Ad-hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV – SWISS («ERRES-SWISS»)
VERÖFFENTLICHUNG DES JAHRESBERICHTS PER 31. MÄRZ 2025
(ISIN CH0124238004)

Morges, 18.06.2025 – **Veröffentlichung des Jahresberichts per 31. März 2025.**

Ausführungen des Vermögensverwalters « Die Ergebnisse von ERRES-SW per 31. März 2025 fallen im Kontext des deutlich verbesserten Marktumfelds erfreulich aus.

- **Ausschüttung einer stabilen steuerbefreiten Dividende von CHF 3,80 je Aktie** mit einem Ausschüttungskoeffizienten von 80,35%, der von der Generalversammlung am 11. Juli 2025 zu bestätigen ist.
- **Niedrige Mietausfallquote von 1,98%**, die die hohe Qualität der Objekte und die herausragende Arbeit des Managers bestätigt.
- **Anstieg der Mieteinnahmen um +2,63% bei gleichbleibendem Konsolidierungskreis** dank der Umsetzung der Strategie zur Aufwertung der Mietbestände.
- **Starke Bautätigkeit** mit der Fertigstellung von drei neuen Projekten im Geschäftsjahr und guten Fortschritten bei drei weiteren Projekten, deren Fertigstellung zum Ende des Sommers 2025 geplant ist.
- **Verkauf von drei Immobilien**, die renoviert wurden oder ein Risiko aufweisen, mit einem ausschüttungsfähigen realisierten Gewinn von CHF 9,6 Mio. oder CHF 0.60/Aktie.
- **Reduzierung der CO2-Emissionen des Portfolios um 10,2% auf 17,3 kg CO2/m2**, insbesondere durch zwei Komplettrenovierungen, die Inbetriebnahme von acht neue Solaranlagen und den Anschluss des grössten Wohnkomplexes des Portfolios an die Fernheizung.
- **Erste Teilnahme am** *GRESB Real Estate Assessment* mit 86 Punkten und 4 Sternen.
- **Ankündigung einer Kapitalerhöhung um rund CHF 395 Mio.** im Sommer 2025 zur Finanzierung eines gesicherten Portfolios mit Wertsteigerungspotenzial, zur Fertigstellung der Gebäude im Bau, zur Verringerung der Verschuldung auf durchschnittlich 28%, um über die notwendige Flexibilität für weitere Zukäufe zu verfügen.

Erfolgsrechnung

Per 31. März 2025, verzeichnet der Nettoertrag des Geschäftsjahres unter Berücksichtigung der laufenden Erträge und Aufwendungen eine Steigerung von 2,1% auf CHF 53,9 Mio oder CHF 3.57/Aktie. Die Gesamterträge legten gegenüber dem Vorjahr um 3,6% zu, was dem Anstieg der Mieteinnahmen um 3,1% auf CHF 111,2 Mio. zu verdanken ist. Diese steigen dank früherer Zukäufe (CHF 2,5 Mio.), neuer

Zukäufe (CHF 1,8 Mio.) und der Arbeit am Vermietungsstand und den Mieterträgen in Verbindung mit einem proaktiven Leerstandsmanagement, was zu einem Anstieg der Mieteinnahmen um CHF 1,3 Mio. führt. Die Fertigstellung der Projekte (Neubau oder Verdichtung) leisteten einen Beitrag von 2,7 Mio. Die Verkäufe im abgelaufenen Geschäftsjahr und im neuen Geschäftsjahr gingen um 4,9 Mio. zurück. Darüber hinaus befinden sich im Portfolio derzeit Mietbestände im Wert von mehr als CHF 8,8 Millionen im Bau und werden einen positiven Beitrag zu den nächsten beiden Geschäftsjahren leisten.
Per 31. März 2025 lag die Mietausfallquote bei 1,98% der Gesamtmietverhältnisse, einschliesslich der gewährten Mietzienserlasse und -verluste, gegenüber 2,10% im Vorjahr. Das niedrige Leerstandsniveau unterstreicht die Qualität der Immobilien im Portfolio, ihre gute Lage sowie die proaktive Verwaltung bei Wiedervermietungen seitens des Vermögensverwalters.
Bei einigen strategischen Gewerbeimmobilien verbesserte sich die Leerstandsquote deutlich. Die Leerstandsquote der beiden Immobilien Corniche 3A/3B in Épalinges (VD) und Freiburgstrasse 555 in Niederwangen (BE) erreicht aufgrund erfolgreicher Vermarktungen einen historisch niedrigen Stand (0,4% bzw. 0,3%). Die durchschnittliche Quote wird allerdings durch eine spezifische Situation des Objektes Veyrot 11 in Meyrin (GE) beeinträchtigt, bei dem die Neugestaltung des Hauptgebäudes noch nicht abgeschlossen ist.
Die Ausgaben per 31. März 2025 stellen 53,1 % der Erträge dar, gegenüber 52,4 % im letzten Geschäftsjahr. Die Ausgaben für die Immobilien (Instandhaltung und Renovierung, Verwaltung und direkte Ausgaben) lagen stabil bei 15,3% der Gesamterträge. Die prozentuale Steuerbelastung der Erträge beläuft sich auf 13,8 % und ist damit gegenüber dem Vorjahr stabil.
Aufgrund der steigenden Verschuldung steigt die Zinsbelastung um 14,2 % auf 11,0 % der Erträge. Trotz hoher Finanzierungskosten zu Beginn des Geschäftsjahres sank der durchschnittliche Zinssatz des Portfolios leicht von 1,38 auf 1,37 %. Die Betriebskosten des Fonds (TER) bleiben stabil bei 0,61% des Gesamtvermögens (GAV).
Drei Immobilien wurden im Berichtszeitraum zu einem Gewinn nach Steuern von CHF 9,6 Mio. verkauft, was eine Nettomarge von mehr als 7,2% auf die historischen Gestehungskosten darstellt. Damit beläuft sich das realisierte Geschäftsjahresergebnis auf CHF 63,5 Mio. Dieses steigt gegenüber dem Vorjahr um 0,3% und der Ertrag je Aktie beträgt CHF 3.96.
Das Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2024/25 beläuft sich auf CHF 70,6 Mio. und ist damit gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen. Diese Zahl wurde von der Neubewertung des Immobilienportfolios positiv beeinflusst und trägt den neuen Marktbedingungen sowie den verschiedenen Wertschöpfungen Rechnung, die der Fondsmanager durch den Erhalt zahlreicher Baugenehmigungen und die aktive Managementarbeit generierte.

Bilanz

Der Verschuldungskoeffizient zum 31. März 2025 liegt bei 31,2% gegenüber 30,4% am Ende des Vorjahres. Der Anstieg der Verschuldung des Portfolios im Geschäftsjahr ermöglichte die Finanzierung des Wachstums des Immobilienvermögens der SICAV durch. Immobilienkäufe von CHF 98,97 Mio im Berichtszeitraum. Im Geschäftsjahr wollte der Fondsmanager die attraktiven Finanzierungsbedingungen am kurzen Ende der Zinskurve nutzen. Die durchschnittliche Laufzeit der Hypotheken sank somit auf 3,92 Jahre gegenüber 4,79 Jahren im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der Fondsmanager bewertet die Lage laufend und ist weiterhin bereit, die Laufzeiten in den nächsten Monaten zu verlängern, wenn die Marktbedingungen dazu geeignet sind.
Der gewichtete Durchschnittszins stabilisiert sich nach einem zwei Geschäftsjahre andauernden Anstieg. Zum 31. März 2025 betrug er 1,37% gegenüber 1,38% im Vorjahr.
Der Fondsmanager setzt seine Strategie zur Diversifizierung der Gegenparteien fort, indem er die Finanzierungen auf Geschäftsbanken, Kantonalbanken, Versicherungsgesellschaften und direkte Kreditgeber verteilt, um die besten verfügbaren Bedingungen zu nutzen.

Nach dem Kauf von fünf neuen Immobilien und dem Verkauf von drei Immobilien im Geschäftsjahr umfasst das Portfolio zum 31. März 2025 149 Immobilien im Gesamtwert von CHF 2'975,8 Mio.
Der Vorrang von Wohnimmobilien im Portfolio wird bestätigt und erreicht folgende Aufteilung (in Prozent der Verkehrswerte): 59,1% Wohnimmobilien, 11,4% Mischimmobilien, 25,9% gewerbliche Immobilien und 3,6% Grundstücke und Objekte im Bau. Die gewerblichen Objekte sind hauptsächlich an hochwertige Kunden vermietet, die langfristige Mietverträge abgeschlossen haben. Die geografische Verteilung der Objekte ist mehrheitlich auf die französische Schweiz ausgerichtet mit 53,2% des Verkehrswerts des Bestands im Kanton Genf und 21,8% im Kanton Waadt.
Der Nettoinventarwert erreicht zum 31. März 2025 123.46 CHF/Aktie nach 122.86 CHF/Aktie im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Dies entspricht einem Anstieg um 0,5%.

Nachhaltigkeit

Im Zeitraum 2024/25 beschleunigte der Fondsmanager die Umsetzung seiner Nachhaltigkeitsstrategie. Mehrere konkrete Initiativen verdienen Erwähnung: Aufstockung und energetische Sanierung der vermieteten Immobilie François-Besson 5-7-9 in Meyrin (GE), vollständige energetische Sanierung am Standort der Immobilie Baillive 5 in Genf (GE), Ausweitung der Photovoltaik-Produktion auf acht neue Standorte und damit ingesamt 21 ausgestattete Standorte, Einbau von 7 neuen intelligenten Anlagen zur Optimierung der Wärmeerzeugung, Austausch von zwei alten Ölheizungen durch erneuerbare Energie (Wärmepumpen), zwei neue HPE-Zertifizierungen für hohe Energieeffizienz des aktuellen Bestands. Ferner stellt der Verwalter den Nutzer in den Mittelpunkt seines Ansatzes, indem er die Mieter über Umweltschutz aufklärt und die Gebäude mit umweltfreundlichen Anlagen ausstattet, Fahrradräume renoviert oder errichtet und den neuen gewerblichen Mietern anbietet, die Mietverträge mit einem Anhang zu versehen, der sie zur verantwortungsvollen Nutzung der Gebäude anhalten soll (Green Lease Clause).

Die durchschnittlichen CO2-Emissionen des Portfolios liegen bei 17,3 kgCO2/m2 und gehen damit gegenüber dem Vorjahr um 10,2% zurück. Diese Zahl wurde entsprechend den Empfehlungen der Asset Mangement Association Switzerland (AMAS) genormt und basiert auf dem Referenzsystem der Real Estate Investment Data Association (REIDA). Der vom Fondsmanager in den Budgets festgelegte 10-Jahres-Investitionsplan, der in den Bewertungen von den Gutachtern der SICAV berücksichtigt wurde, sieht über CHF 335 Mio. und soll zu einer Verringerung der CO2-Emissionen bis 2035 um über 50% führen.

Die erste Teilnahme am GRESB Real Estate Assessment führte zu einem erfreulichen Ergebnis von 86 (von 100) Punkten und einem 4-Sterne-Rating. Gleichzeitig beteiligen wir uns weiterhin an der Portfoliobewertung gemäss Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) mit einem Rating von 1,74 (von 3) im Jahr 2025, das dem Durchschnitt der bewerteten Portfolios von 1,75 entspricht.

Transaktionen

Die Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank haben sich positiv auf den Schweizer Immobilienmarkt ausgewirkt. Ab dem Sommer 2024 wurde dank des erneuten Interesses der Anleger an Immobilien ein Anstieg der Transaktionen verzeichnet.
Im Laufe des Geschäftsjahres hat der Teilfonds fünf Zukäufe in Höhe von insgesamt CHF 99,0 Mio. getätigt. Der erste betrifft ein Gebäude in der Rue Jean-Charles Amat 14, im beliebten Viertel Les Pâquis, mitten im Stadtzentrum von Genf. Der zweite Zukauf betrifft zwei Wohngebäude in Ecu 15-17A in Vernier (GE), die Teil eines grösseren Komplexes sind, in dem ERRES-Swiss bereits mehrere Immobilien besitzt. Die Teams des Fondsverwalters arbeiten an einem gross angelegten

Entwicklungsprojekt, um Baurechte zu schaffen und den Komplex zu sanieren. Im Sommer 2024 wurde nach Abnahme der Immobilie der Eigentumsübergang des Neubaus am Chemin de Challendin 1-3-5 festgestellt. Der vierte Zukauf betrifft ein Gebäude in Les Vergers-de-la-Gottaz 1-5 in Morges (VD), das in eine Anlage integriert ist, in der eine Seniorresidenz untergebracht ist, die von einem renommierten Betreiber betrieben wird. Die Immobilie wird durch einen langfristigen Mietvertrag abgesichert. Schliesslich verfügt die reine Wohnimmobilie an der Rue du Nant 29 in Genf (GE) über eine erstklassige Lage im Viertel Les Eaux-Vives und bietet eine bedeutende Mietreserve, die durch die schrittweise Renovierung der Wohnungen realisiert werden muss.
Darüber hinaus hat der Fondsmanager 10 zusätzliche Transaktionen in Form von Terminkäufen abgesichert, die das Portfolio im nächsten Geschäftsjahr stärken werden.
Im Berichtszeitraum wurden drei Verkäufe in Höhe von insgesamt CHF 142 Mio. getätigt, was einen Nettogewinn nach Steuern und Gebühren von CHF 9,58 Mio. bzw. CHF 0.60 pro Aktie zur Folge hatte. Die Verkäufe von Prulay 37 und Coopérative 5 in Meyrin (GE) konkretisieren erhebliche latente Wertsteigerungen, die durch Renovierung und Aufstockung (Prulay 37) sowie durch ein Bau- und Aufwertungsprojekt (Coopérative 5) erzielt werden. Der Fondsmanager stellt mit Genugtuung fest, dass die Bemühungen um Erteilung von Genehmigungen, Optimierung der Projekte und strenge Überwachung der Baustellen einen greifbaren Wert für die Investoren schaffen. Der Verkauf der Immobilie Casino 51 in Montreux (VD) erfolgt aufgrund des hohen Engagements im Einzelhandel mit Non-Food-Produkten und der durch den Mietvertrag des Hauptmieters gebotenen Flexibilität im Risikomanagement-Ansatz.

Bau- und Renovierungsprojekte

Das Geschäftsjahr 2024/25 zeichnete sich durch eine starke Entwicklungstätigkeit aus, sowohl im Neubau als auch in der Renovierung.
Das Jahr begann mit der Fertigstellung des Geschäftsgebäudes an der Trafostrasse 1 in Bülach (ZH) und mit dem Bezug durch die Mieter am 1. Mai 2024. Das Gebäude ist auf der Grundlage von festen Mietverträgen mit einer durchschnittlichen Laufzeit von über 10 Jahren vollständig an drei hochwertige Mieter vermietet. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Pellets-Fernheizung, die dem Gebäude CO2-Emissionen von nahe Null ermöglicht. Das Ende der Bauarbeiten wurde allerdings durch die finanziellen Schwierigkeiten des Totalunternehmers Steiner AG erschwert. Wir verweisen den Leser auf den Abschnitt „Wichtige rechtliche Informationen“ des Geschäftsberichts mit einem ausführlichen Lagebericht zu diesem Thema.
Im Juli 2024 wurde das zweite Projekt fertiggestellt: ein Wohngebäude am Chemin de Challendin 1, 3 und 5 in Chêne-Bougeries. Mit der Abnahme wurde die Eigentumsübertragung im Portfolio von ERRES-Swiss im Rahmen eines Terminverkaufs erfasst. Dieses Niedrigenergiegebäude, das über das innovative ICESOL-System beheizt wird, umfasst 39 Wohnungen, die der HM LUP-Regelung unterliegen und derzeit alle vermietet sind.
Die dritte Fertigstellung betrifft ein Wohngebäude am Chemin Falconnier 59 in Nyon, im Viertel La Petite-Prairie. Das Gebäude verfügt über 36 vermietete Wohnungen, während die Gewerbefläche im Erdgeschoss (142 m²) noch zur Miete verfügbar ist. Die Heizung basiert auf einer Wasser-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit geothermischen Sonden und Photovoltaikmodulen auf dem Dach.
In Lausanne (VD) wird der Bau der drei gewerblichen Gebäude des Biopôle F1 im Laufe des Sommers 2025 mit dem für August 2025 geplanten Eintritt des Hauptmieters abgeschlossen. Diese fast 20.000 m2 grossen Büro- und Laborräume werden zu 77% mit einer durchschnittlichen Laufzeit der Mietverträge von 14 Jahren vermietet. Die Immobilien werden im Minergie P Standard zertifiziert und generieren Nettomieterträge von CHF 5,0 Mio. nach Abzug des Baurechtszins.
In Genf (GE) kommt das Wohnprojekt an der Rue Édouard-Rod wie geplant voran, mit einer Fertigstellung per Ende September 2025. Das Projekt umfasst zwei Alleen mit insgesamt 37

Wohnungen, verteilt auf die Systeme ZD-LOC und LDTR, sowie 600 m² Gewerbeflächen. Das Gebäude wird an die Fernheizung angeschlossen und mit Photovoltaikmodulen ausgestattet, mit denen es das HPE-Siegel anstrebt.
Die komplette Renovierung des Gebäudes in Baillive 5 in Genf (GE), einschliesslich der Schaffung von zwei neuen Wohnungen durch Ausbau des Dachbodens, wurde erfolgreich abgeschlossen. Das Gebäude wurde mit dem HPE-Siegel ausgezeichnet.
Es wurden zwei Projekte in Angriff genommen: die energetische Sanierung und die Schaffung von zwei Dachterrassenwohnungen in 31-Décembre 43 (GE) sowie die energetische Sanierung des Gebäudes in Dancet 8 (GE). Beide Projekte streben ebenfalls eine HPE-Kennzeichnung nach Abschluss der Arbeiten an.
Darüber hinaus setzt der Fondsmanager die für die nächsten Geschäftsjahre geplanten Aufstockungs-, Renovierungs- und Verdichtungsprojekte fort, wobei gezielte Investitionsrenditen über der Rentabilität des Bestands liegen und einen positiven Beitrag zu den Nachhaltigkeitszielen leisten.

Aussichten

Die vom Verwaltungsrat festgelegte und vom Vermögensverwalter umzusetzende Strategie ist für den Teilfonds Swiss mit interessanten Perspektiven verbunden. Die folgenden Grundsätze bestimmen die Entwicklung des Portfolios:

- Hauptaugenmerk auf die französischsprachige Schweiz dank des professionellen Netzwerks des Vermögensverwalters und Konzentration auf den Kanton Genf, der sich durch seine Mietnachfrage abhebt.
- Gut aufgestelltes Portfolio in puncto Standorte, Leerstandsrisiko und Umweltprofil.
- Durchschnittliche Verschuldung von 28% im Geschäftsjahr
- Nachhaltige Dividendenzahlung und Verteilung der Ausschüttung der bei den Verkäufen erzielten Gewinne auf mehrere Jahre.
- Konstante Verbesserung des energetischen und gesellschaftlichen Abdrucks durch Fokussierung auf konkrete und messbare Massnahmen bei den Immobilien und den Mietern.
- Entwicklung des Bestandes-Portfolios durch Renovierung der Mietobjekte oder Realisierung von Baupotentialen.
- Kontrolle der Mietrisiken durch dynamische und proaktive Verwaltung der Immobilien.
- Kontrolle der Ausgaben und Kosten des Fonds, bei dem eine bestmögliche Profitabilität der eingenommenen Mieten angestrebt wird.
- Selektives Wachstum des Portfolios, das auf Wohnimmobilien ausgerichtet ist und Immobilien an guter Lage, von hoher Qualität und mit guten Mietertragsperspektiven bietet.
- Verkauf von Vermögenswerten ohne strategische Bedeutung, um Kapital zu recyclen und Buchgewinne zu erzielen.

Das Managementteam ist überzeugt, dass diese strategischen Ausrichtungen des ERRES-SW erlauben werden, sich am Markt zu differenzieren.
Der Verwaltungsrat hat im Sommer 2025 eine Kapitalerhöhung von rund CHF 395 Mio. (Bezugsverhältnis von einem neuen für fünf alte Aktie) angekündigt und bestätigt, um ein gesichertes Portfolio von CHF 118 Mio. zu finanzieren, laufende Bauarbeiten und Renovierungen für CHF 58 Mio. abzuschliessen, die Verschuldung auf durchschnittlich 28% zu senken und gleichzeitig Flexibilität bei der Absicherung der in Verhandlung stehenden Chancen zu bewahren ».

Informationen zum Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss («ERRES-Swiss») sind auf der Homepage der Fondsleitung abrufbar: www.solutionsandfunds.ch

Link zum Jahresbericht und zur Anlegerpräsentation
https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/publications

Kontakte

Fondsleitung

Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4, 1110 Morges
+41 (0)22 365 20 70
fundprojects@solutionsandfunds.com

Vermögensverwalter

Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA
Rue du Rhône 30, 1204 Genève
Arnaud Andrieu
a.andrieu@reim-edr.ch
Jonathan Martin
j.martin@reim-edr.ch
www.edr-realestatesicav.ch

Kennzahlen

AMAS-Indizes	**31.03.2025**	31.03.2024
Mietzinsausfallrate	**1.98%**	2.10%
Fremdfinanzierungsquote	**31.22%**	30.40%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	**72.34%**	69.24%
Total Expense Ratio des Fonds (TER GAV)	**0.61%**	0.61%
Total Expense Ratio des Fonds (TER MV)	**0.72%**	0.81%
Eigenkapitalrendite „Return on Equity“ (ROE)	**3.58%**	1.48%
Gesamtkapitalrendite „Return on Invested Capital“	**2.81%**	1.39%
Agio bei Geschäftsjahresschluss	**35.91%**	21.28%
Anlagerendite	**3.70%**	1.52%
Ausschüttungsrendite	**2.26%**	2.55%
Ausschüttungsquote	**80.35%**	79.03%

Andere Finanzindikatoren	**31.03.2025**	31.03.2024
Anzahl der Gebäude	**149**	147
Wert der Immobilien	**2'975'854’889**	2'883'570’080
Effektiver Diskontsatz	**2.86%**	2.78%
Gesamtvermögen des Fonds	**3'025'346’664**	2'957'143’544
Nettovermögen des Fonds	**1'979'980’066**	1'970'370’108
Durchschnittskosten der Verschuldung	**1.37%**	1.38%
Durchschnittliche Laufzeit der Verschuldung	**3.92 Jahre**	4.79 Jahre
Nettoinventarwert pro Aktie	**123.46**	122.86
Ausschüttung pro Aktie	**3.80***	3.80

Börsenindikatoren	**31.03.2025**	31.03.2024
Börsenwert der Aktie	**167.80**	149.00
Wertentwicklung an der Börse TR 01.04.-31.03.	**+15.50%**	+14.88%
Börsenwert	**2'691'183’615**	2'389'668’407
Anzahl der Aktie	**16'038’043**	16'038’043

Nachhaltigkeitsindikatoren	**31.03.2025**	31.03.2024
Abdeckungsgrad**	**98.9%**	93.9%
„Nicht fossile“ Energie	**26.6%**	39.3%
Energieintensität (kWh/m^2)**	**112.2**	124,6
Intensität der Treibhausgasemissionen (kgCO_2/m^2)**	**17.3**	19,3
Installierte Photovoltaikleistung (kWp)	**2’014**	1’297
SSREI-Rating (von 3)	**1.74**	1.83
GRESB-Rating (von 100)	**86**	N/A

**Der Ordentlichen Generalversammlung unterbreiteter Vorschlag*
***Laut Mitteilung und Best Practice der AMAS bei Umweltzahlen.*