



# EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV (« ERRES ») PUBLICATION DU RAPPORT SEMESTRIEL NON AUDITE AU 30 SEPTEMBRE 2020

**Les bons résultats semestriels d'ERRES au 30 septembre 2020 reflètent le très bon positionnement du portefeuille en termes de localisation, de risque de vacance et de profil environnemental.**

- **Baisse du taux de vacance de 2.95% à 2.93% depuis fin mars 2020**, soulignant la qualité des immeubles du portefeuille, leur bon emplacement ainsi que la capacité du gestionnaire à anticiper et gérer les besoins des locataires.
- **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.
- **Faible impact de la crise sanitaire** sur les revenus locatifs avec une perte projetée d'environ 0.5% à 0.7% des revenus totaux de l'exercice.
- **Succès de l'augmentation de capital de CHF 272.2 millions**, entièrement souscrite et permettant de financer les acquisitions sécurisées et les projets de développement en cours.
- **Confirmation des objectifs pour l'exercice 2020/21** dont une hausse du dividende à CHF 3.55/action.

## Compte de résultat

Au 30 septembre 2020, le résultat net du demi-exercice, reprenant les revenus et charges courantes, enregistre une progression de 32.3% par rapport à la même période l'année précédente pour s'établir à CHF 25.8 millions.

Les produits sont en hausse de 18.3%, essentiellement grâce aux revenus issus des nouvelles acquisitions et à ceux liés à l'augmentation de capital de septembre 2020.

Le taux de perte sur loyer s'établit à 2.93% de l'état locatif total en légère baisse par rapport au chiffre de 2.95% de fin mars. 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. Deux succès notables sont à noter sur le semestre : L'Ancienne-Poste 36 à Vallorbe (VD) où tous les appartements sont désormais loués et Geais 19 à Epalinges (VD) avec la signature d'un bail de 15 ans avec un locataire unique.

Le total des charges est en hausse de 2.5% sur le premier semestre de l'exercice à CHF 17.6 millions et augmente moins rapidement que le total des produits. Les investissements réalisés sur les immeubles existants et la livraison de nouveaux projets permettent de réduire le niveau

des charges immobilières. La SICAV bénéficie par ailleurs de conditions attractives sur le marché du crédit. Les autres charges opérationnelles progressent mais proportionnellement moins que les revenus grâce aux économies d'échelles réalisées et aux renégociations de certains contrats.

Le gain en capital non réalisé sur la période se monte à 3.2 millions. Il est le reflet de la réévaluation de six immeubles où des changements matériels (investissements, variation de l'état locatif ou projet de construction) ont eu lieu depuis la dernière clôture. L'ensemble du parc immobilier fera l'objet d'une évaluation annuelle au 31 mars 2021.

Le résultat total à la fin du premier semestre de l'exercice se monte à CHF 29.0 millions en progression de 47.8% par rapport au 30 septembre 2019. Le rendement de placement est satisfaisant et se monte à 1.84% sur les six premiers mois de l'exercice.

### **Compte de fortune**

Le coefficient d'endettement s'établit à un bas niveau de 18.9% au 30 septembre 2020 suite à l'afflux de liquidités de CHF 272,2 millions lié à l'augmentation de capital clôturée fin septembre. 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 1.34% avec une maturité moyenne de 3.69 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.

La valeur nette d'inventaire (VNI) atteint 116.21 CHF/action, soit une hausse de 0.97% par rapport à la même période l'année précédente. La baisse de CHF 1.39/action depuis le dernier rapport s'explique par le détachement du dividende de CHF 3.50/action en juillet 2020.

### **Acquisitions**

Au 30 septembre 2020, la SICAV a signé plusieurs acquisitions pour des transferts de propriété d'ici à la fin de l'année et représentant un volume total de CHF 295 millions:

- Un immeuble mixte (61% résidentiel) sis Genève 109 à Thônex (GE) et entièrement loué,
- Un immeuble mixte (64% résidentiel) sis Carl-Vogt 47 à Genève (GE) et entièrement loué,
- Un immeuble résidentiel sis à Dancet 8 à Genève (GE) et entièrement loué,
- Une société immobilière de 18 immeubles résidentiels et mixte dont 16 dans le canton de Genève et 2 dans le canton de Vaud. Le taux de vacance est inférieur à 0.5% et les revenus résidentiels représentent 84% de l'état locatif actuel.

Ces acquisitions réalisées hors marché 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, le déploiement de la réserve locative et une baisse progressive des charges.

### **Projets de construction et de développement**

La première mise en location du projet « La Pâla » à Vevey 254 à Bulle (FR) – livré début avril – est un succès : les 55 appartements ont été loués trois mois après la livraison. La combinaison d'une bonne localisation et de finitions de qualité a su séduire les locataires.

Le projet A14 de l'éco-quartier des « Vergers » à Meyrin (GE) s'est terminé dans le courant de l'été et les premiers locataires ont pu emménager à la rentrée de septembre. La commercialisation des 102 appartements se déroule conformément aux attentes avec 83 appartements loués courant novembre. Trois des quatre surfaces commerciales en rez-de-chaussée ont par ailleurs trouvé preneur et des discussions avancées sont en cours concernant le dernier espace.

A Köniz (BE), le projet de construction de « Bläuacker II », démarré au début de l'année, progresse bien. Il est maintenant « hors d'eau hors d'air » avec des dates de livraison prévues en octobre et en novembre 2021. La mise en location des surfaces commerciales est prometteuse : un contrat de bail a été signé pour l'espace commercial du bâtiment 5 et plusieurs discussions avancées sont en cours avec des locataires potentiels pour le bâtiment 4. Finalement, la moitié des 29 appartements est déjà réservée alors que la commercialisation n'a pas encore débuté officiellement.

Le projet de surélévation de Prulay 37 à Meyrin (GE) débutera en novembre 2020 pour une durée de 13 mois et offrira 16 appartements supplémentaires de petite taille adaptés aux besoins du marché, ainsi qu'une rénovation de l'enveloppe existante.

Le transfert de propriété lié à l'achat à terme des deux immeubles résidentiels en construction dans le Quartier de l'Etang à Vernier (GE) est toujours prévu pour l'été 2021. Les 217 appartements aux loyers contrôlés viendront renforcer le profil défensif et durable du portefeuille.

### **Durabilité**

Le gestionnaire déploie activement sa stratégie de durabilité tant sur les immeubles en portefeuille que lors de l'acquisition et de la construction de nouveaux bâtiments.

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 en parallèle d'une surélévation et de la création de 16 nouveaux appartements. 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.

Des projets d'optimisation ont été lancés durant l'automne afin de travailler sur les consommations énergétiques liées aux installations thermiques en place. Plusieurs solutions innovantes combinant durabilité et technologie offrent aux propriétaires et locataires des options rentables et écologiques.

Le bâtiment à Köniz (BE) répondra aux critères de labellisation Minergie avec l'application supplémentaire des directives EKO-CFC 2016 lors de la construction. L'ajout d'une quantité plus importante de panneaux solaires photovoltaïques est également à l'étude.

Les immeubles du Quartier de l'Etang font partie d'un « site 2000 watts » et seront chauffés et refroidis grâce au système 100% renouvelable Genilac utilisant l'eau du lac Léman.

Finalement, les acquisitions d'immeubles existants sont étudiées avec un angle de durabilité tant au niveau environnemental que social. Les plans d'acquisition définissent les mesures à entreprendre afin d'amener les immeubles au niveau de la stratégie globale de la SICAV et d'avoir un impact concret et mesurable dans leur gestion.

### **Covid-19**

Les demandes de locataires se sont stabilisées depuis la publication du rapport annuel fin juin. Des situations acceptables ont été trouvées et régularisées avec nos locataires en fonction des besoins de chacun. A fin septembre, les comptes présentés incluent CHF 183'000 de charges supplémentaires liées à ces gratuités représentant moins de 0.3% des revenus globaux attendus pour l'exercice 2020/21 de la SICAV. Un montant additionnel de CHF 150'000 est en discussion final avec d'autres locataires.

La nouvelle vague de contaminations et les décisions prises tant au niveau Fédéral que dans les cantons Romands auront certainement un impact sur l'exercice en cours. S'il est à ce jour difficile de l'estimer avec précision au vu des incertitudes, nous tablons sur une perte de revenus locatifs totale correspondant à 0.5-0.7% des revenus globaux de l'exercice.

Cet impact relativement limité est le résultat du positionnement majoritairement résidentiel du portefeuille d'ERRES avec 65% des revenus locatifs projetés émanant de cette typologie. L'allocation commerciale n'est en outre que très peu exposée (4.9%) aux secteurs fortement impactés par la crise sanitaire tels que l'hôtellerie, la restauration, les espaces de loisirs et les commerces non-alimentaires. Au contraire, la base de locataire est solide et diversifiée avec plus de 280 contrats de baux commerciaux. Nos principaux locataires sont ainsi actifs dans les secteurs de la santé, de la grande distribution alimentaire, du secteur public, de la logistique et du stockage ou encore des services financiers. Finalement, la durée moyenne résiduelle des baux commerciaux est longue - 6.53 années - permettant de gérer sereinement les échéances.

### **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 2021, nous prévoyons un résultat permettant de distribuer un dividende en augmentation à CHF 3,55/action.

### **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)

Arnaud Andrieu

[a.andrieu@reim-edr.ch](mailto:a.andrieu@reim-edr.ch)

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