



EDMOND
DE ROTHSCHILD

EDMOND DE ROTHSCHILD
REAL ESTATE SICAV

RAPPORT ANNUEL AUDITÉ *GEPRÜFTER JAHRESBERICHT* 2021

10 ANS
ERRES



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

SOMMAIRE

INHALTSVERZEICHNIS

10 ans ERRES	10 Jahre ERRES	4
Message du Conseil d'Administration	Vorwort des Verwaltungsrat	6
Rapport annuel audité	Geprüfter Jahresbericht	8
Historique des données Compartiment Swiss	Verwaltungsbericht Teilvermögen Swiss	10
Rapport de gestion Compartiment Swiss	Managementbericht Teilvermögen Swiss	12
Rapport du durabilité	Nachhaltigkeitsbericht	19
Compartiment Swiss	Teilvermögen Swiss	30
Compartiment Entrepreneur	Teilvermögen Unternehmer	51
Total de la Sicav	Sicav Total	54
Objectif de la Sicav immobilière	Ziele der Immobilien-Sicav	57
Impacts Covid-19	Auswirkungen von Covid-19	64
Annexes	Anhangen	66
Rapport de l'Organe de Révision	Bericht der Revisionsstelle	68

Rapport annuel audité pour la période du 1^{er} avril 2020 au 31 mars 2021. La version française est déterminante.
Geprüfter Jahresbericht für die Periode 1. April 2020 bis 31. März 2021. Massgebend ist die französische Version.

2020

Acquisition de portefeuilles et projets d'envergure avec un recentrage sur le résidentiel à Genève – La fortune brute se monte à presque CHF 2 milliards

Akquisition von grösseren Portfolios und Projekten mit Fokus auf Wohnen in Genf - Bruttovermögen von fast CHF 2 Milliarden in solides Fundament

2018

Dynamisme dans la capacité à mettre en place une stratégie d'asset management et d'anticipation dans la gestion des risques immobiliers et financiers

Dynamik in der Fähigkeit eine Asset-Management-Strategie umzusetzen und Antizipation im Management von Immobilien- und Finanzrisiken

2016

La barre symbolique d'un milliard de fortune immobilière est franchie et permet d'atteindre une taille critique en matière de gestion des coûts

Der symbolische Meilenstein von einer Milliarde Franken an Immobilienvermögen wird überschritten, wodurch eine kritische Grösse in Bezug auf das Kostenmanagement erreicht wird

2014

Un tournant important pour ERRES avec la fusion de ses deux compartiments et un focus sur le résidentiel

Ein wichtiger Wendepunkt für ERRES mit der Zusammenlegung der beiden Teilvermögen und der Konzentration auf Wohnimmobilien

2012

Phase intense d'acquisitions avec des immeubles résidentiels et mixtes qui viennent compléter le portefeuille commercial de lancement

Intensive Akquisitionsphase mit Wohn- und gemischt genutzten Objekten, die das anfängliche Gewerbeportfolio ergänzen

UN SOCLE SOLIDE EIN SOLIDES FUNDAMENT

Un socle solide : Le Groupe Rothschild / des partenaires de qualité / des équipes compétentes et dédiées / des investisseurs engagés

Ein solides Fundament: Die Rothschild Gruppe / Qualitätspartner / kompetente und engagierte Teams / engagierte Investoren

2019

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

ESG im Zentrum der Strategie: starke Überzeugungen zur Reduzierung des ökologischen Fussabdrucks von Gebäuden unter Einbezug sozialer Aspekte bei deren Management

2017

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

Orox Asset Management SA (jetzt Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA) erhält die FINMA-Lizenz und wird zum Vermögensverwalter

2015

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

Eine aktive Asset-Management-Strategie und die Fertigstellung der damals grössten Minergie-Sanierung im Kanton Genf

2013

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

Die Dividendenausschüttung erreicht dank der Portfolioverbesserung ein erstes Niveau von CHF 3.-/Aktie

2011

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

Lancierung der SICAV mit einer anfänglichen Kapitalaufnahme von CHF 300 Millionen und dem Erwerb aller Anteile des Orox Capital Investment Fonds

10 ANS/JAHRE ERRES

105

immeubles
en portefeuille
*Liegenschaften
im Portfolio*

6

augmentations
de capital
Kapitalerhöhungen

Dividende /
Dividend
CHF **3.60**
/action /Aktie

3 209
appartements
Wohnungen

Réserves
en report de
Reservenvortrag von
2.54/
action /Aktie

Taux de pertes
sur loyers moyen
*Durchschnittliche
Mietausfallrate*

3.2%

+107.4%

Performance
depuis la création
*Performance seit
Lancierung*

CHF **1.93** Mia
Mrd
Fortune immobilière
*Immobilien-
vermögen*



MESSAGE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

VORWORT DES VERWALTUNGSRAT

Chers investisseurs,

Sehr geehrte Anleger,

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

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

- Forte activité transactionnelle avec l'intégration de 33 immeubles pour une valeur de marché de CHF 485 millions financée en grande partie par l'augmentation de capital de septembre 2020.
- Augmentation du dividende à CHF 3.60/action, soit CHF 0.10 de plus que l'année passée, avec un ratio de distribution de 95.49 %.
- Hausse significative du rendement de placement à près de 6% grâce à la progression du revenu net des immeubles, aux gains réalisés sur les ventes d'immeubles et, surtout, à la revalorisation positive des évaluations de marché à hauteur de CHF 36.4 millions.
- Taux de pertes sur loyers en légère hausse à 3.33 % dont un impact Covid de moins de 0.5% lié aux gratuités offertes aux locataires en difficulté lors de la pandémie.
- Bonne maîtrise des coûts avec le TER(GAV) abaissé à 0.68% et une baisse marquée de la charge fiscale.
- Réduction de 17.5% des émissions de CO₂ depuis l'audit énergétique réalisé fin 2018 et deuxième année de certification de durabilité du portefeuille par la SGS selon le cadre de travail défini par le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI).

Wir freuen uns, in diesem Jahr das zehnjährige Bestehen von ERRES feiern zu dürfen. Im Jahr 2011 hat die Edmond de Rothschild Gruppe ihre erste Schweizer Immobilien-gesellschaft mit einer ersten Emission über CHF 300 Mio. und gleichzeitiger Börsennotierung aufgelegt. Zur Veranschaulichung des bisherigen Weges und um Ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen zu danken, finden Sie auf den ersten beiden Seiten dieses Berichts die wichtigsten Zahlen und Ereignisse für den genannten Zeitraum.

Die Ergebnisse für das Teilvermögen Swiss von ERRES im Geschäftsjahr 2020/21 sind in vielerlei Hinsicht ein sehr positiver Abschluss dieses ersten Jahrzehnts:

- Starke Transaktionstätigkeit mit der Integration von 33 Immobilien mit einem Marktwert von CHF 485 Mio., weitgehend finanziert durch die Kapitalerhöhung im September 2020.
- Erhöhung der Dividende auf CHF 3,60/ Anteil, d. h. CHF 0,10 mehr als im Vorjahr, mit einer Ausschüttungsquote von 95,49 %.
- Deutliche Erhöhung der Anlagerendite auf fast 6% infolge des Anstiegs der Netto-Immobilieneinnahmen, der erzielten Gewinne aus Immobilienverkäufen und vor allem der positiven Neubewertung der Marktwerte in Höhe von CHF 36,4 Mio.
- Mit 3,33% leicht gestiegene Mietzinsausfälle, zu denen auch die Auswirkungen von COVID-19 mit weniger als 0,5% infolge von Mietzinserlassen gehören, die den Mietern gewährt wurden, bei denen die Pandemie zu Schwierigkeiten geführt hat.
- Gutes Kostenmanagement mit dem auf 0,68% reduzierten TER(GAV) und einem deutlichen Rückgang der Steuerlast.
- Verringerung der CO₂-Emissionen um 17,5% seit dem Energieaudit Ende 2018 und zweite Zertifizierung der Nachhaltigkeit des Portfolios durch SGS gemäss dem vom Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) festgelegten Kriterienkatalog.

Nous nous réjouissons de constater les performances positives et la résilience du portefeuille dans un contexte sanitaire et économique délicat sur l'année écoulée. Ceci nous amène à réaffirmer nos convictions stratégiques basées sur le dynamisme de la gestion et l'anticipation des risques et opportunités en relevant, notamment :

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

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

Le Conseil d'Administration

Wir freuen uns über die positive Performance und die Widerstandsfähigkeit des Portfolios in einem pandemiebedingt schwierigen, wirtschaftlichen Umfeld im vergangenen Jahr. Vor diesem Hintergrund bekräftigen wir unsere strategischen Überzeugungen, die auf einer dynamischen Verwaltung und der Vorwegnahme von Risiken und Chancen beruhen, insbesondere durch:

- *Ein qualitatives Wachstum des Portfolios im Wesentlichen über Anlagen in Wohnimmobilien, die sich durch ihre Qualität oder ein über mehrere Jahre bestehendes Potenzial auszeichnen.*
- *Die Realisierung wiederkehrender Gewinne über den Verkauf nicht strategischer Objekte am Ende ihres Potenzials oder zu besonders attraktiven Preisen.*
- *Eine Beibehaltung der Fremdkapitalquote zwischen 25% und 28% je nach Bauphase bestimmter Objekte.*

Der Verwaltungsrat der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV geht die nächsten 10 Jahre mit Entschlossenheit an, um die Interessen der Anleger, die ihr Vertrauen in ERRES und sein Management-Team gesetzt haben, bestmöglich zu erfüllen.

Der Verwaltungsrat

RAPPORT ANNUEL AUDITÉ

GEPRÜFTER JAHRESBERICHT

31 Mars 2021 / 31. März 2021

Conseil d'Administration de la SICAV immobilière / Verwaltungsrat

Jean-Christophe Pernellet
Président / *Präsident*

Charles Spierer
Vice-Président / *Vize Präsident*

Pierre Jacquot
Membre / *Mitglied*

Michel Lusa
Membre / *Mitglied*

François Rayroux
Membre / *Mitglied*

René Zagolin¹⁾
Membre / *Mitglied*

1) depuis le/seit 21.07.2020

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*

Arlewo à Lucerne / *in Luzern*

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

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

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

Moser & Vernet à Genève / *in Genf*

Pilet & Renaud à Genève / *in Genf*

Zimmermann Immobilier SA à Genève / *in Genf*

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

VPI à Etoy / *in Etoy*

De Rham à Lausanne / *in Lausanne*

Wincasa à Winterthur / *in Winterthur*

Rosset & Cie à Onex / *in Onex*

Von Graffenried AG Liegenschaften à Berne / *in Bern*

Naef Immobilier Genève SA, Naef Immobilier Lausanne SA, Naef Immobilier Neuchâtel SA et Naef Immobilier Nyon SA
(depuis le 1/01/2021) / *(seit 1/01/2021)*

Experts chargés des estimations / Akkreditierte Schätzungsexperten

Wuest 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 Fondsleitung handelt als Delegierter gemäss Art. 51 Abs. 5 KAG*

► EN BREF / KENNZAHLEN

		31/03/2021	31/03/2020
Fortune totale de la SICAV immobilière <i>Gesamtvermögen der Immobilien SICAV</i>	CHF	1 994 962 045.33	1 473 689 737.44
Fortune nette de la SICAV immobilière <i>Nettovermögen der Immobilien SICAV</i>	CHF	1 384 263 649.86	1 078 880 750.79
Valeur d'expertise des immeubles terminés <i>Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten</i>	CHF	1 915 233 060.00	1 335 359 856.00
Valeur d'expertise des immeubles en construction (y.c. le terrain) <i>Geschätzter Verkehrswert Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten</i>	CHF	16 093 000.00	59 909 000.00

COMPARTIMENT TEILVERMÖGEN	Actions en circulation <i>Aktien im Umlauf</i>	Fortune nette <i>Nettovermögen</i> CHF	Valeur nette d'inventaire par action <i>Nettoinventarwert pro Aktie</i> CHF	Distribution résultat net <i>Ordentliche Dividenden- ausschüttung des Nettoertrag</i> CHF	Distribution gain en capital <i>Ausschüttung des Kapital- gewinns</i> CHF	Total <i>Total</i> CHF
31.03.2017 Swiss	6 682 519	753 355 855.94	112.74	3.30	0.00	3.30
31.03.2018 Swiss	7 637 164	878 057 772.99	114.97	3.40	0.00	3.40
31.03.2019 Swiss	7 637 164	894 138 976.56	117.08	3.40	0.10	3.50
31.03.2020 Swiss	9 164 596	1 077 780 342.94	117.60	3.50	0.00	3.50
31.03.2021 Swiss	11 455 745	1 383 163 242.01	120.75	3.60	0.00	3.60
31.03.2017 Entrepreneur / Unternehmer	11 000	1 100 407.83	100.04	0.00	0.00	0.00
31.03.2018 Entrepreneur / Unternehmer	11 000	1 100 407.83	100.04	0.00	0.00	0.00
31.03.2019 Entrepreneur / Unternehmer	11 000	1 100 407.85	100.04	0.00	0.00	0.00
31.03.2020 Entrepreneur / Unternehmer	11 000	1 100 407.85	100.04	0.00	0.00	0.00
31.03.2021 Entrepreneur / Unternehmer	11 000	1 100 407.85	100.04	0.00	0.00	0.00

INDICES CALCULÉS SELON LA DIRECTIVE DE LA SFAMA DU 13 SEPTEMBRE 2016 NACH DEN SFAMA-RICHTLINIEN VOM 13. SEPTEMBER 2016 BERECHNETE KENNZAHLEN

Compartiment Swiss / Teilvermögen Swiss

Taux de perte sur loyers / <i>Mietzinsausfallrate</i>	3.33%
Coefficient d'endettement / <i>Fremdfinanzierungsquote</i>	28.52%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) / <i>Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)</i>	73.18%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(ref)(GAV)) / <i>Total Expense Ratio (TER(ref)(GAV))</i>	0.68%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(ref)(MV)) / <i>Total Expense Ratio (TER(ref)(MV))</i>	0.79%
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE) / <i>Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)</i>	6.07%
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital » (ROIC) / <i>Gesamtkapitalrendite (ROIC)</i>	4.31%
Agio au 31.03.2021 / <i>Agio per 31. März 2021</i>	30.60%
Rendement de placement / <i>Anlagerendite</i>	5.83%
Rendement de distribution / <i>Ausschüttungsrendite</i>	2.28%
Coefficient de distribution / <i>Ausschüttungsquote</i>	95.49%

PERFORMANCE (DIVIDENDE RÉINVESTI) PERFORMANCE (DIVIDENDE THESAURIEREND)

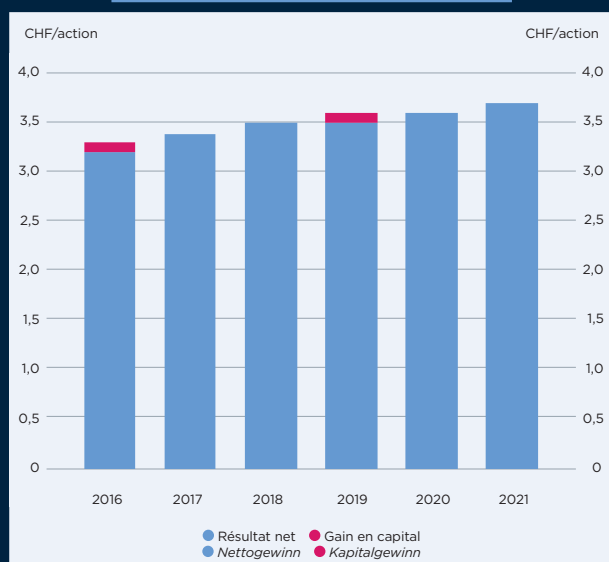
	2020	2021**	depuis la création du compartiment*** seit Lancierung des Teilvermögens***
COMPARTIMENT SWISS / TEILVERMOGEN SWISS	10.35%	-0.88%	107.36%
SXI Real Estate Funds Broad Index TR*	10.81%	0.43%	84.25%

du 31 décembre 2020 au 31 mars 2021 *du 16 mars 2011 au 31 mars 2021
Vom 31.12.2020 bis 31.03.21 *Vom 16.03.11 bis 31.03.21

* 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.

HISTORIQUE DES DONNÉES COMPARTIMENT SWISS VERWALTUNGSBERICHT TEILVERMÖGEN SWISS

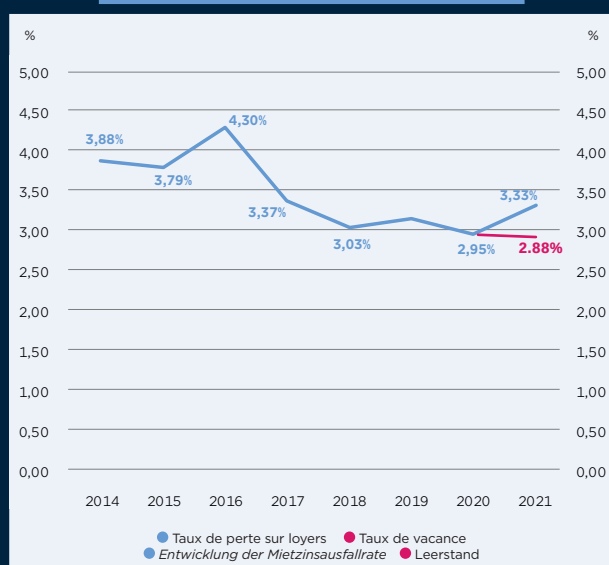
Historique de distribution
Entwicklung der Ausschüttungen



Évolution VNI
Entwicklung des NIW (Nettoinventarwert)



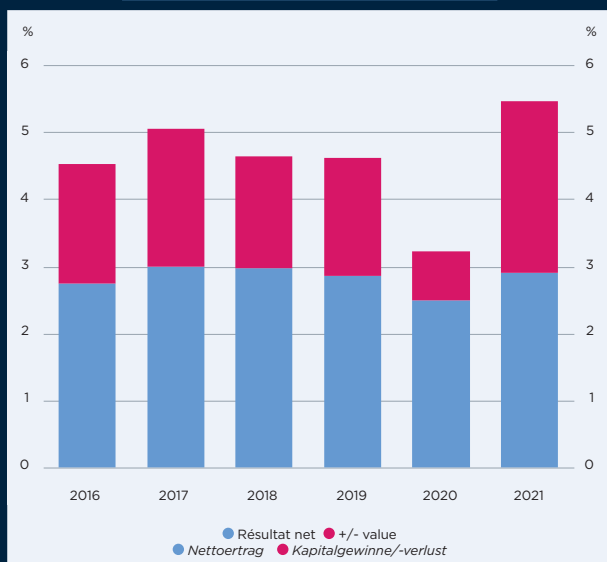
Taux de perte sur loyers
Entwicklung der Mietzinsausfallrate



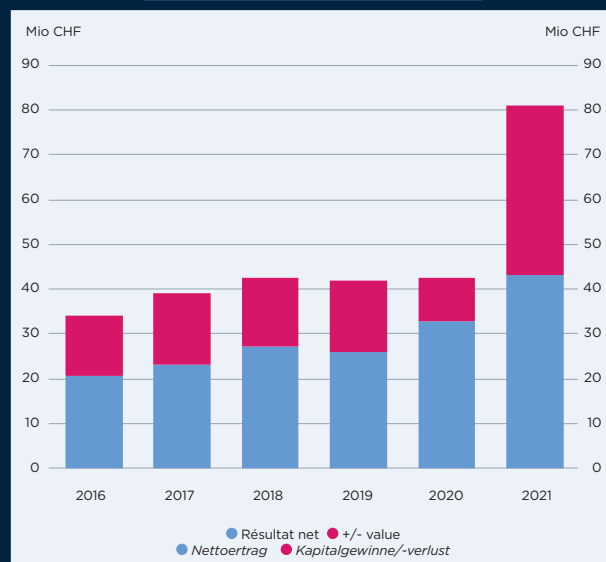
Historique TER
Entwicklung TER



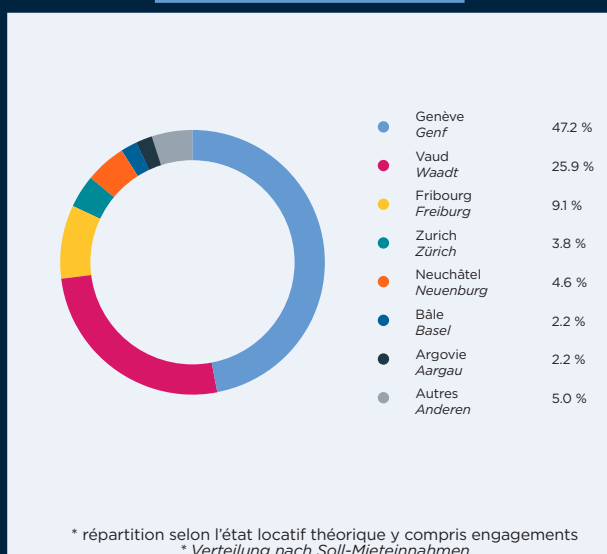
Évolution rendement de placement Entwicklung der Anlagerendite



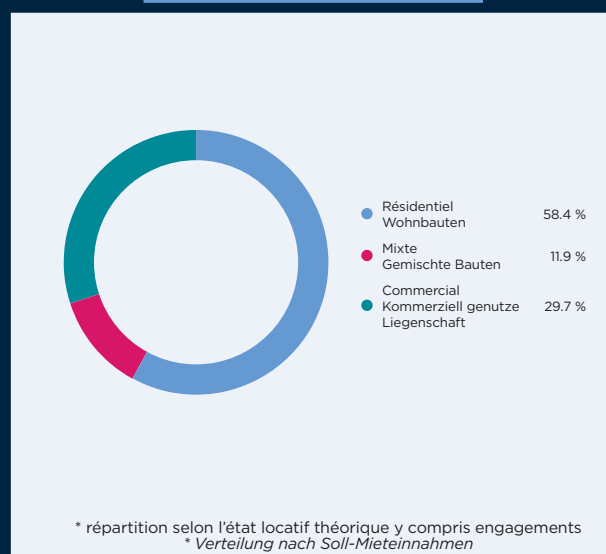
Évolution des résultats Entwicklung der Ergebnisse



Répartition géographique* Geographische Verteilung*



Répartition par affectation* Verteilung nach Nutzungsart*



RAPPORT DE GESTION COMPARTIMENT SWISS MANAGEMENTBERICHT TEILVERMÖGEN SWISS

INTRODUCTION

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

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

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

ÉVOLUTION DU COMPARTIMENT SWISS

Évolution du portefeuille

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

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

EINLEITUNG

Am Ende des Kalenderjahres 2020 weist die SICAV ERRES eine hervorragende Börsenperformance von +10,35 % auf, die dem Anstieg des Referenzindex um +10,81 % der börsennotierten Schweizer Immobilienfonds SXI Real Estate Funds Broad TR entspricht. Seit der Auflegung des Teilfonds vor zehn Jahren lag die Performance zum 31. März 2021 bei 107,36 %, was einer Outperformance von 23,11 % gegenüber dem Index entspricht.

Im aktuellen Kontext stagnierender Durchschnittsmieten und eines Überangebots an in den bestehenden Immobiliensektoren und Regionen konzentriert sich die Investitionsstrategie auf dynamische Regionen, um die Portfolioqualität zu verbessern, das Risikoniveau zu kontrollieren und wettbewerbsfähige Perspektiven für die Rendite und die Dividendenausschüttung zu bieten. Gleichzeitig entfalten die Teams des Vermögensverwalters grosse Anstrengungen beim Vermietungsmanagement m Ativen Ansirek

Résultat de l'exercice

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

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

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

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

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

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

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

Coefficient d'endettement

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

Afin de gérer au plus près les variations de liquidités et de limiter les intérêts négatifs pratiqués par les établissements bancaires, les dettes hypothécaires du portefeuille

Ergebnis des Geschäftsjahres

Zum 31. März 2021 verzeichnet der Nettoertrag des Geschäftsjahres – unter Berücksichtigung der Einkünfte und laufenden Belastungen – eine Steigerung von 31,6 % und erreicht CHF 43,2 Mio.

Die Erträge stiegen um 18,2 % im Vergleich zum Vorjahr. Diese Steigerung liegt im Wesentlichen an den Einnahmen im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung vom September 2020 und den Mietzinseinnahmen durch Neuakquisitionen.

Ausserdem haben die Neuinvestitionen in diesem Jahr noch nicht ihr gesamtes Potential entfaltet und das Wachstum der Mietzinseinnahmen wird sich im nächsten Geschäftsjahr fortsetzen.

Die Aufwände zum 31. März 2021 stellen 46,2 % der Erträge dar, gegenüber 51,6 % im vorigen Geschäftsjahr. Die direkt mit den Immobilien verbundenen Aufwendungen (OPEX, Unterhalt und Reparaturen, Verwaltung) sind im Verhältnis zu den Mietzinseinnahmen infolge des im Zusammenhang mit dem Lockdown verhängten Baustopps gesunken. Einige kleine Arbeiten haben sich in der Tat verzögert, und wir erwarten, dass sie im nächsten Geschäftsjahr nachgeholt werden können.

Der relative Rückgang der Ausgaben lässt sich vor allem durch eine proportional signifikante Verringerung des Postens « Direkte Steuern » erklären, und zwar aus den folgenden beiden Gründen:

Der relative Rückgang der Ausgaben lässt sich vor allem durch eine proportional signifikante Verringerung des Postens « Direkte Steuern » erklären, und zwar aus den folgenden beiden Gründen:

- ERRES profitiert im Kanton Genf in vollem Umfang von der schrittweisen Anrechnung der Gewinnsteuern an die Kapitalsteuer.
- Bei Gebäuden, bei denen die Gestehungskosten höher waren als der Marktwert, wurden aussergewöhnliche steuerliche Abschreibungen vorgenommen.

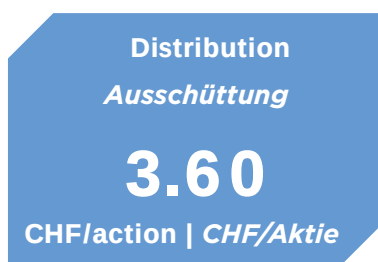
Während der Periode sind zwei Immobilien verkauft worden, sodass ein Gewinn nach Steuern in Höhe von CHF 1,37 Mio. erzielt wurde.

Das Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2020/21 ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich (+89,9 %) auf CHF 81,0 Mio. gestiegen. Diese Steigerung ist hauptsächlich auf das Wachstum von ERRES, höhere wiederkehrende Erträge und nicht realisierte Bewertungsgewinne zurückzuführen. Das Gesamtergebnis pro Anteil beträgt CHF 7,07.

Fremdkapitalquote

Die Fremdkapitalquote beläuft sich zum 31. März 2021 auf 28,52 % und liegt damit leicht über der vom Verwaltungsrat festgelegten strategischen Schwelle. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz ist zu diesem Zeitpunkt deutlich zurückgegangen und beläuft sich mit 0,95 % erstmals auf einen Wert unter 1 %. Der Vermögensverwalter hat bestehende Hypotheken erneuert und konnte bei der Finanzierung neuer Zukäufe von den sehr günstigen Zinsen profitieren.

Um zeitnah auf mögliche Liquiditätsschwankungen reagieren zu können und die von den Banken erhobenen Negativzinsen zu begrenzen, sind die Fälligkeiten der Hypothekenverbind-



sont réparties sur plusieurs échéances allant du court terme à 2029. La duration moyenne au 31 mars 2021 se monte à 3.18 années.

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

Valeur nette d'inventaire

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

Distribution 2020/2021

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

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

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

Rendement de placement

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

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

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

Cours et performance

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

lichkeiten des Portfolios auf mehrere Laufzeiten von kurzfristig bis hin zum Jahr 2029 verteilt. Zum 31. März 2021 beläuft sich die durchschnittliche Laufzeit auf 3,18 Jahre.

Die Hypothekendarverträge sind gut auf Geschäftsbanken, Kantonalbanken und Versicherungen aufgeteilt.

Nettoinventarwert

Zum 31. März 2021 beläuft sich der Nettoinventarwert auf CHF 120,75 pro Aktie im Vergleich zu CHF 117,60 pro Aktie im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Diese Steigerung um 2,68 % gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus dem Anstieg des erzielten Nettoergebnisses und dem Zuwachs bei den nicht realisierten Kapitalgewinnen.

Ausschüttung 2020/21

Unter Berücksichtigung des 2020/21 realisierten Ergebnisses in Höhe von CHF 44,6 Mio. und des Vortrags der vorhergehenden Geschäftsjahre erreicht der für die Ausschüttung verfügbare Betrag ein Allzeithoch von CHF 70,4 Mio. (entsprechend CHF 6,14/Aktie).

Der Verwaltungsrat wird an der Generalversammlung den Aktionären eine Erhöhung der Ausschüttung um 2,9 % auf CHF 3,60 pro Aktie, also eine Ausschüttung in Höhe von CHF 41,2 Mio. und damit eine Ausschüttungsquote in Höhe von 95,49 % vorschlagen.

Auf dieser Grundlage beträgt der neue Gewinnvortrag CHF 29,1 Mio. (entsprechend CHF 2,54/Aktie), was den Aktionären der SICAV gute Perspektiven bietet.

Anlagerendite

Die Anlagerendite liegt bei 5,83 % und ist damit deutlich höher als in den vorherigen Geschäftsjahren.

Zum 31. März 2021 lässt sich die Anlagerendite zu 53 % durch die wiederkehrenden Einnahmen und die daraus folgende Dividendenzahlung, zu 2 % durch Erträge aus Immobilienverkäufen und zu 45 % aus nicht realisierten Gewinnen aus der Neubewertung von Immobilien erklären.

Diese ausgezeichnete Gesamtleistung ist damit gleichermassen Ausdruck der Fähigkeit des Portfolios und des Vermögensverwalters, für einen Anstieg der ausschüttungsfähigen Beträge zu sorgen, und sie verdeutlicht die geleistete Arbeit zur Entwicklung des Portfolios vor dem Hintergrund eines kontinuierlichen Rückgangs der Renditen an den Immobilienmärkten.

Kurse und Performance

Das Kalenderjahr 2020 war von einer hohen Volatilität geprägt, die sich insbesondere in den Monaten Februar bis April zunächst mit starken Kursrückgängen des Titels und anschließend starken Kurssteigerungen gezeigt hat. Die Performance von +10,35 % im Jahr 2020 lag über der Indexperformance. Das ist einerseits ein sehr erfreuliches Ergebnis

und andererseits die Fortsetzung eines aussergewöhnlichen Jahres 2019 mit einem Plus von 23,08 %. Der Index SXI Real Estate Funds Broad TR (SWIIT) ist 2020 um 10,81 % und 2019 um 20,67 % gestiegen.

Coefficient
de distribution
Ausschüttungsquote
95.49 %

Performance
depuis le lancement
**Rendite seit
der Einführung**
+107.36 %

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

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

Der Schlusskurs von ERRES zum 31. März 2021 betrug CHF 157.70. Dies entspricht einem Minus von 0,88 % in den ersten drei Monaten des Kalenderjahres.

Zum 31. März 2021 beläuft sich die Performance seit der Lancierung auf +107,36 %, verglichen mit +84,25 % für den Referenzindex.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Composition du parc immobilier

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

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

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

Taux de vacance

Au 31 mars 2021, le taux de perte sur loyer s'établit à 3.33 % de l'état locatif total. Ce faible niveau de vacant permet de souligner la qualité des immeubles du portefeuille, leurs bons emplacements ainsi que la pertinence de l'allocation commerciale du compartiment Swiss.

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

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

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

Nombre
d'appartements
Anzahl der Wohnungen

3 209

Taux de perte
sur loyers
Leerstandsrate

3.33 %

3
projets en cours
de construction
im Bau befindliche
Projekte

IMMOBILIENPORTFOLIO

Zusammensetzung des Immobilienbestands

Nachdem im Geschäftsjahr 33 neue Immobilien erworben und 2 Immobilien verkauft wurden, bestand das Portfolio zum 31. März 2021 aus 105 Immobilien

mit einem Gesamtimmobilienvermögen in Höhe von CHF 1 931 Mio.

Mit der Integration der unterzeichneten Terminkäufe wird die starke Allokation im Bereich Wohnimmobilien weiter gefestigt und nimmt im Geschäftsjahr deutlich zu, sodass sich folgende Aufteilung ergibt: 58,4 % Wohnimmobilien, 11,9 % gemischte Objekte und 29,7 % Gewerbeimmobilien.

Geografisch gesehen verteilen sich die Akquisitionen im Wesentlichen auf die französischsprachige Schweiz in den Kantonen Genf und Waadt. Über die starke Transaktionstätigkeit im Kanton Genf konnte die dominante Stellung mit 50 % der prognostizierten Mieteinnahmen gefestigt werden.

Leerstandsziffer

Zum 31. März 2021 belief sich die Mietausfallrate auf 3,33 % der Gesamtmieteinnahmen. Dieses niedrige Leerstandsniveau unterstreicht die Qualität der Immobilien im Portfolio, ihre guten Lagen sowie die richtige Allokation des Teilvermögens Swiss.

Die Auswirkungen der Mietverluste durch COVID-19 beliefen sich auf 0,50 %.

Als Erfolge in Sachen Vermietung für das Geschäftsjahr möchte der Vermögensverwalter die Senkung der Leerstandsquote von 25 % auf weniger als 5 % in den Gebäuden in der Sommerhaldenstrasse 13 und 15 in Brugg (AG) nach Abschluss der Renovierungsarbeiten sowie die Unterzeichnung langfristiger Mietverträge mit öffentlichen Einrichtungen

in den Gebäuden in Epalinges (VD), Geais 19 und in Neuchâtel (NE), Maldière 23 hervorheben.

In einem komplexen und herausfordernden Umfeld zeigt die dauerhaft niedrige Mietausfallrate auch, dass der Vermögensverwalter fähig ist, sich an die Marktentwicklungen anzupassen.

Projets de construction

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

Le projet Bläuaacker II à Köniz (BE), d'un montant d'investissement de CHF 19.2 millions, progresse conformément aux attentes. Situé sur la place centrale, à proximité immédiate de la gare, ce projet de construction de deux immeubles mixtes (29 appartements, 35 places de parkings et 1 844 m² de surfaces de vente et de stockage) efficacement est prévu d'être livré en deux phases d'ici à la fin novembre 2021. Le gestionnaire a signé des baux à long terme avec des locataires commerciaux de qualité. Les appartements sont quant à eux très recherchés. Ce développement générera un rendement net de 3.88%.

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

Projets de rénovation

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

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

Bauprojekte

Die Baustelle für das Projekt A14 mit 130 Wohnungen im Eco-Quartier Les Vergers in Meyrin (GE) wurde im Sommer 2020 abgeschlossen. Alle Wohnungen konnten erfolgreich vermietet werden und lediglich eine Gewerbefläche ist leerstehend. Dieses Gebäude liefert eine Bruttorendite von 4,23 % auf den Gestehungskosten und hat bereits einen nicht realisierten Wertzuwachs in Höhe von CHF 3,1 Mio. für ERRES erzielt, sodass damit der Mehrwert bei der Entwicklung neuer Qualitätsprojekte bestätigt wird.

Das Projekt Bläuaacker II in Köniz (BE) mit einem Investitionsvolumen in Höhe von CHF 19,2 Mio. entwickelt sich erwartungsgemäss. Das im Zentrum der Gemeinde in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof befindliche Bauprojekt besteht aus zwei energetisch effizienten Immobilien mit Mischnutzung (29 Wohnungen, 35 Parkplätze und 1.844 m² Verkaufs- und Lagerflächen), die bis Ende November 2021 bezugsbereit sein sollen. Der Vermögensverwalter hat langfristige Mietverträge mit namhaften gewerblichen Mietern unterzeichnet. Ebenso sind auch die Wohnungen sehr gefragt. Dieser Neubau wird eine Nettorendite von 3,88 % erzielen.

Die Arbeiten an den Gebäuden im Stadtteil Etang in Vernier (GE) schreiten gemäss dem für Oktober 2021 vorgesehenen Eigentumsübergang voran. Die Vermarktung der 217 Wohnungen, die alle mit kontrollierten Mieten angeboten werden, hat im Frühjahr 2021 begonnen und deutet auf eine ausgezeichnete Belegung ab Fertigstellung hin. Die Nettorendite auf den Gestehungskosten beläuft sich auf 3,30 % und ist damit im aktuellen Markt sehr attraktiv.

Renovationsprojekte

Der Vermögensverwalter verfolgt derzeit ein Projekt zur energetischen Sanierung und zur Aufstockung des Gebäudes Prulay 37 in Meyrin (GE) um zwei zusätzliche Etagen. Das Projekt umfasst die Schaffung von 16 zusätzlichen Wohnungen und den Erhalt des Minergie-Gütesiegels. Das Budget sieht eine Investition über CHF 4,6 Mio. mit einer Bruttorendite von 5,60 % vor. Die Arbeiten wurden im November 2020 begonnen und dürften Ende 2021 abgeschlossen sein. Das Projekt wird auf Seiten 28 und 29 (Nachhaltigkeitsbericht) als Beispiel für eine konkrete Umsetzung vorgestellt.

Die beiden von der SICAV im Jahr 2013 erworbenen Immobilien Jolimont 2 bis 10 in Neuenburg (NE) werden systematisch renoviert. Total sind es 40 Wohnungen – davon 20 in diesem Jahr –, die seit ihrer Übernahme durch den Vermögensverwalter komplett renoviert wurden. Im Jahr 2020 wurden unter Berücksichtigung energetischer und sicherheitstechnischer Aspekte mehrere Modernisierungen von Anlagen durchgeführt: Einbau von LED-Leuchten mit Bewegungsmeldern und Notbeleuchtung in den 5 Treppenhäusern und im Keller, Austausch der einfachen Verglasung in den 5 Eingangsbereichen durch

TER (GAV)

0.68 %

Coefficient
d'endettement
Fremdfinanzierungs-
quote

28.52 %

Résultat net
Nettoertrag

43.19 Mio CHF

blocs de boîtes aux lettres et pose de 130 nouvelles portes palières. L'objectif à terme est la rénovation énergétique avec l'obtention d'un label HPE de l'enveloppe et l'intégration de panneaux solaires en toiture. L'avant-projet se déroulera sur 2021-22, comprenant une étude complémentaire pour une surélévation des deux immeubles, avec comme objectif ambitieux des travaux prévus d'ici 2023-2025.

Transactions

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

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

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

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

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

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

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

Au cours de l'exercice 2020/2021, la SICAV a souhaité profiter du contexte économique favorable pour réaliser la vente des immeubles Bahnhofstrasse 3-5-7a-7b à Dotzigen (BE) et Jacques-Gachoud 2 à Fribourg (FR), en réalisant

isolierte Verglasung mit Aluminium-Rahmen und Unterbrechung der Wärmebrücken, neue Briefkastenanlagen und 130 neue Treppenhaustüren. Das finale Ziel besteht in der energetischen Sanierung, dem Erhalt eines HPE-Labels für die Hülle und dem Einbau von Solarzellen auf dem Dach. Der Vorentwurf wird in den Jahren 2021/22 erstellt und umfasst eine zusätzliche Studie zur Aufstockung der beiden Gebäude mit dem ehrgeizigen Ziel zur Umsetzung der geplanten Arbeiten zwischen 2023 und 2025.

Transaktionen

Das Geschäftsjahr 2020/21 war im Bereich der Transaktionen sehr dynamisch, schliesslich sind insgesamt 33 neue Immobilien in das Portfolio aufgenommen und 2 Gebäude verkauft worden.

Der Marktwert der neuen Gebäude beträgt CHF 484,8 Mio., während sich der kumulierte Wert der beiden Verkäufe auf CHF 11,3 Mio. beläuft.

Zunächst hat der Vermögensverwalter am 1. April 2020 den Neubau „Quartier de La Pâla“, Vevey 254 in Bulle (FR), ins Portfolio aufgenommen. Die Anlage mit insgesamt 55 Wohnungen ist komplett vermietet und verdeutlicht die Qualität der Flächen sowie die erfolgreiche Positionierung am Vermietungsmarkt.

Im Rahmen von Einzeltransaktionen konnte ERRES danach 4 Wohn- und Mischimmobilien erwerben. Die Gebäude mit den Adressen Genève 109 in Thônex (GE), Dancet 8 in Genf (GE) und Carl-Vogt 47 in Genf (GE) sind hochwertige Investitionen mit einem nutzbaren Mietpotenzial. Das Gebäude am Henri-Plumhof 28 in Vevey (VD) ist in einem sehr guten Zustand und befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet.

Im März 2020 sicherte sich der Vermögensverwalter den Erwerb einer Immobiliengesellschaft, die ein Portfolio von 18 Wohnimmobilien in Genf und im Kanton Waadt hält. Diese Immobilien profitieren von erstrangigen Lagen und wurden Anfang Januar 2021 in das Portfolio von ERRES aufgenommen. Sie haben die Qualität des Portfolios der SICAV und ihre mehrheitliche Positionierung im Wohnsektor weiter gestärkt. Mit einer Leerstandsquote unter 0,5 % und einem starken Mietzinspotential passt dieser Portfolioankauf perfekt zu den strategischen Zielen der SICAV.

In der Folge konnte sich der Vermögensverwalter den Erwerb von 4 weiteren Wohn- und Mischimmobilien in Vierteln mit hoher Nachfrage sichern. So verfügen die Gebäude mit den Adressen Malagnou 52 in Genf (GE), Fontenette 15 in Carouge (GE), Royaume 9 in Genf (GE) und Carl-Vogt 75 in Genf (GE) über ausgezeichnete Lagen und ein Profil von defensiven Mieten mit entsprechendem Potenzial.

Schliesslich wurde ERRES Anfang 2021 Eigentümer eines Portfolios bestehend aus fünf Wohnimmobilien, die sich auf Nyon, Lausanne und die Agglomeration sowie die Neuenburg verteilen. Bei diesen Gebäuden gibt es Unterhaltsstau. Entsprechend wird hier kurzfristig in die Sanierung investiert, um den aktuellen Mietertrag zu verbessern, der sich laut Bewertungsexperten zwischen den Miet-Quantilen 10 und 30 befindet.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2020/2021 konnte die SICAV das günstige wirtschaftliche Umfeld nutzen, um den Verkauf der Immobilie Bahnhofstrasse 3-5-7a-7b in Dotzigen (BE) und

une plus-value cumulée après impôts de CHF 1.37 million. Ces deux biens de petite taille présentaient des risques de vacances ainsi que des investissements importants à entreprendre sans potentiel. La vente de l'immeuble de Jacques-Gachoud 2 à Fribourg s'est par ailleurs réalisée dans le contexte d'un échange d'immeubles qui a permis à ERRES de devenir propriétaire de l'immeuble neuf sis Tremblex 2-4 à Mézières (FR). Cet immeuble aux excellentes finitions contribue positivement au rendement et à la notation de durabilité globale tout en demandant peu d'investissements futurs.

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

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

PERSPECTIVES ET STRATÉGIE

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

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

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

der Immobilie Jacques-Gachoud 2 in Freiburg (FR) mit einem realisierten Gewinn nach Steuern in Höhe von kumuliert CHF 1,37 Mio. abzuschließen. Diese beiden kleinen Immobilien ohne Potenzial waren mit einem Leerstandsrisiko und einem zukünftig erheblichen Investitionsvolumen verbunden. Der Verkauf des Gebäudes Jacques-Gachoud 2 in Freiburg wurde im Rahmen eines Gebäudetausches vorgenommen, mit dem ERRES zum Eigentümer des Neubaus Tremblex 2-4 in Mézières (FR) wurde. Mit seiner ausgezeichneten Ausstattung leistet dieses Gebäude einen positiven Beitrag zur Rendite und zur Nachhaltigkeit insgesamt, während es gleichzeitig in Zukunft nur geringe Investitionen erforderlich macht.

Darüber hinaus hat sich der Vermögensverwalter Ende März 2021 zum Terminkauf eines Portfolios bestehend aus 9 Wohnimmobilien im Kanton Waadt (Lausanne, Morges, Prilly, Pully, Renens) verpflichtet. Die Fertigstellung der im Bau befindlichen Gebäude im Stadtviertel Etang in Vernier (GE) und die Zahlung des verbleibenden Kaufpreises zum Portfolio im Kanton Waadt ist für Oktober 2021 vorgesehen.

Die Gesamtverbindlichkeiten sowie der Abschluss der laufenden Bauarbeiten am Bläuacker II in Köniz (BE) belaufen sich auf CHF 144,5 Mio.

AUSBLICK UND STRATEGIE

Die vom Vermögensverwalter und dem Verwaltungsrat verfolgte Strategie bietet dem Teilvermögen Swiss auf der Grundlage von Qualität und Dynamik interessante Perspektiven. Die folgenden Grundsätze bestimmen die Entwicklung des Portfolios:

- *Hauptaugenmerk auf die französischsprachige Schweiz dank des professionellen Netzwerks des Vermögensverwalters und Konzentration auf den Kanton Genf, der sich durch seine Mietnachfrage abhebt.*
- *Portfoliowachstum mit Fokussierung auf den Wohnsektor und einem strategischen Höchstanteil von 33 % an Gewerbeimmobilien, die sich auf gut gelegene Qualitätsimmobilien konzentrieren und langfristige Mietpotentiale bieten.*
- *Konsolidierung der Fremdkapitalquote, um dauerhaft zwischen 25 % und 28 % zu bleiben.*
- *Erhalt der dynamischen Investitionstätigkeit, um Qualitätsimmobilien an städtischen Lagen oder Objekte mit Wertschöpfungspotentialen ins Portfolio zu integrieren.*
- *Dividendenwachstum und Verteilung der Auszahlung der bei den Verkäufen erzielten Gewinne auf mehrere Jahre.*
- *Konstante Verbesserung des energetischen und gesellschaftlichen Abdrucks durch Fokussierung auf konkrete und messbare Massnahmen bei den Immobilien und den Mietern.*
- *Entwicklung des Bestandes-Portfolios durch Renovierung der Mietobjekte oder Entwicklung von Baupotentialen.*
- *Kontrolle der Mietrisiken dank eines dynamischen und proaktiven Managements der verwalteten Immobilien.*
- *Kontrolle der Ausgaben und Kosten des Fonds, indem eine bestmögliche Profitabilität der eingenommenen Mieten angestrebt wird.*

Das Managementteam ist überzeugt, dass diese strategischen Ausrichtungen es erlauben werden, sich in einem komplexen Immobilienumfeld abzuheben.

RAPPORT DE DURABILITÉ NACHHALTIGKEITSBERICHT

VISION

Edmond de Rothschild est une maison d'investissement fondée sur l'idée que la richesse doit servir à construire demain. Cette conviction est d'autant plus vraie dans le secteur de l'immobilier qui se doit à la fois d'embrasser les mutations urbaines et sociales et de répondre aux défis environnementaux de notre époque. En effet, le secteur immobilier est l'un des principaux consommateurs d'énergie. En Suisse, les bâtiments sont à l'origine de près de 40 % de la consommation d'énergie et de près d'un tiers des émissions de CO₂. Rendre les bâtiments plus durables permet ainsi, en générant de la valeur sur le long terme, de répondre à des objectifs environnementaux et sociaux, mais également de performance des investissements immobiliers.

Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA («le gestionnaire») décline sa vision d'une politique environnementale, sociale et de gouvernance en trois axes, à savoir :

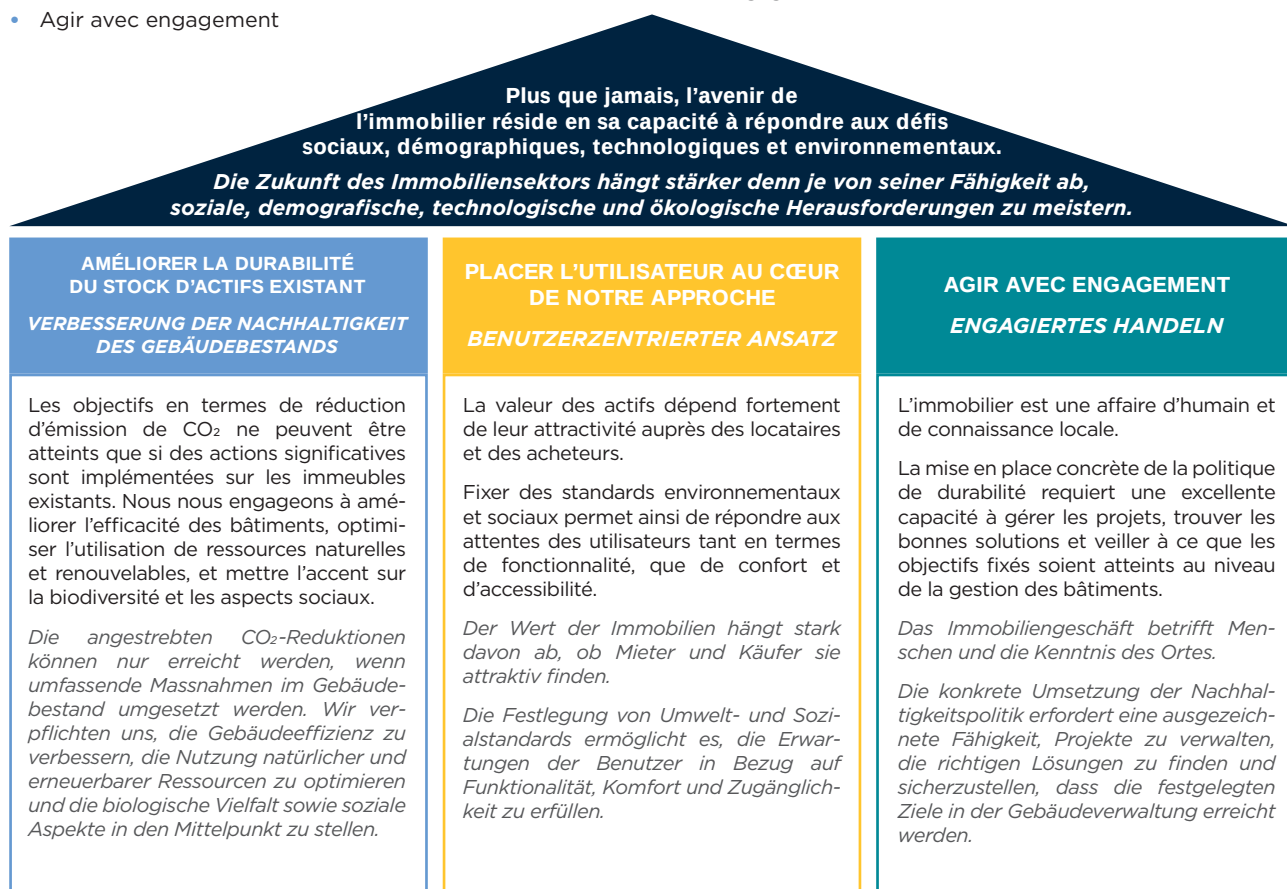
- Améliorer la durabilité du stock d'actifs existants
- Placer l'utilisateur au cœur de son approche
- Agir avec engagement

VISION

Edmond de Rothschild ist eine Investmentgesellschaft und vertritt die Idee, dass Vermögen zum Aufbau der Zukunft dienen muss. Diese Überzeugung gilt vor allem im Immobiliensektor, welcher sowohl den städtischen und sozialen Wandel als auch die aktuellen Umweltherausforderungen bewältigen muss. Denn der Immobiliensektor zählt zu den grössten Energieverbrauchern. In der Schweiz entfallen fast 40 Prozent des Energiekonsums und knapp ein Drittel der CO₂-Emissionen auf Gebäude. Die Verbesserung der Nachhaltigkeit der Gebäude ermöglicht es, durch die langfristige Wertschöpfung ökologische und soziale Ziele umzusetzen, aber auch die Performancevorgaben der Immobilieninvestitionen zu erfüllen.

Die Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA («Vermögensverwalter») stützt ihre ESG-Politik (Umwelt, Soziales, Unternehmensführung) auf drei Schwerpunkte:

- Verbesserung der Nachhaltigkeit des Gebäudebestands
- Nutzerorientierter Ansatz
- Engagiertes Handeln



POLITIQUE ET MANUEL DE DURABILITÉ / NACHHALTIGKEITSRICHTLINIE UND -HANDBUCH

Améliorer la durabilité du stock d'actifs existants

Les objectifs en termes de réduction d'émission de CO₂ ne peuvent être atteints que si des actions significatives sont implémentées sur les immeubles existants. Ainsi, le gestionnaire s'engage à améliorer l'efficacité des bâtiments, optimiser l'utilisation de ressources naturelles et renouvelables, et mettre l'accent sur la biodiversité et les aspects sociaux.

Concrètement, cela se traduit par des actions visant à réduire la consommation d'énergie, décarboner les principales sources d'énergie, optimiser la consommation d'eau et réduire les déchets ainsi que viser des standards compétitifs lors de constructions d'immeubles neufs.

Placer l'utilisateur au cœur de son approche

La valeur des actifs dépend fortement de leur attractivité auprès des locataires et des acheteurs. Fixer des standards environnementaux et sociaux permet ainsi de répondre aux attentes des utilisateurs tant en termes de fonctionnalité, que de confort et d'accessibilité.

Concrètement, l'amélioration de l'attractivité de l'actif ainsi que la gestion des aspects de durabilité sont menées dans l'ensemble du cycle de vie du bien immobilier : de sa phase d'acquisition ou de construction, à sa gestion courante, ses rénovations et à une potentielle vente.

À l'acquisition, le gestionnaire investit soit dans des objets respectant les standards techniques et de confort les plus récents, soit dans des objets plus obsolètes pour lesquels il a détecté un potentiel d'amélioration énergétique, grâce à la mise en place d'une gestion active. Cette stratégie permet d'avoir un impact positif sur le stock actuel et de rendre pérenne l'héritage de la génération précédente.

Dans le cadre des constructions ou rénovations, l'obtention d'une labélisation ou d'une certification pour les bâtiments permet de fournir des informations transparentes et comparables aux investisseurs, aux acheteurs et aux locataires.

Du point de vue des aspects sociaux, le gestionnaire travaille sur la mixité urbaine, le confort des locataires, la solidarité sociale, la mobilité douce et les services tels que la mise en place de jardins potagers ou de supermarchés paysans participatifs.

Agir avec engagement

L'immobilier est étroitement lié aux personnes qui y sont actives. L'implémentation concrète des ambitions de durabilité requiert une excellente capacité à gérer les projets, trouver les bonnes solutions et veiller à ce que les objectifs fixés soient atteints et surtout, un engagement important de toutes les parties prenantes.

Concrètement, cela se traduit par des actions visant à récolter des données qualitatives et quantitatives, fixer des objectifs à moyen et long terme et fournir un reporting sur le suivi des objectifs, promouvoir les logements abordables, et traiter les situations locatives résultant de la pandémie de Covid avec équité.

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

Verbesserung der Nachhaltigkeit des Gebäudebestands

Die angestrebten CO₂-Reduktionen können nur erreicht werden, wenn umfassende Massnahmen im Gebäudebestand umgesetzt werden. Deshalb verpflichtet sich der Vermögensverwalter, die Gebäudeeffizienz zu verbessern, die Nutzung natürlicher und erneuerbarer Ressourcen zu optimieren und die biologische Vielfalt sowie soziale Aspekte in den Mittelpunkt zu stellen.

Konkret führt dies zu Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs, zur Dekarbonisierung der wichtigsten Energiequellen, zur Optimierung des Wasserverbrauchs, zur Verringerung des Kehrrichtaufkommens und zur Einführung wettbewerbsfähiger Standards für Neubauten.

Nutzerorientierter Ansatz

Der Wert der Immobilien hängt stark davon ab, ob Mieter und Käufer sie attraktiv finden. Die Festlegung von Umwelt- und Sozialstandards ermöglicht es, die Erwartungen der Benutzer in Bezug auf Funktionalität, Komfort und Zugänglichkeit zu erfüllen.

Konkret wird die Attraktivität der Immobilie sowie die Verwaltung der Nachhaltigkeitsaspekte während des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaft verbessert: von der Akquisitions- oder Bauphase über die laufende Verwaltung und die Renovationen bis hin zu einer eventuellen Veräusserung.

Beim Erwerb investiert der Vermögensverwalter entweder in Objekte, die den neuesten Anforderungen an Technik und Komfort entsprechen, oder in ältere Objekte mit einem Verbesserungspotenzial in Bezug auf den Energieverbrauch durch die Einführung eines aktiven Managements. Diese Strategie hat positive Auswirkungen auf den aktuellen Bestand und ermöglicht Altbauten nachhaltig zu nutzen.

Im Rahmen von Bau- oder Renovationsprojekten ermöglicht eine Zertifizierung, die Gebäude zu vergleichen und die Investoren, Käufer und Mieter transparent zu informieren.

Aus sozialer Sicht arbeitet der Vermögensverwalter an der urbanen Vielfalt, dem Komfort der Mieter, der gesellschaftlichen Solidarität, der umweltschonenden Mobilität und Dienstleistungen wie Gemüsegärten oder genossenschaftlichen Bauernmärkten.

Engagiertes Handeln

Immobilien sind eng mit den Personen verbunden, die darin wohnen und arbeiten. Die konkrete Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen erfordert eine ausgezeichnete Fähigkeit Projekte zu verwalten, die richtigen Lösungen zu finden und sicherzustellen, dass die Ziele erreicht werden, sowie das umfassende Engagement aller Beteiligten.

Voraussetzung dafür sind Massnahmen zur Erfassung qualitativer und quantitativer Daten, zur Festlegung von mittel- und langfristigen Zielen und entsprechende Berichterstattungen über die Weiterverfolgung der Ziele, zur Förderung erschwinglicher Wohnungen und zur Bearbeitung von Ausfällen, die sich aufgrund der COVID-19-Pandemie ergeben.

Darüber hinaus verpflichtet sich der Vermögensverwalter, die gleichen Grundsätze und Ziele wie seine Basiswerte einzuhalten, und setzt sich für die Fortbildung der Mitarbeitenden im Bereich der Nachhaltigkeit ein.

MÉTHODOLOGIE DE TRAVAIL

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

COLLECTE DE DONNÉES

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

INDICE SSREI ET AUDIT DE DURABILITÉ DU PORTEFEUILLE

Le gestionnaire a également souhaité faire preuve de responsabilité et de transparence auprès de ses investisseurs et a ainsi joué le rôle de pionnier sur le marché en intégrant l'indice Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI). Cet indice se veut un instrument efficace et pragmatique pour comparer le marché, évaluer la valeur intrinsèque et accroître la transparence en matière de durabilité des portefeuilles immobiliers. Le portefeuille est évalué au regard des exigences formulées dans l'outil d'évaluation du portefeuille du SSREI et vérifié par la Société Générale de Surveillance (SGS). Menée au niveau de chaque immeuble du portefeuille, cette analyse sert d'outil de pilotage pour la gestion du parc. ERRES a obtenu une notation de 2.11 en 2021, stable par rapport à celle obtenue lors de l'audit du portefeuille en 2020. L'indice montre quant à lui une note moyenne de 2.09.

SUIVI DES ENJEUX DE L'OID

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

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

ARBEITSMETHODE

Die Datenerfassung und -messung ist für die langfristige Verbesserung der Anlagen, für die Festlegung ehrgeiziger Ziele und die Messung der erzielten Fortschritte wesentlich. In diesem Rahmen zählt der Vermögensverwalter auf ein Ökosystem aus Experten, die seine ESG-Kompetenz unterstützen und erweitern und es ihm erlauben, präzise und zuverlässige Berichte zu erhalten.

DATENERFASSUNG

Zur Erfassung der Energiedaten und der Erstellung eines Berichts für ERRES arbeitet der Vermögensverwalter mit der Firma Signa-Terre zusammen. So wurden für alle Gebäude ein Immolabel-Energieausweis erstellt, um für jedes von ihnen das mögliche Einsparpotenzial zu ermitteln und eine gezieltere Ausrichtung der Renovationsprioritäten zu ermöglichen. Diese Ausweise erlauben zudem eine genaue und überprüfte Überwachung der Fortschritte, die im Laufe der Zeit auf der Ebene der einzelnen Gebäude erzielt wurden.

SSREI UND NACHHALTIGKEITSAUDIT DES PORTFOLIOS

Mit der Einführung des Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) wollte der Vermögensverwalter auch den Anlegern gegenüber Verantwortung und Transparenz beweisen und damit eine Vorreiterrolle am Markt übernehmen. Dieser Index ist ein wirksames und pragmatisches Instrument, um Marktvergleiche beizuziehen, den inneren Wert zu bewerten und die Transparenz in Bezug auf die Nachhaltigkeit der Immobilienportfolios zu erhöhen. Das Portfolio wird anhand der Anforderungen des SSREI-Evaluationstools bewertet und von der Société Générale de Surveillance (SGS) geprüft. Diese Analyse wurde für jedes Gebäude im Portfolio durchgeführt und dient als Pilot-Tool für die Verwaltung des Gebäudebestands. ERRES erzielte im Jahr 2021 ein Rating von 2,11, das sich gegenüber der Portfolioprüfung im Jahr 2020 nicht änderte. Der Index weist eine durchschnittliche Bewertung von 2,09 auf.

NACHVERFOLGUNG DER OID-KATEGORIEN

Zur Umsetzung der ESG-Strategie stützt sich der Vermögensverwalter auf 13 Kategorien aus den Bereichen Umwelt und Gesellschaft, die vom Observatoire de l'Immobilier Durable (OID, deutsch: Wirtschaftsforschungsinstitut für nachhaltige Immobilienwirtschaft) aufgestellt wurden. Die individuelle Analyse der einzelnen Kategorien durch quantitative und objektive Faktoren ermöglicht eine umfassende Überwachung der Strategie.

Alle Nachhaltigkeitsprobleme und die individuelle Positionierung der Liegenschaften sind auf Seite 66 und 67 des Berichts dargelegt.

BERICHTERSTATTUNG UND WEITERVERFOLGUNG DER ZIELE

Der Vermögensverwalter von Edmond de Rothschild Real Estate SICAV («ERRES») legt seine ehrgeizigen Nachhaltigkeitsziele objektiv und systematisch fest und gewährleistet eine pragmatische Umsetzung.

QUANTITATIVE ZIELE

Null-Netto-Kohlendioxidemissionen bis 2030

ERRES beschleunigt die Massnahmen angesichts der Klimakrise und strebt bis 2030 die Kohlendioxidneutralität im gesamten Portfolio an.

CO₂-Emissionen und IDC

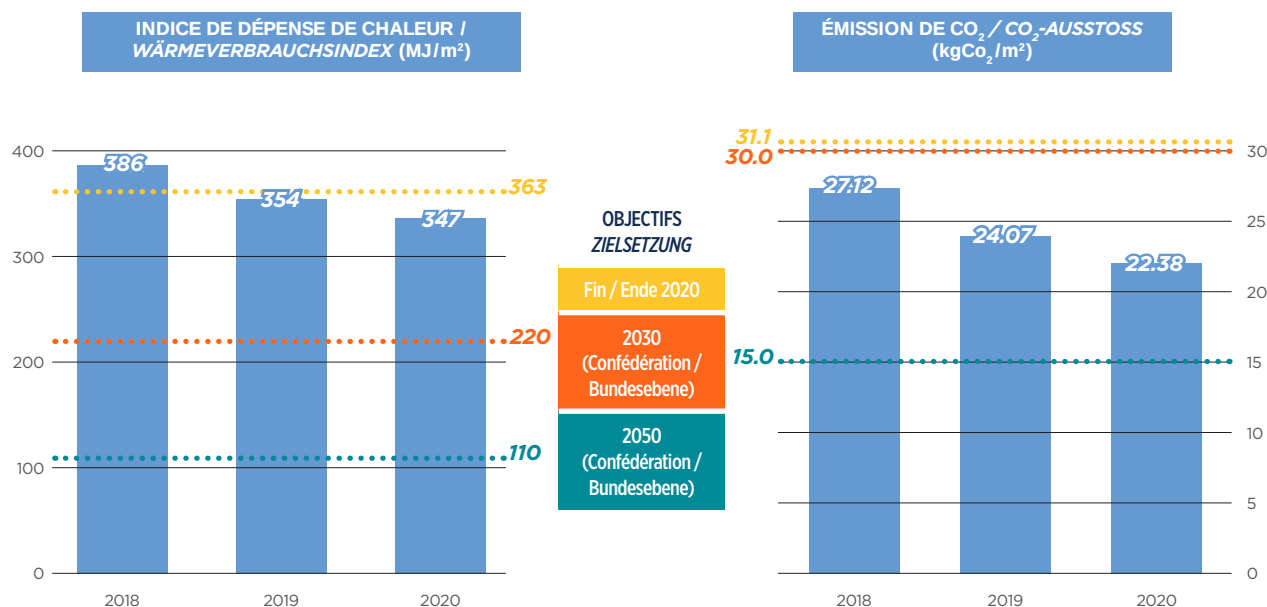
Der Vermögensverwalter und der Verwaltungsrat möchten die beiden wichtigsten Umweltkennzahlen, d.h. den IDC und die CO₂-Emissionen, in Richtung der vom Bund im Rahmen der Revision des CO₂-Gesetzes festgelegten Ziele angleichen.

QUALITATIVE ZIELE

Die Bewertung und Überwachung der qualitativen Ziele erfolgt über das Evaluationstool des SSREI-Portfolios. Dieses Tool bietet eine Reihe de-CH.T scn/T1_2 1 Tf0 Tc 0 Tw 8 Oge 8

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

Die seit 2018 umgesetzten Massnahmen in den Immobilienbestand, welche ursprünglich als quantitative Ziele festgesetzt wurden, trugen dazu bei, die kurzfristigen Ziele für das Geschäftsjahr 2021 zu erreichen und sogar zu übertreffen. Diese ersten positiven Ergebnisse belegen das Wirkungspotenzial der aktiven und strukturierten Verwaltung des Vermögensverwalters. Dennoch darf man nicht vergessen, dass die Ziele des Bundes hochgesteckt sind und die ersten Schritte dieses langen Prozesses sicherlich nicht die schwierigsten waren.



MESURES MISES EN PLACE DURANT LA PÉRIODE 2020-2021

► **Renforcement de l'organisation en matière de durabilité:** fort de ses activités paneuropéennes, le gestionnaire a mis en place une politique de durabilité commune au niveau de la plateforme en tirant profit des meilleures pratiques des différentes entités.

► Reporting et collecte de données:

- Renforcement de la collecte de données, de la précision et de leur vérification. La collecte de données de durabilité a été systématisée et le champ de contrôle agrandi. Le gestionnaire a modifié le calcul des émissions de CO₂ afin d'aligner sa méthodologie aux objectifs climatiques de la Confédération. Les deux années précédentes ont été ajustées en conséquence pour une base de comparaison équivalente.
- Engagement continu pour une totale transparence avec une deuxième année de certification par SGS de l'auto-évaluation du portefeuille selon le cadre de travail défini par SNBS et permettant de faire partie de l'indice Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI).

► **Consommation électrique:** le gestionnaire a poursuivi son objectif d'abaisser la consommation d'électricité des immeubles du parc par l'utilisation au maximum d'électricité renouvelable. Plusieurs projets d'installations de panneaux photovoltaïques sur les toits ont été lancés sur la période 2020/21. Une étude est en cours pour analyser l'impact CO₂ et financier de modifier certains contrats d'électricité vers des options plus écologiques.

MASSNAHMEN IM ZEITRAUM 2020/21

► **Stärkung der Nachhaltigkeitsorganisation:** Dank seiner gesamteuropäischen Aktivitäten konnte der Vermögensverwalter die besten Praktiken der verschiedenen Unternehmen nutzen und eine gemeinsame Nachhaltigkeitspolitik auf der Ebene der Plattform einführen.

► Berichterstattung und Datenerfassung:

- Bessere Datenerfassung, höhere Genauigkeit und strengere Überprüfung. Die Erfassung der Nachhaltigkeitsdaten wurde systematisiert und die Kontrollen erweitert. Der Vermögensverwalter änderte die Berechnung der CO₂-Emissionen, um seine Methode an die Klimaziele des Bundes anzupassen. Die beiden Vorjahre wurden entsprechend angepasst, um den Vergleich zu ermöglichen.
- Kontinuierliches Engagement für vollständige Transparenz mit einem zweiten Zertifizierungsjahr durch SGS zur Selbstevaluation des Portfolios entsprechend dem von SNBS festgelegten Arbeitsumfeld, welches es ermöglicht, Bestandteil des Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) zu sein.

► **Stromverbrauch:** Der Vermögensverwalter verfolgte das Ziel, den Stromverbrauch der Bestandesimmobilien durch den maximalen Einsatz von erneuerbarem Strom zu senken. Mehrere Projekte für Photovoltaikanlagen auf Dächern wurden im Zeitraum 2020/21 lanciert. Eine Studie evaluiert aktuell die CO₂- und finanziellen Auswirkungen einer Umstellung gewisser Stromverträge auf umweltfreundlichere Optionen.

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

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

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

AXES DE TRAVAIL PRÉVUS SUR L'EXERCICE 2021/22

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

► Émission de CO₂ et IDC:

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

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

► **Implication des régions:** renforcement de l'implication des régions dans les divers sujets ESG et dans la mise en place des objectifs en termes d'émission de CO₂ et d'IDC. Une politique recensant les exigences ESG est en train d'être élaborée et sera transmise aux régions afin qu'elles soient informées de ces éléments et soient en mesure de les intégrer dans la gestion des immeubles.

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

► **Wärmeverbrauch:** Eine neue Partnerschaft soll die Wärmeerzeugung durch die Installation vernetzter und intelligenter Zähler (mit allen Heizarten kompatibel) in Verbindung mit einem Energieeffizienzvertrag optimieren. Die Optimierung bestehender technischer Anlagen bietet kostengünstige und sehr effiziente Lösungen für renovierte Gebäude und Liegenschaften, die auf Projekte warten.

► **Experten-Ökosystem:** Der Vermögensverwalter setzte die Partnerschaften mit Experten im Bereich der nachhaltigen Entwicklung fort und intensivierte die Zusammenarbeit mit den Bewirtschaftungen zu diesen Themen.

► **Sensibilisierung der Mieter:** Im Zeitraum 2020/21 wurden die Mieter durch Kommunikation und Massnahmen vor Ort sensibilisiert.

GEPLANTE SCHWERPUNKTE IM GESCHÄFTSJAHR 2021/22

► **Stromverbrauch:** Der Vermögensverwalter plant die Erweiterung der eigenen Solarstromerzeugung durch Photovoltaikanlagen auf mehrere Standorte und schloss eine Partnerschaft mit dem Ziel, die Anlagen professionell und zentralisiert zu verwalten.

► CO₂-Emissionen und IDC:

- Weitere Optimierung der Wärmeerzeugung und andere Optimierungsmassnahmen wie SIG-ECO21 im Genfer Immobilienstand.
- Umfassende Analyse der Anschlussmöglichkeiten unserer Gebäude an bestehende Fernwärme- und Fernkälteprojekte.
- Mehrere energetische Renovationsprojekte im Gebäudebestand werden derzeit geprüft und sollten ab Erteilung der Baugenehmigungen beginnen.

► **Sensibilisierung der Mieter:** Ausbau der Kommunikation mit den Mietern durch Pilotprojekte wie Umfragen und Mitteilungen, um gemeinsam ehrgeizige Ziele zu erreichen. Sensibilisierungsmassnahmen im Alltag mit der Hilfe von Partnern.

► **Einbezug der Bewirtschaftungen:** stärkerer Einbezug der Bewirtschaftungen in die verschiedenen ESG-Themen und die Umsetzung der Ziele betreffend CO₂-Emissionen und IDC. Eine Weisung, welche die ESG-Anforderungen abdeckt, wird entwickelt und den Bewirtschaftungen übermittelt, damit sie über diese Elemente informiert und fähig sind, sie in die Immobilienverwaltung aufzunehmen.

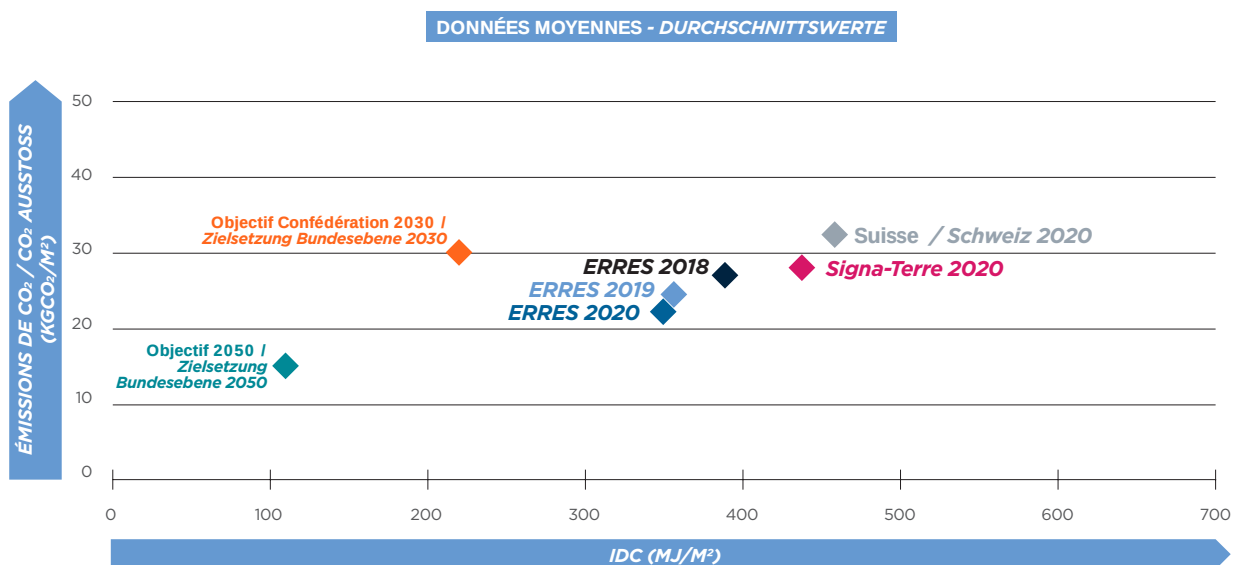
► **Berichterstattung und Datenerfassung:** Verbesserung der Qualität und Genauigkeit der Daten durch kontinuierliche Arbeiten mit den verschiedenen Energielieferanten, um präzise Energiezertifikate für unsere Strom- und Gasverträge sowie die Verwendung der Fernnetze zu erhalten.

POSITIONNEMENT RELATIF

Le reporting mis en place ainsi que les données obtenues ont permis au gestionnaire de cartographier le positionnement relatif d'ERRES en termes d'émission de CO₂ et d'IDC, de le comparer aux autres portefeuilles suisses et de le mettre en perspective avec les objectifs de la Confédération.

RELATIVE POSITIONIERUNG

Das Reporting und die gewonnenen Daten ermöglichten es dem Vermögensverwalter, die relative Positionierung von ERRES in Bezug auf CO₂-Emissionen und den IDC darzustellen, sie mit anderen Schweizer Immobilien-Portfolios zu vergleichen und sie den Zielen des Bundes gegenüberzustellen.



QUARTIER DE L'ÉTANG, VERNIER (GE)

Quartier et aspects sociaux

- Le quartier de l'Étang offre un lieu de résidence et un pôle d'activités composé de restaurants, commerces, loisirs, d'un groupe scolaire de 26 classes et d'une crèche. La mixité sociale est l'un des principes fondateurs développé par la commune de Vernier auquel le quartier répond parfaitement en prônant un nouvel art de vivre permettant à tous de cohabiter.
- Les nombreux espaces d'échange et de rencontre disponibles dans tout le quartier participeront à la création du lien social : un espace socio-culturel, un centre de quartier, une ludothèque, une salle de sport double, un centre d'arts martiaux et plus de 2000 m² d'aires de jeux ainsi que deux terrains multisports et quatre aires de jeux thématiques en extérieur.
- La mixité sociale est à l'honneur dans le quartier. Les immeubles détenus par ERRES offrent uniquement des appartements à loyers subventionnés selon différents profils : HM, LUP-HLM et LUP-HM.

Environnement et biodiversité

- Le quartier accorde une place importante à la nature, aussi bien dans les espaces publics qu'à l'échelle des bâtiments
- 6 hectares dédiés à la nature : les aménagements paysagers extérieurs transportent les visiteurs, habitants et employés des bureaux dans une ambiance végétale
- 600 m² de toits végétalisés / 60 essences d'arbres
- 11 150 m² d'habitat boisé avec un étang renaturé
- Gestion optimale des flux de déchets : 6 points de collectes pour habitants + 2 voiries privées pour les commerces et restaurants

Construction et énergie

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



Mobilité

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

QUARTIER DE L'ÉTANG, VERNIER (GE)



Mobilität

- Vom gesamten Quartier gemeinsam genutzte Tiefgaragen
- Tramhaltestelle in unmittelbarer Nähe mit zwei Linien zum Stadtzentrum von Genf
- Der erste rein elektrische Gelenkbus mit zwei Haltestellen innerhalb des Quartiers
- 2 220 Velo-Standplätze auf dem Gelände, davon 272 Innenplätze im Baufeld E, welche überwiegend von ERRES gehalten werden

Quartier und soziale Aspekte

- Das Quartier Etang bietet einen Wohn- und Gewerbebereich, der aus Restaurants, Geschäftsflächen, Freizeiteinrichtungen, einer Schule mit 26 Klassen und einer Kinderkrippe besteht. Die soziale Vielfalt ist eines der grundlegenden Prinzipien der Gemeinde Vernier, welchem das Quartier perfekt entspricht, indem es eine neue Art des Zusammenlebens fördert.
- Die vielen Kommunikations- und Begegnungsräume im Quartier tragen zur Förderung des sozialen Zusammenhalts bei: ein soziokultureller Raum, ein Quartierszentrum, eine Ludothek, ein Sportstudio, ein Zentrum für Martial Arts, mehr als 2000 m² grosse Spielplätze, zwei Multi-sportplätze und vier thematische Spielplätze im Freien.
- Die soziale Durchmischung steht im Quartier im Mittelpunkt. Die von ERRES gehaltenen Immobilien umfassen nur Mietwohnungen mit verschiedenen Profilen: subventionierte Wohnungen (HM), gemeinnützige Wohnungen mit niedrigem Mietzins (LUP-HLM) und gemeinnützige, subventionierte Wohnungen (LUP-HM).

Umwelt und biologische Vielfalt

- Das Quartier gewährt der Natur sowohl im öffentlichen Raum als auch in den Gebäuden einen wichtigen Platz.
- 6 Hektar Natur: Grünanlagen versetzen Besuchern und Bewohnern sowie Abeitnehmende in ein Pflanzenreich
- 600 m² begrünte Dächer / 60 Baumarten
- 11 150 m² bewaldeter Lebensraum mit renaturiertem Teich
- Optimale Kehrlichtbewirtschaftung: 6 Sammelstellen für die Bewohnerinnen und Bewohner und zwei Privatstrassen für Geschäfte und Restaurants

Bau und Energie

- Zertifikat «2000-Watt-Areal»
- Sehr hohe Energieeffizienz nach Minergie-Standards
- Anschluss an das Wärme- und Kältesystem GeniLac in Partnerschaft mit den Services Industriels de Genève (SIG). Zusammenschluss aller Immobilien. Umweltfreundliches hydrothermisches Netz, das mit 100% erneuerbarem Strom gespeist wird und Wasser aus dem Genfersee zur Heizung und Kühlung der angeschlossenen Gebäude nutzt
- Individuelle und digitale Verwaltung des Energieverbrauchs der Mieter

RÉNOVATION DU PARC EXISTANT

PRULAY 37, MEYRIN (GE)

Projet

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

Enveloppe

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

Intérieurs

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

Énergie

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

Social

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

Impact quantitatif

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



Réel 2011 (avant acquisition) / Werte 2011 (vor Erwerb)

Réel 2018 / Werte 2018

Réel 2019 / Werte 2019

Réel 2020 / Werte 2020

Attendu 2022 (après travaux) / Erwartete Werte 2022 (nach Abschluss der Arbeiten)

MODERNISIERUNG DES GEBÄUDEBESTANDS

PRULAY 37, MEYRIN (GE)



Projekt

- Renovation dieses Gebäudes mit 36 Wohnungen nach Minergie-Standards, welches 2012 erworben wurde, und Aufstockung um zwei Etagen mit 16 zusätzlichen Wohnungen
- Unterstützung während des gesamten Projektes und zwei Jahre nach Abschluss der Arbeiten durch einen Energiespezialisten nach AMOén (Energy Advisory) von Eco21-SIG
- Investitionen in Höhe von rund CHF 4.6 Mio.

Umfang

- Isolation von Kellergeschossdecken und Untergeschossen
- Fassaden-Aussenwärmedämmung
- Erneuerung der Eingangstüren
- Aufstockung: im Werk vorgefertigte, entwicklungsfähige modulare Blöcke, die hochwertige Arbeit unter angenehmen Bedingungen ermöglichen, und Recyclingsystem vor Ort. Montage von Holz-Beton-Elementen, die kurze, lokale und kreiswirtschaftliche Kanäle fördern: Herstellung von Elementen weniger als 50 km vom Standort entfernt unter Verwendung von Holz und Beton aus der Region.

Innenräume

- Installation von Thermostaten an Heizkörpern
- Hydraulisch ausgewogene Wärmeverteilung
- Ergänzung der Isolierung der Rohrleitungen

Energie

- Kontrollierte Lüftung mit Zuluft je nach Feuchtigkeit
- Installation von Photovoltaikmodulen
- Das gesamte Sanitärwasser wird über eine Wärmepumpe mit Energierückgewinnung aus der Abluft vorgeheizt
- Bestehende Verbindung zum Fernwärmenetz CAD-SIG mit mehr als 50% der Energie aus der Verbrennung von Haushaltskehrriecht

Soziales

- Baustelle am Standort mit minimalem Eingriff innerhalb der bestehenden Wohnungen und einem Maximum an Vorfertigung bei der Aufstockung
- Die neu geschaffenen Wohnungen unterliegen fünf Jahre lang einer Mietzinskontrolle und bieten somit einen erschwinglichen Mietzins unterhalb des Marktniveaus

Quantitative Auswirkungen

Dank diesem Projekt steht dieses Gebäude aus dem Jahr 1970 in Einklang mit den energiepolitischen Zielen des Fonds und des Bundes und zeigt, wie wichtig ein aktives Management der Auswirkungen von Nachhaltigkeits Herausforderungen ist.

Émissions CO₂/CO₂ Emissionen

Indice de dépense de chaleur/Wärmeverbrauchsindex

n/a

586 MJ/m²/an Jahr

18.3 kgCO₂/m²/an Jahr

432 MJ/m²/an Jahr

17.2 kgCO₂/m²/an Jahr

424 MJ/m²/an Jahr

16.2 kgCO₂/m²/an Jahr

399 MJ/m²/an Jahr

6.8 kgCO₂/m²/an Jahr

276 MJ/m²/an Jahr



COMPARTIMENT SWISS

TEILVERMÖGEN SWISS

► COMPTE DE FORTUNE / BILANZ

Compartiment Swiss¹ / Teilvermögen Swiss¹

	31/03/2021 CHF	31/03/2020 CHF
Avoirs en banque / Bankguthaben		
Avoirs à vue / Sichtguthaben	16 882 711.90	15 485 854.25
Immeubles / Grundstücke		
Immeubles d'habitation / Wohnbauten	988 301 000.00	570 261 000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage / Stockwerkeigentum in Wohnbauten	75 891 556.00	67 623 856.00
Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	485 837 000.00	454 426 000.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage / Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften	15 475 000.00	39 161 000.00
Immeubles à usage mixte / Bauten mit verschiedenen Verwendungszwecken	339 209 504.00	193 336 000.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage / Stockwerkeigentum in gemischten Bauten	10 519 000.00	10 552 000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction <i>Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten</i>	16 093 000.00	59 909 000.00
Total immeubles / Total Grundstücke	1 931 326 060.00	1 395 268 856.00
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	45 652 865.58	61 834 619.34
Fortune totale à la fin de la période comptable / Gesamtvermögen am Ende der Rechnungsperiode	1 993 861 637.48	1 472 589 329.59

Engagements à court terme / Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Dettes hypothécaires à court terme / Kurzfristigen Hypothekarschulden	195 237 000.00	99 975 000.00
Autres engagements à court terme / Kurzfristigen Sonstige Verbindlichkeiten	23 537 368.47	28 797 908.65
Engagements à long terme / Langfristige Verbindlichkeiten		
Dettes hypothécaires à long terme / Langfristige Hypothekarschulden	355 510 000.00	256 345 000.00
Autres engagements à long terme / Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Total des engagements / Total Verbindlichkeiten	574 284 368.47	385 117 908.65
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation / Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 419 577 269.01	1 087 471 420.94
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-36 414 027.00	-9 691 078.00
Fortune nette à la fin de la période comptable / Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	1 383 163 242.01	1 077 780 342.94

VARIATION DE LA FORTUNE NETTE / VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGEN

Fortune nette au début de la période comptable / Nettovermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	1 077 780 342.94	894 138 976.56
Distribution / Ausschüttung	-32 076 086.00	-26 730 074.00
Soldes des mouvements d'actions / Saldo der Bewegungen von Anteilen	256 465 802.51	167 715 441.79
Résultat total / Gesamtergebnis	80 993 182.56	42 655 998.59
Fortune nette à la fin de la période comptable / Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	1 383 163 242.01	1 077 780 342.94

NOMBRE D'ACTIONS 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	9 164 596.00	7 637 164.00
Actions émises / Ausgegebene Aktien	2 291 149.00	1 527 432.00
Actions rachetées / Zurückgenommene Aktien	0.00	0.00
Situation en fin de période comptable / Stand am Ende des Geschäftsjahres	11 455 745.00	9 164 596.00
Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période / Nettoinventarwert pro Aktie am Ende der Rechnungsperiode	120.75	117.60

► COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

Compartiment Swiss¹ / Teilvermögen Swiss¹

	du/von 01/04/2020 au/bis 31/03/2021 CHF	du/von 01/04/2019 au/bis 31/03/2020 CHF
REVENUS / ERTRÄGE		
Revenus locatifs / Mietzinseinnahmen	66 315 381.29	57 753 854.80
Autres revenus locatifs / Sonstige Mietzinseinnahmen	222 886.08	234 469.88
Intérêts bancaires / Bankzinsen	-66 218.77	-90 172.83
Intérêts intercalaires / Bauzinsen	2 408 001.39	1 620 630.73
Intérêts sur placements à terme / Zinsen auf befristete Anlagen	14 528.16	0.00
Participation des souscripteurs aux revenus courus / Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	9 696 976.82	7 114 424.93
Revenus divers / Sonstiger Ertrag	1 657 385.79	1 231 740.36
Total des produits / Total Erträge	80 248 940.76	67 864 947.87
CHARGES / AUFWAND		
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	3 028 797.43	3 128 140.15
Intérêts hypothécaires / Hypothekarzinsen	4 335 016.61	4 800 531.81
Autres intérêts passifs / Sonstige Passivzinsen	0.00	0.00
Administration des immeubles / Liegenschaftenverwaltung:		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.) / Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, usw.)	4 375 249.44	4 367 275.94
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance) / Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	2 043 276.93	1 907 113.33
Impôts directs / Steuern	13 226 200.57	12 889 417.75
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	323 880.00	223 325.15
Avocats / Rechtskosten	23 791.80	44 562.55
Frais de publication, d'impression / Publikations- und Druckkosten	10 877.35	10 064.43
Autres charges / Weitere Kosten	418 120.13	391 173.81
Rémunérations réglementaires versées / Reglementarische Vergütungen an:		
au gestionnaire / die Vermögensverwaltung	7 446 338.00	5 685 000.00
à la direction / die Fondsleitung	1 325 710.62	1 079 304.00
à la banque dépositaire / die Depotbank	377 700.47	422 535.99
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / Zuweisung(en) an Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	127 295.55	103 621.12
Total des charges / Total Aufwand	37 062 254.90	35 052 066.03
Résultat net / Nettoertrag	43 186 685.86	32 812 881.84
Gains/pertes sur investissements réalisé(e)s / Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1 371 172.87	398 324.13
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	44 557 858.73	33 211 205.97
Gains/Pertes de capital non réalisé(e)s (variation) / Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	36 435 323.83	9 444 792.62
Résultat de l'exercice / Gesamterfolg des Rechnungsjahres	80 993 182.56	42 655 998.59
UTILISATION DU RÉSULTAT / VERWENDUNG DES ERFOLGES		
Résultat net / Nettoertrag	43 186 685.86	32 812 881.84
Gains sur investissements réalisés / Realisierte Kapitalgewinne	1 371 172.87	398 324.13
Report de l'exercice précédent / Vortrag des Vorjahres	25 799 981.69	24 664 861.72
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	70 357 840.42	57 876 067.69
Distribution gain en capital / Kapitalgewinne Ausschüttung	0.00	0.00
Distribution revenus immobiliers / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	41 240 682.00	32 076 086.00
Report à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung	29 117 158.42	25 799 981.69

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

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

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

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

Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften

BERNE BERN	Berne / Bern			
	Kasernenstrasse 27 & 27A	17 119 483.20	16 509 000.00	734 248.80
FRIBOURG FREIBURG	Romont			
	Avenue de la Gare 7	28 920 771.60	29 673 000.00	1 241 829.90
GENÈVE GENÈVE	Carouge			
	Rue Joseph-Girard 40	11 655 579.32	12 321 000.00	594 371.00
	Meyrin			
	Rue Veyrot 11	11 126 185.31	20 035 000.00	1 211 664.00
	Satigny			
	Route de la Maison Carrée 31	44 103 776.39	47 249 000.00	2 280 168.00
	Vernier			
	Route du Bois-des-Frères 81	15 526 948.17	17 690 000.00	1 575 879.20
NEUCHÂTEL NEUCHÂTEL	Neuchâtel / Neuenburg			
	Rue de la Maladière 23	11 790 131.20	10 170 000.00	763 972.00
	Rue Saint-Maurice 4	20 506 089.13	18 724 000.00	942 174.00
SOLEURE SOLOTHURN	Olten			
	Baslerstrasse 37 - Ringstrasse 1	12 317 043.41	11 710 000.00	693 900.80
VALAIS WALLIS	Conthey			
	Route Cantonale 18	21 327 191.08	12 960 000.00	698 477.80
VAUD WAADT	Epalinges			
	Route de la Corniche 3a-b	47 180 722.86	52 250 000.00	3 010 326.45
	Route de la Corniche 9a-b	28 039 161.24	34 420 000.00	1 700 001.10
	Lausanne			
	Avenue des Boveresses 44	7 646 690.45	8 226 000.00	444 058.00
	Avenue du Grey 55	56 858 826.05	56 985 000.00	2 400 000.00
	Le Mont-sur-Lausanne			
	Chemin du Petit Flon 29-31	11 847 936.78	11 040 000.00	813 558.00
	Montreux			
	Avenue du Casino 51	40 355 477.02	35 507 000.00	1 572 760.65
	Nyon			
	Route de Champ Colin 2a-b-c	25 606 480.05	33 495 000.00	1 305 084.18
ZOUG ZUG	Cham			
	Sinserstrasse 65/67	14 774 199.70	14 831 000.00	505 315.95
ZURICH ZÜRICH	Feldmeilen			
	General Wille Strasse 65	41 969 572.03	42 042 000.00	1 664 210.70
		468 672 264.99	485 837 000.00	24 152 000.53

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

BERNE BERN	Niederwangen			
	Freiburgstrasse 555-556	11 444 313.95	10 129 000.00	478 620.05
GENÈVE GENÈVE	Genève / Genf			
	Rue Liotard 62 ²	1 093 405.57	1 458 000.00	13 833.00
	Rue Rousseau 30 ²	2 319 680.67	2 665 000.00	34 266.00
VAUD WAADT	Nyon			
	Route du Boiron 15 ²	1 120 164.02	1 223 000.00	15 162.00
		15 977 564.21	15 475 000.00	541 881.05

Compartiment Swiss¹ / Teilvermögen Swiss¹

Prix de revient
Gestehungskosten
en/in CHF

Valeur vénale
Geschätzter
Verkehrswert
en/in CHF

Revenus³
Mietzinseinnahmen³
en/in CHF

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

Immeubles à usage mixte en propriété par étage / Stockwerkeigentum in gemischten Bauten				
FRIBOURG FREIBURG	La Roche			
	Haut de Scherwyl 2-4-6-8	12 148 588.10	10 519 000.00	506 746.00
		12 148 588.10	10 519 000.00	506 746.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction / Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten				
BERNE BERN	Köniz			
	Bläuaacker 2-6 ⁴	16 025 821.61	16 093 000.00	0.00
		16 025 821.61	16 093 000.00	0.00

RÉCAPITULATIF / ZUSAMMENFASSUNG	Prix de revient Gestehungskosten CHF	Valeur vénale Geschätzter Verkehrswert CHF	Revenus ³ Mietzinseinnahmen ³ CHF
Immeubles d'habitation / Wohnbauten	823 167 986.02	988 301 000.00	30 726 707.52
Immeubles d'habitation en propriété par étage / Stockwerkeigentum in Wohnbauten	63 734 305.50	75 891 556.00	2 837 676.60
Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	468 672 264.99	485 837 000.00	24 152 000.53
Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten	307 677 986.02	339 209 504.00	7 527 933.35
Immeubles à usage commercial en propriété par étage / Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften	15 977 564.21	15 475 000.00	541 881.05
Immeubles à usage mixte en propriété par étage / Stockwerkeigentum in gemischten Bauten	12 148 588.10	10 519 000.00	506 746.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction / Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	16 025 821.61	16 093 000.00	0.00
	1 770 404 293.29	1 931 326 060.00	66 292 945.05

Aucun locataire ne représente plus de 5 % de l'ensemble des revenus locatifs du fonds (selon la directive SFAMA pour les fonds immobiliers, cm66)
Auf keinen Mieter entfallen mehr als 5 % der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds (Gemäss Richtlinien der SFAMA 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		
FRIBOURG FREIBURG	Bulle	
	Rue de Vevey 254 (Jardins de la Pala)	20 500 000
GENÈVE GENF	Mézières	
	Chemin du Tremblex 2-4	10 400 000
	Carouge	
	Rue de la Fontenette 15	11 800 000
	Châtelaine	
	Chemin de l'Écu 13 (SI Milinvest SA)	13 914 470
	Chemin de l'Écu 17B (SI Milinvest SA)	5 361 414
	Chemin de Maisonneuve 12C (SI Milinvest SA)	23 820 349
	Genève / Genf	
	Rue Dancet 8	15 100 000
	Rue des Asters 22 (SI Milinvest SA)	14 351 507
	Rue Dancet 17 (SI Milinvest SA)	21 110 172
	Rue Dizerens 7 (SI Milinvest SA)	3 443 709
	Grand-Lancy	
	Route de Saint-Julien 80-82 (SI Milinvest SA)	21 799 276
	Le Grand-Saconnex	
	Chemin François-Lehmann 28 (SI Milinvest SA)	19 665 772
NEUCHÂTEL NEUENBURG	Meyrin	
	Avenue François-Besson 5-7-9 (SI Milinvest SA)	17 111 552
	Thônex	
	Chemin des Deux-Communes 23 (SI Milinvest SA)	9 779 843
VAUD WAADT	Neuchâtel / Neuenburg	
	Rue Pierre-de-Vingle 18 à 24, rue de Pain-Blanc 28 à 32	24 400 000
	Crissier	
	Chemin des Acacias 6	7 100 000
	Ecublens	
	Route du Bois 18	8 500 000
	Lausanne	
	Chemin du Cap 16	7 300 000
	Place Chauderon 30, Avenue de France 9 (SI Milinvest SA)	28 852 623
	Nyon	
	Chemin de la Redoute 5	4 400 000
	Vevey	
	Bvd Henri-Plumhof 28 (SI Tredec SA)	8 100 000
Immeubles d'habitation en propriété par étage / Stockwerkeigentum in Wohnbauten		
GENÈVE GENF	Bernex	
	Chemin de Luchepelet 11-13-15 (SI Milinvest SA)	6 361 522
Immeubles à usage commercial en propriété par étage / Stockwerkeigentum in Kommerziell genutzte Liegenschaften		
GENÈVE GENF	Genève / Genf	
	Rue Liotard 62 (SI Milinvest SA)	1 074 459
	Rue Rousseau 30 (SI Milinvest SA)	2 279 485
VAUD WAADT	Nyon	
	Route du Boiron 16 (SI Milinvest SA)	1 100 754
Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten		
GENÈVE GENF	Genève / Genf	
	Route de Malagnou 52	18 150 000
	Boulevard Carl-Vogt 75 (SI Cavor Immobilier SA)	14 300 000
	Genève - Boulevard Carl Vogt 47	9 900 000
	Rue Royaume 9 (SI Cavor Immobilier SA)	5 040 000
	Rue de Lyon 55 (SI Milinvest SA)	20 875 332
	Rue de Montchoisy 27, 29 - Rue des Vollandes 30 (SI Milinvest SA)	21 622 466
	Rue de la Servette 13 (SI Milinvest SA)	10 475 295
	Thônex	
	Rue de Genève 109	25 550 000
Total achats / Total Käufe		433 540 000.00





► DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Engagement à court terme de moins d'un an / Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr

Capital / Kapital (CHF)	Taux d'intérêt annuel Zinssatz jährlich	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum	Capital / Kapital (CHF)	Taux d'intérêt annuel Zinssatz jährlich	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum
7 000 000.00	0.800%	31.12.20	30.04.21	21 000 000.00	0.000%	17.12.20	30.09.21
4 200 000.00	0.850%	15.12.20	30.05.21	15 000 000.00	0.700%	17.12.20	30.09.21
200 000.00	2.900%	12.08.13	31.05.21	11 000 000.00	0.400%	11.01.20	30.09.21
8 970 000.00	0.340%	27.01.21	27.09.21	6 500 000.00	1.030%	18.11.14	18.11.21
2 845 000.00	0.340%	27.01.21	27.09.21	5 500 000.00	1.350%	07.10.14	07.12.21
2 400 000.00	0.340%	27.01.21	27.09.21	10 000 000.00	1.960%	01.07.13	16.01.22
11 150 000.00	0.340%	27.01.21	27.09.21	399 000.00	0.630%	02.02.21	31.01.22
6 000 000.00	1.090%	15.10.19	28.09.21	1 033 000.00	0.630%	02.02.21	31.01.22
18 800 000.00	0.350%	11.12.20	30.09.21	1 166 000.00	0.630%	02.02.21	31.01.22
13 400 000.00	0.350%	11.12.20	30.09.21	1 804 000.00	0.630%	02.02.21	31.01.22
12 550 000.00	0.350%	11.12.20	30.09.21	2 320 000.00	0.630%	29.01.21	31.01.22
30 000 000.00	0.150%	11.12.20	30.09.21	2 000 000.00	2.750%	30.09.13	01.03.22

Engagement à long terme de un à cinq ans / Langfristige Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren

Capital / Kapital (CHF)	Taux d'intérêt annuel Zinssatz jährlich	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum	Capital / Kapital (CHF)	Taux d'intérêt annuel Zinssatz jährlich	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum
7 790 000.00	1.100%	15.02.16	15.04.22	2 000 000.00	2.930%	30.09.13	13.08.25
310 000.00	1.100%	15.02.16	15.04.22	4 000 000.00	1.500%	02.07.16	31.08.25
6 270 000.00	1.100%	18.02.16	18.04.22	7 500 000.00	1.050%	23.09.16	23.09.25
6 650 000.00	0.750%	31.05.17	31.05.22	1 000 000.00	2.650%	12.08.13	30.09.25
2 140 000.00	2.170%	01.06.12	31.07.22	4 000 000.00	1.050%	17.10.16	30.09.25
10 000 000.00	1.470%	07.10.14	07.12.22	5 100 000.00	0.720%	01.10.20	30.09.25
12 000 000.00	2.293%	28.06.13	30.08.23	1 000 000.00	0.720%	01.10.20	30.09.25
21 000 000.00	1.380%	01.02.16	01.04.23	1 801 000.00	2.280%	02.02.21	31.10.25
10 000 000.00	1.580%	07.10.14	07.11.23	2 727 000.00	2.280%	02.02.21	31.10.25
2 500 000.00	1.220%	15.02.16	15.02.24	2 634 000.00	2.280%	02.02.21	31.10.25
6 190 000.00	1.090%	03.06.16	03.06.24	3 796 000.00	2.280%	02.02.21	31.10.25
8 080 000.00	1.090%	03.06.16	03.06.24	12 320 000.00	2.280%	29.01.21	31.10.25
7 340 000.00	1.090%	03.06.16	03.06.24	10 000 000.00	0.300%	07.12.20	07.12.25
10 000 000.00	1.690%	07.10.14	07.10.24	8 000 000.00	0.920%	22.01.18	22.01.26
750 000.00	1.500%	02.07.16	31.12.24	2 200 000.00	1.050%	28.02.17	01.03.26
1 500 000.00	2.850%	12.08.13	30.06.25	2 500 000.00	1.050%	28.02.17	01.03.26
9 500 000.00	1.050%	15.07.16	31.07.25	6 700 000.00	1.080%	28.02.17	01.03.26
4 800 000.00	1.050%	15.07.16	31.07.25				

Engagement à long terme de plus de cinq ans / Langfristige Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren

Capital / Kapital (CHF)	Taux d'intérêt annuel Zinssatz jährlich	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum	Capital / Kapital (CHF)	Taux d'intérêt annuel Zinssatz jährlich	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum
15 000 000.00	0.990%	27.04.18	27.04.26	14 500 000.00	1.150%	30.06.17	30.06.27
5 000 000.00	0.890%	23.07.18	23.07.26	20 000 000.00	0.940%	15.12.17	15.12.27
11 500 000.00	0.890%	23.07.18	23.07.26	10 000 000.00	0.940%	15.12.17	15.12.27
26 000 000.00	1.080%	31.01.17	31.01.27	4 100 000.00	1.190%	03.04.18	03.04.28
1 254 500.00	1.110%	27.02.18	31.01.27	4 800 000.00	1.190%	03.04.18	03.04.28
430 000.00	2.150%	12.08.13	28.02.27	4 700 000.00	1.050%	22.01.18	03.04.28
345 000.00	2.150%	12.08.13	28.02.27	20 000 000.00	0.400%	07.12.20	07.12.28
4 812 500.00	1.190%	31.05.17	31.05.27	8 970 000.00	0.380%	25.03.21	26.03.29

TOTAL DES DETTES / TOTAL HYPOTHEKARSCHULDEN

550 747 000.00

0.952 %

taux moyen modéré /
gewichteter durchschnittlicher Satz

Détail des dettes hypothécaires remboursées / Detaillierte zurückgezahlte Hypothekarschulden

Capital / Kapital (CHF)	Taux d'intérêt annuel Zinssatz jährlich	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum	Capital / Kapital (CHF)	Taux d'intérêt annuel Zinssatz jährlich	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum
11 000 000.00	0.550%	26.03.20	26.09.20	21 000 000.00	1.380%	01.02.16	12.10.20
1 660 000.00	0.550%	26.03.20	26.09.20	7 790 000.00	1.100%	15.02.16	12.10.20
15 000 000.00	0.700%	26.11.19	27.09.20	6 270 000.00	1.100%	18.02.16	12.10.20
6 000 000.00	0.550%	18.02.20	27.09.20	310 000.00	1.100%	15.02.16	12.10.20
9 800 000.00	0.550%	27.03.20	27.09.20	7 150 000.00	1.280%	05.09.14	30.10.20
60 000 000.00	0.150%	15.07.20	30.09.20	5 750 000.00	1.280%	05.09.14	30.10.20
21 000 000.00	2.010%	01.07.13	30.09.20	8 970 000.00	1.790%	31.01.14	30.10.20
11 000 000.00	1.930%	02.07.13	30.09.20	6 045 000.00	1.790%	31.01.14	30.10.20
9 500 000.00	1.930%	02.07.13	30.09.20	10 000 000.00	1.690%	07.10.14	26.11.20
12 000 000.00	2.290%	28.06.13	12.10.20	2 500 000.00	1.220%	15.02.16	26.11.20
5 500 000.00	1.350%	07.10.14	12.10.20	8 080 000.00	1.090%	03.06.16	26.11.20
10 000 000.00	1.470%	07.10.14	12.10.20	1 300 000.00	2.680%	01.06.12	23.03.21
10 000 000.00	1.580%	07.10.14	12.10.20				

► INFORMATION SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS 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 Kommissionen für die Verwaltung, die Leitung und den Vertrieb des Teilvermögens	0.95%	0.71%
Commission de gestion et de distribution / Kommissionen für die Verwaltung und den Vertrieb des Teilvermögens	0.77%	0.60%
Commission de direction / Kommissionen für die Fondsleitung	0.18%	0.11%
Commission en sus de la commission de gestion / Nebst der obigen Verwaltungskommission		
Commission pour l'achat ou la vente d'immeubles / Kommissionen für den Kauf oder Verkauf von Gebäuden	3.00%	1.57% à 2%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation / Kommissionen für die vermittelte Arbeit während des Baus, der Renovation oder der Umnutzung	2.00%	1.65% à 2%
Commission pour la gestion des immeubles / Kommissionen für die Liegenschaftsverwaltung	5.00%	0.7% à 4%
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 / Für die Verwaltung, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die Überwachung der Fondsleitung	0.05%	0.02% à 0.04%
Pour le versement du produit annuel aux investisseurs / Auszahlung des Jahresertrages an die Aktionäre	0.50%	0.50%

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 CHF 3 685 423.74 réparti comme suit / Zum Bilanzstichtag belaufen sich die laufenden vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Immobilien auf insgesamt etwa 3 685 423.74 CHF:

Bläueracker 2, Köniz	CHF	3 685 423.74
Au jour de clôture du bilan, les engagements de paiement contractuels en cours pour les achats d'immeuble se montent, au total, à 140 800 000 CHF, répartis comme suit : / Zum Bilanzstichtag belaufen sich die laufenden vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für die Immobilienkäufe auf insgesamt etwa 140 800 000 CHF wie folgt wie folgt:		
Vernier - Quartier de l'Étang E2/E3 - Genouilles 4-9-7-5	CHF	46 400 000.00
Vernier - Quartier de l'Étang E1 - Av de l'Étang 46-48-50	CHF	46 400 000.00
Vaud - Portefeuille de 9 immeubles / Portfolio von 9 Gebäuden	CHF	48 000 000.00

Notes aux états financiers / Anmerkungen zur Jahresrechnung

¹ Compartiment Swiss consolidé avec les SI Tredec SA, SI les Philosophes-Sources SA, SI le Petit Nice SA, SI Milinvest SA et SI Cavor Immobilier SA / Teilvermögen Swiss (konsolidiert mit der Immobiliengesellschaft)

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

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

⁴ Immeuble en cours de construction, acquis en DDP en mai 2019 / Im Bau befindliches Gebäude im Mai 2019 in DDP erworben

 ARGOVIE AARGAU		Nombre d'immeubles Anzahl der Gebäude: 2	Prix de revient Gestehungskosten: 44 345 811 CHF	Valeur vénale Verkehrswert: 44 687 000 CHF	En proportion du fonds Im Verhältnis zu dem Teilvermögen: 2.31 %
Commune Gemeinde	Brugg				
Adresse Adresse	Sommerhaldenstrasse 13 A - D et 15 A - C				
Année de construction Baujahr	1982 & 1985				
Affectation Nutzung	Résidentiel Wohnbauten				
État locatif théorique Mietzinseinnahmen SOLL	1 929 974				
Vacant Leerstand	48 456				
Prix de revient Gestehungskosten	44 345 811				
Valeur vénale Verkehrswert	44 687 000				
Rendement brut Bruttorendite	4.32 %				

 BÂLE BASEL		Nombre d'immeubles Anzahl der Gebäude: 2	Prix de revient Gestehungskosten: 40 805 266 CHF	Valeur vénale Verkehrswert: 48 540 000 CHF	En proportion du fonds Im Verhältnis zu dem Teilvermögen: 2.51 %
Commune Gemeinde	Bâle	Bâle			
Adresse Adresse	Margarethenstrasse 87/ Blauensteinerstrasse 5	St. Galler Ring 80-82-84			
Année de construction Baujahr	1971	1948			
Affectation Nutzung	Résidentiel/bureaux Gemischt	Résidentiel Wohnbauten			
État locatif théorique Mietzinseinnahmen SOLL	1 418 276	567 376			
Vacant Leerstand	0	0			
Prix de revient Gestehungskosten	28 435 699	12 369 567			
Valeur vénale Verkehrswert	33 610 000	14 930 000			
Rendement brut Bruttorendite	4.22 %	3.80 %			

 BERNE BERN		Nombre d'immeubles Anzahl der Gebäude: 3	Prix de revient Gestehungskosten: 44 589 619 CHF	Valeur vénale Verkehrswert: 42 731 000 CHF	En proportion du fonds Im Verhältnis zu dem Teilvermögen: 2.21 %
Commune Gemeinde	Bern	Köniz	Niederwangen		
Adresse Adresse	Kasernenstrasse 27-27a	Bläuaacker 2-6	Freiburgstrasse 555-556		
Année de construction Baujahr	1971	2021	1996		
Affectation Nutzung	Bureaux Kommerziell	Résidentiel/commerces Gemischt	Commerces Kommerziell		
État locatif théorique Mietzinseinnahmen SOLL	836 192	0	653 347		
Vacant Leerstand	101 388	0	117 240		
Prix de revient Gestehungskosten	17 119 483	16 025 822	11 444 314		
Valeur vénale Verkehrswert	16 509 000	16 093 000	10 129 000		
Rendement brut Bruttorendite	5.07 %	0.00 %	6.45 %		

 FRIBOURG FREIBURG	Nombre d'immeubles <i>Anzahl der Gebäude:</i> 11	Prix de revient <i>Gestehungskosten:</i> 173 313 582 CHF	Valeur vénale <i>Verkehrswert:</i> 180 531 000 CHF	En proportion du fonds <i>Im Verhältnis zu dem Teilvermögen:</i> 9.35 %
Commune <i>Gemeinde</i>	Bulle	Bulle	Châtel-St-Denis	Fribourg
Adresse <i>Adresse</i>	Rue de l'Europe 20	Rue de Vevey 254	Chemin des Sires 10-26	Rte de la Pisciculture 4-4a
Année de construction <i>Baujahr</i>	2015	2020	2018	2011
Affectation <i>Nutzung</i>	Résidentiel/commerces <i>Gemischt</i>	Résidentiel/commerces <i>Gemischt</i>	Résidentiel <i>Wohnbauten</i>	Résidentiel <i>Wohnbauten</i>
État locatif théorique <i>Mietzinseinnahmen SOLL</i>	785 496	969 960	1 629 576	319 944
Vacant <i>Leerstand</i>	39 720	0	2 160	1 440
Prix de revient <i>Gestehungskosten</i>	16 706 507	21 613 333	34 450 459	6 124 854
Valeur vénale <i>Verkehrswert</i>	17 144 000	23 992 000	37 114 000	7 056 000
Rendement brut <i>Bruttorendite</i>	4.58 %	4.04 %	4.39 %	4.53 %
Commune <i>Gemeinde</i>	Fribourg	Granges-Paccot	La Roche	Mézières
Adresse <i>Adresse</i>	Rue Jacques Gachoud 4.8	Allée des Sources 1-3	Haut de Scherwyl 2-4-6-8	Chemin du Tremblet 2-4
Année de construction <i>Baujahr</i>	2010	2015	2015	2021
Affectation <i>Nutzung</i>	Résidentiel <i>Wohnbauten</i>	Résidentiel <i>Wohnbauten</i>	Résidentiel/commerces <i>Gemischt</i>	Résidentiel <i>Wohnbauten</i>
État locatif théorique <i>Mietzinseinnahmen SOLL</i>	881 438	542 280	522 672	453 840
Vacant <i>Leerstand</i>	1 800	0	7 200	0
Prix de revient <i>Gestehungskosten</i>	18 389 919	11 267 692	12 148 588	10 608 000
Valeur vénale <i>Verkehrswert</i>	19 268 000	11 118 000	10 519 000	10 780 000
Rendement brut <i>Bruttorendite</i>	4.57 %	4.88 %	4.97 %	4.21 %
Commune <i>Gemeinde</i>	Romont	Villars s/Glâne		
Adresse <i>Adresse</i>	Avenue de la Gare 7	Route du Belvédère 2-4		
Année de construction <i>Baujahr</i>	2019	1974		
Affectation <i>Nutzung</i>	Commerces <i>Kommerziell</i>	Résidentiel <i>Wohnbauten</i>		
État locatif théorique <i>Mietzinseinnahmen SOLL</i>	1 237 220	695 616		
Vacant <i>Leerstand</i>	0	16 680		
Prix de revient <i>Gestehungskosten</i>	28 920 772	13 083 458		
Valeur vénale <i>Verkehrswert</i>	29 673 000	13 867 000		
Rendement brut <i>Bruttorendite</i>	4.17 %	5.02 %		

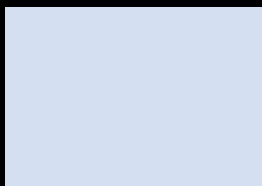
 GENÈVE GENF	Nombre d'immeubles Anzahl der Gebäude: 52	Prix de revient Gestehungskosten: 819 543 396 CHF	Valeur vénale Verkehrswert: 947 722 060 CHF	En proportion du fonds Im Verhältnis zu dem Teilvermögen: 49.07 %
Commune Gemeinde	Bernex	Carouge	Carouge	Châtelaine
Adresse Adresse	Ch. de Luchepelet 11-13-15 (Miliinvest SA)	Rue Joseph-Girard 40	Rue de la Fontenette 15	Ch. de Maisonneuve 12C (Miliinvest SA)
Année de construction Baujahr	1965	1995	1973	1975
Affectation Nutzung	Résidentiel Wohnbauten	Bureaux Kommerziell	Résidentiel Wohnbauten	Résidentiel Wohnbauten
État locatif théorique Mietzinseinnahmen SOLL	288 480	592 800	394 068	988 114
Vacant Leerstand	37 380	0	0	17 400
Prix de revient Gestehungskosten	6 480 028	11 655 579	12 465 569	24 262 473
Valeur vénale Verkehrswert	7 026 000	12 321 000	12 535 000	27 270 000
Rendement brut Bruttorendite	4.11 %	4.81 %	3.14 %	3.62 %
Commune Gemeinde	Choulex	Genève	Genève	Genève
Adresse Adresse	Route de la Capite 180	Chemin de la Tulette 3 et 3a	Bd du Pont d'Arve 46	Rue du 31 Décembre 26
Année de construction Baujahr	1964	2014	1932	1969
Affectation Nutzung	Résidentiel Wohnbauten	Résidentiel Wohnbauten	Résidentiel/commerces Gemischt	Résidentiel/commerces Gemischt
État locatif théorique Mietzinseinnahmen SOLL	266 832	1 494 732	585 480	891 552
Vacant Leerstand	63 312	43 344	41 700	50 280
Prix de revient Gestehungskosten	5 528 198	29 519 146	11 715 425	19 359 896
Valeur vénale Verkehrswert	6 847 000	34 448 556	16 530 000	22 160 000
Rendement brut Bruttorendite	3.90 %	4.34 %	3.54 %	4.02 %
Commune Gemeinde	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse Adresse	Rue du 31 Décembre 43 (SI Tredec)	Avenue Léon-Gaud 7 (SI Petit-Nice)	Rue des Sources 22 (SI les Philosophes)	Rue Dancet 8
Année de construction Baujahr	1968	1910	1910	1953
Affectation Nutzung	Résidentiel/commerces Gemischt	Résidentiel Wohnbauten	Résidentiel/bureaux Gemischt	Résidentiel/commerces Gemischt
État locatif théorique Mietzinseinnahmen SOLL	477 480	602 616	153 759	553 536
Vacant Leerstand	0	44 736	0	38 184
Prix de revient Gestehungskosten	9 684 304	15 024 471	4 989 520	15 941 220
Valeur vénale Verkehrswert	14 089 000	17 700 000	5 461 000	16 660 000
Rendement brut Bruttorendite	3.39 %	3.40 %	2.82 %	3.32 %



GENÈVE (SUITE) GENF (FORTSETZUNG)

Commune <i>Gemeinde</i>	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse <i>Adresse</i>	Bvd Carl-Vogt 47	Rue des Asters 22 (SI Milinvest)	Rue Dancet 17 (SI Milinvest)	Rue Dizerens 7 (Milinvest SA)
Année de construction <i>Baujahr</i>	1910	1950	1950	1900
Affectation <i>Nutzung</i>	Résidentiel/commerces <i>Gemischt</i>	Résidentiel <i>Wohnbauten</i>	Résidentiel/commerces <i>Gemischt</i>	Résidentiel/commerces <i>Gemischt</i>
État locatif théorique <i>Mietzinseinnahmen SOLL</i>	359 100	528 610	808 620	150 024
Vacant <i>Leerstand</i>	21 000	0	12 600	6 960
Prix de revient <i>Gestehungskosten</i>	10 467 358	14 615 241	21 482 421	3 504 434
Valeur vénale <i>Verkehrswert</i>	10 910 000	16 610 000	23 769 000	3 729 000
Rendement brut <i>Bruttorendite</i>	3.29 %	3.27 %	3.40 %	4.02 %
Commune <i>Gemeinde</i>	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse <i>Adresse</i>	Rue Liotard 62 (Milinvest SA)	Rue de Lyon 55 (Milinvest SA)	Rue de Montchoisy 27-29 Rue des Vollandes 30 (Milinvest SA)	Rue Rousseau 30 (Milinvest SA)
Année de construction <i>Baujahr</i>	1988	1975	1910	1988
Affectation <i>Nutzung</i>	Bureaux <i>Kommerziell</i>	Résidentiel/commerces <i>Gemischt</i>	Résidentiel/commerces <i>Gemischt</i>	Résidentiel/commerces <i>Gemischt</i>
État locatif théorique <i>Mietzinseinnahmen SOLL</i>	51 972	840 120	870 420	115 116
Vacant <i>Leerstand</i>	0	7 440	0	0
Prix de revient <i>Gestehungskosten</i>	1 093 406	21 247 477	22 022 941	2 319 681
Valeur vénale <i>Verkehrswert</i>	1 458 000	23 104 000	25 360 000	2 665 000
Rendement brut <i>Bruttorendite</i>	3.56 %	3.64 %	3.43 %	4.32 %
Commune <i>Gemeinde</i>	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse <i>Adresse</i>	Rue de la Servette 13 (Milinvest SA)	Route de Malagnou 52	Rue Royaume 9 (SI Cavor)	Bvd Carl-Vogt 75 (SI Cavor)
Année de construction <i>Baujahr</i>	1983	1951	1953	1932
Affectation <i>Nutzung</i>	Résidentiel/commerces <i>Gemischt</i>	Résidentiel/commerces <i>Gemischt</i>	Résidentiel <i>Wohnbauten</i>	Résidentiel/commerces <i>Gemischt</i>
État locatif théorique <i>Mietzinseinnahmen SOLL</i>	419 628	542 916	182 760	495 288
Vacant <i>Leerstand</i>	0	0	0	0
Prix de revient <i>Gestehungskosten</i>	10 660 012	19 350 817	4 651 715	13 549 965
Valeur vénale <i>Verkehrswert</i>	11 725 000	20 940 000	5 540 000	16 300 000
Rendement brut <i>Bruttorendite</i>	3.58 %	2.59 %	3.30 %	3.04 %

Commune <i>Gemeinde</i>	Meyrin	Meyrin	Meyrin	Satigny
Adresse <i>Adresse</i>	Rue des Coopératives 5, Promenade du Voisinage 1, Promenade de l'Équilibre 1-2, Esplanade des Récréations 25	Avenue François-Besson 5-7-9 (Milinvest SA)	Ch. Antoine Verchère 1-3-9 et Ch. Léon Guerchet 1-3-5-7-9-11- 13-15-17-19	Rte de la Maison Carrée 31
Année de construction <i>Baujahr</i>	2020	1975	1958 & 1991	2017
Affectation <i>Nutzung</i>	Résidentiel/commerces <i>Gemischt</i>	Résidentiel <i>Wohnbauten</i>	Résidentiel/commerces <i>Gemischt</i>	Industriel <i>Kommerziell</i>
État locatif théorique <i>Mietzinseinnahmen SOLL</i>	2 951 016	690 696	3 327 587	2 280 168
Vacant <i>Leerstand</i>	0	0	89 184	0
Prix de revient <i>Gestehungskosten</i>	69 999 535	17 413 291	61 584 234	44 103 776
Valeur vénale <i>Verkehrswert</i>	72 922 000	19 368 000	72 184 000	47 249 000
Rendement brut <i>Bruttorendite</i>	4.05 %	3.57 %	4.61 %	4.83 %



 NEUCHÂTEL NEUENBURG	Nombre d'immeubles Anzahl der Gebäude: 4	Prix de revient Gestehungskosten: 84 288 277 CHF	Valeur vénale Verkehrswert: 80 874 000 CHF	En proportion du fonds Im Verhältnis zu dem Teilvermögen: 4.19 %
Commune Gemeinde	Neuchâtel	Neuchâtel	Neuchâtel	Neuchâtel
Adresse Adresse	Rue de la Maladière 23	Rue de Jolimont 2-4-6-8-10	Rue Saint-Maurice 4 et 10	Rue Pierre de Vingle 18 à 24 Rue de Pain-Blanc 28 à 32
Année de construction Baujahr	1988	1968	1902	1964
Affectation Nutzung	Bureaux Kommerziell	Résidentiel Wohnbauten	Bureaux Kommerziell	Résidentiel Wohnbauten
État locatif théorique Mietzinseinnahmen SOLL	790 812	1 331 040	942 174	1 047 696
Vacant Leerstand	30 276	31 476	0	14 088
Prix de revient Gestehungskosten	11 790 131	27 103 623	20 506 089	24 888 434
Valeur vénale Verkehrswert	10 170 000	26 200 000	18 724 000	25 780 000
Rendement brut Bruttorendite	7.78 %	5.08 %	5.03 %	4.06 %

 SOLEURE SOLOTHURN	Nombre d'immeubles Anzahl der Gebäude: 1	Prix de revient Gestehungskosten: 12 317 043 CHF	Valeur vénale Verkehrswert: 11 710 000 CHF	En proportion du fonds Im Verhältnis zu dem Teilvermögen: 0.61 %
Commune Gemeinde	Olten			
Adresse Adresse	Baslerstrasse 37, Ringstrasse 1			
Année de construction Baujahr	1954			
Affectation Nutzung	Commerces Kommerziell			
État locatif théorique Mietzinseinnahmen SOLL	744 809			
Vacant Leerstand	13 660			
Prix de revient Gestehungskosten	12 317 043			
Valeur vénale Verkehrswert	11 710 000			
Rendement brut Bruttorendite	6.36 %			

 TESSIN TESSIN	Nombre d'immeubles Anzahl der Gebäude: 1	Prix de revient Gestehungskosten: 6 047 398 CHF	Valeur vénale Verkehrswert: 5 787 000 CHF	En proportion du fonds Im Verhältnis zu dem Teilvermögen: 0.30 %
Commune Gemeinde	Lugano			
Adresse Adresse	Via Giulio Vicari 30			
Année de construction Baujahr	1963			
Affectation Nutzung	Résidentiel Wohnbauten			
État locatif théorique Mietzinseinnahmen SOLL	259 164			
Vacant Leerstand	16 680			
Prix de revient Gestehungskosten	6 047 398			
Valeur vénale Verkehrswert	5 787 000			
Rendement brut Bruttorendite	4.48 %			

 VALAIS WALLIS	Nombre d'immeubles Anzahl der Gebäude: 1	Prix de revient Gestehungskosten: 21 327 191 CHF	Valeur vénale Verkehrswert: 12 960 000 CHF	En proportion du fonds Im Verhältnis zu dem Teilvermögen: 0.67 %
Commune Gemeinde	Conthey			
Adresse Adresse	Route Cantonale 18			
Année de construction Baujahr	2005			
Affectation Nutzung	Commerces Kommerziell			
État locatif théorique Mietzinseinnahmen SOLL	852 327			
Vacant Leerstand	162 180			
Prix de revient Gestehungskosten	21 327 191			
Valeur vénale Verkehrswert	12 960 000			
Rendement brut Bruttorendite	6.58 %			

 VAUD WAADT	Nombre d'immeubles Anzahl der Gebäude: 22	Prix de revient Gestehungskosten: 418 416 265 CHF	Valeur vénale Verkehrswert: 448 383 000 CHF	En proportion du fonds Im Verhältnis zu dem Teilvermögen: 23.22 %
Commune Gemeinde	Crissier	Ecublens	Epalinges	Epalinges
Adresse Adresse	Chemin des Acacias 6	Route du Bois 18	Chemin des Geais 19	Rte de la Corniche 9A-9B Biopôle III
Année de construction Baujahr	1954	1962	2010	2013
Affectation Nutzung	Résidentiel Wohnbauten	Résidentiel Wohnbauten	Résidentiel Wohnbauten	Bureaux / Laboratoires Gemischt
État locatif théorique Mietzinseinnahmen SOLL	247 860	353 258	410 000	1 700 000
Vacant Leerstand	17 400	40 080	0	0
Prix de revient Gestehungskosten	7 492 262	8 969 689	7 898 744	28 039 161
Valeur vénale Verkehrswert	7 503 000	8 985 000	10 434 000	34 420 000
Rendement brut Bruttorendite	3.30 %	3.93 %	3.93 %	4.94 %
Commune Gemeinde	Epalinges	La Tour-de-Peilz	Lausanne	Lausanne
Adresse Adresse	Rte de la Corniche 3A-3B Biopôle IV	Bvd d'Arcangier 10-12	Avenue des Boveresses 44	Avenue du Grey 55
Année de construction Baujahr	2011	1965	1984	2011
Affectation Nutzung	Bureaux / Laboratoires Gemischt	Résidentiel Wohnbauten	Bureaux / Artisanal Gemischt	Industriel Kommerziell
État locatif théorique Mietzinseinnahmen SOLL	3 060 564	430 944	445 965	2 400 000
Vacant Leerstand	11 415	0	0	0
Prix de revient Gestehungskosten	47 180 723	10 671 413	7 646 690	56 858 826
Valeur vénale Verkehrswert	52 250 000	10 680 000	8 226 000	56 985 000
Rendement brut Bruttorendite	5.86 %	4.04 %	5.42 %	4.21 %



VAUD (SUITE) WAADT (FORTSETZUNG)

Commune <i>Gemeinde</i>	Lausanne	Lausanne	Le Mont-sur-Lausanne	Montreux
Adresse <i>Adresse</i>	Place Chauderon 30 Avenue de France 9 (Milinvest SA)	Chemin du Cap 16	Ch. du Petit-Flon 29-31	Av. du Casino 51
Année de construction <i>Baujahr</i>	1950	1954	1981	1930
Affectation <i>Nutzung</i>	Résidentiel <i>Wohnbauten</i>	Résidentiel <i>Wohnbauten</i>	Bureaux / Artisanal <i>Gemischt</i>	Commerces / Résidentiel <i>Gemischt</i>
État locatif théorique <i>Mietzinseinnahmen SOLL</i>	1 209 106	250 932	819 768	1 590 229
Vacant <i>Leerstand</i>	69 936	0	0	6 000
Prix de revient <i>Gestehungskosten</i>	29 361 400	7 703 355	11 847 937	40 355 477
Valeur vénale <i>Verkehrswert</i>	32 269 000	7 711 000	11 040 000	35 507 000
Rendement brut <i>Bruttorendite</i>	3.75 %	3.25 %	7.43 %	4.48 %

Commune <i>Gemeinde</i>	Nyon	Nyon	Nyon	Nyon
Adresse <i>Adresse</i>	Rte de Signy 35-43 Ch. Falconnier 5 & 9	Rte de Champ Colin 2A-2B-2C	Route du Boiron 15 (Milinvest SA)	Chemin de la Redoute 5
Année de construction <i>Baujahr</i>	2015	1980	1985	1966
Affectation <i>Nutzung</i>	Bureaux / Commerces / Résidentiel - <i>Gemischt</i>	Bureaux / Artisanal <i>Gemischt</i>	Bureaux <i>Kommerziell</i>	Résidentiel <i>Wohnbauten</i>
État locatif théorique <i>Mietzinseinnahmen SOLL</i>	2 167 714	2 108 833	60 648	148 296
Vacant <i>Leerstand</i>	2 160	263 550	0	0
Prix de revient <i>Gestehungskosten</i>	42 665 371	25 606 480	1 120 164	4 643 159
Valeur vénale <i>Verkehrswert</i>	48 130 000	33 495 000	1 223 000	4 702 000
Rendement brut <i>Bruttorendite</i>	4.50 %	6.30 %	4.96 %	3.15 %



VAUD (SUITE) WAADT (FORTSETZUNG)

Commune <i>Gemeinde</i>	Yverdon-les-Bains
Adresse <i>Adresse</i>	Rte des Moulins 127 - 129 & 131 - 133
Année de construction <i>Baujahr</i>	1970 & 2010
Affectation <i>Nutzung</i>	Résidentiel <i>Wohnbauten</i>
État locatif théorique <i>Mietzinseinnahmen SOLL</i>	1 487 460
Vacant <i>Leerstand</i>	45 360
Prix de revient <i>Gestehungskosten</i>	28 201 766
Valeur vénale <i>Verkehrswert</i>	31 022 000
Rendement brut <i>Bruttorendite</i>	4.79 %



ZUG ZUG

Nombre d'immeubles
Anzahl der Gebäude:
1

Prix de revient
Gestehungskosten:
14 774 200 CHF

Valeur vénale
Verkehrswert:
14 831 000 CHF

En proportion du fonds
Im Verhältnis zu dem Teilvermögen:
0.77 %

Commune <i>Gemeinde</i>	Cham
Adresse <i>Adresse</i>	Sinserstrasse 65-67
Année de construction <i>Baujahr</i>	2001
Affectation <i>Nutzung</i>	Bureaux <i>Kommerziell</i>
État locatif théorique <i>Mietzinseinnahmen SOLL</i>	611 712
Vacant <i>Leerstand</i>	205 288
Prix de revient <i>Gestehungskosten</i>	14 774 200
Valeur vénale <i>Verkehrswert</i>	14 831 000
Rendement brut <i>Bruttorendite</i>	4.12 %



ZÜRICH ZÜRICH

Nombre d'immeubles
Anzahl der Gebäude:
3

Prix de revient
Gestehungskosten:
79 627 974 CHF

Valeur vénale
Verkehrswert:
80 725 000 CHF

En proportion du fonds
Im Verhältnis zu dem Teilvermögen:
4.18 %

Commune <i>Gemeinde</i>	Dietikon	Feldmeilen	Winterthur
Adresse <i>Adresse</i>	Kreuzstrasse 14-16-18, Überlandstrasse 121-123-125, Gjuchstrasse 29-31-30-32	General Wille-Strasse 65	Ruchwiesenstrasse 20-22-24- 26-28
Année de construction <i>Baujahr</i>	1956	2009	1987
Affectation <i>Nutzung</i>	Résidentiel <i>Wohnbauten</i>	Commerces / Résidentiel <i>Gemischt</i>	Résidentiel <i>Wohnbauten</i>
État locatif théorique <i>Mietzinseinnahmen SOLL</i>	1 072 508	1 619 329	684 072
Vacant <i>Leerstand</i>	18 000	30 720	1 920
Prix de revient <i>Gestehungskosten</i>	22 147 798	41 969 572	15 510 604
Valeur vénale <i>Verkehrswert</i>	22 876 000	42 042 000	15 807 000
Rendement brut <i>Bruttorendite</i>	4.69 %	3.85 %	4.33 %

COMPARTIMENT
ENTREPRENEUR

TEILVERMÖGEN
UNTERNEHMER

► BILAN / BILANZ

Compartiment Entrepreneur / Teilvermögen Unternehmer

ACTIFS / AKTIVEN	31/03/2021 CHF	31/03/2020 CHF
Avoirs en banque / Bankguthaben		
Avoirs à vue / Sichtguthaben	1 100 407.85	1 100 407.85
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	0.00	0.00
Total des actifs / Total Aktiven	1 100 407.85	1 100 407.85

PASSIFS / PASSIVEN

Fonds étrangers / Ausländische Fonds		
Autres engagements / Andere Verpflichtungen	0.00	0.00
Fonds propres / Aktienkapital		
Capital actions / Aktienkapital	1 100 000.00	1 100 000.00
Résultat reporté / Ergebnis verlagt	407.85	407.85
Résultat de l'exercice / Jahresüberschuss	0.00	0.00
Total des passifs / Total Passiven	1 100 407.85	1 100 407.85

NOMBRE D'ACTIONS RACHETÉES ET ÉMISES / ANZAHL DER ZURÜCKGENOMMENEN UND AUSGEgebenEN ANTEILE

Évolution du nombre d'actions / Entwicklung der Anteile im Umlauf		
Situation en début d'exercice / Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	11 000.00	11 000.00
Actions émises / Ausgegebene Anteile	0.00	0.00
Actions rachetées / Zurückgenommene Anteile	0.00	0.00
Situation en fin de période comptable / Stand am Ende des Geschäftsjahres	11 000.00	11 000.00
Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période / Nettoinventarwert pro Aktien am Ende der Rechnungsperiode	100.04	100.04

► COMPTE DE RÉSULTAT / *ERFOLGSRECHNUNG*

Compartiment Entrepreneur / *Teilvermögen Unternehmer*

	du/vom 01/04/2020 au/bis 31/03/2021 CHF	du/vom 01/04/2019 au/bis 31/03/2020 CHF
REVENUS / <i>ERTRÄGE</i>		
Intérêts bancaires / <i>Bankzinsen</i>	0.00	0.00
Revenus divers / <i>Sonstige Erträge</i>	0.00	0.00
Total des produits / <i>Total Erträge</i>	0.00	0.00
CHARGES / <i>AUFWAND</i>		
Total des charges / <i>Total Aufwand</i>	0.00	0.00
Résultat net / <i>Nettogewinn</i>	0.00	0.00
Résultat réalisé / <i>Realisierter Gewinn</i>	0.00	0.00
Résultat de l'exercice / <i>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</i>	0.00	0.00
Utilisation du résultat / <i>Verwendung des Erfolges</i>		
Résultat net réalisé / <i>Nettoertrag</i>	0.00	0.00
Virement à gains/pertes de capital accumulés / <i>Deckung Geschäftsverlust aus Kapitalgewinn</i>	0.00	0.00
Résultat pouvant être versé aux investisseurs / <i>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</i>		
Distribution gain en capital / <i>Kapitalgewinne Ausschüttung</i>	0.00	0.00
Distribution revenus immobiliers / <i>Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag</i>	0.00	0.00
Report à nouveau / <i>Vortrag auf neue Rechnung</i>	0.00	0.00

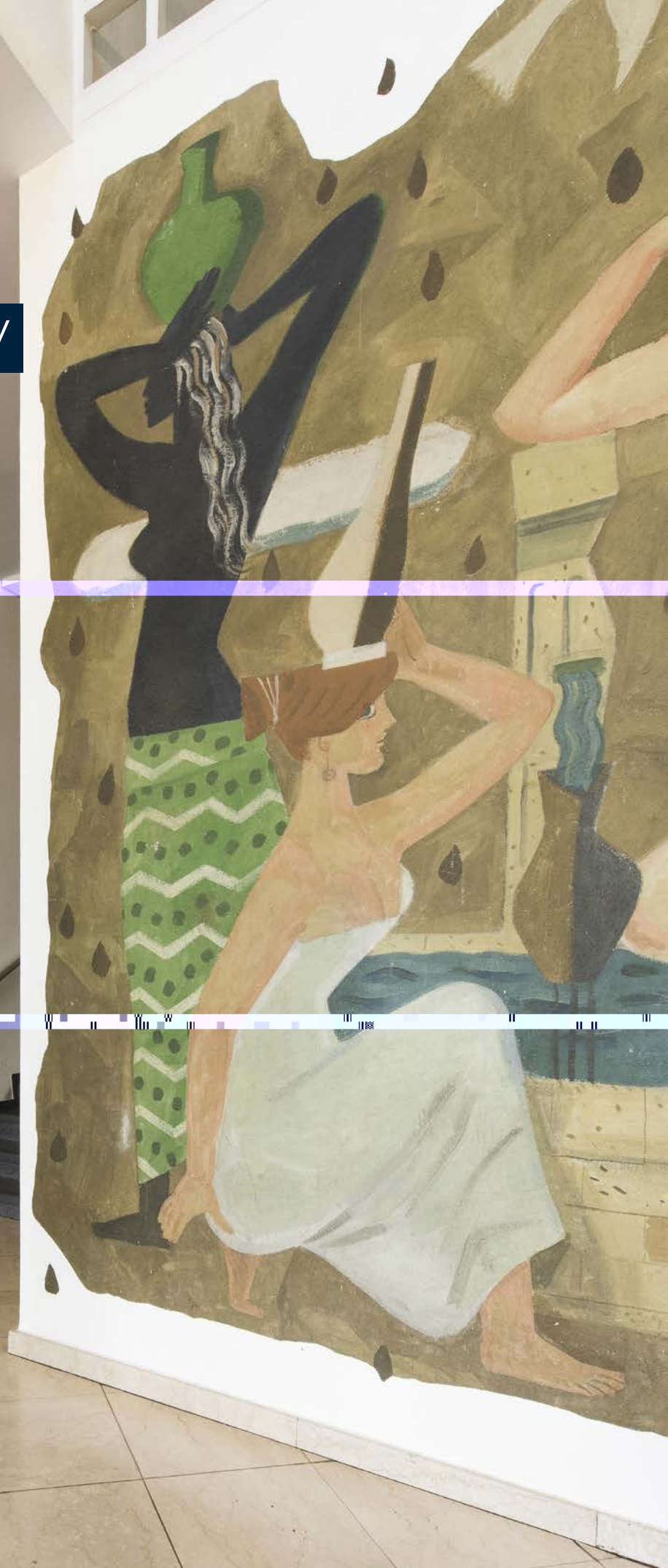
Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5 % des actions (selon Art.97 al.5 OPC-FINMA)

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	31/03/2021 CHF	31/03/2020 CHF
Avoirs en banque / Bankguthaben		
Avoirs à vue / Sichtguthaben	17 983 119.75	16 586 262.10
Immeubles / Grundstücke		
Immeubles d'habitation / Wohnbauten	988 301 000.00	570 261 000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage / Stockwerkeigentum in Wohnbauten	75 891 556.00	67 623 856.00
Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	485 837 000.00	454 426 000.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage / Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften	15 475 000.00	39 161 000.00
Immeubles à usage mixte / Bauten mit verschiedenen Verwendungszwecken	339 209 504.00	193 336 000.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage / Stockwerkeigentum in gemischten Bauten	10 519 000.00	10 552 000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction / Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	16 093 000.00	59 909 000.00
Total immeubles / Total Grundstücke	1 931 326 060.00	1 395 268 856.00
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	45 652 865.58	61 834 619.34
Fortune totale à la fin de la période comptable / Gesamtvermögen am Ende der Rechnungsperiode	1 994 962 045.33	1 473 689 737.44

Engagements à court terme / Kurzfristigen Verbindlichkeiten		
Dettes hypothécaires à court terme / Kurzfristigen Hypothekarschulden	195 237 000.00	99 975 000.00
Autres engagements à court terme / Kurzfristige Sonstige Verbindlichkeiten	23 537 368.47	28 797 908.65
Engagements à long terme / Langfristige Verbindlichkeiten		
Dettes hypothécaires à long terme / Langfristige Hypothekarschulden	355 510 000.00	256 345 000.00
Autres engagements à long terme / Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Total des engagements / Total Verbindlichkeiten	574 284 368.47	385 117 908.65
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation / Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 420 677 676.86	1 088 571 828.79
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-36 414 027.00	-9 691 078.00
Fortune nette à la fin de la période comptable / Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	1 384 263 649.86	1 078 880 750.79

VARIATION DE LA FORTUNE NETTE / VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGEN

Fortune nette au début de la période comptable / Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	1 078 880 750.79	895 239 384.41
Distribution / Ausschüttung	-32 076 086.00	-26 730 074.00
Solde des mouvements d'actions / Saldo der Bewegungen von Anteile	256 465 802.51	167 715 441.79
Résultat total / Gesamtergebnis	80 993 182.56	42 655 998.59
Fortune nette à la fin de la période comptable / Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode	1 384 263 649.86	1 078 880 750.79

NOMBRE D'ACTIONS 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	9 175 596.00	7 648 164.00
Actions émises / Ausgegebene Aktien	2 291 149.00	1 527 432.00
Actions rachetées / Zurückgenommene Aktien	0.00	0.00
Situation en fin de période comptable / Stand am Ende des Geschäftsjahres	11 466 745.00	9 175 596.00

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/vom 01/04/2020 au/bis 31/03/2021 CHF	du/vom 01/04/2019 au/bis 31/03/2020 CHF
REVENUS / ERTRÄGE		
Revenus locatifs / Mietzinseinnahmen	66 315 381.29	57 753 854.80
Autres revenus locatifs / Sonstige Mietzinseinnahmen	222 886.08	234 469.88
Intérêts bancaires / Bankzinsen	-66 218.77	-90 172.83
Intérêts intercalaires / Bauzinsen	2 408 001.39	1 620 630.73
Intérêts sur placements à terme / Zinsen auf befristete Anlagen	14 528.16	0.00
Participation des souscripteurs aux revenus courus / Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	9 696 976.82	7 114 424.93
Revenus divers / Sonstiger Ertrag	1 657 385.79	1 231 740.36
Total des produits / Total Erträge	80 248 940.76	67 864 947.87
CHARGES / AUFWAND		
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	3 028 797.43	3 128 140.15
Intérêts hypothécaires / Hypothekarzinsen	4 335 016.61	4 800 531.81
Autres intérêts passifs / Sonstige Passivzinsen	0.00	0.00
Administration des immeubles / Liegenschaftenverwaltung:		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.) / Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, usw.)	4 375 249.44	4 367 275.94
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance) / Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	2 043 276.93	1 907 113.33
Impôts directs / Steuern	13 226 200.57	12 889 417.75
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	323 880.00	223 325.15
Avocats / Rechtskosten	23 791.80	44 562.55
Frais de publication, d'impression / Publikations- und Druckkosten	10 877.35	10 064.43
Autres charges / Weitere Kosten	418 120.13	391 173.81
Rémunérations réglementaires versées / Reglementarische Vergütungen an:		
au gestionnaire / die Vermögensverwaltung	7 446 338.00	5 685 000.00
à la direction / die Fondsleitung	1 325 710.62	1 079 304.00
à la banque dépositaire / die Depotbank	377 700.47	422 535.99
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / Zuweisung(en) an Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	127 295.55	103 621.12
Total des charges / Total Aufwand	37 062 254.90	35 052 066.03
RÉSULTAT NET / NETTOERTRAG	43 186 685.86	32 812 881.84
Gains/pertes sur investissements réalisé(e)s / Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1 371 172.87	398 324.13
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	44 557 858.73	33 211 205.97
Gains/Pertes de capital non réalisé(e)s (variation) / Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	36 435 323.83	9 444 792.62
Résultat de l'exercice / Gesamterfolg des Rechnungsjahres	80 993 182.56	42 655 998.59



OBJECTIF
DE LA SICAV IMMOBILIÈRE

ZIELE DER
IMMOBILIEN-SICAV

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV, dont le siège est à Genève, est un placement collectif de droit suisse conçu sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) de la catégorie "Fonds immobiliers" (la «SICAV immobilière») selon les art. 36 ss et 58 ss de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (« LPCC ») du 23 juin 2006. La SICAV immobilière a été créée le 9 décembre 2010; elle est inscrite sous le numéro CH-660-2683010-7 auprès du Registre du commerce du canton de Genève. La SICAV immobilière se subdivise en différents compartiments, à savoir :

- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Compartiment Entrepreneur,
- Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss, (le « Compartiment Swiss »)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV mit Sitz in Genf ist eine kollektive Kapitalanlage nach schweizerischem Recht in Form einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) der Kategorie «Immobilienfonds» (die «Immobilien-SICAV») gemäss der Art. 36 und 58 des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen («KAG») vom 23. Juni 2006. Die Immobilien-SICAV ist am 9. Dezember 2010 gegründet worden; und unter der Nummer CH-660-2683010-7 im Handelsregister des Kantons Genf eingetragen. Die Immobilien-SICAV ist in mehrere Teilvermögen unterteilt, und zwar:

- *Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Unternehmerteilvermögen*
- *Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss*

Ausschliesslicher Zweck der Immobilien-SICAV ist nach Massgabe der Statuten die kollektive Kapitalanlage. Die Immobilien-SICAV verfügt über ein Kapital und eine Anzahl Aktien, die nicht im Voraus bestimmt sind.

Ihr Kapital ist in Unternehmeraktien («Unternehmeraktien») und Anlegeraktien («Aktien») unterteilt.

Für die Verbindlichkeiten der Immobilien-SICAV haftet nur das Gesellschaftsvermögen.

Das Anlegerteilvermögen haftet ausschliesslich für seine eigenen Verbindlichkeiten. In Verträgen mit Dritten ist die Beschränkung der Haftung eines Teilvermögens offen zu legen.

Das Unternehmerteilvermögen haftet für sämtliche Verbindlichkeiten der Immobilien-SICAV sowie subsidiär für die Verbindlichkeiten aller Teilvermögen.

Die Haftung des Gesamtvermögens der Immobilien-SICAV gemäss dem Art. 55 und 100 OR bleibt auf jeden Fall vorbehalten. Gemäss Art. 5 der Statuten kann die Immobilien-SICAV Aktienklassen schaffen, aufheben oder vereinigen.

Gegenwärtig bestehen bei der Immobilien-SICAV für diese Teilvermögen zwei Aktienklassen mit den folgenden Bezeichnungen: «A-CHF» (Ausschüttungsklasse) und «B-CHF» (Klasse mit Thesaurierung, bis jetzt nicht vermarktet).

Die Aktienklasse stellen keine separaten Vermögen dar. Es kann nicht ausgeschlossen werden dass eine Aktienklasse von Vergütungen und Kosten einer anderen Aktienklasse belastet wird, auch wenn normalerweise die Vergütungen und Kosten diejenige Aktienklasse belasten welche von der Leistung betroffen ist.

Für weitere Informationen, insbesondere in Bezug auf die Struktur der Immobilien-SICAV, ihrer Teilfonds, ihrer Aktien oder Aktienklassen sowie in Bezug auf die Aufgaben ihrer Organe wird auf die Satzung und auf das Anlagereglement verwiesen.

Die Immobilien-SICAV oder der Teilfonds können liquidiert oder durch einen Beschluss der Unternehmeraktionäre, die mindestens zwei Drittel der ausgegebenen Unternehmeraktien halten, aufgelöst werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informationen zu Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder juristischer Bedeutung

Am 22. April 2021 gab die Stadt Lausanne ihre Entscheidung bekannt, konform dem Gesetz zum Schutz von Mietparks (LPPPL) das Vorkaufsrecht für das Gebäude sis Chemin du Cap 16 in Lausanne auszuüben. Dieses Gebäude wurde im Rahmen der vor einem Notar Ende Januar 2021 unterzeichneten Akquisition eines Portfolios gekauft. Die Eigentumsübertragung fand am 03. Februar 2021 statt. Der Verwalter ficht die Bedingungen an, unter den dieses Vorkaufsrecht ausgeübt wird und wird seine Rechte vor den geltenden Gerichten geltend machen.

Am 24. Juli 2020 informierte der Verwaltungsrat der SICAV die Anlegerüber die folgende, am 16. Juni 2020 vom Verwaltungsrat beschlossene Änderung am Anlagereglement der SICAV.

Änderung des Namens des Anlageverwalters der SICAV (§1 Ziff.5):

Es wird nun darauf hingewiesen, dass die Fondsleitung ihrerseits die Anlageentscheidungen sowie den Vertrieb an Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, rue du Rhône 30, 1204 Genf, überträgt, da die Firma der OROX Asset Management SA in Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA geändert wurde.

Die Namensänderung bezweckt, die Zusammenarbeit der Unternehmen der Edmond de Rothschild Gruppe zu festigen.

Die Umfirmierung hat keine rechtlichen Auswirkungen auf das Mandat des Investmentmanagers für die SICAV und keine Folgen für die verbleibenden Teams.

Der Verwaltungsrat der SICAV informiert die Aktionäre der SICAV, dass die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA am 16. Juli 2020 die vom Verwaltungsrat der SICAV am 16. Juni 2020 beschlossenen Änderungen des Anlagereglements der SICAV genehmigt hat.

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 jedes Rechnungsjahres, 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.

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

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

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

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

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

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

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

La valeur nette d'inventaire d'une classe d'actions résulte de la quote-part de la classe d'actions à la valeur vénale du compartiment concerné, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment attribués à la classe d'actions concernée, ainsi que les impôts prévisibles afférents à la liquidation éventuelle du compartiment, attribués à la classe d'actions concernée (impôts immobiliers

Beim Kauf oder Verkauf von Liegenschaften, muss die Fondsleitung 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.

Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbeitrag 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 gemäss der SFAMA Richtlinie für Immobilienfonds bewertet.

Die Bewertung der unbebauten Grundstücke und der Liegenschaften im Bau erfolgt nach dem Prinzip des Verkehrswerts. Diese Beurteilung unterliegt einem jährlichen Wertminderungstest.

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

et, le cas échéant, droits de mutation), divisée par le nombre d'actions émises de la classe considérée. Elle est arrondie à CHF 0.01.

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

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

Modèle d'évaluation DCF

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

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

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

zugeteilt sind, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der entsprechenden Klasse. Er 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 Erstausgabe mehrerer Aktienklassen (wenn diese gleichzeitig erfolgt) oder der Erstausgabe einer weiteren Aktienklasse auf der Basis der dem Teilvermögen für jede Aktienklasse zufließenden Beträge 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 Kommissionssätze 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 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 wissentlich, 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 fließ-

Liste des sociétés immobilières et leurs détentions immobilières :

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

Éléments subséquents

Transactions signées après la date de clôture :

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

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

Liste der Immobiliengesellschaften und der von ihnen gehaltenen Immobilien:

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

Spätere Elemente

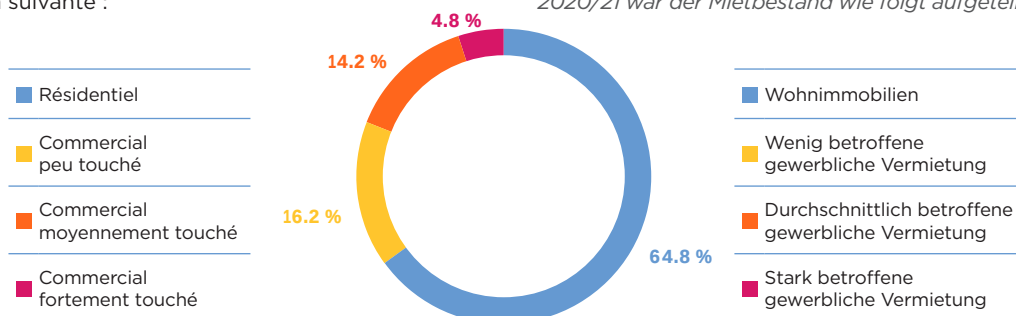
Transaktionen, die nach dem Abschlussdatum unterzeichnet wurden

Terminkauf der Immobiliengesellschaft SI Familia Rhône am 17 Mai 2021, die die Liegenschaft Vernier, Chemin de l'Ecu 17D hält, für CHF 17 300 000.

Terminkauf der Immobiliengesellschaft SI Mont-Cervin am 17 Mai 2021, die drei Gebäuden hält (Genf, rue du Pré-Jérôme 9, Chêne-Bougeries chemin de la Fontaine 4 et Petit-Lancy chemin des Poteaux 1) für CHF 30 158 000.

IMPACTS COVID-19

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



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

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

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

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

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

AUSWIRKUNGEN VON COVID-19

Im März 2020 bekam die Schweiz mit voller Wucht die Coronavirus-Epidemie mit ihren drastischen Auswirkungen auf die Wirtschaft des Landes zu spüren. Als Immobilieneigentümerin hat sich dies auch auf ERRES ausgewirkt. Dank ihrer diversifizierten Allokation mit dem hohen Anteil an Wohnimmobilien sind die Einnahmen der SICAV jedoch widerstandsfähig und insgesamt wenig betroffen. Für das Geschäftsjahr 2020/21 war der Mietbestand wie folgt aufgeteilt:

- wenig betroffene Wirtschaftssektoren: Lebensmittelhandel, öffentlicher Sektor, Lagerflächen, Gesundheit und Diverses;
- durchschnittlich betroffene Wirtschaftssektoren: Büro, Industrie und Handwerk;
- stark betroffene Wirtschaftssektoren: Non-Food-Geschäfte, Gastronomie und Freizeit.

Um den Anfragen der Mieter zu entsprechen und Stundungsbegehren zu bearbeiten, wurde bereits im März 2020 ein interner Ausschuss gebildet. Dieser Ausschuss erhielt 95 Anträge auf Stundung oder Mietzinsreduktion über einen Betrag in Höhe von insgesamt CHF 976 000. Ausserdem analysierte er etwa 80 verspätete Mietzinseingänge über einen Betrag von rund CHF 1 000 000.

Um die Anfragen der Mieter zu klassifizieren, hat der Vermögensverwalter eine individuelle und objektive Bewertungsmethode der Anträge eingesetzt und eine Note auf der Grundlage von insgesamt neun Kriterien (Tätigkeitsbereich, Dauer der Schliessung, Grösse des Mieters, usw.) vergeben. Der Ausschuss hat auch die Beihilfen der Kantone (nach Art der Vesta-Vereinbarungen in Genf) berücksichtigt, um den Mietern Mietzinsreduktionen zu ermöglichen.

Zum 31. März 2021 beläuft sich der Gesamtbetrag der eingeräumten Reduktionen oder Mietzinserlasse auf CHF 365 000 (davon werden CHF 125 000 im nächsten Geschäftsjahr bereinigt). Im Geschäftsjahr 2020/21 belief sich der Gesamtbetrag an Stundungen und Ratenzahlungen des Mietzinses auf CHF 1 050 000.

Das Risiko für die SICAV bleibt kontrollierbar, denn der sofortige Verlust an Einkünften stellt im Geschäftsjahr 2020/21 0,45 % der Gesamteinkünfte dar und die bewilligten Stundungen belaufen sich auf 1,31 % des Gesamtmietzinses.

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

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

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

Die von unabhängigen Experten durchgeführten Immobilienbewertungen sind zudem nicht länger von den Unsicherheiten im Zusammenhang mit dieser Pandemie beeinträchtigt. Die Bewerter haben ausreichende Anhaltspunkte dafür gesehen, ihre Modelle wieder an eine stabile wirtschaftliche Situation anzupassen.

Der leichte Anstieg der Mietausfallquote auf 3,33 % gegenüber 2,95 % im Vorjahr erklärt sich schliesslich durch den Anstieg der „Verluste aus nicht eingezogenen Mieten“, die durch gewährte Mietzinserlasse oder Ausfälle von Mietern verursacht wurden. Um die gewährten Mietzinserlasse bereinigt, bleibt die Mietausfallquote stabil.

Der Impffortschritt lässt einen Ausweg aus der Krise erkennen, der es den Mietern ermöglichen dürfte, wieder zu einer besseren finanziellen Situation zurückzufinden.

📍 Boulevard Carl-Vogt 75, Genève (GE)



ANNEXE 1 - COUVERTURE DES ENJEUX OID

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

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

ANHANG 1 - ABDECKUNG DER OID-KATEGORIEN

Wir veröffentlichen unsere Nachhaltigkeitsbemühungen nun das dritte Jahr und verbessern weiterhin die Qualität und die Abdeckung der für unsere Arbeit entscheidenden Kategorien.

Auf Basis der 13 Kategorien der Bereiche Umwelt und Soziales des Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) und der durch die Analysen von Signa-Terre und SGS/SSREI erhaltenen Daten können wir ein quantitatives Ergebnis darstellen, welches die Positionierung und Entwicklung von ERRES in Bezug auf Umwelt und Gesellschaft zeigt.

Enjeu / Kategorie	Mesure / Messgrundlage	Source/Quelle	Unité/Einheit	2018	2019	2020
E1 - Energie - Energie	Indice de Dépense Énergétique moyen (IDC) - Index des durchschnittlichen Energieverbrauchs (IDC)	Signa-Terre	MJ/m²	386	354	347
	Consommation électrique - Stromverbrauch	Signa-Terre	kWh/m²	11.82	10.71	10.95
	U1 - Énergie primaire / production - Primärenergie / Erzeugung (graue Energie)	SGS/SSREI	0< <3	n/a	2.02	2.03
	U2 - Énergie primaire non renouvelable lors de l'exploitation - Nichterneuerbare Primärenergie im Betrieb	SGS /SSREI	0< <3	n/a	1.80	1.74
E2 - Carbone - Kohlenstoff	% d'énergies renouvelables (PAC, bois, biogaz, biomasse, réseaux de chaleur) - Anteil der erneuerbaren Energien (Wärmepumpe, Holz, Biogas, Biomasse, Wärmenetze)	Signa-Terre	%	32.3	37.7	37.9
	Émission moyenne de CO ₂ * - Durchschnittlicher CO ₂ -Ausstoss*	Signa-Terre	kgCO ₂ /m²	27.12	24.07	22.38
E3 - Ressources et déchets - Ressourcen und Kehrlicht	U6 - Gestion des déchets - Kehrlichtbewirtschaftung	SGS /SSREI	0< <3	n/a	1.99	2.10
E4 - Eau - Wasser	Consommation moyenne d'eau - Durchschnittlicher Wasserverbrauch	Signa-Terre	m³/m²	0.99	0.90	0.96
	U9 - Infiltration et rétention - Versickerung und Retention	SGS /SSREI	0< <3	n/a	1.57	1.57
E5 - Biodiversité - Biodiversität	U8 - Conception environnementale/biodiversité - Landschaftsbau / Biodiversität	SGS /SSREI	0< <3	n/a	1.79	1.81
E6 - Mobilité et déplacements - Mobilität und Transport	W8 - Accessibilité - Zugänglichkeit	SGS /SSREI	0< <3	n/a	2.27	2.37
	U7 - Concept de mobilité - Mobilitätskonzept	SGS /SSREI	0< <3	n/a	1.95	1.92
E7 - Résilience au changement climatique - Widerstandsfähigkeit gegen den Klimawandel	W6 - Dangers naturels & sécurité sismique - Naturgefahren und Erdbebensicherheit	SGS /SSREI	0< <3	n/a	2.78	2.81

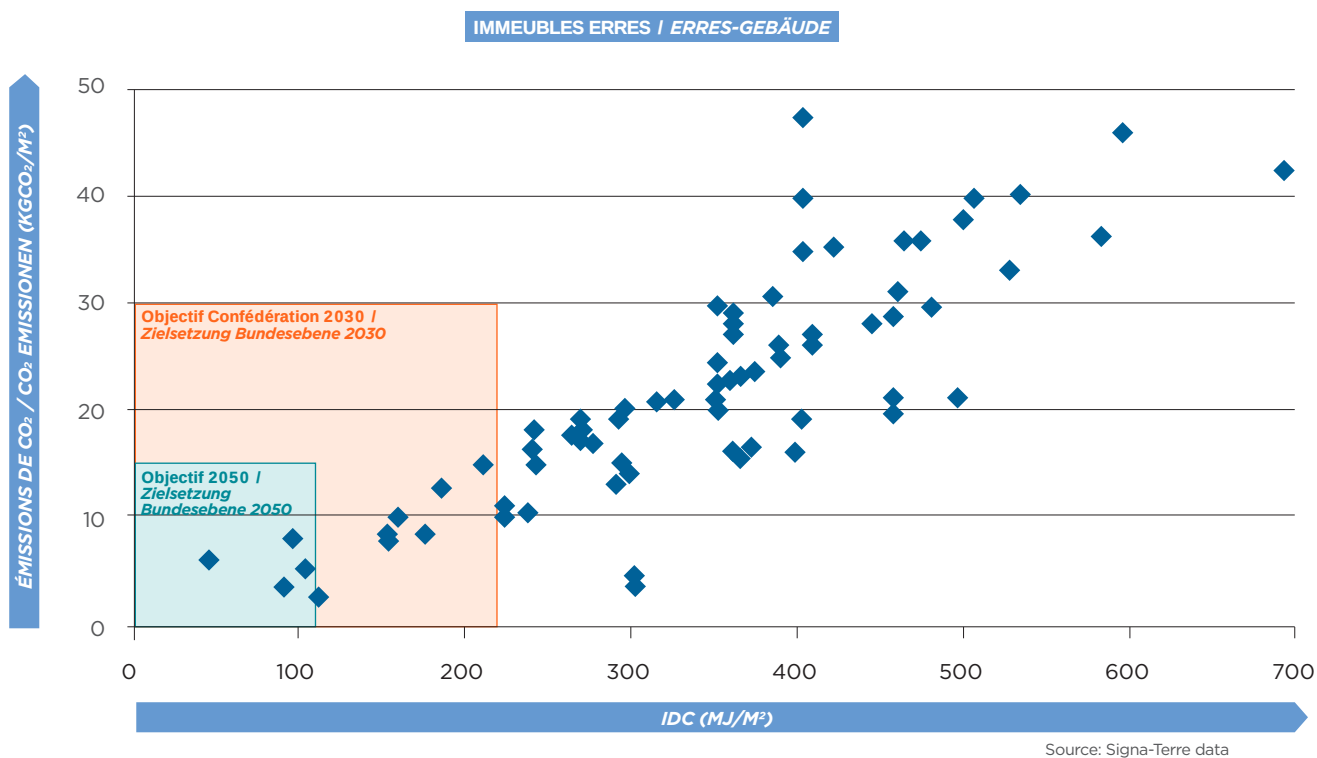
Enjeu / Kategorie	Mesure / Messgrundlage	Source/Quelle	unité	2018	2019	2020
S1 - Sécurité et santé des occupants - Sicherheit und Gesundheit der Nutzer	G7 - Sécurité subjective - Subjektive Sicherheit	SGS /SSREI	0< <3	n/a	2.30	2.29
	G13 - Rayonnements (Radon) - Strahlung (Radon)	SGS /SSREI	0< <3	n/a	2.47	2.49
	U4 - Matériaux en rapport avec l'environnement et la santé - Erhaltung der Umwelt und der Gesundheit	SGS /SSREI	0< <3	n/a	1.58	1.40
S2 - Confort et bien-être - Komfort und Wohlbefinden	G10 - Lumière naturelle - Tageslicht	SGS /SSREI	0< <3	n/a	2.33	2.28
	G11 - Protection contre le bruit - Schallschutz	SGS /SSREI	0< <3	n/a	2.35	2.31
	G12 - Qualité de l'air intérieur - Qualität der Raumluft	SGS /SSREI	0< <3	n/a	1.85	1.98
S3 - Impact territorial et emploi - Arbeits- und Umwelteinflüsse	Immeubles avec initiative social ou communale - Gebäude mit sozialen oder kommunalen Initiativen	Interne	0< <3	n/a	20.0 %	PJ
S4 - Accessibilité - Erreichbarkeit/Zugänglichkeit	G4 - Construction sans obstacle - Hindernisfreies Bauen	SGS /SSREI	0< <3	n/a	1.88	1.92
S5 - Services rendus aux occupants - Kundenfreundlichkeit	G3 - Offre d'affectation dans le quartier - Nutzungsangebot im Quartierumfeld	SGS /SSREI	0< <3	n/a	2.54	2.58
S6 - Impact social positif - Positive soziale Auswirkungen	Immeubles avec loyers contrôlés ou subventionnés - Gebäude mit kontrollierten oder subventionierten Mieten	Interne	0< <3	n/a	19.3 %	PJ

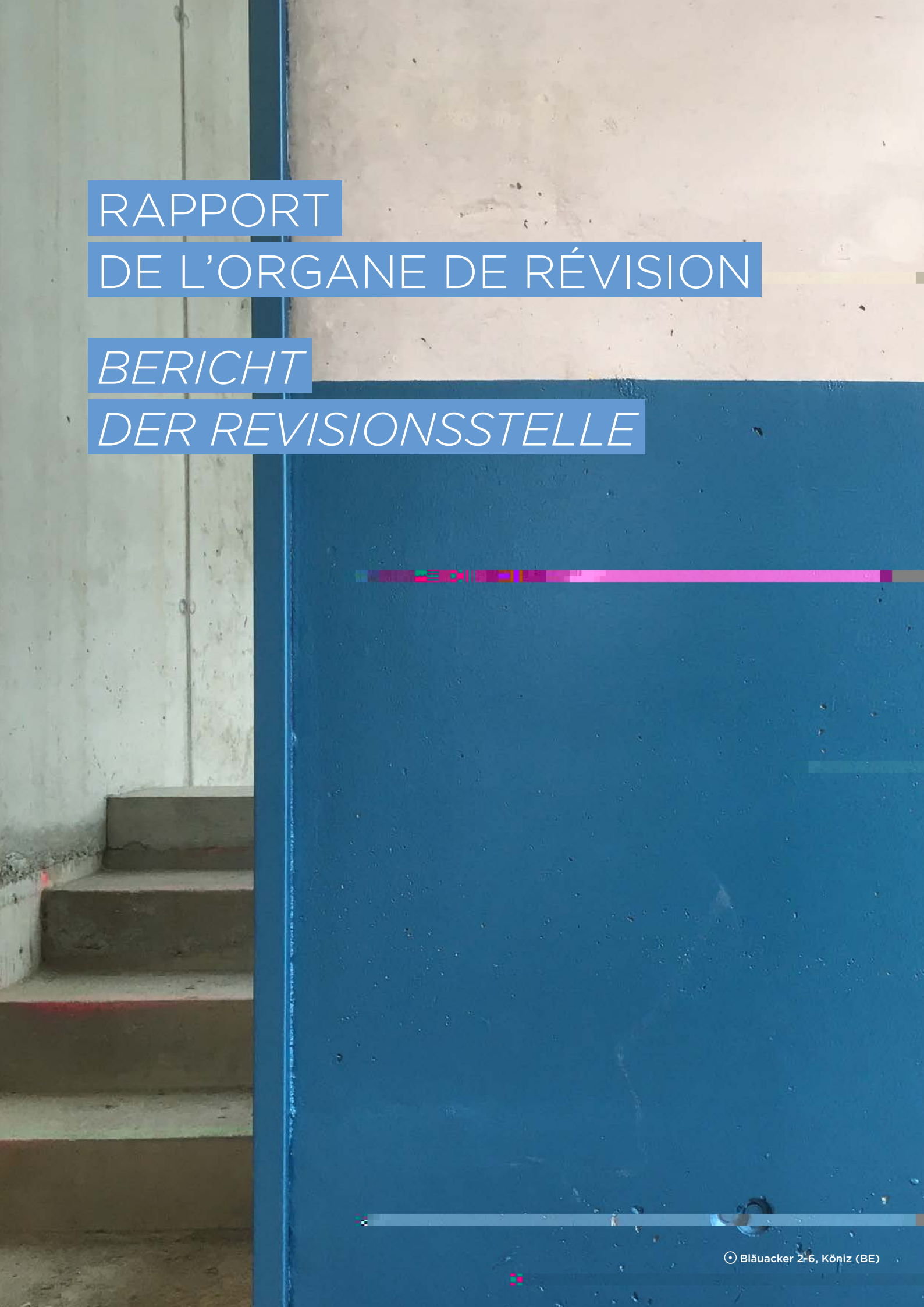
*ajustement de la méthodologie : calcul en ligne avec objectifs confédération avec la sortie des émissions liées à la consommation électrique des locataires. 2018 et 2019 recalculés selon cette méthodologie.
Référence descriptif indicateurs SSREI :
https://mvinvest.ch/mvinvest/SSREI/SSREI_Brochure_FR.pdf

*Anpassung der Methode: im Einklang mit den Zielen des Bundes bezüglich den Emissionen in Verbindung mit dem Stromverbrauch der Mieter. Werte für 2018 und 2019 wurden nach dieser Methode neu berechnet.
Referenz-Beschreibung SSREI-Indikatoren:
https://mvinvest.ch/mvinvest/SSREI/SSREI_Brochure_FR.pdf

ANNEXE 2 - POSITIONNEMENT DES IMMEUBLES ERRES

ANHANG 2 - POSITIONIERUNG DER LIEGENSCHAFTEN



The cover features a vertical split design. The left side shows a photograph of a concrete staircase against a light-colored wall. The right side is a solid blue background. The title is printed in white text on blue rectangular backgrounds. A horizontal pink and purple decorative bar is located in the middle of the blue section.

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

Rapport de l'organe de révision

A l'assemblée générale de EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV, Genève

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

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

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

Bases de l'opinion d'audit

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

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

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



Evaluation du portefeuille immobilier



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

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



Evaluation du portefeuille immobilier

Elément clé de l'audit

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

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

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

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

Notre approche

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

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

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

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

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

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



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

Élément clé de l'audit

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

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

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

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

Notre approche

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

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

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

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

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

Responsabilité du conseil d'administration pour les comptes annuels

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

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

Responsabilité de l'organe de révision pour l'audit des comptes annuels

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

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

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

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

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

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



Rapport sur les autres obligations légales et réglementaires

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la Norme d'audit suisse 890, nous confirmons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du conseil d'administration.

En outre, nous attestons que la proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan est conforme à la loi suisse et aux statuts et recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

KPMG SA

Olivier Gauderon
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Bruno Beça
Expert-réviseur agréé

Genève, 15 juin 2021

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

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

Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV, Genf

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnungen

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnungen der EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV, bestehend aus dem Teilvermögen der Anlegeraktionäre einschliesslich der weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. a-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), dem Teilvermögen der Unternehmeraktionäre sowie die daraus erstellte Gesamtrechnung der SICAV (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) – nachfolgend gesamthaft als „die Jahresrechnungen“ bezeichnet – für das am 31. März 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. .

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Jahresrechnungen (Seiten 8 bis 9, Seiten 31 bis 40 und Seiten 52 bis 65) für das am 31. März 2021 endende Jahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten, dem Anlagereglement und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnungen" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde



Bewertung des Immobilien-Portfolios



Vollständigkeit und Korrektheit der Rückstellung für laufende Steuern und der Rückstellung für im Liquidationsfall fällige Steuern

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnungen des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnungen als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.



Bewertung des Immobilien-Portfolios

Prüfungssachverhalt

Am 31. März 2021, betrug der Verkehrswert der Immobilien CHF 1'931'326'060 (einschliesslich Bauland).

Der Verkehrswert des Immobilien-Portfolios wird per Abschlussdatum des SICAVs berechnet. Die Bewertung wird nach den Vorgaben der Weisung der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) für Immobilienfonds berechnet. Der SICAV beauftragte unabhängige Immobilienexperten für die Berechnung des Verkehrswerts. Die beauftragten Experten verwendeten dabei die Discounted Cashflow (DCF) - Methode.

Die DCF-Bewertungsmethode errechnet einen Verkehrswert, der eine aussagekräftige Bewertung der zukünftigen Cashflow-Prognosen im Zusammenhang mit der Vermietung und Nutzung der Immobilien (Marktmieten, Leerstandsquoten, Unterhalts- und Renovierungskosten) sowie des verwendeten Diskontierungssatz als wichtig würdigt.

Wir erachten dies als ein Schlüsselement für die Prüfung, da eine Veränderung einer dieser Annahmen einen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert des Immobilien-Portfolios haben könnte.

Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfhandlungen zur Schätzung des Verkehrswerts des Immobilien-Portfolios haben wir die Qualifikation und Unabhängigkeit der von der SICAV beauftragten Experten beurteilt. Wir haben das vom SICAV zur Bewertung der Immobilien eingerichtete interne Kontrollsystem berücksichtigt und geprüft. Wir haben zudem während unserer Prüfhandlungen bezüglich der Bewertung des Portfolios auf die Unterstützung unserer internen Immobilienspezialisten zurückgegriffen.

Auf Grundlage einer Stichprobe, die basierend auf quantitativen und qualitativen Faktoren ausgewählt wurde, haben wir folgende Prüfhandlungen ausgeführt:

- Kritische Durchsicht der Modelle zur Ermittlung des Fair Value;
- Plausibilisierung der verwendeten Annahmen, speziell in Hinsicht auf Diskontierungssätze, Marktmieten, Leerstandsquoten, Unterhalts- und Renovierungskosten, basierend auf Vergangenheitswerten, Benchmarks, öffentlich zugänglichen Informationen und unserer Marktkennntnis.

Wir haben zudem die Relevanz der im Jahresabschluss enthaltenen Informationen für die Bewertung der Immobilien geprüft.

Weitere Informationen zur Bewertung des Immobilien-Portfolios sind an folgenden Stellen im Anhang der Jahresrechnungen enthalten:

- Seiten 33 bis 36 : Immobilieninventar
- Seiten 59 bis 61 : Berechnung des Nettoinventarwertes und Bewertungsprinzipien
- Seite 61 bis 62 : DCF Bewertungsmodell



Vollständigkeit und Korrektheit der Rückstellung für laufende Steuern und der Rückstellung für im Liquidationsfall fällige Steuern

Prüfungssachverhalt

Per 31. März 2021 betrug die Rückstellung für laufende Steuern CHF 13'226'200.57 (enthalten in den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten) und die Rückstellung für im Liquidationsfall fällige Steuern CHF 36'414'027.00. Die SICAV wird bei der Steuerberechnungen von einem externen Steuerexperten unterstützt.

Die Schätzung der im Liquidationsfall anfallenden Steuern hängt von verschiedenen Faktoren ab, insbesondere von der Bewertung der Liegenschaften zum Bilanzstichtag, deren Anschaffungskosten und die verwendeten Steuersätze, der sich nach dem Standort der jeweiligen Liegenschaft sowie die Haltedauer (in Kantonen, die das einstufige System anwenden) richtet.

Die Rückstellung für laufende Steuern besteht aus der Hinzurechnung der zusätzlichen Grundstücks- und Liegenschaftssteuern, Kapital- und Gewinnsteuern sowie der Sondersteuer auf Grundstücksgewinne bei Veräusserungen von Liegenschaften in Kantonen, die das einstufige System anwenden. Diese Steuern werden auf Grundlage der jeder Liegenschaft zugeordneten Erträge und Aufwendungen sowie dem Steuersatz, der je nach Kanton und Gemeinde variiert, berechnet.

Wir erachten dies als wichtig für die Prüfung, da ein Fehler in der Steuerberechnung einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Rückstellung für laufende Steuern und der Rückstellung für im Liquidationsfall fällige Steuern haben könnte.

Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen der Rückstellung für laufende Steuern und der Schätzung der im Liquidationsfall fälligen Steuern haben wir unsere Steuerexperten beauftragt, die Berechnungen kritisch zu überprüfen.

Aufgrund einer Stichprobe aus dem Immobilien-Portfolio per 31. März 2021 haben wir die folgenden Prüfhandlungen für die im Liquidationsfall fälligen Steuern durchgeführt:

- Kritische Durchsicht der Berechnungsmethodik zur Schätzung der im Liquidationsfall fälligen Steuern;
- Prüfung der angewandten Steuersätze für die jeweiligen Liegenschaften, je nach Kanton/Gemeinde;
- Überprüfung der in den Berechnung verwendeten Werte, einschliesslich der Abstimmung mit den Verkehrswerten der Liegenschaften und deren Anschaffungskosten;
- Abstimmung der berechneten Steuerpositionen mit der Buchhaltung;

Aufgrund einer Stichprobe aus dem Immobilien-Portfolio per 31. März 2021 haben wir die folgenden Prüfhandlungen für die laufenden Steuern durchgeführt:

- Abstimmung der den Liegenschaften zugeordneten Erträge und Aufwendungen;
- Überprüfung der einbehaltenen Steuerwerte;
- Prüfung der angewandten Steuersätze.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnungen

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresrechnungen, in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten, dem Anlagereglement und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung der Jahresrechnungen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen sind.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnungen ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnungen

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnungen als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnungen getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den PS üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Jahresrechnungen, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang der Jahresrechnungen aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir tauschen uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss aus, unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung erkennen.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern zutreffend – damit zusammenhängende Schutzmassnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung der Jahresrechnungen des aktuellen Zeitraums waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.



Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass bei der EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnungen existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Erfolges des Teilvermögens der Anlegeraktionärinnen sowie des Bilanzgewinnes der Teilvermögens der Unternehmeraktionäre dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnungen zu genehmigen.

KPMG AG

Olivier Gauderon
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Bruno Beça
Zugelassener Revisionsexperte

Genf, 15. Juni 2021

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 58 201 75 40 • info realestate@bper.ch

La Direction de Fonds

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

Copyright photos : Hélène Maria, Stefan Wanzenried, Keen GmbH



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