



EDMOND  
DE ROTHSCHILD

EDMOND DE ROTHSCHILD  
REAL ESTATE SICAV

RAPPORT SEMESTRIEL  
NON AUDITÉ  
*NICHT GEPRÜFTER*  
*HALBJAHRESBERICHT*  
2020





# RAPPORT SEMESTRIEL NON AUDITÉ NICHT GEPRÜFTER HALBJAHRESBERICHT

30 septembre 2020 / 30. September 2020

## Conseil d'Administration de la SICAV immobilière / Verwaltungsrat

Jean-Christophe Pernolet  
Président / *Präsident*

Charles Spierer  
Vice-Président / *Vize Präsident*

Pierre Jacquot  
Membre / *Mitglied*

Michel Lusa  
Membre / *Mitglied*

François Rayroux  
Membre / *Mitglied*

René Zagolin  
Membre / *Mitglied*  
(depuis le 21 juillet 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*

Régie Zimmermann SA à Genève / *in Genf*

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

VPI à Etoy / *in Etoy*

Régie de Rham à Lausanne / *in Lausanne*

Wincasa à Winterthur / *in Winterthur*

Rosset et Cie à Onex / *in Onex*

Von Graffenried AG Liegenschaften à Berne (depuis le 1.04.2020) / *in Bern (vom 1.04.2020)*

## Experts chargés des estimations / Akkreditierte Schätzungsexperten

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

CIFI SA, Zurich / *Zürich*

## Banque dépositaire / Depotbank

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

## Société d'audit / Prüfungsgesellschaft:

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

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

## ► EN BREF / KENNZAHLEN

		30/09/2020	31/03/2020
Fortune totale de la SICAV immobilière <i>Gesamtvermögen der Immobilien SICAV</i>	CHF	1 637 589 933.35	1 473 689 737.44
Fortune nette de la SICAV immobilière <i>Nettovermögen der Immobilien SICAV</i>	CHF	1 332 226 949.71	1 078 880 750.79
Valeur d'expertise des immeubles terminés <i>Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten</i>	CHF	1 424 847 856.00	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	7 831 000.00	59 909 000.00

COMPARTIMENT TEILVERMÖGEN	Actions en circulation Aktien im Umlauf	Fortune nette Nettovermögen CHF	Valeur nette d'inventaire par action Nettoinventarwert pro Aktie CHF	Distribution résultat net Ordentliche Dividenden- ausschüttung des Nettoertrages CHF	Distribution gain en capital Ausschüttung des Kapital- gewinns CHF	Total Total CHF
31/03/2017 Swiss	6 682 519	753 355 855.94	112.74	3.30	0.00	3.30
31/03/2018 Swiss	7 637 164	878 057 772.99	114.97	3.40	0.00	3.40
31/03/2019 Swiss	7 637 164	894 138 976.56	117.08	3.40	0.10	3.50
31/03/2020 Swiss	9 164 596	1 077 780 342.94	117.60	3.50	0.00	3.50
<b>30/09/2020 Swiss</b>	<b>11 455 745</b>	<b>1 331 126 541.86</b>	<b>116.21</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
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
<b>30/09/2020 Entrepreneur / Unternehmer</b>	<b>11 000</b>	<b>1 100 407.85</b>	<b>100.04</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

### INDICES CALCULÉS SELON LA DIRECTIVE DE LA SFAMA du 13 septembre 2016 NACH DEN SFAMA-RICHTLINIEN VOM 13. SEPTEMBER 2016 BERECHNETE KENNZAHLEN

Compartiment Swiss / Teilvermögen Swiss	30.09.20	30.09.19
Taux de perte sur loyers / Mietzinsausfallrate	2.93%	2.81%
Coefficient d'endettement / Fremdfinanzierungsquote	18.94%	25.24%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) / Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	75.86%	72.63%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(ref))(GAV) / Total Expense Ratio (TER(ref))(GAV)	0.67%	0.67%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(ref))(MV) / Total Expense Ratio (TER(ref))(MV)	0.75%	0.87%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) / Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)	2.17%	1.84%
Rendement du capital investi «Return on Invested Capital» (ROIC) / Gesamtkapitalrendite (ROIC)	1.44%	1.11%
Agio au 30.09.20 / Agio per 30.09.2020	20.04%	21.47%
Rendement de placement / Anlagerendite	1.84%	1.24%

### PERFORMANCE (DIVIDENDE RÉINVESTI)

### PERFORMANCE (DIVIDENDE THESAURIEREND)

	2019	2020 <sup>(1)</sup>	depuis création du compartiment <sup>(2)</sup> seit Lancierung des Teilvermögens <sup>(2)</sup>
COMPARTIMENT SWISS / TEILVERMOGEN SWISS	24.26%	-3.48%	69.42%
SXI Real Estate Funds TR* / SXI Real Estate Funds TR*	20.67%	2.30%	69.38%

<sup>(1)</sup> du 31.12.2019 au 30.09.2020 / Vom 31.12.2019 bis 30.09.2020

<sup>(2)</sup> du 16.03.2011 au 30.09.2020 / Vom 16.03.2011 bis 30.09.2020

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



COMPARTIMENT SWISS

*TEILVERMÖGEN SWISS*



## ► COMPTE DE FORTUNE / BILANZ

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

	30/09/2020 CHF	31/03/2020 CHF
<b>Avoirs en banque / Bankguthaben</b>		
Avoirs à vue / Sichtguthaben	162 713 374.47	15 485 854.25
<b>Immeubles / Grundstücke</b>		
Immeubles d'habitation / Wohnbauten	594 532 000.00	570 261 000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage / Stockwerkeigentum an Wohnbauten	67 623 856.00	67 623 856.00
Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	483 457 000.00	454 426 000.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage / Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften	10 130 000.00	39 161 000.00
Immeubles à usage mixte / Bauten mit verschiedenen Verwendungszwecken	258 553 000.00	193 336 000.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage / Stockwerkeigentum an Gemischte Bauten	10 552 000.00	10 552 000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	7 831 000.00	59 909 000.00
<b>Total immeubles / Total Grundstücke</b>	<b>1 432 678 856.00</b>	<b>1 395 268 856.00</b>
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	41 097 295.03	61 834 619.34
<b>Fortune totale à la fin de la période comptable / Gesamtvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>1 636 489 525.50</b>	<b>1 472 589 329.59</b>
<b>Engagements à court terme / Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Dettes hypothécaires à court terme / Kurzfristige Hypothekarschulden	28 115 000.00	99 975 000.00
Autres engagements à court terme / Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	24 610 431.64	28 797 908.65
<b>Engagements à long terme / Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Dettes hypothécaires à long terme / Langfristige Hypothekarschulden	243 195 000.00	256 345 000.00
Autres engagements à long terme / Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
<b>Total des engagements / Total Verbindlichkeiten</b>	<b>295 920 431.64</b>	<b>385 117 908.65</b>
<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation / Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>1 340 569 093.86</b>	<b>1 087 471 420.94</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-9 442 552.00	-9 691 078.00
<b>Fortune nette à la fin de la période comptable / Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>1 331 126 541.86</b>	<b>1 077 780 342.94</b>
<b>VARIATION DE LA FORTUNE NETTE / VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGEN</b>		
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	28 956 482.41	42 655 998.59
<b>Fortune nette à la fin de la période comptable / Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>1 331 126 541.86</b>	<b>1 077 780 342.94</b>
<b>NOMBRE D'ACTIONNAIRES RACHETÉES ET ÉMISES / ANZAHL DER ZURÜCKGENOMMENEN UND AUSGEBEBENEN AKTIEN</b>		
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
<b>Situation en fin de période comptable / Stand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>11 455 745.00</b>	<b>9 164 596.00</b>
<b>Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période / Nettoinventarwert pro Aktie am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>116.21</b>	<b>117.60</b>



## ► COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

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

	du/von 01/04/2020 au/bis 30/09/2020 CHF	du/von 01/04/2019 au/bis 31/03/2020 CHF
<b>REVENUS / ERTRÄGE</b>		
Revenus locatifs / Mietzinseinnahmen	31 120 190.94	57 753 854.80
Autres revenus locatifs / Sonstige Mietzinseinnahmen	52 981.83	234 469.88
Intérêts bancaires / Bankzinsen	-37 536.23	-90 172.83
Intérêts intercalaires / Bauzinsen	1 573 464.86	1 620 630.73
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	961 385.79	1 231 740.36
<b>Total des produits / Total Erträge</b>	<b>43 367 464.01</b>	<b>67 864 947.87</b>
<b>CHARGES / AUFWAND</b>		
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	1 061 297.75	3 128 140.15
Intérêts hypothécaires / Hypothekarzinsen	2 307 248.25	4 800 531.81
Autres intérêts passifs / Sonstige Passivzinsen	0.00	0.00
<b>Administration des immeubles / Liegenschaftenverwaltung:</b>		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.) / Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, etc.)	1 224 589.74	4 367 275.94
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance) / Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Liegenschaftsverwaltung)	932 817.58	1 907 113.33
Impôts directs / Steuern	8 039 703.93	12 889 417.75
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	83 337.50	223 325.15
Avocats / Rechtskosten	12 104.20	44 562.55
Frais de publication, d'impression / Publikations- und Druckkosten	5 877.35	10 064.43
Autres charges / Weitere Kosten	249 414.79	391 173.81
<b>Rémunérations réglementaires versées / Reglementarische Vergütungen an:</b>		
au gestionnaire / die Vermögensverwaltung	2 842 500.00	5 685 000.00
à la direction / die Fondsleitung	597 591.67	1 079 304.00
à la banque dépositaire / die Depotbank	175 697.72	422 535.99
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / Zuweisung(en) an Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	46 269.80	103 621.12
<b>Total des charges / Total Aufwand</b>	<b>17 578 450.28</b>	<b>35 052 066.03</b>
<b>Résultat net / Nettoertrag</b>	<b>25 789 013.73</b>	<b>32 812 881.84</b>
Gains/pertes sur investissements réalisé(e)s / Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-9 825.00	398 324.13
<b>Résultat réalisé / Realisierter Erfolg</b>	<b>25 779 188.73</b>	<b>33 211 205.97</b>
Gains/Pertes de capital non réalisé(e)s (variation) / Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	3 177 293.68	9 444 792.62
<b>Résultat de l'exercice / Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>28 956 482.41</b>	<b>42 655 998.59</b>
<b>UTILISATION DU RÉSULTAT / VERWENDUNG DES ERFOLGES</b>		
Résultat net / Nettoertrag	25 789 013.73	32 812 881.84
Gains sur investissements réalisés / Realisierte Kapitalgewinne	0.00	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
<b>Résultat pouvant être versé aux investisseurs / Zur Ausschüttung verfügbarer Erfolg</b>	<b>51 588 995.42</b>	<b>57 876 067.69</b>
Distribution gain en capital / Ausschüttung vom Kapitalgewinn	0.00	0.00
Distribution revenus immobiliers / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	0.00	32 076 086.00
<b>Report à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>51 588 995.42</b>	<b>25 799 981.69</b>

## ► INVENTAIRE DES IMMEUBLES / IMMOBILIENINVENTAR

Compartiment Swiss <sup>1</sup> / Teilvermögen Swiss <sup>1</sup>		Prix de revient Gestehungskosten en/in CHF	Valeur vénale Geschätzter Verkehrswert en/in CHF	Revenus <sup>3</sup> Mietzinseinnahmen <sup>3</sup> en/in CHF
<b>Immeubles d'habitation / Wohnbauten</b>				
<b>ARGOVIE AARGAU</b>	<b>Brugg</b>			
	Sommerhaldenstrasse 13 a-d	24 044 849.25	23 253 000.00	389 273.25
	Sommerhaldenstrasse 15 a-c	20 258 760.20	19 992 000.00	362 217.50
<b>BÂLE BASEL</b>	<b>Bâle / Basel</b>			
	Margarethenstrasse 87	28 435 699.12	32 820 000.00	682 302.55
	St. Galler Ring 80-84	12 369 566.83	14 230 000.00	264 492.90
<b>BERNE BERN</b>	<b>Dotzigen</b>			
	Bahnhofstrasse 3-5-7a-7b	5 913 704.22	5 897 000.00	161 282.00
<b>FRIBOURG FREIBURG</b>	<b>Bulle</b>			
	Rue de Vevey 254	21 598 717.20	22 135 000.00	466 901.45
	<b>Fribourg / Freiburg</b>			
	Route de la Pisciculture 4-4A	6 124 854.25	6 776 000.00	156 093.00
	Rue Jacques Gachoud 2	3 783 957.76	3 617 000.00	111 614.00
	Rue Jacques Gachoud 4	8 672 838.02	9 824 000.00	214 261.20
	Rue Jacques Gachoud 8	9 717 080.65	9 338 000.00	211 619.00
	<b>Granges-Paccot</b>			
	Allée des Sources 1, 3	11 256 323.80	11 264 000.00	269 445.00
	<b>Châtel-St-Denis</b>			
	Chemin des Sires 10-26	34 428 919.07	35 578 000.00	789 487.00
	<b>Villars-sur-Glâne</b>			
	Route du Belvédère 2-4	12 979 933.50	13 012 000.00	343 440.00
<b>GENÈVE GENÈVE</b>	<b>Genève / Genf</b>			
	Boulevard du Pont-d'Arve 46	11 686 041.79	15 390 000.00	284 739.00
	Avenue Léon-Gaud 7 <sup>2</sup>	14 820 990.30	16 960 000.00	300 543.00
	<b>Meyrin</b>			
	Rue de la Prulay 37	11 235 782.62	17 320 000.00	310 489.00
	Rue des Lattes 57-59	9 466 579.79	11 010 000.00	253 244.00
	Chemin Léon Guerchet 13-19	15 222 320.97	17 660 000.00	376 090.00
	Chemin Antoine-Verchère 9	5 425 854.79	6 056 000.00	131 767.00
	<b>Vernier</b>			
	Chemin de Mouille-Galand 2	11 772 679.89	14 450 000.00	286 977.00
	Chemin de Mouille-Galand 2A	14 424 004.19	17 070 000.00	337 538.00
	Chemin de Mouille-Galand 2B	13 667 620.27	16 400 000.00	321 259.50
	Chemin de Mouille-Galand 2C	13 924 318.77	18 500 000.00	381 851.00
	Chemin de Mouille-Galand 2D	14 249 878.74	18 060 000.00	355 741.50
	Chemin de Mouille-Galand 2E	14 589 017.05	18 930 000.00	385 405.15
	Chemin de Mouille-Galand 2F	12 958 533.06	15 260 000.00	314 786.85
	<b>Versoix</b>			
	Avenue Adrien Lachenal 21-23	11 887 547.96	14 260 000.00	305 987.00
<b>LUCERNE LUZERN</b>	<b>Malters</b>			
	Neuhalde 2, 6	11 008 266.57	11 435 000.00	229 532.00
<b>NEUCHÂTEL NEUCHÂTEL</b>	<b>Neuchâtel / Neuenburg</b>			
	Rue de Jolimont 2-4-6-8-10	26 113 566.80	24 640 000.00	614 355.00
<b>TESSIN TICINO</b>	<b>Lugano</b>			
	Via Giulio Vicari 30	6 047 398.35	6 425 000.00	100 892.00
<b>VAUD WAADT</b>	<b>Epalinges</b>			
	Chemin des Geais 19	7 898 744.40	9 116 000.00	202 591.35
	<b>La Tour-de-Peilz</b>			
	Boulevard d'Arcangier 10-12	10 614 072.80	10 210 000.00	212 218.00
	<b>Vallorbe</b>			
	Rue de l'Ancienne Poste 36 - Rue de Pontarlier 1	7 549 263.00	7 040 000.00	165 280.00
	<b>Vevey</b>			
	Avenue de Gilamont 21	29 710 600.35	32 294 000.00	681 773.00



Compartiment Swiss <sup>1</sup> / Teilvermögen Swiss <sup>1</sup>		Prix de revient Gestehungskosten en/in CHF	Valeur vénale Geschätzter Verkehrswert en/in CHF	Revenus <sup>3</sup> Mietzinseinnahmen <sup>3</sup> en/in CHF
VAUD WAADT	<b>Yverdon-les-Bains</b>			
	Rue des Moulins 127-129	9 323 789.85	9 626 000.00	196 942.00
	Rue des Moulins 131-133	18 847 086.60	20 066 000.00	501 641.00
ZURICH ZÜRICH	<b>Dietikon</b>			
	Kreuzstrasse 14-16-18			
	Überlandstrasse 121-123-125 Gjuchstrasse 29-31-30-32	22 147 797.95	22 836 000.00	551 666.75
	<b>Winterthur</b>			
	Ruchwiesenstrasse 20 - 28	15 510 604.26	15 782 000.00	318 369.50
		<b>539 687 564.99</b>	<b>594 532 000.00</b>	<b>12 544 107.45</b>

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

GENÈVE GENÈVE	<b>Choulex</b>			
	Route de la Capite 180	5 522 247.62	6 731 000.00	132 416.00
	<b>Cologny</b>			
	Chemin de la Tulette 3	17 665 792.22	20 520 356.00	439 981.50
	Chemin de la Tulette 3a	11 439 880.55	13 289 000.00	283 440.00
	Chemin de la Tulette (parking)	413 472.82	423 500.00	6 871.60
	<b>Genève / Genf</b>			
	Rue de Rothschild 60	11 028 906.94	13 190 000.00	257 877.00
	Rue de Rothschild 64	11 125 489.74	13 470 000.00	283 396.00
		<b>57 195 789.89</b>	<b>67 623 856.00</b>	<b>1 403 982.10</b>

#### Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften

BERNE BERN	<b>Berne / Bern</b>			
	Kasernenstrasse 27 & 27A	17 119 483.20	16 446 000.00	367 646.90
GENÈVE GENÈVE	<b>Carouge</b>			
	Rue Joseph-Girard 40	11 653 869.95	11 898 000.00	297 971.00
	<b>Meyrin</b>			
	Rue Veyrot 11	11 126 185.31	20 686 000.00	605 552.00
	<b>Satigny</b>			
	Route de la Maison Carrée 31	44 103 776.39	46 370 000.00	1 140 084.00
	<b>Vernier</b>			
	Bois-des-Frères 81	15 526 948.17	18 520 000.00	787 940.30
NEUCHÂTEL NEUENBURG	<b>Neuchâtel / Neuenburg</b>			
	Rue de la Maladière 23	11 674 740.55	10 400 000.00	382 378.00
	Rue Saint-Maurice 4	20 355 224.90	19 349 000.00	471 087.00
SOLEURE SOLOTHURN	<b>Olten</b>			
	Baslerstrasse 37 - Ringstrasse 1	11 962 184.23	10 680 000.00	341 392.55
VALAIS WALLIS	<b>Conthey</b>			
	Route Cantonale 18	21 327 191.08	13 200 000.00	345 557.90
VAUD WAADT	<b>Epalinges</b>			
	Route de la Corniche 3a-b	46 951 608.16	53 570 000.00	1 446 440.24
	Route de la Corniche 9a-b	28 039 161.24	34 420 000.00	850 000.90
	<b>Lausanne</b>			
	Avenue des Boveresses 44	7 646 690.45	8 182 000.00	221 594.50
	Avenue du Grey 55	56 858 826.05	56 832 000.00	1 200 000.00
	<b>Le Mont-sur-Lausanne</b>			
	Chemin du Petit Flon 29-31	11 845 936.78	10 840 000.00	405 744.00
	<b>Montreux</b>			
	Avenue du Casino 51	40 355 477.02	36 371 000.00	783 923.35
	<b>Nyon</b>			
	Route de Champ Colin 2a-b-c	25 567 726.57	33 254 000.00	1 035 418.60
	ZOUG ZUG	<b>Cham</b>		
	Sinserstrasse 65/67	14 721 826.30	14 776 000.00	271 875.00
ZURICH ZÜRICH	<b>Feldmeilen</b>			
	General Wille Strasse 65	41 969 572.03	38 632 000.00	840 198.00
		<b>438 806 428.38</b>	<b>454 426 000.00</b>	<b>11 794 804.24</b>

Compartiment Swiss <sup>1</sup> / Teilvermögen Swiss <sup>1</sup>		Prix de revient Gestehungskosten en/in CHF	Valeur vénale Geschätzter Verkehrswert en/in CHF	Revenus <sup>3</sup> Mietzinseinnahmen <sup>3</sup> en/in CHF
<b>Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten</b>				
<b>FRIBOURG</b> <b>FREIBURG</b>	<b>Bulle</b> Rue de l'Europe 20	16 706 229.06	16 533 000.00	388 068.00
<b>GENÈVE</b> <b>GENÈVE</b>	<b>Genève / Genf</b> Rue du 31-Décembre 26, Rue Henri Blanvalet 22	19 294 722.12	21 630 000.00	418 420.95
	Rue des Sources 22 <sup>2</sup>	4 634 718.85	4 979 000.00	8 724.00
	Rue du 31-Décembre 43 <sup>2</sup>	9 603 469.30	12 755 000.00	230 331.50
	<b>Meyrin</b> Rue des Lattes 21A-21B-21C (Promenade des Artisans)	35 859 300.54	37 510 000.00	812 096.00
	Rue des Coopératives 5, Promenade du Voisinage 1, Promenade de l'Équilibre 1-2, Esplanade des Récréations 25	62 686 105.21	65 217 000.00	163 632.50
	Ch. Léon Guérchet 1-11 / Ch. Antoine Verchère 1-3	40 655 057.50	46 540 000.00	1 009 388.60
<b>VAUD</b> <b>WAADT</b>	<b>Nyon</b> Route de Signy 35	42 665 370.68	47 030 000.00	1 076 417.10
	<b>Pully</b> Avenue de Lavaux 36	6 463 426.35	6 359 000.00	152 576.95
		<b>238 568 399.61</b>	<b>258 553 000.00</b>	<b>4 259 655.60</b>
<b>Immeubles à usage commercial en propriété par étage / Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften</b>				
<b>BERNE</b> <b>BERN</b>	<b>Niederwangen</b> Freiburgstrasse 555-556	11 443 933.33	10 130 000.00	242 851.85
<b>FRIBOURG</b> <b>FREIBURG</b>	<b>Romont</b> Avenue de la Gare 7	28 920 771.60	29 031 000.00	623 219.70
		<b>40 364 704.93</b>	<b>39 161 000.00</b>	<b>866 071.55</b>
<b>Immeubles à usage mixte en propriété par étage / Stockwerkeigentum in gemischten Bauten</b>				
<b>FRIBOURG</b> <b>FREIBURG</b>	<b>La Roche</b> Haut de Scherwyl 2-4-6-8	12 140 241.35	10 552 000.00	254 890.00
		<b>12 140 241.35</b>	<b>10 552 000.00</b>	<b>254 890.00</b>
<b>Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction / Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten</b>				
<b>BERNE</b> <b>BERN</b>	<b>Köniz</b> Bläuacker 2-6 <sup>4</sup>	7 368 693.74	7 831 000.00	0.00
		<b>7 368 693.74</b>	<b>7 831 000.00</b>	<b>0.00</b>

<b>RÉCAPITULATIF / ZUSAMMENFASSUNG</b>		Prix de revient Gestehungskosten CHF	Valeur vénale Geschätzter Verkehrswert CHF	Revenus <sup>3</sup> Mietzinseinnahmen <sup>3</sup> CHF
Immeubles d'habitation / Wohnbauten		539 687 564.99	594 532 000.00	12 544 107.45
Immeubles d'habitation en propriété par étage / Stockwerkeigentum an Wohnbauten		57 195 789.89	67 623 856.00	1 403 982.10
Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften		438 806 428.38	454 426 000.00	11 794 804.24
Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten		238 568 399.61	258 553 000.00	4 259 655.60
Immeubles à usage commercial en propriété par étage / Stockwerkeigentum an kommerziell genutzten Liegenschaften		40 364 704.93	39 161 000.00	866 071.55
Immeubles à usage mixte en propriété par étage / Stockwerkeigentum an Gemischte Bauten		12 140 241.35	10 552 000.00	254 890.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction / Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		7 368 693.74	7 831 000.00	0.00
		<b>1 334 131 822.89</b>	<b>1 432 678 856.00</b>	<b>31 123 510.94</b>

La valeur incendie totale des immeubles s'élève à CHF 965 326 400.00 / Die Brandversicherungswert des gesamten Immobilienparks beträgt CHF 965 326 400.00  
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 Swiss<sup>1</sup>  
*AUFSTELLUNG DER KÄUFE - Teilvermögen Swiss<sup>1</sup>*

Immeubles d'habitation / Wohnbauten		
FRIBOURG <i>FREIBURG</i>	<b>Bulle</b> Rue de Vevey 254 (Jardins de la Pâla)	20 500 000
<b>Total achats / Total Käufe</b>		<b>20 500 000.00</b>

LISTE DES ACHATS À TERME DURANT LA PÉRIODE  
 (AVEC TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ APRÈS LE 31 MARS 2020) - Compartiment Swiss<sup>1</sup>  
*LISTE DER TERMINKÄUFE WÄHREND DES BERICHTSPERIODE  
 (MIT EIGENTUMSÜBERGANG NACH DEM 31. MÄRZ 2020) - Teilvermögen Swiss<sup>1</sup>*

Immeubles d'habitation (achats à terme) / Wohnbauten (auf Termin gekauft)		
GENÈVE <i>GENF</i>	<b>Genève / Genf</b> Rue Dancet 8	15 100 000
	Achat d'une société immobilière avec un portefeuille de 18 immeubles / <i>Kauf einer Immobiliengesellschaft mit einem Portfolio von 18 Gebäuden</i>	243 000 000
Immeubles à usage mixte (achats à terme) / Gemischte Bauten (auf Termin gekauft)		
GENÈVE <i>GENF</i>	<b>Genève / Genf</b> Boulevard Carl-Vogt 47	9 900 000
	<b>Thônex</b> Rue de Genève 109	25 500 000
<b>Total achats à terme / Total Käufe (auf Termin gekauft)</b>		<b>293 500 000.00</b>

LISTE DES VENTES DURANT LA PÉRIODE - Compartiment Swiss<sup>1</sup>  
*AUFSTELLUNG DER VERKÄUFE - Teilvermögen Swiss<sup>1</sup>*

Prix de vente en CHF  
*Verkaufspreis in CHF*

Aucune vente pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2020 au 30 septembre 2020.  
*Keine Transaktionen für den Zeitraum vom 1. April 2020 bis zum 30. September 2020.*

## ► DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Capital / Kapital (CHF)	Taux d'intérêt annuel Jährlicher Zinssatz	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum	Capital / Kapital (CHF)	Taux d'intérêt annuel Jährlicher Zinssatz	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum
<b>Engagement à court terme de moins d'un an / Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr</b>							
7 150 000.00	1.280%	05.09.14	30.10.20	6 045 000.00	1.790%	31.01.14	30.10.20
5 750 000.00	1.280%	05.09.14	30.10.20	200 000.00	2.900%	12.08.13	31.05.21
8 970 000.00	1.790%	31.01.14	30.10.20				

Capital / Kapital (CHF)	Taux d'intérêt annuel Jährlicher Zinssatz	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum	Capital / Kapital (CHF)	Taux d'intérêt annuel Jährlicher Zinssatz	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum
<b>Engagement à long terme de un à cinq ans / Langfristige Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren</b>							
5 500 000.00	1.350%	07.10.14	07.10.21	21 000 000.00	1.380%	01.02.16	01.02.23
6 500 000.00	1.030%	18.11.14	18.11.21	12 000 000.00	2.293%	28.06.13	30.06.23
10 000 000.00	1.960%	01.07.13	16.01.22	10 000 000.00	1.580%	07.10.14	07.10.23
7 790 000.00	1.100%	15.02.16	15.02.22	2 500 000.00	1.220%	15.02.16	15.02.24
310 000.00	1.100%	15.02.16	15.02.22	8 080 000.00	1.090%	03.06.16	03.06.24
6 270 000.00	1.100%	18.02.16	18.02.22	6 190 000.00	1.090%	03.06.16	03.06.24
2 000 000.00	2.750%	30.09.13	01.03.22	7 340 000.00	1.090%	03.06.16	03.06.24
1 300 000.00	2.680%	01.06.12	31.07.22	10 000 000.00	1.690%	07.10.14	07.10.24
2 140 000.00	2.170%	01.06.12	31.07.22	750 000.00	1.500%	02.07.16	31.12.24
10 000 000.00	1.470%	07.10.14	07.10.22				

Capital / Kapital (CHF)	Taux d'intérêt annuel Jährlicher Zinssatz	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum	Capital / Kapital (CHF)	Taux d'intérêt annuel Jährlicher Zinssatz	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum
<b>Engagement à long terme de plus de cinq ans / Langfristige Verbindlichkeiten mit einer gleich ausführen von mehr als fünf Jahren</b>							
1 500 000.00	2.850%	12.08.13	30.06.25	15 000 000.00	0.990%	27.04.18	27.04.26
9 500 000.00	1.050%	15.07.16	31.07.25	5 000 000.00	0.890%	23.07.18	23.07.26
4 800 000.00	1.050%	15.07.16	31.07.25	11 500 000.00	0.890%	23.07.18	23.07.26
2 000 000.00	2.930%	30.09.13	13.08.25	430 000.00	2.150%	12.08.13	28.02.27
4 000 000.00	1.500%	02.07.16	31.08.25	395 000.00	2.150%	12.08.13	28.02.27
7 500 000.00	1.050%	23.09.16	23.09.25	20 000 000.00	0.940%	15.12.17	15.12.27
1 000 000.00	2.650%	12.08.13	30.09.25	10 000 000.00	0.940%	15.12.17	15.12.27
4 000 000.00	1.050%	17.10.16	30.09.25	4 100 000.00	1.190%	03.04.18	03.04.28
8 000 000.00	0.920%	22.01.18	22.01.26	4 800 000.00	1.190%	03.04.18	03.04.28

TOTAL DES DETTES / TOTALE HYPOTHEKARSCHULDEN

271 310 000.00

1.335% taux moyen modéré /  
gewichteter durchschnittlicher Satz

Capital / Kapital (CHF)	Taux d'intérêt annuel Jährlicher Zinssatz	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum	Capital / Kapital (CHF)	Taux d'intérêt annuel Jährlicher Zinssatz	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum
<b>Détail des dettes hypothécaires remboursées / Details zu den zurückbezahlten Hypothekarschulden</b>							
11 000 000.00	0.550%	26.03.20	26.09.20	15 000 000.00	0.700%	26.11.19	27.09.20
1 660 000.00	0.550%	26.03.20	26.09.20	11 000 000.00	1.930%	02.07.13	30.09.20
9 800 000.00	0.550%	27.03.20	27.09.20	9 500 000.00	1.930%	02.07.13	30.09.20
6 000 000.00	0.550%	18.02.20	27.09.20	21 000 000.00	2.010%	01.07.13	30.09.20
60 000 000.00	0.150%	15.07.20	30.09.20				



## ► 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
<b>Rémunération à la direction / Entschädigung der Fondsleitung</b>		
§ 19 règlement de placement § 19 Anlagereglement		
<b>Commission d'administration, de gestion et de distribution Kommissionen für die Verwaltung, die Leitung und den Vertrieb des Teilvermögens</b>	0.95%	0.62%
Commission de gestion et de distribution / Kommissionen für die Verwaltung und den Vertrieb des Teilvermögens	0.77%	0.51%
Commission de direction / Kommissionen für die Fondsleitung	0.18%	0.11%
<b>Commission en sus de la commission de gestion / Nebst der obigen Verwaltungskommission</b>		
Commission pour l'achat ou la vente d'immeubles / Kommissionen für den Kauf oder Verkauf von Gebäuden	3.00%	2.00%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation / Kommissionen für die vermittelte Arbeit während des Baus, der Renovation oder der Umwandlung	2.00%	1.65% à 2%
Commission pour la gestion des immeubles / Kommissionen für die Gebäudeverwaltung	5.00%	0.7% à 4%
<b>Rémunération à la banque dépositaire / Entschädigung der Depotbank</b>		
§ 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 18 487 757.33 répartis comme suit:  
Zum Bilanzstichtag belaufen sich die laufenden vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Immobilien auf insgesamt etwa 18 487 757.33 CHF:

Bläuacker 2, Köniz	CHF	12 143 324.34
Les Vergers, Meyrin	CHF	6 344 432.99

Au jour de clôture du bilan, les engagements de paiement contractuels en cours pour les achats d'immeuble se montent, au total, à 386'300'000 CHF répartis comme suit:  
Zum Bilanzstichtag belaufen sich die laufenden vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für die Immobilienkäufe auf insgesamt etwa 386.300.000 CHF wie folgt erteilt:

Quartier de l'Étang E2/E3 - Genouilles 4-9-7-5	CHF	46 400 000.00
Quartier de l'Étang E1 - Av. de l'Étang 36-48-50	CHF	46 400 000.00
Thônex - Rue de Genève 109	CHF	25 500 000.00
Genève - Boulevard Carl-Vogt 47	CHF	9 900 000.00
Genève - Rue Dancet 8	CHF	15 100 000.00
Genève - portefeuille de 18 immeubles / Portfolio von 18 Gebäuden	CHF	243 000 000.00

#### Notes aux états financiers / Anmerkungen zur Jahresrechnung

<sup>1</sup> Compartiment Swiss consolidé avec les SI Tredec, SI les Philosophes-Sources SA et SI le Petit Nice SA /  
Teilvermögen Swiss konsolidiert mit der Immobiliengesellschaft

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

<sup>3</sup> Loyers encaissé et à recevoir / Mietzinseinnahmen, einschliesslich noch zu erhaltender Mietzinseinnahmen

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

COMPARTIMENT  
ENTREPRENEUR

*TEILVERMÖGEN*  
*UNTERNEHMER*



## ► BILAN / BILANZ

### Compartiment Entrepreneur / Teilvermögen Unternehmer

	30/09/2020 CHF	31/03/2020 CHF
<b>ACTIFS / AKTIVEN</b>		
<i>Avoirs en banque / Bankguthaben</i>		
Avoirs à vue / Sichtguthaben	1 100 407.85	1 100 407.85
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	0.00	0.00
<b>Total des actifs / Total Aktiven</b>	<b>1 100 407.85</b>	<b>1 100 407.85</b>
<b>PASSIFS / PASSIVEN</b>		
<i>Fonds étrangers / Ausländische Fonds</i>		
Autres engagements / Andere Verpflichtungen	0.00	0.00
<i>Fonds propres / Aktienkapital</i>		
Capital actions / Aktienkapital	1 100 000.00	1 100 000.00
Résultat reporté / Ergebnis vertagt	407.85	407.85
Résultat de l'exercice / Jahresüberschuss	0.00	0.00
<b>Total des passifs / Total Passiven</b>	<b>1 100 407.85</b>	<b>1 100 407.85</b>
<b>NOMBRE D' ACTIONS RACHETÉES ET ÉMISES / ANZAHL DER ZURÜCKGENOMMENEN UND AUSGEBEBENEN ANTEILE</b>		
<i>Évolution du nombre d'actions / Entwicklung der Anteile im Umlauf</i>		
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 30/09/2020 CHF	du/vom 01/04/2019 au/bis 31/03/2020 CHF
<b>REVENUS / ERTRÄGE</b>		
Intérêts bancaires / Bankzinsen	0.00	0.00
Revenus divers / Sonstige Erträge	0.00	0.02
<b>Total des produits / Total Erträge</b>	<b>0.00</b>	<b>0.02</b>
<b>CHARGES / AUFWAND</b>		
<b>Total des charges / Total Aufwand</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Résultat net / Nettogewinn	0.00	0.02
Résultat réalisé / Realisierter Gewinn	0.00	0.02
Résultat de l'exercice / Gesamterfolg des Rechnungsjahres	0.00	0.02
<b>Utilisation du résultat / Verwendung des Erfolges</b>		
Résultat net réalisé / Nettoertrag	0.00	0.02
Virement à gains/pertes de capital accumulés / Deckung Geschäftsverlust aus Kapitalgewinn	0.00	0.00
<b>Résultat pouvant être versé aux investisseurs / Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>		
Distribution gain en capital / Kapitalgewinne Ausschüttung	0.00	0.00
Distribution revenus immobiliers / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	0.00	0.00
Report à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung	0.00	0.00

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

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





TOTAL  
DE LA SICAV

SICAV  
TOTAL



## ► COMPTE DE FORTUNE / BILANZ

Total de la SICAV immobilière / Total Immobilien SICAV	30/09/2020 CHF	31/03/2020 CHF
<b>Avoirs en banque / Bankguthaben</b>		
Avoirs à vue / Sichtguthaben	163 813 782.32	16 586 262.10
<b>Immeubles / Grundstücke</b>		
Immeubles d'habitation / Wohnbauten	594 532 000.00	570 261 000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage / Stockwerkeigentum an Wohnbauten	67 623 856.00	67 623 856.00
Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	483 457 000.00	454 426 000.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage / Stockwerkeigentum an kommerziell genutzten Liegenschaften	10 130 000.00	39 161 000.00
Immeubles à usage mixte / Bauten mit verschiedenen Verwendungszwecken	258 553 000.00	193 336 000.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage / Stockwerkeigentum an Gemischte Bauten	10 552 000.00	10 552 000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction / Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	7 831 000.00	59 909 000.00
<b>Total immeubles / Total Grundstücke</b>	<b>1 432 678 856.00</b>	<b>1 395 268 856.00</b>
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	41 097 295.03	61 834 619.34
<b>Fortune totale à la fin de la période comptable / Gesamtvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>1 637 589 933.35</b>	<b>1 473 689 737.44</b>
<b>Engagements à court terme / Kurzfristigen Verbindlichkeiten</b>		
Dettes hypothécaires à court terme / Kurzfristige Hypothekarschulden	28 115 000.00	99 975 000.00
Autres engagements à court terme / Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	24 610 431.64	28 797 908.65
<b>Engagements à long terme / Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Dettes hypothécaires à long terme / Langfristige Hypothekarschulden	243 195 000.00	256 345 000.00
Autres engagements à long terme / Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
<b>Total des engagements / Total Verbindlichkeiten</b>	<b>295 920 431.64</b>	<b>385 117 908.65</b>
<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation / Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>1 341 669 501.71</b>	<b>1 088 571 828.79</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-9 442 552.00	-9 691 078.00
<b>Fortune nette à la fin de la période comptable / Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>1 332 226 949.71</b>	<b>1 078 880 750.79</b>
<b>VARIATION DE LA FORTUNE NETTE / VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGEN</b>		
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 Anteilen	256 465 802.51	167 715 441.79
Résultat total / Gesamtergebnis	28 956 482.41	42 655 998.59
<b>Fortune nette à la fin de la période comptable / Nettovermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>1 332 226 949.71</b>	<b>1 078 880 750.79</b>
<b>NOMBRE D' ACTIONS RACHETÉES ET ÉMISES / ANZAHL DER ZURÜCKGENOMMENEN UND AUSGEBEBENEN AKTIEN</b>		
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
<b>Situation en fin de période comptable / Stand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>11 466 745.00</b>	<b>9 175 596.00</b>
Informations complémentaires (ART. 95 (Annexe 3) OPC-FINMA du 27.08.2014) Weitere Informationen (Art. 95 (Anhang 3) KKV-FINMA vom 27.08.2014)		
Montant du compte d'amortissement des immeubles / Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0,00	0,00
Montant des provisions pour réparations futures / Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0,00	0,00
Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant / Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündete Anteile	0,00	0,00

## ► COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

### Total de la SICAV immobilière / Immobilien SICAV Total

	du 01/04/2020 au 30/09/2020 CHF	du 01/04/2019 au 31/03/2020 CHF
<b>REVENUS / ERTRÄGE</b>		
Revenus locatifs / Mietzinseinnahmen	31 120 190.94	57 753 854.80
Autres revenus locatifs / Sonstige Mietzinseinnahmen	52 981.83	234 469.88
Intérêts bancaires / Bankzinsen	-37 536.23	-90 172.83
Intérêts intercalaires / Bauzinsen	1 573 464.86	1 620 630.73
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	961 385.79	1 231 740.36
<b>Total des produits / Total Erträge</b>	<b>43 367 464.01</b>	<b>67 864 947.87</b>
<b>CHARGES / AUFWAND</b>		
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	1 061 297.75	3 128 140.15
Intérêts hypothécaires / Hypothekarzinsen	2 307 248.25	4 800 531.81
Autres intérêts passifs / Sonstige Passivzinsen	0.00	0.00
<b>Administration des immeubles / Liegenschaftenverwaltung:</b>		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.) / Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, etc.)	1 224 589.74	4 367 275.94
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance) / Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Liegenschaftsverwaltung)	932 817.58	1 907 113.33
Impôts directs / Steuern	8 039 703.93	12 889 417.75
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	83 337.50	223 325.15
Avocats / Rechtskosten	12 104.20	44 562.55
Frais de publication, d'impression / Publikations- und Druckkosten	5 877.35	10 064.43
Autres charges / Weitere Kosten	249 414.79	391 173.81
<b>Rémunérations réglementaires versées / Reglementarische Vergütungen an:</b>		
au gestionnaire / die Vermögensverwaltung	2 842 500.00	5 685 000.00
à la direction / die Fondsleitung	597 591.67	1 079 304.00
à la banque dépositaire / die Depotbank	175 697.72	422 535.99
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / Zuweisung(en) an Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	46 269.80	103 621.12
<b>Total des charges / Total Aufwand</b>	<b>17 578 450.28</b>	<b>35 052 066.03</b>
<b>RÉSULTAT NET / NETTOERTRAG</b>		
Gains/pertes sur investissements réalisé(e)s / Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-9 825.00	398 324.13
<b>Résultat réalisé / Realisierter Erfolg</b>	<b>25 779 188.73</b>	<b>33 211 205.97</b>
Gains/Pertes de capital non réalisé(e)s (variation) / Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	3 177 293.68	9 444 792.62
<b>Résultat de l'exercice / Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>28 956 482.41</b>	<b>42 655 998.59</b>





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 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.

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.

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.

À 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 dissous 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

Le Conseil d'Administration de la SICAV informe 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.

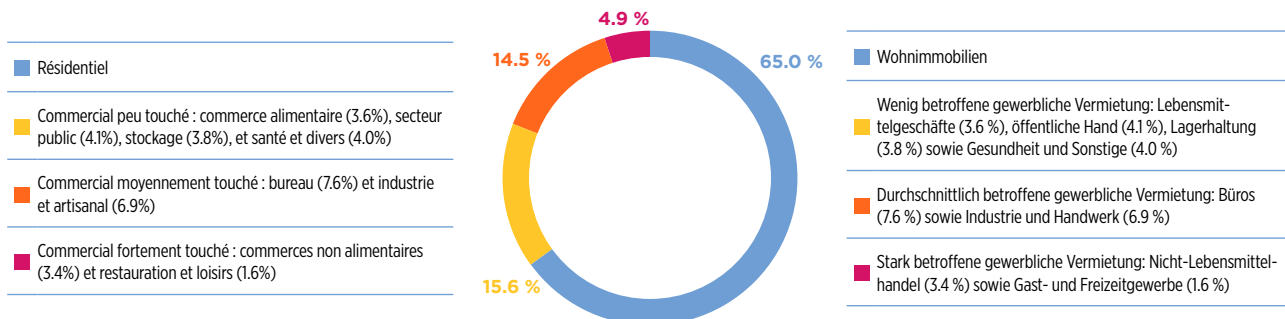
Changement de dénomination du gestionnaire en investissement de la SICAV (§1 ch.5) :

- › 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. Lors de l'approbation du règlement de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a al. 1 let. a-g OPCC et contrôle leur conformité à la loi. La date d'entrée en vigueur de la modification du règlement de placement est fixée au 27 juillet 2020.

## Impacts Covid-19

En mars dernier 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, la SICAV ERRES a également été impactée. Néanmoins, grâce à son allocation diversifiée à prépondérance résidentielle, ses revenus sont résilients et globalement peu affectés. La répartition de l'état locatif projeté est la suivante :



Pour répondre aux demandes des locataires et gérer les retards de paiements des loyers, un comité interne ad hoc est en place depuis fin mars 2020. Au 30 septembre 2020 nous avons octroyé moins de 200 KCHF de réduction de loyer et environ 150 KCHF sont encore en cours de discussion avec nos locataires.

## Informationen zu Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder juristischer Bedeutung

Der Verwaltungsrat der SICAV informiert die Anleger über folgende, am 16. Juni 2020 vom Verwaltungsrat verabschiedete Änderung am Anlagereglement der SICAV.

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

- › Es wird darauf hingewiesen, dass die Fondsleitung die Anlageentscheidungen sowie den Vertrieb an Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, rue du Rhône 30, 1204 Genf, delegiert, da der Name OROX Asset Management SA in Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA geändert wurde.
- › Der geänderte Name trägt dem Wunsch Rechnung, die Zusammenarbeit der Unternehmen der Edmond de Rothschild-Gruppe zu verstärken.
- › Die Namensänderung hat weder rechtliche Auswirkungen auf das Mandat als Anlageverwalter der SICAV noch Auswirkungen auf die verantwortlichen Mitarbeiter-teams.

Der Verwaltungsrat der SICAV informiert die Aktionäre der SICAV darüber, dass die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA am 16. Juli 2020 die Änderungen am Anlagereglement der SICAV, wie vom Verwaltungsrat der SICAV am 16. Juni 2020 verabschiedet, genehmigt hat. Bei der Genehmigung des Anlagereglements überprüft die FINMA nur die Bestimmungen im Sinne von Art. 35a Abs. 1 Bst. a bis g KKV und deren Gesetzeskonformität. Als Datum für das Inkrafttreten der Änderung des Anlagereglements wird der 27. Juli 2020 festgelegt.

## Auswirkungen von COVID-19:

Im vergangenen März wurde die Schweiz von der Corona-Epidemie hart getroffen, was schwerwiegende Auswirkungen auf die Wirtschaft des Landes hatte. Als Immobilieneigentümer war auch der SICAV-Fonds ERRES betroffen. Doch dank seiner diversifizierten Allokation, deren Schwerpunkt auf Wohnimmobilien liegt, sind die Erträge des SICAV-Fonds robust und wurden insgesamt kaum beeinträchtigt. Der Mietertrag aus den Immobilien schlüsselt sich wie folgt auf:

Auf Nachfrage der Mieter hin und um verspätete Mietzahlungen zu verwalten, besteht seit Ende März 2020 ein interner Ad-hoc-Ausschuss. Zum 30. September 2020 haben wir fast 200.000 CHF an Mietkürzungen gewährt und über etwa 150.000 CHF führen wir gerade noch Gespräche mit unseren Mietern.

Pour la deuxième vague, nous avons à ce stade recensé moins de 10 demandes d'arrangement ou de gratuité.

Comme évoqué plus en détail dans le rapport au 31 mars 2020, le gestionnaire considère en outre que les valeurs immobilières du compartiment Swiss intègrent un scénario pessimiste sur les impacts directs et indirects de la crise du Covid-19.

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

La SICAV immobilière fait estimer par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant aux compartiments à la clôture de chaque exercice 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.

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.

Les 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 caractéris-

*Für die zweite Welle haben wir bis jetzt weniger als 10 Anträge auf Mietkürzungen gezählt.*

*Wie im Bericht vom 31. März 2020 näher ausgeführt, beurteilt der Fondsmanager zudem die Immobilienwerte des Teilfonds Swiss vorsichtig und unterstellt ihnen ein pessimistisches Szenario über die direkten und indirekten Auswirkungen der Coronakrise.*

#### 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 angegebenen Rechnungseinheit berechnet.*

*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 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.*

*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 Markttrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinst-*

tiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

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

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

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

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

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 imputées;
- 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.

*umenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.*

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

*Die Liegenschaften werden für die Immobilien-SICAV 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 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.*



## Modèle d'évaluation DCF

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

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

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

La méthode de Discounted Cashflow fournit une valeur de rendement basée sur des entrées et des dépenses futures. Elle comprend des prévisions des futurs flux de trésorerie potentiels (cashflow) en relation avec la location et l'utilisation du bien immobilier.

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

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

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

### Compartiment Swiss :

Les taux d'escompte varient entre 2.70% (minimum) et 4.87% (maximum) avec une moyenne pondérée à 3.72%.

## DCF-Bewertungsmodell

*Die für Werteinschätzungen 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 wesentlich, umsichtig und ohne Zwang gehandelt haben, den Besitz wechseln sollte.»*

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

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

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

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

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

### Teilvermögen Swiss

*Die Abzinsungssätze bewegen sich zwischen 2.70% (Minimum) und 4.87% (Maximum), der gewichtete Durchschnitt beträgt 3.72%.*

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

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

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

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

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

### Consolidation des sociétés immobilières

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

Liste des sociétés immobilières et leurs détentions immobilières :

Société Immobilière TREDEC SA, Genève  
Immeuble rue du 31-Décembre 43, Genève

Société Immobilière Le Petit Nice  
Immeuble Avenue Léon-Gaud 7, Genève

Société Immobilière Philosophes-Sources SA  
Immeuble rue des Sources 22, Genève

### Éléments subséquents

Transactions signées après la date de clôture :

- Vente à terme d'un immeuble d'habitation Bahnhofstrasse 3-5-7 à Dotzigen

### Hinweis zur Durchführung einer Risikobewertung

Der Verwaltungsrat ist verpflichtet, eine Risikoanalyse durchzuführen, die die wichtigsten Risiken der Immobilien-SICAV sowie die Angemessenheit der Massnahmen zur Verminderung der Auswirkungen berücksichtigt.

Diese Risikoanalyse wird vom Verwaltungsrat auf Vorstandssitzungen wie folgt durchgeführt:

- Ein Bericht des Portfoliomanagers wird bei jeder Vorstandssitzung vorgelegt. Dieser Bericht zeigt die Hauptrisiken und Aufmerksamkeitspunkte auf, sowohl im Hinblick auf das Portfolio als auch allgemein auf die Compliance, rechtlichen oder operativen Aspekte.
- Der Portfoliomanager legt dem Verwaltungsrat, einmal jährlich, Stresstests zu den Hauptrisiken (Zinsrisiko, Leerstandsrisiko, Aktienmarktrisiko, Liquiditätsrisiko usw.) vor.

Zusätzlich zur oben erwähnten Risikobewertung wird die allgemeine Risikoanalyse in einer Risikomatrix und einem Dokument, das das interne Kontrollsystem zusammenfasst, formalisiert. Diese Dokumente werden mindestens einmal jährlich aktualisiert.

### Konsolidierung der Immobiliengesellschaft

Der Subfonds Swiss hat drei Immobiliengesellschaften zu 100% übernommen. Diese Gesellschaften sind vollständig in dem Konzernabschluss des Subfonds Swiss zum 31. März integriert.

List der Immobiliengesellschaften und ihr Immobilienbesitz:

Société Immobilière TREDEC SA, Genf  
Gebäude rue du 31-Décembre 43, Genf

Société Immobilière Le Petit Nice  
Gebäude Avenue Léon-Gaud 7, Genève

Société Immobilière Philosophes-Sources SA  
Gebäude rue des Sources 22, Genève

### Nachfolgende Ereignisse

Nach dem Bilanzstichtag unterzeichnete Transaktionen :

- Terminverkauf eines Wohngebäudes Bahnhofstrasse 3-5-7 in Dotzigen

## Contact

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

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

## La Direction de Fonds

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

Copyright photos : Nicolas Briffod, DR

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