

## COMMUNIQUÉ

Fonds de placement immobilier réservé aux investisseurs qualifiés au sens des articles 10 al. 3 LPCC en relation avec les articles 4 al. 3 à 5 et 5 al. 1 LFin et 10 al.3ter LPCC



Rapport annuel au 31 décembre 2024

# Un dividende de CHF 5.- par part et un rendement sur fonds propres de 5.51% pour un deuxième exercice réussi



Arisdorf (BL) - Hauptstrasse 173

- Fortune totale du fonds: CHF 83.40 millions
- Fortune nette du fonds: CHF 40.17 millions
- Valeur nette d'inventaire (VNI): CHF 107.73 par part
- Revenu locatif: CHF 3.47 millions (+29.72%)
- Résultat réalisé: CHF 1.99 million (+0.37%)
- Rendement sur fonds propres: 5.51%
- Dividende: CHF 5.00 par part
- Quote-part de perte sur loyer: 7.32% (contre 10.01% sur l'exercice précédent)
- WAULT: 3.3 ans
- Puissance photovoltaïque installée: 843 kWc (+46%)

Lausanne, le 22 avril 2025 – Le Realstone Industrial Fund a consolidé la rentabilité organique de son portefeuille et poursuivi sa croissance au cours de l'exercice 2024. L'intégration des immeubles acquis en décembre 2023 ainsi qu'une nouvelle acquisition en août 2024 ont généré une hausse des revenus locatifs de près de 30%. Le rendement sur fonds propres de 5.51% permet la distribution d'un dividende de CHF 5.- par part pour la deuxième année consécutive, en ligne avec les objectifs fixés, et nettement supérieur à la moyenne des fonds immobiliers suisses.

L'exercice du Realstone Industrial Fund clôturé au 31 décembre 2024 a constitué une année de consolidation qui a permis de confirmer le bien-fondé de sa stratégie et de poser des bases solides pour le futur. Plusieurs éléments réjouissants sont à relever.

D'une part, l'acquisition en août 2024 d'un immeuble industriel à la Hauptstrasse 173 à Arisdorf (BL) a marqué la première étape de l'expansion du fonds en Suisse alémanique, au cœur du triangle Berne-Zurich-Bâle, là où le tissu industriel est le plus dense, conformément à la stratégie «core industrial». Idéalement situé, à proximité immédiate d'une sortie d'autoroute, ce bâtiment de 8000 m<sup>2</sup> bénéficie d'un accès rapide aux agglomérations de Bâle et de Zurich. Son principal locataire est une entreprise active dans le secteur de l'agroalimentaire qui bénéficie d'un contrat de bail en vigueur jusqu'en 2029. Grâce à la conception flexible de l'immeuble, les espaces peuvent être adaptés à différents usages industriels ou facilement divisés pour accueillir plusieurs locataires.

D'autre part, le modèle de gestion des actifs industriels développé par Realstone SA a commencé à porter ses fruits. En effet, le taux de vacance a été réduit de 2.69 points grâce à la signature de 2814 m<sup>2</sup> de baux au cours de l'exercice sous revue, notamment sur l'actif de la Route de Crissier 4, Boulevard de l'Arc-en-Ciel 28, 38, 42 à Bussigny (VD). L'arrivée de nouvelles ressources vient renforcer le pôle interne dédié à la gestion opérationnelle des immeubles industriels, ce qui permettra de poursuivre cette dynamique dans le courant des prochains exercices.

### **Fortune du fonds**

La fortune totale du Realstone Industrial Fund s'élève à 83.40 millions au 31 décembre 2024, en hausse de CHF 16.22 millions (+24.15%) par rapport au 31 décembre 2023. Cette progression s'explique principalement par l'acquisition de l'immeuble d'Arisdorf pour CHF 14.00 millions à un rendement brut de 6.16%.

Les valeurs vénales des actifs déjà détenus par le fonds au 31 décembre 2023 ont connu une hausse moyenne de 0.99% durant l'exercice sous revue. Cette progression est liée, d'une part, à la réduction de la vacance sur le site de Bussigny de 9.15% à 5.74%. D'autre part, elle est aussi le résultat de l'installation de panneaux photovoltaïques sur le toit de l'immeuble sis Route de la Jonnaire 5 à Rennaz (VD), qui permet de générer un revenu additionnel.

Le coefficient d'endettement du fonds est en hausse à 43.47% au 31 décembre 2024, contre 31.16% une année auparavant. Cette hausse s'explique principalement par l'acquisition de l'actif d'Arisdorf, qui a été effectuée sans recourir à une émission de nouvelles parts. Le montant de la dette hypothécaire s'élève à CHF 34.75 millions au 31 décembre 2024.

La fortune nette du fonds s'élève à CHF 40.17 millions, soit une hausse de 0.83 % par rapport au 31 décembre 2023 (CHF 39.84 millions). La valeur nette d'inventaire (VNI) est de CHF 107.73 par part.

### **Compte de résultat**

Les revenus locatifs du Realstone Industrial Fund atteignent CHF 3.47 millions, en progression de 29.72% par rapport à l'exercice précédent. Cette hausse s'explique principalement par l'intégration des immeubles acquis à Rennaz et à Aigle (VD) en décembre 2023 et à Arisdorf en août 2024.

La quote-part de perte sur loyer est passée de 10.01% en 2023 à 7.32% en 2024, ce qui a permis de générer 2.80% de revenus locatifs supplémentaires. Cette évolution est le résultat des nouveaux contrats de location signés pour plus de 5000 m<sup>2</sup> depuis 2023.

Les charges totales sont en hausse de 19.61%, soit une augmentation inférieure à celle du revenu locatif. En conséquence, la marge EBIT du fonds est en hausse à 82.91% pour l'exercice 2024 contre 79.01% en 2023. Cette progression est le résultat de la réduction de certains postes de charges, notamment les frais opérationnels liés aux immeubles (-31.40%) et l'impôt foncier (-33.84%), principalement en lien avec la fin d'éléments exceptionnels enregistrés sur l'exercice 2022-2023. Les autres postes de charges comme les frais d'administration affichent une hausse de 10.52%, inférieure à celle des revenus locatifs, tandis que le TER GAV est maintenu à 0.65%.

Les intérêts hypothécaires affichent une hausse de 26.72%, uniquement liée à la croissance de la dette hypothécaire du fonds. Le taux d'intérêt moyen pondéré est lui en forte baisse à 1.49% au 31 décembre 2024 contre 2.70% au 31 décembre 2023. Cette baisse s'explique par la baisse des taux d'intérêt, mais également par la renégociation en 2024 des taux pour la dette existante aboutissant à des termes plus favorables pour le fonds.

Le résultat net du fonds s'élève à 1.99 million, en progression de 0.37% par rapport au 31 décembre 2023 et correspond à un résultat net par part de CHF 5.35. Le dividende distribué au titre de l'exercice 2024 s'élève à CHF 5.00 par part pour la deuxième année consécutive, conformément aux objectifs de distribution fixés pour le Realstone Industrial Fund, avec un coefficient de distribution de 93.48% et un rendement sur distribution de 4.64%. Le rendement sur fonds propres s'élève à 5.51% et le rendement de placement s'élève à 5.78%. Ces valeurs continuent de placer le Realstone Industrial Fund parmi les fonds offrant la meilleure rentabilité de tout l'univers des fonds immobiliers suisses.

## Perspectives

Les résultats positifs de l'exercice 2024 sont le fruit de la consolidation du modèle de gestion du fonds. En outre, ils permettant de confirmer le bien-fondé de la stratégie d'investissement visant des bâtiments exclusivement industriels. En effet, les bâtiments industriels se distinguent par une excellente performance avec le meilleur rendement total de tout l'immobilier suisse pour la quatrième année consécutive selon le Switzerland Property Index 2024 de MSCI et Wüest Partner (à l'exception du secteur de l'hôtellerie).

Les perspectives sont réjouissantes pour le Realstone Industrial Fund tant au niveau de l'intégration de nouveaux actifs que de la mise en valeur du portefeuille existant. La direction de fonds analyse actuellement des opportunités d'acquisition pour un total de plus de CHF100 millions et étudiera une éventuelle augmentation de capital pour les financer. Conformément à la stratégie fixée, ces immeubles disposent de surfaces purement industrielles et d'une excellente connectivité aux infrastructures routières. Au sein de ce pipeline, on compte une part importante de potentielles opérations en sale-and-leaseback. En parallèle, le travail de gestion se poursuit sur le portefeuille existant, avec la dépose fin 2024 d'un permis de démolition-reconstruction d'une halle du site de Bussigny pour densifier le bâti existant afin de créer de la valeur.

**Le rapport annuel au 31 décembre 2024 est disponible à ce lien:**

[Rapport annuel Realstone Industriel Fund au 31.12.2024](#)

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

[Arisdorf \(BL\) - Hauptstrasse 173](#)

**Contacts pour les investisseurs:**

Hugo Debreczeny, Realstone SA, Portfolio Manager / +41 58 262 00 41 / [hugo.debreczeny@realstone.ch](mailto:hugo.debreczeny@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 du fonds de placement, il est recommandé de consulter les précédents rapports 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.