



EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV – SWISS (« ERRES ») PUBLICATION DU RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 SEPTEMBRE 2024

Les résultats semestriels d'ERRES au 30 septembre 2024 sont conformes aux objectifs.

- Stabilisation du **taux de pertes sur loyers à un niveau bas de 1.76%** et **augmentation de 2.92% des états locatifs** à périmètre constant sur les douze derniers mois (1.59% sur les six premiers mois de l'exercice).
- **Livraison de deux projets de constructions neufs et une surélévation** et obtention de cinq nouveaux permis de rénovation et surélévation.
- **Vente de deux immeubles valorisés par le gestionnaire** générant un gain réalisé net distribuable de CHF 0.79/part.
- **Résultat réalisé distribuable** de CHF 2.56/part après 6 mois.
- **Acquisition de deux immeubles et exécution d'un achat à terme** renforçant l'allocation résidentielle au sein du canton de Genève.
- **Réévaluation de 27 bâtiments existants** débouchant sur une perte non réalisée de CHF 27.6 millions, due notamment à la situation de l'entreprise totale Steiner AG sur le projet de construction de Bülach (perte non réalisée de MCHF 8.2) et à la comptabilisation en perte d'une différence d'audit liée à la consolidation des sociétés immobilières (perte non réalisée de MCHF 9.3).
- **Obtention de 4 étoiles (86 points) et du label Green Star** pour la première participation au **benchmarking GRESB** sur les immeubles existants en portefeuille.
- **Confirmation des objectifs de distribution pour l'exercice 2024/25** avec un dividende exonéré à minimum CHF 3.80/action.
- Approbation de la FINMA et des investisseurs du **changement de direction de fonds pour Solutions & Funds** au 1^{er} janvier 2025.

Compte de résultat

Au 30 septembre 2024, les revenus locatifs d'un montant total de CHF 55.44 millions sont en hausse de 6.38% par rapport à la même période l'année dernière, tirés par les revenus des acquisitions réalisées, ceux des immeubles neufs livrés et par les hausses d'états locatifs sur les immeubles en portefeuille. A périmètre constant, l'ensemble de ces hausses s'élève à 1.59% sur les six premiers mois de l'exercice et à 2.92% sur les douze derniers mois. Fort d'un taux de perte sur loyers bas qui s'établit à 1.76% au 30 septembre 2024 contre 1.71% lors de la précédente clôture semestrielle, le gestionnaire se focalise plus que jamais sur la mise en valeur du portefeuille d'immeubles de qualité situés dans des localisations à forte demande locative et sur la solidité financière des locataires.

Le total des charges est en hausse de 0.69% sur le premier semestre de l'exercice à CHF 28.76 millions.

Les charges d'entretien et réparations s'établissent à CHF 2.69 millions, en hausse de 4.69% par rapport à la période précédente.

Les charges d'intérêts hypothécaires sont en hausse de 25.72% à CHF 6.06 millions reflétant l'environnement haussier sur les taux en Suisse et le volume plus important de financements en portefeuille ayant augmenté de 6.2%.

La charge d'impôt enregistre une baisse de 13.09% à CHF 7.75 millions, bénéficiant de la baisse des valeurs fiscales genevoises et de la clôture d'une sur-provision sur des exercices antérieurs.

Le résultat net du demi-exercice, reprenant les revenus et charges courantes, enregistre une hausse de 11.45% par rapport à la même période l'année précédente pour s'établir à CHF 28.36 millions, soit CHF 1.77/action, correspondant à une marge EBIT de 69.91%.

Au 30 septembre 2024, la cession de deux actifs a généré un gain réalisé après impôts et frais de CHF 12.65 millions, soit CHF 0.79/action portant le résultat distribuable de l'exercice à CHF 2.56/action.

Les comptes semestriels font ressortir une perte non réalisée de CHF 27.6 millions principalement due aux ventes réalisées (passage d'une plus-value non réalisée vers une plus-value réalisée), à la correction d'une différence d'audit liée à la consolidation des sociétés immobilières et à la prise en compte de la situation avec l'entreprise totale Steiner AG sur l'actif Bülach (ZH) - Trafostasse 14. Au jour de publication du rapport semestriel au 30.09.2024, le gestionnaire et le Conseil d'administration évaluent le risque de perte non réalisée liée à cette situation à CHF 8.2 millions, comprenant CHF 11.3 millions de coûts supplémentaires supportés par le compartiment (reprise des créances des sous-traitants, hypothèques légales, les frais juridiques notamment), montant diminué de CHF 3.1 millions correspondant aux derniers acomptes non versés du Contrat d'entreprise totale signé avec Steiner AG. La situation présentée se veut prudente (« Worst Case Scenario ») en reflétant le risque maximum estimé. Les équipes du gestionnaire, avec le soutien de leurs conseillers juridiques, ont repris en main le projet afin de limiter les risques opérationnels sur site. Ceci a permis l'entrée des locataires en mai et octobre 2024. Ainsi, malgré la situation avec l'entreprise Steiner AG, l'actif est 100% loué et opérationnel.

Le résultat total à la fin du premier semestre de l'exercice aboutit à un gain de CHF 13.43 millions. Le rendement de placement se monte à 0.70% sur cette première moitié d'exercice 2024/25.

Compte de fortune

La valeur totale des immeubles enregistre une baisse de 0.3% pour s'établir à CHF 2.875 milliards au 30 septembre 2024, compte tenu, d'une part, de l'avancement de nombreux projets de construction et, d'autre part, des deux ventes réalisées.

Le coefficient d'endettement est resté stable à 30.42% contre 30.40% au 31 mars 2024. Le gestionnaire a tiré profit de la baisse des taux d'intérêts pour refinancer à des conditions attractives, et ce malgré une baisse de liquidité et une augmentation des marges sur le marché du crédit. La maturité moyenne de la dette baisse légèrement à 4.38 années (contre 4.79 années au 31 mars 2024) tandis que le coût moyen de la dette reste stable à 1.39% au 30 septembre 2024 (contre 1.38% au 31 mars 2024).

La valeur nette d'inventaire (VNI) atteint 119.89 CHF/action, soit une baisse de 0.76% par rapport à la même période l'année précédente. La baisse de CHF 2.97/action depuis le dernier rapport annuel au 31 mars 2024 s'explique quant à elle par le détachement du dividende de CHF 3.80/action en juillet 2024.

Au 30 septembre 2024 l'allocation sectorielle d'ERRES-Swiss, en pourcentage des états locatifs, est la suivante : 63% résidentielle, 13% bureaux, 6% santé, 3% industriel et artisanal, 4% commerces alimentaires, 3% autres commerces et 8% autres. L'allocation cantonale est la suivante : 51% Genève, 22% Vaud, 7% Fribourg, 7% Zürich, 4% Neuchâtel, 2% Berne, 3% Bâle-Ville et 4% autres.

Acquisitions et ventes

Sur le premier semestre de l'exercice 2024/25, ERRES a réalisé trois acquisitions résidentielles pour un montant total de CHF 46.8 millions. La première entrée en portefeuille de l'exercice concerne un immeuble résidentiel à potentiel locatif sis Rue Jean-Charles Amat 14 à Genève. La deuxième acquisition est un ensemble résidentiel sis Chemin de l'Écu 15-17A à Vernier (GE) dans un quartier où ERRES possède déjà trois immeubles et développe actuellement un projet de densification et de rénovation totale. Finalement, le projet de construction Chemin de Challendin 1-3-5 à Chêne-Bougeries (GE) a été livré et exécuté à l'été 2024 offrant des logements à loyers contrôlés dans un environnement très qualitatif.

Le gestionnaire a en outre réalisé, depuis la date de clôture de l'exercice semestriel, l'acquisition à terme d'un projet de construction neuf Haute Performance Énergétique (HPE) en zone de développement à Thônex (Genève) sis Chemin Louis-Valencien 10.

Deux ventes stratégiques ont été réalisées au cours de la période afin de cristalliser le travail effectué par les équipes du gestionnaire. L'immeuble Rue de la Prulay 37 à Meyrin (GE) a pu être vendu après une rénovation énergétique complète et une surélévation de deux étages alors que la vente de l'ensemble « Les Vergers » à Meyrin, sis Coopératives 5 /Voisinage 1 / Équilibre 1-2 / Récréations 25 vient concrétiser la marge réalisée sur un projet de construction neuf.

Ces deux ventes ont été réalisées au-dessus des dernières évaluations et génèrent une plus-value nette distribuable représentant CHF 0.79/part.

La gestion active du portefeuille fait partie intégrante de la stratégie visant à offrir un rendement durable aux investisseurs.

Projets de construction, de rénovation et de développement

Cette première moitié d'exercice marque, outre la livraison de l'ensemble de Challendin présenté ci-dessus, la livraison de l'immeuble Trafostasse 14 à Bülach (ZH). Malgré les problèmes rencontrés avec l'entreprise générale Steiner, les équipes du gestionnaire ont réussi à livrer le bâtiment et permettre aux trois locataires d'emménager dans leurs nouveaux espaces. L'immeuble est 100% loué et les premiers loyers ont pu être encaissés.

Trois projets de construction neufs sont en cours au 30 septembre 2024.

Dans le quartier de la Petite Prairie à Nyon (VD), les 36 appartements que comportent cette nouvelle réalisation ont été livrés en octobre 2024 et sont entièrement loués. Les niveaux locatifs atteints sur la première mise en location sont 12% plus élevés que ceux prévus à l'acquisition, témoignant de la qualité du bâti et des espaces créés ainsi que de l'attractivité de ce quartier.

Sur le site du Biopôle à Lausanne (VD), les trois immeubles totalisant près de 20'000 m² de surfaces dédiées aux sciences de la vie sont hors d'eau et hors d'air en vue d'une livraison brute prévue en avril 2025. La commercialisation avance bien avec 67% des surfaces louées, 19% proches de l'être et 14% seulement restant à commercialiser.

En centre-ville de Genève, le projet de construction de 37 appartements Rue Edouard-Rod 12-14 progresse conformément au planning en vue d'une livraison en septembre 2025. Ce bâtiment sera labelisé Haute Performance Énergétique et offrira des loyers abordables.

Le gestionnaire travaille activement sur la densification et rénovation du parc immobilier.

A Meyrin (GE), la livraison de la surélévation et rénovation énergétique (y compris labélisation Haute Performance Énergétique - HPE) Avenue François-Besson 5-7-9 marque une nouvelle étape dans le déploiement de cette stratégie. Les 12 logements créés dans les deux nouveaux étages sont loués depuis cet été.

L'immeuble sis Rue de la Baillive 5 à Genève a bénéficié d'une rénovation avec labélisation HPE, d'une création de 2 appartements dans les combles ainsi que le passage d'un chauffage gaz à une pompe à chaleur. Toujours à Genève, l'immeuble Rue Dancet 8 est en cours de rénovation totale et de labélisation HPE.

L'année 2024 marque une accélération dans l'obtention de permis de construire qui permettront de rénover et densifier le parc. Une étape importante a notamment été franchie sur l'immeuble Rue de Genève 92 à Thônex (GE) qui verra un îlot résidentiel composés de 38 appartements se greffer sur le socle commercial existant. Notons également les permis obtenus à Rue du XXI-Décembre 43, Rue de Lyon 55 et Rue des Pâquis 17 pour des rénovations et densification à Genève.

Les projets en cours de construction, rénovation ou densification nécessiteront CHF 77 millions de capital et généreront à terme des états locatifs supplémentaires à hauteur de CHF 8.5 millions.

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 nombreux projets mentionnés témoignent de cet engagement à atteindre les objectifs fixés.

Pour sa première participation au benchmarking GRESB, ERRES obtient une notation de 4 étoiles sur 5 avec 86 points sur 100 ainsi que le label *Green Star*. Cet excellent résultat témoigne de la qualité du travail effectué depuis de nombreuses années sur le parc immobilier ainsi que dans la gouvernance et le reporting aux investisseurs.

Perspectives

Au 1^{er} janvier 2025, la direction de fonds de la SICAV sera transférée à Solutions & Funds qui reprendra notamment les tâches liées à la comptabilité, la gestion des risques et la conformité ainsi que les relations avec la FINMA.

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 sont favorables à l'immobilier. Pour l'exercice en cours se clôturant au 31 mars 2025, le gestionnaire prévoit un résultat réalisé permettant de distribuer un dividende exonéré d'au moins CHF 3.80/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 et la présentation investisseurs

<https://www.edr-realestatesicav.ch/erres-swiss/publications>