



EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV (« ERRES ») PORTEFEUILLE PERFORMANT ET CROISSANCE INTERNE

L'exercice 2023/24 s'est clôturé au 31 mars 2024 et les résultats seront publiés le 20 juin 2024.

- **Nouvelles du portefeuille** : taux de vacances bas (<2%), accélération de la croissance locative (>2% à périmètre constant), réalisation de ventes stratégiques générant des plus-values distribuables et acquisitions commerciales accrétives au rendement de distribution
- **Autofinancement de la croissance** : stratégie de croissance interne sans recours à des augmentations de capital durant l'exercice 2024/25 grâce à la solide base de fonds propres (~2 milliards de CHF) et à un endettement sécurisé à presque 5 ans pour un taux moyen pondéré de moins de 1.4%

Nouvelles du portefeuille

Le portefeuille jouit d'excellents fondamentaux grâce au positionnement majoritairement résidentiel et localisé à Genève : le taux de vacances est bas à moins de 2%, les états locatifs progressent à un rythme de plus de 2% à périmètre constant et les valorisations sont robustes.

L'activité de construction et de rénovation est soutenue avec 8 chantiers en cours suivis par nos équipes et qui viendront contribuer à hauteur CHF 10 millions d'états locatifs supplémentaires d'ici à fin 2025.

Les ventes d'actifs se sont poursuivies tant sur des actifs non-stratégiques achetés lors d'acquisitions en portefeuille que sur des actifs où la mise en valeur réalisée durant les années précédentes a permis de cristalliser des gains contribuant significativement au résultat réalisé distribuable. Le Gestionnaire a également saisi trois opportunités d'acquisitions commerciales sur des immeubles situés dans d'excellentes localisations et contribuant positivement à la rentabilité du portefeuille grâce à des rendements bruts supérieurs à 6%.

Autofinancement de la croissance

Avec une valeur immobilière en portefeuille de CHF 2,8 mia (au 30.09.2023), le portefeuille d'ERRES-Swiss a atteint une taille critique. Le Conseil d'Administration et le Gestionnaire décident d'orienter les objectifs stratégiques sur les relais de croissance internes suivants :

- La poursuite de la mise en valeur des états locatifs tout en offrant des espaces de qualité aux locataires
- Le suivi rigoureux des chantiers en vue de la livraison de nombreux projets de construction neufs représentant des états locatifs futurs de plus de CHF 10 millions

- L'obtention de permis pour densifier le portefeuille existant en générant des rentabilités supérieures à 5%
- La mise en œuvre de rénovations énergétiques contribuant activement à la réduction des émissions de CO₂ et à la mise en valeur des immeubles

Pour financer cette croissance interne, et compte tenu du financement externe sécurisé sur une durée de presque 5 ans à un taux moyen pondéré de moins de 1.4%, le Conseil d'Administration et le Gestionnaire ont décidé de privilégier le recyclage du capital au travers de ventes stratégiques. **Il n'est dès lors pas prévu de recourir à une augmentation de capital lors de l'exercice 2024/25.**

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