



EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV (« ERRES ») PUBLICATION DU RAPPORT SEMESTRIEL NON AUDITE AU 30 SEPTEMBRE 2021

Les résultats semestriels d'ERRES au 30 septembre 2021 reflètent le très bon positionnement du portefeuille en termes de localisation, de risque de vacance et de profil environnemental.

- Maintien du **taux de pertes sur loyer** à un **niveau stable de 3.35%**, témoignant de la qualité des immeubles et du travail effectué par les équipes.
- **Renforcement de l'allocation résidentielle**, en particulier à **Genève**, grâce aux développements réalisés et aux acquisitions sécurisées dont le transfert de propriété est prévu d'ici à la fin de l'année.
- **Succès de l'augmentation de capital de CHF 279.7 millions**, entièrement souscrite et déployée d'ici à fin 2021 sur 22 immeubles et représentant un montant d'investissement lié de CHF 330 millions.
- **Poursuite du déploiement actif de la politique de durabilité** au travers d'actions ciblées ayant un impact positif sur l'environnement et le confort des locataires.
- **Confirmation des objectifs pour l'exercice 2021/22** dont un dividende à CHF 3.60/action.

Compte de résultat

Au 30 septembre 2021, le résultat net du demi-exercice, reprenant les revenus et charges courantes, enregistre une progression de 8.0% par rapport à la même période l'année précédente pour s'établir à CHF 27.9 millions.

Les produits sont en hausse de 17.7%, essentiellement grâce aux revenus issus des nouvelles acquisitions et à ceux liés à l'augmentation de capital de septembre 2021.

Le taux de perte sur loyers s'établit à 3.35% soit sur les mêmes niveaux qu'à fin mars 2021 (3.33%). Il témoigne à la fois de la gestion active des immeubles par le gestionnaire qui s'efforce d'anticiper les besoins des locataires et de la qualité des immeubles et de leur localisation. Le taux de vacance effectif au 30 septembre 2021 est à un niveau réjouissant de 2.88%.

Le total des charges est en hausse de 31.9% sur le premier semestre de l'exercice à CHF 23.2 millions. Cette hausse est principalement expliquée par la forte progression des dépenses réalisées sur les immeubles dans le cadre de l'entretien et des réparations. Ces coûts sont conformes à la stratégie de préservation de valeur du patrimoine et d'atteinte d'objectifs d'amélioration énergétique et de qualité des espaces offerts. Le gestionnaire avait en outre anticipé un effet de rattrapage par rapport au précédent exercice, impacté par la crise et la difficulté d'opérer sur les immeubles pendant certaines périodes.

Deux immeubles ont été vendus générant un gain réalisé de CHF 4.0 millions avec une marge nette de plus de 20% tant sur le prix de revient que sur la dernière expertise. Le résultat réalisé du fonds se monte à CHF 31.9 millions en hausse de 23.7% par rapport au 30 septembre 2020.

Les comptes semestriels font ressortir une perte non réalisée de CHF 2.9 millions principalement due aux travaux activés sur des immeubles non réévalués. L'ensemble du parc immobilier fera l'objet d'une évaluation annuelle au 31 mars 2022. Le résultat total à la fin du premier semestre de l'exercice se monte à CHF 29.0 millions, soit au même niveau que lors des six premiers mois de l'exercice précédent. Le rendement de placement se monte à 1.54% sur cette première moitié d'exercice 2021/22.

Compte de fortune

Le coefficient d'endettement s'établit à un bas niveau de 22.7% au 30 septembre 2021 suite à l'afflux de liquidités de CHF 279.7 millions lié à l'augmentation de capital clôturée quelques jours avant la clôture semestrielle. Le gestionnaire a dans un premier temps remboursé des échéances hypothécaires et investira l'entier du montant levé d'ici à la fin de l'année civile conformément à sa stratégie d'endettement et aux opportunités signées.

Le taux moyen de la dette est stable à 1.08% avec une maturité moyenne de 3.55 années. Les conditions obtenues pour les tirages prévus d'ici à la fin de l'année laissent entrevoir une poursuite de la baisse des coûts de la dette et un allongement de la durée.

La valeur nette d'inventaire (VNI) atteint 118.94 CHF/action, soit une hausse de 2.35% par rapport à la même période l'année précédente. La baisse de CHF 1.81/action depuis le dernier rapport annuel au 31 mars 2021 s'explique par le détachement du dividende de CHF 3.60/action en juillet 2021.

Acquisitions et ventes

Depuis la clôture annuelle du 31 mars 2021, la SICAV a réalisé les acquisitions et ventes suivantes :

- Achat d'un projet de construction sis François-Jacquier 12-14-18 à Chêne-Bourg (GE). Proche de la nouvelle gare du Léman Express, ce développement labellisé Minergie P offrira 53 logements aux loyers contrôlés.
- Achat d'un portefeuille de quatre immeubles résidentiels à Genève (GE). Très bien localisés, les 62 appartements sont en très bon état et offrent un potentiel locatif important.
- Achat d'un immeuble résidentiel sis De-Luserna 34 à Genève (GE). Ce petit immeuble résidentiel situé sur la rive droite est composé de 13 appartements.
- Vente de l'actif sis Baslerstrasse 37/Ringstrasse 1 à Olten (SO). Cet immeuble entièrement repositionné par un travail de gestion actif n'offrait plus de potentiel par rapport au risque latent de vacances et d'investissements. Le prix obtenu en processus d'appel d'offre compétitif permet de dégager une solide marge positive par rapport au prix de revient et à la dernière évaluation.
- Vente à terme de l'immeuble sis Giulio Vicari 30 à Lugano (TI). Acquis dans le cadre d'un portefeuille il y a deux ans, cet actif n'était pas stratégique pour ERRES.

A la date de publication du rapport semestriel, et conformément à ce qui a été planifié lors de l'augmentation de capital, la SICAV est par ailleurs engagée sur plusieurs acquisitions pour des transferts de propriété devant intervenir d'ici à la fin de l'année civile et représentant un volume d'investissement total de CHF 254.3 millions:

- Un portefeuille de neuf immeubles résidentiels localisés à Lausanne et dans son agglomération (VD)

- Un immeuble résidentiel sis Servette 11 à Genève (GE)
- Un immeuble mixte sis Est 8 à Genève (GE)
- Les immeubles neufs du Quartier de l'Etang à Vernier (GE)
- Un immeuble commercial sis Genève 92 à Thônex (GE) offrant un important potentiel de développement résidentiel
- Un immeuble résidentiel sis Jean-Baptise Vandelle 13 à Versoix (GE)

Ces acquisitions offrent des rendements attractifs, un renforcement du positionnement stratégique d'ERRES dans le marché résidentiel genevois ainsi qu'un fort potentiel de création de valeur par la réalisation de projets de surélévation, du déploiement de la réserve locative et d'une baisse progressive des charges.

Projets de construction et de développement

A Köniz (BE), le projet de construction de « Bläuacker II » touche à sa fin : le premier bâtiment a été livré durant l'été 2021 et est entièrement loué alors que le second bâtiment a été livré début novembre 2021. Il est entièrement loué avec des baux commerciaux à long terme (25 ans, 15 ans et 10 ans) à l'exception d'une dernière surface représentant 4.3% de l'état locatif global. L'excellente localisation sur la place centrale en face de la gare et la qualité de construction ont convaincu tant les locataires résidentiels que commerciaux.

Le projet de surélévation de Prulay 37 à Meyrin (GE), offrant 16 appartements supplémentaires répondant aux besoins du marché, est également en phase finale. La livraison des nouvelles unités est prévue pour janvier 2022 avec une anticipation de commercialisation pleine à ce moment.

La construction des immeubles résidentiels du Quartier de l'Etang à Vernier (GE) est terminée et le transfert de propriété est intervenu après la date de clôture au 1^{er} novembre 2021. Les 253 appartements aux loyers contrôlés ont tous trouvé preneur.

Proche de la nouvelle gare du Léman Express, le projet de construction nouvellement acquis sis François-Jacquier 12-14-18 à Chêne-Bourg (GE) a débuté courant de l'été 2021. Cet actif résidentiel, dont la livraison est anticipée pour novembre 2023, sera composé de 53 appartements aux loyers contrôlés et labellisé Minergie P.

Durabilité

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

Plusieurs projets d'assainissements et de rénovations du parc existant sont en cours comme à Prulay 37 à Meyrin (GE) où une labellisation Minergie est visée. La rénovation de l'enveloppe thermique, la pose de panneaux solaires photovoltaïques et le raccordement des nouvelles unités à un réseau de chaleur à distance viendront considérablement réduire d'impact environnemental de cet ensemble. Ce chantier utilise principalement des composants locaux avec une préfabrication importante en usine permettant de limiter les nuisances pour les locataires.

Le gestionnaire équipe actuellement le parc immobilier d'ERRES de systèmes d'optimisation de la production de chaleur grâce à la technologie. L'installation de boîtiers intelligents permet ainsi d'ajuster de manière fine la production de chaleur aux conditions météorologiques et aux comportements des locataires. Cette connectivité offre en outre des données précises qui serviront pour mener à bien des projets de rénovation ambitieux.

L'équipement de toitures existantes avec des panneaux solaires photovoltaïques fait partie intégrante de la poursuite de la mise en œuvre de la stratégie de durabilité. A Lausanne (VD), l'immeuble commercial Boveresses 44 sera équipé durant l'hiver d'une installation permettant

aux locataires de bénéficier d'une énergie locale, renouvelable et à un prix compétitif. D'autres projets sont actuellement en phase d'étude.

Covid-19

La situation sanitaire s'est améliorée en Suisse depuis la fin du printemps et le début de l'exercice comptable d'ERRES.

Sur les six premiers mois de l'exercice, la perte locative liée aux aides octroyées se monte à environ CHF 150'000 représentant moins de 0.3% des revenus totaux sur six mois. A la date de clôture du rapport, le montant des échelonnements de paiement ouverts se montent à environ CHF 145'000 et concernent six locataires commerciaux. Dans ces conditions, les résultats annuels 2021/22 d'ERRES ne seront impactés que très faiblement.

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 favorable à l'immobilier. Pour l'exercice en cours se clôturant au 31 mars 2022, nous prévoyons un résultat permettant de distribuer un dividende stable à CHF 3.60/action.

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 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>