

Fonds de placement immobilier Realstone RSF

Fonds Realstone RSF: Deux nouveaux projets résidentiels livrés à Horgen (ZH) et Winterthour (ZH)



Le quartier d'Horgen Oberdorf (ZH)

Lausanne, le 14 octobre 2024 – Deux livraisons importantes ont marqué le mois de septembre du fonds Realstone RSF. L'une est la dernière étape de la construction du quartier d'Horgen Oberdorf (ZH), certifiée Minergie-ECO, qui comprend 233 logements et 5'537 m² de surface commerciale. A la suite d'une commercialisation réussie, la totalité des appartements étant loués, la part résidentielle du fonds Realstone RSF atteint 67% (+ 1.60%) et le cash-flow net augmente de 36 centimes par part. La seconde livraison concerne l'immeuble de la Solarstrasse 21-29 à Winterthour (ZH) avec ses 108 appartements et sa certification Minergie P.

Au mois de septembre, le fonds Realstone RSF a enregistré la livraison de deux immeubles situés à la Dammstrasse 18-28 (B1) et à la Fabrikgasse 2-17 (B2) à Horgen (ZH). Avec leurs 233 logements – déjà tous loués – et leurs 5'537 m² de surface commerciale, ils augmentent l'état locatif du fonds de CHF 8.52 millions. L'investissement pour ces deux objets a été de CHF 199 millions, avec un rendement brut de 4.10% pour le premier et 4.30% pour le deuxième. Le cash-flow net par part se monte à 13 centimes pour l'immeuble B1 (ROE: 3.00%), tandis que le B2 générera un cash-flow net de 23 centimes par part (ROE: 3.00%), contribuant ainsi de manière immédiate et positive à l'objectif stratégique du fonds Realstone RSF.

Construits avec les plus récentes technologies en matière d'habitat, ces deux immeubles représentent la dernière étape du développement du quartier d'Horgen Oberdorf, aux portes de Zurich. Ce nouveau lieu de vie unique comprend au total 444 appartements de toutes typologies, des bureaux et des arcades commerciales. L'investissement total aura été de CHF 361 millions, pour un état locatif de CHF 14.77 millions et un rendement brut de 4.10%. Grâce à la livraison de cette dernière étape, la part résidentielle du fonds atteint 67% (+ 1.60%).

Le quartier d'Horgen Oberdorf s'inscrit dans une démarche de développement durable. Situé sur l'ancien site d'une entreprise de machines textiles, il en préserve visuellement l'héritage industriel puisque la fabrique de jadis a été conservée et transformée en logements. Le chauffage est exempt de CO₂ grâce à l'utilisation de la chaleur résiduelle d'un data-center voisin. Une centrale photovoltaïque d'une puissance de 469 kWc permet de produire de l'électricité de source solaire. De plus, une orientation importante est donnée à la mobilité écoresponsable, avec notamment une toute nouvelle passerelle permettant de rejoindre la gare CFF en quelques pas et Zurich HB en 24 minutes, des bornes de recharge pour véhicules électriques et de nombreuses places pour vélos.

Dans le même temps, l'immeuble de la Solarstrasse 21-29 à Winterthur (ZH) a également été livré. Acquis en avril 2022, cet objet est constitué de 108 appartements allant de 2 à 4.5 pièces pour un total de 8'014 m², ainsi que 615 m² de surface commerciale. La constitution de cet immeuble en PPE en fait un atout important, raison pour laquelle la Direction de fonds a décidé de mettre en vente une première partie de cet immeuble en lots de PPE. Le gain attendu pour les porteurs de parts viendra renforcer le résultat distribuable sur les prochains exercices. L'immeuble bénéficie d'une construction de qualité et de performances énergétiques de premier ordre, obtenant ainsi la certification Minergie P. Il est situé dans un nouveau quartier en plein essor qui combine non seulement de manière idéale habitat et activités économiques, mais enthousiasme également par ses nombreux espaces verts, ses aires de jeux et ses zones piétonnes, ainsi que par la proximité de la gare CFF de Winterthur Hegi. Tous ces arguments devraient donc convaincre de nombreux acquéreurs ces prochains mois.

Photo disponible à ce lien:

[Le quartier d'Horgen Oberdorf \(ZH\)](#)

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.*