Annonce événementielle selon l'art. 53 RC

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV – SWISS (« ERRES-SWISS »)
PUBLICATION DU RAPPORT ANNUEL AU 31 MARS 2025
(ISIN CH0124238004)

Morges, le 18.06.2025 – **Publication du rapport annuel au 31 mars 2025.**

Informations du gestionnaire « Les résultats d'ERRES-SW au 31 mars 2025 sont réjouissants dans un contexte de marché en nette amélioration.

- **Paiement d'un dividende stable et exonéré de CHF 3.80 par action**, avec un coefficient de distribution de 80.35%, sous réserve de validation par l'Assemblée Générale du 11 juillet 2025.
- **Faible taux de pertes sur loyers à 1.98%** représentatif de la qualité des immeubles et du travail réalisé par le gestionnaire.
- **Augmentation de +2.63% des revenus locatifs théoriques à périmètre constant** grâce au déploiement actif de la stratégie de valorisation des états locatifs.
- **Forte activité de construction** avec la livraison de trois projets neufs sur l'exercice et le bon avancement de trois autres projets en vue d'une livraison à la fin de l'été 2025.
- **Vente de trois immeubles** mis en valeur ou présentant un risque, générant un gain réalisé distribuable de CHF 9.6 millions, soit CHF 0.60/action.
- **Réduction de 10.2% des émissions de CO2 du portefeuille à 17.3 kg CO2/m2**, grâce notamment à deux rénovations complètes, à la mise en service de 8 nouvelles installations solaires et au raccordement au chauffage à distance du plus grand ensemble résidentiel du portefeuille.
- **Première participation au** *GRESB Real Estate Assessment* avec un score de 86 points et 4 étoiles.
- **Annonce d'une augmentation de capital d'environ CHF 395 millions** pour l'été 2025 afin de financer un portefeuille sécurisé et relutif, de terminer les constructions en cours, de réduire le levier à 28% en moyenne et d'avoir de la flexibilité pour sécuriser de nouvelles acquisitions.

Compte de résultat

Au 31 mars 2025, le résultat net de l'exercice, reprenant les revenus et charges courantes, enregistre une progression de 2.1% pour s'établir à CHF 53.9 millions, soit CHF 3.36/action.
Le total des produits est en hausse de 3.6% par rapport à l'exercice précédent, tiré par la progression des revenus locatifs de 3.1% à CHF 111.2 millions. Ces derniers progressent grâce aux acquisitions passées (CHF 2.5 millions), aux nouvelles acquisitions (CHF 1.8 millions), et au travail sur les états

locatifs, couplé à une gestion proactive de la vacance, se traduisant par une augmentation des revenus locatifs de CHF 1.3 millions. Les livraisons de projets (constructions neuves ou densification) ont contribué à hauteur de 2,7 millions. Les ventes sur l'exercice passé et ce nouvel exercice représentent une baisse de 4.9 millions. Par ailleurs, plus de CHF 8.8 millions d'états locatifs sont actuellement en construction dans le portefeuille et viendront contribuer positivement sur les deux prochains exercices.
Le taux de perte sur loyer au 31 mars 2025 s'établit à 1.98% de l'état locatif total, y compris les gratuités et pertes, contre un niveau de 2.10% lors de l'exercice précédent. Le faible niveau de vacance atteste de la qualité des immeubles du portefeuille, leurs bons emplacements ainsi que la gestion proactive des enjeux de relocations par le gestionnaire.
Une amélioration significative du taux de vacance s'est poursuivie sur certains immeubles commerciaux stratégiques. Le taux de vacances des deux immeubles Corniche 3A/3B à Épalinges (VD) et Freiburgstrasse 555 à Niederwangen (BE) atteint un niveau historiquement bas (respectivement 0.4% et 0.3%) à la suite de commercialisations réussies. Le taux moyen est néanmoins impacté par une situation spécifique sur l'immeuble Veyrot 11 à Meyrin (GE), dont la relocation du bâtiment principal est toujours en cours.
Les charges au 31 mars 2025 représentent 53.1% des produits contre 52.4% sur l'exercice précédent. Les charges afférentes aux immeubles (entretien et rénovation, administration et charges directes) sont stables à un niveau de 15.3% du total des produits. La charge fiscale, exprimée en pourcentage des produits, s'élève à 13.8%, soit à un niveau stable par rapport à l'exercice précédent. En raison de l'augmentation du volume de la dette, la charge d'intérêts progresse de 14.2%, représentant désormais 11.0% des produits. Malgré des coûts de financement élevés en début d'exercice, le taux d'intérêt moyen du portefeuille recule légèrement passant de 1.38% à 1.37%. Les coûts de fonctionnement du fonds (TER) restent stables à 0.61% de la fortune totale (GAV).
Trois immeubles ont été vendus durant la période, débouchant sur un gain réalisé après impôt de CHF 9.6 millions représentant une marge nette de plus de 7.2% sur les prix de revient historiques. Le résultat réalisé de l'exercice se monte à CHF 63.5 millions, en hausse de 0.3% par rapport à l'exercice précédent et correspond à CHF 3.96/action.
Le résultat total de l'exercice 2024/25 s'élève à CHF 70.6 millions, en très forte progression 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 à l'obtention de nombreux permis de construire et au travail actif de gestion.

Bilan

Le coefficient d'endettement au 31 mars 2025 s'établit à 31.2% contre 30.4% à la clôture de l'exercice précédent. L'augmentation du volume d'endettement du portefeuille sur l'exercice a permis de financer la croissance de la fortune immobilière de la SICAV avec CHF 98.97 millions d'achat d'immeuble sur la période. Durant l'exercice, le gestionnaire a souhaité tirer parti des conditions de financement attractives sur la partie courte de la courbe des taux d'intérêt. La durée moyenne des échéances a ainsi été réduite à 3.92 années, contre 4.79 années à la même période l'an dernier. Le gestionnaire évalue en permanence la situation et reste prêt à allonger les maturités dans les prochains mois si les conditions de marché s'y prêtent.
Le taux d'intérêt moyen pondéré se stabilise après deux exercices de hausse. Au 31 mars 2025, il s'élève à 1.37%, contre 1.38% 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'achat de 5 nouveaux immeubles et la cession de 3 immeubles sur l'exercice, le portefeuille au 31 mars 2025 est composé de 149 immeubles pour une fortune immobilière totale de CHF 2'975.8 millions.
La prédominance de l'affectation résidentielle est confirmée pour atteindre la répartition suivante (en pourcentage des valeurs vénales) : 59.1% d'objets résidentiels, 11.4% d'objets mixtes, 25.9% d'objets commerciaux et 3.6% 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 53.2% des valeurs vénales du parc dans le canton de Genève et 21.8% dans le canton de Vaud.
La valeur nette d'inventaire atteint, au 31 mars 2025, 123.46 CHF/action contre 122.86 CHF/action à la même période de l'année précédente, en hausse de 0.5%.

Durabilité

Sur la période 2024/25, le gestionnaire a accéléré le déploiement de sa stratégie de durabilité.
Plusieurs actions concrètes sont à relever : surélévation et rénovation énergétique complète en site occupé de l'immeuble François-Besson 5-7-9 à Meyrin (GE), rénovation énergétique complète en site occupé de l'immeuble Baillive 5 à Genève (GE), extension de la production solaire photovoltaïque sur 8 nouveaux sites pour arriver à un total de 21 sites équipés, installation de 7 nouveaux boitiers intelligents d'optimisation de la production de chaleur, 2 remplacements d'anciens systèmes de chauffage au mazout au profit d'énergies renouvelables (pompes à chaleur), 2 nouvelles labellisations HPE au sein du parc existant. Par ailleurs, le gestionnaire place l'utilisateur au cœur de son approche en sensibilisant les locataires aux écogestes, en installant du matériel écoresponsable dans les immeubles, en rénovant ou créant des locaux à vélos ou encore en proposant aux nouveaux locataires commerciaux d'insérer une annexe aux contrats de bail les incitant à utiliser le bâtiment de manière responsable (green lease clause).

La moyenne des émissions de CO2 du portefeuille s'établit à 17.3 kgCO2/m2, en baisse de 10.2% par rapport à l'année dernière. Ce chiffre est normalisé selon les recommandations de l'Asset Mangement 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 335 millions et devrait déboucher sur une réduction de plus de 50% des émissions de CO2 à l'horizon 2035.

La première participation au GRESB Real Estate Assessment a débouché sur un résultat réjouissant de 86 points (sur 100) et une notation 4-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 1.74 (sur 3) en 2025, en ligne avec la moyenne des portefeuilles évalués de 1.75.

Transactions

Les différentes baisses du taux directeur de la Banque nationale suisse ont eu un effet favorable sur le marché immobilier suisse. Une reprise du marché des transactions a été notée à partir de l'été 2024, marquée par un regain d'intérêt des investisseurs pour l'immobilier.
Au cours de l'exercice, le compartiment a réalisé cinq acquisitions pour un montant total de CHF 99,0 millions. La première concerne un immeuble situé rue Jean-Charles Amat 14, dans le quartier prisé des Pâquis, en plein centre-ville de Genève. La deuxième acquisition porte sur deux entrées résidentielles situées à Écu 15–17A à Vernier (GE), faisant partie d'un ensemble plus vaste dans lequel ERRES-Swiss détient déjà plusieurs immeubles. Les équipes du gestionnaire travaillent sur un projet de

développement à grande échelle afin de créer des droits à bâtir et de rénover l'ensemble. Durant l'été 2024, le transfert de propriété de l'immeuble neuf situé chemin de Challendin 1–3–5 a été acté, à la suite de la réception de l'ouvrage. La quatrième acquisition concerne un immeuble situé aux Vergers-de-la-Gottaz 1–5 à Morges (VD), intégré à un ensemble hébergeant une résidence senior exploitée par un opérateur de référence. L'actif est sécurisé par un bail de longue durée. Enfin, l'immeuble situé rue du Nant 29 à Genève (GE), entièrement résidentiel, bénéficie d'un emplacement de premier ordre dans le quartier des Eaux-Vives et présente une réserve locative significative à valoriser par la rénovation progressive des appartements.
Par ailleurs, le gestionnaire a sécurisé 10 transactions supplémentaires sous forme d'acquisitions à terme, qui viendront renforcer le portefeuille au cours du prochain exercice.
Côté cessions, trois ventes ont été réalisées au cours de la période pour un montant total de CHF 142 millions, générant un gain net après impôts et frais de CHF 9.58 millions, soit CHF 0.60 par action. Les ventes de Prulay 37 et Coopérative 5 à Meyrin (GE) concrétisent d'importantes plus-values latentes, générées grâce à des travaux de rénovation et surélévation (Prulay 37) ainsi qu'à un projet de construction et valorisation (Coopérative 5). Le gestionnaire se félicite de constater que les efforts déployés — obtention de permis, optimisation des projets, suivi rigoureux des chantiers — permettent de créer une valeur tangible pour les investisseurs. La vente de l'immeuble Casino 51 à Montreux (VD) s'inscrit dans une démarche de gestion des risques, en raison de sa forte exposition au commerce de détail non alimentaire et de la flexibilité offerte par le bail du locataire principal.

Constructions et rénovations

L'exercice 2024/25 a été marqué par une forte activité de développement, tant en construction neuve qu'en rénovation.
L'année a débuté par la livraison de l'immeuble commercial situé Trafostrasse 1 à Bülach (ZH), avec l'entrée des locataires au 1er mai 2024. Le bâtiment est entièrement loué à trois locataires de qualité, sur la base de baux fermes d'une durée moyenne supérieure à 10 ans. La production de chaleur est assurée par un chauffage à distance au pellet, permettant à l'immeuble d'afficher un niveau d'émissions de CO_2 proche de zéro. La fin de chantier a cependant été rendue complexe par les difficultés financières rencontrées par l'entreprise totale Steiner AG. Nous renvoyons le lecteur à la section « Éléments juridiques d'importance » du rapport annuel pour un point de situation détaillé à ce sujet.
En juillet 2024, a été livrée la seconde opération : un immeuble résidentiel situé Chemin de Challendin 1, 3 et 5 à Chêne-Bougeries. La réception a acté le transfert de propriété dans le portefeuille d'ERRES-Swiss, dans le cadre d'une vente à terme. Ce bâtiment THPE, chauffé via le système innovant ICESOL, comprend 39 appartements soumis au régime HM LUP, tous actuellement loués.
La troisième livraison concerne un immeuble résidentiel situé Chemin Falconnier 59 à Nyon, dans le quartier de la Petite-Prairie. Le bâtiment compte 36 appartements, tous loués, tandis que la surface commerciale en rez-de-chaussée (142 m²) reste encore disponible à la location. Le système de chauffage repose sur une pompe à chaleur eau/eau couplée à des sondes géothermiques et des panneaux photovoltaïques en toiture.
À Lausanne (VD), la construction des trois bâtiments commerciaux du Biopôle F1 s'achèvera dans le courant de l'été 2025 avec l'entrée du locataire principal prévue pour août 2025. Ces presque 20'000 m2 d'espaces de bureaux et de laboratoires sont loués à 77% avec une durée moyenne des baux de 14 années. Les immeubles seront certifiés Minergie P et généreront des revenus locatifs nets de la rente de droit de superficie de CHF 5.0 millions.
À Genève (GE), le projet de construction résidentiel situé rue Édouard-Rod progresse conformément au calendrier, avec une livraison prévue pour fin septembre 2025. Le développement comprend deux allées totalisant 37 logements, répartis sous les régimes ZD-LOC et LDTR, ainsi que 600 m² de surfaces

commerciales. Le bâtiment sera raccordé au chauffage à distance et équipé de panneaux solaires photovoltaïques, lui permettant de viser la labellisation HPE.
La rénovation complète de l'immeuble sis Baillive 5 à Genève (GE), incluant la création de deux nouveaux appartements en aménageant les combles, a été achevée avec succès. L'immeuble a obtenu la labellisation HPE.
Deux chantiers ont été engagés : la rénovation énergétique et la création de deux logements en attique à 31-Décembre 43 (GE) ainsi que la rénovation énergétique de l'immeuble situé Dancet 8 (GE). Ces deux opérations visent également une labellisation HPE à l'issue des travaux.
Le gestionnaire poursuit par ailleurs le déploiement de projets de surélévation, rénovation et densification prévus sur les prochains exercices, avec des retours sur investissement ciblés supérieurs à la rentabilité du parc % et une contribution positive aux objectifs de durabilité.

Perspectives

La stratégie définie par le Conseil d'administration et mise en œuvre par le gestionnaire offre au Compartiment Swiss des perspectives intéressantes. 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 locative.
- Portefeuille bien positionné en termes de localisation, de risque de vacance et de profil environnemental.
- Niveau d'endettement en moyenne à 28% sur un exercice
- Paiement d'un dividende durable 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.
- Maîtrise des dépenses et frais du fonds en cherchant à optimiser au mieux la profitabilité des loyers encaissés.
- Croissance sélective du portefeuille axée sur le résidentiel en ciblant des immeubles bien situés, de qualité et offrant des perspectives locatives.
- Vente d'actifs non stratégiques pour recycler le capital et cristalliser les plus-values.

L'équipe de gestion est convaincue que ces axes stratégiques permettront à ERRES-SW de se distinguer.
Le Conseil d'administration a annoncé puis confirmé une augmentation de capital d'environ CHF 395 millions (ratio de souscription de 1 nouvelle action pour 5 anciennes actions) durant l'été 2025 afin de financer un portefeuille sécurisé de CHF 118 millions, de terminer les constructions et rénovations en cours pour CHF 58 millions, de réduire l'endettement à 28% en moyenne tout en gardant de la flexibilité pour sécuriser des opportunités en cours de négociations ».

Des informations sur Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss (« ERRES-Swiss ») sont disponibles sur le site de la direction de fonds : www.solutionsandfunds.ch

Lien vers le rapport annuel audité et la présentation investisseurs
https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/publications

Contacts

Direction de fonds

Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4, 1110 Morges
+41 (0)22 365 20 70
fundprojects@solutionsandfunds.com

Gestionnaire mandaté en investissement

Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA
Rue du Rhône 30, 1204 Genève
Arnaud Andrieu
a.andrieu@reim-edr.ch
Jonathan Martin
j.martin@reim-edr.ch
www.edr-realestatesicav.ch

Indicateurs clés

Indices AMAS	**31.03.2025**	31.03.2024
Taux de perte sur loyers	**1.98%**	2.10%
Coefficient d'endettement	**31.22%**	30.40%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	**72.34%**	69.24%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER GAV)	**0.61%**	0.61%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER MV)	**0.72%**	0.81%
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	**3.58%**	1.48%
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital »	**2.81%**	1.39%
Agio à la date de clôture	**35.91%**	21.28%
Rendement de placement	**3.70%**	1.52%
Rendement de distribution	**2.26%**	2.55%
Coefficient de distribution	**80.35%**	79.03%

Autres indicateurs financiers	**31.03.2025**	31.03.2024
Nombre d'immeubles	**149**	147
Valeurs des immeubles	**2'975'854'889**	2'883'570'080
Taux d'escompte réel	**2.86%**	2.78%
Fortune totale du fonds	**3'025'346'664**	2'957'143'544
Fortune nette du fonds	**1'979'980'066**	1'970'370'108
Coût moyenne de la dette	**1.37%**	1.38%
Maturité moyenne de la dette	**3.92 années**	4.79 années
Valeur nette d'inventaire par action	**123.46**	122.86
Distribution par action	**3.80***	3.80

Indicateurs boursiers	**31.03.2025**	31.03.2024
Valeur en bourse de l'action	**167.80**	149.00
Performance boursière TR 01.04-31.03	**+15.50%**	+14.88%
Capitalisation boursière	**2'691'183'615**	2'389'668'407
Nombre d'actions	**16'038'043**	16'038'043

Indicateurs de durabilité	**31.03.2025**	31.03.2024
Taux de couverture**	**98.9%**	93.9%
Énergies « non fossiles »**	**26.6%**	39.3%
Intensité énergétique (kWh/m^2)**	**112.2**	124.6
Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kgCO_2/m^2)**	**17.3**	19.3
Puissance d'installation photovoltaïque (kWc)	**2'014**	1'297
Notation SSREI (sur 3)	**1.74**	1.83
Notation GRESB (sur 100)	**86**	N/A

**proposition soumise au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire*
***selon notice et best practice de l'AMAS sur les chiffres environnementaux.*