

# Edmond de Rothschild Real Estate Sicav – SWISS

2026

Glasdekorfolie, Banklounges, Genf

## Strategie

Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss investiert in Immobilien in der ganzen Schweiz. Die Anlagestrategie des Swiss-Teilfonds zielt auf die Erzielung einer stabilen Mietrendite auf seine Immobilien ab, wobei eine ergänzende, auf Wertsteigerung ausgerichtete Wertsteigerungsstrategie zum Tragen kommt. Das Portfolio ist hauptsächlich auf den Wohnbereich fokussiert, der verbleibende Bestand an gewerblichen Vermögen (vor allem Büroimmobilien). Die Größe der Immobilie variiert in der Regel zwischen CHF 10 und CHF 60 Mio. Um jegliche Risiken zu vermeiden, ist das Portfolio sowohl nach Kantonen als auch nach Immobilienarten diversifiziert.

## Kursentwicklung per 31.12.2025

BÖRSENKURS (CHF)	176,0	AGIO	43,6%
BÖRSENKAPITALISIERUNG (MIO CHF)	3 387,2	AGIO DES INDIZES	37,4%
HANDELSVOLUMEN WÄHREND 3 MONATEN (MIO CHF)	134,2	GEWICHTUNG DES BENCHMARK	4,2%
VOLATILITÄT WÄHREND 12 MONATEN	12,5%	SHARPE RATIO (RISK-FREE 0.50%)	1,88

## Performance (dividende thesaurierend)

	2021	2022	2023	2024	2025*	Seit Bestehen des Teilvermögen**
ERRES SWISS	12,27%	-15,66%	3,34%	22,47%	15,71%	190,94%
INDICE SWIIT	7,32%	-15,17%	5,03%	17,59%	10,62%	130,00%

\*vom 31.12.2024 bis 31.12.2025   \*\*vom 16.03.2011 bis 31.12.2025



EDMOND  
DE ROTHSCHILD

## Wichtige zahlen aus dem halbjahresbericht am 30.09.2025

GESAMTVERMÖGEN	3 377 434 857	ANLAGERENDITE (6 MONATE)	1,65%
NETTOVERMÖGEN	2 341 106 692	MIETZINSAUSFALLRATE	2,37%
NIW/AKTIE	121,64	FREMDFINANZIERUNGSQUOTE	27,33%
EBIT-MARGE	74,33%	TER REF (GAV)	0,61%
AUSSCHÜTTUNG (07.2024)	3,80	TER REF (MV)	0,68%
AUSSCHÜTTUNGSQUOTE	80,35%		

## Börsenkurs-entwicklung während 12 monaten



## Kommentar des Vermögensverwalters

### Halbjahresbericht per 30.09.2025

Die Halbjahresergebnisse von ERRES-Swiss zum 30. September 2025 sind ausgesprochen vielversprechend.

- Aufgelaufener Nettoertrag von CHF 1,70/Anteil nach sechs Monaten aufgrund eines Anstiegs der Mieteinnahmen um 15,8% (inkl. Zukäufe und Projektfertigstellungen), einer niedrigen Mietzinsausfallrate von 2,37% und einer strengen Kostenkontrolle.
- Fertigstellung von drei Neubauprojekten in Genf, Thônex und Lausanne und Start von drei neuen Projekten mit Verdichtungspotenzial in Genf.
- Vollständig gezeichnete Kapitalerhöhung von CHF 398,7 Millionen im August 2025, die der starken Nachfrage der Anleger Rechnung trägt.
- Einsatz der Mittel in Anlagen, die hervorragende Standorte, hohe Rentabilität und gute Energieprofile bieten.
- Laufende Erhöhung der durchschnittlichen Laufzeit der Verschuldung zur Sicherung attraktiver langfristiger Finanzierungsbedingungen (> 5 Jahre).
- Erhalt von 5 Sternen (90 Punkte) und des Green Star-Label bei der zweiten Teilnahme am GRESB-Benchmarking für die Bestandsimmobilien im Portfolio.
- Ausgezeichnete Börsenperformance von +9,03% in den ersten 9 Monaten des Jahres 2025, was einer überdurchschnittlichen Performance von knapp 4 Prozentpunkten im Vergleich zum Referenzindex SXI Real Estate Funds Broad TR entspricht.
- Bestätigung der Ausschüttungsziele für das Geschäftsjahr 2025/26 mit einer Dividende von mindestens CHF 3,80/Anteil.

# Präsentation einer Immobilie

## **Route de la Corniche 15-17-19-21 und avenue Valmont 44-46 « Biopôle F1 » in Lausanne (VD)**

Auf dem Biopôle-Campus in Lausanne (VD) wurden Ende April 2025 drei Minergie-P-zertifizierte Gebäude mit einer Gesamtfläche von knapp 20'000 m<sup>2</sup> für Life-Sciences-Nutzungen fertiggestellt. Der Abschluss der Mieterausbauten sowie der Einzug der ersten drei Mieter erfolgten im August 2025. Lediglich 18 % der Flächen befinden sich noch in der Vermarktung.

Für die vermieteten Flächen beträgt die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) 13,5 Jahre. Per 30. September 2025 belief sich die Bewertung der Gebäude auf CHF 93 Millionen und lag damit im Einklang mit den gesamten Erstellungskosten. Die Liegenschaften generieren nach Abzug des Baurechtszinses Netto-Mieterträge von rund CHF 5,3 Millionen, was einer Bruttorendite von 5,80 % auf den gesamten Investitionskosten entspricht.



Route de la Corniche 15-17-19-21 und avenue Valmont 44-46 « Biopôle F1 » in Lausanne (VD)



## Hauptmerkmale

<b>STRUKTUR</b>	SICAV
<b>NAME DER SICAV</b>	Edmond de Rothschild Real Estate
<b>NAME DES TEILFONDS</b>	Edmond de Rothschild Real Estate – Swiss
<b>SITZ DER SICAV</b>	Schweiz
<b>ANLAGEKLASSE</b>	Direktanlagen in Schweizer Immobilien
<b>WÄHRUNG</b>	CHF
<b>AUFLEGUNGSDATUM</b>	16.03.2011
<b>GESCHÄFTSJAHR-ENDE</b>	31. März
<b>NAV-BERECHNUNG</b>	Halbjährlich
<b>KAUF / VERKAUF VON AKTIEN</b>	Börsenhandel (SIX Swiss Exchange)
<b>LIQUIDITÄT</b>	Täglich über die Börse
<b>ISIN</b>	CH0124238004
<b>TELEKURS</b>	12423800
<b>TICKER</b>	ERRES
<b>REFERENZINDEX</b>	SXI Real Estate Funds Broad (TR)
<b>AKTIENKATEGORIE</b>	A (Ausschüttung)
<b>AUSSCHÜTTUNG</b>	Jährlich
<b>FONDSMANAGER</b>	Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA
<b>FONDSLEITUNG</b>	Solutions & Funds SA
<b>DEPOTBANK</b>	Banque Cantonale Vaudoise
<b>REVISOR</b>	PricewaterhouseCoopers SA
<b>PUBLIKATIONSMEDIEN</b>	FOSC
<b>STEUERVORTEILE</b>	Teilweise Befreiung
<b>STEUERLICHER WERT PRO AKTIE (31.12.2025)</b>	CHF 47.88

### Disclaimer

Dieses Dokument mit Werbecharakter wurde von Edmond de Rothschild Real Estate SICAV (die „SICAV“), Genf, erstellt, einer extern verwalteten Investmentgesellschaft mit variabilem 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. Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA hat den Vertrieb insbesondere an Edmond de Rothschild (Suisse) SA unterdelegiert. Die Banque Cantonale Vaudoise in Lausanne fungiert als Depotbank der SICAV. Zeichnungen sind nur auf der Grundlage des aktuellen Prospekts mit integriertem Anlagereglement und Statuten, des Dokument mit Schlüsselinformationen 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 Untervertreibsstellen 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 Aufförderung 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 Ertragschwankungen. Historische Performancezahlen und Finanzmarktszenarien stellen keine Garantie für laufende oder zukünftige Ergebnisse dar. Etwas 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 des 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 Erkenntnissbögen 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.