EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV – SWISS („ERRES-SW“)

VERÖFFENTLICHUNG DES HALBJAHRESBERICHTS ZUM 30. SEPTEMBER 2025

Die Halbjahresergebnisse von ERRES-Swiss zum 30. September 2025 sind ausgesprochen vielversprechend.

- **Aufgelaufener Nettoertrag von CHF 1,70/Anteil nach sechs Monaten** aufgrund eines Anstiegs der Mieteinnahmen um 15,8% (inkl. Zukäufe und Projektfertigstellungen), einer niedrigen Mietzinsausfallrate von 2,37% und einer strengen Kostenkontrolle.
- **Fertigstellung von drei Neubauprojekten in Genf, Thônex und Lausanne** und Start von drei neuen Projekten mit Verdichtungspotenzial in Genf.
- **Vollständig gezeichnete Kapitalerhöhung von CHF 398,7 Millionen im August 2025**, die der starken Nachfrage der Anleger Rechnung trägt.
- **Einsatz der Mittel in Anlagen,** die hervorragende Standorte, hohe Rentabilität und gute Energieprofile bieten.
- **Laufende Erhöhung der durchschnittlichen Laufzeiten der Verschuldung** zur Sicherung attraktiver langfristiger Finanzierungsbedingungen (> 5 Jahre).
- **Erhalt von 5 Sternen (90 Punkte) und des Green Star-Label** bei der zweiten Teilnahme am **GRESB-Benchmarking** für die Bestandsimmobilien im Portfolio.
- **Ausgezeichnete Börsenperformance von +9,03% in den ersten 9 Monaten des Jahres 2025**, was einer **überdurchschnittlichen Performance von knapp 4 Prozentpunkten** im Vergleich zum Referenzindex SXI Real Estate Funds Broad TR entspricht.
- **Bestätigung der Ausschüttungsziele für das Geschäftsjahr 2025/26** mit einer Dividende von mindestens CHF 3,80/Anteil.

Erfolgsrechnung

Zum 30. September 2025 sind die Mieteinnahmen gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 2,9% auf insgesamt CHF 57,3 Mio. gestiegen, was auf die Erlöse aus den getätigten Akquisitionen und aus den fertiggestellten Neubauten sowie auf die verbesserte Mietsituation bei den Immobilien im Portfolio zurückzuführen ist. Auf vergleichbarer Basis belaufen sich diese Zuwächse in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres auf 0,8% und in den letzten zwölf Monaten auf 1,5%. Angesichts einer niedrigen Mietzinsausfallrate von 2,37% zum 30. September 2025 konzentriert sich der Fondsmanager primär auf die Weiterentwicklung des Portfolios mit hochwertigen Immobilien an Standorten mit hoher Nachfrage und auf die finanzielle Solidität der Mieter. Die Integration des „gekauften“ Leerstands in der Casa-Bamba 1-3 in Vernier (GE) erhöht diese Quote, die zum 31. März 2025 bei 1,98% lag, vorübergehend leicht.

Die Gesamteinnahmen steigen um 12,7% auf CHF 64,4 Mio. unter Berücksichtigung der Beteiligung der Zeichner der Kapitalerhöhung an den aufgelaufenen Nettoerträgen und den Bauzinsen für im Bau befindliche Projekte.

Die Gesamtaufwendungen stiegen im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres parallel zum Wachstum der Gesamteinnahmen um 10% auf CHF 31,6 Mio.

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen liegen stabil bei CHF 2,9 Mio., ebenso wie die Aufwendungen für Hypothekenzinsen bei CHF 6,1 Mio.

Der Gesamtsteueraufwand stieg um 24,7% auf CHF 9,7 Mio. aufgrund der im Vergleichszeitraum des Vorjahres erhaltenen Steuerrückerstattung für überhöhte Rückstellungen aus früheren Perioden.

Das Nettoergebnis des Halbjahres stieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum und unter Berücksichtigung der laufenden Erträge und Aufwendungen um 15,5% auf CHF 32,8 Mio. bzw. CHF 1,70/Anteil.

Der Halbjahresabschluss weist einen nicht realisierten Gewinn (unter Berücksichtigung steuerlicher Anpassungen) von CHF 6,4 Mio. aus, der der positiven Neubewertung der Bau- und Entwicklungsprojekte, den Auswirkungen der rückläufigen Renditen bei den zehn neu bewerteten Immobilien im Berichtszeitraum sowie der Integration von Immobilien in das Portfolio Rechnung trägt, die zu einem Marktwert erworben wurden, der über ihrem Selbstkostenpreis liegt.

Aus dem Gesamtergebnis am Ende des ersten Halbjahrs des Geschäftsjahres ergibt sich ein Gewinn von CHF 39,2 Mio. Die Anlagerendite beträgt in der ersten Jahreshälfte 2025/26 1,65%.

Vermögensrechnung

ERRES-Swiss nahm im August 2025 eine erfolgreiche Kapitalerhöhung von CHF 398,7 Mio. vor. Die Gesamtheit der angebotenen Anteile fand Abnehmer, so dass die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile auf 19'245'651 stieg.

Der Gesamtwert der Immobilien legte seit dem letzten Jahresabschluss um 10,7% auf CHF 3,29 Milliarden per 30. September 2025 zu, wobei einerseits die durchgeführten Zukäufe und andererseits die Fortschritte zahlreicher Bau- und Nachverdichtungsprojekte berücksichtigt wurden.

Der Verschuldungskoeffizient sank infolge der Rückzahlung von Schulden mit kurzer Laufzeit aus den Mitteln der Kapitalerhöhung auf 27,3%. Der Fondsmanager profitierte von sinkenden Zinsen, um sich zu attraktiven Konditionen zu refinanzieren, und zwar trotz sinkender Liquidität und steigender Margen am Kreditmarkt. Die durchschnittliche Laufzeit der Verbindlichkeiten steigt leicht auf 4,06 Jahre (gegenüber 3,91 Jahren zum 31. März 2025), während die Durchschnittskosten der Verschuldung zum 30. September 2025 stabil bei 1,36% bleiben (gegenüber 1,37% zum 31. März 2025). Der Fondsmanager erhöht die Laufzeit schrittweise weiter, um die Anfälligkeit gegenüber Zinsschwankungen und kurzfristigen Marktbedingungen zu verringern.

Der Nettoinventarwert (NIW) erreicht CHF 121,64 /Anteil, was einem Anstieg um 1,5% gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres entspricht. Der Rückgang um CHF 1,82/Anteil seit dem letzten Jahresbericht zum 31. März 2025 ist auf die Dividendenausschüttung von CHF 3,80/Anteil im Juli 2025 zurückzuführen.

Zum 30. September 2025 gestaltet sich die Sektorallokation von ERRES-Swiss in Prozent der Verkaufswerte wie folgt: 57% Wohnimmobilien, 31% gewerbliche Immobilien, 11% Immobilien mit Mischnutzung und 1% im Bau. Die kantonale Verteilung sieht folgendermassen aus: 56% Genf, 21% Waadt, 8% Zürich, 5% Freiburg, 3% Neuenburg, 2% Bern, 2% Basel-Stadt und 3% sonstige.

Zu- und Verkäufe

Die Transaktionsaktivität war im ersten Halbjahr intensiv: 10 Immobilienzugänge im Portfolio im Wert von CHF 289 Mio. sowie 13 unterzeichnete Immobilien (darunter ein Portfolio mit 9 Immobilien in Genf) mit Übertragung im zweiten Halbjahr. Diese Zukäufe betreffen ausschliesslich Immobilien in der französischen Schweiz. Von den 10 neuen Immobilien sind 9 Wohn- oder Mischimmobilien, während die letzte eine gewerbliche Immobilie ist.

Die 9 Wohnimmobilien weisen eine durchschnittliche Bruttorendite von 4,17% und eine Gesamtmietreserve von 28% und damit ein erhebliches Wertschöpfungspotenzial auf. Diese Vermögenswerte verteilen sich auf die Kantone Genf, Waadt und Neuenburg.

Im Kanton Genf befinden sich zwei Immobilien in der Gemeinde Thônex (GE). Die Immobilie an der Avenue Adrien-Jeandin 25 verfügt über eine Mietreserve von ca. 70% und bietet somit ein erhebliches Potenzial für eine Neupositionierung. Die gute Lage der vor kurzem fertiggestellten HM-Liegenschaft am Chemin Louis-Valencien 10, bietet Wohnungen im Erstbezug von hoher Qualität mit moderaten Mieten. Ideal im Quartier de l'Etang in Vernier (GE) gelegen, ist die HPE zertifizierte Mischimmobilie am Square des Nénuphars 3–5. Sie verfügt über 27 Wohnungen im Rahmen des ZD Loc-Systems mit jährlichen Mieteinnahmen von CHF 1,1 Mio.

Zwei Gebäude im Herzen des Quartier des Pâquis in Genf, Rue Sismondi 7 und 17, verweisen auf eine strategische Lage in einem stark nachgefragten Viertel, das stabile und nachhaltige Mieteinnahmen gewährleistet.

Im Kanton Waadt wurden in Lausanne zwei Immobilien erworben. Die erste befindet sich am Chemin Guiguer-de-Prangins 11-13-15 oberhalb der Stadt. Und zeichnet sich durch Attraktivität und langfristiges Potenzial aus. Die zweite Immobilie an der Avenue du Servan 21 ist eine Mischimmobilie im beliebten Sous-Gare-Viertel. Diese Immobilien kombinieren eine solide Mietertragsbasis mit langfristigem Optimierungspotenzial.

Im Kanton Neuenburg weisen zwei in Peseux (Grand'Rue 7 und Rue de Neuchâtel 6) erworbene Immobilien eine Bruttorendite von über 4,50% auf, was den unmittelbaren Beitrag dieses Segments zu den Mieteinnahmen des Portfolios verstärkt.

Gleichzeitig wurde Anfang September eine erstklassige Büroimmobilie in das Portfolio aufgenommen. Die Immobilie Casa-Bamba 1-3 im mit dem Label SNBS-Quartier ausgezeichneten Quartier de l'Etang in Vernier (GE) verfügt ebenfalls über das Label für besonders hohe Energieleistung (THPE). Sie wird hauptsächlich an zwei Schweizer Banken vermietet, deren Mietverträge eine durchschnittliche Restlaufzeit (WAULT) von 18 Jahren aufweisen.

Der Fondsmanager hat zudem einen Terminverkauf für Rechnung von ERRES-Swiss für die Immobilie Lattes 57-59 in Meyrin (GE) unterzeichnet. Dieser Verkauf erfolgt über der letzten Bewertung und erzeugt einen ausschüttungsfähigen Nettogewinn von CHF 0,20/Anteil, der im Jahresabschluss zum 31.03.2026 berücksichtigt wird und bis Ende des Kalenderjahres 2025 Mieteinnahmen generiert.

Bau-, Renovierungs- und Entwicklungsprojekte

In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wurden drei Neubauprojekte fertiggestellt.

Am Standort Biopôle in Lausanne (VD) wurden Ende April 2025 drei Immobilien mit einer Fläche von fast 20.000 m^2 für Life Sciences fertiggestellt. Die Fertigstellung der Ausbauten und der Bezug der ersten Mieter ist per August 2025 vorgesehen. Nur 18% der Flächen sind zurzeit noch vermietbar und werden vermarktet. Bei den vermieteten Flächen liegt die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) bei 13,5 Jahren.

In der Stadt Genf wurde das Bauprojekt mit 37 Wohnungen an der Rue Edouard-Rod 12-14 im September 2025 mit Vollvermietung abgeschlossen. Diese Immobilie wurde mit dem Label für hohe Energieeffizienz ausgezeichnet und bietet kontrollierte, erschwingliche Mieten.

In der Gemeinde Thônex (GE) wurde Ende August 2025 ein Komplex mit 14 Wohnungen im HM-System am Chemin Louis Valencien 10 fertiggestellt. Diese Immobilie wurde mit dem HPE-Label ausgezeichnet und verfügt über eine sehr gute Anbindung und eine angenehme Umgebung unweit der Voie Verte.

Der Fondsmanager arbeitet aktiv an der Nachverdichtung und Renovierung des Bestands.

Im Kanton Genf werden derzeit vier Renovations- und Nachverdichtungsprojekte durchgeführt: Rue Dancet 8, Rue du XXXI-Décembre 43, Rue de Lyon 55 und Rue des Pâquis 17. Diese Projekte bieten eine Verbesserung des energetischen Fussabdrucks und des Mieterkomforts sowie die Bereitstellung zusätzlicher Wohnflächen.

Darüber hinaus hat der Fondsmanager drei neue Genehmigungen für vergleichbare Projekte im Kanton Genf erhalten, wodurch er seine Fähigkeit unter Beweis stellt, komplexe Projekte zu verwalten, um den Wohnimmobilienbestand von ERRES-Swiss in Genf aufzuwerten.

Schließlich markiert dieses Geschäftsjahr den Beginn der umfangreichen Verdichtungsarbeiten an der Rue de Genève 92 in Thônex (GE), wo ein Wohnensemble mit 38 Wohnungen auf dem bestehenden kommerziellen Sockel entstehen wird.

Nachhaltigkeit

Der Fondsmanager setzt seine Nachhaltigkeitsstrategie aktiv um, indem er umfangreiche personelle und finanzielle Mittel für Bestandsimmobilien einsetzt, um die Wirkung seiner Massnahmen zu maximieren. Die genannten Projekte bestätigen die Verpflichtung, die gesteckten Ziele zu erreichen.

Bei seiner zweiten Teilnahme am GRESB-Benchmarking erhält ERRES-Swiss ein Rating von 5 Sternen und 90 von 100 Punkten sowie das Label *Green Star.* Dieses ausgezeichnete Ergebnis zeugt von der Qualität der seit vielen Jahren im Immobilienbestand sowie in der Governance und der Berichterstattung an die Anleger geleisteten Arbeit.

Ausblick

Der Fondsmanager ist angesichts des starken Engagements im Wohnungssektor, der Qualität der Immobilienstandorte und der günstigen Rahmenbedingungen für Immobilien von der attraktiven Positionierung von ERRES-Swiss überzeugt.

Die Börsenperformance war zum 30. September 2025 erfreulich mit +9,03% in den ersten neun Monaten des Kalenderjahres, was der starken Nachfrage der Anleger nach der Immobilienanlageklasse und der Strategie von ERRES-Swiss Rechnung trägt.

Für das laufende Geschäftsjahr, das am 31. März 2026 endet, bestätigt der Fondsmanager das Ziel einer Dividendenausschüttung von mindestens CHF 3,80/Anteil.

Nähere Einzelheiten bei:

Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA

Arnaud Andrieu

a.andrieu@reim-edr.ch

Jonathan Martin

j.martin@reim-edr.ch

www.edr-realestatesicav.ch

Link zum Halbjahresbericht und zur Anlegerpräsentation

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