



EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV («ERRES») VERÖFFENTLICHUNG DES GEPRÜFTEN JAHRESBERICHTS ZUM 31. MÄRZ 2021

Die hervorragenden Jahresergebnisse von ERRES zum 31. März 2021 unterstreichen die Widerstandsfähigkeit des Portfolios in einem speziellen Kontext und die Fähigkeit des Vermögensverwalters, Werte zu schaffen.

- **Erhöhung der Dividende um +2.9 % auf CHF 3.60 mit** einer Ausschüttungsquote von 95.49 %, die am 20. Juli 2021 von der Generalversammlung bestätigt werden soll.
- **Steigerung des Nettoergebnisses um 31.6 %** durch qualitativ hochwertige Zukäufe, eine dynamische Immobilienverwaltung und eine gute Steuerung der Fondskosten: Rückgang des TER (GAV) auf 0.68 %.
- **Weniger als 0.5 % Einkommensverluste** im Zusammenhang mit der Unterstützung von Mietern, die während der Pandemie in Schwierigkeiten geraten sind, was zu einer Leerstandsquote ohne die COVID-19-bedingten Fälle in Höhe von 2.88 % führt.
- **Deutliche Steigerung der Anlagerendite auf 5.83 %** mit einem erheblichen Beitrag der nicht realisierten Kapitalgewinne.
- **Senkung der CO2-Emissionen um 7.0 %** und konsequente Umsetzung der Nachhaltigkeitspolitik.

10-jähriges Jubiläum

Im Jahr 2011 hatte die Edmond de Rothschild Gruppe ihre erste Schweizer Immobilien-SICAV mit einer ersten Emission über CHF 300 Mio. und gleichzeitiger Börsennotierung aufgelegt. Nach sechs Kapitalerhöhungen besteht das Immobilienportfolio heute aus 105 Immobilien mit über 3'200 Wohnungen, die eine Rekorddividende in Höhe von CHF 3.60/Aktie ermöglichen. Die Börsenperformance der Aktien ist sehr erfreulich, da der Kurs seit der Lancierung um über 107 % gestiegen ist und eine Outperformance gegenüber dem Referenzindex erzielt wurde.

Zehn Jahre später sind die Grundlagen, die für den Erfolg von ERRES gesorgt haben, noch immer aktuell. Der Verwaltungsrat und der Vermögensverwalter gehen die kommenden Jahren voller Entschlossenheit an, um die Interessen der Anleger bestmöglich zu erfüllen.

Erfolgsrechnung

Zum 31. März 2021 verzeichnet der Nettoertrag des Geschäftsjahres – unter Berücksichtigung der Erträge und laufenden Aufwände – eine Steigerung um 31.6 % und erreicht CHF 43.2 Mio.

Die Erträge stiegen um 18.2 % im Vergleich zum Vorjahr. Diese Steigerung liegt im Wesentlichen an den Einnahmen im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung vom September 2020 und den Mietzinseinnahmen der Neuakquisitionen.

Die Mietausfallrate am Ende des Geschäftsjahres beträgt 3.33 % der Gesamtmieteinnahmen. Dieser leichte Anstieg erklärt sich durch die Erlasse, die den Mietern während der Schliessungsphasen der Geschäfte im Zusammenhang mit COVID-19 angeboten wurden. Die Summe der Mietzinserlasse beläuft sich auf CHF 350'000 und damit auf weniger als 0.5 % der Gesamteinnahmen im Geschäftsjahr.

Die Aufwände sind in diesem Jahr weniger schnell angestiegen als die Erträge. Die Instandhaltungs-, Renovations- und laufenden Kosten für die Gebäude belaufen sich auf 11.8 % der Einnahmen gegenüber 13.9 % im Vorjahr. Für die Zeit nach der Pandemie rechnet der Manager mit einem Aufholeffekt in den nächsten Geschäftsjahren. ERRES profitiert in vollem Umfang von den nach wie vor äusserst attraktiven Finanzierungsbedingungen auf dem Hypothekemarkt. Schliesslich verringert sich die Steuerlast infolge des Inkrafttretens der kantonalen Steuerreformen in den Kantonen der Westschweiz und aufgrund eines wirtschaftlichen Einmaleffekts.

Der nicht realisierte Kapitalgewinn des Geschäftsjahres beläuft sich auf CHF 36.4 Mio. und deutet damit nicht nur auf ein Ende der Wirtschaftskrise, sondern auch auf eine nach wie vor sehr starke Dynamik am Transaktionsmarkt hin. Dabei sind es insbesondere Wohnimmobilien in guten Lagen, die überwiegend zu diesem Wertzuwachs beitragen.

Das Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2020/21 ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich auf CHF 81.0 Mio. gestiegen.

Unter Berücksichtigung des 2020/21 realisierten Ergebnisses in Höhe von CHF 44.6 Mio. und der Gewinnvorträge der vorhergehenden Geschäftsjahre beläuft sich der für die Ausschüttung verfügbare Betrag auf CHF 70.4 Mio. (entsprechend CHF 6.14/Aktie). Der Verwaltungsrat wird an der Generalversammlung den Aktionären eine Erhöhung der Ausschüttung um 2.9 % auf CHF 3.60 pro Aktie, also eine Ausschüttung in Höhe von CHF 41.2 Mio. vorschlagen. Auf dieser Grundlage beläuft sich die Ausschüttungsquote auf 95.49 % und ist damit gegenüber dem Vorjahr rückläufig.

Die Anlagerendite beträgt 5.83 % gegenüber 3.54 % im Geschäftsjahr 2019/20.

Bilanz

Die Fremdkapitalquote beläuft sich zum 31. März 2021 auf 28.52 % und liegt damit leicht über dem strategischen Grenzwert von 25 % bis 28 %. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz ist deutlich zurückgegangen und liegt nun bei 0.95 % gegenüber 1.32 % vor einem Jahr. Neuabschlüsse zur Refinanzierung von Krediten am Ende ihrer Laufzeit erfolgten zu deutlich niedrigeren Zinssätzen als bisher und neue Akquisitionen konnten zu sehr attraktiven Zinssätzen finanziert werden.

Mit dreiunddreissig Akquisitionen und zwei verkauften Gebäuden besteht das Portfolio per 31. März 2021 aus 105 Objekten mit einem Immobilienvermögen von insgesamt CHF 1'931 Mio.

Durch die Integration der unterzeichneten Terminkäufe wurde die starke Gewichtung an Wohnimmobilien mit 58.4 %, bei 11.9 % gemischten Objekten und 29.7 % Gewerbeimmobilien weiter gefestigt. Die Gewerbeimmobilien sind hauptsächlich an hochwertige Mieter vermietet, die die Krise gut überstanden haben und mit denen langfristige Mietverträge mit einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 6.11 Jahren bestehen.

Die Allokation des Portfolios im Kanton Genf ist zum Ende des Geschäftsjahres stark auf 47.2 % angestiegen. Auf den Kanton Waadt entfällt eine Gewichtung in Höhe von 25.9 % und daran schliessen sich Freiburg mit 9.1 %, Neuenburg mit 4.6 % und Zürich mit 3.8 % als die wichtigsten Immobilienstandorte an.

Der Nettoinventarwert vor Dividendenausschüttung und nach Abzug der Liquidationssteuern beträgt CHF 120.75 pro Aktie und ist damit um 2.68 % höher als im Vorjahr.

Nachhaltigkeit

Der Zeitraum 2020/21 bot dem Vermögensverwalter die Gelegenheit, seine Nachhaltigkeitsorganisation durch die Einführung einer gemeinsamen Nachhaltigkeitspolitik auf der Ebene der europäischen Plattform von Edmond de Rothschild REIM zu stärken.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Genauigkeit und Überprüfung der Datenerhebung, die entscheidend ist, um eine klare Bestandsaufnahme zu erreichen, Ziele zu setzen und die erzielten Fortschritte zu verfolgen. Um schliesslich einen transparenten Überblick auf das Portfolio in Bezug auf das Thema Nachhaltigkeit zu erhalten, hat der Vermögensverwalter zum zweiten Mal in Folge eine Selbstbewertung seines Portfolios gemäss dem vom SNBS festgelegten Arbeitsrahmen durchgeführt und eine Zertifizierung von der SGS erhalten. Aus diesem Grund ist ERRES seit 2020 mit einer stabilen Bewertung von 2.11 im Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) vertreten.

Die Ergebnisse im Bereich der wichtigsten Umweltindikatoren, nämlich die CO₂-Emissionen und der Wärmeverbrauchsindex, sind sehr ermutigend. Die CO₂-Emissionen pro Quadratmeter wurden im Jahresvergleich um 7.0 % und innerhalb von zwei Jahren um 17.5 % seit Einführung der Energieüberwachung gesenkt. Der Wärmeverbrauchsindex ging im Jahresvergleich um 2.0 % und im Zeitraum von zwei Jahren um 10.1 % zurück.

Damit der Vermögensverwalter eine positive Wirkung auf die Gesellschaft und die Umwelt haben kann, ist die Durchführung konkreter Massnahmen auf Immobilienebene erforderlich. So bot sich in diesem Geschäftsjahr die Gelegenheit, verschiedene Projekte zur Installation von Photovoltaikanlagen umzusetzen und dank der vernetzten Intelligenz für eine Optimierung der Heizungsanlagen zu sorgen.

Das laufende Renovationsprojekt am Gebäude Prulay 37 in Meyrin (GE) ist ein konkretes Beispiel für die Strategie zu den Arbeiten an Bestandsimmobilien im Portfolio. Diese Minergie-Renovation ermöglicht es, den vor dem Erwerb des Gebäudes im Jahr 2011 ermittelten Energiebedarf in Höhe von 586 MJ/m²/Jahr auf 276 MJ/m²/Jahr nach Abschluss der Arbeiten im Jahr 2022 zu senken. Die CO₂-Emissionen dürften sich auf 6.8 KgCO₂/m²/Jahr belaufen und damit den Klimazielen des Bundes entsprechen.

Transaktionen

Das Geschäftsjahr 2020/21 war im Bereich der Transaktionen sehr dynamisch, schliesslich sind insgesamt 33 neue Immobilien in das Portfolio aufgenommen und 2 Gebäude verkauft worden. Der Marktwert der neuen Gebäude beträgt CHF 484,8 Mio., während sich der kumulierte Wert der beiden Verkäufe auf CHF 11,3 Mio. beläuft. Dieses Wachstum wurde insbesondere durch die Kapitalerhöhung im September 2020 finanziert.

Zunächst hat der Vermögensverwalter am 1. April 2020 den Neubau „Quartier de La Pâla“, Vevey 254 in Bulle (FR) ins Portfolio aufgenommen. Die Anlage mit insgesamt 55 Wohnungen ist komplett vermietet und verdeutlicht damit die Qualität der Flächen sowie die erfolgreiche Positionierung am Vermietungsmarkt. Im Rahmen von Einzeltransaktionen konnte ERRES danach 4 Wohn- und Mischimmobilien erwerben. Die Gebäude mit den Adressen Genève 109 in Thônex (GE), Dancet 8 in Genf (GE) und Carl-Vogt 47 in Genf (GE) sind hochwertige Investitionen mit einem nutzbaren Mietpotenzial. Das Gebäude am Henri-Plumhof 28 in Vevey (VD) ist in einem

guten Zustand und befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet. Im März 2020 sicherte sich der Vermögensverwalter den Erwerb einer Immobiliengesellschaft, die ein Portfolio von 18 Wohnimmobilien in Genf und im Kanton Waadt hält. Diese Immobilien profitieren von erstrangigen Lagen und wurden Anfang Januar 2021 in das Portfolio von ERRES aufgenommen. Sie haben die Qualität des Portfolios der SICAV und ihre mehrheitliche Positionierung im Wohnsektor weiter gestärkt. Mit einer Leerstandsquote unter 0.5 % und einem starken Mietzinspotenzial passt dieser Portfolioankauf perfekt zu den strategischen Zielen der SICAV. In der Folge konnte sich der Vermögensverwalter den Erwerb von 4 weiteren Wohn- und Mischimmobilien in Vierteln mit hoher Nachfrage in Genf sichern. So verfügen die Gebäude mit den Adressen Malagnou 52 in Genf (GE), Fontenette 15 in Carouge (GE), Royaume 9 in Genf (GE) und Carl-Vogt 75 in Genf (GE) über ausgezeichnete Lagen und ein Profil von unterdurchschnittlichen Mieten mit entsprechendem Potenzial. Schliesslich wurde ERRES Anfang 2021 zum Eigentümer eines Portfolios bestehend aus fünf Wohnimmobilien, die sich auf Nyon, Lausanne und Neuenburg sowie deren Agglomeration verteilen. Bei diesen Gebäuden gibt es Unterhaltsstau. Entsprechend wird hier kurzfristig in die Sanierung investiert, um ausserdem den aktuellen Mietertrag zu verbessern, der sich laut Bewertungsexperten zwischen den Miet-Quantilen 10 und 30 befindet.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2020/2021 konnte die SICAV das günstige wirtschaftliche Umfeld nutzen, um den Verkauf der Immobilie Bahnhofstrasse 3-5-7a-7b in Dotzigen (BE) und der Immobilie Jacques-Gachoud 2 in Freiburg (FR) mit einem realisierten Gewinn nach Steuern in Höhe von kumuliert CHF 1.37 Mio. abzuschliessen. Diese beiden kleinen Immobilien ohne Potenzial waren mit einem Leerstandsrisiko und einem zukünftig erheblichen Investitionsvolumen verbunden. Der Verkauf des Gebäudes Jacques-Gachoud 2 in Freiburg wurde im Rahmen eines Gebäudetauschs vorgenommen, mit dem ERRES zum Eigentümer des Neubaus Tremblex 2-4 in Mézières (FR) wurde. Mit seiner ausgezeichneten Ausstattung leistet dieses Gebäude einen positiven Beitrag zur Rendite und zur Nachhaltigkeit insgesamt, während es gleichzeitig in Zukunft nur geringe Investitionen erforderlich macht.

Darüber hinaus hat sich der Vermögensverwalter Ende März 2021 zum Terminkauf eines Portfolios bestehend aus 9 Wohnimmobilien im Kanton Waadt (Lausanne, Morges, Prilly, Pully, Renens) verpflichtet. Die Fertigstellung der im Bau befindlichen Gebäude im Stadtviertel Etang in Vernier (GE) und die Zahlung des verbleibenden Kaufpreises zum Portfolio im Kanton Waadt ist für Oktober 2021 vorgesehen. Die Gesamtverbindlichkeiten sowie der Abschluss der laufenden Bauarbeiten am Bläuacker II in Köniz (BE) belaufen sich auf CHF 144.5 Mio.

Bau- und Renovationsprojekte

Die Baustelle für das Projekt A14 mit 104 Wohnungen im Eco-Quartier Les Vergers in Meyrin (GE) wurde im Sommer 2020 abgeschlossen. Alle Wohnungen konnten erfolgreich vermietet werden und lediglich eine Gewerbefläche ist leerstehend. Dieses Gebäude liefert eine Bruttorendite von 4,23 % auf den Gestehungskosten und hat bereits einen nicht realisierten Wertzuwachs in Höhe von CHF 3,1 Mio. für ERRES erzielt, sodass damit der Mehrwert bei der Entwicklung neuer Qualitätsprojekte bestätigt wird.

Das Projekt Bläuacker II in Köniz (BE) mit einem Investitionsvolumen in Höhe von CHF 19.2 Mio. entwickelt sich erwartungsgemäss. Das im Zentrum der Gemeinde in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof befindliche Bauprojekt besteht aus zwei energetisch effizienten Immobilien mit Mischnutzung (29 Wohnungen, 35 Parkplätze und 1'844 m² Verkaufs- und Lagerflächen, die bis Ende November 2021 bezugsbereit sein sollen. Der Vermögensverwalter hat langfristige Mietverträge mit namhaften gewerblichen Mietern unterzeichnet. Ebenso sind auch die Wohnungen sehr gefragt. Dieser Neubau wird eine Nettorendite von über 3.88 % erzielen.

Die Arbeiten an den Gebäuden im Stadtteil Etang in Vernier (GE) schreiten gemäss dem für Oktober 2021 vorgesehenen Eigentumsübergang voran. Die Vermarktung der 217 Wohnungen,

die alle mit kontrollierten Mieten angeboten werden, hat im Frühjahr 2021 begonnen und deutet auf eine ausgezeichnete Belegung ab Fertigstellung hin. Die Nettorendite auf den Gestehungskosten beläuft sich auf 3.30 % und ist damit im aktuellen Markt sehr attraktiv.

Der Vermögensverwalter verfolgt derzeit ein Projekt zur Aufstockung des Gebäudes Prulay 37 in Meyrin (GE) um zwei zusätzliche Etagen. Das Projekt umfasst die Schaffung von 16 zusätzlichen Wohnungen und den Erhalt des Minergie-Gütesiegels. Das Budget sieht eine Investition über CHF 4.6 Mio. mit einer Bruttorendite von 5.60 % vor. Die im November 2020 begonnenen Arbeiten dürften Ende 2021 abgeschlossen sein.

COVID-19

Im März 2020 bekam die Schweiz mit voller Wucht die Coronavirus-Epidemie mit ihren drastischen Auswirkungen auf die Wirtschaft des Landes zu spüren. Dies hat sich auch auf ERRES als Immobilieneigentümerin ausgewirkt. Dank ihrer diversifizierten Allokation mit dem hohen Anteil an Wohnimmobilien sind die Einnahmen der SICAV jedoch widerstandsfähig und insgesamt wenig betroffen.

Um den Anfragen der Mieter zu entsprechen und Stundungsbegehren zu bearbeiten, wurde ein interner Ausschuss gebildet. Der Vermögensverwalter hat eine individuelle, objektive und dynamische Bewertungsmethode der Anträge eingesetzt und eine Note auf der Grundlage von insgesamt neun Kriterien (Tätigkeitsbereich, Dauer der Schliessung, Grösse des Mieters, usw.) vergeben. Der Ausschuss hat auch die Beihilfen der Kantone (nach Art der Vesta-Vereinbarungen in Genf) berücksichtigt, um den Mietern Mietzinsreduktionen zu ermöglichen.

Der Gesamtbetrag der eingeräumten Reduktionen bzw. Mietzinsersasse beläuft sich zum 31. März 2021 auf CHF 365'000 und damit auf weniger als 0.50 % der Gesamteinnahmen im Geschäftsjahr.

Ausblick

Die vom Vermögensverwalter und dem Verwaltungsrat verfolgte Strategie bietet dem Teilvermögen Swiss auf der Grundlage von Qualität und Dynamik interessante Perspektiven. 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 Mietpotenziale 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 Wertschöpfungspotenzial ins Portfolio zu integrieren.
- Dividendenwachstum und Verteilung der Auszahlung 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 Baupotenzialen.
- Kontrolle der Mietrisiken dank eines dynamischen und proaktiven Managements der Immobilien.
- Kontrolle der Ausgaben und Kosten des Fonds, indem 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. Vor diesem Hintergrund und gemäss der Mitteilung vom 3. Juni 2021 plant der Verwaltungsrat, das Kapital des Teilfonds Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Swiss («ERRES») im September 2021 um einen geschätzten Betrag von CHF 280 Mio. zu erhöhen.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA

Pierre Jacquot

p.jacquot@reim-edr.ch

Arnaud Andrieu

a.andrieu@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>