



EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV (« ERRES ») PUBLICATION DU RAPPORT ANNUEL AUDITÉ AU 31 MARS 2023

Les très bons résultats annuels d'ERRES au 31 mars 2023 témoignent de la qualité du portefeuille et du travail effectué par le gestionnaire.

- **Paiement d'un dividende de CHF 3.80, en hausse de 5.6% par rapport à l'exercice précédent**, avec un coefficient de distribution de 92.34%, à valider par l'Assemblée Générale du 19 juillet 2023.
- **Baisse du taux de pertes sur loyers à un niveau record de 2.01%** représentatif de la qualité des immeubles et du travail réalisé par le gestionnaire.
- **Augmentation de 17.4% du résultat net** grâce aux acquisitions et constructions réalisées, à une gestion dynamique des immeubles et à une bonne maîtrise des coûts du fonds.
- **Vente de cinq immeubles** à des niveaux supérieurs aux évaluations et générant un gain réalisé distribuable de CHF 4.7 millions.
- **Intégration des objectifs de durabilité** dans les évaluations externes des experts et obtention par le réviseur d'une **assurance limitée** des chiffres environnementaux AMAS.

Compte de résultat

Au 31 mars 2023, le résultat net de l'exercice, reprenant les revenus et charges courantes enregistre une progression de 17.4% pour s'établir à CHF 57.3 millions, soit CHF 3.57/action.

Les produits sont en hausse de 16.4% par rapport à l'exercice précédent. Cette hausse provient essentiellement des revenus complémentaires issus des acquisitions de l'exercice précédent (CHF 6,7 millions), des nouvelles acquisitions (CHF 4,1 millions) et des livraisons de construction (CHF 3,9 millions). La progression à périmètre constant des états locatifs y contribue positivement (+1.3%) grâce au déploiement progressif de réserves locatives en portefeuille. Le travail sur ces états locatifs, couplé à une gestion proactive de la vacance, se traduit par une augmentation des revenus locatifs de CHF 1,4 millions. Par ailleurs, les nouveaux investissements n'ont pas encore déployé l'intégralité de leur potentiel sur cet exercice et la croissance des revenus immobiliers se poursuivra lors du prochain exercice.

Au 31 mars 2023, le taux de perte sur loyer s'établit à 2.01% de l'état locatif total, y compris les gratuités et pertes, contre un niveau de 2.25% lors de l'exercice précédent. Le faible niveau de vacant permet de souligner 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) et Champ-Colin 2A-B-C à Nyon (VD) suite à des activités de commercialisation efficaces.

Concernant les charges au 31 mars 2023, elles représentent 49.5% des produits contre 49.9% sur l'exercice précédent. Les charges afférentes aux immeubles (entretien et rénovation, administration et charges directes) sont stables à un niveau de 16.0% du total des produits. La charge fiscale est en baisse en pourcentage des revenus grâce à une partie plus importante des immeubles détenus indirectement et à la reprise d'un excédent historique de provision. Finalement les coûts de fonctionnement du fonds (TER) sont stables à 0.61% de la fortune totale (GAV).

Cinq immeubles ont été vendus durant la période, débouchant sur un gain réalisé après impôt de CHF 4.7 millions, soit une marge nette de plus de 11% sur les prix de vente obtenus. Le résultat réalisé de l'exercice se monte à CHF 62.0 millions, en hausse de 19.3% par rapport à l'exercice précédent et correspond à CHF 3.87/action.

Le résultat total de l'exercice 2022/23 se monte à CHF 51.6 millions, en recul par rapport au résultat historiquement élevé de l'exercice précédent. Cette baisse s'explique par la perte non réalisée de l'exercice après une année de forts gains non réalisés en 2021/22.

Bilan

Le coefficient d'endettement au 31 mars 2023 s'établit à 27.2%. Durant cet exercice, le gestionnaire a souhaité tirer avantage des conditions de financement attractives pour fixer des échéances plus lointaines. La durée moyenne des échéances est ainsi passée à 4.14 années contre 2.93 années à la même période l'année dernière. Cette tendance a continué sur le début du nouvel exercice et permet à la SICAV de limiter l'impact de la hausse des taux d'intérêts sur sa capacité distributive. Le taux d'intérêt moyen pondéré augmente en ligne avec la hausse généralisée des taux et l'augmentation de la durée : au 31 mars 2023 il s'établit à 1.10% contre 0.72% un an plus tôt.

Suite à l'achat de 20 nouveaux immeubles existants et 3 nouvelles constructions et la cession de 5 immeubles sur l'exercice, le portefeuille au 31 mars 2023 est composé de 152 immeubles pour une fortune immobilière totale de CHF 2'834.4 millions.

La prédominance de l'affectation résidentielle est confirmée et progresse sur l'exercice pour atteindre la répartition suivante (en pourcentage des valeurs vénales) : 61.6% d'objets résidentiels, 13.9% d'objets mixtes, 21.0% d'objets commerciaux et 3.5% 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.

D'un point de vue géographique, les nouvelles acquisitions se concentrent essentiellement sur la Suisse Romande dans les cantons de Genève et Vaud. La forte activité transactionnelle sur le canton de Genève vient renforcer sa position dominante avec 56.4% des valeurs vénales suivie par le canton de Vaud à 19.6%.

La valeur nette d'inventaire atteint, au 31 mars 2023, 124.81 CHF/action contre 125.54 CHF/action à la même période de l'année précédente, en baisse de 0,6%.

Durabilité

La période 2022/23 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, le gestionnaire relève les actions et réussites suivantes : rénovation complète de l'immeuble Bois 18 à Écublens, extension de la production solaire photovoltaïque sur trois nouveaux sites, installation de 66 nouveaux boîtiers intelligents d'optimisation de la production de chaleur, signature de deux contrats de connexion au réseau de chauffage à distance, 3^{ème} place dans le Trophée SIG-eco21 des propriétaires engagés grâce aux actions d'optimisations effectuées sur le

parc genevois et finalement la conduite d'une enquête de satisfaction auprès de l'ensemble de nos locataires résidentiels et commerciaux.

Ces actions réalisées par le gestionnaire en collaboration avec les régies et autres experts spécialisés débouchent sur une baisse des émissions de CO₂ de 9.1% à 24.3 kgCO₂/m². Ce chiffre est désormais normalisé selon les recommandations de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) et a fait l'objet d'une vérification par un auditeur indépendant conformément à la norme internationale sur les missions d'assurance (ISAE 3000). 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 CHF 302 millions et débouchera sur une réduction d'environ 50% des émissions de CO₂ à l'horizon 2032.

Transactions

L'exercice 2022/23 a été dynamique sur le front des transactions puisque 20 immeubles existants ont rejoint le portefeuille tandis que 5 immeubles ont été vendus. La valeur de marché des nouveaux actifs s'élève à CHF 206.4 millions alors que les ventes représentent un montant cumulé de CHF 41.3 millions. Cette croissance a été financée notamment par l'augmentation de capital de septembre 2022.

Les acquisitions se sont portées sur des immeubles résidentiels existants dans d'excellentes localités des cantons de Genève et de Vaud. Ces immeubles offrent une belle réserve locative (>20%) que le gestionnaire s'emploiera à déployer dans le temps. ERRES a également fait l'acquisition de 3 nouveaux projets de construction dans des localités bien connues du gestionnaire: un ensemble résidentiel dans le quartier de la Petite-Prairie à Nyon (VD), un immeuble aux loyers contrôlés dans une zone de développement de la rive droite de Genève (ZD) et un complexe commercial de trois bâtiments en droits de superficie focalisés sur la santé sur le campus du Biopôle, au cœur de la Health Valley, à Lausanne (VD).

Au cours de l'exercice 2022/23, la SICAV a souhaité profiter du contexte de marché favorable pour réaliser la vente de 5 immeubles générant une plus-value après impôts et frais de CHF 4.7 millions. Le gestionnaire a ainsi vendu deux immeubles bien valorisés par les équipes de gestion et n'offrant plus de potentiel - Geais 19 à Épalinges (VD) et Lavaux 36 à Pully (VD) -, un immeuble - Haut de Scherwyl 2-8 à La Roche (FR) - situé dans une localité peu stratégique et un lot de PPE - Liotard 62 à Genève (GE) - acheté au travers d'un portefeuille. Finalement l'immeuble de Cap 16 à Lausanne (VD) a été préempté rétroactivement par la ville.

Constructions et rénovations

La construction de l'immeuble sis François-Jacquier 12-14-18 à Chêne-Bourg poursuit son cours avec une livraison prévue de manière anticipée à la fin du printemps 2023. Cet immeuble de 53 appartements contrôlés (HM et ZD-LOC) et 3 surfaces commerciales offrira un état locatif de CHF 1.23 millions. Labélisé Haute Performance Énergétique (HPE) et à proximité immédiate des transports publics, il contribuera positivement au positionnement durable du portefeuille.

Sur le site de Schützenmattstrasse 14 à Bülach (ZH), la construction d'un immeuble de bureaux poursuit son cours en vue d'une livraison prévue début 2024. Entièrement loué à trois locataires de qualité avec une durée moyenne des baux de plus de 10 ans, il offrira des revenus locatifs de CHF 1.84 millions et un rendement net de 4.10%.

Une rénovation totale est en cours sur l'immeuble Bois 18 à Écublens (VD). Ce bâtiment de 1963 est totalement repositionné sur le plan énergétique avec une nouvelle isolation périphérique, un remplacement des fenêtres, une isolation de la toiture avec la pose de panneaux photovoltaïques et un changement de la production de chaleur avec un passage au chauffage à distance d'ici 2024. Le chantier, conduit en site occupé, a démarré en septembre 2022 et s'est achevé fin mai 2023.

L'immeuble sis Sources 22 à Genève (GE) a poursuivi sa transformation avec le début de la rénovation énergétique en vue d'une labélisation Minergie/HPE et l'aménagement du rez-de-chaussée pour y accueillir un restaurant.

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 que d'une rénovation des parties communes : hall d'entrée, boîte aux lettres et cages d'escaliers.

Le gestionnaire a par ailleurs reçu à la fin de l'exercice le permis de construire en force pour la rénovation énergétique et surélévation de deux niveaux de l'immeuble sis François-Besson 5-7-9 à Meyrin (GE). Les travaux ont débuté en mai 2023 en site occupé.

D'autres projets intéressants de surélévation, rénovation ou densification pourraient voir le jour dans les prochains exercices suite aux avancées concluantes de nombreux avant-projets offrant des retours sur investissement de plus de 5% et une contribution positive à la stratégie de durabilité.

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%.
- Saisir des opportunités d'acquisition « distressed » pour améliorer la performance de distribution.
- 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 profitabilité des loyers encaissés.

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 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 AMAS	31.03.2023	31.03.2022
Taux de perte sur loyers	2.01%	2.25%
Coefficient d'endettement	27.19%	31.05%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	69.27%	67.98%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER GAV)	0.61%	0.61%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER MV)	0.82%	0.68%
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	2.58%	7.25%
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital »	1.74%	4.97%
Agio à la date de clôture	6.80%	27.69%
Rendement de placement	2.36%	7.16%
Rendement de distribution	2.85%	2.21%
Coefficient de distribution	92.34%	99.97%

Autres indicateurs financiers	31.03.2023	31.03.2022
Nombre d'immeubles	152	134
Valeurs des immeubles	2'834'438'707	2'586'212'300
Taux d'escompte réel	2.58%	2.61%
Fortune totale du fonds	2'882'250'601	2'622'610'632
Fortune nette du fonds	2'002'885'224	1'726'841'152
Coût moyenne de la dette	1.10%	0.72%
Maturité moyenne de la dette	4.14 années	2.93 années
Valeur nette d'inventaire par part	124.81	125.54
Distribution par part	3.80*	3.60

Indicateurs boursiers	31.03.2023	31.03.2022
Valeur en bourse de la part	133.30	160.30
Performance boursière TR 01.04-31.03	-13.80%	+8.79%
Capitalisation boursière	2'137'871'132	2'203'627'108
Nombre de parts	16'038'043	13'746'894

Indicateurs de durabilité	31.03.2023	31.03.2022
Taux de couverture**	83.0%	N/A
Énergies « non fossiles »**	35.0%	35.1%
Intensité énergétique (kWh/m ²)**	111.6	114.6
Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kgCO ₂ /m ²)**	24.3	26.6
Notation SSREI	1.88	2.05
Puissance d'installation photovoltaïque (kWc)	540	367

*proposition soumise au vote de l'Assemblée Générale

**selon notice de l'AMAS sur les chiffres environnementaux