EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV – COMMERCIAL INCOME („ERRES-CI“) HALBJAHRESBERICHT ZUM 30. SEPTEMBER 2025

Die Halbjahresergebnisse von ERRES-Commercial Income zum 30. September 2025 zeigen den erfolgreichen Einsatz der im Juli 2024 und März 2025 beschafften Mittel: Die ursprünglichen Ziele werden übertroffen und die angestrebte Ausschüttung von mindestens CHF 4,50/Aktie wird bestätigt.

- **Auflegung des Fonds im Juli 2024** mit einer ersten Kapitalbeschaffung von CHF 54,4 Mio. Eigenkapital und vollständig gezeichneter Kapitalerhöhung von CHF 56,5 Mio. Anfang März 2025.
- **Erwerb von 8 Gewerbeimmobilien** in den Kantonen Waadt, Genf, Wallis, Zürich und Luzern mit einem Verkehrswert von CHF 192,4 Mio.
- Portfoliorenditen und Finanzierungsbedingungen günstiger als im bei der Auflegung vorgestellten Businessplan prognostiziert, sodass die **Zielausschüttung von CHF 4,50/Anteil für das erste volle Geschäftsjahr 2025/26 bestätigt wird.**
- **Dritte erfolgreiche Mittelbeschaffung im November 2025 über CHF 58,0 Mio.,** wodurch die Entwicklung und Diversifizierung des Teilfonds im Einklang mit der Strategie und den festgelegten Zielen fortgesetzt werden kann.

Kapitalverwendung

In den ersten vierzehn Monaten seines Bestehens führte ERRES-Commercial Income acht Zukäufe durch:

- CRISSIER (VD) - Morges 22-24: zwei Core+-Büro-/Geschäftsgebäude im Gewerbegebiet Crissier, in unmittelbarer Nähe zum Autobahnkreuz. Der Komplex wurde als *Share Deal* erworben und bietet eine gemessen am Kaufpreis hervorragende Bruttorendite von 7,0% an einem gut diversifizierten Standort mit 12 Mietern.
- GLAND (VD) – Fontenailles 23: *Core+*-Industriegebäude im Gewerbegebiet Gland, das mit einem einzigen Mieter, der ein Fitnesscenter betreibt, eine gemessen am Kaufpreis sehr gute Bruttorendite von 6,3% bietet.
- LAUSANNE (VD) – Cour 61: Sehr gutes *Core*-Bürogebäude in Lausanne, Kauf im Rahmen eines *Sale & Leaseback Geschäfts* mit einer anfänglichen Bruttorendite von 5,0% und einem interessanten Repositionierungspotenzial beim Auszug des einzigen Mieters, welches in der Planungsphase ist.

- GENF (GE) – Vollandes 40: Sehr gutes *Core*-Bürogebäude im Viertel Eaux-Vives mit einer Bruttorendite von 4,5%. Das Gebäude ist komplett vermietet und verfügt über nutzbare Mietertragsreserven.
- ZÜRICH (ZH) – Buckhauserstrasse 24-26: *Core*+-Ensemble mit zwei Gebäuden, die Verwaltungs-, Handwerk- und Lagerflächen im Viertel Altstetten und einer Bruttorendite von 5,1% bieten. Dank einer Mietzinsgarantie über 3 Jahre werden diese beiden Immobilien einer Kostenoptimierung unterzogen, die eine Verbesserung ihrer Nettorendite ermöglicht.
- MEYRIN (GE) – Meyrin 214: *Core*-Immobilie an der Strassenachse Meyrin-Genf im Baurecht mit einer langfristig gesicherten Bruttorendite gemessen am Kaufpreis von 5,8% (im Schnitt 8,9 Jahre) und einer Auto-Werkstatt als Hauptmieter.
- KRIENS (LU) – Nidfeldstrasse 2: Als erstes Neubauprojekt des Fonds passt dieses Hotel perfekt zur verwalteten Immobilienallokation – *Operational Real Estate – („OPRE")* mit einem hochwertigen Betreiber, der die gesamten Mietflächen für 2 x 15 Jahre übernimmt. Der Bezug ist für April 2028 mit einer Brutto-Rendite von 5.5% geplant.
- SAXON (VS) – Léman 29: In diesem Gebäude befindet sich eine Klinik, die ihren Mietvertrag vor kurzem um 10 Jahre verlängert hat, so dass der Fonds sich mit einer Brutto-Rendite gemessen am Kaufpreis von 5,9% im Gesundheitssektor engagieren kann.

Darüber hinaus hat der Manager Edmond de Rothschild REIM (Schweiz) ein Transaktionsvolumen von rund CHF 100 Mio. in der Planung, das in den kommenden Monaten basierend auf der erfolgreichen Kapitalerhöhung von November 2025 (nach dem Halbjahresabschluss) im Wert über CHF 58,0 Mio. umgesetzt wird.

Portfolio

Das Immobilienvermögen des Teilfonds Commercial Income beläuft sich zum 30. September 2025 auf CHF 192,4 Mio., verteilt auf 7 Bestandsgebäude und ein Neubauprojekt. Der jährliche Mietbestand des Portfolios beläuft sich auf CHF 9,85 Mio.

Die Immobilien befinden sich (in % ihres Verkehrswertes) in den Kantonen Zürich (37,5%), Waadt (26,6%), Genf (18,4%), Wallis (14,6%) und Luzern (2,9%). Die sektorielle Aufteilung gestaltet sich wie folgt: 58,7% Büros, 23,7% Leichtindustrie, Handwerk und Logistik und 17,5% OPRE.

Zum 30. September 2025 lag die Mietausfallquote bei 2,04% der Gesamtmietverhältnisse, einschliesslich der gewährten Mietzinserlasse und -verluste und nach Berücksichtigung der ausgehandelten Mietgarantien. Die durchschnittliche Restlaufzeit der „WAULT"-Verträge beträgt 4,4 Jahre. Auf die fünf Hauptmieter entfallen 54,62% des theoretischen Gesamtmietbestands.

Der von den unabhängigen Experten verwendete gewichtete durchschnittliche reale Diskontsatz beläuft sich auf 3,42%.

Finanzen

Zum Bilanzstichtag erreicht der Nettoinventarwert (NIW) CHF 105,15/Anteil gegenüber einem NIW bei Auflegung im Juli 2024 von CHF 100,00/Anteil.

Die Neubewertung sämtlicher Immobilien im Portfolio per 30.09.2025 erzielte im Halbjahr einen nicht realisierten Gewinn von CHF 0,20 Mio. bzw. CHF 0,19/Aktie.

Das Nettoergebnis des Halbjahres, das die laufenden Erträge und Aufwendungen umfasst, beläuft sich auf CHF 2,75 Mio. bzw. CHF 2,55/Anteil. Die Erträge belaufen sich auf CHF 4,25

Mio., während die Aufwendungen CHF 1,50 Mio. betragen. Angesichts dieser Ergebnisse ist mit einer Mindestausschüttung von CHF 4,50/Aktie für das Geschäftsjahr 2025/26 zu rechnen.

Zum 30. September 2025 lag die Fremdfinanzierungsquote bei 42,82%. Der Fondsmanager hat damit begonnen, lange Laufzeiten für das Schuldenportfolio festzulegen, um von den derzeit attraktiven Bedingungen zur Verringerung des finanziellen Risikos zu profitieren. Neben der durchschnittlichen Laufzeit per 30.09.2025, die sich auf 3,05 Jahre beläuft, konnten weitere vorzeitige Refinanzierungen vorgenommen werden, wodurch die effektive Laufzeit zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Mitteilung auf über 5 Jahre angehoben wurde. Die durchschnittlichen Kosten der Schulden zum Abschlussstichtag bleiben mit 0,96% (und 1,04% nach Refinanzierung) sehr attraktiv, was ein deutlicher Unterschied zu den Renditen der erworbenen Immobilien bietet.

Ausblick

Der Fondsmanager bestätigt die angestrebte Ausschüttung von mindestens CHF 4,50/Anteil für das Geschäftsjahr 2025/26.

Angesichts hochwertiger Transaktionen und fortgeschrittener Verhandlungen bei mehreren Objekten plant der Fondsmanager den vollständigen Einsatz der Ende November 2025 beschafften Mittel bis Januar 2026. Aktuell wird an der Sicherung einer ergänzenden Objekt-Pipeline gearbeitet, um die dynamische Entwicklung und die Diversifizierung des Teilfonds im Einklang mit der Strategie und den festgelegten Zielen fortzusetzen.

Link zum Halbjahresbericht

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

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