



EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV (« ERRES ») PUBLICATION DU RAPPORT ANNUEL AU 31 MARS 2024

Les résultats robustes d'ERRES au 31 mars 2024 témoignent de la qualité du portefeuille et du travail effectué par le gestionnaire.

- **Paiement d'un dividende stable de CHF 3.80 par action**, avec un coefficient de distribution de 79.03%, à valider par l'Assemblée Générale du 16 juillet 2024.
- **Faible taux de pertes sur loyers à 2.10%** représentatif de la qualité des immeubles et du travail réalisé par le gestionnaire.
- **Augmentation de +2.5% des revenus locatifs à périmètre constant** grâce au déploiement de la stratégie de valorisation des états locatifs, couplé à une gestion proactive de la vacance.
- **Forte activité de construction** avec plus de CHF 10 millions d'états locatifs actuellement en chantier.
- **Vente de neufs immeubles** non-stratégiques ou déjà valorisés, générant un gain réalisé distribuable de CHF 10.5 millions.
- **Moyenne des émissions de CO2 du portefeuille à 19.3 kg CO₂/m²**, en ligne avec l'objectif de 15 kg/m² d'ici à 2030

Compte de résultat

Au 31 mars 2024, le résultat net de l'exercice, reprenant les revenus et charges courantes enregistre un recul de 7.9% pour s'établir à CHF 52.8 millions, soit CHF 3.29/action.

Le total des produits est en baisse de 2.2% par rapport à l'exercice précédent. En effet, contrairement à l'exercice 2022/23, le fonds ne bénéficie pas sur cet exercice de revenus tirés de l'augmentation de capital. Cette baisse est en partie compensée par une contribution positive des revenus locatifs à hauteur de +6.2%. La croissance des revenus locatifs s'élève à +2.5% (CHF 2.4 millions) à périmètre constant. Cette hausse est complétée par des revenus issus des acquisitions réalisées durant l'exercice précédent (CHF 2.6 millions) et de quatre nouvelles acquisitions (CHF 2.4 millions). Par ailleurs, les nouveaux investissements réalisés sur cet exercice n'ayant pas encore déployé l'intégralité de leur potentiel, la croissance des revenus immobiliers se poursuivra lors du prochain exercice.

Le taux de perte sur loyer au 31 mars 2024 s'établit à 2.10% de l'état locatif total, y compris les gratuités et pertes, contre un niveau de 2.01% lors de l'exercice précédent. Le faible niveau de vacant atteste de la qualité des immeubles du portefeuille, leurs bons emplacements ainsi que la gestion proactive des enjeux de relocations par le gestionnaire.

Relevons la baisse significative du taux de vacance des immeubles commerciaux de Corniche 3A/3B à Épalinges (VD), Freiburgstrasse 555 à Niederwangen (BE) et Sinslerstrasse 65-67 à Cham (ZG) suite à des activités de commercialisation efficaces. Le départ en cours d'exercice du locataire principal de l'immeuble Veyrot 11 à Meyrin (GE) vient péjorer le résultat d'ensemble très positif.

Concernant les charges au 31 mars 2024, elles représentent 52.4% des produits contre 49.5% sur l'exercice précédent. Les charges afférentes aux immeubles (entretien et rénovation, administration et charges directes) sont stables à un niveau de 15.9% du total des produits.

Les charges d'intérêts hypothécaires enregistrent une hausse de 69.4% à CHF 11.1 millions reflétant l'environnement haussier sur les taux en Suisse et le volume plus important de financements en portefeuille. Cette hausse a toutefois été contenue grâce au suivi rigoureux et à l'anticipation du gestionnaire vis-à-vis des financements.

La charge fiscale est en baisse en pourcentage des revenus grâce à une partie plus importante des immeubles détenus indirectement, à la prise en compte des exonérations liées aux immeubles certifiés HPE et à la reprise d'un excédent de provision. Finalement les coûts de fonctionnement du fonds (TER) sont stables à 0.61% de la fortune totale (GAV).

Neuf immeubles ont été vendus durant la période, débouchant sur un gain réalisé après impôt de CHF 10.5 millions, soit une marge nette de plus de 12% sur les prix de vente obtenus. Le résultat réalisé de l'exercice se monte à CHF 63.3 millions, en hausse de 2.0% par rapport à l'exercice précédent et correspond à CHF 3.94/action.

Le résultat total de l'exercice 2023/24 se monte à CHF 29.5 millions, en recul par rapport à l'exercice précédent, et qui s'explique par la perte non réalisée de l'exercice de CHF 33.7 millions reflétant les conditions de marché actuelles.

Bilan

Le coefficient d'endettement au 31 mars 2024 s'établit à 30.4% contre 27.2% à la clôture de l'exercice précédent. L'augmentation des financements en portefeuille sur l'exercice a permis de financer la croissance de la fortune immobilière de la SICAV avec CHF 92.4 millions d'achat d'immeuble sur la période. Le gestionnaire maintient sa politique de duration longue pour conserver la capacité distributive de la SICAV dans un environnement de taux d'intérêts fluctuant. Ainsi, la duration moyenne des échéances est ainsi passée à 4.79 années contre 4.14 années à la même période l'année dernière. Le taux d'intérêt moyen pondéré augmente en ligne avec la hausse généralisée des taux et l'augmentation de la duration : au 31 mars 2024 il s'établit à 1.38% contre 1.10% un an plus tôt.

Suite à l'achat de 4 nouveaux immeubles existants et la cession de 9 immeubles sur l'exercice, le portefeuille au 31 mars 2024 est composé de 147 immeubles pour une fortune immobilière totale de CHF 2'883.6 millions.

La prédominance de l'affectation résidentielle est confirmée malgré les ventes pour atteindre la répartition suivante (en pourcentage des valeurs vénales) : 59.3% d'objets résidentiels, 11.6% d'objets mixtes, 25.2% d'objets commerciaux et 3.9% de terrains et bâtiments en construction. Les biens commerciaux sont principalement exposés à des locataires de qualité et qui sont engagés sur des baux à long terme. La répartition géographique des immeubles reste majoritairement axée sur la Suisse romande avec 54.2% des valeurs vénales du parc dans le canton de Genève et 20.7% dans le canton de Vaud.

La valeur nette d'inventaire atteint, au 31 mars 2024, 122.86 CHF/action contre 124.81 CHF/action à la même période de l'année précédente, en baisse de 1.56%.

Durabilité

Sur la période 2023/24, le gestionnaire a renforcé ses efforts pour mettre à jour et déployer le plan d'action en matière d'enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. Plusieurs actions concrètes sont à relever: surélévation et rénovation énergétique complète en site occupé de l'immeuble François-Besson 5-7-9 à Meyrin (GE), extension de la production solaire photovoltaïque sur cinq nouveaux sites pour arriver à un total de seize sites équipés, installation de 25 nouveaux boîtiers intelligents d'optimisation de la production de chaleur, remplacement d'anciens systèmes de chauffage au mazout au profit d'énergies renouvelables via le chauffage à distance (quatre sites concernés), mise en place d'actions concrètes pour accélérer la labellisation/certification du parc existant (quatre sites concernés sur la période). Par ailleurs, le gestionnaire place l'utilisateur au cœur de son approche en sensibilisant les locataires aux écogestes, en installant du matériel écoresponsable dans les immeubles, en rénovant ou créant des locaux à vélos ou encore en proposant aux nouveaux locataires commerciaux d'insérer une annexe aux contrats de bail les incitant à utiliser le bâtiment de manière responsable (*green lease clause*).

La moyenne des émissions de CO₂ du portefeuille s'établit à 19.3 kgCO₂/m², en baisse de 20.6% par rapport à l'année dernière. Ce chiffre est normalisé selon les recommandations de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) et désormais basé sur le référentiel de la Real Estate Investment Data Association (REIDA) (historiquement SIA: KBOB). Le plan d'investissement à dix ans défini par le gestionnaire dans les budgets et repris dans les évaluations par les experts de la SICAV se monte à plus de CHF 300 millions et devrait déboucher sur une réduction de plus de 50% des émissions de CO₂ à l'horizon 2034.

La cinquième année d'évaluation du portefeuille selon le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) montre un positionnement relatif toujours positif (ERRES : 1.83 / Benchmark : 1.71). Le gestionnaire prépare actuellement la première soumission au Global Real Estate Benchmark (GRESB), référentiel international en matière d'évaluation ESG pour la branche immobilière. Les résultats seront connus et publiés en octobre 2024.

Transactions

Au cours de l'exercice, la SICAV a réalisé 4 acquisitions pour un montant total de CHF 92.4 millions. La première entrée en portefeuille de l'exercice concerne un immeuble résidentiel sis Pré-Marquis 5 B-C-D à Puplinge (GE). Conformément à la stratégie du fonds, l'allocation commerciale a ensuite été renforcée par l'achat de 3 immeubles commerciaux. Le premier actif commercial est un ensemble de 3 bâtiments situé Bernstrasse 82 à 90 à Dietikon (ZH) disposant d'une très large emprise foncière et affichant un rendement brut de 6.2%. Le second est un immeuble administratif récent de haut standing situé Crassier 19 à Eysin (VD) dont les surfaces de bureau sont entièrement louées. Le dernier immeuble est situé Pré-Bouvier 9 à Satigny (GE). Détenu via un droit de superficie, cet actif est entièrement loué avec des baux de longues durées et affiche de très bonne performance énergétique (label HPE).

Des ventes ont également été réalisées au cours de la période. Le montant total des 9 immeubles vendus s'élève à CHF 90.5 millions et génère un gain réalisé après impôt et frais de CHF 10.5 millions soit CHF 0.65/action. Les actifs ont été sélectionnés conformément à la

stratégie du fonds et ont permis d'acter la création de valeur apportée par le gestionnaire et de se séparer d'actifs de petites tailles achetés en portefeuille.

Constructions et rénovations

Un projet de construction a été finalisé sur l'exercice, il s'agit d'un actif résidentiel avec 53 appartements contrôlés (tous loués) et labélisé Minergie P sis François-Jacquier 14-16-18 à Chêne-Bourg (GE). Par ailleurs, cinq projets de construction neufs sont actuellement en cours au 31 mars 2024 :

- L'immeuble commercial Trafostrasse 1 à Bülach (ZH), comportant 5'017 m² de bureaux, 828 m² de retail et 1'029 m² d'espaces de stockage, est en cours de finalisation avec une entrée des locataires confirmée pour mai 2024. Cet actif est entièrement loué à trois locataires avec des durées de baux longues (WAULT > 10 ans).
- Dans le quartier de la Petite Prairie à Nyon (VD), 36 appartements verront le jour d'ici à décembre 2024. Cet immeuble sera certifié Minergie et la production de chaleur sera assurée par une pompe à chaleur eau/eau sur sondes 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 est en cours avec une livraison prévue au T3 2025.
- La construction des trois bâtiments commerciaux du projet Biopôle F1 à Lausanne (VD) suit son cours avec une livraison prévue pour début 2025 et une entrée du locataire principal pour août 2025. Cet ensemble de près de 20'000 m² situé au cœur du campus est déjà loué à plus de 60%, d'autres commercialisations sont en cours.
- A Chêne-Bougeries (GE), le projet de Beaupré Challendin est en cours de construction. Il s'agit d'un achat à terme sur l'exercice comprenant pour la SICAV 39 appartements contrôlés (HM-LUP) ainsi que 21 places intérieures. Le bâtiment a été conçu selon des normes de construction de haut niveau avec une production de chaleur selon le concept ICESOL (pompe à chaleur couplée à des panneaux solaires et stockage de glace). Il sera certifié THPE à la livraison, prévue courant du 2^{ème} semestre 2024.

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

- Sources 22 à Genève (GE) : rénovation complète de l'immeuble avec labélisation Haute Performance Énergétique (HPE) et réaménagement de certaines surfaces.
- François-Besson 5-7-9 à Meyrin (GE) : 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 (GE) : 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.

A noter également l'obtention d'un permis de construire avec atteinte d'un standard Minergie/HPE pour l'immeuble sis Dancet 8 à Genève (GE). Au total, 18 projets avec des développements identifiés sont actuellement en cours d'analyse dont le ROI est supérieur à 5%.

Ces nombreux chantiers représentent plus de CHF 10 millions d'états locatifs en construction dans le portefeuille qui viendront contribuer positivement sur les deux prochains exercices.

Perspectives

La stratégie définie par le Conseil d'administration et mise en œuvre par le gestionnaire offre au Compartiment Swiss des perspectives intéressantes. 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.
- Portefeuille bien positionné en termes de localisation, de risque de vacance et de profil environnemental.
- Niveau d'endettement entre 25% et 28% avec un objectif de durée moyenne de 5 ans.
- Paiement d'un dividende durable 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 rentabilité des loyers encaissés.
- Vendre des actifs non stratégiques pour recycler le capital et cristalliser les plus-values.

L'équipe de gestion est convaincue que ces axes stratégiques permettront à ERRES de se distinguer dans un environnement immobilier complexe.

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 annuel et la présentation investisseurs

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

Lien vers les présentations vidéo

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

Indicateurs clés sélectionnés

Indices AMAS	31.03.2024	31.03.2023
Taux de perte sur loyers	2.10%	2.01%
Coefficient d'endettement	30.40%	27.19%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	69.24%	69.27%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER GAV)	0.61%	0.61%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER MV)	0.81%	0.82%
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	1.48%	2.58%
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital »	1.39%	1.74%
Agio à la date de clôture	21.28%	6.80%
Rendement de placement	1.52%	2.36%
Rendement de distribution	2.55%	2.85%
Coefficient de distribution	79.03%	92.34%

Autres indicateurs financiers	31.03.2024	31.03.2023
Nombre d'immeubles	147	152
Valeurs des immeubles	2'883'570'080	2'834'438'707
Taux d'escompte réel	2.64%	2.58%
Fortune totale du fonds	2'958'251'468	2'882'250'601
Fortune nette du fonds	1'971'478'031	2'002'885'224
Coût moyenne de la dette	1.38%	1.10%
Maturité moyenne de la dette	4.79 années	4.14 années
Valeur nette d'inventaire par part	122.86	124.81
Distribution par part	3.80*	3.80

Indicateurs boursiers	31.03.2024	31.03.2023
Valeur en bourse de la part	149.00	133.30
Performance boursière TR 01.04-31.03	+14.92%	-13.80%
Capitalisation boursière	2'389'668'407	2'137'871'132
Nombre de parts	16'038'043	16'038'043

Indicateurs de durabilité	31.03.2024	31.03.2023
Taux de couverture**	93.9%	83.0%
Énergies « non fossiles »**	39.3%	35.0%
Intensité énergétique (kWh/m ²)**	124.6	111.6
Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kgCO ₂ /m ²)**	19.3	24.3
Notation SSREI	1.83	1.88
Puissance d'installation photovoltaïque (kWc)	1'297	540

*proposition soumise au vote de l'Assemblée Générale

**selon notice et best practice de l'AMAS sur les chiffres environnementaux.