



EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV – SWISS („ERRES“) VERÖFFENTLICHUNG DES HALBJAHRESBERICHTS ZUM 30. SEPTEMBER 2024

Die Halbjahresergebnisse von ERRES zum 30. September 2024 entsprechen den Vorgaben.

- Stabilisierung der **Mietzinsausfallrate auf niedrigem Niveau bei 1,76%** und **Anstieg der Mieteinnahmen um 2,92%** bei konstantem Konsolidierungskreis in den letzten zwölf Monaten (1,59% in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres).
- **Fertigstellung von zwei Neubauprojekten und einer Aufstockung** und Erhalt von fünf Baubewilligungen für Sanierungs- und Aufstockungsprojekte
- **Verkauf von zwei vom Verwalter bewerteten Immobilien** mit einem ausschüttungsfähigen Nettogewinn von CHF 0,79/Anteil.
- **Ausschüttungsfähiges Ergebnis** von CHF 2,56/Anteil nach 6 Monaten.
- **Erwerb von zwei Immobilien und Durchführung eines Terminkaufs** zum Ausbau der Wohnimmobilien im Kanton Genf.
- **Neubewertung von 27 Bestandsimmobilien**, die zu einem nicht realisierten Verlust von CHF 27,6 Mio. führt, was u.a. auf die Situation der Firma Steiner AG beim Bauvorhaben Bülach (nicht realisierter Verlust von CHF 8,2 Mio.) und die Verlustverbuchung einer Prüfdifferenz in Verbindung mit der Konsolidierung der Immobiliengesellschaften (nicht realisierter Verlust von CHF 9,3 Mio.) zurückzuführen ist.
- **Erhalt von 4 Sternen (86 Punkte) und des Green Star-Labels** bei der ersten Teilnahme am **GRESB-Benchmarking** für die Bestandsimmobilien im Portfolio.
- **Bestätigung der Ausschüttungsziele für das Geschäftsjahr 2024/25** mit einer steuerfreien Dividende von mindestens CHF 3,80/Anteil.
- Genehmigung des **Wechsels der Fondsleitung zu Solutions & Funds** zum 1. Januar 2025 durch die FINMA und die Anleger.

Erfolgsrechnung

Zum 30. September 2024 sind die Mieteinnahmen gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 6,38% auf insgesamt CHF 55,44 Mio. gestiegen, was auf die Erlöse aus den getätigten Anschaffungen, die fertiggestellten Neubauten und die verbesserten Vermietungssituationen bei den Immobilien im Portfolio zurückzuführen ist. Bei gleichbleibendem Konsolidierungskreis belaufen sich diese Zuwächse in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres auf 1,59% und in den letzten zwölf Monaten auf 2,92%.

Angesichts einer niedrigen Mietzinsausfallrate von 1,76% zum 30. September 2024 gegenüber 1,71% beim letzten Halbjahresabschluss konzentriert sich der Fondsmanager allem voran auf die Erschliessung des Portfolios mit hochwertigen Immobilien an Standorten mit hoher Mietnachfrage und auf die finanzielle Solidität der Mieter.

Die Gesamtaufwendungen stiegen im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres um 0,69% auf CHF 28,76 Mio.

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen stiegen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 4,69% auf CHF 2,69 Mio.

Die Hypothekenzinsaufwendungen stiegen um 25,72% auf CHF 6,06 Mio. und bringen damit die steigenden Zinsen in der Schweiz und die höheren Finanzierungsvolumen im Portfolio zum Ausdruck, die um 6,2% gestiegen sind.

Der Steueraufwand verzeichnete einen Rückgang um 13,09% auf CHF 7,75 Mio. und profitierte vom Rückgang der Genfer Steuerwerte und der Schliessung einer überhöhten Rückstellung für vorangegangene Geschäftsjahre.

Das Nettoergebnis des Halbjahres stieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum und unter Berücksichtigung der laufenden Erträge und Aufwendungen um 11,45% auf CHF 28,36 Mio. bzw. CHF 1,77/Anteil, was einer EBIT-Marge von 69,91% entspricht.

Zum 30. September 2024 erzielte die Veräusserung von zwei Vermögenswerten nach Steuern und Gebühren einen Gewinn von CHF 12,65 Mio., was CHF 0,79/Anteil entspricht, wodurch das ausschüttungsfähige Ergebnis des Geschäftsjahres auf CHF 2,56/Anteil stieg.

Der Halbjahresabschluss ergibt einen nicht realisierten Verlust von CHF 27,59 Mio., der hauptsächlich auf die realisierten Verkäufe (Umstieg von einem nicht realisierten auf einen realisierten Buchgewinn), die Korrektur einer Prüfungsdifferenz im Zusammenhang mit der Konsolidierung der Immobiliengesellschaften und die Berücksichtigung der Situation der Firma Steiner AG beim Vermögenswert Bülach (ZH) – Trafostrasse 14 zurückzuführen ist. Am Tag der Veröffentlichung des Halbjahresberichts per 30.09.2024 bewerten der Fondsmanager und der Verwaltungsrat das nicht realisierte Verlustrisiko dieses Vermögens auf CHF 8,2 Mio., einschliesslich CHF 11,3 Mio. Zusatzkosten für die SICAV (Übernahme der Forderungen der Zulieferer, gesetzliche Hypotheken, Rechtskosten), abzüglich CHF 3,1 Mio. entsprechend den letzten nicht gezahlten Anzahlungen der Unternehmensvereinbarung mit Steiner AG. Die dargestellte Situation ist konservativ („Worst Case Scenario“) und bringt das geschätzte maximale Risiko zum Ausdruck. Die Teams des Fondsmanagers haben das Projekt mit Unterstützung ihrer Rechtsberater wieder in die Hand genommen, um die betrieblichen Risiken vor Ort zu begrenzen. Dies hat den Einzug der Mieter im Mai und Oktober 2024 ermöglicht. Dadurch ist der Vermögenswert trotz der Situation bei der Firma Steiner AG zu 100% vermietet und betriebsbereit.

Aus dem Gesamtergebnis am Ende des ersten Halbjahrs des Geschäftsjahres ergibt sich ein Gewinn von CHF 13,43 Mio. Die Anlagerendite beträgt in der ersten Jahreshälfte 2024/25 0,70%.

Vermögenskonto

Der Gesamtwert der Immobilien ging zum 30. September 2024 um 0,3% auf CHF 2,875 Mrd. zurück, was einerseits dem Fortschritt zahlreicher Bauvorhaben und andererseits den beiden durchgeführten Verkäufen zu verdanken ist.

Der Verschuldungskoeffizient blieb stabil bei 30,42% gegenüber 30,40% zum 31. März 2024. Der Fondsmanager profitierte von sinkenden Zinsen, um zu attraktiven Konditionen zu refinanzieren, und zwar trotz sinkender Liquidität und steigender Margen am Kreditmarkt. Die durchschnittliche Laufzeit der Verbindlichkeiten gab leicht nach auf 4,38 Jahre (gegenüber

4,79 Jahren zum 31. März 2024), während die Durchschnittskosten der Verschuldung zum 30. September 2024 stabil bei 1,39% bleiben (gegenüber 1,38% zum 31. März 2024).

Der Nettoinventarwert (NIW) erreicht 119,89 CHF/Anteil, was einem Rückgang um 0,76% gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres entspricht. Der Rückgang um CHF 2,97/Anteil seit dem letzten Jahresbericht zum 31. März 2024 ist auf die Dividendenausschüttung von CHF 3,80/Anteil im Juli 2024 zurückzuführen.

Zum 30. September 2024 gestaltet sich die Sektorallokation von ERRES-Swiss in Prozent der Vermietungssituationen wie folgt: 63% Wohnimmobilien, 13% Büros, 6% Gesundheit, 3% Industrie und Handwerk, 4% Lebensmittelhandel, 3% sonstige Geschäfte und 8% sonstige. Die kantonale Verteilung sieht folgendermassen aus: 51% Genf, 22% Waadt, 7% Freiburg, 7% Zürich, 4% Neuenburg, 2% Bern, 3% Basel-Stadt und 4% sonstige.

Zu- und Verkäufe

In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2024/25 hat ERRES vier Zukäufe im Gesamtwert von CHF 46,8 Mio. getätigt. Der erste Neuzugang zum Portfolio betrifft im Geschäftsjahr eine Wohnimmobilie mit Mietpotenzial in der Rue Jean-Charles Amat 14 in Genf. Der zweite Kauf ist ein Wohnkomplex in Chemin de l'Écu 15-17A in Vernier (GE) in einem Viertel, in dem ERRES bereits drei Immobilien besitzt und derzeit ein Projekt zur Nachverdichtung und umfassenden Renovierung entwickelt. Ausserdem wurde das Bauprojekt Chemin de Challendin 1-3-5 in Chêne-Bougeries (GE) im Sommer 2024 fertiggestellt, das Wohnungen mit Mietpreisbindung in einem hochwertigen Umfeld bietet.

Darüber hinaus hat der Fondsmanager seit dem Halbjahresabschluss den Terminkauf eines Neubauprojektes mit hoher Energieleistung (HPE) in der Entwicklungszone in Thônex (Genf) am Chemin Louis-Valencien 10 abgeschlossen.

Im Berichtszeitraum wurden zwei strategische Verkäufe im Rahmen der Arbeit der Teams des Fondsmanagers durchgeführt. Die Immobilie Rue de la Prulay 37 in Meyrin (GE) konnte nach einer kompletten energetischen Sanierung und einer Aufstockung um zwei Etagen verkauft werden, während der Verkauf der Anlage „Les Vergers“ in Meyrin mit den Abschnitten Coopératives 5 /Voisinage 1 / Équilibre 1-2 / Récréations 25 die erzielte Marge für ein Neubauprojekt konkretisiert.

Diese beiden Verkäufe konnten die letzten Bewertungen übertreffen und einen ausschüttungsfähigen Nettogewinn von CHF 0,79/Anteil generieren.

Die aktive Portfolioverwaltung ist Teil der Strategie, den Anlegern eine nachhaltige Rendite zu bieten.

Bau-, Renovierungs- und Entwicklungsprojekte

In der ersten Jahreshälfte wurde neben dem vorstehend erläuterten Challendin-Komplex auch die Immobilie in der Trafostrasse 14 in Bülach (ZH) fertiggestellt. Trotz der Probleme mit dem Totalunternehmer Steiner gelang es den Teams des Fondsmanagers, die Immobilie fertigzustellen und den drei Mietern den Bezug ihrer neuen Räume zu ermöglichen. Die Immobilie ist zu 100% vermietet und die ersten Mieten konnten bereits eingenommen werden.

Drei Neubauprojekte sind zum 30. September 2024 im Bau.

Im Viertel La Petite Prairie in Nyon (VD) wurden die 36 Wohnungen, die dieses neue Projekt umfasst, im Oktober 2024 fertiggestellt und vollständig vermietet. Die bei der ersten Vermietung erreichten Mietwerte liegen 12% über den Prognosen beim Kauf, was die Qualität der Immobilie und der geschaffenen Räume sowie die Attraktivität des Viertels widerspiegelt.

Am Standort Biopôle in Lausanne (VD) wurde an den drei Gebäuden für Life Sciences mit einer Gesamtfläche von fast 20 000 m² die Dachkonstruktion sowie der Einbau von Fenstern und Türen vollendet, um eine für April 2025 geplante Fertigstellung zu ermöglichen. Die

Vermarktung ist gut vorangekommen: 67% der Flächen sind bereits vermietet, 19% werden es demnächst sein und nur noch 14% sind verfügbar.

Im Stadtzentrum von Genf kommt das Projekt mit 37 Wohnungen in Rue Edouard-Rod 12-14-16 wie geplant voran mit einer geplanten Fertigstellung im September 2025. Diese Immobilie soll mit dem Label für hohe Energieeffizienz ausgezeichnet werden und bietet erschwingliche Mieten.

Der Fondsmanager arbeitet aktiv an der Nachverdichtung und Renovierung des Bestands.

In Meyrin (GE) stellt die Fertigstellung der Aufstockung und der energetischen Sanierung (einschliesslich hohe Energieeffizienz-Label - HPE) Avenue François-Besson 5-7-9 eine neue Etappe bei der Umsetzung dieser Strategie dar. Die 12 Wohnungen in den beiden neuen Etagen werden seit diesem Sommer vermietet.

Die Immobilie in der Rue de la Baillive 5 in Genf wurde hinsichtlich des HPE-Label renoviert, 2 Wohnungen im Dachgeschoss neu errichtet und von Gasheizung auf Wärmepumpe umgestellt. Ebenfalls in Genf wird die Immobilie in der Rue Dancet 8 komplett renoviert und mit dem HPE-Label ausgezeichnet.

2024 ist eine Beschleunigung beim Erhalt von Baugenehmigungen zu verzeichnen, um die Bestände zu sanieren und zu verdichten. Ein wichtiger Schritt wurde insbesondere bei der Immobilie in der Rue de Genève 92 in Thônex (GE) erreicht, wo die bestehende Geschäftsimmobilie um einen Wohnkomplex mit 38 Wohnungen ergänzt werden soll. Ebenfalls hervorzuheben sind die Genehmigungen, die an der Rue du XXI-Dezember 43, Rue de Lyon 55 und Rue des Pâquis 17 für Renovierungen und Nachverdichtungen in Genf erhalten wurden.

Für Projekte in der Bau-, Renovierungs- oder Nachverdichtungsphase sind CHF 77 Mio. Kapital erforderlich, um langfristig zusätzliche Mietsituationen von CHF 8,5 Mio. zu schaffen.

Nachhaltigkeit

Der Fondsmanager setzt seine Nachhaltigkeitsstrategie aktiv um, indem er umfangreiche personelle und finanzielle Mittel für Bestandsimmobilien einsetzt, um die Wirkung seiner Massnahmen zu maximieren. Die genannten Projekte bestätigen die Verpflichtung, die gesteckten Ziele zu erreichen.

Bei seiner ersten Teilnahme am GRESB-Benchmarking erhält ERRES ein Rating von 4 von 5 Sternen und 86 von 100 Punkten sowie das Label *Green Star*. Dieses ausgezeichnete Ergebnis zeugt von der Qualität der seit vielen Jahren im Immobilienbestand sowie in der Governance und der Berichterstattung an die Anleger geleisteten Arbeit.

Ausblick

Zum 1. Januar 2025 wird die Fondsleitung der SICAV an Solutions & Funds übertragen, die insbesondere die Aufgaben für Buchhaltung, Risikomanagement und Compliance sowie Beziehungen zur FINMA übernehmen soll.

Der Fondsmanager ist angesichts des starken Engagements im Wohnungssektor, der Qualität der Immobilienstandorte und der günstigen Rahmenbedingungen für Immobilien von der attraktiven Positionierung von ERRES überzeugt. Für das laufende Geschäftsjahr, das am 31. März 2025 endet, rechnet der Fondsmanager mit einem realisierten Ergebnis, das die Ausschüttung einer steuerfreien Dividende von mindestens CHF 3,80/Anteil ermöglicht.

Nähere Einzelheiten bei:

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 Halbjahresbericht und zur Anlegerpräsentation

<https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/publications>