



EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV (« ERRES ») PUBLICATION DU RAPPORT SEMESTRIEL NON AUDITE AU 30 SEPTEMBRE 2023

Les résultats semestriels d'ERRES au 30 septembre 2023 sont en ligne avec les objectifs.

- Baisse du **taux de pertes sur loyers** à un niveau plancher record de **1.71%** et **augmentation de 1.63% des états locatifs** à périmètre constant sur les douze derniers mois (0.82% sur les six premiers mois de l'exercice).
- **Allongement de la durée moyenne du passif à 4.79 années** avec un **taux moyen pondéré de 1.22%**.
- **CHF 11.0 millions d'états locatifs en cours de construction.**
- **Signature d'un bail de 15 ans portant sur 14'000 m²** avec un locataire de premier ordre sur le site en construction de Biopôle F1 à Lausanne.
- **Réévaluation proactive de 34 bâtiments** afin de présenter une valeur nette d'inventaire reflétant les conditions de marché actuelles.
- **Confirmation des objectifs de distribution pour l'exercice 2023/24** avec un dividende exonéré à minimum CHF 3.80/action y compris la contribution des ventes stratégiques.
- **Pas d'augmentation de capital prévue durant l'exercice 2023/24.**

Compte de résultat

Au 30 septembre 2023, les revenus locatifs sont en hausse de 7.4%, tirés par les revenus des acquisitions réalisées l'année dernière, les revenus des immeubles neufs livrés et par les hausses d'états locatifs sur les immeubles en portefeuille. A périmètre constant, cette hausse s'élève à 0.82% sur les six premiers mois de l'exercice et à 1.63% sur les douze derniers mois. Fort d'un taux de perte sur loyers bas qui s'établit à 1.71% au 30 septembre 2023 contre 2.22% lors de la précédente clôture semestrielle, le gestionnaire se focalise plus que jamais sur la mise en valeur de la qualité du portefeuille d'immeubles situés dans des localisations à forte demande locative et sur la solidité financière des locataires.

Il est à noter que CHF 11.0 millions d'états locatifs provenant d'immeubles en construction viendront s'ajouter progressivement aux revenus locatifs des prochains exercices.

Les revenus totaux sont en baisse par rapport à l'exercice précédent qui bénéficiait des participations des souscripteurs aux revenus courus issus de l'augmentation de capital de septembre 2022.

Le total des charges est en hausse de 12.2% sur le premier semestre de l'exercice à CHF 28.57 millions.

Les charges d'entretien et réparations s'établissent à CHF 2.57 millions, en recul de 24.9% par rapport à la période précédente grâce à un remboursement exceptionnel de charges sur ce premier semestre.

Les charges d'intérêts hypothécaires sont en hausse de 49.4% à CHF 4.82 millions reflétant l'environnement haussier sur les taux en Suisse et le volume plus important de financements en portefeuille.

La charge d'impôt enregistre une progression de +15.3% à CHF 8.92 millions, pénalisée par une nouvelle hausse des valeurs fiscales genevoises.

Le résultat net du demi-exercice, reprenant les revenus et charges courantes, enregistre un recul de 14.1% par rapport à la même période l'année précédente pour s'établir à CHF 25.45 millions, soit CHF 1.59/action.

Au 30 septembre 2023, la cession de deux actifs a généré un gain réalisé après impôts et frais de CHF 2.83 millions, soit CHF 0.18/action portant le résultat distribuable à CHF 1.76/action.

Les comptes semestriels font ressortir une perte non réalisée de CHF 31.55 millions principalement due à la réévaluation de 34 immeubles depuis la dernière clôture annuelle. Le gestionnaire a en effet décidé de réévaluer pro-activement un nombre important d'immeubles afin d'offrir aux investisseurs une valeur nette d'inventaire reflétant les conditions actuelles du marché.

Le résultat total à la fin du premier semestre de l'exercice aboutit à une perte de CHF 3.27 millions. Le rendement de placement se monte à -0.17% sur cette première moitié d'exercice 2023/24, impacté par les baisses de valeurs sur les immeubles réévalués.

Compte de fortune

La valeur totale des immeubles enregistre une hausse de +0.25% pour s'établir à CHF 2.84 milliards au 30 septembre 2023, principalement tirée par l'avancement de nombreux projets de construction.

Le coefficient d'endettement s'élève à 28.99% contre 27.19% au 31 mars 2023. Le gestionnaire a tiré profit des conditions de tirage favorables obtenues en début d'année pour allonger la maturité moyenne de la dette à 4.79 années (contre 4.14 années au 31 mars 2023). Le coût moyen de la dette augmente marginalement à 1.22% au 30 septembre 2023 (contre 1.10% au 31 mars 2023).

La valeur nette d'inventaire (VNI) atteint 120.81 CHF/action, soit une baisse de 2.4% par rapport à la même période l'année précédente liée aux réévaluations du 30.09.2023. La baisse de CHF 4.00/action depuis le dernier rapport annuel au 31 mars 2023 s'explique quant à elle par le détachement du dividende de CHF 3.80/action en juillet 2023.

Au 30 septembre 2023 l'allocation sectorielle de la SICAV, en pourcentage des états locatifs, est la suivante : 68.2% résidentielle, 8.1% bureaux, 7.1% santé, 4.4% industriel et artisanal, 4.0% commerces alimentaires, 2.5% autres commerces et 5.8% autres. L'allocation cantonale est la suivante : 53.8% Genève, 21.9% Vaud, 7.0% Fribourg, 4.3% Zürich, 4.1% Neuchâtel, 2.4% Berne, 2.6% Bâle-Ville et 3.9% autres.

Acquisitions et ventes

Sur le premier semestre de l'exercice 2022/23, la SICAV a réalisé les acquisitions et ventes suivantes :

- Vente d'un portefeuille de 3 petits immeubles résidentiels et mixtes à Rolle (VD). Achetés dans le cadre d'un portefeuille début 2022, ces immeubles non stratégiques pour la SICAV ont pu être vendus à un prix légèrement supérieur au prix de revient historique.

Le transfert de propriété de Grand-Rue 32 a été effectué sur le premier semestre tandis que les deux autres adresses seront cédées au 1^{er} janvier 2024.

- Vente de l'immeuble résidentiel Pont d'Arve 46 à Genève (GE). Acquis en 2012, le gestionnaire a pu augmenter l'état locatif de 31.1% et améliorer l'IDC de 57.1% grâce à une gestion active de l'immeuble et à des travaux de rénovations ayant débouché sur une certification Haute Performance Énergétique (HPE). La vente a généré un gain réalisé de CHF 3.0 millions après impôts et frais.
- Transfert de propriété de l'immeuble sis Chemin de Pré-Marquis 5B-C-D à Puplinge (GE). Ensemble composé de 21 appartements loués à 100%, il dispose d'une bonne localisation et d'un potentiel locatif. Le transfert de propriété est intervenu en mai 2023.
- Signature d'une vente à terme pour l'acquisition d'un immeuble sis Pré-Bouvier 9 à Satigny (GE). Détenu au travers d'un DDP avec la Fondation pour les Terrains Industriels de Genève (FTI), cet immeuble artisanal est entièrement loué avec une durée moyenne ferme des baux de 12 ans et offre un rendement brut de 5.4%.

Le gestionnaire a en outre réalisé les opérations suivantes depuis la date de clôture de l'exercice semestriel :

- Vente de l'immeuble Capite 180 à Choulex (GE) générant une plus-value réalisée après impôts et frais estimée à CHF 0.87 millions.
- Acquisition d'un immeuble de bureaux et d'activité sis Bernstrasse 82-90 à Dietikon (ZH) offrant un rendement brut initial de 6.1% sur le prix d'acquisition avec du potentiel locatif à déployer. La vacance est contenue à 7.7% alors que la durée moyenne des baux se monte à 2.3 années
- Acquisition d'un immeuble de bureaux sis Crassier 19 à Eysins (VD) offrant un rendement brut initial de 7.4% sur le prix d'acquisition. La vacance est de 9.9% lors de l'acquisition alors que la durée moyenne des baux se monte à 4.0 années

La gestion active du portefeuille fait partie intégrante de la stratégie visant à offrir un rendement durable aux investisseurs.

Projets de construction, de rénovation et de développement

Le projet de construction sis Rue François-Jacquier 14-16-18 à Chêne-Bourg (GE) est maintenant terminé. Cet actif résidentiel composé de 53 appartements aux loyers contrôlés et labellisé Minergie P est entièrement loué depuis octobre 2023.

Trois projets de construction neufs sont actuellement en cours au 30 septembre 2023.

- Sur le site du Biopôle à Lausanne (VD), le radier est terminé sur la construction de ces trois immeubles totalisant près de 20'000 m² de surfaces dédiées aux sciences de la vie. Une étape locative clé a été franchie avec la signature d'un bail de 15 ans fermes pour 14'000 m² avec un acteur parapublic vaudois actif dans la santé. Ce succès prouve à nouveau l'attrait de l'écosystème Biopôle où la SICAV est présente depuis 2011 avec deux bâtiments de bureaux et de laboratoires.
- À Bülach (ZH), le projet de construction d'un immeuble commercial sis Trafostasse 1 avance conformément au planning. L'immeuble est 100% loué avec la signature d'un troisième bail et l'atteinte d'une durée moyenne des baux de plus de 10 ans. La livraison des locaux aux utilisateurs est prévue pour mai 2024, date à laquelle les loyers seront touchés en plein.
- Dans le quartier de la Petite Prairie à Nyon (VD), 36 appartements verront le jour d'ici à la fin 2024, situés dans un immeuble chauffé à l'aide d'une pompe à chaleur eau/eau couplée à des panneaux photovoltaïques. Pour rappel, la SICAV a déjà construit un immeuble mixte dans la phase I de ce quartier en 2015.
- En centre-ville de Genève, le projet de construction de 37 appartements contrôlés Edouard-Rod 12-14-16 a débuté en vue d'une livraison au T3 2025.

Trois projets de rénovation et densification sont également en cours à la date du rapport.

- Sources 22 à Genève : rénovation complète de l'immeuble avec labélisation Haute Performance Énergétique (HPE) avec réaménagement de certaines surfaces. Fin du projet prévu au T1 2024.
- François-Besson 5-7-9 à Meyrin : rénovation complète de l'immeuble avec labélisation HPE et surélévation de 2 étages créant ainsi 12 nouveaux logements. Fin du projet prévue au T2 2024.
- Baillive 5 à Genève : rénovation de l'immeuble avec labélisation HPE et création de 2 appartements dans les combles. Passage d'un chauffage gaz à une pompe à chaleur couplée à pose de panneaux solaires photovoltaïques. Fin du projet prévue au T3 2024.

Les projets en cours de construction mobilisent actuellement CHF 123.3 millions de capital mais permettront à terme de générer des états locatifs supplémentaires à hauteur de CHF 11.0 millions.

Durabilité

Le gestionnaire déploie activement sa stratégie de durabilité en mettant des moyens humains et financiers importants sur les immeubles existants dans le but de maximiser l'impact de ses actions.

Outre les rénovations de bâtiments présentées précédemment, les thématiques de travail sur ce premier semestre ont été les suivantes :

- Installation de nouveaux boîtiers d'optimisation de la production de chaleur portant le total d'immeubles équipés à 90 sur 151 ;
- Fin d'installation de nouvelles centrales photovoltaïques à Veyrot 11 à Meyrin (GE) et à Grey 55 à Lausanne (VD) portant le total à 14 pour une puissance installée de 1'187 kWc.
- Préparatifs en vue de la connexion au réseau de chauffage à distance pour les immeubles de Mouille-Galand 2-2F à Vernier (GE) effectuée courant novembre 2023 ;
- Réalisation du tout premier sondage de satisfaction locataire ayant permis de récolter 930 retours permettant de mieux comprendre les attentes de nos locataires ;
- Déploiement de nombreuses actions SIG eco-21 visant à économiser de l'énergie : changement de luminaires, remplacements de circulateurs et ventilations et mise à disposition d'appareils ménagers consommant peu d'électricité.
- Préparatifs en vue d'une soumission au benchmark GRESB en juin 2024

Le gestionnaire Edmond de Rothschild REIM a par ailleurs publié son rapport de durabilité 2022-2023 mettant l'accent sur l'implémentation de sa stratégie basée sur l'amélioration du stock existant, la place centrale des utilisateurs et l'action engagée et déterminée. Ce rapport est disponible sur le site internet de la SICAV.

Perspectives

Le gestionnaire est convaincu du positionnement attractif d'ERRES grâce à son exposition prépondérante au secteur résidentiel, à la qualité des localisations de ses immeubles et aux conditions cadres qui restent favorables à l'immobilier. Pour l'exercice en cours se clôturant au 31 mars 2024, nous prévoyons un résultat permettant de distribuer un dividende exonéré de minimum CHF 3.80/action.

Pour toute question, merci de vous adresser à :

Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA

Arnaud Andrieu

a.andrieu@reim-edr.ch

Jonathan Martin

j.martin@reim-edr.ch

www.edr-realestatesicav.ch

Lien vers le rapport semestriel non audité

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

Lien vers la présentation investisseurs

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

Lien vers le rapport de durabilité du gestionnaire Edmond de Rothschild REIM

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