

Realstone Fondation de Placement  
Rapport annuel au 31 décembre 2024

## Un cinquième exercice sous le signe de la croissance avec une hausse de 16% de la fortune totale et du revenu locatif net



Genève (GE), Rue Madame-de-Staël 9

- *Fortune totale du groupe de placement RIRS: CHF 359.70 millions (+16.29%)*
- *Fortune nette du groupe de placement RIRS: CHF 283.33 millions (+28.37%)*
- *Valeur nette d'inventaire par part (VNI): CHF 1'176.20 (nombre de parts: 240'887)*
- *Revenu locatif net: CHF 12.45 millions (+15.58%)*
- *Résultat net: CHF 7.20 millions (+26.97%)*
- *Rendement sur fonds propres (ROE) et rendement de placement: 2.61%*
- *Quote-part de perte sur loyer: 0.92%*
- *Adhésion à la Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement (CAFP/KGAST)*

Lausanne, le 30 avril 2025 – **Realstone Fondation de Placement a poursuivi la croissance de son groupe de placement RIRS avec l'acquisition de quatre immeubles et la levée de CHF 55.41 millions au cours de l'exercice 2024. La fortune totale du groupe de placement RIRS atteint CHF 359.70 millions et le résultat net de l'exercice est de CHF 7.20 millions, en hausse de 26.97%.**

L'exercice de Realstone Fondation de Placement clôturé au 31 décembre 2024 était le cinquième depuis le lancement du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS). Il a constitué une nouvelle étape de sa croissance et a été marqué par de nombreux éléments réjouissants.

D'abord, quatre immeubles d'une valeur vénale totale de CHF 50.66 millions ont été acquis à Genève, Versoix (GE), Ecublens (VD) et Schaffhouse durant le deuxième semestre 2024. Ils répondent pleinement à la stratégie d'investissement du groupe de placement RIRS, qui voit ainsi ses revenus provenir à 85% d'affectation résidentielle et à 83% de Suisse romande. Avec ces acquisitions, le portefeuille du groupe de placement RIRS compte 29 immeubles au 31 décembre 2024 pour une valeur vénale totale de CHF 356.17 millions.

Ensuite, un total de CHF 55.41 millions a été levé au cours de l'exercice sous revue. Ces fonds ont permis de financer les acquisitions mentionnées et témoignent de l'attrait croissant de Realstone Fondation de Placement auprès des institutions de prévoyance professionnelle, puisque sept nouvelles caisses de pension se sont affiliées au cours de l'exercice.

Enfin, l'exercice 2024 de Realstone Fondation de Placement a été le premier clôturé en tant que membre de la Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement (CAFP/KGAST), avec la participation du groupe de placement RIRS à l'indice Immo-Index Résidentiel. C'est une étape majeure de son développement qui permet également d'en renforcer son attractivité.

### **Croissance de la fortune**

À la clôture de l'exercice au 31 décembre 2024, la fortune totale du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) est de CHF 359.70 millions, en hausse de 16% en une année. Cette progression s'explique par l'acquisition des quatre immeubles cités plus haut, d'une valeur vénale totale de CHF 50.66 millions.

Du côté des passifs du compte de fortune, le montant des dettes hypothécaires a été réduit grâce aux différentes augmentations de capital réalisées durant l'année pour un montant total de CHF 55.41 millions. Cela a permis d'abaisser le coefficient d'endettement à un niveau confortable de 20.22% qui offre une capacité d'acquisition supplémentaire afin de soutenir les objectifs de croissance du groupe de placement RIRS.

La fortune nette à la fin de l'exercice est donc en forte hausse à CHF 283.33 millions (+28.37%). Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier est resté stable. Il en résulte des réévaluations du portefeuille équilibrées. Le rendement de placement, de 2.61%, est donc essentiellement généré par le résultat net du portefeuille.

### **Résultat réalisé en hausse**

Durant l'exercice sous revue, le revenu locatif théorique (état locatif) du groupe de placement RIRS a augmenté de CHF 1.62 million, pour atteindre CHF 12.57 millions, contre CHF 10.94 millions lors de l'exercice précédent, soit une progression de 15%.

Le résultat réalisé du groupe de placement RIRS pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2024 s'élève à CHF 7.20 millions, en hausse de 26.97% par rapport à 2023. Avec les réévaluations du portefeuille restées équilibrées en 2024, la variation des gains et pertes en capital non réalisés est stable au cours de l'exercice sous revue. Il en résulte donc un résultat global en hausse de 308.90% à CHF 7.21 millions. Le rendement de placement et le rendement sur fonds propres (ROE) s'élèvent à 2.61% pour la période sous revue, contre respectivement 0.81% et 0.80% lors de l'exercice précédent. Le rendement sur le capital investi (ROIC) atteint quant à lui 2.43%, contre 1.02% en 2023.

Depuis son lancement en mars 2020, le groupe de placement RIRS affiche un rendement de placement annualisé de 3.41% et un rendement sur fonds propres (ROE) identique, les dividendes étant réinvestis. Sur cette même période, le rendement sur le capital investi (ROIC) a atteint 2.91%.

### **Perspectives prometteuses**

La stratégie d'investissement du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) s'inscrit parfaitement dans les tendances actuelles du marché, avec un secteur immobilier résidentiel qui affiche des perspectives particulièrement favorables, appuyées par des fondamentaux solides. La demande, à la fois robuste et constante, atteste de la résilience du secteur et garantit une dynamique pérenne. La région lémanique, cœur de la stratégie d'investissement du groupe de placement RIRS, se distingue par une performance exceptionnelle. Son attractivité croissante attire chaque année un nombre important de nouveaux résidents.

De plus, les perspectives pour les véhicules de placement sans agio demeurent plus que jamais intéressantes. En effet, 2024 a été marquée par une croissance et des performances remarquables des produits cotés, comme en témoigne la hausse de près de 20% de l'indice des fonds SXI Real Estate Funds Broad (SWIIT), propulsant l'agio moyen à 34%. Cette dynamique sera probablement soutenue par de potentielles baisses de taux à venir. Cette forte appréciation renforcera l'attractivité des véhicules de placement non cotés tels que les fondations comme alternative stratégique pour les institutions de prévoyance professionnelle, leur offrant une solution particulièrement prometteuse pour réallouer des capitaux en cette période de taux d'intérêt bas persistants.

Confirmant cette tendance, Realstone Fondation de Placement a déjà réalisé une augmentation de capital en mars 2025 grâce à la confiance de quatorze caisses de pension, dont huit nouvellement affiliées. Les CHF 47.87 millions issus de cette émission de nouvelles parts sont destinés à financer l'acquisition de dix immeubles résidentiels en Suisse romande. Trois immeubles, d'une valeur totale de CHF 27.61 millions, ont déjà rejoint le portefeuille du groupe de placement RIRS alors que les sept autres sont sécurisés. Le nombre total de parts du groupe de placement RIRS est désormais de 280'971, réparties entre 57 institutions de prévoyance professionnelle. Forte de leur confiance, Realstone Fondation de Placement va poursuivre la croissance qualitative du groupe de placement RIRS afin de renforcer et pérenniser la solidité de ses résultats. Le groupe de placement RIRS reste ouvert aux souscriptions individuelles et aux apports en nature et annonce d'ores et déjà qu'une seconde augmentation de capital générale aura lieu au deuxième semestre 2025.

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

[Realstone Fondation de Placement – Rapport annuel au 31.12.2024](#)

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

[Genève \(GE\), Rue Madame-de-Staël 9 \(crédit photo: Yannic Bartolozzi\)](#)

**Contact auprès de Realstone Fondation de Placement:**

Edouard Dubuis, Président du Conseil de Fondation / +41 78 609 00 30 / [edouard.dubuis@realstonefondation.ch](mailto:edouard.dubuis@realstonefondation.ch)

**Contacts auprès du gestionnaire:**

Julien Bersier, Realstone SA, Portfolio Manager / +41 58 262 00 58 / [julien.bersier@realstone.ch](mailto:julien.bersier@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 76 528 62 27 / [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 groupe de placement, il est recommandé de consulter les précédents rapports annuels et factsheets. 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 le groupe de placement 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.