

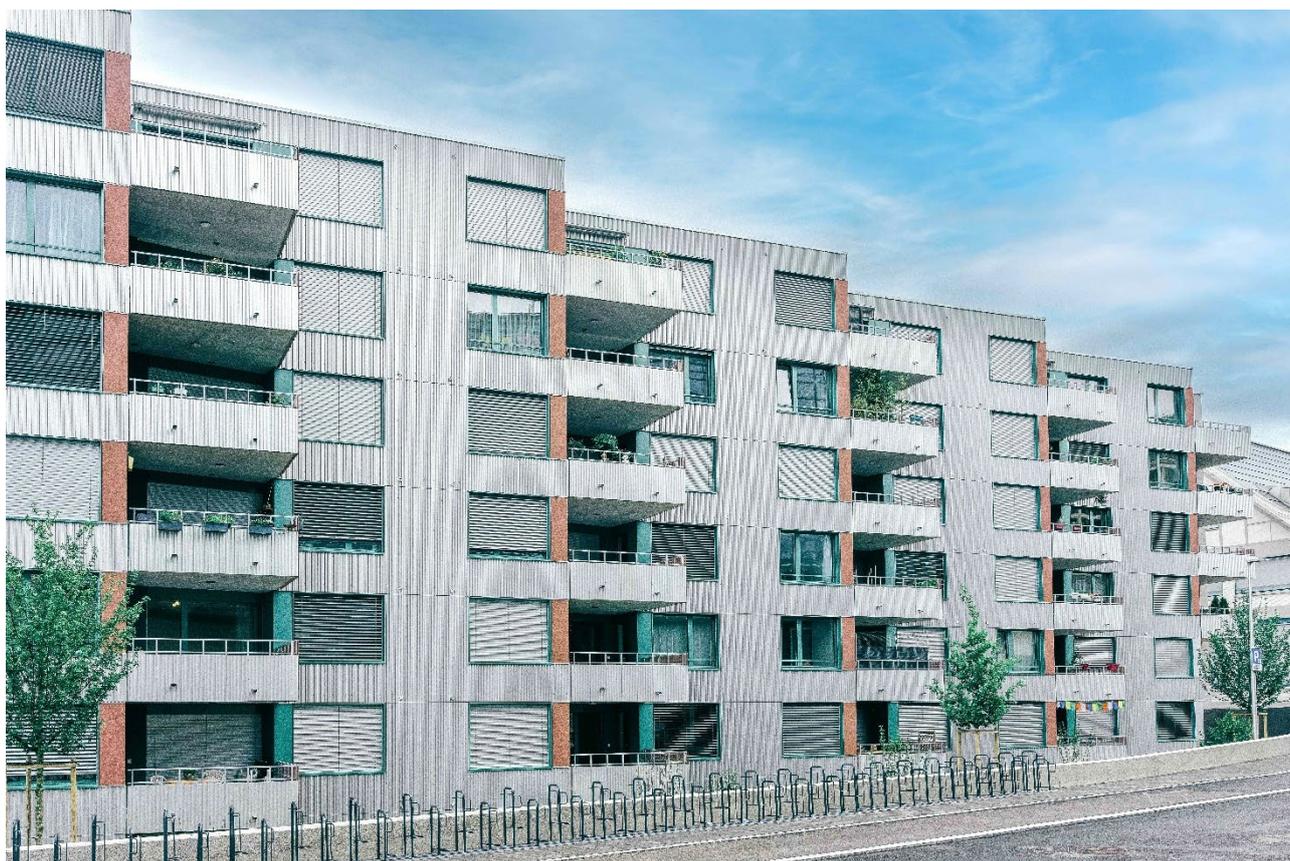
COMMUNIQUÉ

Annonce événementielle selon l'art. 53 RC

Realstone
RSF

Rapport annuel au 31 mars 2025

Augmentation de capital de CHF 190 millions après un exercice marqué par un résultat net en hausse de 12%



Horgen (ZH) - Fabrikgasse 5-17

Lausanne, le 23 juin 2025 – Grâce à un résultat net de CHF 3.36 par part, le fonds Realstone RSF enregistre un exercice 2024-2025 réjouissant. Il a renforcé son exposition résidentielle (+2%), conformément à sa stratégie. Au cours de l'exercice écoulé, quatre immeubles d'habitation ont rejoint le portefeuille. En parallèle, la signature de baux commerciaux a continué sur un rythme important permettant de réduire la quote-part de perte sur loyer de 18%.

- Dividende de CHF 3.72 par part, en augmentation de 2 centimes
- Nette amélioration du résultat net à CHF 3.36 par part (+12.14%)
- Renforcement de la part résidentielle à 67% (contre 65% au 31 mars 2024)
- Livraison de 4 immeubles à Horgen (ZH), Winterthour (ZH) et Gland (VD)
- Signature de 4'009 m² de baux commerciaux
- Excellents résultats aux benchmarks GRESB (Standing Investment: 84/100, Development: 99/100)

L'exercice clôturé au 31 mars 2025 du fonds Realstone RSF a été marqué par plusieurs éléments très positifs. D'abord, quatre immeubles neufs ont été livrés à la Dammstrasse 18-28 et la Fabrikgasse 2-17 à Horgen (ZH), à la Solarstrasse 23-31 à Winterthour (ZH), ainsi qu'à la Rue de la Paix 1 à Gland (VD). Les 356 logements qui les composent ont rencontré un grand succès lors de leur commercialisation. Ensuite, la signature de baux pour 4'009 m² de surfaces commerciales a permis réduction de 18% de la quote-part de perte sur loyer, qui

est de 6.65% pour l'exercice sous revue contre 8.08% l'année précédente. Enfin, plusieurs permis ont été obtenus pour la construction d'un immeuble de 78 logements à la Rue de la Paix 3a et 3b à Gland (VD), la densification de la parcelle de l'Avenue Jean-Marie Musy 3 à Fribourg avec 44 appartements et la transformation de 3'600m² de surfaces de bureaux en 103 logements meublés avec services dans l'immeuble Octagon sis Chemin du Pavillon 2 au Grand-Saconnex (GE).

La stratégie de durabilité, visant notamment à réduire l'empreinte carbone du fonds Realstone RSF, a été poursuivie au cours de l'exercice sous revue. Les émissions de CO₂ ont ainsi été réduites de 7% pour atteindre 12.89 kg/m²/an. Afin de renforcer ces efforts, l'objectif de décarbonation du parc immobilier a été modifié dans le contrat de fonds. Il vise désormais une limitation des émissions de CO₂ du parc à un maximum de 10 kg/m²/an selon la méthodologie REIDA et formalise l'engagement d'atteindre le net zéro carbone d'ici 2050, conformément à la stratégie climatique de la Confédération.

Fortune du fonds

Au 31 mars 2025, la fortune totale du fonds Realstone RSF est en hausse de 5.53% et atteint CHF 2'568.82 millions. Cette progression s'explique principalement par la livraison durant la période sous revue des quatre immeubles à Horgen, Winterthour et Gland. Grâce aux CHF 11.24 millions d'état locatif total de ces quatre actifs, issus à 85% de logements, la part résidentielle du fonds augmente de 2% pour s'établir à 67%.

L'immeuble de Gland, d'une valeur vénale de CHF 22.15 millions, a été livré le 1er avril 2024 et représente la deuxième des trois étapes du projet de construction du quartier de La Combaz. La livraison, en septembre 2024, des deux immeubles situés à Horgen et d'une valeur vénale totale de CHF 250.24 millions a marqué l'étape finale des travaux démarrés en 2019. En octobre 2024, l'immeuble à Winterthour, d'une valeur vénale de CHF 73.24 millions, a été livré selon l'échéancier prévu.

Quatre immeubles sis à la Rue de Montchoisy 7 à Genève, à la Promenade des Champs-Fréchet 20 et 24 à Meyrin (GE) ainsi qu'à l'Avenue Jean-Marie-Musy 5 à Fribourg ont été vendus car ils étaient arrivés au pic de leur rendement et n'offraient donc plus de potentiel de croissance. Sept appartements ont été cédés dans le cadre du processus de vente en PPE des entrées 29 et 31 de l'immeuble de la Solarstrasse 23-31 à Winterthour, tout comme les six derniers lots de PPE de l'immeuble de Via Tommaso Rodari 20A à Bellinzzone, marquant ainsi le retrait du fonds Realstone RSF du Tessin, qui ne fait plus partie de sa stratégie d'investissement. Le total de ces ventes s'élève à CHF 40.35 millions et a été réinvesti dans des projets plus contributeurs.

La fortune nette est en hausse de 3.47% à CHF 1'709.13 millions. Les réévaluations positives des immeubles contrastent fortement avec le montant de l'exercice précédent en raison des livraisons des projets et de la réduction des taux d'escompte utilisés par les experts indépendants dans le cadre de leur réévaluation annuelle. La valeur nette d'inventaire (VNI) par part s'élève à CHF 127.40 et le rendement de placement sur l'exercice est de à 6.70%.

Compte de résultat

Le fonds Realstone RSF enregistre une nouvelle croissance de ses revenus locatifs de CHF 2.28 millions durant l'exercice sous revue à CHF 94.64 millions (+2.47%). Plusieurs éléments expliquent cette progression. Premièrement, les baux commerciaux signés durant l'exercice précédent et au cours de l'exercice sous revue ont généré un total de CHF 1.22 million supplémentaire. Deuxièmement, les nouveaux immeubles livrés au cours de l'exercice sous revue ont apporté CHF 4.96 millions de revenus supplémentaires, compensant ainsi les revenus de CHF 4.95 millions des immeubles vendus durant l'exercice précédent. Troisièmement, les quatre immeubles acquis durant l'exercice précédent ont généré des revenus additionnels de CHF 1.08 million sur un exercice complet. Finalement, le travail sur les immeubles existants a engendré une croissance organique de 1.60%, soit CHF 1.27 million.

Un montant de CHF 3.59 millions d'intérêts intercalaires a été porté à l'actif du bilan. Ceux-ci proviennent des différents projets de construction susmentionnés et ont été prélevés au prorata jusqu'à la date de leur livraison respective. L'importante hausse des revenus locatifs à la suite des différentes livraisons compense

la baisse des intérêts intercalaires portés à l'actif des projets de construction et permet donc d'afficher des revenus totaux de CHF 99.81 millions, en hausse de CHF 1.11 millions comparé à l'exercice précédent.

Le total des charges a diminué de 6.44 %, à CHF 54.76 millions. La charge relative aux intérêts hypothécaires a été réduite de 11% à CHF 12.48 millions, avec un coût moyen pondéré du taux d'intérêt à 1.38% au 31 mars 2025, contre 1.84% une année auparavant. Les charges d'entretien ordinaire et extraordinaire sont globalement stables et se maintiennent à un niveau très faible par rapport au prix de revient des immeubles, grâce à la qualité de construction des immeubles, dont plus de la moitié a moins de quinze ans.

Les frais liés aux immeubles sont en baisse de CHF 675'186.-. La signature de nombreux baux commerciaux au cours de l'exercice permet désormais de refacturer contractuellement aux locataires les charges d'exploitation de ces surfaces selon un principe de frais accessoires, alors qu'elles étaient à la charge du propriétaire lorsqu'elles étaient vacantes. Il en résulte une baisse significative des frais à la charge du fonds.

Les impôts directs sont en baisse pour deux raisons. D'une part, la charge d'impôt a été réduite de CHF 294'857.- pour les immeubles genevois grâce à la hausse du taux de capitalisation dans ce canton qui génère des valeurs fiscales imposables plus faibles. D'autre part, la vente de certains immeubles a permis de réallouer ces capitaux dans l'acquisition d'actifs localisés dans des cantons fiscalement plus attractifs. La part des impôts relatifs aux revenus immobiliers se réduit donc à 6.89 % au 31 mars 2025, contre 7.25% une année auparavant.

L'amélioration des revenus ainsi que l'optimisation des charges permet d'afficher un résultat net en hausse de 12.14% à CHF 45.05 millions, respectivement CHF 3.36 par part, contre CHF 2.99 par part au 31 mars 2024. Cette évolution s'explique en grande partie par les revenus découlant des immeubles livrés, la réduction des charges hypothécaires ainsi que l'optimisation des frais liés aux immeubles. Les gains et pertes en capitaux réalisés, liés aux ventes citées plus haut, sont en baisse par rapport à ceux plutôt extraordinaires de l'exercice précédent. Le rendement sur fonds propres (ROE) se renforce et s'élève donc à 6.48%, contre 0.45% au 31 mars 2024. L'excellent résultat de cet exercice permet le versement d'un dividende de CHF 3.72 par part, supérieur de 2 centimes par rapport à l'exercice précédent.

Perspectives et augmentation de capital

Les premiers résultats du plan d'action quinquennal du fonds Realstone RSF – visant à pérenniser un dividende de 3% sur la VNI et atteindre 70% de revenus résidentiels – témoignent d'une dynamique positive, avec une forte hausse du résultat net à court terme. Combinées à un coût de la dette plus faible, la baisse de la quote-part de perte sur loyer et les nouvelles rentrées financières attendues à la suite des actions entreprises permettent d'entrevoir des perspectives réjouissantes.

Dans un marché compétitif où les bonnes opportunités se font rares, le fonds Realstone RSF a acquis en avril 2025 – après la date de clôture de l'exercice sous revue – un immeuble d'une valeur vénale de CHF 94 millions, situé à la Rue de l'Écluse 30-38, au centre-ville de Neuchâtel. Ce bien se compose de 203 logements allant du studio au 4.5 pièces et dispose d'une excellente desserte par les transports publics et axes autoroutiers. Valorisé à 4.90% sur le prix d'achat, cet actif dispose d'une réserve locative intéressante de 30%.

Le fonds Realstone RSF procédera à une augmentation de capital avec droit de souscription d'environ CHF 190 millions du 30 juin au 11 juillet 2025 (émission «best effort»). Le négoce officiel des droits de souscription aura lieu à la bourse SIX Swiss Exchange du 30 juin au 9 juillet 2025. La date de libération des nouvelles parts est fixée au 18 juillet 2025. S'agissant du rapport de souscription, 9 parts actuelles détenues donnent le droit de souscrire à une nouvelle part. Le prix de souscription s'élève à CHF 127.90 par part. Le nombre maximal de nouvelles parts est de 1'490'610.-.

Le produit de l'émission servira à accroître l'allocation du portefeuille en immeubles résidentiels en Suisse et à financer des projets de construction et de rénovations énergétiques créant de la valeur dans le portefeuille. L'émission de capital aura également pour effet de réduire le coefficient d'endettement.

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

Référence	Détails
Volume de l'émission	1'490'610 parts maximum
Nombre actuel de parts	13'415'491 parts
Rapport de souscription	9 parts existantes donnent le droit de souscrire à une nouvelle part
Période de souscription	Du 30 juin au 11 juillet 2025, 12h00 CET
Prix de souscription	CHF 127.90 net par part. Le prix de souscription comprend la VNI au 31 mars 2025, à laquelle s'ajoutent les revenus nets projetés jusqu'à la date de libération, les plus-values ou moins-values immobilières enregistrées sur les transactions effectuées depuis le 31 mars 2025, les frais accessoires et les impôts qui seront prélevés sur les participations aux revenus courus enregistrées à la suite de l'augmentation de capital ainsi que la commission d'émission.
N° de valeur / ISIN / symbole	Part: 3941501 / CH0039415010 / RSF Droit de souscription: 144.829.748 / CH1448297486 / RSF
Négoce officiel des droits de souscription	Du 30 juin au 9 juillet 2025 à la bourse SIX Swiss Exchange
Libération des nouvelles parts	18 juillet 2025
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.
Prospectus d'émission	Le prospectus d'émission est disponible sur le site web www.realstone.ch .

Le rapport annuel au 31 mars 2025 est disponible à ce lien:

[Rapport annuel Realstone RSF au 31.03.2025](#)

Une photo est disponible à ce lien:

[Horgen \(ZH\) - Fabrikgasse 5-17 \(crédit photo: Sylvain Richoz\)](#)

Contacts pour les investisseurs:

Julien Bersier, Realstone SA, Portfolio Manager / +41 58 262 00 58 / julien.bersier@realstone.ch

Julien Brasey, Realstone SA, Investor Relations Manager / +41 58 262 00 13 / julien.brasey@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.*