

COMMUNIQUÉ

Annonce événementielle selon l'art. 53 RC

Rapport annuel au 31 mars 2024

Realstone RSF: Un dividende en hausse à CHF 3.70 par part grâce à un exercice solide

Horgen (ZH) – Neugasse 19-35

- Renforcement de la part résidentielle à 65% (+1%) avec l'acquisition de 4 immeubles contributeurs
- Vente de 6 immeubles générant un gain en capital après impôts de CHF 20.99 millions
- Signature de 8'896 m² de baux commerciaux durant l'exercice
- Réduction de 17% de la quote-part de perte sur loyer (8.08% contre 9.81% au 31.03.2023)
- Fortune totale du fonds: CHF 2'434.24 millions (-0.74%)
- Résultat réalisé: CHF 4.55 par part (+11.47%)
- Dividende: CHF 3.70 par part (+ CHF 0.15)
- Valeur nette d'inventaire (VNI): CHF 123.12 par part
- Puissance photovoltaïque totale installée: 2'329 kW (+69%)
- Réduction des émissions de CO₂: SIA: 16.92 kg/m²/an (-19%), REIDA: 13.37 kg/m²/an

Lausanne, le 27 juin 2024 – Grâce à un résultat réalisé de CHF 4.55 par part, le fonds Realstone RSF enregistre un exercice 2023-2024 solide. Il a renforcé son exposition résidentielle (+1%), conformément à sa stratégie. Au cours de l'exercice écoulé, quatre immeubles d'habitation ont rejoint le portefeuille alors que six immeubles ont été cédés, réalisant un gain en capital considérable de CHF 20.99 millions après impôts. En parallèle, la signature de baux commerciaux a continué sur un rythme important permettant de réduire la vacance de 17%.

Le fonds Realstone RSF boucle son exercice 2023-2024 en enregistrant de belles réalisations. D'abord, il a continué à renforcer son exposition résidentielle, conformément à sa stratégie, atteignant 65%. Ensuite, il a réalisé un gain en capital considérable de CHF 20.99 millions après impôts. Cela permet de générer un résultat distribuable de CHF 4.55 par part et ainsi augmenter son dividende à CHF 3.70 par part. Enfin, la signature de baux commerciaux a continué à un rythme important permettant de réduire la vacance de 17%, en particulier dans les immeubles commerciaux situés au Grand-Saconnex (GE), à Urdorf (ZH) et à Volketswil (ZH). En outre, il a poursuivi ses efforts en matière de durabilité et la moyenne de ses émissions de CO₂ est passée sous le seuil de 20 kg/m²/an.

Fortune du fonds

Au 31 mars 2024, la fortune totale du fonds Realstone RSF est restée stable par rapport à l'année précédente, à CHF 2'434.24 millions. Au cours de l'exercice sous revue, la part résidentielle du portefeuille a été renforcée par l'acquisition de quatre immeubles d'habitation neufs ou présentant une importante réserve locative. Les trois premiers, situés en Argovie, présentent un ratio rendement/risque intéressant qui repose sur une prévision de croissance démographique cantonale supérieure à la moyenne nationale, ainsi qu'une fiscalité attrayante. Le quatrième immeuble se trouve à Zurich, à proximité de la gare centrale. Les acquisitions au cours de l'exercice atteignent un total de CHF 63.88 millions.

Deux actifs commerciaux ont été cédés conformément à la stratégie du fonds d'investir principalement dans des immeubles résidentiels. Deux immeubles d'habitation ont été vendus pour des raisons d'optimisation du portefeuille, pour un volume total de CHF 16.70 millions. Deux autres actifs résidentiels travaillés par la Direction de fonds et arrivés au pic de leur rendement ont également été cédés car ils n'offraient plus de potentiel de croissance. Le total de ces ventes est de CHF 154.50 millions et a notamment permis de financer les dernières étapes des projets en construction à Horgen B1/B2 (ZH) et Winterthour (ZH) sans péjorer le coefficient d'endettement.

La fortune nette est en légère baisse à 1'651.77 millions. Les valeurs vénales ont légèrement reculé, toutefois la croissance des états locatifs ainsi que l'optimisation des charges des immeubles ont permis de réduire les réévaluations négatives liées à hausse des taux d'escompte. La valeur nette d'inventaire (VNI) par part s'élève à CHF 123.12 et le rendement de placement sur l'exercice reste positif à 0.47%.

Résultat de l'exercice

Le fonds Realstone RSF enregistre une croissance de 3.1% de ses revenus locatifs de CHF 2.87 millions durant l'exercice écoulé, à CHF 92.35 millions. Les différentes raisons qui expliquent cette hausse témoignent de la solidité et de la diversité de son portefeuille immobilier. En effet, plusieurs éléments ont contribué à cette progression. D'abord, le travail intense accompli par la Direction de fonds a permis la signature de baux pour 8'896 m² de surfaces commerciales, réduisant la quote-part de perte sur loyer de 17% et générant environ CHF 1.43 million de revenus locatifs supplémentaires. Cette tendance positive se confirme depuis maintenant trois exercices consécutifs. Les nombreux contrats prenant effet en 2024, ainsi que les dernières notifications de hausses de loyer, viendront encore considérablement améliorer le résultat du fonds lors des prochaines clôtures. Ensuite, la livraison de la surélévation à l'Avenue d'Echallens 100-102/Chemin des Avelines 1 à Lausanne (VD), ainsi que la détention en année complète des projets livrés durant l'exercice précédent à la Rue de la Paix 5 à Gland (VD) et à la Route de Chippis 68E, 70A, 70C à Sion (VS) ont contribué pour CHF 590'000.- à la croissance des revenus locatifs. Enfin, la croissance organique du portefeuille du fonds Realstone RSF, soutenue par les hausses du taux de référence hypothécaire, a également permis d'augmenter de CHF 550'000.- lesdits revenus.

Un montant de CHF 5.14 millions d'intérêts intercalaires a été porté à l'actif. Ceux-ci proviennent des projets en cours de construction à la Rue de la Paix 1 à Gland (VD), à la Neugasse à Horgen (ZH), à la Solarstrasse 21-29 (Neuhegi) à Winterthour (ZH) et, dans une moindre mesure, de l'Avenue de Sévelin 15 à Lausanne (VD).

Le revenu découlant de l'installation de centrales photovoltaïques vient contribuer aux autres revenus du fonds à hauteur de CHF 127'000.-, en hausse de 154% par rapport à l'exercice précédent.

Le total des revenus du fonds Realstone RSF est de CHF 98.70 millions pour l'exercice sous revue, en hausse de 2.9 % par rapport au 31 mars 2023.

Le total des charges s'élève à CHF 58.52 millions, en hausse de 7.8 % sur la période. Le pic atteint en cours d'exercice sur le marché des taux d'intérêt a eu un impact direct significatif sur la charge des intérêts hypothécaires. Les différentes opportunités saisies sur le marché des emprunts hypothécaires ont permis de maintenir un coût moyen pondéré du taux d'intérêt à 1.84 % pour une durée résiduelle moyenne de 1.69 an, ce qui permettra de stabiliser cette charge pour le prochain exercice. La charge d'entretien des appartements est en équilibre et suit les plans décennaux mis en place par la Direction de fonds. La réduction des frais liés aux immeubles a deux raisons. La première est une incidence directe de la commercialisation des surfaces vacantes puisque ces frais d'exploitation peuvent être maintenant refacturés aux locataires selon un principe de frais accessoires. La seconde provient des économies de chauffage des espaces communs réalisées grâce aux contrats d'optimisation énergétique (COE) qui sont progressivement signés pour l'ensemble du parc. Finalement, les autres charges d'exploitation sont stables.

Le résultat net s'est maintenu à un niveau proche de celui de l'exercice précédent, à CHF 40.18 millions au 31 mars 2024 (contre CHF 41.65 millions une année auparavant) et ceci en partie grâce à la réduction des frais liés aux immeubles, expliquée ci-dessus. Les ventes réalisées génèrent un bénéfice après impôts considérable de CHF 20.99 millions. Le résultat réalisé, et donc de facto distribuable, est en hausse à CHF 61.17 millions (+11.5 %) et représente un montant de CHF 4.55 par part. Enfin, l'évolution négative des taux de capitalisation a généré des moins-values non réalisées amenant le résultat total à CHF 7.65 millions. Le rendement sur fonds propres reste toutefois positif à 0.45 %.

Durabilité

Durant l'exercice en cours, le fonds Realstone RSF a réduit de 19% la moyenne des émissions de CO₂ de son parc, se situant désormais en dessous du seuil de 20 kg/m²/an, atteignant ainsi l'objectif fixé. Elles sont de 16.92 kg/m²/an selon la méthodologie SIA 2031 (-19%) et de 13.37 kg/m²/an selon la méthodologie REIDA. D'autres avancées significatives sont à relever en matière de durabilité et d'énergie. Le remplacement des chaufferies alimentées aux énergies fossiles par d'autres fonctionnant aux renouvelables se poursuit, alors que toujours plus d'installations bénéficient d'un contrat d'optimisation énergétique (COE). Les installations photovoltaïques sur les toits des immeubles du fonds sont toujours plus nombreuses, pour une puissance de 2'329 kW au 31 décembre 2023 (+69.3% en une année). Enfin, des actions de sensibilisation sont menées auprès des locataires afin de les encourager à participer à la diminution de leur empreinte carbone.

En parallèle, le fonds Realstone RSF a amélioré son score au benchmark ESG global du GRESB pour les actifs immobiliers. Les 79 points (sur 100) obtenus dans la catégorie «Standing Investment» (contre 74/100 en 2022) récompensent le travail effectué par la Direction de fonds sur le processus de collecte des données afin d'en renforcer la qualité, en lien avec nos engagements.

Perspectives

L'allocation de ressources dans les surélévations, rénovations ou repositionnements d'actifs permettra de soutenir la stratégie de création de valeur poursuivie par le fonds Realstone RSF, dont l'objectif est d'assurer des rendements réguliers et stables à ses investisseurs avec une cible de distribution de 3% sur la valeur nette d'inventaire (VNI). Dans la ligne de cette stratégie de création de valeur, deux permis de construire sont entrés en force pour des rénovations énergétiques à la Rue du Jura 4 à Crissier (VD) et à la Rue des Arsenaux 15 à Fribourg. Une troisième autorisation a consenti l'aménagement d'un food court au rez-de-chaussée inférieur de l'Avenue de Sévelin 15 à Lausanne. Après la clôture de l'exercice sous revue, deux autres permis

ont été obtenus pour l'immeuble de l'Avenue Jean-Marie-Musy 3 à Fribourg: un premier pour la rénovation énergétique de l'immeuble et un second pour la densification de la parcelle.

L'immeuble résidentiel sis à Gland (VD) a été livré le 1^{er} avril 2024, alors que ceux situés à Horgen (ZH) et Winterthur (ZH) le seront au cours des prochains mois. Grâce à ces livraisons, le fonds Realstone RSF verra ses revenus locatifs augmenter de plus de CHF 8 millions, dont 80% d'affectation résidentielle. Ceci renforcera les cash-flows du fonds. De plus, la Direction de fonds poursuivra son travail de résolution de la vacance des immeubles commerciaux situés au Grand-Saconnex (GE), à Urdorf (ZH) et à Volketswil (ZH).

Les immeubles du fonds Realstone RSF se situent dans les grands et moyens centres urbains de Suisse. Ils devraient donc continuer de profiter de la forte attractivité économique de ces régions et de l'importante croissance démographique qu'elles connaissent. En parallèle, une part importante du parc immobilier du fonds est neuf ou de construction récente, alors que la Direction de fonds a démontré sa grande expertise dans la planification et la gestion de la transition énergétique du bâti. Fort de ces caractéristiques, le fonds Realstone RSF peut envisager les prochaines années de manière sereine, armé pour relever les défis à venir, notamment celui du zéro carbone.

Le rapport annuel au 31 mars 2024 est disponible à ce lien:

[Rapport annuel Realstone RSF au 31.03.2024](#)

Des photos sont disponibles à ce lien:

[Photos \(crédits photos: Yannic Bartolozzi\)](#)

Contact pour les investisseurs:

Julian Reymond, Realstone SA, CEO / +41 58 262 00 66 / julian.reymond@realstone.ch

Contact pour les médias:

Mirko Martino, Realstone SA, Head of Communications / +41 76 528 62 27 / mirko.martino@realstone.ch

***DISCLAIMER** Ce document et ses éventuelles annexes ont été préparés à titre d'information seulement et n'ont pas force de loi. Ils ne constituent pas une recommandation d'achat et ne doivent pas servir de base à un quelconque investissement. Pour connaître les performances passées des fonds de placement, il est recommandé de consulter les précédents rapports semestriels et annuels ainsi que les factsheets trimestrielles. Les performances historiques ne représentent pas un indicateur des performances courantes ou futures. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts. Les informations contenues sur les sites web ne peuvent pas être considérées comme des conseils d'ordre juridique, fiscal ou autre. Il est vivement conseillé aux investisseurs intéressés par les fonds de consulter un spécialiste (intermédiaire financier professionnel) avant de prendre une décision de placement. La publication de documents hors de Suisse peut être soumise à certaines restrictions.*