EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV – SWISS („ERRES-SW") VERÖFFENTLICHUNG DES JAHRESBERICHTS 2025/26 PER 31. MÄRZ 2026

ERRES-SW verzeichnet für das Geschäftsjahr 2025/26 eine deutliche Ergebnissteigerung, getragen von höheren Mieterträgen, einem aktiven Portfoliomanagement sowie einem sich schrittweise verbessernden Marktumfeld.

Der realisierte Erfolg stieg um 19,5 % auf CHF 75,9 Mio. (CHF 3,94 pro Aktie), während der Gesamterfolg CHF 141,5 Mio. (CHF 7,35 pro Aktie) erreichte. Unterstützt wurde dieses Ergebnis durch die Aufwertung des Portfolios sowie die im Berichtsjahr erzielten Wertschöpfungen.

Vorbehältlich der Genehmigung durch die Ordentliche Generalversammlung vom 16. Juli 2026 wird eine stabile Ausschüttung von CHF 3,80 pro Aktie vorgeschlagen (Ausschüttungsquote: 86,7 %).

Die wichtigsten Highlights des Geschäftsjahres sind:

- Anstieg des Nettoertrags um 20,3 % auf CHF 64,8 Mio. (CHF 3,37 pro Aktie)
- Zunahme der Mieterträge um 9,9 % auf CHF 122,3 Mio.
- Mietausfallrate auf kontrolliertem Niveau von 2,52 % gehalten
- Wertschöpfung durch den Verkauf von zwei Liegenschaften mit einem realisierten Gewinn von CHF 11,1 Mio. (CHF 0,57 pro Aktie)
- Anhaltend hohe Entwicklungsaktivität mit mehreren Fertigstellungen und laufenden Projekten
- Verbesserung des ESG-Profils mit einer Reduktion der CO_2-Emissionen auf 16,6 $kgCO_2/m^2$ (-4,0 % gegenüber dem Vorjahr)
- GRESB-Score von 90 Punkten (5 Sterne) bei der zweiten Teilnahme
- Geplante Kapitalerhöhung von rund CHF 350–450 Mio. im September 2026 zur Finanzierung des Portfoliowachstums, zur Unterstützung der Entwicklungsprojekte sowie zur weiteren Stärkung der Bilanzstruktur

Erfolgsrechnung

Per 31. März 2026 erhöhte sich der Nettoertrag des Geschäftsjahres, welcher die laufenden Erträge und Aufwendungen umfasst, um 20,3 % auf CHF 64,8 Mio. beziehungsweise CHF 3,37 pro Aktie.

Die Gesamterträge nahmen gegenüber dem Vorjahr um 14,0 % zu. Haupttreiber war der Anstieg der Mieterträge um 9,9 % auf CHF 122,3 Mio.

Die Mietausfallrate belief sich auf 2,52 % gegenüber 1,98 % im Vorjahr und blieb damit auf einem kontrollierten Niveau. Dies widerspiegelt die Qualität des Portfolios sowie ein proaktives Vermietungsmanagement. Der Anstieg ist hauptsächlich auf die laufende Wiedervermietung des Hauptgebäudes der Liegenschaft Veyrot 11 in Meyrin (GE) sowie auf die Integration der Liegenschaft Casa-Bamba 1-3 in Vernier (GE) zurückzuführen, die über eine vakante Bürofläche von rund 1'700 m² verfügt.

Die Aufwendungen machten 50,6 % der Erträge aus, verglichen mit 53,1 % im Vorjahr. Diese Verbesserung ist insbesondere auf die tieferen Finanzierungskosten zurückzuführen. Der durchschnittliche Zinssatz sank auf 1,29 % gegenüber 1,37 % im Vorjahr. Die operativen Kosten sowie die TER-Kennzahl blieben insgesamt stabil.

Im Berichtsjahr wurden zwei Liegenschaften verkauft, wodurch nach Steuern ein realisierter Gewinn von CHF 11,1 Mio. erzielt wurde. Dies entspricht einer Nettomarge von über 30,5 % auf den historischen Anschaffungskosten. Der realisierte Erfolg belief sich auf CHF 75,9 Mio., was einem Anstieg von 19,5 % gegenüber dem Vorjahr beziehungsweise CHF 3,94 pro Aktie entspricht.

Der Gesamterfolg erreichte CHF 141,5 Mio. und lag damit deutlich über dem Vorjahreswert. Positiv beeinflusst wurde dieses Ergebnis durch die Neubewertung des Immobilienportfolios, welche die veränderten Marktbedingungen sowie die vom Fondsmanager erzielten Wertschöpfungen widerspiegelt, insbesondere durch die Erlangung zahlreicher Baubewilligungen.

Bilanz

Die Fremdfinanzierungsquote betrug per 31. März 2026 29,2 % gegenüber 31,2 % ein Jahr zuvor. Die im August 2025 durchgeführte Kapitalerhöhung von CHF 398,7 Mio. unterstützte das weitere Wachstum des Portfolios.

Der Fondsmanager nutzte zudem das attraktive Finanzierungsumfeld, um die durchschnittliche Laufzeit der Finanzierungen auf 4,23 Jahre zu verlängern. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Fremdfinanzierungen sank im Berichtsjahr auf 1,29 % gegenüber 1,37 % ein Jahr zuvor.

Der Fondsmanager setzt seine Strategie der Diversifizierung der Finanzierungspartner fort und verteilt die Finanzierungen auf Geschäftsbanken, Kantonalbanken, Versicherungsgesellschaften und direkte Kreditgeber, um in den jeweiligen Marktphasen von den besten verfügbaren Konditionen zu profitieren.

Nach dem Erwerb von 29 neuen Liegenschaften (einschliesslich eines Entwicklungsprojekts im Bau) sowie dem Verkauf von zwei Liegenschaften umfasste das Portfolio per 31. März 2026 insgesamt 176 Liegenschaften mit einem Immobilienvermögen von CHF 3'605,1 Mio.

Die dominante Wohnnutzung des Portfolios wurde weiter gestärkt und verteilt sich gemessen an den Verkehrswerten wie folgt: 59,4 % Wohnliegenschaften, 11,3 % gemischt genutzte Liegenschaften, 27,6 % kommerzielle Liegenschaften sowie 1,7 % Bauland und im Bau befindliche Gebäude. Die kommerziellen Liegenschaften sind überwiegend an bonitätsstarke Mieter mit langfristigen Mietverträgen vermietet.

Die geografische Allokation bleibt schwerpunktmässig auf die Westschweiz ausgerichtet. 58,2 % der Verkehrswerte des Portfolios entfallen auf den Kanton Genf und 18,9 % auf den Kanton Waadt.

Der Nettoinventarwert erreichte per 31. März 2026 CHF 126,96 pro Aktie gegenüber CHF 123.46 pro Aktie per Ende des Vorjahres. Dies entspricht einem Anstieg von 2,8 % trotz der im Berichtsjahr ausbezahlten Ausschüttung von CHF 3,80 pro Aktie.

Nachhaltigkeit

Die Fondsleitung setzt ihre Nachhaltigkeitsstrategie mit verschiedenen konkreten Massnahmen konsequent um. Dazu gehören energetische Sanierungen, der Ausbau der Photovoltaikproduktion (23 Standorte mit einer installierten Leistung von 2'300 kWp), der Ersatz fossiler Heizsysteme sowie die Erlangung zusätzlicher HPE- und THPE-Zertifizierungen.

Darüber hinaus wird der Nutzung der Gebäude besondere Aufmerksamkeit gewidmet, insbesondere durch die Integration von Umweltklauseln in gewerbliche Mietverträge sowie durch die Sensibilisierung der Mieterinnen und Mieter.

Die durchschnittlichen CO_2-Emissionen des Portfolios beliefen sich auf 16,6 $kgCO_2/m^2$ und lagen damit 4,0 % unter dem Vorjahreswert. Diese Kennzahl ist gemäss den Empfehlungen der Asset Management Association Switzerland (AMAS) normalisiert und basiert auf dem Standard der Real Estate Investment Data Association (REIDA). Der von der Fondsleitung definierte Zehnjahres-Investitionsplan, der sowohl in den Budgets als auch in den Bewertungen der unabhängigen Schätzungsexperten der SICAV berücksichtigt wird, umfasst Investitionen von über CHF 450 Mio. und soll bis 2035 zu einer Reduktion der CO_2-Emissionen um mehr als 50 % führen.

Die zweite Teilnahme am GRESB Real Estate Assessment führte zu einem ausgezeichneten Ergebnis von 90 Punkten (von 100) sowie einer 5-Sterne-Bewertung. Gleichzeitig beteiligen wir uns weiterhin an der Portfolioanalyse gemäss dem Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) und erreichten im Jahr 2026 einen Wert von 1,64 (von 3), was dem Durchschnitt der bewerteten Portfolios von 1,68 entspricht.

Transaktionen

Das anhaltend tiefe Zinsniveau in der Schweiz zog zahlreiche Investoren in die Anlageklasse Immobilien und führte 2025 zu einer deutlichen Belebung des Transaktionsmarktes.

Die wichtigsten Kennzahlen der 28 neu erworbenen Bestandsliegenschaften (exklusiv Annecy 281 in La Croix-de-Rozon (GE), welches ein Entwicklungsprojekt im Bau darstellt) lauten wie folgt: Anschaffungskosten von CHF 497,3 Mio., Marktwert von CHF 534,9 Mio., Brutto-/Nettoanfangsrenditen von 4,18 % bzw. 3,35 %, Mietsteigerungspotenzial von 26 %, Wohnanteil von 66 % sowie eine geografische Konzentration von 80 % dieser Objekte im Kanton Genf.

Auf der Verkaufsseite wurden im Berichtsjahr zwei Liegenschaften für insgesamt CHF 48,4 Mio. veräussert. Daraus resultierte ein Nettogewinn nach Steuern und Transaktionskosten von CHF 11,05 Mio. beziehungsweise CHF 0.57 pro Aktie. Der Verkauf der Liegenschaft Lattes 57/59 in Meyrin (GE) realisierte einen erheblichen Wertzuwachs, der durch die schrittweise Optimierung des Mietzinspotenzials (+25 %) dieser im Jahr 2014 erworbenen Liegenschaft geschaffen wurde. Die Veräusserung der Liegenschaft Champ-Colin 2ABC in Nyon (VD) erfolgte im Rahmen der Strategie zur Reduktion des Engagements des Teilvermögens im Bereich kommerzieller Immobilien.

Bautätigkeit und Sanierungen

Das Geschäftsjahr 2025/26 war von einer hohen Entwicklungsdynamik geprägt. Mehrere Fertigstellungen und strategische Projekte stärkten das Wertschöpfungspotenzial des Portfolios zusätzlich.

In Lausanne wurden die drei Minergie-P-zertifizierten Gebäude des Projekts Biopôle F1 fertiggestellt und bereits zu 77 % an erstklassige Mieter mit langfristigen Mietverträgen (14 Jahre) vermietet. Dies bestätigt die Attraktivität von Immobilien im Life-Science-Sektor.

In Genf wurde das Wohnprojekt Édouard-Rod 12-14 erfolgreich abgeschlossen. Gleichzeitig wurden neue Entwicklungsprojekte lanciert, insbesondere in La Croix-de-Rozon mit einem Projekt für 84 Wohnungen mit kontrollierten Mieten.

Parallel dazu befinden sich mehrere Sanierungs- und Verdichtungsprojekte in Umsetzung, insbesondere in Genf (Lyon 55, Dancet 8 und 31-Décembre 43) sowie in Thônex (Genève 92). Diese Projekte tragen sowohl zum Mietwachstum als auch zu den Nachhaltigkeitszielen des Teilvermögens bei.

Darüber hinaus konnte das Teilvermögen neue Entwicklungsprojekte sichern, darunter das Projekt Hohlstrasse in Zürich mit 106 Wohnungen und Gewerbeflächen. Dies unterstreicht die Fähigkeit der Fondsleitung, langfristig Mehrwert zu schaffen.

Ausblick

Die Strategie des Teilvermögens Swiss basiert auf diszipliniertem Wachstum und nachhaltiger Wertschöpfung. Sie stützt sich auf einen überwiegend wohnwirtschaftlich ausgerichteten Immobilienbestand, eine geografische Konzentration auf die Westschweiz sowie ein aktives Portfoliomanagement.

Die Fondsleitung beabsichtigt, die Weiterentwicklung des Portfolios durch gezielte Investitionen, Verdichtungsprojekte und wertsteigernde Sanierungen fortzusetzen. Gleichzeitig sollen eine kontrollierte Fremdfinanzierung sowie eine stabile Ausschüttung für die Anlegerinnen und Anleger gewährleistet bleiben.

Der Verwaltungsrat hat für September 2026 eine Kapitalerhöhung von rund CHF 350–450 Mio. angekündigt. Die Transaktion soll Entwicklungsprojekte im Umfang von rund CHF 155 Mio. finanzieren, eine gesicherte Akquisitionspipeline von rund CHF 65 Mio. umsetzen sowie die Verschuldung um CHF 250 Mio. reduzieren, um die Ziel-Fremdfinanzierungsquote von rund 28 % aufrechtzuerhalten.

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 Jahresbericht und zur Anlegerpräsentation

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

Kennzahlen

AMAS-Indizes	**31.03.2026**	31.03.2025
Mietzinsausfallrate	**2.52%**	1.98%
Fremdfinanzierungsquote	**29.19%**	31.22%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	**71.82%**	72.34%
Total Expense Ratio des Fonds (TER GAV)	**0.61%**	0.61%
Total Expense Ratio des Fonds (TER MV)	**0.65%**	0.72%
Eigenkapitalrendite „Return on Equity“ (ROE)	**5.99%**	3.58%
Gesamtkapitalrendite „Return on Invested Capital“	**4.53%**	2.81%
Agio bei Geschäftsjahresschluss	**29.96%**	35.91%
Anlagerendite	**6.10%**	3.70%
Ausschüttungsrendite	**2.30%**	2.26%
Ausschüttungsquote	**86.70%**	80.35%

Andere Finanzindikatoren	**31.03.2026**	31.03.2025
Anzahl der Gebäude	**176**	149
Wert der Immobilien	**3'605'103'876**	2'975'854'889
Effektiver Diskontsatz	**2.79%**	2.86%
Gesamtvermögen des Fonds	**3'641'999'403**	3'025'346'664
Nettovermögen des Fonds	**2'443'464'513**	1'979'980'066
Durchschnittskosten der Verschuldung	**1.29%**	1.37%
Durchschnittliche Laufzeit der Verschuldung	**4.23 Jahre**	3.92 Jahre
Nettoinventarwert pro Aktie	**126.96**	123.46
Ausschüttung pro Aktie	**3.80***	3.80

Börsenindikatoren	**31.03.2026**	31.03.2025
Börsenwert der Aktie	**165.00**	167.80
Wertentwicklung an der Börse TR 01.04.-31.03.	**+5.85%**	+15.50%
Börsenwert	**3'175'532'415**	2'691'183'615
Anzahl der Aktie	**19'245'651**	16'038'043

Nachhaltigkeitsindikatoren	**31.03.2026**	31.03.2025
Abdeckungsgrad**	**95.6%**	98.9%
„Nicht fossile“ Energie	**33.3%**	26.6%
Energieintensität (kWh/m^2)**	**113.0**	112.2
Intensität der Treibhausgasemissionen (kgCO_2/m^2)**	**16.6**	17.3
Installierte Photovoltaikleistung (kWp)	**2'300**	2'014
SSREI-Rating (von 3)	**1.64**	1.74
GRESB-Rating (von 100)	**90**	86

**Vorbehältlich der Genehmigung durch die Ordentliche Generalversammlung wird eine Ausschüttung von CHF 3.80 pro Aktie vorgeschlagen. Die Ausschüttung setzt sich aus drei Komponenten zusammen: CHF 2.55 pro Aktie aus dem Nettoertrag direkt gehaltener Immobilien (nicht verrechnungssteuerpflichtig), CHF 0.88 pro Aktie aus realisierten Kapitalgewinnen (nicht verrechnungssteuerpflichtig) sowie CHF 0.37 pro Aktie aus Finanzerträgen (verrechnungssteuerpflichtig).*

***Laut Mitteilung und Best Practice der AMAS bei Umweltzahlen.*