

## COMMUNIQUÉ

Annonce événementielle selon l'art. 53 RC

Rapport semestriel au 30 septembre 2024

# Renforcement de la part résidentielle, réduction de la vacance et optimisation du cash-flow



Horgen (ZH) – Fabrikgasse 2-17

- Nette amélioration du résultat réalisé à CHF 1.57 par part (+13.3%)
- Renforcement de la part résidentielle à 67% (contre 65% au 31 mars 2024) grâce à la livraison de deux immeubles à Horgen (ZH) en septembre 2024
- Livraison d'un immeuble à Gland (VD) en avril 2024
- Signature de 3'222 m<sup>2</sup> de baux commerciaux (état locatif annualisé: CHF 1.03 million)
- Obtention d'un permis de construire pour transformer 2'400 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales en résidence meublée avec services au Grand-Saconnex (GE)
- Excellents résultats aux benchmarks GRESB (Standing Investment: 84/100, Development: 99/100)

Lausanne, le 28 novembre 2024 – **La première partie de l'exercice 2024-2025 affiche une considérable amélioration du cash-flow organique par rapport à la même période l'année dernière (+13.3%). En parallèle, la livraison de la dernière étape de la construction du quartier d'Horgen Oberdorf (ZH) contribue à accroître la part résidentielle, à poursuivre la croissance des revenus locatifs et à renforcer à terme l'efficacité énergétique du portefeuille.**

Plusieurs éléments réjouissants ont marqué la première moitié de l'exercice 2024-2025 du fonds Realstone RSF. D'abord, la dernière étape du quartier d'Oberdorf à Horgen (ZH) s'est terminée en septembre dernier avec l'inauguration des deux immeubles de la Dammstrasse 18-28 (B1) et de la Fabrikgasse 2-17 (B2), pour un état locatif annuel additionnel de CHF 8.52 millions. Les 233 logements livrés et tous loués augmentent la part résidentielle du fonds à 67% , en ligne avec l'objectif stratégique de la renforcer. Certifiés Minergie-ECO, ces deux immeubles réduiront les émissions de CO<sub>2</sub> moyennes du fonds Realstone RSF. A cette livraison, s'ajoute celle de l'immeuble sis à la Rue de la Paix 1 à Gland (VD), le 1<sup>er</sup> avril 2024, avec notamment 15 logements, tous loués.

Ensuite, trois immeubles sis à la Promenade des Champs-Fréchet 20 et 24 à Meyrin (GE) ainsi qu'à l'Avenue Jean-Marie-Musy 5 à Fribourg ont été vendus pour CHF 19.64 millions. En effet, ces actifs ont été optimisés et ne bénéficiaient plus de réserve locative.

Enfin, la signature de 3'222 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales durant la période sous revue, pour un état locatif annualisé de CHF 1.03 million, récompense les mesures prises par la Direction de fonds et se reflète dans la réduction continue de la quote-part de perte sur loyer, qui atteint 7.91% au 30 septembre 2024 contre 8.88% une année auparavant (-10.9%). Pour le seul immeuble d'Octagon au Grand-Saconnex (GE), le taux de remplissage est de 62.35% contre 45.12% au 30 septembre 2023 (+38.2%). Cette dynamique positive relative au processus de signature de surfaces commerciales améliore constamment les revenus du fonds, clôture après clôture. Le revenu locatif supplémentaire généré par les surfaces mises en location à Octagon sur la période de comparaison représente CHF 512'358.-.

Par ailleurs, pour ce même immeuble d'Octagon, un permis de construire a été obtenu afin de transformer deux étages – soit 2'400 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales – en 70 chambres meublées avec services, qui répondront dès juin 2025 à une importante demande pour ce type de solution.

En outre, conformément à la stratégie de création de valeur du fonds Realstone RSF, deux autres permis de construire ont été obtenus pour l'immeuble de l'Avenue Jean-Marie-Musy 3 à Fribourg: l'un pour la rénovation énergétique de l'immeuble, l'autre pour la densification de la parcelle.

## **Fortune du fonds**

Au 30 septembre 2024, la fortune totale du fonds Realstone RSF est restée stable par rapport à une année auparavant, à CHF 2'495.66 millions. Les ventes réalisées au cours des 12 derniers mois ont largement été compensées par la réévaluation positive des immeubles situés à Horgen (ZH), à la suite de leur livraison.

Au passif du compte de fortune, le produit des ventes a permis de maintenir le montant des prêts hypothécaires à CHF 752.13 millions au 30 septembre 2024 contre CHF 748.59 millions une année auparavant. Le coefficient d'endettement atteint 31.03% (+2.6% par rapport au 30 septembre 2023).

La valeur nette d'inventaire (VNI) s'élève à CHF 121.80 par part au 30 septembre 2024. Le rendement de placement sur 6 mois est de 1.99%.

## **Compte de résultat**

Le total des revenus du fonds Realstone RSF s'élève à CHF 48.55 millions pour la période sous revue. Plusieurs éléments importants sont à prendre en considération dans ce montant. Premièrement, les revenus ont connu une croissance organique liée à la hausse du taux de référence hypothécaire pour un total de CHF 1.78

million. Deuxièmement, la réduction de la vacance a apporté CHF 693'137.- de cash-flow supplémentaire. Troisièmement, la livraison de l'immeuble situé à la Rue de la Paix 1 à Gland (VD) a généré CHF 350'591.- de revenus locatifs additionnels. Par ailleurs, les deux immeubles situés à Horgen (ZH) ayant été livrés à la fin de la période sous revue, leur contribution se verra plus nettement dans les revenus du fonds lors de la prochaine clôture annuelle. De plus, un montant de CHF 2.65 millions d'intérêts intercalaires a été porté à l'actif. Ceux-ci proviennent notamment des deux immeubles livrés à Horgen (ZH). Finalement, les revenus issus de la vente d'électricité produite par les centrales photovoltaïques installées ont quant à eux progressé de 13.1% au cours des 12 derniers mois et contribuent aux autres revenus du fonds Realstone RSF à hauteur de CHF 122'964.-.

La charge d'intérêts hypothécaires est restée stable par rapport au 30 septembre 2023. Toutefois, à la suite des trois baisses de taux consécutives observées jusqu'à présent, une amélioration de cette charge peut être anticipée durant le second semestre de l'exercice comptable. Les frais d'exploitation ont pu être fortement réduits par rapport au 30 septembre 2023 grâce à la vente de l'immeuble commercial sis Grand Rue 90/92 à Montreux (VD) en décembre 2023, ainsi que par la refacturation des coûts d'exploitation aux locataires soumis au principe des frais accessoires pour les surfaces commerciales désormais louées.

Le total des charges s'élève à CHF 27.56 millions, en forte baisse de CHF 2.53 millions (-8.4%) par rapport au 30 septembre 2023. Grâce à la tendance positive enregistrée par les postes de charge, la marge EBIT s'est fortement améliorée, atteignant 69.73% au 30 septembre 2024 contre 63.99% une année plus tôt.

Le résultat net se monte à CHF 20.99 millions (+12.6%), une hausse principalement due à l'importante réduction des charges expliquée ci-dessus. La vente des trois immeubles situés à Meyrin (GE) et Fribourg a généré un bénéfice de CHF 132'898.-. Finalement, le résultat réalisé, en hausse, atteint CHF 21.12 millions et représente un cash-flow par part de CHF 1.57 (+13.3%).

## **Perspectives**

Le cash-flow du fonds Realstone RSF continuera de se renforcer grâce à la mise en exploitation des immeubles situés à Horgen (ZH) et Gland (VD) cités plus haut. De plus, la transformation des 2'400m<sup>2</sup> de surfaces commerciales de l'actif d'Octagon en résidence meublée avec services permettra d'augmenter de 12% le taux d'occupation de l'immeuble et générera un revenu supplémentaire de l'ordre de 1.60 million.

L'allocation de ressources dans les projets de densification, 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).

Situés dans les grands et moyens centres urbains du Plateau suisse et de l'Arc lémanique, les immeubles du fonds Realstone RSF devraient continuer de profiter de l'attractivité économique de ces régions et de la forte croissance démographique qu'elles connaissent. De plus, une part importante du parc immobilier du fonds est neuve ou de construction récente et ne demandera pas d'investissements dans les prochaines décennies. En parallèle, les immeubles nécessitant une planification de leur transition énergétique bénéficieront de l'expertise démontrée par la Direction de fonds en la matière. Fort de ces caractéristiques, le fonds Realstone RSF peut envisager les prochaines années de manière sereine, armé pour relever les défis à venir.

**Le rapport annuel au 30 septembre 2024 est disponible à ce lien:**

[Rapport semestriel Realstone RSF au 30.09.2024](#)

**Une photo est disponible à ce lien:**

[Horgen \(ZH\) – Fabrikgasse 2-17 \(crédit photo: Yannic Bartolozzi\)](#)

**Contact pour les investisseurs:**

Julien Bersier, Realstone SA, Portfolio Manager / +41 58 262 00 00 / [julien.bersier@realstone.ch](mailto:julien.bersier@realstone.ch)

Julien Brasey, Realstone SA, Investor Relations Manager / +41 58 262 00 13 / [julien.brasey@realstone.ch](mailto:julien.brasey@realstone.ch)

**Contact pour les médias:**

Mirko Martino, Realstone SA, Head of Communications / +41 58 262 00 09 / [mirko.martino@realstone.ch](mailto: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.