EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV – SWISS (« ERRES-SW ») PUBLICATION DU RAPPORT ANNUEL 2025/26 AU 31 MARS 2026

ERRES-SW enregistre une forte progression de ses résultats en 2025/26, portée par la croissance des revenus locatifs, une gestion active du portefeuille et un environnement de marché graduellement plus favorable.

Le résultat réalisé progresse de 19.5% à CHF 75.9 millions (CHF 3.94/action), tandis que le résultat total atteint CHF 141.5 millions (CHF 7.35/action), soutenu par la réévaluation du portefeuille et les créations de valeur générées au cours de l'exercice.

Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 16 juillet 2026, une distribution stable de CHF 3.80/action est proposée (taux de distribution : 86.7%).

Les principaux faits marquants de l'exercice sont les suivants :

- Croissance du résultat net de +20.3% à CHF 64.8 millions (CHF 3.37/action)
- Progression des revenus locatifs de +9.9% à CHF 122.3 millions
- Taux de perte sur loyers maintenu à un niveau maîtrisé de 2.52%
- Création de valeur à travers la vente de deux immeubles, générant un gain réalisé de CHF 11.1 millions (CHF 0.57/action)
- Activité soutenue de développement avec plusieurs livraisons et projets en cours
- Amélioration du profil ESG avec une baisse des émissions CO2 à 16.6 kgCO2/m2 (-4.0% sur un an)
- Score GRESB de 90 points (5 étoiles) pour la deuxième participation
- Projet d'augmentation de capital d'environ CHF 350-450 millions prévue en septembre 2026, visant à financer la croissance du portefeuille, soutenir les projets de développement et renforcer la structure bilancielle

Compte de résultat

Au 31 mars 2026, le résultat net de l'exercice, reprenant les revenus et charges courantes, enregistre une progression de 20.3% pour s'établir à CHF 64.8 millions, soit CHF 3.37/action.

Le total des produits est en hausse de 14.0% par rapport à l'exercice précédent, tiré par la progression des revenus locatifs de 9.9% à CHF 122.3 millions.

Le taux de perte sur loyers s'établit à 2.52%, en hausse par rapport à l'exercice précédent (1.98%) mais demeurant à un niveau maîtrisé, reflétant la qualité du portefeuille et une gestion proactive des relocations. Cette évolution s'explique principalement par la relocation en cours du bâtiment principal de l'immeuble Veyrot 11 à Meyrin (GE) ainsi que par l'intégration de l'immeuble Casa-Bamba 1-3 à Vernier (GE), qui présente un plateau de bureaux vacant d'environ 1'700 m².

Les charges représentent 50.6% des produits, en amélioration par rapport à 53.1% lors de l'exercice précédent. Cette évolution s'explique notamment par la baisse du coût de la dette, avec un taux moyen ramené à 1.29% (contre 1.37% un an auparavant). Les charges opérationnelles et le TER demeurent globalement stables.

Deux immeubles ont été vendus durant la période, générant un gain réalisé après impôts de CHF 11.1 millions, soit une marge nette supérieure à 30.5% sur leurs prix de revient historiques. Le résultat réalisé de l'exercice se monte à CHF 75.9 millions, en hausse de 19.5% par rapport à l'exercice précédent et correspond à CHF 3.94/action.

Le résultat total s'élève à CHF 141.5 millions, en progression significative par rapport à l'exercice précédent. Ce chiffre a été positivement influencé par la réévaluation du portefeuille immobilier, reflétant les nouvelles conditions du marché ainsi que les différentes créations de valeur générées par le gestionnaire grâce notamment à l'obtention de nombreux permis de construire.

Bilan

Le coefficient d'endettement s'établit à 29.2% au 31 mars 2026 (31.2% un an auparavant). L'augmentation de capital de CHF 398.7 millions réalisée en août 2025 a permis d'accompagner la croissance du portefeuille.

Le gestionnaire a par ailleurs profité de conditions de financement attractives pour allonger la maturité moyenne de la dette à 4.23 années. Le taux d'intérêt moyen pondéré des dettes est en baisse sur l'exercice. Au 31 mars 2026, il s'élève à 1.29%, contre 1.37% un an auparavant. Le gestionnaire poursuit sa stratégie de diversification des contreparties, en répartissant les financements entre banques commerciales, banques cantonales, compagnies d'assurances et prêteurs directs, afin de bénéficier des meilleures conditions disponibles selon les phases de marché.

À la suite de l'acquisition de 29 nouveaux immeubles (dont un projet en cours de construction) et de la cession de deux immeubles durant l'exercice, le portefeuille au 31 mars 2026 est composé de 176 immeubles pour une fortune immobilière totale de CHF 3'605.1 millions.

La prédominance de l'affectation résidentielle est confirmée pour atteindre la répartition suivante (en pourcentage des valeurs vénales) : 59.4% d'objets résidentiels, 11.3% d'objets mixtes, 27.6% d'objets commerciaux et 1.7% de terrains et bâtiments en construction. Les biens commerciaux sont principalement exposés à des locataires de qualité et qui sont engagés sur des baux à long terme. La répartition géographique des immeubles reste majoritairement axée sur la Suisse romande avec 58.2% des valeurs vénales du parc dans le canton de Genève et 18.9% dans le canton de Vaud.

La valeur nette d'inventaire atteint, au 31 mars 2026, CHF 126.96/action contre CHF 123.46/action à la même période de l'année précédente, en hausse de 2.8% malgré la distribution de CHF 3.80/action versée durant l'exercice.

Durabilité

Le gestionnaire poursuit le déploiement de sa stratégie de durabilité à travers plusieurs initiatives concrètes : rénovations énergétiques, développement de la production photovoltaïque (23 sites, 2'300 kWc installés), remplacement de systèmes de chauffage fossiles et obtention de nouvelles certifications HPE/THPE.

Par ailleurs, une attention particulière est portée à l'usage des bâtiments, notamment via l'intégration de clauses environnementales dans les baux commerciaux et la sensibilisation des locataires.

La moyenne des émissions de CO_2 du portefeuille s'établit à 16.6 $kgCO_2/m^2$, en baisse de 4.0% par rapport à l'année dernière. Ce chiffre est normalisé selon les recommandations de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) et basé sur le référentiel de la Real Estate Investment Data Association (REIDA). Le plan d'investissement à dix ans défini par le gestionnaire dans les budgets et repris dans les évaluations par les experts de la SICAV prévoit plus de CHF 450 millions et devrait déboucher sur une réduction de plus de 50% des émissions de CO_2 à l'horizon 2035.

La deuxième participation au GRESB Real Estate Assessment a débouché sur un excellent résultat de 90 points (sur 100) et une notation 5 étoiles. Dans le même temps, nous continuons de participer à l'évaluation de portefeuille selon le *Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI)* avec une notation de 1.64 (sur 3) en 2026, en ligne avec la moyenne des portefeuilles évalués de 1.68.

Transactions

Les faibles taux d'intérêts prévalant en Suisse ont attiré de nombreux investisseurs dans la classe d'actif immobilière, ce qui s'est traduit par une reprise notable du marché des transactions en 2025.

Les données financières clés des 28 nouveaux immeubles existants (Annecy 281 à La Croix-de-Rozon (GE) étant un terrain en construction) sont les suivantes : prix de revient de CHF 497.3 millions, valeur de marché de CHF 534.9 millions, rendements bruts/nets sur prix d'achat de 4.18 %/3.35 %, réserve locative de 26 %, allocation résidentielle de 66 % et une concentration géographique de 80% de ces actifs dans le canton de Genève.

Côté cessions, deux ventes ont été réalisées au cours de la période pour un montant total de CHF 48.4 millions, générant un gain net après impôts et frais de CHF 11.05 millions, soit CHF 0.57/action. La vente de Lattes 57/59 à Meyrin (GE) concrétise une importante plus-value latente générée grâce à la mise en valeur progressive de l'état locatif (+ 25 %) de cet immeuble acheté en 2014. La vente de l'immeuble Champ-Colin 2ABC à Nyon (VD) s'inscrit dans une démarche de réduction de l'exposition du compartiment à l'immobilier commercial.

Constructions et rénovations

L'exercice 2025/26 se distingue par une forte dynamique de développement, avec plusieurs livraisons et projets structurants venant renforcer le potentiel de création de valeur du portefeuille.

À Lausanne, les trois bâtiments certifiés Minergie P du Biopôle F1 ont été livrés et partiellement loués (77%) à des locataires de premier plan sur des durées longues (14 ans), confirmant l'attractivité des actifs dans le segment des sciences de la vie.

À Genève, le projet résidentiel Édouard-Rod 12-14 a été livré avec succès, tandis que de nouveaux développements ont été engagés, notamment à La Croix-de-Rozon avec un projet de 84 logements à loyers contrôlés.

En parallèle, plusieurs opérations de rénovation et de densification sont en cours, notamment à Genève (Lyon 55, Dancet 8 et 31-Décembre 43) et Thônex (Genève 92), contribuant à la fois à la croissance locative et aux objectifs de durabilité.

Enfin, le compartiment a sécurisé de nouveaux projets de développement, dont celui de Hohlstrasse à Zurich (106 logements et surfaces commerciales), illustrant la capacité du gestionnaire à générer de la valeur à long terme.

Perspectives

La stratégie du compartiment Swiss s'inscrit dans une dynamique de croissance disciplinée et de création de valeur durable. Elle repose notamment sur une exposition majoritaire au résidentiel, une concentration géographique en Suisse romande et une gestion active du portefeuille.

Le gestionnaire entend poursuivre le développement du portefeuille à travers des investissements ciblés, des projets de densification et des rénovations à fort potentiel de création de valeur, tout en maintenant un niveau d'endettement maîtrisé et une distribution stable pour les investisseurs.

Le Conseil d'administration a annoncé une augmentation de capital d'environ CHF 350-450 millions en septembre 2026. L'opération vise à financer environ CHF 155 millions de projets de développement, exécuter un pipeline d'acquisitions sécurisé d'environ CHF 65 millions et réduire l'endettement pour CHF 250 millions afin de maintenir un ratio cible autour de 28%.

Pour toute question, merci de vous adresser à :

Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA
Arnaud Andrieu
a.andrieu@reim-edr.ch
Jonathan Martin
j.martin@reim-edr.ch
www.edr-realestatesicav.ch

Lien vers le rapport annuel audité et la présentation investisseurs

https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/publications

Indicateurs clés

Indices AMAS	**31.03.2026**	31.03.2025
Taux de perte sur loyers	**2.52%**	1.98%
Coefficient d'endettement	**29.19%**	31.22%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	**71.82%**	72.34%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER GAV)	**0.61%**	0.61%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER MV)	**0.65%**	0.72%
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	**5.99%**	3.58%
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital »	**4.53%**	2.81%
Agio à la date de clôture	**29.96%**	35.91%
Rendement de placement	**6.10%**	3.70%
Rendement de distribution	**2.30%**	2.26%
Coefficient de distribution	**86.70%**	80.35%

Autres indicateurs financiers	**31.03.2026**	31.03.2025
Nombre d'immeubles	**176**	149
Valeurs des immeubles	**3'605'103'876**	2'975'854'889
Taux d'escompte réel	**2.79%**	2.86%
Fortune totale	**3'641'999'403**	3'025'346'664
Fortune nette	**2'443'464'513**	1'979'980'066
Coût moyen de la dette	**1.29%**	1.37%
Maturité moyenne de la dette	**4.23 années**	3.92 années
Valeur nette d'inventaire par action	**126.96**	123.46
Distribution par action	**3.80***	3.80*

Indicateurs boursiers	**31.03.2026**	31.03.2025
Cours de bourse de l'action	**165.00**	167.80
Performance boursière TR 01.04-31.03	**+5.85%**	+15.50%
Capitalisation boursière	**3'175'532'415**	2'691'183'615
Nombre d'actions	**19'245'651**	16'038'043

Indicateurs de durabilité	**31.03.2026**	31.03.2025
Taux de couverture**	**95.6%**	98.9%
Énergies « non fossiles »**	**33.3%**	26.6%
Intensité énergétique (kWh/m²)**	**113.0**	112.2
Intensité des émissions de gaz à effet de serre ($kgCO_2/m^2$)**	**16.6**	17.3
Puissance d'installation photovoltaïque (kWc)	**2'300**	2'014
Notation SSREI (sur 3)	**1.64**	1.74
Notation GRESB (sur 100)	**90**	86

**proposition soumise au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire. Cette distribution sera payée en trois coupons : CHF 2.55/action issu du résultat net des immeubles détenus en direct (non soumis à l'impôt anticipé), CHF 0.88/action issu des gains en capitaux réalisés (non soumis à l'impôt anticipé) et CHF 0.37/action issu des revenus mobiliers (soumis à l'impôt anticipé).*

***selon notice et best practice de l'AMAS sur les chiffres environnementaux.*