



# EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV («ERRES») VERÖFFENTLICHUNG DES NICHT GEPRÜFTEN HALBJAHRESBERICHTS VOM 30. SEPTEMBER 2020

**Das gute Halbjahresergebnis von ERRES zum 30. September 2020 spiegelt die sehr gute Positionierung des Portfolios in Bezug auf Standort, Leerstandsrisiko und Umweltprofil wider.**

- **Reduktion der Leerstandsquote von 2.95% auf 2.93% seit Ende März 2020**, was die Qualität der Immobilien im Portfolio, ihre guten Lagen und die Fähigkeit des Vermögensverwalters, die Bedürfnisse der Mieter zu antizipieren und zu managen, bestätigt.
- **Erhöhung der Allokation in Wohnimmobilien**, insbesondere in **Genf**, dank realisierter Projektentwicklungen und gesicherter Akquisitionen, bei denen der Eigentumsübergang bis zum Ende des Jahres vorgesehen ist.
- **Geringe Auswirkungen der Gesundheitskrise** auf die Mieteinnahmen, wobei für das Geschäftsjahr mit einem Rückgang der Gesamteinnahmen von 0.5% bis 0.7% gerechnet wird.
- **Die Kapitalerhöhung in Höhe von CHF 272.2 Mio. wurde erfolgreich abgeschlossen** und vollständig gezeichnet. Die Finanzierung der anstehenden Akquisitionen und laufenden Projektentwicklungen ist damit gesichert.
- **Bestätigung der Ziele für das Geschäftsjahr 2020/21**, darunter eine Erhöhung der Dividende auf CHF 3.55 pro Aktie.

## **Erfolgsrechnung**

Zum 30. September 2020 stieg der Nettoertrag unter Berücksichtigung der Einnahmen und laufenden Ausgaben um 32.3% gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf CHF 25.8 Mio.

Die Erlöse erhöhten sich vor allem dank den Einnahmen im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung vom September 2020 und den Mietzinseinnahmen aus Neuakquisitionen um 18.3%.

Die Mietausfallrate belief sich auf 2.93% der Gesamtmieteinnahmen und ist damit gegenüber dem Wert von Ende März von 2.95% leicht zurückgegangen. Dies ist das Resultat der aktiven Verwaltung der Liegenschaften durch den Vermögensverwalter, der stets die aktuellen und künftigen Bedürfnisse der Mieter im Blick hat sowie der Qualität der Immobilien und ihrer guten Lagen. Hinsichtlich der Reduzierung der Leerstandsquote sind mehrere Erfolge zu verzeichnen, beispielsweise in Vallorbe (VD), L'Ancienne-Poste 36, wo sämtliche Wohnungen vermietet

wurden, oder in Epalinges (VD), Geais 19, wo ein 15-jähriger Mietvertrag mit einem Einzelmietler unterzeichnet werden konnte.

Der Gesamtaufwand erhöhte sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres um 2.5% auf CHF 17.6 Mio. und stieg weniger stark als die Gesamterlöse. Durch abgeschlossene Investitionen in bestehende Immobilien und fertiggestellte Neubauten sinkt der Liegenschaftsaufwand. Die SICAV profitiert zudem von den günstigen Bedingungen am Kreditmarkt. Die sonstigen Betriebskosten sind gestiegen, jedoch proportional weniger stark als die Einnahmen, was auf grössenbedingte Kosteneinsparungen und die Neuverhandlung von Verträgen zurückzuführen ist.

Der nicht realisierte Kapitalgewinn für das Geschäftsjahr beläuft sich auf CHF 3.2 Mio. und spiegelt die Neubewertung von sechs Neubauten wider, bei denen seit dem letzten Abschluss wesentliche Veränderungen (Investitionen, Änderung der Mietsituation oder der Bauprojekte) stattgefunden haben. Die jährliche Bewertung des gesamten Immobilienportfolios erfolgt zum 31. März 2021.

Das Gesamtergebnis des ersten Halbjahres beläuft sich auf CHF 29.0 Mio. mit einem Anstieg von 47.8% im Vergleich zum 30. September 2019. Die Anlagerendite ist zufriedenstellend und beläuft sich für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres auf 1.84%.

## **Bilanz**

Die Fremdkapitalquote lag zum 30. September 2020 auf einem niedrigen Niveau von 18.9%, nachdem im Zusammenhang mit der Ende September abgeschlossenen Kapitalerhöhung liquide Mittel in Höhe von CHF 272.2 Mio. zugeflossen waren. Der Vermögensverwalter hat zunächst die fälligen Hypothekarzahungen geleistet und wird den gesamten aufgenommenen Betrag bis zum Ende des Kalenderjahres im Einklang mit seiner Fremdmittelstrategie und den unterzeichneten Projekten investieren.

Der durchschnittliche Zinssatz liegt stabil bei 1.34% bei einer durchschnittlichen Laufzeit von 3.69 Jahren. Die für die Inanspruchnahme von Krediten bis Ende des Jahres erhaltenen Bedingungen sprechen für einen weiteren Rückgang der Fremdkapitalkosten.

Der Nettoinventarwert (NAV) belief sich auf CHF 116.21 pro Aktie, was einem Anstieg von 0.97% gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Der Rückgang von CHF 1.39 pro Aktie seit dem letzten Bericht erklärt sich durch den Abschlag der Dividende von CHF 3.50 pro Aktie im Juli 2020.

## **Transaktionen**

Zum 30. September 2020 hat die SICAV mehrere Kaufverträge für ein Gesamtvolumen von CHF 295 Millionen unterzeichnet, bei denen der Eigentumsübergang bis zum Ende des Jahres vorgesehen ist:

- ein vollständig vermietetes Gebäude mit Mischnutzung (61% Wohnanteil), Genève 109 in Thônex (GE)
- ein vollständig vermietetes Gebäude mit Mischnutzung (64% Wohnanteil), Carl-Vogt 47 in Genf (GE)
- ein vollständig vermietetes Wohngebäude, Dancet 8 in Genf (GE)
- eine Immobiliengesellschaft mit 18 Wohn- und gemischt genutzten Objekten, davon 16 im Kanton Genf und 2 im Kanton Waadt. Die Leerstandsquote liegt unter 0.5% und der Anteil der Mieteinnahmen aus Wohnimmobilien liegt bei 84% der aktuellen Gesamtmieteinnahmen.

Diese Off-Market-Transaktionen bieten attraktive Renditen, stärken die strategische Positionierung von ERRES auf dem Genfer Wohnungsmarkt und bieten ein hohes

Wertschöpfungspotenzial durch Aufstockungsprojekte, die Entfaltung der Mietzinsreserven und eine schrittweise Senkung der Kosten.

### **Bau- und Entwicklungsprojekte**

Die Erstvermietung beim Projekt «La Pâla», Vevey 254 in Bulle (FR), welches Anfang April fertiggestellt wurde, ist ein Erfolg: Die 55 Wohnungen wurden innerhalb von drei Monaten nach Fertigstellung vermietet. Die Kombination aus einer guten Lage, dem Markt angepassten Mieten und einer hochwertigen Ausstattung hat die Mieter überzeugt.

Das Projekt A14 im Eco-Quartier “Vergers“ in Meyrin (GE) wurde im Sommer abgeschlossen und die ersten Mieter konnten im September einziehen. Die Vermarktung der 102 Wohnungen läuft planmässig, wobei bis November 83 Wohnungen vermietet wurden. Darüber hinaus wurden für drei der vier Gewerbeflächen im Erdgeschoss Mieter gefunden und die Gespräche bezüglich der letzten Fläche sind in einem fortgeschrittenen Stadium.

Das Bauprojekt „Bläuacker II“ in Köniz (BE), das Anfang des Jahres gestartet ist, schreitet gut voran. Der Rohbau mit Fenstern und Türen steht bereits und die Fertigstellung der beiden Gebäude ist für Oktober und November 2021 vorgesehen. Die Fortschritte bei der Vermietung der Gewerbeflächen sind vielversprechend: Ein Mietvertrag für die Gewerbeflächen im Baufeld 5 konnte abgeschlossen werden und mehrere weitere Gespräche mit potenziellen Mietern für das Baufeld 4 sind in einem fortgeschrittenen Stadium. Die Hälfte der 29 Wohnungen ist bereits reserviert, während die Vermarktung offiziell noch nicht begonnen hat.

Das Aufstockungsprojekt beim Gebäude Prulay 37 in Meyrin (GE) wird im November 2020 starten und sich über einen Zeitraum von 13 Monaten erstrecken. Hier entstehen 16 zusätzliche, an die Marktbedürfnisse angepasste kleine Wohnungen; ausserdem wird die bestehende Gebäudehülle renoviert.

Die Eigentumsübertragung im Zusammenhang mit dem Terminkauf der beiden im Bau befindlichen Wohngebäude im Quartier de l’Etang in Vernier (GE) ist nach wie vor für den Sommer 2021 geplant. Die 217 mietpreisgebundenen Wohnungen werden das defensive und nachhaltige Profil des Portfolios stärken.

### **Nachhaltigkeit**

Der Vermögensverwalter setzt seine Nachhaltigkeitsstrategie sowohl bei den Immobilien im Portfolio als auch beim Erwerb und Bau neuer Gebäude aktiv um.

Mehrere Projekte zur Renovierung und Sanierung des bestehenden Gebäudebestands sind im Gange, wie zum Beispiel beim Gebäude Prulay 37 in Meyrin (GE), wo parallel zur Aufstockung und Schaffung von 16 neuen Wohnungen ein Minergie-Label angestrebt wird. Die Renovierung der thermischen Hülle, die Installation von Photovoltaikanlagen und der Anschluss der neuen Einheiten an ein Fernwärmenetz werden die Umweltauswirkungen dieses Gebäudekomplexes erheblich verringern.

Im Herbst wurden Optimierungsprojekte gestartet, um den Energieverbrauch der bestehenden thermischen Anlagen zu verbessern. Mehrere innovative Lösungen, welche Nachhaltigkeit und Technologie kombinieren, bieten Eigentümern und Mietern kostengünstige und umweltfreundliche Optionen.

Das Gebäude in Köniz (BE) wird die Kriterien für das Minergie-Label unter zusätzlicher Anwendung des ECO-BKP 2016 Leitfadens erfüllen. Die Installation weiterer Photovoltaikpaneele wird ebenfalls in Erwägung gezogen.

Die Gebäude im Quartier de l’Etang sind Teil einer «2000-Watt-Anlage» und an das Genilac-System angeschlossen, das zu 100% auf erneuerbare Energie setzt und zur Heizung und Kühlung der Gebäude Wasser aus dem Genfersee nutzt.

Darüber hinaus werden mögliche Bestandesakquisitionen unter dem Gesichtspunkt der ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit geprüft. Im Rahmen der Akquisitionen werden Massnahmen bestimmt, die vorzunehmen sind, um die Immobilien auf die Gesamtstrategie der SICAV auszurichten und konkrete, messbare Auswirkungen zu erzielen.

### **Covid-19**

Die Anfragen der Mieter haben sich seit der Veröffentlichung des Jahresberichts Ende Juni stabilisiert. Es wurden akzeptable Lösungen mit unseren Mietern unter Berücksichtigung ihrer individuellen Bedürfnisse gefunden. Die Ende September vorgelegten Zahlen weisen zusätzliche Belastungen in Höhe von CHF 183'000 im Zusammenhang mit diesen Mietzinsersparnissen auf, was weniger als 0.3% der erwarteten Gesamteinnahmen der SICAV für das Geschäftsjahr 2020/21 entspricht. Es werden Gespräche mit weiteren Mietern über zusätzliche CHF 150'000 geführt.

Die neue Infektionswelle und die sowohl auf Bundesebene als auch in den französischsprachigen Kantonen getroffenen Entscheidungen werden sich zweifellos auf das Ergebnis im laufenden Geschäftsjahr auswirken. Zwar ist eine genaue Schätzung angesichts der Unsicherheiten zum jetzigen Zeitpunkt schwierig, wir gehen jedoch von einem Mietausfall in Höhe von insgesamt 0.5% bis 0.7% der Gesamteinnahmen im Geschäftsjahr aus.

Diese relativ begrenzten Auswirkungen sind darauf zurückzuführen, dass das Portfolio von ERRES vorwiegend aus Wohnimmobilien besteht. Der Anteil der erwarteten Mieteinnahmen aus diesem Segment liegt bei 65%. Bei den Gewerbeimmobilien besteht zudem nur ein geringes Engagement in Sektoren, die stark von der Gesundheitskrise betroffen sind (4.9%), wie Hotels, Restaurants, Freizeiteinrichtungen und Non-Food-Einzelhandel. Wir verfügen über eine solide und breit diversifizierte Mieterschaft mit unter anderem mehr als 280 Gewerbemietverträgen. Unsere Hauptmieter sind in den Bereichen Gesundheit, Lebensmitteleinzelhandel, öffentlicher Sektor, Logistik und Lagerhaltung sowie Finanzdienstleistungen tätig. Die verbleibende Restlaufzeit der Gewerbemietverträge beträgt im übrigen 6.53 Jahre, sodass ausreichend Spielraum bei der Verwaltung der Vertragslaufzeiten besteht.

### **Ausblick**

Der Vermögensverwalter ist von der Attraktivität der Positionierung von ERRES angesichts der überwiegenden Ausrichtung auf den Wohnsektor, der guten Lage der Gebäude und der nach wie vor günstigen Rahmenbedingungen für Immobilien überzeugt. Für das laufende Geschäftsjahr, das am 31. März 2021 endet, rechnen wir mit einem Ergebnis, das die Ausschüttung einer auf CHF 3.55 pro Aktie gestiegenen Dividende ermöglicht.

### **Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:**

Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA

Pierre Jacquot

[p.jacquot@reim-edr.ch](mailto:p.jacquot@reim-edr.ch)

Arnaud Andrieu

[a.andrieu@reim-edr.ch](mailto:a.andrieu@reim-edr.ch)

[www.edr-realestatesicav.ch](http://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>