



EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV («ERRES») VERÖFFENTLICHUNG DES GEPRÜFTEN JAHRESBERICHTS ZUM 31. MÄRZ 2023

Die sehr guten Jahresergebnisse von ERRES zum 31. März 2023 sind ein Beweis für die Qualität des Portfolios und der Arbeit des Verwalters.

- **Zahlung einer Dividende von CHF 3.80.** Diese Dividende mit einem Ausschüttungskoeffizienten von 92.34%, die noch am 19. Juli 2023 von der Generalversammlung bestätigt werden muss, fällt um **5.6% höher als im Vorjahr**.
- **Rückgang der Mietausfallrate auf ein Rekordniveau von 2.01%**, was die Qualität der Immobilien und die vom Vermögensverwalter geleistete Arbeit bestätigt.
- **Steigerung des Nettoergebnisses um 17.4 %** dank durchgeführten Zukäufen und Bauprojekten, einer dynamische Immobilienverwaltung und einer guten Steuerung der Fondskosten.
- **Verkauf von fünf Gebäuden** zu einem über der Bewertung liegenden Preis, wodurch ein ausschüttbarer Gewinn von CHF 4.7 Mio. erzielt wird.
- **Einbeziehung von Nachhaltigkeitszielen** in die externe Bewertung durch Experten und **begrenzte Zusicherung** von AMAS-Umweltkennzahlen.

Erfolgsrechnung

Per 31. März 2023 verzeichnet der Nettoertrag des Geschäftsjahres – unter Berücksichtigung der laufenden Einnahmen und Ausgaben – eine Steigerung von 17.4% und erreicht CHF 57.3 Mio. bzw. CHF 3.57/Aktie.

Die Erträge stiegen um 16.4% im Vergleich zum Vorjahr. Diese Steigerung ist hauptsächlich auf zusätzliche Einnahmen aus Akquisitionen des Vorjahres (CHF 6.7 Mio.), Neuakquisitionen (CHF 4.1 Mio.) und der Fertigstellung von Bauprojekten (CHF 3.9 Mio.) zurückzuführen. Der konstante Anstieg der Mieteinnahmen trägt dank der allmählichen Ausschöpfung von Mietzinsreserven im Portfolio positiv zur Performance bei (+1.3%). Die Arbeit an diesen Mieteinnahmen, gekoppelt mit einer proaktiven Leerstandsverwaltung, führt zu einem Anstieg der Mieteinnahmen um CHF 1.4 Mio. Ausserdem haben die Neuinvestitionen in diesem Jahr noch nicht ihr gesamtes Potential entfaltet und das Wachstum der Mietzinseinnahmen wird sich im nächsten Geschäftsjahr fortsetzen.

Am 31. März 2023 lag die Mietausfallquote bei 2.01% der Gesamtmietverhältnisse, einschliesslich der Mietzienserlasse und -verluste; dies gegenüber einem Niveau von 2.25% im Vorjahr. Das niedrige Leerstandsniveau unterstreicht die Qualität der Immobilien im Portfolio, deren guten Lagen sowie die proaktive Handhabung im Bereich der Wiedervermietungen seitens des Vermögensverwalters. Zu betonen ist zudem die deutliche Senkung der Leerstandsquote der Geschäftshäuser Corniche 3A/3B in Épalinges (VD) und Champ-Colin 2A-B-C in Nyon (VD), die auf gute Vermarktungsaktivitäten zurückzuführen ist.

Die Ausgaben per 31. März 2023, stellen 49.5% der Erträge dar, gegenüber 49.9% im letzten Geschäftsjahr. Die Gebäudekosten (Unterhalt und Renovation, Verwaltung und direkte Kosten) blieben stabil bei 16.0% des Gesamtertrags. Die Steuerbelastung ist im Verhältnis zu den Einnahmen rückläufig, was auf einen höheren Anteil an indirekt gehaltenen Immobilien und die Auflösung eines historischen Rückstellungsüberschusses zurückzuführen ist. Und schliesslich haben sich die Betriebskosten des Fonds (TER) auf 0.61% des Gesamtvermögens (GAV) eingependelt.

Im Berichtszeitraum wurden fünf Gebäude veräussert, wodurch ein Gewinn nach Steuern in Höhe von CHF 4.7 Mio. erzielt werden konnte, was einer Nettomarge von über 11% auf die erzielten Verkaufspreise entspricht. Der realisierte Jahresgewinn belief sich auf CHF 62.0 Millionen, was einer Steigerung von 19.3% im Vorjahresvergleich und CHF 3.87/Aktie entspricht.

Das Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2022/23 liegt bei CHF 51.6 Mio. und somit unter dem Rekordergebnis des vorherigen Geschäftsjahrs. Dieser Rückgang ist auf den nicht realisierten Verlust des Jahres nach einem Jahr mit hohen nicht realisierten Gewinnen in 2021/22 zurückzuführen.

Bilanz

Per 31. März 2023 belief sich der Fremdfinanzierungsquote auf 27.2%. Im Berichtsjahr wollte der Verwalter die attraktiven Finanzierungsbedingungen nutzen, um längere Laufzeiten festzulegen. Die durchschnittliche Laufzeit stieg damit auf 4.14 Jahre gegenüber 2.93 Jahren im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Dieser Trend setzte sich auch zu Beginn des neuen Geschäftsjahres fort und ermöglicht es der SICAV, die Auswirkungen des Zinsanstiegs auf ihre Ausschüttungskapazität zu begrenzen. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz steigt im Einklang mit dem allgemeinen Zinsanstieg und der längeren Laufzeit: Am 31. März 2023 liegt dieser bei 1.10% gegenüber 0.72% im Vorjahresvergleich.

Nachdem im Geschäftsjahr 20 neue, bereits existierende Immobilien sowie 3 Neubauten erworben und 2 Immobilien verkauft wurden, bestand das Portfolio zum 31. März 2023 aus 152 Immobilien mit einem Gesamtimmobilienvermögen in Höhe von CHF 2'834.4 Mio.

Mit der Integration der unterzeichneten Terminkäufe wird die starke Allokation im Bereich Wohnimmobilien gefestigt und nimmt im Geschäftsjahr weiter zu, sodass sich folgende Aufteilung (in Prozent der Verkehrswerte) ergibt: 61.6% Wohnobjekte, 13.9% gemischte Objekte, 21.0% Gewerbeobjekte und 3.5% Grundstücke und im Bau befindliche Gebäude. Die Gewerbeimmobilien sind hauptsächlich an hochwertige Mieter vermietet, mit denen langfristige Mietverträge bestehen.

Geografisch gesehen verteilen sich die Akquisitionen im Wesentlichen auf die französischsprachige Schweiz in den Kantonen Genf und Waadt. Über die starke Transaktionstätigkeit im Kanton Genf konnte die dominante Stellung gefestigt werden, dies mit 56.4% der Verkehrswerte, gefolgt vom Kanton Waadt mit 19.6%.

Zum 31. März 2023 beläuft sich der Nettoinventarwert auf CHF 124.81 pro Anteil im Vergleich gegenüber CHF 125.54 pro Anteil im gleichen Zeitraum des Vorjahres, was einen Rückgang von 0.6% im Vorjahresvergleich bedeutet.

Nachhaltigkeit

Im Zeitraum 2022/23 nutzte der Vermögensverwalter die Gelegenheit, die Umsetzung seines Massnahmenplanes in Bezug auf die Umwelt-, Sozial- und Governance-Herausforderungen zu beschleunigen. Konkret möchten wir die folgenden Aktionen und Erfolge hervorheben: vollständige Sanierung der Immobilie Bois 18 in Écublens, Ausweitung der photovoltaischen Solarproduktion auf drei neue Standorte, Installation von 66 neuen intelligenten Boxen zur Optimierung der Wärmeproduktion, Unterzeichnung von zwei Verträgen für den Anschluss an das Fernwärmenetz, 3. Platz in der Trophäe SIG-eco21 der engagierten Eigentümer dank der Optimierungsaktionen, die im Genfer Park durchgeführt wurden, und schliesslich die Durchführung einer Zufriedenheitsumfrage bei allen unseren Wohn- und Geschäftsraummieter.

Diese Massnahmen, die vom Verwalter in Zusammenarbeit mit den Hausverwaltungen und anderen spezialisierten Fachleuten durchgeführt wurden, führen zu einer Senkung der CO₂-Emissionen um 9.1% auf 24.3 kgCO₂/m². Diese Zahl ist nun nach den Empfehlungen der Asset Management Association Switzerland (AMAS) standardisiert und wurde von einem unabhängigen Wirtschaftsprüfer gemäss dem International Standard on Assurance Missions (ISAE 3000) überprüft. Der vom Verwaltern in den Budgets festgelegte und von den Experten der SICAV in ihren Bewertungen übernommene Zehnjahres-Investitionsplan beläuft sich auf CHF 302 Mio. und wird bis 2032 zu einer Reduzierung dieser Emissionen um etwa 50% führen.

Transaktionen

Das Geschäftsjahr 2022/23 war im Bereich der Transaktionen sehr dynamisch, da insgesamt 20 neue Immobilien in das Portfolio aufgenommen wurden und 5 Immobilien verkauft wurden. Der Marktwert der neuen Gebäude beträgt CHF 206.4 Mio., während sich der kumulierte Wert der Verkäufe auf CHF 41.3 Mio. beläuft. Dieses Wachstum wurde insbesondere durch die Kapitalerhöhung im September 2022 finanziert.

Die Zukäufe konzentrierten sich auf bestehende Wohnliegenschaften in ausgezeichneten Gemeinden der Kantone Genf und Waadt. Diese Gebäude bieten eine schöne Mietreserve (>20%), die der Verwalter im Laufe der Zeit ausschöpfen wird. ERRES erwarb zudem drei neue Bauprojekte an Orten, die dem Verwalter wohlbekannt sind: eine Wohnanlage im Quartier de la petite-prairie in Nyon (VD), ein Gebäude mit kontrollierten Mieten in einem Entwicklungsgebiet am rechten Ufer von Genf (ZD) und einen Gewerbekomplex mit drei Gebäuden im Baurecht, die auf Gesundheit fokussiert sind, auf dem Biopôle-Campus im Herzen des Health Valley in Lausanne (VD).

Im Geschäftsjahr 2022/23 wollte die SICAV von dem günstigen Marktumfeld profitieren, um 5 Immobilien zu verkaufen, wobei der Verkauf einen Gewinn nach Steuern und Kosten von CHF 4.7 Mio. einbrachte. Der Verwalter hat somit zwei Immobilien verkauft, die von den Verwaltungsteams gut bewertet wurden und kein Potenzial mehr boten, Geais 19 in Épalinges (VD) und Lavaux 36 in Pully (VD), ein Gebäude - Haut de Scherwyl 2-8 in La Roche (FR) - an einem wenig strategischen Ort und ein Stockwerkeigentumsgebäude - Liotard 62 in Genf (GE) -, das über ein Portfolio gekauft wurde. Das Gebäude Cap 16 in Lausanne (VD) wurde letztendlich rückwirkend von der Stadt beansprucht.

Bau- und Renovationsprojekte

Der Neubau der Immobilie François-Jacquier 12-14-18 in Chêne-Bourg (GE) geht weiter und wird voraussichtlich im späten Frühjahr 2023 fertiggestellt. Dieses Gebäude mit 53 kontrollierten Wohnungen (HM und ZD-LOC) und 3 Gewerbeflächen wird CHF 1.23 Mio. Mieteinnahmen generieren. Die Immobilie hat ein Energieeffizienz-Gütesiegel (HPE) und ist in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln gelegen. Es wird einen positiven Beitrag zur nachhaltigen Positionierung des Portfolios leisten.

An der Schützenmattstrasse 14 in Bülach (ZH) geht der Bau dieses Bürogebäudes weiter. Die Übergabe ist für Anfang 2024 geplant. Es ist an drei Qualitätsmieter mit einer durchschnittlichen Mietvertragsdauer von über 10 Jahren vermietet und wird Mieteinnahmen von CHF 1.84 Mio. und eine Nettorendite von 4.10% bieten.

Die Immobilie Bois 18 in Écublens (VD) wird derzeit rundumsaniert. Dieses Gebäude aus dem Jahr 1963 wird energetisch mit einer neuen Perimeterdämmung, dem Austausch der Fenster, einer Dachisolierung mit der Installation von Photovoltaikanlagen und einer Änderung der Wärmeerzeugung mit der Umstellung auf Fernwärme bis 2024 vollständig neu ausgerichtet. Die Sanierungsarbeiten, die bei laufendem Betrieb durchgeführt werden, begannen im September 2022 und endete Ende Mai 2023.

Die Immobilie Sources 22 in Genf (GE) wurde weiter umgebaut. Es wurde mit der energetischen Sanierung begonnen, um ein Minergie/HPE-Label zu erhalten. Das Erdgeschoss wurde umgebaut, damit sich dort ein Restaurant installieren kann.

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

Ende des Geschäftsjahres hat der Verwalter die Baugenehmigung für die energetische Renovierung und die Aufstockung des Gebäudes François-Besson 5-7-9 in Meyrin (GE) um zwei Stockwerke erhalten. Die Renovierungsarbeiten begannen im Mai 2023 und mit laufendem Betrieb geplant.

In den kommenden Jahren könnten weitere interessante Aufstockungs-, Sanierungs- und Verdichtungsprojekte hinzukommen, nachdem zahlreiche Vorprojekte mit einer Investitionsrendite von über 5% erfolgreich abgeschlossen wurden und einen positiven Beitrag zur Nachhaltigkeitsstrategie leisten.

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.
- Übernahmechancen bei „distressed“-Akquisitionsmöglichkeiten zu ergreifen und so die Ausschüttungsperformance zu verbessern.
- 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 ERRES 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

AMAS-Indikatoren	31.03.2023	31.03.2022
Mietausfallrate	2.01%	2.25%
Fremdkapitalquote	27.19%	31.05%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69.27%	67.98%
Anteil der Betriebskosten des Fonds (TER GAV)	0.61%	0.61%
Anteil der Betriebskosten des Fonds (TER MV)	0.82%	0.68%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	2.58%	7.25%
Rentabilität des investierten Kapitals (ROIC)	1.74%	4.97%
Agio zum Stichtag	6.80%	27.69%
Anlagerendite	2.36%	7.16%
Ausschüttungsrendite	2.85%	2.21%
Ausschüttungsquote	92.34%	99.97%

Sonstige finanzielle Indikatoren	31.03.2023	31.03.2022
Anzahl der Immobilien	152	134
Wert der Immobilien	2'834'438'707	2'586'212'300
Realer Diskontsatz	2.58%	2.61%
Gesamtvermögen des Fonds	2'882'250'601	2'622'610'632
Nettovermögen des Fonds	2'002'885'224	1'726'841'152
Durchschnittlicher Zinssatz	1.10%	0.72%
Durchschnittliche Laufzeit	04.14 Jahre	2.93 Jahre
Nettoinventarwert pro Anteil	124.81	125.54
Ausschüttung pro Anteil	3.80*	3.60

Börsenindikatoren	31.03.2023	31.03.2022
Börsenwert des Anteils	133.30	160.30
Börsenperformance TR 01.04.-31.03	-13.80%	+8.79%
Marktkapitalisierung	2'137'871'132	2'203'627'108
Anzahl der Anteile	16'038'043	13'746'894

Nachhaltigkeitsindikatoren	31.03.2023	31.03.2022
Abdeckungsgrad**	83.0%	N/A
„Nicht fossile“ Energien**	35.0%	35.1%
Energieintensität (kWh/m ²)**	111.6	114.6
Intensität der Treibhausgasemissionen (kgCO ₂ /m ²)**	24.3	26.6
SSREI-Rating	1.88	2.05
Leistung von Photovoltaikanlagen (kWp)	540	367

*Der Generalversammlung zur Abstimmung vorgelegter Vorschlag

**gemäss AMAS-Merkblatt zu den Umweltkennzahlen