

COMMUNIQUÉ

Annonce événementielle selon l'art. 53 RC

Rapport semestriel au 30 septembre 2025

Forte augmentation du résultat net, réduction de la vacance et vente de deux immeubles commerciaux



Stay@Octagon – Chemin du Pavillon 2, Le Grand-Saconnex (GE)

- Amélioration du résultat net à CHF 1.72 par part (+10.2%)
- Par résidentielle du fonds: 67%
- Augmentation de capital de CHF 190 millions avec libération des nouvelles parts le 18 juillet 2025
- Acquisition de trois immeubles, deux résidentiels et un mixte, pour un total de CHF 114.25 millions
- Vente de deux immeubles commerciaux et de 23 lots de PPE pour un gain réalisé de CHF 3.99 millions
- Livraison des 103 chambres meublées dans l'immeuble Octagon (Stay@Octagon)
- Signature de 2'890 m² de baux commerciaux (revenus locatifs annuels projetés: CHF 890'410.-)
- Excellents résultats aux benchmarks GRESB (Standing Investment: 82/100, Development: 98/100)

Lausanne, le 27 novembre 2025 – **Durant la première partie de l'exercice 2025-2026, le fonds Realstone RSF enregistre un résultat net en forte amélioration, atteignant CHF 1.72 par part (+10.2% par rapport au 30 septembre 2024). Cette performance s'explique notamment par la commercialisation réussie des livraisons de l'année dernière ainsi qu'une réduction de la vacance, qui renforcent conjointement les revenus du fonds.**

Plusieurs éléments réjouissants ont marqué la première moitié de l'exercice 2025-2026 du fonds Realstone RSF. D'abord, le fonds Realstone RSF a acquis trois immeubles. Le premier est un bien mixte à prédominance résidentielle situé à la Route de l'Écluse 30, 34, 36, 38 à Neuchâtel. Il a rejoint le portefeuille du fonds le 9

avril 2025 pour CHF 92.50 millions. Le deuxième objet, d'affectation résidentielle, est situé à la Kasernenstrasse 29, 29a à Berne et a été acquis le 31 juillet 2025 pour un montant de CHF 13 millions. La troisième acquisition, effectuée le 15 août 2025 pour 8.75 millions, concerne un immeuble résidentiel comprenant 28 logements à la Rue de l'Orée 52, 54 à Neuchâtel. Dans le même temps, deux actifs commerciaux ont été vendus. Situé à Affoltern am Albis (ZH), le premier a été cédé le 7 août 2025 pour un montant de CHF 27.50 millions et a généré un gain net d'impôts de CHF 430'559.-. La seconde vente de CHF 27 millions concerne un immeuble commercial avec locataire unique à Saxon (VS), dont la cession a eu lieu le 23 septembre 2025 et a généré un gain net d'impôts de CHF 628'684.-. Le produit de ces ventes sera réalloué à l'acquisition ultérieure d'immeubles résidentiels qui viendront renforcer la part des revenus résidentiels du fonds – actuellement stable à 67% – conformément au plan d'action annoncé.

Ensuite, la transformation des trois étages de l'immeuble Octagon situé au Chemin du Pavillon 2 au Grand-Saconnex (GE) est terminée et les 103 chambres meublées ont été livrées en septembre 2025. En octobre 2025, soit le premier mois de leur commercialisation, elles ont atteint un taux de remplissage de 91% en termes de revenus, confirmant l'attrait et le potentiel du projet. À pleine occupation, cette résidence meublée, nommée Stay@Octagon, générera un revenu locatif de CHF 2.72 millions. Les surfaces commerciales de l'immeuble Octagon affichent quant à elles un taux de remplissage de 86.5% pour le mois de septembre 2025, un résultat réjouissant et prometteur pour les exercices à venir. L'indicateur le plus révélateur de cette dynamique positive est la diminution de la quote-part de perte sur loyer pour l'ensemble du fonds, passée de 7.91% à 6.13% en douze mois (-22.5%).

Enfin, le fonds Realstone RSF a signé des baux commerciaux pour un total de 2'890 m², représentant des revenus locatifs annuels projetés de CHF 890'410.-. Ces signatures concernent non seulement l'immeuble Octagon, qui accueille désormais une mission diplomatique (840 m²) et une crèche publique (1'060 m²), mais également une surface de 990 m² dans le quartier Oberdorf à Horgen (ZH). Ces nouveaux baux n'ont toutefois pas d'impact sur les résultats de la clôture actuelle. Les loyers correspondants seront perçus dans les prochaines semaines, une fois les travaux d'aménagement nécessaires achevés.

Fortune du fonds

Au 30 septembre 2025, la fortune totale du fonds Realstone RSF est en hausse de 7.5% et atteint désormais CHF 2'683.60 millions contre CHF 2'495.66 millions une année auparavant. Cette progression s'explique par la réévaluation des immeubles lors de la clôture annuelle du 31 mars 2025.

Au passif du compte de fortune, le succès de l'augmentation de capital réalisée en juillet 2025 a permis de réduire les engagements hypothécaires totaux de CHF 752.13 millions à CHF 703.31 millions, résultant en une baisse du coefficient d'endettement de 31.03% à 27.18%.

La valeur nette d'inventaire (VNI) s'élève à CHF 125.08 par part au 30 septembre 2025. Le rendement de placement sur 6 mois s'élève, quant à lui, à 1.13%.

Compte de résultat

Au cours des six mois sous revue, le total des revenus est en forte hausse à 55.00 millions (+13.3% par rapport au 30 septembre 2024). D'une part, les revenus locatifs ont enregistré une progression de 14%, passant de CHF 45.14 millions à CHF 51.46 millions, expliquée par trois éléments. Premièrement, les livraisons de la dernière étape des projets de construction susmentionnés à Horgen (ZH) et à Winterthour (ZH) ont apporté CHF 3.49 millions de revenus supplémentaires. Deuxièmement, le travail de gestion réalisé en vue de réduire la vacance a généré CHF 517'989.- de revenus. Troisièmement, les immeubles acquis durant l'exercice précédent ont généré des revenus additionnels de CHF 1.92 million durant l'exercice sous revue. D'autre part, la baisse des intérêts intercalaires est partiellement compensée par les participations des souscripteurs aux revenus nets courus lors de l'augmentation de capital réalisée en juillet 2025.

Le total des charges est en hausse de CHF 1.72 million et atteint désormais CHF 29.29 millions. Les intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques sont en baisse de CHF 1.71 million, s'établissant à CHF 4.94 millions (CHF 6.66 millions au 30 septembre 2024). Par rapport au 30 septembre 2024, la durée résiduelle moyenne des financements par des fonds étrangers s'est améliorée de 1.35 an à 2.62 ans. Le coût moyen pondéré des hypothèques a également connu une tendance positive durant cet exercice, passant de 1.70% à 1.24%. La réduction de la charge hypothécaire s'explique à hauteur de quatre cinquièmes par la baisse des taux d'intérêt et pour un cinquième par la baisse du coefficient d'endettement.

Les charges d'entretien et de réparations, qu'elles soient ordinaires ou extraordinaires, ainsi que les frais liés aux immeubles, sont en hausse. Cela s'explique notamment par l'accroissement du nombre d'immeubles détenus durant l'exercice. De même, les impôts immobiliers, les taxes afférentes aux immeubles et les frais administration augmentent de manière mécanique en raison de la croissance du produit.

L'ensemble de ces éléments se traduit par une croissance du résultat net de 22.5% à CHF 25.71 millions, contre CHF 20.99 millions au 30 septembre 2024. Les nombreuses cessions de lots PPE dans l'immeuble situé à Winterthour (ZH), ainsi que la vente des deux immeubles commerciaux susmentionnés, ont généré un important gain réalisé de CHF 3.99 millions. En conséquence, le résultat réalisé connaît une forte croissance à CHF 29.89 millions (+41.5% par rapport au 30 septembre 2024). Le résultat non réalisé négatif s'explique principalement par l'acquisition d'un terrain à bâtir avec permis de construire en force à Rorschach (SG). Le résultat total s'élève à CHF 21.30 millions, inférieur à celui de l'année précédente (CHF 31.82 millions au 30 septembre 2024). Enfin, le rendement des fonds propres (ROE) sur six mois atteint 1.25%.

Perspectives

Les premiers résultats du plan d'action quinquennal mis en place depuis 2024 commencent à se manifester, positionnant à nouveau Realstone RSF comme un fonds résidentiel compétitif. Ces performances témoignent de la pertinence des actions entreprises. De plus, au-delà des mesures déjà mises en place, le portefeuille du fonds présente plusieurs opportunités supplémentaires de création de valeur, annonçant de belles perspectives pour le fonds. En outre, conformément à l'objectif stratégique de renforcer la part résidentielle du portefeuille, les fonds issus des ventes des immeubles commerciaux seront réinvestis dans des immeubles d'habitation.

Grâce aux résultats du benchmark GRESB 2025, le fonds Realstone RSF continue de se placer parmi les fonds les plus responsables. Il obtient un excellent rating de 82 points (sur 100) pour le Standing Investments Benchmark (83 points en 2024) et de 98 points (sur 100) pour le Development Benchmark (99 en 2024). Afin d'améliorer encore davantage ces scores, la Direction de fonds a lancé un projet d'automatisation du processus de collecte des données énergétiques. L'objectif est d'assurer un reporting en temps réel plus efficace et à maintenir un taux de couverture optimal, même dans un contexte de forte croissance du portefeuille.

Situés dans les grands et moyens centres urbains du Plateau suisse et de l'Arc lémanique, les immeubles du fonds Realstone RSF devraient continuer de profiter de l'attractivité économique de ces régions et de la forte croissance démographique qu'elles connaissent. De plus, une part importante du parc immobilier du fonds est neuve ou de construction récente et ne demandera pas d'investissements majeurs dans les prochaines décennies. En parallèle, les immeubles nécessitant une planification de leur transition énergétique bénéficieront de l'expertise démontrée par la Direction de fonds en la matière. Fort de ces caractéristiques, le fonds Realstone RSF peut envisager les prochaines années de manière sereine, armé pour relever les défis à venir.

Le rapport semestriel au 30 septembre 2025 est disponible à ce lien:

[Rapport semestriel Realstone RSF au 30.09.2025](#)

Une photo est disponible à ce lien:

[Stay@Octagon – Chemin du Pavillon 2, Le Grand-Saconnex \(crédit photo: Yannic Bartolozzi\)](#)

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 58 262 00 09 / 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.