

Realstone Fondation de Placement  
Rapport annuel au 31 décembre 2025

## Un exercice 2025 réussi avec un rendement de placement de 6.53% et une croissance qualitative du groupe de placement RIRS



Genève - Avenue d'Aire 22

- Fortune totale du groupe de placement RIRS: CHF 579.38 millions (+61%)
- Fortune nette: CHF 469.46 millions (+66%)
- Valeur nette d'inventaire par part (VNI): CHF 1'253.02 (nombre de parts: 374'667)
- Revenu locatif net: CHF 17.87 millions (+43%)
- Résultat net: CHF 13.14 millions, 2.96% sur la VNI
- Rendement des fonds propres (ROE): 5.67% (contre 2.61% au 31.12.2024)
- Rendement de placement: 6.53% (contre 2.61% au 31.12.2024)

Lausanne, le 30 avril 2026 – Realstone Fondation de Placement a clôturé l'exercice 2025 avec de très bons résultats. Son groupe de placement RIRS affiche un résultat net de 2.96% sur la VNI, un rendement de placement de 6.53% et une fortune totale de CHF 579.38 millions. La croissance qualitative de son portefeuille va prochainement s'accompagner de la formalisation d'une stratégie de durabilité afin de continuer d'améliorer son profil énergétique.

L'exercice 2025 de Realstone Fondation de Placement marque une étape structurante dans le développement du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS), avec deux éléments significatifs à relever. D'une part, le résultat net atteint 2.96% sur la valeur nette d'inventaire par part (VNI), un niveau qui répond à l'objectif stratégique de 3%. D'autre part, son parc immobilier a poursuivi sa

dynamique de croissance qualitative. Tout en appliquant rigoureusement la stratégie d'acquisition (minimum 80% de résidentiel et minimum 80% en Suisse romande), son portefeuille a franchi le seuil des CHF 500 millions. Cette étape importante reflète à la fois le sérieux du travail effectué et la confiance des investisseurs.

### **Fortune**

À la clôture de l'exercice au 31 décembre 2025, le groupe de placement RIRS détient 44 immeubles, pour une fortune totale de CHF 579.38 millions, contre CHF 359.70 millions une année auparavant (+61%). Cette progression s'explique par l'acquisition de quinze immeubles d'une valeur vénale totale de CHF 205.46 millions, ainsi que par des réévaluations positives à hauteur de CHF 9.49 millions sur le portefeuille détenu au 31 décembre 2024.

Parmi les quinze acquisitions réalisées au cours de la période sous revue, deux sont le fruit d'un apport en nature effectué par une caisse de pension nouvellement affiliée. Les treize autres ont été financées par trois augmentations de capital menées au cours de l'année 2025 pour un apport total de CHF 120.71 millions, portant ainsi le nombre de part à 374'667 au 31 décembre 2025.

Ces trois augmentations de capital ont également permis de ramener le coefficient d'endettement à 17.89%, soit une réduction de près de 12%. Le coefficient d'endettement cible du groupe de placement RIRS étant de 25%, le niveau de cet indicateur offre une certaine marge de manoeuvre dans la gestion de la dette. Celle-ci affiche un coût moyen pondéré de 1.31% pour une durée résiduelle moyenne de 2.81 ans, contre 1.69% et 1.81 an lors de la clôture précédente.

Au 31 décembre 2025, la fortune nette du groupe de placement est en forte hausse à CHF 469.46 millions (+66%). La valeur nette d'inventaire (VNI) par part est de CHF 1'253.02. Le rendement de placement sur l'exercice s'élève donc à 6.53%, en hausse par rapport à l'exercice précédent (2.61%).

### **Résultat de l'exercice**

La croissance du portefeuille au cours de la période sous revue permet d'afficher des résultats largement supérieurs à l'exercice précédent. En effet, le revenu locatif de l'exercice 2025 se monte à CHF 18.12 millions, en augmentation de 44% par rapport à une année auparavant. Cette progression s'explique d'une part par les CHF 3.72 millions additionnels générés par les acquisitions effectuées en 2025. D'autre part, la détention en année complète des actifs achetés en 2024 apporte CHF 1.57 million additionnel. En outre, le travail du gestionnaire a permis une croissance organique du revenu locatif du portefeuille de CHF 236'545.- à périmètre constant (+1.97%).

En considérant les 44 immeubles détenus au 31 décembre 2025, 85.26% des revenus locatifs proviennent de logements, dont 5.41% sont des logements meublés destinés à de la location à court terme. Du point de vue de la répartition géographique, 84.62% des revenus sont issus d'immeubles situés en Suisse romande, conformément à la stratégie d'investissement.

Le résultat réalisé du groupe de placement RIRS pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2025 s'élève donc à CHF 13.14 millions, en hausse de 83% par rapport à une année auparavant. Contrairement à l'exercice précédent, durant lequel les réévaluations d'immeubles avaient été stables, la variation des gains et pertes en capital non réalisés s'élève à CHF 12.06 millions pour la période sous revue, contre CHF 18'783 lors de l'exercice précédent. Il en résulte donc un résultat global en hausse de 249% à CHF 25.20 millions.

Le rendement des fonds propres (ROE) s'élève quant à lui à 5.67% pour la période sous revue, contre 2.61% pour l'exercice précédent. Cet excellent ROE s'explique par la réévaluation positive des immeubles en fin d'année.

### **Perspectives**

La stratégie d'investissement du groupe de placement RIRS, focalisée sur l'immobilier résidentiel en Suisse romande, bénéficie de fondamentaux structurels solides tels qu'une demande en constante augmentation liée à l'attractivité économique de la région, ou encore une baisse de l'activité de construction engendrant

une raréfaction de l'offre. Ces conditions porteuses lui permettront également de résister à d'éventuelles variations conjoncturelles.

Realstone Fondation de Placement a enregistré l'arrivée de huit nouvelles institutions de prévoyance parmi les investisseurs du groupe de placement RIRS lors des trois émissions de parts réalisées en 2025. Après cette progression, une nouvelle augmentation de capital a d'ores et déjà été réalisée durant le premier trimestre de l'année 2026, pour un montant de CHF 173.26 millions, affiliant quinze caisses de pension supplémentaires. Les fonds levés sont destinés à financer l'achat de huit immeubles, dont trois actuellement en construction avec une livraison prévue en 2027. Avec ces acquisitions, le portefeuille se composera de 56 actifs, pour une valeur vénale totale d'environ CHF 747 millions.

Dans une perspective d'amélioration continue, une stratégie de durabilité sera formalisée dans le courant de l'année 2026. Le gestionnaire a pour objectif d'y intégrer une trajectoire des émissions de CO<sub>2</sub> à l'échelle du portefeuille, permettant de structurer dans le temps les efforts de réduction et d'en assurer le suivi. Dans ce cadre, des initiatives concrètes supplémentaires et de taille ont d'ores et déjà été engagées, notamment avec des permis de construire entrés en force pour la rénovation énergétique de deux immeubles. Ces interventions continueront d'améliorer le profil du portefeuille. Cette stratégie fera l'objet d'une formalisation dans les documents officiels de la Fondation d'ici la fin de l'année.

Le vif intérêt manifesté par les investisseurs institutionnels pour ce véhicule de placement confirme sa maturité ainsi que la pertinence de son approche différenciante. Celle-ci repose sur un niveau de transparence particulièrement élevé, favorisant une relation de confiance durable entre les investisseurs et le groupe de placement.

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

[Realstone Fondation de Placement – Rapport annuel au 31.12.2025](#)

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

[Genève - Avenue d'Aïre 22 \(Crédit photo: Sylvain Richoz\)](#)

**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 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 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.*