Edmond de Rothschild Real Estate Sicav – Commercial Income

Juni 2026



Glasdekorfolie, Banklounges, Genf

Strategie

Der Teilfonds Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income investiert in Gewerbeimmobilien in der Schweiz, die eine anfängliche Mietrendite erwirtschaften, und zielt insbesondere darauf ab, ein nachhaltiges Portfolio aufzubauen, indem Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte («ESG») in die Bewirtschaftung des Immobilienportfolios, seine Vermögenswerte und die Stakeholder integriert werden (Integrationsprinzip) und ein konsequenter Ausschlussansatz verfolgt wird insbesondere durch die Festlegung von Kriterien für die Aufnahme von Mietern. Die angestrebte durchschnittliche Objektgrösse beträgt 10 MCHF. Der maximal zulässige Leverage beträgt 50 % in den ersten 3 Jahren, 40 % im 4. Jahr und wird dann auf 33,33 % reduziert.

Ausserbörsliche kursentwicklung per 30.06.2026

Börsenkurs	110,00	**Volatilität während 12 Monaten**	N/A
Börsenkapitalisierung (MCHF)	248,83	**Agio**	1,3%
Handelsvolumen während 3 Monaten	N/A	**Agio des Indizes**	30,2%

Performance (dividende thesaurierend)

	2024*	2025	2026	Seit Bestehen des Teilvermögen**
ERRES - Commercial Income	3,96%	3,71%	2,80%	10,84%
INDICE SWIIT	11,29%	10,62%	0,84%	24,14%

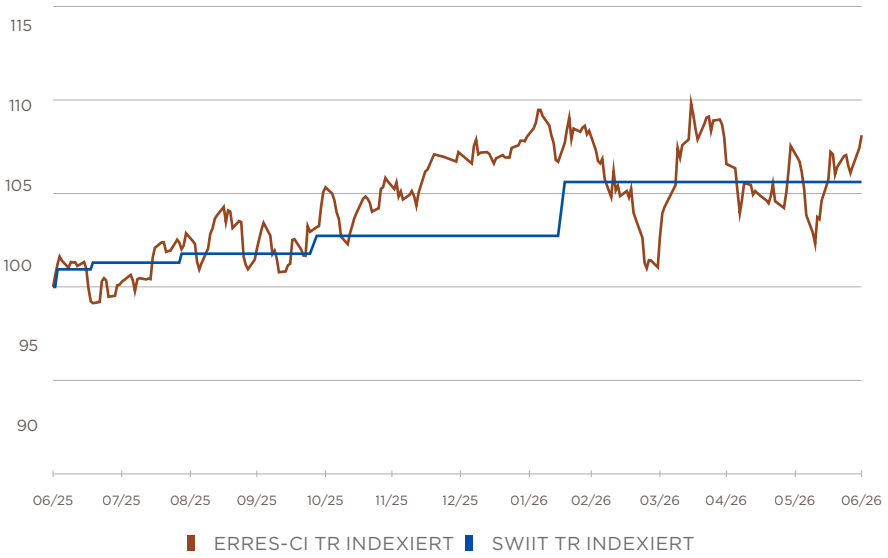
*vom 05.07 2024 bis 31.12.2024 **vom 05.07.2024 bis 30.06.2026

EDMOND DE ROTHSCHILD

Wichtige zahlen aus dem halbjahresbericht am 31.03.2026

Gesamtvermögen	392 002 900	**Anlagerendite (6 Monaten)**	5,99%
Nettovermögen	245 529 222	**Mietzinsausfallrate**	2,71%
NIW/Aktie	108,54	**Fremdfinanzierungsquote**	36,23%
EBIT-Marge	81,68%	**TER REF (GAV)**	0,70%
Ausschüttung	5,32	**TER REF (MV)**	1,11%
Ausschüttungsquote	77,64%		

Außerbörsliche Kursentwicklung



Kommentar des Vermögensverwalters

ERRES-Commercial Income hat sein erstes vollständiges Geschäftsjahr mit Ergebnissen abgeschlossen, die über den bei der Lancierung angekündigten Zielen liegen. Gestützt auf eine disziplinierte Investitionsstrategie, ein günstiges Transaktionsumfeld sowie eine starke Akquisitionsdynamik erzielte der Teilfonds einen Nettogewinn von CHF 12,03 Mio. bzw. CHF 5,32 pro Aktie und verzeichnete gleichzeitig ein nachhaltiges Wachstum seines Nettoinventarwerts.

Das Immobilienportfolio erreichte einen Immobilienbestand von CHF 378,5 Mio., verteilt auf 17 Liegenschaften, während der Nettoinventarwert auf CHF 108,54 pro Aktie anstieg. Vorbehältlich der Genehmigung durch die Generalversammlung wird eine Ausschüttung von CHF 5,32 pro Aktie vorgeschlagen, welche das bei der Lancierung des Teilfonds kommunizierte Ziel deutlich übertrifft.

Die wichtigsten Eckdaten und Leistungsindikatoren des Geschäftsjahres sind nachfolgend zusammengefasst:

— Seit der Lancierung aufgenommenes Eigenkapital von CHF 240 Mio.
— Ausbau des Immobilienportfolios auf CHF 378,5 Mio. mit 17 Liegenschaften
— Abschluss von 12 Akquisitionen im Geschäftsjahr, darunter das erste Entwicklungsprojekt
— Nettogewinn von CHF 12,0 Mio. bzw. CHF 5,32 pro Aktie
— Gesamtergebnis von CHF 13,3 Mio.
— Anstieg des Nettoinventarwerts auf CHF 108,54 pro Aktie
— Mietausfallrate von lediglich 2,71 %
— WAULT des Portfolios von 6,29 Jahren

Gesamtrendite seit Lancierung von +14,35 %, davon +8,91 % im Geschäftsjahr 2025/26.

Präsentation eine Immobilie

Rue de la Banque 4 im Fribourg (FR)

Die Liegenschaft Rue de la Banque 4 befindet sich im Stadtzentrum von Freiburg und zeichnet sich durch ihre erstklassige sowie gut erschlossene Lage in einem etablierten Geschäftsviertel aus. Das vollständig gewerblich genutzte Gebäude verfügt über eine diversifizierte Mieterstruktur mit Verkaufs , Büro und Nebenflächen und generiert stabile sowie wiederkehrende Mieterträge. Die im Dezember 2025 erworbene Liegenschaft entspricht der Strategie des Teilfonds Commercial Income, ein breit diversifiziertes Portfolio von einkommensstarken Immobilien in attraktiven Mikrolagen aufzubauen. Die zentrale Lage und die anhaltend hohe Nachfrage sichern die langfristige Vermietbarkeit.

Per 31. März 2026 beträgt der theoretische Soll Mietertrag CHF 331’043, bei einem Gestehungspreis von CHF 7’571’200 und einem Marktwert von CHF 7’670’000. Die Liegenschaft bietet ein solides Ertragsprofil, gestützt durch ihre Lage im Stadtzentrum und die diversifizierte Nutzung, und weist gleichzeitig Potenzial zur weiteren Wertsteigerung durch aktives Asset Management und gezielte Renovationsmassnahmen auf.



Rue de la Banque 4 im Fribourg (FR)

Hauptmerkmale

STRUKTUR	SICAV
NAME DER SICAV	Edmond de Rothschild Real Estate
NAME DES TEILFONDS	Edmond de Rothschild Real Estate – Commercial Income
SITZ DER SICAV	Suisse
ANLAGEKLASSE	Direkte Immobilienanlagen in der Schweiz
WÄHRUNG	CHF
AUFLEGUNGSDATUM	05.07.2024
GESCHÄFTSJAHR-ENDE	31. März
NAV-BERECHNUNG	Halbjährlich
KAUF / VERKAUF VON AKTIEN	OTC-Handel über die BCV
LIQUIDITÄT	Jährlich über die Fondsleitung + OTC-Markt
ISIN	CH1332870810
TELEKURS	133287081
TICKER	ERRESCI SW Equity
REFERENZINDEX	N/A
AKTIENKATEGORIE	A (Ausschüttung)
AUSSCHÜTTUNG	Jährlich
FONDSMANAGER	Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA
FONDSLEITUNG	Solutions & Funds SA
DEPOTBANK	Banque Cantonale Vaudoise
REVISOR	PricewaterhouseCoopers SA
PUBLIKATIONSMEDIEN	Schweizerisches Handelsamtsblatt (SHAB)
STEUERVORTEILE	Nein
STEUERLICHER WERT PRO AKTIE (31.12.2025)	CHF 105.15

Disclaimer

Dieses Dokument mit Werbecharakter wurde von Edmond de Rothschild Real Estate SICAV (die „SICAV"), Genf, erstellt, einer extern verwalteten Investmentgesellschaft mit variablem Kapital nach Schweizer Recht der Kategorie „Immobilienfonds" im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG). Die SICAV ihre Administration, ihre Verwaltung und ihren Vertrieb an Solutions & Funds SA, Morges, als Fondsleitung delegiert.. Die Fondsleitung hat das Anlagemanagement der SICAV sowie den exklusiven Vertrieb mit der Befugnis zur Unterverteilung der Aktien der SICAV an Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA in Genf delegiert. Die Banque Cantonale Vaudoise in Lausanne fungiert als Depotbank der SICAV. Der Kreis der zugelassenen Anleger des Teilfonds Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Commercial Income ("der Teilfonds Commercial Income») ist auf die sogenannte «qualifizierte Anleger» beschränkt. Die Dokumente der Immobilien-SICAV informieren über diese Beschränkungen sowie gegebenenfalls über weitere Beschränkungen des Anlegerkreises. Somit richten sich die auf diesem Dokument enthaltenen Informationen über den Teilfonds Commercial Income ausschließlich an Anleger, die in der Schweiz ansässig sind und als qualifizierte oder institutionelle Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) gelten. Zeichnungen sind nur auf der Grundlage des aktuellen Prospekts mit integriertem Anlagereglement und Statuten und des letzten Jahresberichts (oder gegebenenfalls des Halbjahresberichts, falls dieser aktueller ist) gültig. Diese Dokumente sind kostenlos am Sitz der SICAV, Edmond de Rothschild (Suisse) SA, rue de Hesse 18, 1204 Genf, sowie bei Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges, und bei eventuellen Untervertriebsstellen erhältlich. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen dienen ausschließlich zu Informationszwecken. Sie stellen weder eine Anlageberatung noch eine Empfehlung dar, eine Anlage zu tätigen oder zu liquidieren oder sonstige Transaktionen im Zusammenhang mit der SICAV vorzunehmen. Diese Informationen stellen auch keine öffentliche Werbung oder ein Angebot oder eine Aufforderung zur Zeichnung von Anteilen der SICAV dar. Die SICAV, Solutions & Funds SA, Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA und Edmond de Rothschild (Suisse) SA übernehmen keine Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit des vorliegenden Dokuments und lehnen jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben könnten. Dieses Dokument spiegelt die Ansichten der SICAV wider. Es wird empfohlen, den Inhalt der in diesem Dokument enthaltenen Informationen mit einem unabhängigen Finanzberater zu besprechen, damit sich jeder Anleger vergewissern kann, dass die Informationen für seine persönliche Situation geeignet sind, unter Berücksichtigung seiner Anlageziele, seines Risikoprofils, seiner persönlichen und finanziellen Situation sowie seiner regulatorischen und steuerlichen Rahmenbedingungen. Jede Anlage ist mit Risiken verbunden, insbesondere mit dem Risiko von Wert- und Ertragsschwankungen. Historische Performancezahlen und Finanzmarktszenarien stellen keine Garantie für laufende oder zukünftige Ergebnisse dar. Etwaige in diesem Dokument erwähnte Performancedaten berücksichtigen nicht die bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen der SICAV erhobenen Kommissionen und Kosten. Die vollständige oder teilweise Vervielfältigung dieses Dokuments ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der SICAV ist untersagt. Für jeden Teilfonds besteht das Anlageziel hauptsächlich darin, die Substanz des investierten Kapitals langfristig zu erhalten und angemessene Erträge auszuschütten. Der Verwaltungsrat der Immobilien-SICAV und der Anlageverwalter werden dafür sorgen, dass die spezifische Anlagestrategie, die für jedes Teilvermögen auf der Grundlage der dem Anlagereglement beigefügten Kurzbeschreibungen festgelegt wurde, im Rahmen des Möglichen weiterverfolgt wird. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der Strategien regulatorischen und gesetzlichen Auflagen und Verfahren unterliegen kann, wie z.B. dem Genehmigungssystem in der Schweiz für den Erwerb von Immobilien, die für eine Wohnnutzung bestimmt sind. Die Immobilien-SICAV, ihr Verwaltungsrat, die Fondsleitung und der Anlageverwalter können keine Zusicherung geben, dass die zuständigen kantonalen und/oder eidgenössischen Behörden die Nichtunterstellung von Wohnimmobilien, deren Erwerb von der Immobilien-SICAV beabsichtigt ist, bestätigen werden. Für jeden Teilfonds besteht das Anlageziel hauptsächlich darin, die Substanz des investierten Kapitals langfristig zu erhalten und angemessene Erträge auszuschütten. Der Verwaltungsrat der Immobilien-SICAV und der Anlageverwalter werden dafür sorgen, dass die spezifische Anlagestrategie, die für jedes Teilvermögen auf der Grundlage der dem Anlagereglement beigefügten Erkennungsbögen festgelegt wurde, soweit möglich verfolgt wird. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der Strategien regulatorischen und gesetzlichen Auflagen und Verfahren unterliegen kann, wie z.B. dem Genehmigungssystem in der Schweiz für den Erwerb von Immobilien, die für eine Wohnnutzung bestimmt sind. Die Immobilien-SICAV, ihr Verwaltungsrat, die Fondsleitung und der Anlageverwalter können keine Zusicherung geben, dass die zuständigen kantonalen und/oder eidgenössischen Behörden die Nichtunterstellung von Wohnimmobilien, deren Erwerb von der Immobilien-SICAV beabsichtigt ist, bestätigen werden. Dieses Dokument richtet sich nicht an Personen, die einer Gesetzgebung unterliegen, die ihnen den Zugang aufgrund ihrer Nationalität, ihres Status oder ihres Wohnsitzes verbietet. Insbesondere hat die SICAV in den Vereinigten Staaten bei der Securities and Exchange Commission keinen Antrag auf Genehmigung zum öffentlichen Angebot oder Verkauf ihrer Aktien gemäß dem „Securities Act of 1933" gestellt und wird dies auch nicht tun. Die SICAV ist nicht und wird nicht gemäß dem Investment Company Act von 1940 in seiner geänderten Fassung registriert. Dieses Dokument darf nicht vertrieben und die Anteile der SICAV dürfen nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika oder in einem ihrer Territorien, Besitzungen oder Regionen, die ihrer Rechtsprechung unterliegen, angeboten werden

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV
18, rue de Hesse - CH-1204 Genève - edr-realestatesicav.ch