



EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV – COMMERCIAL INCOME (« ERRES-CI ») PUBLICATION DU RAPPORT ANNUEL AU 31 MARS 2025

(ISIN CH1332870810)

Morges, le 18.06.2025 – **Publication du rapport annuel au 31 mars 2025.**

Informations du gestionnaire « Les premiers résultats annuels d'ERRES-Commercial Income au 31 mars 2025 font état du déploiement réussi des premiers fonds levés en juillet 2024 et mars 2025.

- Lancement du fonds en juillet 2024 avec une première levée de MCHF 54.4 de fonds propres puis augmentation de capital de CHF 56.5 millions entièrement souscrite début mars 2025
- Acquisitions de 5 immeubles commerciaux dans les cantons de Vaud, Genève et Zürich pour une valeur vénale de CHF 131.7 millions et signature d'une sixième acquisition à terme à Genève
- 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

Déploiement du capital

Sur les neuf premiers mois de son existence, ERRES-Commercial Income a réalisé ses cinq premières acquisitions :

- CRISSIER (VD) – Morges 22-24 : deux immeubles de bureau/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 une excellente rentabilité (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 une très bonne rentabilité (rendement brut sur prix d'achat de 6.3%) sécurisée 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 bon rendement initial (rendement brut sur prix d'achat de 5.0%) et un potentiel de repositionnement intéressant au départ du locataire unique.
- ZÜRICH (ZH) – Buckhauserstrasse 24-26 : ensemble Core+ de deux immeubles combinant des surfaces administratives, activités et de stockage situé dans le quartier d'Altstetten. Au

bénéfice d'une garantie locative sur 3 ans, ces deux immeubles feront l'objet d'une optimisation des charges.

Le gestionnaire a en outre signé une acquisition à terme pour l'immeuble ci-dessous. Le transfert de propriété est intervenu après la date de clôture de l'exercice sous revue :

- 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 5.6% sécurisé à long terme (8.9 années en moyenne) avec comme locataire principal un garage automobile.

Portefeuille

Pour sa première clôture annuelle, la fortune immobilière du compartiment Commercial Income s'élève à CHF 131.67 millions au 31 mars 2025, répartie sur 5 immeubles. L'état locatif annuel du portefeuille s'élève à CHF 6.71 millions.

Les immeubles sont situés (% de la valeur vénale) dans les cantons de Vaud (38.59%), Zürich (54.91%) et Genève (6.50%). La répartition sectorielle est la suivante : 65% bureaux et 35% industriel, artisanal et logistique.

Au 31 mars 2025, le taux de pertes sur loyers s'établit à 1.43% de l'état locatif total, y compris les gratuités et pertes de loyer.

La durée résiduelle moyenne des baux « WAULT » se monte à 3.6 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 3.28% en réel (4.30% en nominal).

Finances

La valeur nette d'inventaire (VNI) atteint au 31 mars 2025 CHF 104.28/action contre une VNI de lancement en juillet 2024 de CHF 100.00/action. Cette hausse de 4.28% par rapport au lancement est dû tant au résultat net positif qu'au gain non réalisé sur les acquisitions.

La réévaluation des immeubles à la suite de leur acquisition a généré un gain non réalisé de CHF 1.62 millions ou CHF 1.50/action.

Le résultat net de l'exercice de 9 mois, reprenant les revenus et charges courantes, s'établit à CHF 2.02 millions, soit CHF 1.87/action. Les produits s'élèvent à CHF 2.77 millions alors que les charges se montent à CHF 0.74 millions. Un dividende de CHF 1.87/action sera proposé aux actionnaires lors de l'Assemblée Générale de juillet 2025.

Le coefficient d'endettement au 31 mars 2025 s'établit à 14.41%. Le gestionnaire a récupéré deux lignes de crédits existantes sur l'immeuble Morges 22/24 à Crissier (VD) et a financé les immeubles de Fontenailles 23 à Gland (VD) et Cour 61 à Lausanne (VD). La durée moyenne des échéances s'établit à 0.6 années permettant de profiter au mieux des baisses par la Banque Nationale Suisse de son taux directeur : le coût moyen est de 1.44%.

Perspectives

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

Des informations sur Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income (ERRES-CI) sont disponibles sur le site de la direction de fonds : www.solutionsandfunds.ch

Lien vers le rapport annuel audité et la présentation investisseurs
<https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-commercial-income/publications>

Contacts

Direction de fonds

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

Gestionnaire mandaté en investissement

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

Indicateurs clés (période de 9 mois du 04.07.2024 au 31.03.2025)

Indices AMAS	31.03.2025
Taux de perte sur loyers	1.43%
Coefficient d'endettement	14.41%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	88.05%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER GAV) – annualisé	0.89%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER MV) – annualisé	1.00%
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	3.35%
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital »	4.23%
Agio à la date de clôture**	0.69%
Rendement de placement	4.28%
Rendement de distribution **	1.78%
Coefficient de distribution	99.61%

Autres indicateurs financiers	31.03.2025
Nombre d'immeubles	5
Valeurs des immeubles	131'671'000
Taux d'escompte réel	3.28%
Fortune totale du fonds	136'839'472
Fortune nette du fonds	112'333'259
Coût moyenne de la dette	1.44%
Maturité moyenne de la dette	0.58 années
Valeur nette d'inventaire par action	104.28
Distribution par action	1.87*

Indicateurs boursiers	31.03.2025
Valeur hors bourse de l'action**	105.00
Performance boursière TR 04.07-31.03	+5.00%
Capitalisation boursière	113'103'900
Nombre d'actions	1'077'180

**Proposition soumise au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire. Distribution soumise à l'impôt anticipé.*

***Le dernier prix payé sur le marché secondaire a été utilisé pour le calcul de ces indices.*