



# EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV (« ERRES ») PUBLICATION DU RAPPORT ANNUEL AUDITE AU 31 MARS 2020

**Les bons résultats annuels d'ERRES au 31 mars 2020 reflètent l'excellent positionnement du portefeuille en termes de localisation, de risque de vacance et de profil environnemental.**

- **Stabilisation du dividende à CHF 3.50**, à valider par l'Assemblée Générale du 21 juillet 2020.
- **Baisse du taux de vacance de 3.14% à 2.95%**, soulignant la qualité des immeubles du portefeuille, leur bon emplacement ainsi que la capacité du gestionnaire à s'adapter aux évolutions de marché.
- **Augmentation de 26.30% du résultat net** grâce aux acquisitions de qualité réalisées et à une bonne maîtrise des coûts : TER(GAV) stabilisé à 0.70%.
- **Réduction du coefficient d'endettement de 29.78% à 25.54%** et baisse du coût moyen pondéré des hypothèques de 1.37% à 1.32%
- **Certification en 2020 par SGS de l'auto-évaluation faite sur la base du standard SNBS 2.0 bâtiment.** ERRES est ainsi le premier composant de l'indice SSREI – Swiss Sustainable Real Estate Index.

## Compte de résultat

Au 31 mars 2020, le résultat net de l'exercice, reprenant les revenus et charges courantes, enregistre une progression de 26.3% pour s'établir à CHF 32.8 millions.

Les produits sont en hausse de 14.6% par rapport à l'exercice précédent. Cette hausse provient essentiellement des revenus liés à l'augmentation de capital de septembre 2019 et des revenus issus des nouvelles acquisitions.

Le taux de perte sur loyer à la fin de l'exercice s'établit à 2.95% de l'état locatif total en baisse par rapport à l'exercice précédents.

Concernant les charges courantes au 31 mars 2020, elles sont dans l'ensemble stables. La rémunération du gestionnaire est en baisse à 0.53% de la valeur nette d'inventaire (VNI) contre 0.57% sur l'exercice précédent. Finalement, ERRES profite en plein des réformes fiscales cantonales effectives dans les Cantons de Suisse Romande et voit sa provision d'impôt diminuer de 20.5% à 19.0% du total des produits.

Le gain en capital non réalisé de l'exercice se monte à CHF 9.4 millions. Les impacts potentiels de la crise liée au coronavirus ont pesé sur les valorisations des immeubles commerciaux avec des hypothèses prudentes prises en compte par les experts.

Le résultat total de l'exercice 2019/20 se monte à CHF 42.7 millions en légère progression par rapport à l'exercice précédent qui avait été marqué par la vente de l'immeuble Agora à Fribourg. En tenant compte du résultat réalisé 2019/20 de CHF 33.2 millions et du report des exercices précédents, le résultat disponible pour être distribué s'élève à CHF 57.9 millions (soit 6.31 CHF/action). Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale des Actionnaires une distribution en ligne avec les objectifs de CHF 3.50 par action, soit CHF 32.1 millions, issue exclusivement des revenus immobiliers courants de l'exercice, sans contribution du report et des gains en capitaux. Sur cette base, le coefficient de distribution s'établit à 97.75% en baisse par rapport à l'exercice précédent.

La valeur nette d'inventaire atteint 117.60 CHF/action, en hausse de 0.45% par rapport à l'exercice précédent. Le rendement de placement s'établit à 3.54%.

## **Bilan**

Conformément à la stratégie actée par le Conseil d'Administration en Avril 2019, le taux d'endettement au 31 mars 2020 est en recul à 25.54%. Le taux d'intérêt moyen pondéré est également en baisse et se porte désormais à 1.32% contre 1.37% un an plus tôt.

Avec huit nouvelles acquisitions et une cession d'immeuble, le portefeuille au 31 mars 2020 est composé de 74 immeubles pour une fortune immobilière totale de CHF 1'395 millions.

En intégrant les ventes à terme signées, la prédominance de l'affectation résidentielle est confirmée avec 56% d'objets résidentiels, 11% d'objets mixtes et 33% d'objets commerciaux.

D'un point de vue géographique, les nouvelles acquisitions se concentrent essentiellement sur la Suisse Romande dans les cantons de Genève, Vaud et Fribourg.

## **ESG**

Basée sur les 13 enjeux des volets Environnement et Société établis par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), la stratégie ESG est aujourd'hui entièrement suivie à l'aide de facteurs quantitatifs.

ERRES est le premier fonds immobilier suisse à entrer dans le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) à la suite d'une évaluation certifiante de son parc immobilier par la Société Générale de Surveillance (SGS) qui se base sur le cadre d'analyse défini par le Standard de Construction Durable Suisse (SNBS) 2.0 Bâtiment.

Nous notons en particulier: la baisse de la consommation énergétique par m<sup>2</sup> de 8.3%, la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> de 9.5% et la diminution de la part des énergies fossiles (mazout et gaz) utilisées pour chauffer le parc, passant de 76% à 72%.

## **Transactions**

L'exercice a été marqué par le transfert de propriété de huit actifs pour une valeur globale d'acquisition de CHF 141,9 millions, financé notamment par l'augmentation de capital de Septembre 2019.

Au cours de l'exercice 2019/2020, la SICAV a aussi souhaité profiter du contexte économique favorable pour réaliser la vente d'un immeuble à Uznach (SG) et des deux derniers lots en propriété par étage de Malters (LU).

Au cours de l'exercice, deux ventes à terme ont été signées pour l'acquisition de deux immeubles résidentiels en développement dans le nouveau « Quartier de l'Etang » à Vernier (GE). Le transfert de propriété est actuellement prévu pour juillet 2021.

Ainsi, le gestionnaire est engagé à fin mars 2020 pour une valeur totale d'investissement de CHF 379.5 millions avec l'achat à terme de plusieurs immeubles mais aussi d'une société immobilière comprenant 18 immeubles résidentiels situés à Genève et sur le canton de Vaud.

### Projets de construction et développement

La rénovation complète des deux immeubles de Brugg (AG) débutée en septembre 2018 est arrivée à terme à la fin de l'année 2019 avec un montant total des travaux de CHF 13,1 millions.

Le chantier du projet A14 de 104 appartements dans l'éco-quartier des Vergers à Meyrin (Genève) touche à sa fin ; les premiers appartements seront livrés dès le mois de juillet 2020.

Acheté durant l'exercice précédent, le projet de construction de Bläuacker II de 29 appartements et surfaces de vente à Köniz (BE) a démarré en septembre 2019.

Au cours de l'exercice, le gestionnaire a obtenu une autorisation de construire pour la surélévation de deux étages et 16 appartements sur l'immeuble de Prulay 37 à Meyrin (GE).

### Covid-19

Les revenus locatifs d'ERRES n'ont pas été impactés sur l'exercice 2019/20. En revanche, les évaluateurs indépendants ont pris en compte la situation sanitaire en vigueur en mars/avril et ont ainsi impacté négativement les perspectives de certains immeubles commerciaux en augmentant de manière significative les pertes sur loyers des prochaines années ainsi qu'en prenant en compte des loyers de marchés moins élevés.

Nous estimons que le risque lié à la crise du Covid-19 est contenu pour l'exercice 2020/21. Nous retenons en particulier l'exposition majoritairement résidentielle, la diversité et solidité de nos locataires commerciaux ainsi que la faible exposition aux secteurs les plus durement touchés.

A fin mai 2020, date à laquelle l'économie a majoritairement repris son cours, les demandes de reports concernent 1.43% de l'état locatif total et les pertes consenties 0.51%.

### Perspectives

La stratégie adoptée par le Gestionnaire et le Conseil d'Administration offre au Compartiment Swiss des perspectives intéressantes basées sur la qualité et le dynamisme. 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 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 fourchette 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 des potentiels de création de valeur.
- 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 pro-active des immeubles sous gestion

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

Dans ce cadre, et conformément à la communication du 4 juin 2020, le Conseil d'administration envisage d'augmenter le capital du compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV -

Swiss (« ERRES ») d'un montant estimé entre CHF 180 et CHF 300 millions d'ici à la fin de l'année 2020.

**Pour toute question, merci de vous adresser à :**

Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA

Pierre Jacquot

[p.jacquot@reim-edr.ch](mailto:p.jacquot@reim-edr.ch)

[www.edr-realestatesicav.ch](http://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>