

COMMUNIQUÉ

Rapport annuel au 31 décembre 2022

Acquisition de 13 immeubles et croissance de l'état locatif de 51.36% lors d'un troisième exercice enthousiasmant

- *Fortune totale du groupe de placement RIRS: CHF 264.52 millions (+51.75%)*
- *Fortune nette du groupe de placement RIRS: CHF 202.11 millions (+51.10%)*
- *Valeur nette d'inventaire par part (VNI): CHF 1'137.07*
- *Revenu locatif net: CHF 7.16 millions*
- *Résultat réalisé: CHF 5.42 millions*
- *Rendement sur fonds propres: 3.59%*
- *Quote-part de perte sur loyer: 2.53%*

Lausanne, le 27 avril 2023 – **Afin de renforcer la lisibilité du reporting dont la transparence distingue Realstone Fondation de Placement depuis ses débuts, une nouvelle ligne graphique a été adoptée pour présenter le rapport annuel de l'exercice 2022. Celui-ci s'est bouclé sur une croissance de la fortune totale de 51.75% du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS). Avec un rendement de placement sur fonds propres de 3.59%, la performance financière répond à l'objectif stratégique. L'affiliation de plusieurs nouvelles caisses de pension permet de planifier un programme d'acquisition fort intéressant au cours des prochains mois.**

Realstone Fondation de Placement a réalisé un exercice 2022 très positif et riche en acquisitions. Dans un contexte marqué par les conséquences macro-économiques de la guerre en Ukraine et ses répercussions sur la capacité des institutions de prévoyance à allouer des fonds aux véhicules de placement immobilier, la Fondation a su tirer son épingle du jeu pour se développer de manière réjouissante en levant CHF 61.40 millions.

Durant l'exercice sous revue, 13 immeubles ont été acquis pour un montant total de CHF 83.05 millions. Situés dans 8 cantons différents (AG, BS, FR, GL, LU, SG, VD, VS), ils ont contribué au franchissement d'une étape importante dans la croissance et la diversification du parc immobilier du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS), tant au niveau géographique que de la typologie des immeubles. En considérant les 22 immeubles sous gestion au 31 décembre 2022, l'exposition des revenus provenant de l'affectation résidentielle se monte à 82.82% et les revenus locatifs totaux proviennent à 81.82% de Suisse romande, conformément à la stratégie du groupe de placement RIRS. Quant à l'état locatif annualisé, il a augmenté de CHF 3.45 millions pour atteindre CHF 10.16 millions (+51.36%).

Croissance de la fortune

Le groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) a vu sa fortune totale atteindre CHF 264.52 millions au 31 décembre 2022, soit une croissance de 51.75% durant l'exercice 2022. La fortune nette est quant à elle de CHF 202.11 millions (+51.15%) pour une valeur vénale des immeubles de CHF 262.41 millions. Cette forte hausse s'explique principalement par les nouvelles acquisitions réalisées par le groupe de placement RIRS au cours de l'année.

Le coefficient d'endettement est resté stable durant l'exercice clôturé le 31 décembre 2022, se situant à 22.29% contre 21.65% une année auparavant. Le rendement sur fonds propres s'élève à 3.59%, en baisse par rapport à l'année précédente, où les revalorisations avaient été plus significatives. La valeur nette d'inventaire par part (VNI) s'élève à CHF 1'137.07 au 31 décembre 2022.

Revenus locatifs en hausse

Durant l'exercice 2022, le total des revenus locatifs théoriques du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) a progressé de 28.61%, soit CHF 1.63 million, pour atteindre CHF 7.34 millions, contre CHF 5.71 millions lors de l'exercice précédent. Cette augmentation provient des acquisitions de l'année 2022, qui contribuent à l'augmentation du revenu locatif net pour CHF 610'159.- mais également par la détention en année pleine des immeubles acquis en 2021. Grâce aux efforts de commercialisation entrepris au cours de l'année, la quote-part de perte sur loyer a diminué de 3.11% en 2021 à 2.53% en 2022, pour un manque à gagner de CHF 185'915.- sur les surfaces vacantes.

Le résultat global du groupe de placement RIRS pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2022 s'élève à CHF 7.00 millions, en baisse par rapport au résultat global de CHF 8.60 millions en 2021. Néanmoins, le résultat réalisé de l'exercice, excluant les réévaluations des valeurs des immeubles, est en hausse à CHF 5.42 millions en 2022 contre CHF 3.85 millions en 2021. Ainsi, le résultat net par part distribuable se monte à CHF 30.51 confirmant l'objectif de rentabilité du groupe de placement RIRS.

Transparence et lisibilité

Avec l'adoption d'une nouvelle ligne graphique pour présenter ses rapports annuels, la Fondation améliore la lisibilité de ses résultats et continue de miser sur la transparence comme elle le fait depuis sa création. Ainsi, elle publie de nombreux indicateurs clés du parc immobilier du groupe de placement RIRS comme le prix de revient de chaque immeuble, le taux de vacant et bien d'autres informations. Ces chiffres permettent aux investisseurs des institutions de prévoyance d'effectuer une analyse plus fine de leur placement tout en renforçant leur confiance.

Depuis cette année, pour rendre compte des données énergétiques du parc immobilier, la Fondation a décidé de reprendre les quatre indices environnementaux de l'AMAS (Asset Management Association Switzerland): taux de couverture, intensité énergétique, intensité carbone et mix énergétique. En complément, la Fondation indique également la consommation d'eau et la puissance photovoltaïque installée. Ces données, mesurées selon la norme SIA 380:2015 et non pas estimées, permettent de comparer les produits d'investissement immobilier entre eux sous l'angle de la durabilité ainsi que la progression de chacun. Elles permettront à la Fondation de planifier rigoureusement la transition énergétique.

Perspectives réjouissantes et durables

Sur un marché immobilier helvétique marqué par une pénurie de logements, le groupe de placement RIRS semble idéalement armé pour répondre à la demande, grâce aux excellentes micro localisations dont bénéficient ses immeubles, à proximité des réseaux de transports publics, des commerces et de toutes les commodités.

Durant les prochains mois, l'immeuble sis Haselstrasse 10 à Spreitenbach (AG) sera raccordé au chauffage à distance, permettant ainsi une diminution importante de ses émissions de CO₂. En parallèle, après une première centrale photovoltaïque de 120.8 kWc installée en 2022, trois autres centrales d'une puissance totale de 269.6 kWc seront posées en 2023.

Forte de la confiance des 43 institutions de prévoyance professionnelle déjà affiliées, Realstone Fondation de Placement va poursuivre la stratégie d'investissement du groupe de placement RIRS dans des biens résidentiels situés dans les centres urbains et leurs agglomérations, sur l'Arc lémanique et le Plateau suisse.

Le rapport annuel au 31 décembre 2022 est disponible sur ce lien:

[Realstone Fondation de Placement – Rapport annuel au 31.12.2022](#)

Contact auprès de Realstone Fondation de Placement:

Edouard Dubuis, Président du Conseil de Fondation

+41 78 609 00 30

edouard.dubuis@realstonefondation.ch

Contact auprès de Realstone SA, gestionnaire:

Julian Reymond, CEO

+41 58 262 00 66

julian.reymond@realstone.ch

A propos de Realstone Fondation de Placement

Realstone Fondation de Placement est une solution d'investissement sans agio qui s'adresse exclusivement aux institutions de prévoyance professionnelle exonérées d'impôt et domiciliées en Suisse.

Elle propose le groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) qui investit dans des immeubles principalement résidentiels, si possible avec un potentiel de densification, situés dans les centres urbains de Suisse et leurs agglomérations, sur l'Arc lémanique et le Plateau, avec un objectif de 80% en Suisse romande.

Realstone Fondation de Placement est gérée et administrée par Realstone SA, direction de fonds fondée à Lausanne en 2004 et agréée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) depuis 2008. Realstone SA valorise plus de CHF 4.2 milliards d'actifs immobiliers en planifiant rigoureusement les investissements dans la densification et l'optimisation énergétique des immeubles sous gestion, tout comme ceux dans des projets en développement qui répondent à des exigences élevées de durabilité et de performance énergétique.

DISCLAIMER Ces documents et leurs 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. 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.