ²	5 275 778,47	4 777 000,00	88 976,35
	Rue du 31 Décembre 26, Rue Henri-Blanvalet 22	20 040 256,72	23 860 000,00	469 678,20
	Rue du 31 Décembre 58	6 255 756,10	6 248 000,00	76 793,50
	Rue Dancet 17 ²	21 776 182,18	24 795 000,00	430 532,35
	Rue Dizerens 7 ²	3 578 856,05	3 835 000,00	68 489,05
	Avenue Léon-Gaud 7 ²	14 601 979,76	17 700 000,00	315 230,00
	Rue du Prieuré 39 ²	9 854 222,89	10 640 000,00	167 469,40

Compartiment Swiss ¹ / Teilvermögen Swiss ¹		Prix de revient Gestehungskosten en/in CHF	Valeur vénale Geschätzter Verkehrswert en/in CHF	Revenus ³ Mietzinneinnahmen ³ en/in CHF
GENÈVE GENÈVE	Rue des Bains 17 ²	8 645 421,46	8 351 000,00	129 654,00
	Rue du Contrat-Social 3 ²	10 645 716,73	11 100 000,00	173 909,00
	Rue des Pêcheries 11	8 608 269,96	8 188 000,00	129 014,00
	Rue Dancet 8	16 267 074,92	16 960 000,00	285 690,00
	Rue de Rothschild 64	11 369 230,72	14 970 000,00	285 999,00
	Grand-Lancy			
	Route de Saint-Julien 80-8 ²	22 618 303,02	27 556 000,00	482 612,50
	Lancy			
	Chemin des Poteaux 1 ²	7 084 999,41	7 184 000,00	123 737,50
	Le Grand-Saconnex			
	Chemin François-Lehmann 28 ²	20 507 813,31	23 237 000,00	414 435,50
	Meyrin			
	Rue des Lattes 57-59	9 854 392,91	13 320 000,00	263 017,00
	Rue de la Prulay 37	16 278 256,17	24 460 000,00	436 606,00
	Avenue François-Besson 5-7-9 ²	22 721 623,30	23 983 000,00	355 446,00
	Ch. Léon Guerchet 13-19	15 697 109,04	19 410 000,00	407 356,00
	Ch. Léon Guerchet 1-11 / Ch. Antoine Verchère 1-3	41 202 563,65	52 430 000,00	1 109 753,20
	Ch. Antoine-Verchère 9	5 462 647,49	6 603 000,00	127 340,00
	Rue des Coopératives 5 / Promenade du Voisinage 1 / Promenade de l'Équilibre 1-2 / Esplanade des Récréations 25 - bâtiments A-C-D-E	70 227 018,28	74 396 000,00	1 379 776,50
	Petit-Lancy			
	Chemin du Banc-Bénil 36-38	32 082 935,25	29 570 000,00	448 734,50
	Puplinge			
	Chemin de Pré-Marquis 5	16 276 496,70	15 490 000,00	252 481,00
	Thônex			
	Chemin Curé-Desclouds 14-22 et 31-39	61 806 058,49	59 470 000,00	842 331,60
	Chemin des Deux-Communes 23 ²	10 065 581,94	12 260 000,00	202 957,95
	Vernier			
	Avenue de l'Étang 46-48-50 ⁴	62 411 292,24	68 440 000,00	1 123 460,00
	Square des Nénuphars 1 ⁴	23 559 840,48	26 541 740,00	440 916,00
	Chemin de l'Écu 17 D et E ²	18 869 687,00	17 420 000,00	295 731,50
	Chemin de Mouille-Galand 2	11 831 687,53	16 980 000,00	291 505,50
	Chemin de Mouille-Galand 2A	14 582 026,84	19 530 000,00	363 345,50
	Chemin de Mouille-Galand 2B	13 985 455,68	18 620 000,00	342 355,15
	Chemin de Mouille-Galand 2C	14 277 643,49	21 040 000,00	398 443,45
	Chemin de Mouille-Galand 2D	14 800 828,13	20 650 000,00	372 114,50
	Chemin de Mouille-Galand 2E	14 669 390,76	21 260 000,00	391 534,50
	Chemin de Mouille-Galand 2F	13 130 353,30	17 470 000,00	326 265,35
	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	11 995 885,06	15 600 000,00	317 001,00
	Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13 ²	22 974 500,33	26 300 000,00	442 024,00
LUCERNE LUZERN	Malters			
	Neuhalde 2, 6	11 049 013,05	12 324 000,00	238 861,00
NEUCHÂTEL NEUENBURG	Neuchâtel / Neuenburg			
	Rue Pierre-de-Vingle 18-24 / Rue de Pain-Blanc 28-32	27 994 965,91	25 680 000,00	536 159,10
	Rue de Jolimont 2-4-6-8-10	29 220 783,87	30 050 000,00	689 866,00
VAUD WAADT	Crissier			
	Chemin des Acacias 6	7 723 012,62	6 503 000,00	111 834,00
	Ecublens			
	Route du Bois 18	10 280 119,40	9 715 000,00	169 244,50
	La Tour-de-Peilz			
	Boulevard d'Arcangier 10-12	10 924 922,44	10 690 000,00	214 716,00
	Lausanne			
	Chemin du Cap 16	0,00	0,00	-111 615,20
	Route Aloys-Fauquez 84	7 674 909,66	7 432 000,00	120 060,00
	Place Chauderon 30 , Av. de France 9 ²	29 650 980,24	35 600 000,00	594 239,90
	Route de la Borde 15	6 122 810,32	6 005 000,00	119 240,00

Compartiment Swiss¹ / Teilvermögen Swiss¹

		Prix de revient Gestehungskosten en/in CHF	Valeur vénale Geschätzter Verkehrswert en/in CHF	Revenus ³ Mietzinseinnahmen ³ en/in CHF
VAUD WAADT	Morges			
	Chemin de Prellionnaz 9	4 949 305,56	4 895 000,00	83 322,00
	Nyon			
	Chemin de la Redoute 5	4 715 317,19	3 481 000,00	75 112,00
	Rue de Rive 39 ²	5 323 832,62	5 363 000,00	85 117,50
	Chemin d'Eysins 43 ²	3 978 745,75	4 042 000,00	62 460,00
	Prilly			
	Avenue de Floréal 42	6 362 298,92	6 011 000,00	97 304,20
	Pully			
	Avenue des Cerisiers 61	6 348 940,36	5 288 000,00	90 803,10
	Chemin du Coteau 13	7 080 929,13	6 233 000,00	97 092,00
	Renens			
	Chemin des Clos 4	4 115 805,67	4 014 000,00	72 198,00
	Chemin du Mottey 27	3 903 387,34	3 733 000,00	75 012,00
	Chemin de Perrelet 10	4 538 837,25	4 101 000,00	92 256,00
	Rolle			
	Grand-Rue 76 ²	4 586 113,11	4 496 000,00	103 839,75
	Vallorbe			
	Rue de l'Ancienne-Poste 36 / Rue de Pontarlier 1	7 562 153,00	7 055 000,00	170 450,00
	Vevey			
Boulevard Henri-Plumhof 28 ²	8 640 785,55	8 749 000,00	162 570,00	
Avenue de Gilamont 21	29 725 519,95	33 541 000,00	693 625,00	
Yverdon-les-Bains				
Rue des Moulins 127-129	9 394 262,38	9 463 000,00	222 465,00	
Rue des Moulins 131-133	20 395 326,35	23 354 000,00	519 140,00	
ZURICH ZÜRICH	Dietikon			
	Kreuzstrasse 14-16-18 Überlandstrasse 121-123-125 Gjuchstrasse 29-31-30-32	22 147 797,95	23 506 000,00	537 445,60
	Winterthur			
Ruchwiesenstrasse 20-28	15 510 604,26	15 841 000,00	341 522,20	
	1 563 361 697,95	1 716 421 740,00	30 928 582,95	

Immeubles d'habitation en propriété par étage / Stockwerkeigentum in Wohnbauten

GENÈVE GENÈVE	Bernex			
	Chemin de Luchepelet 11-13-15 ²	6 577 263,45	7 266 000,00	153 056,00
	Choulex			
	Route de la Capite 180	5 639 946,90	7 362 000,00	125 536,00
	Cologny			
	Chemin de la Tulette 3	17 665 792,22	20 520 356,00	437 610,00
	Chemin de la Tulette (parking)	413 472,82	684 900,00	5 520,00
	Genève / Genf			
Rue de Rothschild 60	11 116 541,59	14 970 000,00	258 855,00	
	41 413 016,98	50 803 256,00	980 577,00	

Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften

BERNE BERN	Berne / Bern			
	Kasernenstrasse 27 & 27A	17 176 114,55	16 690 000,00	423 453,00
FRIBOURG FREIBURG	Romont			
	Avenue de la Gare 7	29 071 096,60	30 452 000,00	642 318,00
GENÈVE GENÈVE	Carouge			
	Rue Joseph-Girard 40	11 766 432,32	12 824 000,00	296 400,00
	Genève / Genf			
	Rue de l'Est 8	10 132 395,40	10 610 000,00	136 050,50
	Meyrin			
Rue Veyrot 11	11 471 470,01	21 143 000,00	521 016,00	
Satigny				
Route de la Maison Carrée 31	44 409 229,24	49 127 000,00	1 137 540,00	

Compartiment Swiss ¹ / Teilvermögen Swiss ¹		Prix de revient Gestehungskosten en/in CHF	Valeur vénale Geschätzter Verkehrswert en/in CHF	Revenus ³ Mietzinseinnahmen ³ en/in CHF
GENÈVE GENF	Thônex			
	Rue de Genève 92	22 294 110,00	23 110 000,00	338 451,10
NEUCHÂTEL NEUENBURG	Vernier			
	Route du Bois-des-Frères 81	15 549 122,62	20 160 000,00	811 002,90
VALAIS WALLIS	Neuchâtel / Neuenburg			
	Rue de la Maladière 23	14 267 801,72	13 660 000,00	453 447,88
VAUD WAADT	Rue Saint-Maurice 4	21 490 494,59	19 675 000,00	468 153,00
	Conthey			
VAUD WAADT	Route Cantonale 18	21 683 629,18	12 280 000,00	391 667,00
	Epalinges			
VAUD WAADT	Route de la Corniche 3 A-B	50 462 509,15	54 510 000,00	1 460 765,00
	Route de la Corniche 9 A-B	28 046 619,59	35 680 000,00	880 855,20
VAUD WAADT	Lausanne			
	Avenue des Boveresses 44	7 826 267,50	8 298 000,00	230 906,40
VAUD WAADT	Avenue du Grey 55	57 353 524,03	59 892 000,00	1 248 135,00
	Le Mont-sur-Lausanne			
VAUD WAADT	Chemin du Petit Flon 29-31	11 949 813,63	12 790 000,00	409 739,15
	Montreux			
VAUD WAADT	Avenue du Casino 51	40 471 259,30	37 060 000,00	810 212,65
	Nyon			
Zoug ZUG	Route de Champ Colin 2 A-B-C	25 834 774,98	34 519 000,00	1 007 393,55
	Cham			
ZURICH ZÜRICH	Sinslerstrasse 65-67	15 281 640,31	15 712 000,00	286 680,60
	Feldmeilen			
ZURICH ZÜRICH	General Wille Strasse 65	41 969 572,03	43 826 000,00	846 455,25
	Zurich / Zürich			
ZURICH ZÜRICH	Hohlstrasse 176-186-188	93 667 136,20	94 455 000,00	642 722,40
		592 175 012,95	626 473 000,00	13 443 364,58

Immeubles à usage commercial en propriété par étage / Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften

BERNE BERN	Niederwangen			
	Freiburgstrasse 555-556	12 146 711,06	10 806 000,00	275 356,40
GENÈVE GENF	Genève / Genf			
	Rue Liotard 62 ²	0,00	0,00	-2 031,00
VAUD WAADT	Rue Rousseau 30 ²	2 367 589,64	2 622 000,00	59 634,00
	Nyon			
VAUD WAADT	Route du Boiron 15 ²	1 120 164,02	1 247 000,00	31 439,00
		15 634 464,72	14 675 000,00	364 398,40

Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten

BERNE BERN	Köniz			
	Bläuacker 2	21 439 614,06	22 872 000,00	533 400,00
FRIBOURG FREIBURG	Bulle			
	Rue de l'Europe 20	16 765 112,71	17 922 000,00	389 630,00
GENÈVE GENF	Carouge			
	Rue de la Fontenette 21	12 719 746,75	11 200 000,00	166 607,00
GENÈVE GENF	Châtelaine			
	Avenue de Châtelaine 82 ²	6 072 189,76	5 660 000,00	97 749,10
GENÈVE GENF	Genève / Genf			
	Boulevard Carl-Vogt 47	10 651 038,68	10 220 000,00	183 024,00
GENÈVE GENF	Rue des Sources 22 ²	7 768 319,62	7 446 000,00	42 893,00
	Route de Malagnou 52	19 836 739,56	18 150 000,00	300 374,48
GENÈVE GENF	Rue de Lyon 55 ²	21 555 445,24	24 742 000,00	408 471,80
	Rue de Montchoisy 27, 29 / rue des Vollandes 30 ²	22 462 358,06	25 889 000,00	428 788,50
GENÈVE GENF	Rue de la Servette 13 ²	10 701 135,87	13 166 000,00	217 119,50
	Boulevard Carl-Vogt 75 ²	15 284 930,37	14 060 000,00	258 046,00
GENÈVE GENF	Rue du 31-Décembre 43 ²	10 922 027,77	14 639 000,00	242 073,00

Compartiment Swiss ¹ / Teilvermögen Swiss ¹		Prix de revient Gestehungskosten en/in CHF	Valeur vénale Geschätzter Verkehrswert en/in CHF	Revenus ³ Mietzinseinnahmen ³ en/in CHF
GENÈVE <i>GENF</i>	Rue de Berne 56 ²	5 251 660,88	5 181 000,00	78 624,00
	Rue de Berne 61 ²	5 403 497,26	5 171 000,00	91 678,00
	Rue des Pâquis 17 ²	7 692 725,03	7 597 000,00	115 559,00
	Meyrin			
	Rue des Lattes 21A-21B-21C (Promenade des Artisans)	36 257 211,64	38 861 504,00	852 033,00
VAUD <i>WAADT</i>	Thônex			
	Rue de Genève 109	27 613 780,26	27 232 000,00	509 844,50
	Nyon			
	Route de Signy 35	42 669 796,33	50 940 000,00	1 096 681,15
	Rue de Rive 46 ²	3 559 773,77	3 487 000,00	62 555,00
	Pully			
	Avenue de Lavaux 36	0,00	0,00	130,00
	Renens			
	Rue de l'Industrie 2-4-6	11 779 740,85	11 390 000,00	176 588,00
	Rolle			
Grand-Rue 32 ²	0,00	0,00	99 465,00	
Rue du Port 5 ²	2 522 939,98	2 613 000,00	45 154,00	
	318 929 784,44	338 438 504,00	6 396 488,03	

Immeubles à usage mixte en propriété par étage / Stockwerkeigentum in gemischten Bauten				
FRIBOURG <i>FREIBURG</i>	La Roche			
	Haut de Scherwyl 2-4-6-8	0,00	0,00	2 947,75
		0,00	0,00	2 947,75

Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction / Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten				
GENÈVE <i>GENF</i>	Genève			
	Rue Edouard ROD 12-14-16	11 409 171,77	12 730 000,00	0,00
VAUD <i>WAADT</i>	Lausanne			
	Route de la Corniche 3 A-B - Biopôle F1	23 914 701,43	23 914 701,43	0,00
	Nyon			
	Allée de la Petite Prairie 3	17 956 218,57	16 210 000,00	0,00
ZÜRICH <i>ZÜRICH</i>	Bülach			
	Trafostrasse 1	37 525 516,70	41 718 000,00	0,00
		90 805 608,47	94 572 701,43	0,00

RÉCAPITULATIF / ZUSAMMENFASSUNG		Prix de revient Gestehungskosten CHF	Valeur vénale Geschätzter Verkehrswert CHF	Revenus ³ Mietzinseinnahmen ³ CHF
Immeubles d'habitation / Wohnbauten		1 563 361 697,95	1 716 421 740,00	30 928 582,95
Immeubles d'habitation en propriété par étage / Stockwerkeigentum in Wohnbauten		41 413 016,98	50 803 256,00	980 577,00
Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften		592 175 012,95	626 473 000,00	13 443 364,58
Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten		15 634 464,72	14 675 000,00	364 398,40
Immeubles à usage commercial en propriété par étage / Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften		318 929 784,44	338 438 504,00	6 396 488,03
Immeubles à usage mixte en propriété par étage / Stockwerkeigentum in gemischten Bauten		0,00	0,00	2 947,75
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction / Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		90 805 608,47	94 572 701,43	0,00
		2 622 319 585,51	2 841 384 201,43	52 116 358,71

La valeur incendie totale des immeubles s'élève à CHF 1 640 971 616,00 / Die Brandversicherungswert des gesamten Immobilienparks beträgt CHF 1 640 971 616,00
Aucun locataire ne représente plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs du fonds (selon la directive AMAS pour les fonds immobiliers, cm66) /
Auf keinen Mieter entfallen mehr als 5% der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds (Gemäss Richtlinien der AMAS für Immobilienfonds, Rz 66)

► LISTE DES ACHATS ET DES VENTES DURANT LA PÉRIODE
 AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE WÄHREND DER PERIODE

LISTE DES ACHATS DURANT LA PÉRIODE - Compartiment Swiss¹
 AUFSTELLUNG DER KÄUFE - Teilvermögen Swiss¹

Prix d'achat en CHF
 Kaufpreis in CHF

Immeubles d'habitation / Wohnbauten

GENÈVE GENF	Pulplinge Pré-Marquis 5 B-C-D	15 410 000,00
----------------	---	---------------

Total achats / Total Käufe **15 410 000,00**

LISTE DES ACHATS À TERME DURANT LA PÉRIODE - Compartiment Swiss¹
 LISTE DER TERMINKÄUFE WÄHREND DES BERICHTSPERIODE - Teilvermögen Swiss¹

Prix d'achat en CHF
 Kaufpreis in CHF

Immeubles d'habitation (achats à terme) / Wohnbauten (auf Termin gekauft)

GENÈVE GENF	Chêne-Bougeries Chemin de Challendin	21 320 000,00
----------------	--	---------------

Immeubles à usage commercial (achat à terme) / Kommerziell genutzte Liegenschaften (auf Termin gekauft)

GENÈVE GENF	Satigny Pré-Bouvier 9 (Zapimmo SA)	26 000 000,00
----------------	--	---------------

Total achats à terme / Total Käufe (auf Termin gekauft) **47 320 000,00**

LISTE DES VENTES DURANT LA PERIODE - Compartiment Swiss¹
 AUFSTELLUNG DER VERKÄUFE - Teilvermögen Swiss¹

Prix de vente en CHF
 Verkaufspreis in CHF

Immeubles d'habitation / Wohnbauten

GENÈVE GENF	Genève Boulevard du Pont D'Arve 46	15 750 000,00
----------------	--	---------------

Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten

VAUD WAADT	Rolle Grand-rue 32/ rue des Jardins 15 (SI Neptune immobilier)	5 880 000,00
---------------	--	--------------

Total Ventes / Total Verkäufe **21 630 000,00**

LISTE DES VENTES À TERME DURANT LA PÉRIODE - Compartiment Swiss¹
 LISTE DER TERMINVERKÄUFE WÄHREND DES BERICHTSPERIODE - Teilvermögen Swiss¹

Prix de vente en CHF
 Verkaufspreis in CHF

Immeubles d'habitation (vente à terme) / Wohnbauten (auf Termin verkauft)

VAUD WAADT	Rolle Grand-Rue 76 (SI Neptune Immobilier)	5 110 000,00
---------------	--	--------------

Immeubles à usage mixte (vente à terme) / Gemischte Bauten (auf Termin verkauft)

VAUD WAADT	Rolle Port 5 (SI Neptune Immobilier)	2 650 000,00
---------------	--	--------------

Total Ventes à terme / Total Verkäufe (auf Termin verkauft) **7 760 000,00**

► DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Capital / Kapital (CHF)	Taux d'intérêt annuel Jährlicher Zinssatz	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum	Capital / Kapital (CHF)	Taux d'intérêt annuel Jährlicher Zinssatz	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum
Engagement à court terme de moins d'un an / Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr							
5 000 000,00	2,080%	28.09.23	30.10.23	6 190 000,00	1,090%	03.06.16	03.06.24
43 530 000,00	0,040%	01.12.21	01.12.23	8 080 000,00	1,090%	03.06.16	03.06.24
10 000 000,00	1,860%	06.03.23	06.12.23	7 340 000,00	1,090%	03.06.16	03.06.24
10 000 000,00	1,580%	07.10.14	07.12.23	6 500 000,00	0,560%	30.07.22	30.07.24
2 500 000,00	1,220%	15.02.16	15.02.24	4 950 000,00	0,560%	30.07.22	30.07.24
Engagement à long terme de un à cinq ans / Langfristige Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren							
10 000 000,00	1,690%	07.10.14	31.10.24	2 200 000,00	1,080%	28.02.17	01.03.26
35 050 000,00	0,200%	01.12.21	01.12.24	2 500 000,00	1,080%	28.02.17	01.03.26
750 000,00	1,500%	02.07.16	31.12.24	6 600 000,00	1,080%	31.05.17	01.03.26
910 000,00	1,250%	01.01.16	31.12.24	7 790 000,00	0,320%	15.04.22	15.04.26
7 280 000,00	1,520%	29.03.22	08.05.25	310 000,00	0,320%	15.04.22	15.04.26
1 500 000,00	2,850%	31.03.23	30.06.25	6 270 000,00	0,320%	18.04.22	18.04.26
3 000 000,00	1,600%	31.10.22	30.06.25	15 000 000,00	0,990%	27.04.18	27.04.26
9 500 000,00	1,050%	15.07.16	31.07.25	1 125 000,00	0,780%	31.03.23	29.05.26
4 800 000,00	1,050%	15.07.16	31.07.25	5 000 000,00	0,890%	23.07.18	23.07.26
2 000 000,00	2,930%	30.09.13	13.08.25	11 500 000,00	0,890%	23.07.18	23.07.26
4 000 000,00	1,500%	02.07.16	31.08.25	9 300 000,00	0,970%	07.12.22	07.12.26
7 500 000,00	1,050%	23.09.16	23.09.25	6 110 000,00	0,340%	31.12.21	31.12.26
4 000 000,00	1,050%	17.10.16	30.09.25	26 000 000,00	1,080%	31.01.17	31.01.27
5 100 000,00	0,720%	01.10.20	30.09.25	1 254 500,00	1,110%	27.02.18	31.01.27
840 000,00	0,720%	01.10.20	30.09.25	775 000,00	2,150%	31.03.23	28.02.27
1 000 000,00	2,650%	31.03.23	30.09.25	2 280 000,00	0,960%	28.04.17	27.04.27
399 000,00	0,550%	01.02.22	31.10.25	2 400 000,00	0,960%	28.04.17	27.04.27
1 721 000,00	2,280%	02.02.21	31.10.25	4 687 500,00	1,190%	31.05.17	31.05.27
2 602 000,00	2,280%	02.02.21	31.10.25	14 500 000,00	1,150%	30.06.17	30.06.27
2 509 000,00	2,280%	02.02.21	31.10.25	16 800 000,00	0,350%	01.12.21	01.12.27
1 166 000,00	0,550%	01.02.22	31.10.25	8 760 000,00	0,350%	01.12.21	01.12.27
3 596 000,00	2,280%	02.02.21	31.10.25	10 000 000,00	0,940%	15.12.17	15.12.27
1 804 000,00	0,550%	01.02.22	31.10.25	20 000 000,00	0,940%	15.12.17	15.12.27
11 820 000,00	2,280%	29.01.21	31.10.25	4 100 000,00	1,190%	03.04.18	03.04.28
2 320 000,00	0,550%	01.02.22	31.10.25	4 800 000,00	1,190%	03.04.18	03.04.28
10 000 000,00	0,300%	07.12.20	07.12.25	4 700 000,00	1,050%	22.01.18	03.04.28
1 100 000,00	1,130%	01.05.22	31.12.25	1 600 000,00	1,600%	01.10.18	30.09.28
8 000 000,00	0,920%	22.01.18	22.01.26				
Engagement à long terme de plus de cinq ans / Langfristige Verbindlichkeiten mit einer gleich ausführen von mehr als fünf Jahren							
6 000 000,00	1,090%	15.10.19	14.10.28	12 630 000,00	0,500%	31.12.21	31.12.31
20 000 000,00	0,400%	07.12.20	07.12.28	4 575 000,00	0,760%	29.03.22	01.01.32
10 850 000,00	0,630%	07.02.22	07.02.29	15 000 000,00	2,210%	28.02.23	27.02.32
8 970 000,00	0,380%	25.03.21	26.03.29	6 000 000,00	2,210%	01.03.23	01.03.32
18 430 765,00	0,500%	15.07.22	15.07.29	11 150 000,00	2,230%	26.10.22	26.10.32
13 400 000,00	1,830%	30.09.22	30.09.29	5 500 000,00	2,230%	26.10.22	26.10.32
12 550 000,00	1,830%	30.09.22	30.09.29	2 400 000,00	2,230%	01.02.23	01.02.33
656 000,00	1,030%	31.10.22	30.10.29	2 845 000,00	2,230%	01.02.23	01.02.33
10 000 000,00	1,910%	07.12.22	07.12.29	5 000 000,00	2,190%	17.02.23	17.02.33
15 900 000,00	2,250%	31.03.23	31.03.30	5 000 000,00	2,270%	30.03.23	30.03.33
12 395 000,00	0,680%	11.04.22	11.04.30	22 000 000,00	2,350%	05.04.23	05.04.33
10 975 000,00	0,680%	11.04.22	11.04.30	5 000 000,00	2,490%	05.05.23	05.05.33
8 800 000,00	0,680%	11.04.22	11.04.30	60 000 000,00	2,320%	20.07.23	20.07.33
6 700 000,00	1,550%	22.07.22	22.07.30	30 000 000,00	2,320%	20.09.23	20.09.33
14 720 000,00	0,670%	01.01.22	30.10.30	6 740 000,00	1,160%	20.12.19	20.12.34
14 780 000,00	0,760%	29.03.22	01.01.31				

TOTAL DES DETTES / TOTALE HYPOTHEKARSCHULDEN

823 685 765

1,223% taux moyen pondéré /
gewichteter durchschnittlicher Satz

Durée résiduelle moyenne des échéances / Durchschnittliche Restlaufzeit der Hypothekenraten

4 années/Jahre, 9 mois/Monate et 15 jours/Tage

Capital / Kapital (CHF)	Taux d'intérêt annuel Jährlicher Zinssatz	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum	Capital / Kapital (CHF)	Taux d'intérêt annuel Jährlicher Zinssatz	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum
Détail des dettes hypothécaires remboursées / Details zu den zurückbezahlten Hypothekarschulden							
1 000 000,00	1,300%	01.05.22	15.04.23	10 000 000,00	1,800%	03.03.23	04.09.23
6 700 000,00	0,300%	31.05.22	31.05.23	30 000 000,00	2,150%	20.03.23	20.09.23
5 000 000,00	1,795%	26.05.23	26.06.23	5 000 000,00	2,050%	28.08.23	20.09.23
1 000 000,00	2,439%	03.01.21	30.06.23	5 000 000,00	1,350%	23.12.22	25.09.23
5 000 000,00	2,050%	26.06.23	26.07.23	10 000 000,00	2,100%	04.09.23	28.09.23
12 000 000,00	2,290%	28.06.13	28.08.23	2 300 000,00	1,180%	13.02.19	29.09.23
5 000 000,00	2,050%	26.07.23	28.08.23				

► INFORMATION SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS ANGABEN ÜBER DIE EFFEKTIVEN VERGÜTUNGSSÄTZE

Compartiment Swiss
Teilvermögen Swiss

Taux maximum selon règlement de placement
Maximaler Satz gemäss Anlagereglement

Taux appliqué
Angewandter Satz

Rémunération à la direction / Entschädigung der Fondsleitung	§19 règlement de placement §19 Anlagereglement		
Commission d'administration, de gestion et de distribution <i>Kommissionen für die Verwaltung, die Leitung und den Vertrieb des Teilvermögens</i>		0,95%	0,62%
Commission de gestion et de distribution / <i>Kommissionen für die Verwaltung und den Vertrieb des Teilvermögens</i>		0,77%	0,54%
Commission de direction / <i>Kommissionen für die Fondsleitung</i>		0,18%	0,08%
Commission en sus de la commission de gestion / <i>Nebst der obigen Verwaltungskommission</i>			
Commission pour l'achat ou la vente d'immeubles / <i>Kommissionen für den Kauf oder Verkauf von Gebäuden</i>		3,00%	2,00%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation / <i>Kommissionen für die vermittelte Arbeit während des Baus, der Renovation oder der Umwandlung</i>		2,00%	1,65% à 2%
Commission pour la gestion des immeubles / <i>Kommissionen für die Gebäudeverwaltung</i>		5,00%	3,14%
Rémunération à la banque dépositaire / Entschädigung der Depotbank	§19 règlement de placement §19 Anlagereglement		
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds / <i>Für die Verwaltung, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die Überwachung der Fondsleitung</i>		0,05%	0,01%
Pour le versement du produit annuel aux investisseurs / <i>Auszahlung des Jahresertrages an die Aktionäre</i>		0,50%	0,10%

INFORMATIONS SUR LES ENGAGEMENTS / INFORMATIONEN ÜBER VERBINDLICHKEITEN

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 / *Vertragliche Zahlungsverpflichtungen am Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie für Bauaufträge und Investitionen in Immobilien*

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 82 379 778,98 CHF réparti comme suit:

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die laufenden vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Immobilien auf insgesamt etwa 82 379 778,98 CHF:

Chêne-Bourg - Francois Jacquier 12-14-18	CHF	1 062 230,00
Bülach - Traftostrasse 1	CHF	4 635 147,48
Nyon - Allée de la Petite Prairie 3 (Immeuble B2)	CHF	10 900 000,00
Lausanne - Route de la Corniche 3 (Biopôle F1)	CHF	44 342 951,50
Genève - Edouard Rod 12-16	CHF	17 399 450,00
François-Besson 5-7-9 (Milinvest)	CHF	4 040 000,00

Au jour de clôture du bilan, les engagements de paiement contractuels en cours pour les achats d'immeuble se montent, au total, à 43 020 000,00 CHF réparti comme suit:

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die laufenden vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für die Immobilienkäufe auf insgesamt etwa 43 020 000,00 CHF wie folgt erteilt:

Chêne-Bourgeries, Chemin de Challendin	CHF	17 020 000,00
Satigny, Pré-Bouvier	CHF	26 000 000,00

Notes aux états financiers / Anmerkungen zur Jahresrechnung

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 et Neptune Immobilier SA.

² En détention indirecte à hauteur de 100 % / *Immobilie zu 100 % in indirektem Besitz*

³ Loyers encaissé et à recevoir / *Mietzinseinnahmen, einschliesslich noch zu erhaltender Mietzinseinnahmen*

⁴ Valeur vénale limitée selon la pratique administrative PA/DI/028.02 de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF). / *Begrenzter Verkehrswert gemäß der Praxis PA/DI/028.02 des Kantonaales Amt für Wohnungswesen und Bodenplanung (OCLPF)*

A photograph of a staircase with a metal mesh railing and a red wall. The railing is in the foreground, and the stairs lead up to the right. The wall is a textured red color. The text is overlaid on the left side of the image.

COMPARTIMENT
ENTREPRENEUR

TEILVERMÖGEN
UNTERNEHMER

► BILAN / BILANZ

Compartiment Entrepreneur / Teilvermögen Unternehmer

	30/09/2023 CHF	31/03/2023 CHF
ACTIFS / AKTIVEN		
<i>Avoirs en banque / Bankguthaben</i>		
<i>Avoirs à vue / Sichtguthaben</i>	1 101 003,98	1 100 407,85
<i>Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte</i>	0,00	0,00
Total des actifs / Total Aktiven	1 101 003,98	1 100 407,85
PASSIFS / PASSIVEN		
<i>Fonds étrangers / Ausländische Fonds</i>		
<i>Autres engagements / Andere Verpflichtungen</i>	0,00	0,00
<i>Fonds propres / Aktienkapital</i>		
<i>Capital actions / Aktienkapital</i>	1 100 000,00	1 100 000,00
<i>Résultat reporté / Ergebnis vertagt</i>	407,85	407,85
<i>Résultat de l'exercice / Jahresüberschuss</i>	596,13	0,00
Total des passifs / Total Passiven	1 101 003,98	1 100 407,85
NOMBRE D' ACTIONS RACHETÉES ET ÉMISES / ANZAHL DER ZURÜCKGENOMMENEN UND AUSGEBEBENEN ANTEILE		
<i>Évolution du nombre d'actions / Entwicklung der Anteile im Umlauf</i>		
<i>Situation en début d'exercice / Stand zu Beginn des Geschäftsjahres</i>	11 000,00	11 000,00
<i>Actions émises / Ausgegebene Anteile</i>	0,00	0,00
<i>Actions rachetées / Zurückgenommene Anteile</i>	0,00	0,00
<i>Situation en fin de période comptable / Stand am Ende des Geschäftsjahres</i>	11 000,00	11 000,00
<i>Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période / Nettoinventarwert pro Aktien am Ende der Rechnungsperiode</i>	100,09	100,04

► COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

Compartiment Entrepreneur / Teilvermögen Unternehmer

	du/vom 01/04/2023 au/bis 30/09/2023 CHF	du/vom 01/04/2022 au/bis 31/03/2023 CHF
REVENUS / ERTRÄGE		
<i>Intérêts bancaires / Bankzinsen</i>	0,00	0,00
<i>Revenus divers / Sonstige Erträge</i>	596,13	0,00
Total des produits / Total Erträge	596,13	0,00
CHARGES / AUFWAND		
Total des charges / Total Aufwand	0,00	0,00
Résultat net / Nettogewinn	596,13	0,00
<i>Résultat réalisé / Realisierter Gewinn</i>	596,13	0,00
<i>Résultat de l'exercice / Gesamterfolg des Rechnungsjahres</i>	596,13	0,00
Utilisation du résultat / Verwendung des Erfolges		
<i>Résultat net réalisé / Nettoertrag</i>	596,13	0,00
<i>Virement à gains/pertes de capital accumulés / Deckung Geschäftsverlust aus Kapitalgewinn</i>	0,00	0,00
Résultat pouvant être versé aux investisseurs / Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		
<i>Distribution gain en capital / Kapitalgewinne Ausschüttung</i>	0,00	0,00
<i>Distribution revenus immobiliers / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag</i>	0,00	0,00
<i>Report à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung</i>	0,00	0,00

Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5% des actions (selon Art.97 al.5 OPC-FINMA)
Unternehmer Aktionär mit mehr als 5% Aktienanteilen (gemäss des art. 97 abs. 5 KKV-FINMA)

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



TOTAL
DE LA SICAV

SICAV
TOTAL

► COMPTE DE FORTUNE / BILANZ

Total de la SICAV immobilière / Total Immobilien SICAV	30/09/2023 CHF	31/03/2023 CHF
Avoirs en banque / Bankguthaben		
Avoirs à vue / Sichtguthaben	14 948 760,06	31 731 699,55
Immeubles / Grundstücke		
Immeubles d'habitation / Wohnbauten	1 716 421 740,00	1 695 013 740,00
Immeubles d'habitation en propriété par étage / Stockwerkeigentum an Wohnbauten	50 803 256,00	50 803 256,00
Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	626 473 000,00	582 156 000,00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage / Stockwerkeigentum an kommerziell genutzten Liegenschaften	14 675 000,00	14 675 000,00
Immeubles à usage mixte / Bauten mit verschiedenen Verwendungszwecken	338 438 504,00	393 858 504,00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage / Stockwerkeigentum an Gemischte Bauten	0,00	0,00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction / Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	94 572 701,43	97 932 207,16
Total immeubles / Total Grundstücke	2 841 384 201,43	2 834 438 707,16
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	18'003'395,96	16 080 194,54
Fortune totale à la fin de la période comptable / Gesamtvermögen am Ende der Rechnungsperiode	2 874 336 357,45	2 882 250 601,25
Engagements à court terme / Kurzfristigen Verbindlichkeiten		
Dettes hypothécaires à court terme / Kurzfristige Hypothekarschulden	104 090 000,00	131 730 000,00
Autres engagements à court terme / Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	35 159 116,66	28 215 656,44
Engagements à long terme / Langfristige Verbindlichkeiten		
Dettes hypothécaires à long terme / Langfristige Hypothekarschulden	719 595 765,00	638 886 765,00
Autres engagements à long terme / Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0	0,00
Engagement à découvert / Leerverpflichtungen	5,00	0,00
Total des engagements / Total Verbindlichkeiten	858 844 886,66	798 832 421,44
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation / Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	2 015 491 470,79	2 083 418 179,81
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-76 819 617,00	-80 532 956,00
Fortune nette à la fin de la période comptable / Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	1 938 671 853,79	2 002 885 223,81
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE / VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGEN		
Fortune nette au début de la période comptable / Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	2 002 885 223,81	1 726 841 152,44
Distribution / Ausschüttung	-60 944 563,40	-49 488 818,40
Solde des mouvements d'actions / Saldo der Bewegungen von Anteilen	0,00	273 920 693,30
Résultat total / Gesamtergebnis	-3 268 806,62	51 612 196,47
Fortune nette à la fin de la période comptable / Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	1 938 671 853,79	2 002 885 223,81
NOMBRE D' ACTIONS RACHETÉES ET ÉMISES / ANZAHL DER ZURÜCKGENOMMENEN UND AUSGEBEBENEN AKTIEN		
Évolution du nombre d'actions / Entwicklung der Aktien im Umlauf		
Situation en début d'exercice / Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	16 049 043,00	13 757 894,00
Actions émises / Ausgegebene Aktien	0,00	2 291 149,00
Actions rachetées / Zurückgenommene Aktien	0,00	0,00
Situation en fin de période comptable / Stand am Ende des Geschäftsjahres	16 049 043,00	16 049 043,00
Informations complémentaires (ART. 95 (Annexe 3) OPC-FINMA du 27.08.2014) Weitere Informationen (Art. 95 (Anhang 3) KKV-FINMA vom 27.08.2014)		
Montant du compte d'amortissement des immeubles / Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0,00	0,00
Montant des provisions pour réparations futures / Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0,00	0,00
Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant / Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündete Anteile	0,00	0,00

► COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

Total de la SICAV immobilière / Immobilien SICAV Total

	du 01/04/2023 au 30/09/2023 CHF	du 01/04/2022 au 31/03/2023 CHF
REVENUS / ERTRÄGE		
Revenus locatifs / Mietzinseinnahmen	52 116 358,71	100 694 531,47
Autres revenus locatifs / Sonstige Mietzinseinnahmen	519 491,49	542 751,86
Intérêts bancaires / Bankzinsen	17 630,72	1 691,23
Intérêts intercalaires / Bauzinsen	1 343 761,18	1 466 837,97
Intérêts sur placements à terme / Zinsen auf befristete Anlagen	12 658,56	0,00
Participation des souscripteurs aux revenus courus / Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	0,00	9 059 119,69
Revenus divers / Sonstiger Ertrag	9 376,68	1 667 892,93
Total des produits / Total Erträge	54 018 277,34	113 432 825,15
CHARGES / AUFWAND		
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	2 566 799,54	6 701 208,54
Intérêts hypothécaires / Hypothekarzinsen	4 819 185,04	6 537 742,96
Autres intérêts passifs / Sonstige Passivzinsen	0,00	1 976,34
Administration des immeubles / Liegenschaftenverwaltung:		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.) / Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, etc.)	3 651 556,73	8 132 423,17
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance) / Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Liegenschaftsverwaltung)	1 676 761,50	3 279 547,06
Impôts directs / Steuern	8 923 071,49	17 364 649,35
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	143 625,00	558 324,00
Avocats / Rechtskosten	28 383,20	95 356,30
Frais de publication, d'impression / Publikations- und Druckkosten	5 792,65	42 359,16
Autres charges / Weitere Kosten	204 960,69	374 626,58
Rémunérations réglementaires versées / Reglementarische Vergütungen an:		
au gestionnaire / die Vermögensverwaltung	5 350 000,00	11 026 400,01
à la direction / die Fondsleitung	827 707,70	1 566 451,81
à la banque dépositaire / die Depotbank	143 233,32	270 093,75
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / Zuweisung(en) an Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	225 498,31	167 685,88
Total des charges / Total Aufwand	28 566 575,17	56 118 844,91
RÉSULTAT NET / NETTOERTRAG	25 451 702,17	57 313 980,24
Gains/pertes sur investissements réalisé(e)s / Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	2 827 319,98	4 677 359,59
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	28 279 022,15	61 991 339,83
Gains/Pertes de capital non réalisé(e)s (variation) / Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-31 547 828,77	-10 379 143,36
Résultat de l'exercice / Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-3 268 806,62	51 612 196,47



OBJECTIF

DE LA SICAV IMMOBILIÈRE

ZIELE DER

IMMOBILIEN-SICAV

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) est déterminée par la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable et lors de chaque émission d'actions, dans l'unité de compte spécifiée pour chaque compartiment en annexe.

La SICAV immobilière fait estimer par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant aux compartiments à la clôture de chaque exercice 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 négociés en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se réfère en règle générale à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

Les avoirs 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.

Berechnung des Nettoinventarwertes und Bewertungsprinzipien

Jedes Teilvermögen weist einen eigenen Nettoinventarwert pro Aktie aus, und sofern mehrere Aktienklassen ausgegeben sind, für jede Aktienklasse.

Der Nettoinventarwert jedes Teilvermögens und der Anteil der einzelnen Klassen (Quoten) wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres, sowie bei jeder Ausgabe von Aktien, in der für jedes Teilvermögen in der Anlage angegebenen Rechnungseinheit berechnet.

Die Immobilien-SICAV lässt auf den Abschluss jede Annual Abrechnung, sowie bei der Ausgabe von Aktien, den Verkehrswert der zu den Teilvermögen gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Immobilien-SICAV mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.

Beim Kauf oder Verkauf von Liegenschaften, muss die Immobilien-SICAV zuvor die besagten Liegenschaften schätzen lassen. Bei einem Verkauf, kann auf eine neue Schätzung verzichtet werden wenn die bestehende Schätzung weniger als drei Monate alt ist und die Bedingungen sich nicht erheblich verändert haben.

Die Anlagen, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, sind zu dem Preis der am Hauptmarkt gehandelten Kursen zu bewerten. Die anderen Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Immobilien-SICAV wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Kaufwertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und Grundsätze an.

Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Immobilien-SICAV diese Anlagen gemäss obenstehendem Abschnitt bewerten.

Der Preis der kurzfristigen festverzinslichen Effekten, die nicht an der Börse oder einem der Öffentlichkeit zugänglichen reglementierten Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: der Schätzwert solcher Anlagen wird fortwährend dem Rücknahmepreis angepasst ausgehend vom Nettokaufpreis unter konstanter Aufrechterhaltung der berechneten Anlagerendite. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.

Die Liegenschaften werden für die Immobilien-SICAV

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 attribués 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

gemäss der AMAS Richtlinie für Immobilienfonds bewertet.

Die Bewertung der unbebauten Grundstücke und der Liegenschaften im Bau erfolgt nach dem Prinzip des Verkehrswerts. Die Fondsleitung lässt die Liegenschaften im Bau, die zum Verkehrswert ermittelt werden, am Ende des Rechnungsperiode bewerten.

Der Nettoinventarwert einer Aktienklasse ergibt sich aus der der betreffenden Aktienklasse am Verkehrswert des betreffenden Teilvermögens zukommenden Quote, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Teilvermögens, die der betreffenden Aktienklasse zugeteilt sind, sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Teilvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern (Grundstück- und gegebenenfalls Handänderungssteuern), die der betreffenden Aktienklasse zugeteilt sind, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der entsprechenden Klasse. Das Ergebnis wird auf CHF 0.01 abgerundet.

Die Quoten am Verkehrswert des Teilvermögens (Vermögen des Teilvermögens abzüglich der Verbindlichkeiten), welche den jeweiligen Aktienklassen zuzurechnen sind, werden erstmals bei der Erstaussgabe mehrerer Aktienklassen (wenn diese gleichzeitig erfolgt) oder der Erstaussgabe einer weiteren Aktienklasse auf der Basis der dem Teilvermögen für jede Aktienklasse zufließenden Betreffnisse bestimmt. Die Quote wird bei folgenden Ereignissen jeweils neu berechnet:

- a. *bei der Ausgabe und Rücknahme von Aktien;*
- b. *auf den Stichtag für Ausschüttungen, sofern (i) solche Ausschüttungen nur auf einzelne Aktienklassen (Ausschüttungsklassen) anfallen oder sofern (ii) die Ausschüttungen der verschiedenen Aktienklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen oder sofern (iii) unterschiedliche in Prozent der Ausschüttungen berechnete Kommissions- oder Kostenbelastungen auf die Ausschüttungen der verschiedenen Aktienklassen anfallen;*
- c. *bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Verbindlichkeiten (einschliesslich der fälligen oder laufenden Kosten und Kommissionen) an die verschiedenen Aktienklassen, sofern die Verbindlichkeiten der verschiedenen Aktienklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen, namentlich, wenn (i) für die verschiedenen Aktienklassen unterschiedliche Kommissionsätze zur Anwendung gelangen oder wenn (ii) klassenspezifische Kostenbelastungen erfolgen;*
- d. *bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Erträgen oder Kapitalerträgen an die verschiedenen Aktienklassen, sofern die Erträge oder Kapitalerträge aus Transaktionen anfallen, die nur im Interesse einer Aktienklasse oder im Interesse mehrerer Aktienklassen, nicht jedoch proportional zu deren Quote am Nettoteilvermögen, getätigt wurden.*

DCF-Bewertungsmodell

Die für Werteschätzungen zuständigen Fachleute verwenden ein DCF-Bewertungsmodell, das den internationalen Standards entspricht und die Leitlinien des TEGoVA (Europäischer Dachverband nationaler Immobilienbewertungsorganisationen) und des RICS (Britischer Berufsverband für Immobilienfachleute) ebenso berücksichtigt wie

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 cash-flow net de la 11^{ème} 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 1.44% (minimum) et 4.50% (maximum) avec une moyenne pondérée à 2.61%.

das IVSC (Komitee für internationale Bewertungsstandards), die SVS (Schweizer Bewertungsstandards), die SEK/SVIT (Schweizer Schätzungsexperten-Kammer), den SIV (Schweizer Immobilienschätzer Verband) und die CEI (Schweizer Kammer für Immobilienschätzungsexperten).

«Der Marktwert oder Zeitwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Liegenschaft am Datum des Gutachtens zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach entsprechendem Angebot auf dem Markt, im Rahmen einer normalen Transaktion, bei der beide Parteien wesentlich, umsichtig und ohne Zwang gehandelt haben, den Besitz wechseln sollte.»

Im Marktwert nicht enthalten sind Finanzierungskosten der Transaktion, Provisionen, Steuern und Kosten des Besitzwechsels sowie Liegenschaftsgewinnsteuern. Dagegen fliessen Liegenschaftssteuern in die Wertermittlung ein.

Die Discounted Cashflow-Methode (DCF) liefert einen Ertragswert auf der Grundlage der Aktualisierung künftiger Eingänge und Ausgaben. Sie umfasst Vorhersagen künftiger potenzieller Zahlungsströme (Cashflows) im Zusammenhang mit der Vermietung und Nutzung der Liegenschaft.

Die jährlichen Bruttoeinkünfte (Nettomieten) werden ausgehend von den aktuellen Einkünften und allfälligen Marktpotenzialen festgelegt. Eventuell fehlende Einkünfte aufgrund des Risikos möglicher Leerstände werden ebenfalls berücksichtigt. Darüber hinaus werden die nicht umlegbaren Betriebskosten sowie die Instandhaltungs- und Renovierungskosten in Abzug gebracht.

Der Restwert ergibt sich aus der Kapitalisierung des Netto-Cashflows des 11. Jahres sowie der Berücksichtigung künftiger nicht umlegbarer ausserordentlicher Instandhaltungen. Die Situation, die Nutzung sowie der Instandhaltungszustand des Gebäudes zu diesem Zeitpunkt fliessen bei der Kapitalisierung ein. Die Kosten zyklischer Renovierungen in einem Zeithorizont von 10 Jahren werden in % des Immobilienwertes berechnet, und entsprechend der Teuerung (CapEx) korrigiert. .

Die Liegenschaften im Bau werden mittels der Discounted Cash Flow Methode (DCF) bewertet.

Teilvermögen Swiss:

Die Realabzinsungssätze bewegen sich zwischen 1.44% (Minimum) und 4.50% (Maximum), der gewichtete Durchschnitt beträgt 2.61%.

Consolidation des sociétés immobilières

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

Liste des sociétés immobilières et leurs détentions immobilières :

Société immobilière Tredec SA, Genève*

- › Rue du 31- Décembre 43, Genève
- › Boulevard Henri-Plumhof 28, Vevey
- › Avenue Léon-Gaud 7, Genève
- › 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'Écu 13, Vernier
- › Chemin de l'Écu 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'Écu 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 56, Genève
- › Rue de Berne 61, Genève
- › Rue des Pâquis 17, Genève
- › Rue du Prieuré 39, Genève
- › Rue des Bains 17, Genève
- › Rue du Contrat-Social 3, Genève
- › Rue de Rive 39, Nyon
- › Chemin d'Eysins 43, Nyon
- › Rue de Rive 46, Nyon

Konsolidierung der Immobiliengesellschaft

Der Teilfonds Swiss hält neun Immobiliengesellschaften zu 100%. Diese Gesellschaften werden im Teilfonds Swiss zum 30. September vollkonsolidiert.

Liste der Immobiliengesellschaften und der von ihnen gehaltenen Immobilien:

Société immobilière Tredec SA, Genf*

- › Rue du 31- Décembre 43, Genève
- › Boulevard Henri-Plumhof 28, Vevey
- › Avenue Léon-Gaud 7, Genf
- › Rue des Sources 22, Genf
- › Rue Royaume 9, Genf
- › Boulevard Carl-Vogt 75, Genf
- › Chemin de Calabry 10 à 18, Bernex
- › Rue de la Baillive 5, Genf
- › Quai du Cheval-Blanc 22, Genf

Milinvest SA, Genf

- › Chemin de Luchepelet 11-13-15, Bernex
- › Rue des Asters 22, Genf
- › Rue Dancet 17, Genf
- › Rue Dizerens 7, Genf
- › Rue de Lyon 55, Genf
- › Rue de Montchoisy 27-29 – rue des Vollandes 30, Genf
- › Rue Rousseau 30, Genf
- › Rue de la Servette 13, Genf
- › Route de Saint-Julien 80-82, Genf
- › Avenue François-Lehmann 28, Grand-Saconnex
- › Avenue François-Besson 5-7-9, Meyrin
- › Chemin des Deux-Communes 23, Thônex
- › Chemin de l'Écu 13, Vernier
- › Chemin de l'Écu 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, Genf

- › Chemin de l'Écu 17 D-E, Vernier

Mont Cervin Capital SA, Genf

- › Chemin de la Fontaine 4, Chêne-Bougeries
- › Rue Pré-Jérôme 9, Genf
- › Chemin des Poteaux 1, Lancy

SI Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13 SA, Genf

- › Chemin Jean-Baptiste Vandelle 13, Versoix

SI Boulevard Carl-Vogt 5 SA, Genf

- › Boulevard Carl-Vogt 5, Genf

Société Immobilière Boulevard Carl-Vogt No 60 SA, Genf

- › Boulevard Carl-Vogt 60, Genf

Neptune Immobilier SA, Genf

- › Avenue de Châtelaine 82, Châtelaine
- › Rue de Berne 56, Genf
- › Rue de Berne 61, Genf
- › Rue des Pâquis 17, Genf
- › Rue du Prieuré 39, Genf
- › Rue des Bains 17, Genf
- › Rue du Contrat-Social 3, Genf
- › Rue de Rive 39, Nyon
- › Chemin d'Eysins 43, Nyon
- › Rue de Rive 46, Nyon

› Grand-Rue 76, Rolle
› Rue du Port 5, Rolle

C.H. Concorde Holdings SA, Genève
› Promenade des Oiseaux 4-6, Thônex

* La Société Immobilière Tredec SA a repris les actifs et les passifs de Société Immobilière Valeurs Foncières 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.

Éléments subséquents

Le prospectus de la SICAV a subi quelques modifications, toutes approuvées par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) en date du 07 novembre 2023.

Ces modifications uniquement formelles et/ou ne touchant pas aux droits des investisseurs n'ont pas fait l'objet d'une notification. Un résumé des principales modifications du prospectus est indiqué ci-dessous.

Mise à jour des gérances immobilières, point 2.4 Délégation des décisions de placement et d'autres tâches partielles du prospectus a été modifié en conséquence. En effet, à compter du 30 septembre 2023 les régies de Rham SA à Lausanne et Wincasa SA à Winterthur ne feront plus partie de la liste des gérances.

Transactions signées après la date de clôture :

- Acquisition de trois immeubles sis Dietikon, Bernstrasse 82-90. Signature de l'acte le 15 novembre 2023 pour un transfert de propriété rétroactif au 01 octobre 2023.
- Acquisition d'un immeuble sis Eysins, route de Crassier 19. Signature de l'acte le 03 novembre 2023 pour un transfert de propriété rétroactif au 1er novembre 2023.
- Vente d'un immeuble sis Choulex, route de la Capite 180. Signature de l'acte le 10 octobre 2023 pour un transfert de propriété au 1er décembre 2023.

› Grand-Rue 76, Rolle
› Rue du Port 5, Rolle

C.H. Concorde Holdings SA, Genf
› Promenade des Oiseaux 4-6, Thônex

* Die Société Immobilière Tredec SA hat die Aktiva und Passiva der Valeurs Foncières SA. Die Fusion ist am 28. September 2023 mit Rückwirkung zum 1. April 2023 im Handelsregister des Kantons Genf eingetragen worden..

Nachfolgende Ereignisse

Der Prospekt der SICAV wurde einigen Änderungen unterzogen. Diese wurden von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) am 07. November 2023 genehmigt.

Diese lediglich formalen Änderungen und/oder Änderungen, die die Rechte der Anleger nicht berühren, waren nicht Gegenstand einer Mitteilung. Eine Zusammenfassung der wichtigsten Änderungen des Prospekts ist nachstehend aufgeführt.

Aktualisierung der Immobilienverwaltungen, Punkt 2.4 des Prospektes „Delegation von Anlageentscheiden“ und anderen Teilaufgaben des Prospekts wurde entsprechend geändert. In der Tat werden ab dem 30. September 2023 die Immobilienverwaltungen de Rham SA in Lausanne und Wincasa SA in Winterthur nicht mehr in der Liste der Immobilienverwaltungen aufgeführt.

Nach dem Bilanzstichtag unterzeichnete Transaktion :

- Erwerb von drei Gebäuden in Dietikon, Bernstrasse 82-90. Unterzeichnung der Urkunde am 15. November 2023 für eine rückwirkende Eigenstumsübertragung per 01. Oktober 2023.
- Erwerb einer Immobilie in Eysins, route de Crassier 19. Unterzeichnung der Urkunde am 03. November 2023 für eine rückwirkende Eigentumsübertragung zum 1. November 2023.
- Verkauf einer Immobilie in Choulex, route de la Capite 180. Unterzeichnung der Urkunde am 10. Oktober 2023 für eine Eigentumsübertragung am 1. Dezember 2023.

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.