



EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV («ERRES») VERÖFFENTLICHUNG DES GEPRÜFTEN JAHRESBERICHTS ZUM 31. MÄRZ 2022

Die sehr guten Jahresergebnisse von ERRES zum 31. März 2022 verdeutlichen die Fähigkeit des Vermögensverwalters, in einem hochwertigen Portfolio Wertsteigerungen zu erzielen.

- **Ausschüttung einer stabilen Dividende von CHF 3.60** mit einem Ausschüttungskoeffizienten von 99.97%, die von der Generalversammlung am 19. Juli 2022 bestätigt werden soll.
- Rückgang **der Mietausfallrate auf ein Rekordniveau von 2.25%**, was die Qualität der Immobilien und die von dem Vermögensverwalter geleistete Arbeit bestätigt.
- **Steigerung des Nettoergebnisses um 13.0%** durch qualitativ hochwertige Zukäufe, eine dynamische Immobilienverwaltung und eine gute Steuerung der Fondskosten: Rückgang des TER (GAV) auf 0.61%.
- **Deutliche Steigerung der Anlagerendite auf 7.16%** mit einem erheblichen Beitrag der realisierten und nicht realisierten Kapitalgewinne.
- **Umsetzung zahlreicher Nachhaltigkeitsinitiativen**, durch die der Energieverbrauch des bestehenden Gebäudeparks gesenkt und der Komfort der Mieter verbessert werden soll.

Erfolgsrechnung

Per 31. März 2022 verzeichnete der Nettoertrag des Geschäftsjahres – unter Berücksichtigung der laufenden Einnahmen und Ausgaben – eine Steigerung von 13.0% und erreichte CHF 48.8 Mio.

Die Erträge stiegen um 21.4% im Vergleich zum Vorjahr. Diese Steigerung liegt im Wesentlichen an den Einnahmen im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung vom September 2021 und den Mietzinseinnahmen durch Neuakquisitionen. Der konstante Anstieg der Mieteinnahmen trägt dank der allmählichen Ausschöpfung von Mietzinsreserven im Portfolio positiv zur Performance bei.

Die Mietausfallrate am Ende des Geschäftsjahres beträgt 2.25% der Gesamtmieteinnahmen gegenüber einem Niveau von 3.33% im Vorjahr. Dieser Rückgang ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass der Vermögensverwalter und seine Partner die mit der Vermietung verbundenen Herausforderungen vorweggenommen haben sowie auf die Qualität der im Laufe des Geschäftsjahres erworbenen Immobilien.

Der Liegenschaftsaufwand ist im Vergleich zum Vorjahr, das von der Pandemie und der Verzögerung geplanter Investitionen geprägt war, gestiegen. Darüber hinaus beginnen wir, die

finanziellen Auswirkungen der Umsetzung einer ehrgeizigen Nachhaltigkeitspolitik zu sehen. Im Verhältnis zu den Einnahmen stabilisierte sich die Steuerlast trotz des jüngsten Anstiegs der Steuerwerte von Wohngebäuden in Genf. Und schließlich wurden die Betriebskosten des Fonds (TER) auf 0.61% des Gesamtvermögens gegenüber 0.68% im Vorjahr reduziert.

Der nicht realisierte Kapitalgewinn des Geschäftsjahres nach Abzug der entsprechenden latenten Steuerlast beläuft sich auf CHF 67.6 Mio., was auf eine gute wirtschaftliche Situation und eine nach wie vor sehr starke Dynamik am Transaktionsmarkt hindeutet. Dabei sind es insbesondere Wohnimmobilien an guten Lagen und Neubauten, die überwiegend zu diesem Wertzuwachs beitragen. Der durchschnittliche reale Diskontsatz liegt bei 2.61% gegenüber 2.99% am Ende des Vorjahres.

Das Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2021/22 ist im Vergleich zum Vorjahr auf CHF 119.6 Mio. deutlich gestiegen.

Der realisierte Gewinn beläuft sich auf CHF 3.2 Mio. und ist im Wesentlichen auf den mit dem Verkauf des Geschäftshauses Baslerstrasse 37/Ringstrasse 1 in Olten (SO) realisierten Erlös zurückzuführen.

Das zur Ausschüttung verfügbare Ergebnis beläuft sich auf CHF 81.1 Mio. (d. h. 5.90 CHF/Anteil). Anlässlich der Generalversammlung wird der Verwaltungsrat den Anteilseignern eine stabile Ausschüttung in Höhe von CHF 3.60 je Anteil, also eine Ausschüttung in Höhe von CHF 49.5 Mio. vorschlagen. Auf dieser Grundlage beträgt die Ausschüttungsquote 99.97%.

Die Anlagerendite überschreitet ein zweites Geschäftsjahr in Folge 5.00% und erreicht 2021/22 ein Rekordniveau von 7.16%.

Bilanz

Per 31. März 2022 belief sich der Schuldenquote auf 31.05%. Der Fondsmanager wollte die attraktiven Finanzierungsbedingungen nutzen, um die Verschuldung der SICAV vorübergehend zu erhöhen. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz setzt seinen Rückgang weiter fort und beläuft sich jetzt auf 0.72% gegenüber 0.95% vom Vorjahr. Neuabschlüsse zur Refinanzierung von Krediten am Ende ihrer Laufzeit erfolgen zu niedrigeren Zinssätzen als bisher und neue Akquisitionen können zu sehr attraktiven Zinssätzen finanziert werden.

Mit einunddreissig neuen Akquisitionen und zwei verkauften Gebäuden besteht das Portfolio per 31. März 2022 aus 134 Immobilien, was einem Immobilienvermögen von insgesamt CHF 2'286 Mio. entspricht.

Durch die Integration der unterzeichneten Terminkäufe wurde die starke Gewichtung der Wohnimmobilien mit 59.1% Wohnobjekten, 18.2% gemischten Objekten und 22.7% Gewerbeimmobilien weiter gefestigt. Die Gewerbeimmobilien sind hauptsächlich an hochwertige Mieter vermietet, die die Krise gut überstanden haben und mit denen langfristige Mietverträge bestehen.

Der Anteil des Portfolios im Kanton Genf ist zum Ende des Geschäftsjahres stark auf 51.6% angestiegen. Auf den Kanton Waadt entfällt eine Allokation in der Höhe von 23.0% und daran schliessen sich Freiburg mit 8.1% und Zürich mit 4.6% als die wichtigsten Immobilienstandorte an.

Der Nettoinventarwert vor Dividendenausschüttung und nach Abzug der Liquidationssteuern beträgt CHF 125.54 pro Aktie und ist damit um 3.97% höher als im Vorjahr.

Nachhaltigkeit

Im Zeitraum 2021/22 nutzte der Vermögensverwalter die Gelegenheit, die Umsetzung seines Massnahmenplanes in Bezug auf die Umwelt-, Sozial- und Governance-Herausforderungen zu beschleunigen. Konkret möchten wir folgende Massnahmen und Erfolge erreichen: 3. Platz im Wettbewerb SIG-eco21 der engagierten Immobilien-Eigentümer dank der Optimierungsmassnahmen im Genfer Immobilienbestand, 65.7 t eingesparte CO₂-Emissionen

dank der Installation von 35 intelligenten Steuerungseinheiten zur Optimierung der Wärmeerzeugung, Audits unserer bestehenden Photovoltaikanlagen und Lancierung von sechs neuen Projekten für Photovoltaikanlagen und schliesslich die Fertigstellung mehrerer Gebäude mit kontrollierten oder subventionierten Mieten.

In Übereinstimmung mit ihrer Strategie zur Verbesserung der Nachhaltigkeit des bestehenden Gebäudebestands hat ERRES im Laufe des Geschäftsjahres mehrere Altbauten erworben, für deren Sanierung Investitionen erforderlich sind. Da diese Immobilien nicht direkt mit diesem Engagement und diesen Massnahmen im Einklang stehen, wirkt sich ihre Integration auf die wesentlichen Nachhaltigkeitsindikatoren aus: Die durchschnittlichen Emissionen des Gebäudeparks steigen auf 26.6 kg CO₂/m², der durchschnittliche Wärmeverbrauchsindex steigt auf 338 MJ/m² und die Bewertung im Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) geht auf 2.05 zurück.

Die interne Stärkung des Vermögensverwalters in Verbindung mit der Einrichtung eines Experten-Ökosystems bietet heute bessere Möglichkeiten zur Verwaltung der nachhaltigkeitsbezogenen Herausforderungen. Wir streben eine Beschleunigung der energetischen Sanierungen an.

Transaktionen

Das Geschäftsjahr 2021/22 war im Bereich der Transaktionen sehr dynamisch, schliesslich sind insgesamt 31 neue Immobilien in das Portfolio aufgenommen und 2 Gebäude verkauft worden. Der Marktwert der neuen Gebäude beträgt CHF 591.3 Mio., während sich der kumulierte Wert der beiden Verkäufe auf CHF 22.8 Mio. beläuft. Dieses Wachstum wurde insbesondere durch die Kapitalerhöhung im September 2021 finanziert.

Die Zukäufe konzentrierten sich überwiegend auf bestehende Wohnliegenschaften in ausgezeichneten Gemeinden der Kantone Genf und Waadt. Diese Gebäude bieten eine schöne Mietreserve, die der Verwalter im Laufe der Zeit ausschöpfen will, und ebenso stellen sie ein Potenzial zur Optimierung der Betriebskosten dar.

ERRES hat zudem den Erwerb von zwei bestehenden Gewerbeimmobilien mit mittelfristigem Wohnverdichtungspotenzial abgeschlossen: Genève 92 in Thônex (GE), wo eine Vorabgenehmigung ausgestellt wurde, und an der Hohlstrasse 176/186-188 in Zürich (ZH), wo in der Zonierung auch Hochhäuser vorgesehen sind.

Zudem wurden zwei Neubauprojekte in das Portfolio aufgenommen: François-Jacquier 12-14-18 in Chêne-Bourg (GE) für ein Wohnhaus mit kontrollierten Mieten und an der Schützenmattstrasse 14 in Bülach (ZH) für ein Bürogebäude.

Im Geschäftsjahr 2021/2022 wollte die SICAV von dem günstigen Marktumfeld profitieren, um die Liegenschaften an der Baslerstrasse 37 in Olten (SO) und Giulio Vicari 30 in Lugano (TI) zu verkaufen. Dank der Neupositionierung der Liegenschaft Olten konnte unter Berücksichtigung der Steuerbelastung ein interessanter Mehrwert von über CHF 3 Mio. geschaffen werden. Der Verkauf der Immobilie in Lugano, die als nicht-strategische Liegenschaft in einem Portfolio gekauft wurde, konnte in Höhe des Kaufpreises und der letzten Bewertung abgeschlossen werden.

ERRES hat Ende März 2022 den Kauf eines Portfolios von 13 Wohngebäuden in den Kantonen Genf und Waadt sowie den Kauf eines Wohnhauses in Genf und eines Bauprojekts in Nyon (VD) mit einer Gesamtinvestition in Höhe von rund CHF 133 Mio. zugesagt.

Bau- und Renovationsprojekte

Die drei Gebäude im Stadtteil Quartier de l'Etang in Vernier (GE) wurden im November 2021 übergeben. Die Vermarktung der 253 Wohnungen, die alle mit kontrollierten Mietzinsen angeboten werden, war ein voller Erfolg. Das Viertel ist lebendig und die ersten Rückmeldungen

der Mieter sind positiv. Auf den Gestehungskosten in Höhe von CHF 164.6 Mio. beläuft sich die Nettorendite auf 3.30% und ist damit im aktuellen Markt sehr attraktiv.

Die beiden Gebäude im Projekt Bläuacker II in Köniz (BE) sind ebenfalls übergeben worden. Die Vermarktung der Wohnungen war erfolgreich und bis auf eine konnten alle Gewerbeflächen mit langfristigen Verträgen an qualitativ hochwertige Mieter vermietet werden. Auf den Gestehungskosten in Höhe von CHF 20.9 Mio. beläuft sich die Nettorendite auf 3.88% und ist damit im aktuellen Markt ebenfalls sehr attraktiv.

Der Vermögensverwalter hat das Projekt zur Aufstockung des Gebäudes Prulay 37 in Meyrin (GE) um zwei zusätzliche Geschosse und zur energetischen Sanierung abgeschlossen. Das Gebäude verfügt nun über 16 zusätzliche Wohnungen und hat dank der Renovierung ein Minergie-Label erhalten. Mit der Gesamtinvestition in Höhe von CHF 4.6 Mio. wird eine Bruttorendite von 5.60% und eine deutliche Verbesserung der Nachhaltigkeitsindikatoren erzielt.

Am Gebäude Sources 22 in Genf (GE) wurde mit dem Umbau begonnen: Im Laufe des Geschäftsjahres sind 5 Wohnungen komplett renoviert oder geschaffen worden. Im Mai 2022 haben die Renovierungsarbeiten an der Gebäudehülle mit dem Ziel des Minergie-Labels begonnen.

In Yverdon-les-Bains (VD) wurde das Hochhaus Moulines 131-133 im Geschäftsjahr an die Brandschutznormen für Hochhäuser angepasst und die Gemeinschaftsbereiche renoviert: Eingangshalle, Briefkasten und Treppenhaus.

Darüber hinaus hat der Vermögensverwalter mehrere Vorprojekte zur Bewertung bestehender Parzellen angestossen. In den nächsten Jahren dürften interessante Aufstockungs-, Renovierungs- oder Verdichtungsprojekte realisiert werden.

COVID-19

Die Auswirkungen der Gesundheitskrise auf das Geschäftsjahr 2021/22 von ERRES ist auf die Mietzinserlasse beschränkt, die im Vorjahr eingeräumt wurden, aber im laufenden Geschäftsjahr verbucht werden und sich auf einen Betrag von -CHF 100'000, also 0.10% des Gesamtertrags des Geschäftsjahres, belaufen.

Ausblick

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

- Hauptaugenmerk auf die französischsprachige Schweiz dank des professionellen Netzwerks des Vermögensverwalters und Konzentration auf den Kanton Genf, der sich durch seine Mietnachfrage abhebt.
- Portfoliowachstum mit Fokussierung auf den Wohnsektor und einem strategischen Höchstanteil von 33% an Gewerbeimmobilien, die sich auf gut gelegene Qualitätsimmobilien konzentrieren und langfristige Mietpotentiale bieten.
- Konsolidierung der Fremdkapitalquote, um sich dauerhaft im Zielbereich zwischen 25% und 28% zu bewegen.
- Erhalt der dynamischen Investitionstätigkeit, um Qualitätsimmobilien an städtischen Lagen oder Objekte mit Wertschöpfungspotenzialen ins Portfolio zu integrieren.
- Nachhaltige Dividendenzahlung und Verteilung der Ausschüttung der bei den Verkäufen erzielten Gewinne auf mehrere Jahre.
- Konstante Verbesserung des energetischen und gesellschaftlichen Abdrucks durch Fokussierung auf konkrete und messbare Massnahmen bei den Immobilien und den Mietern.

- Entwicklung des Bestandes-Portfolios durch Renovierung der Mietobjekte oder Entwicklung von Baupotentialen.
- Kontrolle der Mietrisiken dank eines dynamischen und proaktiven Managements der Immobilien.
- Kontrolle der Ausgaben und Kosten des Fonds, bei dem eine bestmögliche Profitabilität der eingenommenen Mieten angestrebt wird.

Das Managementteam ist überzeugt, dass diese strategischen Ausrichtungen es erlauben werden, sich in einem komplexen Immobilienumfeld abzuheben.

Bei Rückfragen 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 geprüften Jahresbericht

<http://www.edr-realestatesicav.ch/publications/documents-officiels.aspx>

Link zur Präsentation für Investoren

<http://www.edr-realestatesicav.ch/publications/reporting.aspx>

Link zu den Videopräsentationen

<http://www.edr-realestatesicav.ch/publications/videos/default.aspx>

Ausgewählte Leistungsindikatoren

SFAMA-Indikatoren	31.03.2022	31.03.2021
Mietausfallrate	2.25%	3.33%
Fremdkapitalquote	31.05%	28.52%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67.98%	73.18%
Anteil der Betriebskosten des Fonds (TER GAV)	0.61%	0.68%
Anteil der Betriebskosten des Fonds (TER MV)	0.68%	0.79%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	7.25%	6.07%
Rentabilität des investierten Kapitals «Return on Invested Capital»	4.97%	4.31%
Agio zum Stichtag	27.69%	30.60%
Anlagerendite	7.16%	5.83%
Ausschüttungsrendite	2.21%	2.28%
Ausschüttungsquote	99.97%	95.49%
Sonstige finanzielle Indikatoren	31.03.2022	31.03.2021
Anzahl der Immobilien	134	105
Wert der Immobilien	2'586'212'300	1'931'326'060
Realer Diskontsatz	2.61%	2.99%
Gesamtvermögen des Fonds	2'621'510'225	1'993'861'637
Nettovermögen des Fonds	1'725'740'745	1'383'163'242
Durchschnittlicher Zinssatz	0.72%	0.95%
Durchschnittliche Laufzeit	2.93 Jahre	3.18 Jahre
Nettoinventarwert pro Anteil	125.54	120.75
Ausschüttung pro Anteil	3.60*	3.60
Börsenindikatoren	31.03.2022	31.03.2021
Börsenwert des Anteils	160.30	157.70
Agio	27.69%	30.60%
Börsenperformance TR 01.04.-31.03	+8.79%	+17.31%
Marktkapitalisierung	2'203'627'108	1'806'570'987
Anzahl der Anteile	13'746'894	11'455'745
Nachhaltigkeitsindikatoren	31.03.2022	31.03.2021
SSREI-Rating	2.05	2.11
CO2-Emissionen (kg CO2/m2)	26.6	22.4
Wärmeverbrauchsindex (MJ/m2)	388	347

*Der Generalversammlung zur Abstimmung vorgelegter Vorschlag