



EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV (« ERRES ») PUBLICATION DU RAPPORT ANNUEL AUDITE AU 31 MARS 2021

Les excellents résultats annuels d'ERRES au 31 mars 2021 démontrent la résilience du portefeuille dans un contexte particulier et la capacité du gestionnaire à créer de la valeur.

- **Augmentation du dividende de +2.9% à CHF 3.60**, avec un coefficient de distribution de 95.49%, à valider par l'Assemblée Générale du 20 juillet 2021.
- **Augmentation de 31.6% du résultat net** grâce aux acquisitions de qualité réalisées, à une gestion dynamique des immeubles et à une bonne maîtrise des coûts du fonds : TER (GAV) en baisse à 0.68%.
- **Moins de 0.5% de perte de revenus** liée aux aides accordées aux locataires en difficulté durant la pandémie, débouchant sur un taux de vacants hors cas COVID à 2,88%.
- **Forte progression du rendement de placement à 5.83%** avec une contribution importante des gains en capitaux non réalisés.
- **Baisse des émissions de CO₂ de 7.0%**, et mise en œuvre systématique de la politique en matière de durabilité.

10^{ème} anniversaire

En 2011, le Groupe Edmond de Rothschild innovait en lançant la première SICAV immobilière de droit suisse avec une première émission de MCHF 300 et cotation en bourse simultanée. Après six augmentations de capital, le portefeuille immobilier comprend aujourd'hui 105 immeubles et plus de 3'200 appartements qui permettent d'atteindre un niveau record de dividende à CHF 3.60/action. La performance boursière des actions est fort réjouissante avec plus de 107% depuis le lancement et une surperformance par rapport à l'indice de référence.

Dix ans plus tard, les fondations qui ont fait le succès d'ERRES sont toujours d'actualité. Le conseil d'administration et le gestionnaire approchent avec détermination les années à venir pour servir aux mieux les intérêts des investisseurs.

Compte de résultat

Au 31 mars 2021, le résultat net de l'exercice, reprenant les revenus et charges courantes, enregistre une progression de 31.6% pour s'établir à MCHF 43.2.

Les produits sont en hausse de 18.2% par rapport à l'exercice précédent. Cette hausse provient essentiellement des revenus liés à l'augmentation de capital de septembre 2020 et aux revenus issus des nouvelles acquisitions.

Le taux de perte sur loyer à la fin de l'exercice s'établit à 3.33% de l'état locatif total. Cette légère hausse est expliquée par les gratuités offertes aux locataires durant les périodes de fermetures des commerces. Le montant de renonciation de loyers se monte à CHF 350'000 représentant moins de 0.5% des revenus totaux de l'exercice.

Les charges progressent moins rapidement que les revenus sur cet exercice. Les dépenses d'entretien, de rénovation et les charges courantes des immeubles s'établissent à 11.8% des revenus contre 13.9% sur l'exercice précédent. Le Gestionnaire s'attend à un effet de rattrapage sur les prochains exercices après la sortie de la situation de pandémie. ERRES bénéficie en plein des conditions de financement toujours extrêmement attractives sur le marché de la dette. Finalement, la charge fiscale se voit réduite suite aux réformes fiscales cantonales effectives dans les Cantons de Suisse Romande et à un effet d'économie unique.

Le gain en capital non réalisé de l'exercice se monte à MCHF 36.4 millions reflétant une situation de sortie de crise économique et un dynamisme toujours très fort sur le marché des transactions. Les immeubles résidentiels bien localisés contribuent majoritairement à cette plus-value.

Le résultat total de l'exercice 2020/21 se monte à MCHF 81.0 en forte progression par rapport à l'exercice précédent.

En tenant compte du résultat réalisé 2020/21 de MCHF 44.6 et du report des exercices précédents, le résultat disponible pour être distribué s'élève à MCHF 70.4 (soit 6.14 CHF/action). Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée Générale des Actionnaires une distribution en progression de 2.9% à CHF 3.60 par action, soit MCHF 41.2. Sur cette base, le coefficient de distribution s'établit à 95.49% et est en baisse par rapport à l'exercice précédent.

Le rendement de placement s'établit à 5.83% contre 3.54% lors de l'exercice 2019/20.

Bilan

Le coefficient d'endettement au 31 mars 2021 s'établit à 28.52%, légèrement au-dessus de la borne stratégique définie entre 25% et 28%. Le taux d'intérêt moyen pondéré est en forte baisse et se porte désormais à 0.95% contre 1.32% un an plus tôt. Les renouvellements se font à des taux bien inférieurs aux échéances arrivant à terme alors que les nouvelles acquisitions sont financées à des taux très attractifs.

Avec trente-trois nouvelles acquisitions et deux cessions d'immeubles, le portefeuille au 31 mars 2021 est composé de 105 immeubles pour une fortune immobilière totale de MCHF 1'931.

En intégrant les achats à terme signés, la prédominance de l'affectation résidentielle est confirmée avec 58.4% d'objets résidentiels, 11.9% d'objets mixtes et 29.7% d'objets commerciaux. Les biens commerciaux sont principalement exposés à des locataires de qualités qui ont bien traversés la crise et qui sont engagés sur des baux à long terme offrant une durée résiduelle moyenne de 6.11 années.

L'exposition du portefeuille au canton de Genève s'est fortement renforcée pour atteindre 47.2% à la fin de l'exercice. Le canton de Vaud suit avec une allocation de 25.9% puis viennent Fribourg avec 9.1%, Neuchâtel avec 4.6% et Zurich avec 3.8% pour les principaux.

La valeur nette d'inventaire avant distribution du dividende et après déduction des impôts de liquidation atteint 120.75 CHF/action, en hausse de 2.68% par rapport à l'exercice précédent.

Durabilité

La période 2020/21 a été l'occasion pour le Gestionnaire de renforcer son organisation en matière de durabilité par la mise en place d'une politique de durabilité commune au niveau de la plateforme européenne d'Edmond de Rothschild REIM.

Un accent particulier est mis sur la précision et la vérification de la collecte de données, élément clé pour obtenir un état des lieux clair, fixer des objectifs et suivre les progrès réalisés. De plus,

afin d'offrir une vue transparente du portefeuille en termes de durabilité, le Gestionnaire a procédé, pour la deuxième année consécutive, à une auto-évaluation de son portefeuille selon le cadre de travail défini par SNBS et obtenu une certification par SGS. De ce fait, ERRES est intégrée dans l'indice Swiss Sustainable Real estate Index (SSREI) depuis 2020 avec une notation stable de 2.11.

Les résultats obtenus sur les indicateurs environnementaux clés que sont les émissions de CO₂ et l'indice de dépense de chaleur sont très encourageants. Les émissions de CO₂/m² ont en effet été réduites de 7.0% sur l'année et de 17.5% en deux ans depuis la mise en place du suivi énergétique. L'indice de dépense de chaleur est en baisse de 2.0% sur l'année et de 10.1% sur deux ans.

La volonté du Gestionnaire d'avoir un impact positif sur la société et l'environnement passe par la réalisation d'actions concrètes au niveau des immeubles. Cet exercice fut l'occasion de lancer plusieurs projets d'installation de panneaux photovoltaïques ainsi que de mettre en place des outils d'optimisation des installations de chaudières grâce à l'intelligence connectée.

Le projet de rénovation en cours de l'immeuble Prulay 37 à Meyrin (GE) fait figure d'exemple concret de la stratégie de travail sur le stock existant d'immeubles en portefeuille. Cette rénovation Minergie permettra d'abaisser les besoins énergétiques du bâtiment de 586 MJ/m²/an avant l'acquisition du bâtiment en 2011 à 276 MJ/m²/an en 2022 après travaux. Les émissions de CO₂ devraient se monter à 6.8 KgCO₂/m²/an et être en ligne avec les objectifs climatiques de la Confédération.

Transactions

L'exercice 2020/21 a été très dynamique sur le front des transactions puisque ce ne sont pas moins de 33 nouveaux immeubles qui ont rejoint le portefeuille alors que 2 immeubles ont été vendus. La valeur de marché des nouveaux actifs s'élève à CHF 484.8 millions alors que les deux ventes représentent un montant cumulé de CHF 11.3 millions. Cette croissance a été financée notamment par l'augmentation de capital de septembre 2020.

Tout d'abord, le gestionnaire a réceptionné le développement « Quartier de La Pâla » situé à Vevey 254 à Bulle (FR) au 1er avril 2020. Cet ensemble résidentiel de 55 appartements est entièrement loué et témoigne de la qualité des surfaces et du positionnement réussi dans le marché locatif. ERRES a ensuite pu acquérir 4 immeubles résidentiels et mixtes par des transactions individuelles. Les immeubles situés à Genève 109 à Thônex (GE), Dancet 8 à Genève (GE) et Carl-Vogt 47 à Genève (GE) offrent des placements de qualité et du potentiel locatif à déployer. L'immeuble sis Henri-Plumhof 28 à Vevey (VD) est de bonne finition dans un quartier résidentiel calme. Courant mars 2020, le Gestionnaire a sécurisé l'acquisition d'une société immobilière détenant un portefeuille de 18 immeubles résidentiels situés à Genève et sur le canton de Vaud. Jouissants de situations de premier ordre, ces biens sont entrés dans le portefeuille d'ERRES début janvier 2021 et renforcent la qualité du portefeuille de la SICAV et son positionnement majoritairement résidentiel. Avec un taux de vacance inférieur à 0.5% et un fort potentiel locatif, cette acquisition majeure entre parfaitement dans les objectifs stratégiques de la SICAV. Le gestionnaire a ensuite pu sécuriser l'acquisition de 4 autres immeubles résidentiels et mixtes genevois dans des quartiers très recherchés. Ainsi, les immeubles sis Malagnou 52 à Genève (GE), Fontenette 15 à Carouge (GE), Royaume 9 à Genève (GE) et Carl-Vogt 75 à Genève (GE) apportent une excellente qualité de localisation ainsi qu'un profil de loyers défensifs offrant également du potentiel. Finalement, ERRES est devenue propriétaire, début 2021, d'un portefeuille de cinq immeubles résidentiels situés entre Nyon, Lausanne et agglomération et Neuchâtel. Ces immeubles ont des retards d'entretien et feront l'objet d'investissements à court terme afin de les assainir et de pouvoir améliorer l'état locatif qui se situe actuellement entre les quantiles 10 et 30 des experts.

Au cours de l'exercice 2020/2021, la SICAV a souhaité profiter du contexte de marché favorable pour réaliser la vente des immeuble Bahnhofstrasse 3-5-7a-7b à Dotzigen (BE) et Jacques-Gachoud 2 à Fribourg (FR) en réalisant une plus-value cumulée après impôts de CHF 1.37 millions. Ces deux biens de petites tailles présentaient des risques de vacances ainsi que des investissements importants à entreprendre sans potentiel. La vente de l'immeuble de Jacques-Gachoud 2 à Fribourg s'est par ailleurs réalisée dans le contexte d'un échange d'immeubles qui a permis à ERRES de devenir propriétaire de l'immeuble neuf sis Tremblex 2-4 à Mézières (FR). Cet immeuble aux excellentes finitions contribue positivement rendement et à la notation de durabilité globale tout en demandant peu d'investissements futurs.

Par ailleurs, le gestionnaire est engagé, à fin mars 2021, pour l'achat à terme d'un portefeuille de 9 immeubles résidentiels sur le canton de Vaud (Lausanne, Morges, Prilly, Pully, Renens). La livraison des immeubles en construction du Quartier de l'Etang, et le paiement du solde du prix d'acquisition, est prévue pour octobre 2021. Le total de ces engagements, ainsi que la fin de la construction en cours à Bläuacker 2 à Köniz (BE), se monte à CHF 144.5 millions.

Constructions et rénovations

Le chantier du projet A14 de 104 appartements dans l'éco-quartier des Vergers à Meyrin (GE) a été livré durant l'été 2020. L'ensemble des appartements a pu être loué avec succès et seule une surface commerciale est encore vacante. Cet immeuble offre un rendement brut de 4.23% sur le prix de revient et a déjà généré une plus-value latente de CHF 3.1 millions pour ERRES, confirmant la valeur-ajoutée de développer des projets neufs de qualité.

Le projet Bläuacker II à Köniz (BE), d'un montant d'investissement de CHF 19.2 millions, progresse conformément aux attentes. Situé sur la place centrale, à proximité immédiate de la gare, ce projet de construction de deux immeubles mixtes (29 appartements, 35 places de parkings et 1'844 m² de surfaces de vente et de stockage) efficaces énergétiquement est prévu d'être livré en deux phases d'ici à la fin novembre 2021. Le Gestionnaire a signé des baux à long terme avec des locataires commerciaux de qualité. Les appartements sont quant à eux très recherchés. Ce développement générera un rendement net de 3.88%.

Les immeubles du Quartier de l'Etang à Vernier (GE) avancent conformément aux échéances fixées avec un transfert de propriété prévu pour octobre 2021. La commercialisation des 217 logements, offrant tous des loyers contrôlés, a commencé au printemps 2021 et laisse entrevoir un excellent taux de remplissage dès la livraison. Le rendement net sur prix de revient de 3.30% est très attractif dans le marché actuel.

Le gestionnaire poursuit actuellement un projet de surélévation de deux étages de l'immeuble Prulay 37 à Meyrin (GE). Le projet comprend la création de 16 appartements supplémentaires et la labélisation Minergie de l'actif. Le budget prévoit un investissement de CHF 4.6 millions pour un rendement brut de 5.60%. Les travaux qui ont démarré en novembre 2020 devraient se terminer à la fin de l'année 2021.

Covid-19

En mars 2020 la Suisse a été frappée de plein fouet par l'épidémie de Coronavirus avec des effets drastiques sur l'économie du pays. En tant que propriétaire immobilier, ERRES a également été impactée. Néanmoins, grâce à son allocation diversifiée à prépondérance résidentielle, les revenus de la SICAV sont résilients et globalement peu affectés.

Pour répondre aux demandes des locataires et gérer les retards de paiements de loyers, un comité interne ad hoc a été mis en place. Le gestionnaire a mis en place une méthodologie dynamique d'évaluation individuelle et objective des demandes en attribuant une note basée sur un ensemble de neuf critères (secteur d'activité, durée de la fermeture, taille du locataire, etc.). Le comité a également tenu compte des aides accordées par les cantons (type accords Vesta sur Genève) pour faire bénéficier aux locataires des réductions de loyers.

Le montant total des baisses ou gratuités de loyers accordées s'élève à CHF 365'000 au 31 mars 2021 représentant moins de 0.50% des revenus totaux de l'exercice.

Perspectives

La stratégie adoptée par le Gestionnaire et le Conseil d'administration offre au Compartiment Swiss des perspectives intéressantes basées sur la qualité et le dynamisme. Les principes suivants gouvernent le développement du portefeuille :

- Prépondérance sur la Suisse romande grâce au réseau professionnel du Gestionnaire et concentration sur le Canton de Genève, qui se distingue par sa demande locative.
- Croissance du portefeuille axée sur le secteur résidentiel avec une allocation stratégique maximum de 33% sur l'immobilier commercial qui se concentre sur des immeubles bien localisés, de qualité et avec des perspectives locatives à long terme.
- Consolidation du taux d'endettement afin de l'inscrire durablement dans la cible 25%-28%.
- Maintien du dynamisme de l'activité d'investissement afin d'intégrer des immeubles de qualité dans des localisations urbaines ou des objets avec potentiel de création de valeur.
- Poursuite de la croissance du dividende et étalement sur plusieurs années du versement de la contribution des gains réalisés sur les cessions.
- Amélioration constante de l'empreinte énergétique et sociale en visant un impact concret et mesurable sur les immeubles et les locataires.
- Déploiement des réserves de valeur intrinsèques du portefeuille en rénovant les objets locatifs ou en développant des potentiels de construction.
- Maîtrise des risques locatifs grâce à une gestion dynamique et proactive des immeubles.
- Maîtrise des dépenses et frais du fonds en cherchant à optimiser au mieux la profitabilité des loyers encaissés.

L'équipe de gestion est convaincue que ces axes stratégiques permettront de se distinguer dans un environnement immobilier complexe. Dans ce cadre, et conformément à la communication du 3 juin 2021, le Conseil d'administration envisage d'augmenter le capital du compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss (« ERRES ») d'un montant estimé de MCHF 280 en septembre 2021.

Pour toute question, merci de vous adresser à :

Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA

Pierre Jacquot

p.jacquot@reim-edr.ch

Arnaud Andrieu

a.andrieu@reim-edr.ch

www.edr-realestatesicav.ch

Lien vers le rapport annuel 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 les présentations vidéo

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