EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV – COMMERCIAL INCOME (« ERRES-CI »)
PUBLICATION DU RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 SEPTEMBRE 2025

Les résultats semestriels d'ERRES-Commercial Income au 30 septembre 2025 font état du déploiement réussi des fonds levés en juillet 2024 et mars 2025, dépassant les objectifs de lancement et confirmant les ambitions de distribution d'au moins CHF 4.50/action pour l'exercice 2025/26.

- **Lancement du fonds en juillet 2024** avec une première levée de CHF 54.4 millions de fonds propres puis augmentation de capital de CHF 56.5 millions entièrement souscrite début mars 2025
- **Acquisitions de 8 immeubles commerciaux** dans les cantons de Vaud, Genève, Valais, Zürich et Lucerne pour une valeur vénale de CHF 192.4 millions
- Rendements du portefeuille et conditions de financement plus favorables que le business plan présenté lors du lancement permettant de **confirmer la distribution cible de CHF 4.50/action pour le premier exercice complet en 2025/26**
- **Troisième levée de fonds réussie en novembre 2025 pour CHF 58.0 millions,** permettant de continuer le développement et la diversification du compartiment en ligne avec la stratégie et les objectifs fixés

Déploiement du capital

Sur les quatorze premiers mois de son existence, ERRES-Commercial Income a réalisé huit acquisitions :

- CRISSIER (VD) - Morges 22-24 : deux immeubles de bureau/d'activité *Core+* situés dans la zone d'activité de Crissier, à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier. Cet ensemble a été acquis en *Share Deal* et offre un excellent rendement brut sur prix d'achat de 7.0% sur un site multi-locataires bien diversifié (12 locataires).
- GLAND (VD) – Fontenailles 23 : immeuble commercial *Core+* situé dans la zone d'activité de Gland, offrant un très bon rendement brut sur prix d'achat de 6.3% sécurisé à long terme (13 ans) avec un locataire unique exploitant un fitness.
- LAUSANNE (VD) – Cour 61 : immeuble de bureau *Core* très bien situé en ville de Lausanne, acquis en *Sale & Leaseback*, offrant un rendement brut initial de 5.0% et un potentiel de repositionnement intéressant au départ du locataire unique et en cours de planification.

- GENÈVE (GE) – Vollandes 40 : immeuble de bureau *Core* très bien situé dans le quartier des Eaux-Vives offrant un rendement brut de 4.5%. Entièrement loué, il offre une réserve locative à déployer.
- ZÜRICH (ZH) – Buckhauserstrasse 24-26 : ensemble *Core+* de deux immeubles combinant des surfaces administratives, artisanales et de stockage situés dans le quartier d'Altstetten et offrant un rendement brut de 5.1%. Au bénéfice d'une garantie locative sur 3 ans, ces deux immeubles feront l'objet d'une optimisation des charges permettant d'améliorer la rentabilité nette de cet actif.
- MEYRIN (GE) – Meyrin 214 : immeuble d'activité *Core* très bien situé le long de l'axe routier Meyrin-Genève, au bénéfice d'un droit de superficie et offrant un rendement brut sur prix d'achat de 5.8% sécurisé à long terme (8.9 années en moyenne) avec comme locataire principal un garage automobile.
- KRIENS (LU) – Niedfeldstrasse 2 : premier projet de construction neuf du fonds, cet hôtel s'inscrit parfaitement dans l'allocation Immobilier géré – *Operational Real Estate – (« OPRE »)* avec un exploitant de qualité prenant toutes les surfaces à bail pour 2x 15 ans. La livraison est prévue en avril 2028 avec une rentabilité brute de 5.5%.
- SAXON (VS) – Léman 29 : cet immeuble abrite une clinique qui a récemment prolongé son bail pour 10 années supplémentaires et permet au fonds de s'exposer au secteur porteur de la santé et du médical avec une rentabilité brute sur prix d'achat de 5.9%.

Le gestionnaire Edmond de Rothschild REIM (Suisse) a en outre sécurisé un pipeline transactionnel d'environ CHF 100 millions qui sera exécuté dans les prochains mois en lien avec la réussite de l'augmentation de capital de novembre 2025 (post-clôture semestrielle) de CHF 58.0 millions.

Portefeuille

La fortune immobilière du compartiment Commercial Income s'élève à CHF 192.4 millions au 30 septembre 2025, répartie sur 7 immeubles existants et un projet de construction neuf. L'état locatif annuel du portefeuille s'élève à CHF 9.85 millions.

Les immeubles sont situés (% de la valeur vénale) dans les cantons de Zürich (37.5%), Vaud (26.6%), Genève (18.4%), Valais (14.6%) et Lucerne (2.9%). La répartition sectorielle est la suivante : 58.7% bureaux, 23.7% industrie légère, artisanal et logistique et 17.5% OPRE.

Au 30 septembre 2025, le taux de pertes sur loyers s'établit à 2.04% de l'état locatif total, y compris les gratuités et pertes de loyer et après prise en compte des garanties locatives négociées. La durée résiduelle moyenne des baux « WAULT » se monte à 4.4 années. Les cinq locataires principaux représentent 54.62% de l'état locatif théorique global.

Le taux d'escompte réel moyen pondéré utilisé par les experts indépendants s'élève à 3.42%.

Finances

A la date de clôture, la valeur nette d'inventaire (VNI) atteint CHF 105.15/action contre une VNI de lancement en juillet 2024 de CHF 100.00/action.

La réévaluation de tous les immeubles en portefeuille au 30.09.2025 a généré un gain non réalisé de CHF 0.20 millions ou CHF 0.19/action sur le semestre.

Le résultat net du semestre, reprenant les revenus et charges courantes, s'établit à CHF 2.75 millions, soit CHF 2.55/action. Les produits s'élèvent à CHF 4.25 millions alors que les charges se montent à CHF 1.50 millions. Ces résultats permettent d'envisager avec confiance une distribution minimale de CHF 4.50/action pour l'exercice 2025/26.

Le coefficient d'endettement au 30 septembre 2025 s'établit à 42.82%. Le gestionnaire a commencé à fixer des durations longues sur le portefeuille de dettes afin de bénéficier des

conditions actuellement attractives pour réduire le risque financier. Outre la duration moyenne au 30.09.2025 qui s'établit à 3.05 années, d'autres refinancements anticipés ont pu être effectués, portant la duration effective à plus de 5 ans à la date de publication de ce communiqué. Le coût moyen de la dette reste très attractif à 0.96% à la date de clôture (et à 1.04% post refinancements), offrant un différentiel important avec les rendements des immeubles acquis.

Perspectives

Le gestionnaire confirme la distribution visée d'au moins CHF 4.50/action pour l'exercice 2025/26.

Grâce à un *dealflow* qualitatif et des négociations avancées sur plusieurs objets, le gestionnaire vise le déploiement complet des fonds levés fin novembre 2025 d'ici à la fin janvier 2026. La sécurisation d'un pipeline d'acquisition additionnel est en cours afin de poursuivre le développement dynamique et la diversification du compartiment conformément à la stratégie et aux objectifs fixés.

Lien vers le rapport semestriel

https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-commercial-income/publications

Pour toute question, merci de vous adresser à :

Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA
Arnaud Andrieu
a.andrieu@reim-edr.ch
Jonathan Martin
j.martin@reim-edr.ch
www.edr-realestatesicav.ch