



EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV (« ERRES ») PUBLICATION DU RAPPORT ANNUEL AUDITE AU 31 MARS 2022

Les très bons résultats annuels d'ERRES au 31 mars 2022 témoignent de la capacité du gestionnaire à créer de la valeur sur un portefeuille de qualité.

- **Païement d'un dividende stable à CHF 3.60**, avec un coefficient de distribution de 99.97%, à valider par l'Assemblée Générale du 19 juillet 2022.
- **Baisse du taux de pertes sur loyers à un niveau record de 2.25%** représentatif de la qualité des immeubles et du travail réalisé par le gestionnaire.
- **Augmentation de 13.0% 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 0.61%.
- **Forte progression du rendement de placement à 7.16%** avec une contribution importante des gains en capitaux réalisés et non réalisés.
- **Déploiement de nombreuses initiatives de durabilité** visant une baisse des consommations d'énergie du parc existant et une amélioration du confort des locataires.

Compte de résultat

Au 31 mars 2022, le résultat net de l'exercice, reprenant les revenus et charges courantes, enregistre une progression de 13.0% pour s'établir à CHF 48.8 millions.

Les produits sont en hausse de 21.4% par rapport à l'exercice précédent. Cette hausse provient essentiellement des revenus liés à l'augmentation de capital de septembre 2021 et aux revenus issus des nouvelles acquisitions. La progression à périmètre constant des états locatifs contribue positivement grâce au déploiement progressif de réserves locatives en portefeuille.

Le taux de perte sur loyer à la fin de l'exercice s'établit à 2.25% de l'état locatif total contre un niveau de 3.33% lors de l'exercice précédent. Cette baisse est principalement expliquée par le travail d'anticipation des enjeux locatifs du gestionnaire et de ses partenaires ainsi que par la qualité des immeubles acquis durant l'exercice.

Les charges immobilières progressent par rapport à l'exercice précédent qui avait été marqué par la pandémie et un retard dans le déploiement des investissements prévus. Nous commençons par ailleurs à entrevoir les impacts financiers de la mise en œuvre d'une politique de durabilité ambitieuse. La charge fiscale se stabilise en pourcentage des revenus malgré la récente hausse des valeurs fiscales des immeubles résidentiels à Genève. Finalement les coûts de fonctionnement du fonds (TER) sont réduits à 0.61% de la fortune totale contre 0.68% lors de l'exercice précédent.

Le gain en capital non réalisé de l'exercice, après déduction de la charge d'impôt latente y relative, se monte à CHF 67.6 millions reflétant une bonne situation économique et un dynamisme toujours très fort sur le marché des transactions. Les immeubles résidentiels bien localisés et les nouvelles constructions contribuent majoritairement à cette plus-value. Le taux d'escompte réel moyen s'établit à 2.61% contre 2.99% à la fin du précédent exercice.

Le résultat total de l'exercice 2021/22 se monte à CHF 119.6 millions, en forte progression par rapport à l'exercice précédent.

Le gain réalisé se monte à CHF 3.2 millions, essentiellement dû à la plus-value réalisée sur la vente de l'immeuble commercial sis Baslerstrasse 37/Ringstrasse 1 à Olten (SO).

Le résultat disponible pour être distribué s'élève à CHF 81.1 millions (soit 5.90 CHF/action). Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée Générale des Actionnaires une distribution stable à CHF 3.60 par action, soit CHF 49.5 millions. Sur cette base, le coefficient de distribution s'établit à 99.97%.

Pour un deuxième exercice consécutif le rendement de placement dépasse 5.00% et s'établit en 2021/22 à un niveau record de 7.16%.

Bilan

Le coefficient d'endettement au 31 mars 2022 s'établit à 31.05%. Le gestionnaire a souhaité tirer avantage des conditions de financement attractives pour augmenter temporairement l'endettement de la SICAV. Le taux d'intérêt moyen pondéré poursuit sa baisse pour afficher un niveau de 0.72% contre 0.95% un an plus tôt. Les renouvellements se font à des taux inférieurs aux échéances arrivant à terme tandis que les nouvelles acquisitions sont financées à des taux très attractifs.

Avec trente-et-une nouvelles acquisitions et deux cessions d'immeubles, le portefeuille au 31 mars 2022 est composé de 134 immeubles, représentant une fortune immobilière totale de MCHF 2'286.

En intégrant les achats à terme signés, la prédominance de l'affectation résidentielle est confirmée avec 59.1% d'objets résidentiels, 18.2% d'objets mixtes et 22.7% d'objets commerciaux. Les biens commerciaux sont principalement exposés à des locataires de qualité qui ont bien traversé la crise et qui sont engagés sur des baux à long terme.

L'exposition du portefeuille au canton de Genève s'est fortement renforcée pour atteindre 51.6% à la fin de l'exercice. Le canton de Vaud suit avec une allocation de 23.0% puis viennent Fribourg avec 8.1% et Zurich avec 4.6% pour les principaux.

La valeur nette d'inventaire avant distribution du dividende et après déduction des impôts de liquidation atteint 125.54 CHF/action, en hausse de 3.97% par rapport à l'exercice précédent.

Durabilité

La période 2021/22 a été l'occasion pour le Gestionnaire d'accélérer la mise en œuvre de son plan d'action en matière d'enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. Concrètement, nous souhaitons relever les actions et réussites suivants : 3ème place dans le Trophée SIG-eco21 des propriétaires engagés grâce aux actions d'optimisations effectuées sur le parc Genevois, 65,7 t CO2 d'économies grâce à l'installation de 35 boîtiers dotés de technologie intelligente d'optimisation de la production de chaleur, audits de nos installations photovoltaïques existantes et lancement de six nouveaux projets d'installations photovoltaïques et finalement la livraison de plusieurs immeubles à loyers contrôlés ou subventionnés.

En conformité avec sa stratégie d'amélioration de la durabilité du stock d'actifs existants, ERRES a fait, durant l'exercice, l'acquisition de plusieurs immeubles anciens nécessitant des investissements afin d'améliorer leur état. L'intégration de ces immeubles impacte donc les indicateurs clés de durabilité ne reflètent pas directement cet engagement et ces actions : les

émissions moyennes du parc progressent à 26.6 kgCO/m², l'indice de dépense de chaleur moyen augmente à 338 MJ/m² et la notation du Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) baisse à 2,05.

Le renforcement en interne du Gestionnaire couplé à la mise en place d'un écosystème d'experts offre aujourd'hui une capacité plus grande de gestion des enjeux liés à la durabilité. Nous visons une accélération du rythme de rénovations énergétiques.

Transactions

L'exercice 2021/22 a été très dynamique sur le front des transactions puisque ce ne sont pas moins de 31 nouveaux immeubles qui ont rejoint le portefeuille tandis que 2 immeubles ont été vendus. La valeur de marché des nouveaux actifs s'élève à CHF 591.3 millions alors que les deux ventes représentent un montant cumulé de CHF 22.8 millions. Cette croissance a été financée notamment par l'augmentation de capital de septembre 2021.

Les acquisitions se sont portées en grande majorité sur des immeubles résidentiels existants dans d'excellentes localités des cantons de Genève et de Vaud. Ces immeubles offrent une belle réserve locative que le Gestionnaire souhaite déployer dans le temps tout comme un potentiel d'optimisation du niveau de charges.

ERRES a également fait l'acquisition de deux immeubles commerciaux existants offrant un potentiel de densification en résidentiel à moyen terme : Genève 92 à Thônex (GE) où un permis préalable a été délivré et Hohlstrasse 176/186-188 à Zürich (ZH) où la zone laisse entrevoir des gabarits de tours.

Deux projets de construction neuf ont par ailleurs fait leur entrée dans le portefeuille : François-Jacquier 12-14-18 à Chêne-Bourg (GE) pour un immeuble résidentiel contrôlé et Schützenmattstrasse 14 à Bülach (ZH) pour un immeuble de bureaux.

Au cours de l'exercice 2021/2022, la SICAV a souhaité profiter du contexte de marché favorable pour réaliser la vente des immeuble Baslerstrasse 37 à Olten (SO) et Giulio Vicari 30 à Lugano (TI). Le travail de repositionnement effectué sur l'immeuble d'Olten a permis de dégager une plus-value intéressante de plus de CHF 3 millions après prise en compte de la charge fiscale. La vente de l'immeuble de Lugano, actif non-stratégique acheté en portefeuille, s'est conclue aux niveaux d'achats et de dernière valorisation.

Enfin, ERRES est engagée, à fin mars 2022, pour l'achat à terme d'un portefeuille de 13 immeubles résidentiels sur les cantons de Genève et de Vaud ainsi que pour l'achat d'un immeuble résidentiel à Genève et d'un projet de construction à Nyon (VD) pour un montant d'investissement total d'environ CHF 133.0 millions.

Constructions et rénovations

Les trois immeubles du Quartier de l'Etang à Vernier (GE) ont été livrés en novembre 2021. La commercialisation des 253 logements, offrant tous des loyers contrôlés, fut un réel succès. Le quartier a pris vie et les premiers retours de locataires sont positifs. Le rendement net de 3.30% sur un prix de revient de MCHF 164.6 est très attractif dans le marché actuel.

Les deux immeubles du projet Bläuacker II à Köniz (BE) ont également pu être livrés sur cet exercice. La commercialisation des logements a été couronnée de succès et toutes les surfaces commerciales à l'exception d'une sont louées avec des baux longs terme et des locataires de qualité. Le rendement net de 3.88% sur un prix de revient de MCHF 20.9 est également très attractif dans le marché actuel.

Le Gestionnaire a terminé le projet de surélévation de deux étages et de rénovation énergétique sur l'immeuble Prulay 37 à Meyrin (GE). Cet immeuble possède désormais 16 appartements supplémentaires et a reçu une labélisation Minergie pour la rénovation. L'investissement total de

CHF 4.6 millions qui génère un rendement brut de 5.60% et une amélioration notable des indicateurs de durabilité.

L'immeuble sis Sources 22 à Genève (GE) a commencé sa transformation : 5 appartements ont été rénovés totalement ou créés durant cet exercice. En mai 2022, le chantier de rénovation de l'enveloppe et de labelisation Minergie a quant à lui débuté.

A Yverdon-les-Bains (VD), la tour sise Moulins 131-133, a bénéficié durant l'exercice d'une mise en conformité aux normes de protection incendie pour immeubles de grandes hauteurs ainsi qu'une rénovation des parties communes : hall d'entrée, boîte aux lettres et cages d'escaliers.

Le Gestionnaire a par ailleurs lancé plusieurs avant-projets de valorisation de parcelles existantes. Des projets intéressants de surélévation, rénovation ou densification devraient voir le jour dans les prochains exercices.

Covid-19

L'impact de la crise sanitaire sur l'exercice 2021/22 d'ERRES est limité aux gratuités de loyers octroyées durant l'exercice précédent mais comptabilisées sur cet exercice pour un montant de moins CHF 100'000, soit 0.10% des revenus totaux de l'exercice.

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.
- Croissance du portefeuille axée sur le secteur résidentiel avec une allocation stratégique de 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.
- Paiement d'un dividende durable et étalé 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.

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 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>

Indicateurs clés sélectionnés

| Indices SFAMA | 31.03.2022 | 31.03.2021 |
|---|-------------------|------------|
| Taux de perte sur loyers | 2.25% | 3.33% |
| Coefficient d'endettement | 31.05% | 28.52% |
| Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) | 67.98% | 73.18% |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER GAV) | 0.61% | 0.68% |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER MV) | 0.68% | 0.79% |
| Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE) | 7.25% | 6.07% |
| Rendement du capital investi « Return on Invested Capital » | 4.97% | 4.31% |
| Agio à la date de clôture | 27.69% | 30.60% |
| Rendement de placement | 7.16% | 5.83% |
| Rendement de distribution | 2.21% | 2.28% |
| Coefficient de distribution | 99.97% | 95.49% |

| Autres indicateurs financiers | 31.03.2022 | 31.03.2021 |
|--------------------------------------|----------------------|---------------|
| Nombre d'immeubles | 134 | 105 |
| Valeurs des immeubles | 2'586'212'300 | 1'931'326'060 |
| Taux d'escompte réel | 2.61% | 2.99% |
| Fortune totale du fonds | 2'621'510'225 | 1'993'861'637 |
| Fortune nette du fonds | 1'725'740'745 | 1'383'163'242 |
| Coût moyenne de la dette | 0.72% | 0.95% |
| Maturité moyenne de la dette | 2.93 années | 3.18 années |
| Valeur nette d'inventaire par part | 125.54 | 120,75 |
| Distribution par part | 3.60* | 3.60 |

| Indicateurs boursiers | 31.03.2022 | 31.03.2021 |
|--------------------------------------|----------------------|---------------|
| Valeur en bourse de la part | 160.30 | 157.70 |
| Performance boursière TR 01.04-31.03 | +8.79% | +17.31% |
| Capitalisation boursière | 2'203'627'108 | 1'806'570'987 |
| Nombre de parts | 13'746'894 | 11'455'745 |

| Indicateurs de durabilité | 31.03.2022 | 31.03.2021 |
|--------------------------------------|-------------------|------------|
| Notation SSREI | 2.05 | 2.11 |
| Émissions de CO2 (kgCO2/m2) | 26.6 | 22.4 |
| Indice de dépense de chaleur (MJ/m2) | 388 | 347 |

*Proposition soumise au vote de l'Assemblée Générale