EDMOND DE ROTHSCHILD

AD-HOC-MITTEILUNG GEMÄSS ART. 53 KR
Genf, 26. November 2026

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss veröffentlicht den Halbjahresbericht per 30. September 2026

- **Realisiertes Ergebnis von CHF 2.01 pro Aktie nach sechs Monaten, davon ein Nettoergebnis von CHF 1.77 pro Aktie, ein Plus von 4.0 % gegenüber dem Vorjahr**
- **Grösste Kapitalaufnahme in der Geschichte der SICAV: vollständig gezeichnete Kapitalerhöhung von CHF 413 Mio. im September 2026**
- **Immobilienvermögen auf CHF 3.83 Mrd. erhöht (+6.2 %) und Fremdfinanzierungsquote auf 26.7 % gesenkt**

Genf, 26. November 2026 – ERRES-Swiss veröffentlicht solide Halbjahresergebnisse per 30. September 2026, geprägt von der grössten Kapitalaufnahme der SICAV in Höhe von CHF 413 Mio. und einem realisierten Ergebnis von CHF 2.01 pro Aktie nach sechs Monaten.

Das Wichtigste in Kürze

- **Nettoergebnis von CHF 1.77 pro Aktie nach sechs Monaten**, getragen von einem Wachstum der Sollmieterträge um 5.16 % (einschliesslich Transaktionen und Projektfertigstellungen) und einer guten Kostenkontrolle.
- **Verkauf einer aufgewerteten Liegenschaft** mit einem realisierten Kapitalgewinn nach Steuern von CHF 5.3 Mio. bzw. **CHF 0.24 pro Aktie**.
- **Vollständig gezeichnete Kapitalerhöhung von CHF 413 Mio. im September 2026**, die die starke Nachfrage der Anleger widerspiegelt.
- **Erwerb von 12 Liegenschaften im ersten Halbjahr** und Unterzeichnung von drei weiteren Akquisitionen, mit einem Wohnanteil von insgesamt 77 %.
- **Senkung der Fremdfinanzierungsquote auf 26.7 %**, zudem CHF 85 Mio. liquide Mittel per Stichtag, und **Verlängerung der Restlaufzeit der Verbindlichkeiten auf 4.43 Jahre.**
- **Mietausfallquote von 3.25 %**, wobei sich der Leerstand hauptsächlich auf fünf Liegenschaften konzentriert, die Gegenstand intensiver Vermarktungsmassnahmen sind, **mit dem Ziel, die Quote bis Ende 2027 auf 2.50 % zu senken.**

— **Fertigstellung eines Aufstockungs- und Sanierungsprojekts in der Stadt Genf** mit der Schaffung von 8 neuen Wohnungen und dem Erhalt des Labels HPE-Rénovation.
— Eine **solide Entwicklungspipeline von rund CHF 170 Mio.**, davon CHF 32 Mio. für laufende Bauvorhaben, CHF 79 Mio. für bewilligte Projekte, die in den nächsten 24 Monaten realisiert werden, und CHF 56 Mio. für künftige Projekte.
— **Verbesserung des GRESB-Ratings auf 90.7 Punkte (+0.3 Punkte) und Erhalt von 4 Sternen** für die bestehenden Liegenschaften im Portfolio.
— **Bestätigung der Ausschüttungsziele für das Geschäftsjahr 2026/27** mit einer steuerbefreiten Ausschüttung von mindestens **CHF 3.80 pro Aktie**.

Erfolgsrechnung

Per 30. September 2026 sind die Mieterträge mit insgesamt CHF 69.4 Mio. gegenüber dem 30. September 2025 um 21.2 % gestiegen, getragen von den Mieten der getätigten Akquisitionen, der fertiggestellten Neubauten sowie von Erhöhungen der Sollmieterträge im bestehenden Portfolio. Auf vergleichbarer Basis belaufen sich diese Erhöhungen auf +0.5 % in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres und auf +1.1 % in den letzten zwölf Monaten. Die Mietausfallquote steigt per 30. September 2026 leicht auf 3.25 %, infolge des Erwerbs und der Fertigstellung teilweise leerstehender Liegenschaften.

Die Gesamterträge steigen um 20.3 % auf CHF 77.5 Mio., unter Berücksichtigung der Beteiligung der Zeichner der Kapitalerhöhung an den aufgelaufenen Nettoerträgen und der aktivierten Bauzinsen auf den Bauprojekten.

Die Gesamtaufwendungen steigen im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres um 19.2 % auf CHF 37.7 Mio., im Einklang mit dem Wachstum der Gesamterträge.

Die Unterhalts- und Reparaturaufwendungen belaufen sich auf CHF 3.0 Mio., bei einem im Verhältnis zu den Gesamterträgen leicht rückläufigen Anteil. Die Hypothekarzinsaufwendungen belaufen sich auf CHF 7.3 Mio., ein Anstieg um 20.9 % aufgrund eines höheren Finanzierungsvolumens bei stabilen durchschnittlichen Fremdkapitalkosten.

Der gesamte Steueraufwand steigt um 9.6 % auf CHF 10.6 Mio., bedingt durch das Wachstum des Portfolios (Erträge und Vermögen).

Das Nettoergebnis des Halbjahres, das die laufenden Erträge und Aufwendungen umfasst, steigt gegenüber der Vorjahresperiode um 21.3 % auf CHF 39.7 Mio. bzw. CHF 1.77 pro Aktie.

Der Verkauf der Liegenschaft am Chemin des Sires 10-26 in Châtel-Saint-Denis (FR) führt zu einem realisierten Gewinn nach Steuern von CHF 5.3 Mio. bzw. CHF 0.24 pro Aktie. Dieser Verkauf ist Teil einer Strategie zur Realisierung von Gewinnen auf einer vom Verwalter gebauten und aufgewerteten Liegenschaft. Der Verkaufspreis von CHF 41.4 Mio. liegt über der letzten Bewertung von CHF 39.1 Mio. und den letzten Gestehungskosten von CHF 35.2 Mio. per 31.03.2026.

Der Halbjahresabschluss weist einen nicht realisierten Gewinn (nach Veränderung der Liquidationssteuern) von CHF 3.9 Mio. aus, getragen von der Neubewertung der Bau- und Entwicklungsprojekte, der Renditekompression bei den acht neu bewerteten Liegenschaften und der Integration von 12 neuen Akquisitionen zu einem über den Gestehungskosten liegenden Marktwert.

Das Gesamtergebnis zum Ende des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres beläuft sich auf einen Gewinn von CHF 49.0 Mio. Die Anlagerendite beträgt 1.78 % für diese erste Hälfte des Geschäftsjahres 2026/27 (nicht annualisiert).

Vermögensrechnung

ERRES-Swiss hat im September 2026 erfolgreich eine Kapitalerhöhung von CHF 413 Mio. durchgeführt. Sämtliche angebotenen Aktien wurden gezeichnet, womit sich die Anzahl der ausstehenden Aktien auf 22'453'259 erhöht.

Der Gesamtwert der Liegenschaften steigt seit dem letzten Jahresabschluss um 6.2 % auf CHF 3.83 Mrd. per 30. September 2026, unter Berücksichtigung einerseits der getätigten Akquisitionen und andererseits des Fortschritts zahlreicher Bau- und Verdichtungsprojekte.

Die Fremdfinanzierungsquote sinkt auf 26.7 %, nachdem kurzfristige Fälligkeiten mit den Mitteln aus der Kapitalerhöhung zurückgezahlt wurden. Der Verwalter hat die attraktiven Finanzierungsbedingungen genutzt, um die durchschnittliche Restlaufzeit der Verbindlichkeiten auf 4.43 Jahre zu verlängern, während die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten mit 1.37 % stabil bleiben.

Der Nettoinventarwert (NAV) erreicht CHF 125.35 pro Aktie, ein Plus von 3.0 % gegenüber dem 30. September 2025. Der Rückgang um CHF 1.61 pro Aktie seit dem letzten Jahresbericht per 31. März 2026 erklärt sich durch die Ausschüttung der Dividende von CHF 3.80 pro Aktie im Juli 2026, teilweise kompensiert durch das Halbjahresergebnis.

Per 30. September 2026 stellt sich die Sektorallokation von ERRES-Swiss in Prozent der Verkehrswerte wie folgt dar: 54 % Wohnen, 27 % Gewerbe, 17 % gemischt und 2 % im Bau. Die kantonale Allokation lautet: 53 % Genf, 23 % Waadt, 6 % Zürich, 4 % Freiburg, 4 % Neuenburg, 3 % Wallis, 2 % Bern, 2 % Basel-Stadt und 3 % übrige.

Akquisitionen und Verkäufe

Die Transaktionstätigkeit war im ersten Halbjahr rege: 12 neue Liegenschaften wurden ins Portfolio aufgenommen, mit einem Wert von CHF 227.4 Mio. Drei weitere Liegenschaften wurden für CHF 75.6 Mio. unterzeichnet; der Eigentumsübergang ist für Anfang des zweiten Halbjahres vorgesehen. Insgesamt umfassen die Akquisitionen somit 15 Liegenschaften für CHF 303.0 Mio. Gleichzeitig wurde eine Liegenschaft für CHF 41.4 Mio. verkauft.

Diese Akquisitionen stärken die Verankerung des Fonds in der Westschweiz, insbesondere in Genf, das mehr als die Hälfte des Volumens ausmacht (6 Liegenschaften, CHF 168.2 Mio.). Der Wohnanteil aller Akquisitionen beläuft sich auf 76.8 %.

- **Stadt Genf:** vier überwiegend dem Wohnen dienende Liegenschaften (Servette 55, François-Versonnex 17/17bis, Dr-Alfred-Vincent 21 und Ernest-Pictet 3) für CHF 65.3 Mio. mit einer Mietzinsreserve von 39.8 %.
- **Gemeinde Meyrin:** zwei Wohnüberbauungen, Gilbert 2-12 (per 30.09. übertragen) und Prulay 1-11 (unterzeichnet, Übertragung im zweiten Halbjahr), für CHF 102.9 Mio. Zusammen weisen sie die höchste Mietzinsreserve der Akquisitionen auf (56.7 % im gewichteten Durchschnitt).
- **Kantone Waadt und Wallis:** Renens (Piscine 26/28/30), Morges (Charpentiers 9), Pully (Lavaux 53-55, unterzeichnet) und Sitten (Scex 8) für CHF 62.6 Mio.
- **Deutschschweizer Kantone:** drei Liegenschaften in St. Gallen (Langgasse 128-138, Moosstrasse 27-29 und Teufener Strasse 41), eine in Schwarzenburg BE (Im Than 1, 3, 8, 10) sowie die Gewerbeliegenschaft Hohlstrasse 18 in Zürich (unterzeichnet) für CHF 72.3 Mio.

Bau-, Sanierungs- und Entwicklungsprojekte

Das Neubauprojekt Annecy 281 in La Croix-de-Rozon (GE) schreitet voran. Es sieht die Realisierung von 84 Wohnungen in drei nach Minergie und HPE zertifizierten Gebäuden vor; die Fertigstellung wird für November 2027 erwartet.

Der Verwalter arbeitet aktiv an der Verdichtung und Sanierung des Immobilienbestands. Diese erste Hälfte des Geschäftsjahres ist geprägt von der Fertigstellung des Verdichtungs- und Sanierungsprojekts Lyon 55 in Genf. Durch die Aufstockung um zwei Geschosse konnten acht neue Wohnungen geschaffen werden, parallel zu einer vollständigen energetischen Sanierung des Gebäudes nach dem HPE-Standard. Die Arbeiten wurden im Juli 2026 abgeschlossen und die neuen Wohnungen im Laufe des Sommers vermietet. Das Verdichtungsprojekt 31-Décembre 43 in Genf wurde ebenfalls fertiggestellt, mit der Schaffung von zwei zusätzlichen Wohnungen.

Fünf Sanierungs- und Verdichtungsprojekte sind im Kanton Genf im Gange: Genève 92 in Thônex, Asters 22, Pâquis 17 und Dizerens 7 in der Stadt Genf sowie Banc-Bénit 36-38 in Petit-Lancy.

In Zürich haben im Oktober 2026 die Arbeiten am grossen Verdichtungs- und Umbauprojekt Hohlstrasse 176/186/188 begonnen. Das Vorhaben sieht die Schaffung von 106 Wohnungen, den Umbau und die vollständige Sanierung der bestehenden Flächen sowie die Entwicklung von Gewerbe-, Büro- und Lagerflächen vor. Mit einer Investition von rund CHF 50 Mio. über die nächsten zwei Jahre soll das Projekt im April 2028 abgeschlossen sein.

Der Verwalter führt zudem eine umfassende energetische Sanierung an der Ruchwiesenstrasse 20-28 in Winterthur durch. Die im bewohnten Zustand

ausgeführten Arbeiten umfassen die Sanierung der Wohnungen sowie die Verbesserung der Energieeffizienz. Die Fertigstellung ist für Sommer 2027 vorgesehen.

Nachhaltigkeit

Der Verwalter setzt seine Nachhaltigkeitsstrategie aktiv um und investiert erhebliche personelle und finanzielle Mittel in die bestehenden Liegenschaften, um die Wirkung seiner Massnahmen zu maximieren. Die zahlreichen genannten Projekte zeugen von diesem Engagement, die gesetzten Ziele zu erreichen.

Bei seiner dritten Teilnahme am GRESB-Benchmarking erhält ERRES-Swiss ein Rating von 4 Sternen mit 90.7 von 100 Punkten sowie das Label *Green Star*. Dieses ausgezeichnete Ergebnis zeugt von der Qualität der seit vielen Jahren am Immobilienbestand sowie in der Governance und im Reporting an die Anleger geleisteten Arbeit.

Ausblick

Der Verwalter ist von der attraktiven Positionierung von ERRES-Swiss überzeugt, dank des überwiegenden Engagements im Wohnsektor, der Qualität der Standorte seiner Liegenschaften und der für Immobilien günstigen Rahmenbedingungen.

Die Stärkung der Bilanz nach der erfolgreichen Kapitalaufnahme vom September 2026 bietet finanzielle Flexibilität, um die Strategie des aktiven Managements und der Aufwertung des Portfolios, insbesondere durch Verdichtungsprojekte, fortzusetzen.

Für das laufende, per 31. März 2027 endende Geschäftsjahr bestätigt der Verwalter sein Ziel einer steuerbefreiten Ausschüttung von mindestens CHF 3.80 pro Aktie.

Über Edmond de Rothschild REIM

Edmond de Rothschild REIM ist die Immobilieninvestitionsplattform der Gruppe Edmond de Rothschild. Ihre Tochtergesellschaft Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA ist seit zwanzig Jahren auf dem Schweizer Immobilienmarkt tätig und verwaltet Immobilienfonds für institutionelle Kunden, mit Teams in Genf und Zürich.

Über Edmond de Rothschild

Edmond de Rothschild ist ein Investmenthaus, das auf der Überzeugung gründet, dass Vermögen, wenn es in den Dienst der Realwirtschaft gestellt wird, Nutzen stiften und dazu beitragen kann, Fortschritt immer wieder neu zu denken.

Getragen von einer fast dreihundertjährigen Kultur der finanziellen Vorausschau ist die Gruppe auf Private Banking und Asset Management spezialisiert und verfügt über anerkanntes Know-how in ihren Kerngeschäften (Vermögensverwaltung, Vermögensplanung, Lebensversicherung, Dienstleistungen für unabhängige Vermögensverwalter, Corporate Finance, Private Equity, Immobilien, Infrastruktur, liquide Strategien und Fondsadministration). Ihr zu 100 % in Familienbesitz befindliches Aktionariat verleiht ihr eine echte Unabhängigkeit, die eine Ausrichtung auf die Interessen ihrer Kunden ermöglicht und die Entwicklung von Finanzlösungen fördert, die auf die spezifischen Bedürfnisse von Familien, Unternehmern und institutionellen Anlegern zugeschnitten sind. Per 31. Dezember 2025 verwaltet Edmond de Rothschild Vermögen von über CHF 198 Mrd. und weist mit einer Solvabilitätsquote von 19.1 % eine solide Bilanz aus. Mit über 2 800 Mitarbeitenden und 35 Standorten ist die Gruppe ein Referenzakteur an ihren wichtigsten Standorten – darunter Genf, Luxemburg, Paris und Monaco.

Edmond de Rothschild steht im Zentrum eines einzigartigen Ökosystems aus Landwirtschaft, Weinbau, Hotellerie, familiären philanthropischen Aktivitäten, dem Hochsee-Rennstall Gitana und dem Parfümhaus Caron.

Für Fragen wenden Sie sich bitte an:
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 Halbjahresbericht und zur Anlegerpräsentation:
https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/publications

Haftungsausschluss

Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Der Wert der Anlagen und die daraus erzielten Erträge können sowohl steigen als auch fallen und sind nicht garantiert. Anleger erhalten den ursprünglich investierten Betrag möglicherweise nicht zurück.