



A Horgen Oberdorf (ZH), Realstone a développé un quartier dont le chauffage est exempt de CO₂ grâce à la récupération de la chaleur d'un data-center voisin.

Nouvelle possibilité d'investissement indirect chez Realstone

Propriétaires: trouvez le juste équilibre entre rentabilité et durabilité grâce aux *swaps*!

Realstone SA a récemment introduit dans les contrats de ses fonds cotés en Bourse - Realstone RSF et Solvalor 61 - la possibilité pour les propriétaires d'immeubles d'entrer dans ces deux fonds en tant qu'investisseurs à travers un apport en nature. Concrètement, le propriétaire devient investisseur et reçoit un nombre de parts du fonds équivalent à la valeur de marché du bien immobilier apporté. Cette option - nommée *swap* - est particulièrement intéressante pour les propriétaires privés dont l'immeuble est concerné par la transition énergétique et/ou qui réfléchissent à simplifier la gestion de leur bien, voire leur succession.

Investir dans la pierre a toujours représenté une forme de placement reconnue pour sa sécurité, ses rendements stables et la valeur que peut prendre un bien immobilier sur le moyen et le long terme. C'est le cas en particulier pour le secteur résidentiel, puisque la demande de logement continue d'augmenter (l'Office fédéral de la statistique table sur une croissance de 20,2% de la population helvétique entre 2020 et 2050). Investir dans

des fonds immobiliers plutôt que d'être propriétaire d'immeubles en détention directe comporte de nombreux avantages.

Pourquoi recourir au *swap*?

Julian Reymond, CEO de Realstone - direction de fonds de placement qui gère plus de 4.2 milliards de francs d'actifs immobiliers - explique pourquoi le *swap* est profitable aux propriétaires immobiliers: «Cette forme

particulière d'investissement consiste à céder son immeuble à un fonds contre un certain nombre de parts. Le premier avantage est fiscal, puisque les porteurs de parts sont exonérés d'impôt sur les dividendes reçus; en outre, l'impôt sur le capital est fortement réduit, potentiellement jusqu'à une valeur nulle. Par ailleurs, les risques liés à la vacance sont diminués, grâce à une plus grande diversification des biens. Enfin, la liquidité de l'investissement facilite la suc-

YANNIC BARTOLOZZI



A la Rue Guye 1-7 à Genève, Realstone a couplé des travaux de rénovation énergétique avec une surélévation de 2 étages, permettant de créer 10 appartements supplémentaires.

YANNIC BARTOLOZZI



Au Chemin du Liaudoz 46 à Pully/VD, Realstone a couplé des travaux de rénovation énergétique avec une surélévation d'un étage, permettant de créer 3 appartements supplémentaires.

YANNIC BARTOLOZZI



Julian Reymond, CEO de Realstone.

cession. Par exemple, un investissement d'un million composé de parts à 100 francs est plus facile à diviser qu'un immeuble de la même valeur, ce qui évite bien des problèmes entre héritiers».

En résumé, par le biais du *swap*, le propriétaire, devenu investisseur, continue à toucher un rendement stable, défiscalisé, grâce au dividende de ses parts. Une telle souscription par apport en nature présente aussi l'avantage de déléguer la gestion de ses biens immobiliers, notamment dans un contexte de transition énergétique qui

requiert des compétences techniques et législatives, ainsi que des capacités financières spécifiques.

A noter que l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) a validé les modifications dans les contrats des fonds de placement Realstone RSF et Solvalor 61. Ceux-ci, sous leur forme modifiée, sont entrés en vigueur le 13 juillet 2023. «La Direction de fonds Realstone n'est toutefois pas tenue d'accepter les apports en nature et détient seule le pouvoir de décision, précise Julian Reymond. Il va de soi qu'elle ne les autorisera qu'à condition que les immeubles en question soient entièrement conformes à la stratégie du fonds et uniquement si la transaction est dans l'intérêt des autres investisseurs».

Investir dans la transition énergétique, c'est créer de la valeur à long terme

La nécessité de rendre le parc immobilier plus efficient, afin d'en réduire drastiquement les émissions de CO₂ et la dépense de chaleur, constitue un véritable défi pour les propriétaires. Très impliquée dans la durabilité, notamment avec un plan d'action ESG établi en 2021, Realstone SA a formalisé de manière contractuelle l'objectif de réduire l'empreinte carbone du parc immobilier des deux fonds cotés Realstone RSF et Solvalor 61. Par ce geste, la Direction de fonds s'engage à limiter les émissions de CO₂ à un maximum de

20 kg/m²/an, en moyenne, pour l'ensemble du parc immobilier de chacun de ces deux fonds, d'ici 2031. Pour y arriver, elle calcule l'empreinte carbone réelle des immeubles en se basant sur les mesures effectives des consommations d'énergies fossiles et utilise ensuite les facteurs de conversion de la norme SIA 380:2015.

Afin d'atteindre cet objectif chiffré, Realstone a procédé à une planification précise des investissements selon un plan décennal visant à améliorer l'efficacité énergétique des immeubles sous gestion. Les actions principales consistent à remplacer de manière progressive les chaudières à mazout et au gaz par des systèmes alimentés aux énergies renouvelables et à rénover l'enveloppe thermique des immeubles. En parallèle, Realstone SA continue de développer des projets résidentiels neufs qui répondent à des exigences élevées de durabilité et de performance énergétique. Les livraisons progressives des nouveaux immeubles au sein des portefeuilles des fonds Realstone RSF et Solvalor 61, contribueront à faire diminuer leurs émissions moyennes de CO₂.

En vous adressant à Realstone, vous aurez affaire à un gestionnaire d'actifs immobiliers doté d'une solide expérience dans le domaine de la rénovation énergétique, qui saura veiller à la performance de votre bien! ■

www.realstone.ch

CARLA ANGYAL