Avenue du Servan 21, Lausanne (VD) – Compartiment Swiss

Rapport de l’organe de révision

Rapport d'assurance limitée du professionnel en exercice indépendant sur une sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité du compartiment "Swiss" intégré dans le rapport annuel 2026 à l'intention du Conseil d'Administration de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV, Genève

Nous avons été mandatés par Edmond de Rothschild Real Estate SICAV afin de réaliser une mission d'assurance limitée sur une sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité du compartiment "Swiss" intégré dans le rapport annuel de l'exercice arrêté au 31 mars 2026 de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV (ci-après le « Rapport ») (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre (ci-après « GES ») indiquée tels que listés ci-après.

Indicateurs environnementaux AMAS 2025-26 (en page 33):

- Taux de couverture 2025-26
- Mix énergétique 2025-26
- Consommation d'énergie 2025-26
- Intensité énergétique 2025-26
- Emissions de gaz à effet de serre 2025-26
- Intensité des émissions de gaz à effet de serre 2025-26

Le Rapport a été établi par le gestionnaire de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV sur la base des prescriptions pour le reporting des indicateurs environnementaux qui font référence à la circulaire 04/2022 « Indices environnementaux pour les fonds immobiliers » et la circulaire 06/2023 « Bonne pratique aux indices environnementaux des fonds immobiliers » de l'Asset Management Association Switzerland. Ces critères de reporting sont décrits en page 33 dans la section « indicateurs clés de performance » (ci-après les « critères applicables ») du Rapport de durabilité du compartiment "Swiss".

Incertitude inhérente

L'exactitude et l'exhaustivité des indicateurs publiés dans le Rapport sont soumises à des incertitudes inhérentes à leur nature et aux méthodes utilisées pour déterminer, calculer et estimer ces données. En outre, la quantification des indicateurs est soumise à une incertitude inhérente en raison du caractère incomplet des connaissances scientifiques utilisées pour déterminer les facteurs et les valeurs nécessaires pour combiner, par exemple, les émissions de différents gaz. Notre rapport d'assurance doit donc dès lors être lu conjointement avec les critères applicables, ses définitions et ses procédures décrits par Edmond de Rothschild Real Estate SICAV en page 33 du Rapport de durabilité du compartiment "Swiss".

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue de la Rasude 5, 1006 Lausanne
+41 58 792 81 00

PricewaterhouseCoopers SA est membre du réseau mondial PwC, un réseau de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

Responsabilité du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration est responsable de la préparation et de la présentation du Rapport conformément aux critères applicables. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en œuvre et le maintien du système de contrôle interne lié à la préparation et à la présentation du Rapport qui soit exempt d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraude ou d'erreur. En outre, la Direction est responsable de la sélection et de l'application des critères applicables, ainsi que de la tenue d'une documentation appropriée.

Indépendance et notre gestion de la qualité

Nous nous sommes conformés aux exigences d'indépendance et autres exigences éthiques du Code international de déontologie des experts-comptables (y compris les normes internationales d'indépendance) publié par l'International Ethics Standards Board for Accountants (Code IESBA), qui est fondé sur les principes fondamentaux d'intégrité, d'objectivité, de compétence professionnelle et de diligence, de confidentialité et de comportement professionnel, ainsi que sur les exigences d'indépendance et d'éthique pertinentes telles que transposées en Suisse par EXPERTsuisse.

PricewaterhouseCoopers SA applique la norme internationale de gestion de qualité 1, qui exige de l'entreprise qu'elle conçoive, mette en œuvre et exploite un système de gestion de la qualité y compris des politiques ou des procédures relatives au respect des règles de déontologie, des normes professionnelles et des exigences légales et réglementaires applicables.

Responsabilité du professionnel en exercice indépendant

Notre responsabilité consiste à conduire une mission d'assurance limitée et à exprimer une conclusion sur une sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité du compartiment "Swiss". Nous avons effectué notre mission d'assurance limitée conformément à la Norme internationale de missions d'assurance ISAE 3000 (Révisée) " Missions d'assurance autres que les missions d'audit ou de review (examen succinct) d'informations financières historiques " (norme ISAE 3000 (Révisée)) et à la Norme internationale de missions d'assurance 3410, " Missions d'assurance relatives aux bilans des gaz à effet de serre " (norme ISAE 3410), publiée par le Conseil des normes internationales d'audit et d'assurance. Ces normes exigent que nous planifiions et réalisions la mission de façon à pouvoir constater avec une assurance limitée que la sélection d'indicateurs a été établie en conformité avec les critères applicables décrits par Edmond de Rothschild Real Estate SICAV en page 33 du Rapport de durabilité du compartiment "Swiss" pour l'exercice arrêté au 31 mars 2025 dans tous ses aspects significatifs.

Sur la base des considérations relatives au risque et à l'importance relative, nous avons mis en œuvre nos procédures afin d'obtenir des éléments probants suffisants et appropriés. Les procédures sélectionnées dépendent du jugement du professionnel en exercice. Une mission d'assurance limitée selon les normes ISAE 3000 (Révisée) et ISAE 3410 a une portée nettement moins étendue qu'une mission d'assurance raisonnable, tant en ce qui concerne les procédures d'évaluation des risques, y compris la compréhension du contrôle interne, que les procédures mises en œuvre en réponse aux risques évalués. Par conséquent, la nature, le calendrier et l'étendue des procédures visant à recueillir des éléments probants suffisants et appropriés sont délibérément limités par rapport à une mission d'assurance raisonnable et, par conséquent, une mission d'assurance limitée fournit moins d'assurance qu'une mission d'assurance raisonnable.

Nous avons pour l'essentiel réalisé, entre autres, les travaux suivants :

- Evaluation de la pertinence des critères applicables décrits dans le Rapport ;
- Inspection de la documentation appropriée en lien avec la préparation des indicateurs ;
- Inspection des contrôles effectués par la Direction concernant la plausibilité des données utilisées ;
- Entretien avec les représentants de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV responsable de la collecte des données et de la préparation du Rapport ;
- Exécution de tests sur base d'échantillon des évidences supportant les indicateurs ;
- Réexécution des calculs pertinents.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre conclusion.

Conclusion

Sur la base de notre procédure limitée, nous n'avons pas relevé de faits nous permettant de conclure que la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité du compartiment "Swiss" (y compris les déclarations sur les GES) de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV pour l'exercice arrêté au 31 mars 2025 n'a pas été établie en conformité aux critères applicables décrits par Edmond de Rothschild Real Estate SICAV en page 33 du Rapport de durabilité du compartiment "Swiss" dans tous ses aspects significatifs.

Utilisateurs visés et utilisation du rapport

Notre rapport est préparé pour et uniquement pour Edmond de Rothschild Real Estate SICAV et a été préparé exclusivement afin que celui-ci puisse rendre compte de la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité du compartiment "Swiss". En remettant notre conclusion, nous n'acceptons et n'assumons aucune responsabilité (légale ou autre) découlant de l'utilisation de notre rapport, y compris l'utilisation de cette conclusion dans d'autres buts ou vis-à-vis d'autres personnes à qui notre rapport pourrait être soumis ou entre les mains desquelles il risquerait de tomber ; personne ne peut se prévaloir de notre conclusion.

Nous n'autorisons la diffusion de notre rapport que dans son intégralité et conjointement aux critères applicables, afin de permettre à Edmond de Rothschild Real Estate SICAV de démontrer qu'il a assumé ses responsabilités en matière de gouvernance en instruisant l'établissement d'un rapport d'assurance indépendant sur la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité du compartiment "Swiss" sans que cela n'engage notre responsabilité envers une quelconque autre partie. Dans toute la mesure permise par la loi, nous n'acceptons ni n'assumons aucune responsabilité envers quiconque autre qu'Edmond de Rothschild Real Estate SICAV pour notre travail ou pour ce rapport.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde

Andriamiseza Adimby Rakotoarijaona

Genève, 24 juin 2026

La maintenance et l'intégrité du site Internet de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV relèvent de la responsabilité du Conseil d'Administration. Notre rôle en tant que professionnels en exercice indépendants ne comprend pas la prise en compte de la maintenance et de l'intégrité du site Internet de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV et, par conséquent, nous n'assumons aucune responsabilité pour les modifications éventuelles apportées au Rapport de durabilité du compartiment "Swiss" intégré dans le rapport annuel 2026 (y compris les émissions de gaz à effet de serre) et les critères applicables après leur première publication sur le site Internet.