



**EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV – COMMERCIAL
INCOME (« ERRES-CI »)
VERÖFFENTLICHUNG DES JAHRESBERICHTS PER 31. MÄRZ 2025
(ISIN CH1332870810)**

Morges, 18.06.2025 – **Veröffentlichung des Jahresberichts per 31. März 2025.**

Ausführungen des Vermögensverwalters « Die ersten Jahresergebnisse von ERRES-Commercial Income per 31. März 2025 nehmen Bezug auf die erfolgreiche Nutzung der ersten Kapitalbeschaffung im Juli 2024 und März 2025.

- Auflegung des Fonds im Juli 2024 mit einer ersten Kapitalbeschaffung von CHF 54,4 Mio. und einer vollständig gezeichneten Kapitalerhöhung von Anfang März 2025
- Kauf von fünf Gewerbeimmobilien in den Kantonen Waadt, Genf und Zürich mit einem Verkehrswert von CHF 131,7 Mio. und Unterzeichnung eines sechsten Terminkaufs in Genf
- Portfoliorenditen und Finanzierungsbedingungen vorteilhafter als im bei der Auflegung vorgestellten Businessplan, mit dem die Zielausschüttung von CHF 4.50/Aktie für das erste volle Geschäftsjahr 2025/26 bestätigt wird

Kapitalverwendung

In den ersten neun Monaten seines Bestehens führte ERRES-Commercial Income seine ersten fünf Zukäufe durch:

- CRISSIER (VD) – Morges 22-24: zwei Büro-/Geschäftsgebäude Core+ im Gewerbegebiet Crisser, in unmittelbarer Nähe zum Autobahnkreuz. Der Komplex wurde als Share Deal erworben und bietet eine ausgezeichnete Rentabilität (Bruttorendite gegenüber Kaufpreis von 7,0%) an einem gut diversifizierten Standort mit 12 Mietern.
- GLAND (VD) – Fontenailles 23: Core+ Gewerbegebäude im Gewerbegebiet Gland, das mit einem einzigen Mieter, der eine Fitnesscenter betreibt, eine sehr gute Rentabilität (Bruttorendite gegenüber Kaufpreis von 6,3%) und einen langfristig gesicherten Mietvertrag bietet (13 Jahre).
- LAUSANNE (VD) – Cour 61: Sehr gutes Core-Bürogebäudes in Lausanne, Kauf im Rahmen eines Sale & Leaseback mit guter Anfangsrendite (Bruttorendite gegenüber Kaufpreis von 5,0%), das beim Auszug des einzigen Mieters ein interessantes Potenzial zur Repositionierung der Liegenschaft bietet.

- ZÜRICH (ZH) – Buckhauserstrasse 24-26: Core+-Komplex mit zwei Gebäuden, die Verwaltungs-, Geschäfts- und Lagerflächen im Stadtteil Altstetten kombinieren. Dank einer Mietzinsgarantie über drei Jahre werden diese beiden Immobilien einer Kostenoptimierung unterzogen.

Darüber hinaus hat der Fondsmanager einen Terminkauf für die nachstehende Immobilie unterzeichnet. Der Eigentumsübergang erfolgte nach dem Ende des Geschäftsjahres:

- MEYRIN (GE) – Meyrin 214: Immobilie im Core-Geschäft an der Strassenachse Meyrin-Genf im Rahmen eines Baurechts mit einer langfristig gesicherten Bruttorendite auf den Kaufpreis von 5,6% (im Schnitt 8,9 Jahre) mit einer Kfz-Werkstatt als Hauptmieter.

Portfolio

Beim ersten Jahresabschluss zum 31. März 2025 beläuft sich das Immobilienvermögen des Teilfonds Commercial Income auf CHF 131,67 Mio., verteilt auf fünf Immobilien. Der jährliche Mietbestand des Portfolios beläuft sich auf CHF 6,71 Mio.

Die Immobilien befinden sich (in % des Verkehrswertes) in den Kantonen Waadt (38.59%), Zürich (54.91%) und Genf (6.50%). Die sektorielle Aufteilung sieht folgendermassen aus: 65% Büros und 35% Industrie, Handwerk und Logistik.

Zum 31. März 2025 lag die Mietausfallquote bei 1,43% der Gesamtmietverhältnisse, einschliesslich der gewährten Mietzienserlasse und -verluste.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der „WAULT“-Verträge beträgt 3,6 Jahre.

Auf die fünf Hauptmieter entfallen 54,62% des theoretischen Gesamtmietstatus.

Der von unabhängigen Experten verwendete gewichtete durchschnittliche reale Diskontsatz beläuft sich auf 3,28% (nominal 4,30%).

Finanzen

Der Nettoinventarwert (NIW) erreicht per 31. März 2025 CHF 104.28/Aktie gegenüber einem NIW bei Auflegung im Juli 2024 von CHF 100.00/Aktie. Dieser Anstieg um 4,28% gegenüber der Auflegung ist sowohl dem positiven Nettoergebnis als auch dem nicht realisierten Gewinn bei den Zukäufen zu verdanken.

Die Neubewertung der Immobilien infolge ihres Erwerbs erzielte einen nicht realisierten Gewinn von CHF 1,62 Mio. bzw. CHF 1.50/Aktie.

Das Nettoergebnis des Geschäftsjahres über 9 Monate, das die laufenden Erträge und Aufwendungen umfasst, beläuft sich auf CHF 2,02 Mio. bzw. CHF 1.87/Aktie. Die Erträge belaufen sich auf CHF 2,77 Mio., während die Aufwendungen CHF 0,74 Mio. betragen. Bei der Generalversammlung im Juli 2025 soll den Aktieinhabern eine Dividende von CHF 1.87/Aktie angeboten werden.

Zum 31. März 2025 belief sich die Schuldenquote auf 14,41 %. Der Fondsmanager hat zwei bestehende Kreditlinien für das Gebäude Morges 22/ 24 in Crissier (VD) übernommen und die Immobilien Fontenailles 23 in Gland (VD) und Cour 61 in Lausanne (VD) finanziert. Die durchschnittliche Laufzeit liegt bei 0,6 Jahren, so dass die Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank optimal genutzt werden können: die durchschnittlichen Finanzierungskosten liegen bei 1,44%.

Aussichten

Angesichts hochwertiger Transaktionen und fortgeschrittener Verhandlungen bei mehreren Objekten plant der Fondsmanager einen vollständigen Mitteleinsatz bis zum Sommer 2025.

Aktuell wird an der Sicherung einer Objekt-Pipeline gearbeitet, um die Entwicklung des Teilfonds im Einklang mit der Strategie und den festgelegten Zielen fortzusetzen ».

Informationen zum Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Commercial Income (ERRES-CI) sind auf der Homepage der Fondsleitung abrufbar: www.solutionsandfunds.ch

Link zum geprüfter Jahresbericht

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

Kontakte

Fondsleitung

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

Vermögensverwalter

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

Kennzahlen (9 Monate vom 04.07.2024 bis zum 31.03.2025)

AMAS-Indizes	31.03.2025
Mietzinsausfallrate	1.43%
Fremdfinanzierungsquote	14.41%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	88.05%
Total Expense Ratio des Fonds (TER GAV) – Annualisiert	0.89%
Total Expense Ratio des Fonds (TER MV) – Annualisiert	1.00%
Eigenkapitalrendite „Return on Equity“ (ROE)	3.35%
Gesamtkapitalrendite „Return on Invested Capital“	4.23%
Agio bei Geschäftsjahresschluss**	0.69%
Anlagerendite	4.28%
Ausschüttungsrendite**	1.78%
Ausschüttungsquote	99.61%

Andere Finanzindikatoren	31.03.2025
Anzahl der Gebäude	5
Wert der Immobilien	131'671'000
Effektiver Diskontsatz	3.28%
Gesamtvermögen des Fonds	136'839'472
Nettovermögen des Fonds	112'333'259
Durchschnittskosten der Verschuldung	1.44%
Durchschnittliche Laufzeit der Verschuldung	0,58 Jahre
Nettoinventarwert pro Aktie	104.28
Ausschüttung pro Aktie	1.87*

Börsenindikatoren	31.03.2025
Ausserbörslicher Wert der Aktie**	105.00
Wertentwicklung an der Börse TR 04.07.–31.03.	+5.00%
Börsenwert	113'103'900
Anzahl der Aktie	1'077'180

**Der Ordentlichen Generalversammlung unterbreiteter Vorschlag. Ausschüttung unterliegt der Verrechnungssteuer.*

*** Für die Berechnung dieser Indizes wurde der letzte bezahlte Preis auf dem Sekundärmarkt verwendet.*