

COMMUNIQUÉ

Rapport annuel au 31 décembre 2023 et augmentation de capital du 28 mars 2024

Acquisition de cinq immeubles et croissance de la fortune nette de 9.20% à CHF 220.71 millions au cours d'un exercice 2023 solide



Yverdon-les-Bains (VD) - Rue des Philosophes 20A

- *Fortune totale du groupe de placement RIRS: CHF 309.31 millions (+16.93%)*
- *Fortune nette du groupe de placement RIRS: CHF 220.71 millions (+9.20%)*
- *Valeur nette d'inventaire par part (VNI): + 0.81% à CHF 1'146.23 (nombre de parts: 192'550)*
- *Revenu locatif net: CHF 10.77 millions*
- *Résultat net: CHF 5.64 millions*
- *Rendement sur fonds propres (ROE): 0.80%*
- *Quote-part de perte sur loyer: 1.55%*

Lausanne, le 30 avril 2024 – L'exercice bouclé au 31 décembre 2023 par Realstone Fondation de Placement a été marqué par l'arrivée de cinq nouveaux immeubles au sein du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS). La fortune totale dépasse désormais le seuil des CHF 300 millions pour un état locatif total de près de CHF 12 millions. Autres éléments de satisfaction du début de l'année 2024: une émission de nouvelles parts pour CHF 19.95 millions et l'adhésion au KGAST.

Après la forte croissance rencontrée en 2022, Realstone Fondation de Placement a bouclé l'exercice 2023 du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) de manière réjouissante, même dans un contexte marqué par les conséquences de la politique monétaire de la Banque nationale suisse (BNS) et ses répercussions sur la capacité des caisses de pension à allouer des fonds aux véhicules de placement immobilier. En effet, la Fondation a réussi à lever CHF 17.10 millions auprès de cinq institutions de prévoyance professionnelle, dont quatre nouvelles, démontrant l'intérêt des investisseurs pour sa stratégie et la solidité des résultats qui en découlent.

Durant l'exercice sous revue, cinq immeubles ont été acquis pour un montant total de CHF 43.65 millions. Quatre acquisitions résidentielles autour de l'Arc lémanique – à Lancy (VD), Montreux (VD), Yverdon-les-Bains (VD) et Etagnières (VD) – permettent de renforcer la part des revenus provenant de cette région, en ligne avec l'objectif stratégique du parc immobilier du groupe de placement RIRS, tant au niveau géographique que de la typologie des immeubles. Un dernier objet complètement rénové situé à Bâle (BS) est venu rejoindre le parc immobilier. Un immeuble d'une valeur de CHF 2.12 millions – cédé pour des raisons d'optimisation de la gestion du portefeuille – a permis de réaliser un gain après impôts de CHF 30'113.-.

En considérant les 26 immeubles sous gestion au 31 décembre 2023, l'exposition des revenus provenant de l'affectation résidentielle se monte à 84.00% et les revenus locatifs totaux proviennent à 84.24% de Suisse romande, conformément à la stratégie du groupe de placement RIRS. Quant à l'état locatif annualisé, il a augmenté de CHF 1.77 million pour atteindre CHF 11.92 millions (+17.38%).

Croissance de la fortune

Le groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) a vu sa fortune totale atteindre CHF 309.31 millions au 31 décembre 2023, soit une croissance de 16.93% durant l'exercice sous revue. La fortune nette est quant à elle de CHF 220.71 millions (+9.20%) pour une valeur vénale des immeubles de CHF 305.76 millions. Cette importante hausse s'explique principalement par les nouvelles acquisitions réalisées au cours de l'année 2023.

Afin de soutenir les objectifs de croissance du fonds, le gestionnaire a recouru à plusieurs emprunts hypothécaires, faisant ainsi passer le coefficient d'endettement à 28.29% contre 22.29% une année auparavant. Au cours de l'année, la revalorisation des immeubles a été négative, mais le rendement sur fonds propres (ROE) reste néanmoins positif et s'élève à 0.80%. La valeur nette d'inventaire par part (VNI) s'élève à CHF 1'146.23 au 31 décembre 2023 pour un nombre total de parts de 192'550.

Revenus locatifs en hausse

Durant l'exercice 2023, le total des revenus locatifs théoriques du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) a progressé de 49.00%, soit CHF 3.60 millions, pour atteindre CHF 10.94 millions, contre CHF 7.34 millions lors de l'exercice précédent. Cette augmentation provient des acquisitions de l'année 2023, qui contribuent à l'augmentation du revenu locatif net pour CHF 726'210.-, mais également par la détention en année pleine des immeubles acquis en 2022. Autre élément significatif, la quote-part de perte sur loyer a quant à elle fortement diminué, passant de 2.53% en 2022 à 1.55% en 2023, grâce au travail de commercialisation mené par le gestionnaire, pour un manque à gagner de CHF 163'078.- sur les surfaces vacantes.

Le résultat global du groupe de placement RIRS pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2023 s'élève à CHF 1.76 million, en baisse par rapport au résultat global de CHF 7.00 millions en 2022. Néanmoins, le résultat réalisé de l'exercice, excluant les gains et pertes en capital non réalisés, se monte à CHF 5.64 millions en 2023 contre CHF 5.42 millions en 2022. Ainsi, le résultat net par part distribuable se monte à CHF 29.42, confirmant l'objectif de rentabilité du groupe de placement RIRS.



Clarens/Montreux (VD) - Rue Gambetta 22

Adhésion au KGAST et perspectives réjouissantes

Realstone Fondation de Placement a adhéré en 2024 à la Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement (CAFP/KGAST), marquant ainsi une étape majeure dans son développement. Ce résultat est le fruit des décisions stratégiques et du travail continu depuis le lancement du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) en 2020 et il en favorisera la croissance future. D'ici la fin de l'année civile, le groupe de placement RIRS devrait intégrer l'indice KGAST Immo-Index Résidentiel.

Les perspectives du marché immobilier résidentiel demeurent remarquablement positives. Cette dynamique repose sur des fondamentaux solides caractérisés par une demande forte et constante, un indicateur clé de la résilience de ce secteur. L'économie lémanique, région au cœur de la stratégie d'investissement du groupe de placement RIRS, continue à surperformer et à attirer de nombreuses personnes grâce à sa compétitivité sur le marché du travail et à son expertise dans de nombreux domaines spécifiques, comme la finance, la médecine, les établissements universitaires ou encore l'horlogerie.

En parallèle, les exigences légales en matière de rénovation énergétique poussent les propriétaires à se délasser de leurs actifs devenus énergivores, ce qui représente une opportunité pour le groupe de placement RIRS au vu des compétences techniques et administratives développées par le gestionnaire Realstone SA dans la réalisation de tels projets de rénovation.

Forte de la confiance des 43 institutions de prévoyance déjà affiliées, Realstone Fondation de Placement a enregistré l'arrivée de trois nouvelles institutions qui ont rejoint les rangs des investisseurs du groupe de placement RIRS lors d'une émission de parts réalisée le 28 mars 2024 pour un montant de CHF 19.95 millions, témoignant de l'intérêt retrouvé pour cette classe d'actifs de la part des investisseurs institutionnels. Le produit de cette augmentation de capital, la Fondation planifie d'ores et déjà l'acquisition d'objets qui viendront renforcer le portefeuille du groupe de placement RIRS.

Le rapport annuel au 31 décembre 2023 est disponible à ce lien:

[Realstone Fondation de Placement – Rapport annuel au 31.12.2023](#)

Des photos sont disponibles à ce lien:

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

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:

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

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% de revenus résidentiels et 80% en Suisse romande.

Realstone Fondation de Placement délègue sa direction (gestion et administration) à Realstone SA. Issue de la fusion de deux directions de fonds immobiliers lausannoises, Realstone SA est active dans la gestion de placements collectifs de capitaux depuis 1961. Elle est agréée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA). Elle met en valeur CHF 4.4 milliards d'actifs immobiliers en planifiant rigoureusement ses investissements, que ce soit dans la densification et l'optimisation énergétique des immeubles sous gestion ou dans des projets en développement qui répondent à des exigences élevées de durabilité et de performance énergétique.

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 du groupe de placement, il est recommandé de consulter les précédents rapports annuels et factsheets. 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 le groupe de placement 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.