



EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV („ERRES“) VERÖFFENTLICHUNG DES JAHRESBERICHTS ZUM 31. MÄRZ 2024

Die robusten Ergebnisse von ERRES zum 31. März 2024 bestätigen die hohe Qualität des Portfolios und die herausragende Arbeit des Fondsmanagers.

- **Ausschüttung einer stabilen Dividende von CHF 3,80 je Aktie** mit einem Ausschüttungskoeffizienten von 79,03%, der von der Generalversammlung am 16. Juli 2024 zu bestätigen ist.
- **Niedrige Mietausfallquote von 2,10%**, die die hohe Qualität der Objekte und die herausragende Arbeit des Managers bestätigt.
- **Anstieg der Mieteinnahmen um +2,5% bei gleichbleibendem Konsolidierungskreis** dank der Strategie zur Aufwertung der Mietbestände in Verbindung mit einer proaktiven Leerstandsverwaltung.
- **Starke Bautätigkeit** bei Mietobjekten im Wert von über CHF 10 Mio., derzeit im Bau.
- **Verkauf von Neubauten** ohne strategischen Wert mit realisierten ausschüttungsfähigen Gewinnen von CHF 10,5 Mio.
- **Durchschnittliche CO₂-Emissionen des Portfolios von 19,3 kg CO₂/m²**, im Einklang mit dem Ziel von 15 kg/m² bis 2030.

Ergebnisverwendung

Zum 31. März 2024 verzeichnet das Nettoergebnis des Geschäftsjahres unter Berücksichtigung der laufenden Erträge und Aufwendungen einen Rückgang von 7,9% und beläuft sich auf CHF 52,8 Mio. oder CHF 3,29/Anteil.

Die Summe der Erträge ist gegenüber dem Vorjahr um 2,2% rückläufig. Im Gegensatz zum Geschäftsjahr 2022/23 erhält der Fonds in diesem Geschäftsjahr nämlich keine Zuflüsse aus der Kapitalerhöhung. Dieser Rückgang wird durch einen positiven Beitrag der Mieteinnahmen in Höhe von +2,6% teilweise ausgeglichen. Das Wachstum der Mieteinnahmen beläuft sich auf +2,5% (CHF 2,4 Mio.) bei gleichbleibendem Konsolidierungskreis. Dieser Anstieg wird ergänzt durch Einnahmen aus Zukäufen, die im Vorjahr getätigt wurden (CHF 2,6 Mio.), und aus vier neuen Zukäufen (CHF 2,4 Mio.). Ferner haben die in diesem Geschäftsjahr getätigten neuen Investitionen noch nicht ihr gesamtes Potenzial entfaltet, so dass das Wachstum der Immobilienerträge auch im kommenden Geschäftsjahr anhalten dürfte.

Zum 31. März 2024 lag die Mietausfallquote bei 2,10% der Gesamtmietverhältnisse, einschliesslich der gewährten Mietzinsersasse und -verluste, gegenüber 2,01% im Vorjahr. Das niedrige

Leerstandsniveau unterstreicht die Qualität der Immobilien im Portfolio, ihre gute Lage sowie die proaktive Verwaltung bei Wiedervermietungen seitens des Fondsmanagers.

Hinzuweisen ist auf den deutlichen Rückgang der Leerstandsquote bei den gewerblichen Immobilien Corniche 3A/3B in Épalinges (VD), Freiburgstrasse 555 in Niederwangen (BE) und Sinslerstrasse 65-67 in Cham (ZG) nach erfolgreichen Vermarktungen. Der derzeitige Auszug des Hauptmieters aus dem Objekt Veyrot 11 in Meyrin (GE) belastet das ansonsten sehr positive Gesamtergebnis.

Die Ausgaben per 31. März 2024 stellen 52,4 % der Erträge dar, gegenüber 49,5 % im letzten Geschäftsjahr. Die Ausgaben für die Immobilien (Instandhaltung und Renovierung, Verwaltung und direkte Ausgaben) lagen stabil bei 15,9 % der Gesamterträge.

Die Hypothekenzinsaufwendungen stiegen um 69,4% auf CHF 11,1 Mio. und brachten damit die steigenden Zinsen in der Schweiz und die höheren Finanzierungsvolumen im Portfolio zum Ausdruck. Der Anstieg konnte allerdings dank der genauen Kontrolle und der guten Planung der Finanzierungen durch den Manager eingedämmt werden.

Die Steuerlast ist in Prozent der Erträge gesunken, da ein größerer Teil der Immobilien indirekt gehalten wird, sowie aufgrund von Steuerbefreiungen für bestimmte Objekte mit HPE-Zertifizierung und der Rücknahme von Rückstellungsüberschüssen. Die Betriebskosten des Fonds (TER) blieben stabil bei 0,61% des Gesamtvermögens (GAV).

Neun Immobilien wurden im Berichtszeitraum verkauft, was zu einem Gewinn nach Steuern von CHF 10,5 Mio. und damit zu einer Nettomarge von über 12% auf die erzielten Verkaufspreise führte. Damit beläuft sich das realisierte Geschäftsjahresergebnis auf CHF 63,3 Mio. Es stieg gegenüber dem Vorjahr um 2,0% und der Ertrag je Aktie beträgt CHF 3,94.

Das Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2023/24 beläuft sich auf CHF 29,5 Mio. und ist damit gegenüber dem Vorjahr rückläufig. Dies lässt sich durch den nicht realisierten Verlust des Geschäftsjahres von CHF 33,7 Mio. infolge der aktuellen Marktbedingungen erklären.

Bilanz

Der Verschuldungskoeffizient zum 31. März 2024 liegt bei 30,4% gegenüber 27,2% am Ende des Vorjahres. Der Anstieg der Finanzierungen im Geschäftsjahr ermöglichte die Finanzierung des Wachstums des Immobilienvermögens der SICAV mit Immobilienkäufen in Höhe von CHF 92,4 Mio. im Berichtszeitraum. Der Fondsmanager behält seine Politik der langen Laufzeiten aufrecht, um die Ausschüttungsfähigkeit der SICAV vor dem Hintergrund uneinheitlicher Zinsen zu erhalten. Deshalb sind die durchschnittlichen Laufzeiten von 4,14 Jahren im Vergleichszeitraum des Vorjahres auf 4,79 Jahre gestiegen. Der gewichtete Durchschnittszins stieg parallel zum allgemeinen Zinsanstieg und zur Verlängerung der Laufzeiten und liegt zum 31. März 2024 bei 1,38% gegenüber 1,10% im Vorjahr.

Nach dem Kauf von vier Bestandsimmobilien und dem Verkauf von neun Immobilien im Geschäftsjahr umfasst das Portfolio zum 31. März 2024 147 Immobilien im Gesamtwert von CHF 2'883,6 Mio.

Das Übergewicht der Wohnobjekte bestätigt sich und steigt im Geschäftsjahr trotz der Verkäufe weiter mit folgender Aufteilung (in Prozent der Verkehrswerte): 59,3% Wohnimmobilien, 11,6% Mischimmobilien, 25,2% gewerbliche Immobilien und 3,9% Grundstücke und Objekte im Bau. Die gewerblichen Objekte sind hauptsächlich an hochwertige Kunden vermietet, die langfristige Mietverträge abgeschlossen haben.

Die geografische Verteilung der Objekte ist mehrheitlich auf die französische Schweiz ausgerichtet mit 54,2% des Verkehrswerts des Bestands im Kanton Genf und 20,7% im Kanton Waadt.

Der Nettoinventarwert erreicht zum 31. März 2024 122,86 CHF/Anteil nach 124,81 CHF/Anteil im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Dies entspricht einem Rückgang von 1,56%.

Nachhaltigkeit

Im Zeitraum 2023/24 hat der Manager seine Bemühungen zur Aktualisierung und Umsetzung des Aktionsplans in punkto ökologische, gesellschaftliche und Governance-Herausforderungen verstärkt. Mehrere konkrete Initiativen verdienen Erwähnung: Aufstockung und energetische Sanierung der vermieteten Immobilie an der Avenue François-Besson 5-7-9 in Meyrin (GE), Ausweitung der Photovoltaik-Erzeugung auf fünf neue Standorte und damit insgesamt sechzehn ausgestattete Standorte, Einbau von 25 neuen intelligenten Anlagen zur Optimierung der Wärmeerzeugung, Austausch alter Ölheizungen durch erneuerbare Energie und Fernwärme (vier betroffene Standorte), Ergreifung konkreter Maßnahmen zur Beschleunigung der Zertifizierung des aktuellen Bestands (vier betroffene Standorte im Berichtszeitraum). Ferner stellt der Manager den Nutzer in den Mittelpunkt seines Ansatzes, indem er die Mieter über Umweltschutz aufklärt und die Gebäude mit umweltfreundlichen Anlagen ausstattet, Fahrradräume renoviert oder errichtet und den neuen gewerblichen Mietern anbietet, die Mietverträge mit einem Anhang zu versehen, der sie zur verantwortungsvollen Nutzung der Gebäude anhalten soll (*Green Lease Clause*).

Die durchschnittlichen CO₂-Emissionen des Portfolios liegen bei 19,3 kgCO₂/m² und gehen damit gegenüber dem Vorjahr um 20,6% zurück. Diese Zahl wurde entsprechend den Empfehlungen der Asset Management Association Switzerland (AMAS) genormt und basiert künftig auf dem Referenzsystem der Real Estate Investment Data Association (REIDA) (vormals SIA: KBOB). Der vom Manager in den Budgets festgelegte 10-Jahres-Investitionsplan, der in den Bewertungen von den Gutachtern der SICAV berücksichtigt wurde, beläuft sich auf über CHF 300 Mio. und soll zu einer Verringerung der CO₂-Emissionen bis 2034 um über 50% führen.

In ihrem fünften Jahr zeigt die Portfolio-Bewertung laut Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) eine nach wie vor positive relative Positionierung (ERRES: 1,83 / Benchmark: 1,71). Der Verwalter bereitet gerade den ersten Bericht für den Global Real Estate Benchmark (GRESB) vor, ein internationales ESG-Bewertungssystem für die Immobilienbranche. Die Ergebnisse sollen im Oktober 2024 bekannt gegeben und veröffentlicht werden.

Transaktionen

Im Lauf des Geschäftsjahres hat die SICAV vier Zukäufe im Gesamtwert von CHF 92,4 Mio. getätigt. Der erste Portfoliozugang des Geschäftsjahres war eine Wohnimmobilie in Pré-Marquis 5 B-C-D in Puplinge (GE). Entsprechend der Fondsstrategie wurde das gewerbliche Segment anschließend durch den Kauf von drei Gewerbeimmobilien verstärkt. Das erste gewerbliche Objekt besteht aus drei Gebäuden in der Bernstrasse 82 bis 90 in Dietikon (ZH) mit großem Grundstück und einem Bruttoertrag von 6,2%. Das zweite ist ein relativ neues und hochwertiges Verwaltungsgebäude an der Route de Crassier 19 in Eysin (VD), dessen Büroflächen vollständig vermietet sind. Das letzte Objekt befindet sich in der Rue de Pré-Bouvier 9 in Satigny (GE). Dieses Objekt wird im Baurecht gehalten, ist vollständig mit Langzeit-Verträgen vermietet und weist eine sehr hohe Energieeffizienz mit HPE-Zertifizierung auf.

Im Berichtszeitraum wurden außerdem mehrere Verkäufe durchgeführt. Der Gesamtbetrag für die neun verkauften Immobilien beläuft sich auf CHF 90,5 Mio. und erwirtschaftet nach Steuern und Gebühren einen Gewinn von CHF 10,5 Mio. bzw. CHF 0,65/Anteil. Die Objekte wurden im Einklang mit der Strategie des Fonds ausgewählt. Sie haben die Wertschöpfung durch den Fondsmanager bestätigt und es ermöglicht, sich von im Portfolio gehaltenen kleineren Vermögenswerten zu trennen.

Bau- und Renovierungsprojekte

Ein Bauprojekt wurde im Geschäftsjahr zum Abschluss gebracht. Es handelt sich um ein Wohngebäude mit 53 Sozialwohnungen (alle vermietet) mit Minergie P-Zertifizierung an der Rue François-Jacquier 14-16-18 in Chêne-Bourg (GE). Daneben sind per 31. März 2024 fünf Neubauprojekte im Bau:

- Das Gewerbeobjekt Traftostrasse 1 in Bülach (ZH), mit 5'017 m² Büroflächen, 828 m² Gastroflächen und 1'029 m² Lagerflächen befindet sich in der Fertigstellung und der Bezug durch die Mieter ist für Mai 2024 bestätigt. Dieses Objekt soll drei Mieter mit Langzeit-Mietverträgen beherbergen (WAULT > 10 Jahre).
- Im Quartier La Petite Prairie in Nyon (VD) sollen bis Dezember 2024 36 Wohnungen gebaut werden. Es handelt sich um eine Immobilie mit Minergie-Zertifizierung und die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe, gekoppelt mit Photovoltaik-Modulen. Die SICAV hat 2015 in der Phase I dieses Quartiers bereits eine Misch-Immobilie errichtet.
- Im Stadtzentrum von Genf befindet sich ein Projekt mit 37 Sozialwohnungen an der Rue Edouard-Rod 12-14-16 im Bau mit einer geplanten Fertigstellung im Q3 2025.
- Der Bau der drei Gewerbeimmobilien des Projektes Biopôle F1 in Lausanne (VD) schreitet voran. Die geplante Fertigstellung ist auf Anfang 2025 terminiert, der des Hauptmieters auf August 2025. Dieser fast 20'000 m² große Komplex mitten auf dem Campus ist bereits zu über 60% vermietet, weitere Vermarktungskampagnen laufen gerade.
- In Chêne-Bougeries (GE) befindet sich das Projekt Beaupré Challandin im Bau. Es handelt sich um einen Terminkauf im Geschäftsjahr mit 39 Sozialwohnungen (HM-LUP) für die SICAV sowie 21 Innenstellplätzen. Das Gebäude wurde nach strengsten Normen mit einer Wärmeerzeugung nach ICESOL-Konzept errichtet (Wärmepumpe, gekoppelt mit Solarmodulen und Eisspeicherung). Bei der Lieferung, die für das zweite Halbjahr 2024 geplant ist, soll es über die THPE-Zertifizierung verfügen.

Bei Redaktionsschluss befinden sich ferner drei Renovations- und Verdichtungsprojekte in der Umsetzung:

- Sources 22 in Genf (GE): Komplettrenovierung der Immobilie mit Zertifizierung für hohe Energieleistung (HPE) und Umbau bestimmter Flächen.
- Av. François-Besson 5-7-9 in Meyrin (GE): Komplettrenovierung der Immobilie mit HPE-Zertifizierung und Aufstockung um 2 Etagen sowie Schaffung von 12 neuen Wohnungen. Fertigstellung des Projektes geplant im Q2 2024.
- Baillive 5 in Genf (GE): Renovierung der Immobilie mit HPE-Zertifizierung und Schaffung von 2 Wohnungen im Dachgeschoss. Umstellung einer Gasheizung auf Wärmepumpe, gekoppelt mit dem Einbau von Photovoltaik-Solarmodulen. Fertigstellung des Projektes geplant im Q3 2024.

Zu verweisen ist ferner auf den Erhalt einer Baugenehmigung mit Erreichung des Minergie/HPE-Standards für die Immobilie an der Rue Dancet 8 in Genf (GE). Insgesamt werden derzeit noch 18 Projekte mit identifizierter Entwicklung und einem ROI von über 5% analysiert.

Diese Projekte stellen im Portfolio mehr als CHF 10 Millionen im Bau befindlicher Mietererträge dar, welche in den nächsten beiden Geschäftsjahren einen positiven Beitrag zum Cash-Flow leisten werden.

Aussichten

Die vom Verwaltungsrat festgelegte und vom Vermögensverwalter umzusetzende Strategie ist für den Swiss-Teilfonds mit interessanten Perspektiven verbunden. Die folgenden Grundsätze bestimmen die Entwicklung des Portfolios:

- Hauptaugenmerk auf die französischsprachige Schweiz dank des professionellen Netzwerks des Fondsmanagers und Konzentration auf den Kanton Genf, der sich durch seine Mietnachfrage abhebt.
- Gut aufgestelltes Portfolio in punkto Standorte, Leerstandsrisiko und Umweltprofil.
- Verschuldung zwischen 25 und 28% mit einem Laufzeitziel von fünf Jahren.
- Konsequente Dividendenzahlung und Verteilung der Ausschüttung der bei den Verkäufen erzielten Gewinne über mehrere Jahre.
- Konstante Verbesserung des energetischen und gesellschaftlichen Abdrucks durch Fokussierung auf konkrete und messbare Massnahmen bei Immobilien und Mietern.
- Entwicklung des Bestands-Portfolios durch Sanierung der Mietobjekte oder Entwicklung von Baupotentialen.
- Kontrolle der Mietrisiken durch dynamische und proaktive Verwaltung der Immobilien.
- Kontrolle der Ausgaben und Kosten des Fonds, bei dem eine bestmögliche Profitabilität der eingenommenen Mieten angestrebt wird.
- Verkauf von Vermögenswerten ohne strategische Bedeutung, um Kapital zu recyceln und Buchgewinne zu erzielen.

Das Managementteam ist überzeugt, dass diese strategischen Ausrichtungen für ERRES ein Alleinstellungsmerkmal in einem komplexen Immobilienumfeld sind.

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

Link zum Jahresbericht un Investoren-Präsentation

<https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/publikationen>

Link zu den Video-Präsentationen

<https://www.edr-realestatesicav.ch/publikationen/videos-de/default>

Ausgewählte Kennzahlen

AMAS-Indizes	31.03.2024	31.03.2023
Mietzinsausfallrate	2.10%	2.01%
Fremdfinanzierungsquote	30.40%	27.19%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69.24%	69.27%
Fondbetriebsaufwandquote (TER GAV)	0.61%	0.61%
Fondbetriebsaufwandquote (TER MV)	0.81%	0.82%
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)	1.48%	2.58%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.39%	1.74%
Agio/disagio	21.28%	6.80%
Anlagerendite	1.52%	2.36%
Ausschüttungsrendite	2.55%	2.85%
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	79.03%	92.34%

Sonstige Finanzindikatoren	31.03.2024	31.03.2023
Anzahl der Objekte	147	152
Wert der Immobilien	2'883'570'080	2'834'438'707
Effektiver Diskontsatz	2.64%	2.58%
Gesamtvermögen des Fonds	2'958'251'468	2'882'250'601
Nettovermögen des Fonds	1'971'478'031	2'002'885'224
Durchschnittskosten der Verschuldung	1.38%	1.10%
Durchschnittliche Laufzeit der Verschuldung	4,79 Jahre	4,14 Jahre
Nettoinventarwert pro Aktie	122.86	124.81
Ausschüttung pro Anteil	3.80*	3.80

Börsenindikatoren	31.03.2024	31.03.2023
Börsenwert des Anteils	149.00	133.30
Wertentwicklung an der Börse TR 01.04.-31.03.	+14.92%	-13.80%
Börsenwert	2'389'668'407	2'137'871'132
Anzahl der Anteile	16'038'043	16'038'043

Nachhaltigkeitsindikatoren	31.03.2024	31.03.2023
Abdeckungsgrad**	93.9%	83.0%
„Nicht fossile“ Energie	39.3%	35.0%
Energieintensität (kWh/m ²)**	124.6	111.6
Intensität der Treibhausgasemissionen (kgCO ₂ /m ²)**	19.3	24.3
SSREI Rating	1.83	1.88
Installierte Photovoltaikleistung (kWp)	1'297	540

*Der Generalversammlung unterbreiteter Vorschlag

**Laut Mitteilung und Best Practice der AMAS bei Umweltzahlen.