



EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV («ERRES») VERÖFFENTLICHUNG DES NICHT GEPRÜFTEN HALBJAHRESBERICHTS ZUM 30. SEPTEMBER 2022

Die Halbjahresergebnisse von ERRES zum 30. September 2022 entsprachen den Zielvorgaben.

- Reduktion der **Mietausfallquote** auf **2,22%** dank einer dynamischen Vermarktung in Verbindung mit der analytischen und proaktiven Arbeit der Teams des Vermögensverwalters.
- **Stärkung der Allokation in Wohnimmobilien** (69,4% der Mieteinnahmen) und in **Genf** (52,5% der Mieteinnahmen) dank der durchgeführten Entwicklungen und Akquisitionen.
- **Erfolgreiche Durchführung im September 2022** der vollständig gezeichneten **Kapitalerhöhung von CHF 290 Millionen**.
- **Fortführung der aktiven Umsetzung der Nachhaltigkeitspolitik** durch gezielte Aktionen, die sich positiv auf die Umwelt und den Komfort der Mieter auswirken.
- **Bestätigung der Ausschüttungsziele für das Geschäftsjahr 2022/23** mit einer steuerbefreiten Dividende von mindestens CHF 3.60/Aktie pro Anteil.

Erfolgsrechnung

Per 30. September 2022 stieg das Nettoergebnis für das Halbjahr, welches die laufenden Erträge und Aufwendungen umfasst, im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 6.3% auf CHF 29.6 Millionen oder CHF 1.85/Aktie.

Die Erträge stiegen um 7.9%, was hauptsächlich auf die Erträge aus neuen Akquisitionen und die Erträge aus der Kapitalerhöhung vom September 2022 zurückzuführen ist.

Per 30. September 2022 betrug die Mietzinsausfallquote 2.22% gegenüber dem letztjährigen Halbjahresabschluss von 3.35%. Der bereits am 31. März 2022 beobachtete Abwärtstrend setzt sich fort und spiegelt die proaktive Verwaltung der Gebäude wider, insbesondere durch die Antizipation der Mieterfluktuation. Die Leerstandsquote fällt somit auf ein sehr niedriges Niveau von 1,90% (2,88% am 30. September 2021), was die Qualität des Managements und die Qualität des Portfolios mit Gebäuden an Standorten mit hoher Nachfrage widerspiegelt.

Der Gesamtaufwand stieg in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres um 9.8% auf CHF 25.5 Millionen. Dieser Anstieg ist durch die verschiedenen Akquisitionen gerechtfertigt, die in diesem Zeitraum getätigt wurden.

Der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen bleibt mit CHF 3.4 Millionen auf einem überschaubaren Niveau, was einer Steigerung von 8.8% im Vergleich zur Vorperiode entspricht.

Der Verwalter investiert weiterhin in die Verbesserung der Qualität der Gebäude, insbesondere unter energetischen Gesichtspunkten, und verfolgt die Aufwertungsstrategie, indem er das Verdichtungspotenzial des Portfolios ausschöpft.

Der Steueraufwand verzeichnet trotz des jüngsten Anstiegs der vom Kanton Genf veröffentlichten Steuerwerte einen Rückgang um -9.4% auf CHF 7.7 Mio. zum Halbjahresabschluss 2022-2023. Die Gesellschaftsbeteiligungen, die progressive Anrechnung der Gewinnsteuer in Genf und eine ausserordentliche Korrektur erklären diesen Rückgang.

Per 30. September 2022 führte die Veräusserung einer Liegenschaft in der Gemeinde La Roche (FR) zu einem realisierten Gewinn von CHF 432'000, was einem Gewinn von CHF 0.03/Aktie entspricht.

Der Halbjahresabschluss weist einen nicht realisierten Gewinn von CHF 156'000 aus, der hauptsächlich auf die Neubewertung von 31 Liegenschaften seit dem letzten Jahresabschluss zurückzuführen ist. Der gesamte Immobilienbestand wird im Rahmen des Jahresabschlusses am 31. März 2023 neu bewertet.

Das Gesamtergebnis am Ende der ersten Hälfte des Geschäftsjahres belief sich auf CHF 30.2 Millionen, was mit den ersten sechs Monaten des Vorjahres vergleichbar ist. Die Anlagerendite beläuft sich in dieser ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2022/23 auf 1.54%.

Bilanz

Das Gesamtvermögen der SICAV verzeichnet einen Anstieg um +29.9% und beläuft sich per 30. September 2022 auf CHF 2.80 Milliarden, was auf die im Berichtszeitraum getätigten Investitionen, Entwicklungen und Akquisitionen zurückzuführen ist. Diese wurden durch die Kapitalerhöhung gemäss der geplanten Strategie finanziert.

Das operative Geschäft ermöglichte es dem Manager zudem, bedeutende Rückzahlungen von Hypothekarfälligkeiten vorzunehmen und die Verschuldung der SICAV zu reduzieren. Am 30. September 2022 belief sich der Verschuldungskoeffizient somit auf 26,0%, gegenüber 30,6% per 31. März 2022.

Der Manager nutzte die günstigen Finanzierungsbedingungen, die er zu Beginn des Jahres erhalten hatte, um die durchschnittliche Laufzeit der Schulden auf 3.74 Jahre zu verlängern (gegenüber 2.93 Jahren per 31. März 2022). Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten beliefen sich zum 30. September 2022 auf 0.86% (gegenüber 0.72% zum 31. März 2022).

Der Nettoinventarwert (NIW) erreicht CHF 123.81/Aktie, was einem Anstieg von 4.87% gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Der Rückgang um CHF 1.73/Aktie seit dem letzten Jahresbericht per 31. März 2022 ist auf die Abtrennung der Dividende von CHF 3.60/Aktie im Juli 2022 zurückzuführen.

Per 30. September 2022 ist die Sektorallokation des SICAV in Prozent der Mieteinnahmen wie folgt: 69.4% Wohnen, 8.3% Büro, 7.3% Gesundheit, 5.1% Industrie und Handwerk, 3.6% Lebensmittelhandel, 3.2% andere Geschäfte und 3.1% Sonstiges. Die kantonale Allokation ist wie folgt: 52.5% Genf, 23.4% Waadt, 7.3% Freiburg, 4.5% Zürich, 4.2% Neuchâtel, 2.5% Bern, 1.9% Basel-Stadt und 3.9% andere.

Transaktionen

Seit dem Jahresabschluss vom 31. März 2022 hat die SICAV folgende Zu- und Verkäufe getätigt:

- Kauf eines Share-Deal-Portfolios mit 13 gemischtgenutzten Wohngebäuden in Genf (GE), Nyon (VD) und Rolle (VD). Die 170 Wohnungen sind vollständig vermietet, in gutem Zustand und bieten ein hohes Vermietungspotenzial;
- Kauf eines gemischtgenutzten Gebäudekomplexes an der Rue de l'Industrie 2-4-6 in Renens (VD) in der Nähe des Bahnhofs. Ein Erneuerungsprojekt ist in Planung, um zwei Minergie-Eco-Wohngebäude zu errichten;

- Kauf eines Wohngebäudes an der Rue du XXXI-Décembre 58 in Genf (GE). Dieses Gebäude verfügt über eine ausgezeichnete Lage im Stadtzentrum von Genf sowie über eine große Mietreserve und ergänzt zwei bereits im Portfolio befindliche Alleen an dieser Strasse;
- Kauf eines Wohngebäudes am Chemin du Banc-Bénil 36-38 in Grand-Lancy (GE). Dieses Gebäude besteht aus 53 vollständig vermieteten Wohnungen an einer sehr guten Mikrolage. Der Komplex verfügt über ein Potenzial für eine Aufstockung und eine energetische Renovierung;
- Kauf per Abschluss eines Wohngebäudes im Share Deal am Quai du Cheval-Blanc 22 in Genf (GE). Es handelt sich um ein 2016 aufgestocktes Gebäude an sehr guter Lage im Stadtzentrum mit Vermietungspotenzial.
- Kauf per Fertigstellung eines Bauprojekts an der Edouard-Rod 14-16-18 in Genf (GE). Das Projekt ist ideal in der Stadt Genf gelegen und wird 37 Wohnungen zu kontrollierten Mietpreisen umfassen.
- Terminkauf von drei Gebäudeeinheiten am Chemin de Pré-Marquis 5B-C-D in Puplinge (GE). Der Komplex besteht aus 21 zu 100% vermieteten Wohnungen, verfügt über eine gute Lage und ein Vermietungspotenzial. Die Eigentumsübertragung wird Anfang 2023 stattfinden;
- Kauf eines Wohnkomplexes im Share Deal an der Promenade des Oiseaux 4-6 in Thônex (GE). Dieser Komplex umfasst 68 vollständig vermietete Wohnungen in der Nähe der öffentlichen Verkehrsmittel. Die Eigentumsübertragung ist für den 1. Januar 2023 vorgesehen;
- Verkauf eines gemischtgenutzten Gebäudes an der Haut de Scherwyl 2-4-6-8 in La Roche (FR). Die Liegenschaft befindet sich an einem wenig attraktiven Standort und war durch sinkende Marktmieten gefährdet. Der Verkauf erfolgte zu einem Preis, der über den historischen Gestehungskosten und über der letzten Bewertung lag, was erlaubte, nicht realisierte und realisierte Gewinne zu erzielen.

Diese Akquisitionen bieten attraktive Renditen, eine Stärkung der strategischen Positionierung von ERRES im Genfer Wohnungsmarkt sowie ein hohes Wertschöpfungspotenzial durch die Realisierung von Aufstockungsprojekten, die Entfaltung der Mietreserve und eine schrittweise Senkung der Kosten im Zusammenhang mit energetischen Sanierungen.

Bau- und Entwicklungsprojekte

Per 30. September 2022 stehen vier Neubauprojekte in Erstellung.

Das Bauprojekt an der Rue François-Jacquier 14-16-18 in Chêne-Bourg (GE), das sich in der Nähe des neuen Bahnhofs des Léman Express befindet, ist seinem ursprünglichen Zeitplan voraus. Der Wohnkomplex, dessen Fertigstellung nun für das späte Frühjahr 2023 erwartet wird, wird aus 53 Wohnungen mit kontrollierten Mieten bestehen und das Minergie-P-Label tragen.

In Bülach (ZH) schreitet das Projekt für den Bau eines Geschäftshauses an der Trafostrasse 1 planmässig voran. Die Vermarktung ist mit der Unterzeichnung eines dritten Mietvertrags und einer durchschnittlichen Mietvertragsdauer von über 10 Jahren abgeschlossen.

Die SICAV erwarb zwei neue Bauprojekte an von ihr bevorzugten Standorten:

- In La Petite Prairie in Nyon (VD) werden bis Ende 2024 36 Wohnungen entstehen, die sich in einem Gebäude befinden, das mit einer Wasser-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit Photovoltaikanlagen beheizt wird. Zur Erinnerung: Die SICAV hat 2015 bereits ein gemischtgenutztes Gebäude in Etappe I dieser Quartierentwicklung errichtet;
- Auf dem Gelände Biopôle in Lausanne (VD), wo drei Gebäude mit einer Gesamtfläche von fast 20'000 m² erstellt werden, die den Biowissenschaften gewidmet sind. Zur

Erinnerung: Die SICAV besitzt bereits seit 2011 und 2014 zwei Gebäude an diesem Standort.

Der Manager hat zudem mehrere Vorprojekte zur Aufwertung bestehender Parzellen lanciert. In den kommenden Geschäftsjahren dürften interessante Verdichtungs- und Renovationsprojekte entstehen.

Nachhaltigkeit

Der Manager setzt seine Nachhaltigkeitsstrategie aktiv um, indem er erhebliche personelle und finanzielle Mittel in die bestehenden Gebäude investiert, um die Wirkung seiner Maßnahmen zu maximieren.

Die Themen dieses Tätigkeitsbereiches waren im ersten Halbjahr folgende :

- Starker Anstieg der Anzahl (+45) der Heizkessel, die mit Geräten zur Optimierung der Wärmeerzeugung ausgestattet sind;
- Abschluss der Installation einer neuen Photovoltaikanlage in Boveresses 44, Lausanne (VD) und Start von fünf vielversprechenden Vorprojekten;
- Standortprüfungen und Einführung einer Produktionsüberwachung an unseren Photovoltaikanlagen ;
- Beginn der Arbeiten zur energetischen Sanierung und Minergie-Labeling des Gebäudes Sources 22 in Genf (GE) ;
- Unterzeichnung eines Vertrags für den Anschluss an das Fernwärmenetz für die Gebäude Mouille-Galand in Vernier (GE) mit dem Ziel der Installation Anfang 2023 ;
- Umsetzung zahlreicher SIG eco-21-Aktionen zur Energieeinsparung: Austausch von Beleuchtungskörpern, Austausch von Umwälzpumpen und Lüftungen sowie Bereitstellung von Haushaltsgeräten mit geringem Stromverbrauch.

Der Manager Edmond de Rothschild REIM hat ausserdem seinen Nachhaltigkeitsbericht 2021-2022 veröffentlicht, in dem er die Umsetzung seiner Strategie hervorhebt, die auf der Verbesserung des vorhandenen Bestands, der zentralen Stellung der Nutzer und die auf den engagierten und entschlossenen Maßnahmen beruht. Der Bericht ist auf der Website des SICAV über den unten stehenden Link abrufbar.

Ausblick

Der Manager ist von der attraktiven Positionierung von ERRES überzeugt, die auf dem überwiegenden Engagement im Wohnsektor, der Qualität der Immobilienstandorte und den nach wie vor günstigen Rahmenbedingungen für Immobilien beruht. Für das laufende Geschäftsjahr, das am 31. März 2023 endet, erwarten wir ein Ergebnis, welches die Ausschüttung einer stabilen steuerfreien Dividende von mindestens CHF 3.60/Aktie ermöglicht.

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 nicht geprüften Halbjahresbericht

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

Link zur Präsentation für Investoren

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

Link zum Nachhaltigkeitsbericht des Managers Edmond de Rothschild REIM

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