EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV – SWISS (« ERRES-SW »)
PUBLICATION DU RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 SEPTEMBRE 2025

Les résultats semestriels d'ERRES-Swiss au 30 septembre 2025 se révèlent particulièrement prometteurs.

- **Revenu net couru de CHF 1.70/action après 6 mois** tiré par une croissance des états locatifs de 15.8% (y.c. acquisitions et livraisons de projets), un taux de perte sur loyers bas de 2.37% et une bonne maitrise des charges.
- **Livraison de trois projets de construction neufs à Genève, Thônex et Lausanne** et démarrage de trois nouveaux projets de densification à Genève.
- **Augmentation de capital entièrement souscrite de CHF 398.7 millions en août 2025** reflétant la forte demande des investisseurs.
- **Déploiement des fonds levés dans des actifs** offrant d'excellentes localisations, rentabilités et profils énergétiques.
- **Augmentation en cours de la duration moyenne des dettes** afin de sécuriser des conditions de financement attractives sur le long terme (> 5 ans).
- **Obtention de 5 étoiles (90 points)** pour la seconde participation au **benchmarking GRESB** sur les immeubles existants en portefeuille.
- **Excellente performance boursière de +9.03% sur les 9 premiers mois de 2025**, soit une **surperformance de près de 4 points de pourcentage** par rapport à l'indice de référence SXI Real Estate Funds Broad TR.
- **Confirmation des objectifs de distribution pour l'exercice 2025/26** avec un dividende d'au moins **CHF 3.80/action**.

Compte de résultat

Au 30 septembre 2025, les revenus locatifs d'un montant total de CHF 57.3 millions sont en hausse de 2.9% par rapport à la même période l'année dernière, tirés par les revenus des acquisitions réalisées, ceux des immeubles neufs livrés et par les hausses d'états locatifs sur les immeubles en portefeuille. A périmètre constant, l'ensemble de ces hausses s'élève à 0.8% sur les six premiers mois de l'exercice et à 1.5% sur les douze derniers mois. Fort d'un taux de perte sur loyers bas qui s'établit à 2.37% au 30 septembre 2025, le gestionnaire se focalise plus que jamais sur la mise en valeur du portefeuille d'immeubles de qualité situé dans des localisations à forte demande locative et sur la solidité financière des locataires. L'intégration de la vacance « achetée » à Casa-Bamba 1-3 à Vernier (GE) vient légèrement et provisoirement augmenter ce taux qui était de 1.98% au 31 mars 2025.

Le total des revenus progresse de 12.7% pour atteindre CHF 64.4 millions, en tenant compte de la participation des souscripteurs de l'augmentation de capital aux revenus nets courus et aux intérêts intercalaires activés sur les projets de construction.

Le total des charges est en hausse de 10% sur le premier semestre de l'exercice à CHF 31.6 millions, en ligne avec la croissance des revenus totaux.

Les charges d'entretien et réparations sont stables à CHF 2.9 millions tout comme les charges d'intérêts hypothécaires à CHF 6.1 millions.

La charge d'impôt totale enregistre une hausse de 24.7% à CHF 9.7 millions, en raison du remboursement d'impôt perçu l'année dernière à cette même période relative à des sur-provisions faites dans le passé.

Le résultat net du demi-exercice, reprenant les revenus et charges courantes, enregistre une hausse de 15.5% par rapport à la même période l'année précédente pour s'établir à CHF 32.8 millions, soit CHF 1.70/action.

Les comptes semestriels font ressortir un gain non réalisé (après variation des impôts de liquidation) de CHF 6.4 millions, reflétant la revalorisation positive des projets de construction et de développement, l'impact de la compression des rendements observée sur les 10 immeubles réévalués pour cette clôture semestrielle ainsi que l'intégration en portefeuille d'immeubles acquis à une valeur de marché supérieure à leur prix de revient.

Le résultat total à la fin du premier semestre de l'exercice aboutit à un gain de CHF 39.2 millions. Le rendement de placement se monte à 1.65% sur cette première moitié d'exercice 2025/26.

Compte de fortune

ERRES-Swiss a réalisé avec succès une augmentation de capital de CHF 398.7 millions en août 2025. L'entièreté des actions proposées ont trouvé preneur portant ainsi le nombre d'actions en circulation à 19'245'651.

La valeur totale des immeubles enregistre une hausse de 10.7% depuis la dernière clôture annuelle pour s'établir à CHF 3.29 milliards au 30 septembre 2025, compte tenu, d'une part, des acquisitions réalisées et, d'autre part, de l'avancement de nombreux projets de construction et de densification.

Le coefficient d'endettement est en baisse à 27.3% à la suite du remboursement d'échéances courtes avec les fonds issus de l'augmentation de capital. Le gestionnaire a tiré profit de la baisse des taux d'intérêts pour refinancer à des conditions attractives, et ce malgré une baisse de liquidité et une augmentation des marges sur le marché du crédit. La maturité moyenne de la dette augmente légèrement à 4.06 années (contre 3.91 années au 31 mars 2025) tandis que le coût moyen de la dette reste stable à 1.36% au 30 septembre 2025 (contre 1.37% au 31 mars 2025). Le gestionnaire continue d'augmenter progressivement la duration afin de réduire la sensibilité aux fluctuations de taux et de conditions de marché à court terme.

La valeur nette d'inventaire (VNI) atteint 121.64 CHF/action, soit une hausse de 1.5% par rapport à la même période l'année précédente. La baisse de CHF 1.82/action depuis le dernier rapport annuel au 31 mars 2025 s'explique quant à elle par le détachement du dividende de CHF 3.80/action en juillet 2025.

Au 30 septembre 2025, l'allocation sectorielle d'ERRES-Swiss en pourcentage des valeurs vénales est la suivante : 57% résidentiel, 31% commercial, 11% mixte et 1% en construction. L'allocation cantonale est la suivante : 56% Genève, 21% Vaud, 8% Zürich, 5% Fribourg, 3% Neuchâtel, 2% Berne, 2% Bâle-Ville et 3% autres.

Acquisitions et ventes

L'activité transactionnelle fut intense sur le premier semestre avec 10 nouveaux immeubles entrés en portefeuille représentant CHF 289 millions de valeur ainsi que 13 immeubles signés (dont un portefeuille de 9 immeubles genevois) pour un transfert sur le second semestre. L'ensemble de ces acquisitions concerne des immeubles situés en Suisse romande. Parmi les 10 nouveaux immeubles entrants, 9 concernent des immeubles résidentiels ou mixtes, tandis que le dernier immeuble est commercial.

L'ensemble des 9 immeubles résidentiels représente un rendement brut moyen de 4.17% et affiche une réserve locative globale de 28%, témoignant d'un potentiel de création de valeur substantiel. Ces actifs se répartissent entre les cantons de Genève, Vaud et Neuchâtel.

Dans le canton de Genève, deux immeubles sont situés dans la commune de Thônex (GE). L'immeuble sis avenue Adrien-Jeandin 25 présente une réserve locative de l'ordre de 70%, offrant ainsi un potentiel de repositionnement notable. Le bien situé chemin Louis-Valencien 10, récemment livré et régi sous le régime HM, offre des appartements neufs de qualité avec des loyers modérés. Idéalement implanté dans le Quartier de l'Etang à Vernier (GE), l'immeuble mixte situé Square des Nénuphars 3–5 est certifié HPE, il dispose de 27 logements sous le régime ZD Loc pour un état locatif annuel de CHF 1.1 million.

Deux immeubles situés au cœur du quartier des Pâquis à Genève, rue Sismondi 7 et 17, bénéficient quant à eux d'une localisation stratégique dans un secteur urbain à forte demande, soutenant un état locatif stable et durable.

Dans le canton de Vaud, deux actifs ont été acquis en ville de Lausanne. Le premier est situé chemin Guiguer-de-Prangins 11-13-15, sur les hauteurs de la ville. Il se distingue par son attractivité et son potentiel à long terme. Le second immeuble, avenue du Servan 21, est un immeuble mixte implanté dans le quartier recherché Sous-Gare. Ces actifs combinent une base locative solide et un potentiel d'optimisation à long terme.

Dans le canton de Neuchâtel, deux immeubles acquis à Peseux — Grand'Rue 7 et rue de Neuchâtel 6 — affichent des rendements bruts supérieurs à 4.50%, renforçant la contribution immédiate de ce segment au revenu locatif du portefeuille.

Parallèlement, un immeuble de bureaux de premier plan a rejoint le portefeuille début septembre. Situé dans le Quartier de l'Etang, l'immeuble Casa-Bamba 1-3 à Vernier (GE) est au bénéfice d'une labélisation Très Haute Performance Énergétique (THPE) et s'inscrit dans un site labelisé SNBS-Quartier. Principalement loué à deux banques suisses, il est au bénéfice d'une durée résiduelle moyenne des baux (WAULT) de 18 ans.

Le gestionnaire a également signé une vente à terme pour le compte d'ERRES-Swiss concernant l'immeuble Lattes 57-59 à Meyrin (GE). Cette vente est réalisée au-dessus de la dernière évaluation et génère une plus-value nette distribuable représentant CHF 0.20/part qui sera reflétée dans les comptes annuels au 31.03.2026 et générera des revenus locatifs jusqu'à la fin de l'année civile 2025.

Projets de construction, de rénovation et de développement

Cette première moitié d'exercice est marquée par la livraison de trois projets de construction neufs.

Sur le site du Biopôle à Lausanne (VD), trois immeubles totalisant près de 20'000 m^2 de surfaces dédiées aux sciences de la vie ont été livrés fin avril 2025 avec une fin des aménagements et entrée des premiers locataires en août 2025. Seules 18% des surfaces sont encore en cours de commercialisation. Concernant les surfaces louées, la durée résiduelle moyenne des baux (WAULT) s'élève à 13.5 ans.

En ville de Genève, le projet de construction de 37 appartements rue Edouard-Rod 12-14 s'est terminé en septembre 2025 avec une commercialisation 100% réussie. Ce bâtiment est labelisé Haute Performance Énergétique et offre des loyers contrôlés et abordables.

Dans la commune de Thônex (GE), un ensemble de 14 appartements en régime HM a été livré fin août 2025 au chemin Louis-Valencien 10. Cet immeuble bénéficie du label HPE et il dispose d'une très bonne desserte et d'un environnement agréable à proximité de la Voie Verte.

Le gestionnaire travaille activement sur la densification et la rénovation du parc immobilier.

Quatre projets de rénovation et de densification sont en cours dans le canton de Genève : rue Dancet 8, rue du XXXI-Décembre 43, rue de Lyon 55 et rue des Pâquis 17. Ces projets combinent une amélioration de l'empreinte énergétique, une amélioration du confort des locataires ainsi que la mise à disposition de surfaces de logements supplémentaires.

Le gestionnaire a également obtenu trois nouveaux permis pour des projets de ce type sur le canton de Genève, prouvant sa capacité à gérer des projets complexes afin de mettre en valeur le parc résidentiel genevois d'ERRES-Swiss.

Finalement, cet exercice marque le démarrage des travaux de densification majeure à la rue de Genève 92 à Thônex (GE) qui verra un îlot résidentiel composé de 38 appartements se greffer sur le socle commercial existant.

Durabilité

Le gestionnaire déploie activement sa stratégie de durabilité en mettant des moyens humains et financiers importants sur les immeubles existants dans le but de maximiser l'impact de ses actions. Les nombreux projets mentionnés témoignent de cet engagement à atteindre les objectifs fixés.

Pour sa deuxième participation au benchmarking GRESB, ERRES-Swiss obtient une notation de 5 étoiles avec 90 points sur 100 ainsi que le label *Green Star.* Cet excellent résultat témoigne de la qualité du travail effectué depuis de nombreuses années sur le parc immobilier ainsi que dans la gouvernance et le reporting aux investisseurs.

Perspectives

Le gestionnaire est convaincu du positionnement attractif d'ERRES-Swiss grâce à son exposition prépondérante au secteur résidentiel, à la qualité des localisations de ses immeubles et aux conditions cadres qui sont favorables à l'immobilier.

La performance boursière est réjouissante au 30 septembre 2025 avec une performance de +9.03% sur les 9 premiers mois de l'année civile, reflétant la forte demande des investisseurs pour la classe d'actif immobilière et la stratégie d'ERRES-Swiss.

Pour l'exercice en cours se clôturant au 31 mars 2026, le gestionnaire confirme ses ambitions de distribution d'un dividende d'au moins CHF 3.80/action.

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 semestriel et la présentation investisseurs

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