



EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV (« ERRES ») PUBLICATION DU RAPPORT SEMESTRIEL NON AUDITE AU 30 SEPTEMBRE 2022

Les résultats semestriels d'ERRES au 30 septembre 2022 sont en ligne avec les objectifs.

- Réduction du **taux de pertes sur loyer** à **2.22%** grâce à une commercialisation dynamique alliée au travail d'analyse et d'anticipation des équipes du gestionnaire.
- **Renforcement de l'allocation résidentielle** (69.4% des revenus locatifs) à **Genève** (52.5% des revenus locatifs) grâce aux développements et acquisitions réalisés.
- **Succès de l'augmentation de capital de CHF 290 millions** entièrement souscrite en septembre 2022.
- **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 de distribution pour l'exercice 2022/23** avec un dividende exonéré à minimum CHF 3.60/action par parts.

Compte de résultat

Au 30 septembre 2022, le résultat net du demi-exercice, reprenant les revenus et charges courantes, enregistre une progression de 6.3% par rapport à la même période l'année précédente pour s'établir à CHF 29.6 millions, soit CHF 1.85/action.

Les produits sont en hausse de 7.9%, essentiellement grâce aux revenus issus des nouvelles acquisitions et à ceux liés à l'augmentation de capital de septembre 2022.

Le taux de perte sur loyers s'établit à 2.22% au 30 septembre 2022 contre 3.35% lors de la précédente clôture semestrielle. La tendance à la baisse, déjà observée au 31 mars 2022, se poursuit et traduit la gestion proactive des immeubles notamment avec l'anticipation de la rotation des locataires. Le taux de vacance ressort ainsi à un niveau très bas de 1.90% (2.88% au 30 septembre 2021) reflétant la qualité de gestion et la qualité du portefeuille avec des immeubles situés dans des localisations à forte demande.

Le total des charges est en hausse de 9.8% sur le premier semestre de l'exercice à CHF 25.5 millions. Cette hausse est justifiée par les différentes acquisitions réalisées sur la période.

Les charges d'entretien et réparations restent à un niveau maîtrisé de CHF 3.4 millions, soit +8.8% par rapport à la période précédente. Le gestionnaire continue d'investir pour améliorer la qualité des immeubles, notamment au point de vue énergétique, et poursuit la stratégie de valorisation en exploitant le potentiel de densification du portefeuille.

La charge d'impôt enregistre une diminution de -9.4% à CHF 7.7 millions à la clôture semestrielle 2022/23 malgré la récente hausse des valeurs fiscales publiées par le canton de Genève. Les

détentions en société, l'imputation progressive de l'impôt sur le bénéfice à Genève et une correction exceptionnelle expliquent cette baisse.

Au 30 septembre 2022, la cession d'un immeuble situé sur la commune de La Roche (FR) a généré un gain réalisé de CHF 432'000, soit un gain de 0.03 CHF/action.

Les comptes semestriels font ressortir un gain non réalisé de CHF 156'000 principalement dû à la réévaluation de 31 immeubles depuis la dernière clôture annuelle. L'ensemble du parc immobilier sera réévalué lors de la clôture annuelle au 31 mars 2023.

Le résultat total à la fin du premier semestre de l'exercice se monte à CHF 30.2 millions, soit un niveau comparable aux six premiers mois de l'exercice précédent. Le rendement de placement se monte à 1.54% sur cette première moitié d'exercice 2022/23.

Compte de fortune

La fortune totale de la SICAV enregistre une hausse de +29.9% pour s'établir à CHF 2.80 milliards au 30 septembre 2022 suite aux investissements, développements et acquisitions réalisés sur la période. Ces dernières ont été financées grâce à l'augmentation de capital conformément à la stratégie prévue.

L'opération a également permis au gestionnaire de procéder à des remboursements significatifs d'échéances hypothécaires et de réduire l'endettement de la SICAV. Au 30 septembre 2022, le coefficient d'endettement s'élève ainsi à 26.0% contre 30.6% au 31 mars 2022.

Le gestionnaire a tiré profit des conditions de tirage favorables obtenues en début d'année pour allonger la maturité moyenne de la dette à 3.74 années (contre 2.93 années au 31 mars 2022). Le coût moyen de la dette s'établit à 0.86% au 30 septembre 2022 (contre 0.72% au 31 mars 2022).

La valeur nette d'inventaire (VNI) atteint 123.81 CHF/action, soit une hausse de 4.87% par rapport à la même période l'année précédente. La baisse de CHF 1.73/action depuis le dernier rapport annuel au 31 mars 2022 s'explique par le détachement du dividende de CHF 3.60/action en juillet 2022.

Au 30 septembre 2022 l'allocation sectorielle de la SICAV, en pourcentage des revenus locatifs, est la suivante : 69.4% résidentielle, 8.3% bureaux, 7.3% santé, 5.1% industriel et artisanal, 3.6% commerces alimentaires, 3.2% autres commerces et 3.1% autres. L'allocation cantonale est la suivante : 52.5% Genève, 23.4% Vaud, 7.3% Fribourg, 4.5% Zürich, 4.2% Neuchâtel, 2.5% Berne, 1.9% Bâle-Ville et 3.9% autres.

Acquisitions et ventes

Depuis la clôture annuelle du 31 mars 2022, la SICAV a réalisé les acquisitions et ventes suivantes :

- Achat d'un portefeuille en *share deal* avec 13 immeubles mixtes et résidentiels sis à Genève (GE), Nyon (VD) et Rolle (VD). Immeubles entièrement loués, les 170 appartements sont en bon état et offrent un potentiel locatif important ;
- Achat d'un ensemble immobilier mixte sis Rue de l'Industrie 2-4-6 à Renens (VD) à proximité de la gare. Un projet de démolition-reconstruction est en cours de planification en vue d'ériger deux immeubles d'habitation Minergie-Eco ;
- Achat d'un immeuble résidentiel sis Rue du XXI-Décembre 58 à Genève (GE). Cet immeuble dispose d'une excellente localisation en centre-ville de Genève ainsi qu'une importante réserve locative et vient compléter deux allées déjà détenues en portefeuille sur cette rue;
- Achat d'un immeuble résidentiel sis Chemin du Banc-Bénit 36-38 à Grand-Lancy (GE). Cet immeuble est composé de 53 appartements complètement loués avec une très bonne micro-localisation. Cet ensemble dispose d'un potentiel de surélévation et de rénovation énergétique ;

- Achat après la clôture d'un immeuble résidentiel en *share deal* sis Quai du Cheval-Blanc 22 à Genève (GE). Il s'agit d'un immeuble surélevé en 2016, très bien situé dans le centre-ville et offrant du potentiel locatif.
- Achat après la clôture d'un projet de construction sis Edouard-Rod 14-16-18 à Genève (GE). Idéalement localisé en ville de Genève, ce projet comportera 37 appartements aux loyers contrôlés.
- Achat à terme de trois allées sises Chemin de Pré-Marquis 5B-C-D à Puplinge (GE). Ensemble composé de 21 appartements loués à 100%, il dispose d'une bonne localisation et d'un potentiel locatif. Le transfert de propriété interviendra début 2023 ;
- Achat à terme en *share deal* d'un ensemble résidentiel sis Promenade des Oiseaux 4-6 à Thônex (GE). Cet ensemble comprend 68 appartements entièrement loués et proches des transports publics. Le transfert de propriété est prévu le 1^{er} janvier 2023 ;
- Vente d'un immeuble mixte sis Haut de Scherwyl 2-4-6-8 à La Roche (FR). Situé dans une localité peu porteuse, cet immeuble souffrait de loyers de marché en baisse. La vente s'est effectuée à un prix au-dessus du prix de revient historique et au-dessus de la dernière évaluation permettant de dégager des gains non réalisés et réalisés.

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 liées à des rénovations énergétiques.

Projets de construction, de rénovation et de développement

Quatre projets de construction neufs sont actuellement en cours au 30 septembre 2022.

Proche de la nouvelle gare du Léman Express, le projet de construction sis Rue François-Jacquier 14-16-18 à Chêne-Bourg (GE) est en avance sur son planning initial. Cet actif résidentiel, dont la livraison est maintenant anticipée pour la fin du printemps 2023, sera composé de 53 appartements aux loyers contrôlés et sera labellisé Minergie P.

À Bülach (ZH), le projet de construction d'un immeuble commercial sis Trafostasse 1 avance conformément au planning. La commercialisation est terminée avec la signature d'un troisième bail et l'atteinte d'une durée moyenne des baux de plus de 10 ans.

La SICAV a acquis deux nouveaux projets de construction sur des sites qu'elle affectionne :

- A la Petite Prairie à Nyon (VD), 36 appartements verront le jour d'ici à la fin 2024, situés dans un immeuble chauffé à l'aide d'une pompe à chaleur eau/eau couplée à des panneaux photovoltaïques. Pour rappel, la SICAV a déjà construit un immeuble mixte dans la phase I de ce quartier en 2015 ;
- Sur le site du Biopôle à Lausanne (VD) avec la construction en cours de trois immeubles totalisant près de 20'000 m² de surfaces dédiées aux sciences de la vie. Pour rappel la SICAV détient déjà deux immeubles sur le site depuis 2011 et 2014.

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

Durabilité

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

Les thématiques de travail sur ce premier semestre ont été les suivantes :

- Forte augmentation du nombre (+45) de chaudières équipées de boîtiers d'optimisation de la production de chaleur ;
- Fin de l'installation d'une nouvelle centrale photovoltaïque à Boveresses 44, Lausanne (VD) et lancement de cinq avant-projets prometteurs ;
- Audits de sites et mise en place d'un suivi de production de nos installations photovoltaïques ;
- Début des travaux de rénovation énergétique et de labellisation Minergie de l'immeuble Sources 22 à Genève (GE) ;
- Signature d'un contrat de connexion au réseau de chauffage à distance pour les immeubles de Mouille-Galand 2-2F à Vernier (GE) en vue d'une installation début 2023 ;
- Déploiement de nombreuses actions SIG eco-21 visant à économiser de l'énergie : changement de luminaires, remplacements de circulateurs et ventilations et mise à disposition d'appareils ménagers consommant peu d'électricité.

Le gestionnaire Edmond de Rothschild REIM a par ailleurs publié son rapport de durabilité 2021-2022 mettant l'accent sur l'implémentation de sa stratégie basée sur l'amélioration du stock existant, la place centrale des utilisateurs et l'action engagée et déterminée. Ce rapport est disponible sur le site internet de la SICAV à l'aide du lien ci-dessous.

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 favorables à l'immobilier. Pour l'exercice en cours se clôturant au 31 mars 2023, nous prévoyons un résultat permettant de distribuer un dividende exonéré stable de minimum CHF 3.60/action.

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 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>

Lien vers le rapport de durabilité du gestionnaire Edmond de Rothschild REIM

<http://www.edr-realestatesicav.ch/publications/documents-officiels.aspx>