



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Annonce événementielle selon l'art. 53 RC

Rapport semestriel au 30 septembre 2021

# Fonds Realstone RSF : émission de nouvelles parts pour soutenir la stratégie d'investissement après un premier semestre performant

- *Mise en exploitation de 52 logements à Lausanne*
- *Obtention de deux permis de construire en force pour 153 nouveaux logements*
- *Vente d'un immeuble commercial à Wallisellen et d'un lot de PPE à Bellinzone*
- *Fortune totale du fonds : CHF 2'387.44 millions*
- *Rendement de placement sur 6 mois : 3.35 %*
- *Coefficient d'endettement : 30.06 %*
- *Augmentation de capital d'environ CHF 90 millions avec souscription du 22 novembre au 2 décembre*

Lausanne, le 16 novembre 2021 – **Six mois après l'absorption de Realstone Development Fund par Realstone Swiss Property, le nouveau fonds regroupé Realstone RSF affiche des résultats concrets et une performance boursière positive. Tous les avantages attendus de ce regroupement ont été confirmés. Afin de poursuivre la stratégie d'investissement résidentielle et durable du fonds, une émission de 706'078 nouvelles parts aura lieu avec droit de souscription du 22 novembre au 2 décembre prochains.**

Grâce au regroupement des deux fonds immobiliers Realstone Swiss Property et Realstone Development Fund au 31 mai 2021 avec effet rétroactif au 1er avril 2021, le nouveau fonds Realstone RSF se positionne comme un acteur majeur des fonds immobiliers résidentiels et durables en Suisse. Outre une simplification de la gamme de produits, ce regroupement a apporté tous les avantages escomptés après les six premiers mois de l'exercice. Ainsi, le nouveau fonds Realstone RSF bénéficie désormais de coûts de gestion optimisés, d'une diversification géographique accrue dans les grands centres urbains de Suisse ainsi que d'une meilleure liquidité. Le volume plus important du fonds permet également de réduire les coûts de financement avec de meilleures conditions sur les emprunts.

La première moitié de l'exercice 2021-2022 du fonds Realstone RSF a été marquée par la livraison de 52 nouveaux appartements aux performances énergétiques de premier ordre à Lausanne : 4 issus de la surélévation de l'immeuble de l'Avenue de Chailly 2 et 48 grâce à la première phase de transformation de l'immeuble de l'Avenue de Sévelin 15. Tous ces logements répondent à des standards élevés en matière de durabilité. Dans le même temps, deux permis de construire en force ont été obtenus. Le premier concerne les 137 logements et 3'234 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales de la partie B2 du projet à Horgen Oberdorf (ZH). Le deuxième autorise la rénovation de l'immeuble situé à l'Avenue d'Echallens 100-102 à Lausanne ainsi que sa surélévation qui permettra la création de 16 appartements. Tous ces projets contribueront au rajeunissement du parc immobilier du fonds et permettront de réduire son empreinte CO<sub>2</sub>, conformément à sa stratégie.

Par ailleurs, l'immeuble commercial du portefeuille Axess Real Estate SA sis à la Geerenstrasse 10 à Wallisellen (ZH) a été vendu, tout comme un lot de PPE de la Via Tommaso Rodari 20A à Bellinzone, pour un montant total de CHF 14.9 millions. En outre, les deux anciens fonds RSP et RDF composant le nouveau fonds

Realstone RSF ont chacun obtenu en octobre dernier le statut Green Star du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), certifiant ainsi leur haut niveau d'exigences en matière de critères ESG.

### **Fortune du fonds et résultat de l'exercice**

La valeur vénale des immeubles du fonds Realstone RSF a progressé de 3.32 % durant la période sous revue par rapport à celle cumulée des deux fonds Realstone Swiss Property et Realstone Development Fund au moment du regroupement le 31 mars 2021, passant de CHF 2'231.59 millions à CHF 2'305.67 millions au 30 septembre dernier. Les investissements effectués dans les immeubles livrés durant l'exercice ou en cours de construction ainsi que la réévaluation des immeubles du parc sont les principaux vecteurs de cette progression. La fortune totale du fonds Realstone RSF s'élève à CHF 2'387.44 millions.

Le coefficient d'endettement du fonds est de 30.06 %. La valeur nette d'inventaire (VNI) par part au 30 septembre 2021 est de CHF 125.14 (contre CHF 121.89 une année auparavant pour le fonds reprenant RSP avant le regroupement). Le rendement de placement de 3.35 % (contre 1.50 % le 30 septembre 2020 pour le fonds reprenant RSP avant le regroupement) résulte de la valorisation des investissements réalisés sur le parc immobilier, et notamment les projets livrés et les permis reçus, ainsi que la revalorisation des immeubles du parc.

Le résultat semestriel net de CHF 20.72 millions au 30 septembre 2021 est enthousiasmant, avec des revenus locatifs de CHF 44.00 millions et un total des charges de CHF 25.15 millions. Le taux de perte sur loyers est de 10.77 %. Une partie de celui-ci, 6.70 %, est composé par le portefeuille d'Axess Real Estate SA (dont 4.95 % pour l'immeuble Octagon du Grand-Saconnex (GE) en cours de repositionnement stratégique). Le solde de 4.07 % représente la vacance structurelle du parc.

### **Perspectives réjouissantes et émission de nouvelles parts**

Fort de ce très bon résultat semestriel, le fonds Realstone RSF poursuit sa stratégie gagnante qui se concentre sur des immeubles résidentiels jouissant d'un bon emplacement dans les centres urbains de Suisse ainsi que sa gestion dynamique des actifs qui permet de créer durablement de la valeur pour ses investisseurs. Celle-ci sera générée par des investissements dans les projets immobiliers résidentiels en cours de développement et les investissements pour le rajeunissement, l'optimisation énergétique et la densification du parc immobilier existant.

Au cours des 3 derniers mois, le fonds a complété son pipeline avec trois nouvelles opportunités d'investissement. La première a été achetée le 10 novembre pour environ CHF 28 millions à la Alte Landstrasse 135, 139, 144, 153, 161 à Meilen (ZH). Il s'agit d'un immeuble mixte présentant un important potentiel de développement. La deuxième est un immeuble résidentiel en construction sis à la route de Chippis à Sion, acquis le 15 novembre pour environ CHF 13 millions. La troisième est un projet d'immeuble résidentiel à bâtir à Winterthour dont le permis de construire a été délivré à la fin octobre 2021. Elle représente un investissement total d'environ CHF 70 millions.

Afin de financer ce pipeline d'investissements et réduire le coefficient d'endettement, la direction de fonds Realstone SA va procéder à une augmentation de capital pour le fonds Realstone RSF avec droit de souscription d'environ CHF 90 millions du 22 novembre au 2 décembre 2021. Le négoce officiel des droits de souscription aura lieu à la bourse SIX Swiss Exchange du 22 au 30 novembre 2021. La date de libération est fixée au 10 décembre 2021. S'agissant du rapport de souscription, 18 parts actuelles détenues donnent le droit de souscrire à une nouvelle part. Le prix de souscription s'élève à CHF 129.20 par part. Le nombre potentiel de nouvelles parts est de 706'078.

## Vue d'ensemble des conditions de l'émission de nouvelles parts

Référence	Détails
Volume de l'émission	706'078 parts maximum
Nombre actuel de parts	12'709'413 parts
Rapport de souscription	18 parts existantes donnent droit à la souscription d'une nouvelle part
Période de souscription	Du 22 novembre au 2 décembre 2021, 12h00 CET
Prix de souscription	CHF 129.20 net par part (VNI au 30 septembre 2021 + rendement cumulé + commission d'émission)
N° de valeur / ISIN / symbole	Part : 3941501 / CH0039415010 / RSF Droit de souscription : 114.466.955 / CH1144669558 / RSF1
Négoce officiel des droits de souscription	Du 22 au 30 novembre 2021 à la bourse SIX Swiss Exchange
Libération des nouvelles parts	10 décembre 2021
Droit aux distributions	Les nouvelles parts donnent pleinement droit à la distribution pour l'exercice 2021-2022
Utilisation du produit de l'émission	Le produit de l'émission sera utilisé pour financer de nouvelles acquisitions, investir dans des projets existants et réduire le coefficient d'endettement du fonds.

Le rapport semestriel au 30 septembre 2021 est disponible sur ce lien : [Rapport semestriel RSF au 30.09.2021](#)

### Contact pour les médias :

Pascal Chavent, Cabinet Privé de Conseils, 022 552 46 30 / [chavent@cpc-pr.com](mailto:chavent@cpc-pr.com)

### Contact pour les investisseurs :

Julian Reymond, CEO Realstone SA, 058 262 00 66 / [julian.reymond@realstone.ch](mailto:julian.reymond@realstone.ch)

---

**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.