



REALSTONE

FONDATION DE PLACEMENT
ANLAGESTIFTUNG

25

**RAPPORT ANNUEL
AU 31 DÉCEMBRE 2025**

Sommaire

01	Introduction	
	Présentation	04
	Le mot du Conseil de Fondation	05
	Le groupe de placement RIRS en bref au 31 décembre 2025	06
	Données clés	07
	Organisation et organes	08
	Stratégie du groupe de placement RIRS	09
	Situation sur le marché immobilier	09
02	Durabilité	
	Benchmark GRESB	12
	Actions liées à la durabilité	13
	Indices environnementaux	14
03	Parc immobilier	
	Acquisitions	16
	Un apport en nature créateur de valeur	18
	Apport en nature : Principe et avantages	19
	Création de valeur durable	20
	Perspectives	21
04	Rapport de gestion	
	Fortune du groupe de placement RIRS	23
	Résultat de l'exercice	24
05	Comptes annuels groupe de placement RIRS	
	Compte de fortune	26
	Compte de résultat	27
06	Capital de dotation	
	Compte de fortune	30
	Compte de résultat	30
07	Annexes aux comptes annuels	
	Organisation	32
	Frais d'administration	34
	Principe d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire (VNI)	35
	Principes comptables	36
	Hypothèques et autres engagements	36
	Achats et ventes durant l'exercice	38
	Apports en nature	38
	Événements postérieurs à la date de clôture	39
08	Les immeubles	
	Composition du parc immobilier	41
	Inventaire des immeubles	42
09	Rapport de l'organe de révision	
	Rapport de l'organe de révision	56
10	Mentions légales	
	Mentions légales	59

01

Introduction



Rue Madame-De-Staël 9, Genève



03

INTRODUCTION

REALSTONE | RAPPORT ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE 2025



Présentation

Realstone Fondation de Placement a été fondée à Lausanne en 2018 par Realstone Holding SA. Elle a pour but le placement collectif et la gestion des actifs de la prévoyance professionnelle qui lui sont confiés par les investisseurs.

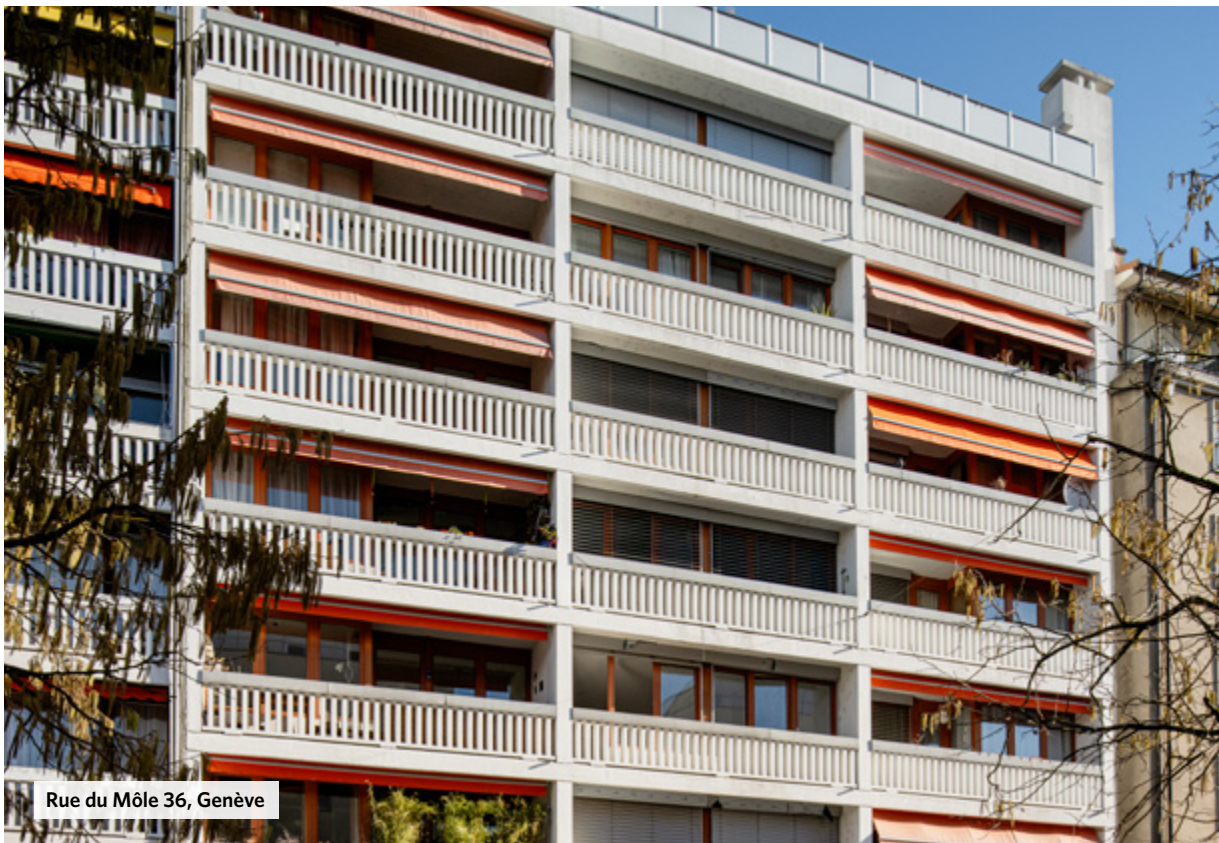
La Fondation s'adresse exclusivement aux institutions de prévoyance exonérées d'impôts domiciliées en Suisse, aux autres institutions de droit privé ou public exonérées d'impôts ayant leur siège en Suisse et œuvrant dans le domaine de la prévoyance professionnelle, ainsi qu'aux personnes morales qui gèrent les placements collectifs des institutions susmentionnés pour autant qu'elles soient soumises à la surveillance de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et ne placent dans la Fondation que des fonds destinés à ces institutions. La Fondation est soumise à la surveillance de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle CHS PP.

À ce jour, la Fondation propose le groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS), lancé en 2020. Elle délègue sa direction (gestion et administration) à Realstone SA. Issue de la fusion de deux directions de fonds immobiliers lausannoises, Realstone SA

est active dans la gestion de placements collectifs de capitaux depuis 1961. Elle est agréée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA).

Le groupe de placement RIRS offre une exposition privilégiée à un portefeuille d'immeubles essentiellement résidentiels situés dans les centres urbains de Suisse, avec un focus sur la Suisse romande

Realstone SA gère et met en valeur plus de CHF 5.3 milliards d'actifs immobiliers selon sa stratégie «Build for Better» qui guide chaque décision pour créer de la valeur concrète pour les investisseurs, améliorer l'expérience des locataires et accélérer la transition vers un immobilier responsable. Ses investissements sont rigoureusement planifiés, que ce soit dans la densification et l'optimisation énergétique des immeubles sous gestion ou dans des projets de construction qui répondent à des exigences élevées de durabilité et de performance énergétique.



Rue du Môle 36, Genève

Le mot du Conseil de Fondation

Mesdames, Messieurs, Chers investisseurs,

L'exercice de Realstone Fondation de Placement clôturé au 31 décembre 2025 marque une étape structurante dans le développement du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS). En effet, plusieurs jalons significatifs ont été atteints, tant sur le plan des résultats financiers que sur la gestion du portefeuille.

En premier lieu, l'exercice sous revue se distingue par un résultat net de 2.96 % sur la valeur nette d'inventaire par part (VNI), un niveau inédit depuis le lancement du groupe de placement RIRS et proche de l'objectif stratégique de 3 %. Le rendement des fonds propres (ROE) est quant à lui de 5.67 % dont 2.71 % provenant de la revalorisation des immeubles, contre 2.61 % lors de l'exercice précédent, durant lequel les valorisations étaient restées stables. Ces performances témoignent de la solidité du modèle de gestion mis en œuvre et de la qualité des actifs sous gestion.

Le parc immobilier du groupe de placement a poursuivi sa dynamique de croissance qualitative. Conformément à son objectif de se concentrer principalement sur le secteur résidentiel et sur la Suisse romande, il affiche une exposition de l'ordre de 85 % pour chacun de ces deux critères. Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice s'inscrivent dans cette logique, en ciblant des objets de qualité, contributifs et cohérents avec le positionnement du véhicule. Le 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 institutions de prévoyance professionnelle. En effet, vous êtes toujours plus nombreux à rejoindre les rangs des investisseurs de Realstone Fondation de Placement à chaque augmentation de capital et cela nous conforte dans nos choix stratégiques.

L'exercice sous revue se distingue par un revenu net de 2.96 % sur la VNI par part

En parallèle, la gestion active du portefeuille a généré une croissance organique de 1.97 % des revenus issus des immeubles déjà détenus avant l'exercice sous revue. Cette progression est le fruit du travail d'optimisation et

de valorisation mené sur les actifs, dans une logique de création de valeur durable.

Fort de ces éléments, le Conseil de Fondation entend poursuivre le développement du groupe de placement RIRS avec la même rigueur, en s'appuyant sur une stratégie claire et une gestion disciplinée afin de consolider les excellentes bases construites jusqu'ici et d'inscrire durablement la performance dans le temps.

Dans une perspective d'amélioration continue, une stratégie de durabilité sera formalisée dans le courant de l'année 2026

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 CO₂ 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, 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 Conseil de Fondation vous remercie pour votre confiance et vous souhaite, Mesdames, Messieurs, Chers investisseurs, une bonne lecture de ce rapport annuel 2025.

Edouard Dubuis
Président du Conseil de Fondation

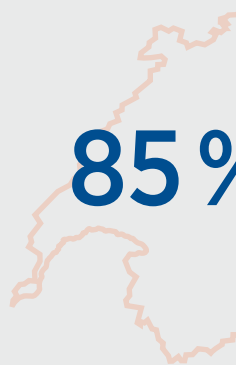


Le groupe de placement RIRS en bref au 31 décembre 2025

CHF 579.4 millions
fortune totale (+61%)



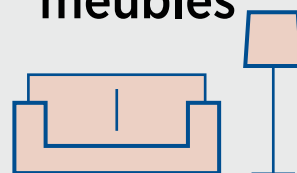
1'260
appartements
(répartis dans
44 immeubles)



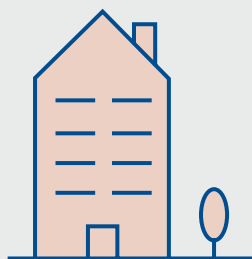
85 %
allocation en
Suisse
romande

85 %

part résidentielle,
dont 5 % de
logements
meublés



CHF 46.82 millions
valeur vénale des
deux immeubles
acquis par un apport
en nature



CHF 22.19
millions
État locatif

1.97 %

Croissance organique
des revenus

CHF 13.14 millions

Résultat net de
l'exercice
2.96 % sur la VNI

3.89 %

ROE annualisé
(5 derniers exercices)

Données clés

Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS)

	au 31.12.2025 CHF	au 31.12.2024 CHF
Chiffres résumés		
Fortune totale du groupe de placement	579'375'351.89	359'704'172.45
Fortune nette du groupe de placement	469'464'753.68	283'331'272.82
Valeur vénale estimée des immeubles	571'116'000.00	356'166'000.00
Nombre d'immeubles	44	29

Date	Parts en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire par part CHF	Distribution
31.12.2025	374'667	469'464'753.68	1'253.02	—
31.12.2024	240'887	283'331'272.82	1'176.20	—
31.12.2023	192'550	220'707'236.68	1'146.23	—

Indices de performance ^①

	au 31.12.2025	au 31.12.2024
Quote-part de perte sur loyer	1.36 %	0.92 %
Coefficient d'endettement	17.89 %	20.22 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	65.97 %	65.82 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER ISA GAV)	0.65 %	0.65 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER ISA NAV)	0.84 %	0.86 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	5.67 %	2.61 %
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital » (ROIC)	5.09 %	2.43 %
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A
Rendement de placement	6.53 %	2.61 %

^① Selon la directive CAFD n°1 « Calcul et publication des indices des groupes de placement immobilier investissant directement en Suisse ».

Organisation et organes

Conseil de Fondation

M. Edouard Dubuis

Président

M. Didier Rapp

Membre (jusqu'au 7 décembre 2025)

M. Yvan Schmidt

Membre

M. Philippe Montant

Membre ad interim (dès le 28 avril 2026)

Direction déléguée

Realstone SA

Avenue d'Ouchy 6

1006 Lausanne

Conseil d'administration de la Direction déléguée

M. Yann Wermeille

Président

M. Yvan Schmidt

Vice-président

M. Esteban Garcia

Administrateur

Direction de la Direction déléguée

M. Julian Reymond

CEO

M. Guillaume Fahrni

CFO

M. Alberto Simonato

Directeur (jusqu'au 30 juin 2025)

Organe de surveillance

**Commission de la haute surveillance
de la prévoyance professionnelle CHS PP**

Seilertrasse 8

3011 Berne

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise

Place St-François 14

1001 Lausanne

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers SA (PwC)

Avenue Giuseppe-Motta 50

1211 Genève 2

Experts immobiliers

Wüest Partner AG

Rue du Stand 60-62

1204 Genève

Représenté par M. Pascal Marazzi-de-Lima

et M. Vincent Clapasson

CBRE (Geneva) SA

Rue des Bains 33

1205 Genève

Représenté par M. Yves Cachemaille

et M. Sönke Thiedemann

Gestion des immeubles

Bernard Nicod SA

Avenue de la Gare 26

1003 Lausanne

burri & burri plus immobilier-treuhand

Wabernstrasse 40

3007 Berne

De Rham SA (dès le 1^{er} janvier 2025)

Avenue de Mon Repos 14

1005 Lausanne

Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil

(dès le 3 juillet 2025)

Faubourg de l'Hôpital 13

2001 Neuchâtel

Gerama SA

Place de la Gare 5

1700 Fribourg

GRANGE Immobilier SA

Chemin de Grange-Canal 21

1208 Genève

Régie de Fribourg SA (dès le 1^{er} mars 2025)

Rue St-Pierre 1

1700 Fribourg

Stratégie du groupe de placement RIRS

Le groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) investit selon deux critères principaux : minimum 80 % d'immeubles résidentiels et minimum 80 % d'immeubles en Suisse romande. Ces biens sont essentiellement situés dans les centres urbains de Suisse et leurs agglomérations.

L'objectif est d'offrir aux investisseurs des rendements réguliers et stables à hauteur de 3.0 % de la valeur nette d'inventaire (VNI). Cette constance dans les résultats constitue un élément clé de sa réussite, assurant un flux de trésorerie attractif sur le long terme pour les porteurs de parts.

Cette performance repose avant tout sur un processus d'acquisition rigoureux, visant à sélectionner des immeubles présentant un fort potentiel de revalorisation, grâce à une réserve locative ou par un potentiel de densification. Cette stratégie d'investissement vise à favoriser la croissance organique des revenus.

Dans cette même optique, le groupe de placement RIRS cherche également à rajeunir l'âge économique de son portefeuille en réalisant des rénovations ciblées, contribuant ainsi à l'amélioration des performances énergétiques des immeubles tout en maintenant le rendement cible visé.

Situation sur le marché immobilier

Dans la continuité des quatre baisses de taux directeur opérées par la Banque nationale suisse (BNS) en 2024, l'année 2025 se caractérise à nouveau par deux assouplissements supplémentaires en mars et en juin, portant le taux directeur à 0.0%¹, un niveau inédit depuis septembre 2022. À l'instar de l'année précédente, cette baisse de taux s'inscrit dans un contexte de ralentissement de l'inflation, qui évolue entre 0.0% et 0.2% depuis le mois de mars². Cette politique monétaire expansionniste s'inscrit dans une dynamique globale, les principales banques centrales mondiales ayant également abaissé leurs taux au cours de l'année. Toutefois, confrontées à une inflation encore modérée, elles restent encore sensiblement éloignées de taux directeurs nuls.

L'année 2025 a été marquée par une volatilité accrue des marchés, consécutive aux annonces de droits de douane formulées par le gouvernement américain en avril. La Suisse a notamment été ciblée, avec l'instauration de droits de douane supplémentaires initialement fixés à 39%, puis ramenés à 15% quelques semaines plus tard³. Ces revirements successifs ont notamment eu un impact sur les taux d'intérêt à long terme, déterminants pour le financement de l'immobilier.

En ligne avec les réductions du taux directeur depuis dix-huit mois, le marché des taux hypothécaires a continué à s'assouplir en 2025, comme en témoigne le taux SARON,

¹ Examen du 19 juin 2025 de la situation économique et monétaire, Banque Nationale Suisse, 19 juin 2025.

² Prix à la consommation, Office fédéral de la statistique, consulté le 25 février 2026.

³ Les droits de douane [...] sont abaissés à 15%, Le Temps, 10 décembre 2025.

qui s'établissait à -0.04 % en décembre. Malgré une légère hausse des marges bancaires, les taux hypothécaires ont bénéficié de cette détente, atteignant par exemple 1.83 % pour un emprunt à dix ans en septembre. Ces baisses successives ont continué de soutenir le marché immobilier, en jouant un rôle de catalyseur. Les prix ont ainsi poursuivi leur progression, tandis que les rendements à l'acquisition se sont encore comprimés dans un environnement toujours plus concurrentiel, marqué notamment par le retour des caisses de pension et des assurances sur le marché de l'immobilier direct.

Les bases de l'économie suisse restent réjouissantes. Depuis décembre 2024, le pays a franchi le seuil des 9 millions d'habitants. Les statistiques de 2025 font état d'une croissance démographique de 73'000 nouveaux résidents (+0.8 %), soit un flux migratoire légèrement inférieur à 2024 (+1.0 %), mais qui reste soutenu. Malgré une hausse du taux de chômage, qui s'établissait à 3.0 % en décembre, le PIB de la Suisse en 2025 a enregistré une croissance de 1.2 %, proche de celle observée l'année précédente (1.4 %). Les prévisions du Secrétariat d'État à l'Économie (SECO) tablent par ailleurs sur une croissance de 1.4 % pour 2026 et 2027.

Le taux d'offre de logements a atteint en 2025 son niveau le plus bas depuis plus de dix ans, s'établissant à seulement 3.4 % en décembre, contre 3.7 % une année auparavant. Parallèlement, le taux de vacance à l'échelle nationale a atteint 1.0 % lors du dernier recensement réalisé par l'office fédéral de la Statistique (OFS) en juin 2025. À cette date, seuls 49'000 logements étaient disponibles sur l'ensemble du territoire, soit une baisse de 5 % par rapport à 2024 (52'000). Ce nouveau recul s'inscrit dans une tendance plus large observée depuis 2021, caractérisée par une diminution annuelle d'environ 9 % de la disponibilité des logements. Par ailleurs, moins de 44'000 logements neufs ont été mis sur le marché, soit le niveau le plus bas enregistré depuis cinq ans. Dans ce contexte de raréfaction accrue, les loyers résidentiels ont progressé en moyenne de 2.4 % en 2025.

Le marché immobilier romand — au cœur de la stratégie de placement du groupe RIRS — s'inscrit lui aussi dans cette tendance. Dans le canton de Genève, le nombre de demandes de permis de construire dans l'immobilier résidentiel a reculé de 4839 à 4224 en 2025. Cette évolution en baisse est corroborée par les données du SECO, qui estiment les investissements dans la construction à CHF 14.25 milliards en Suisse au troisième trimestre 2025, soit le niveau le plus bas observé depuis dix ans. Cette baisse de l'activité de construction s'explique notamment par la complexité et la longueur des procédures de demandes de permis de construire, ainsi que par les oppositions récurrentes aux projets déposés. En conséquence, le taux de vacance du canton de Genève s'est encore abaissé à 0.34 %, signe d'un marché locatif en extrême tension. Dans le canton de Vaud, le nombre de permis de construire pour des logements neufs a augmenté pour la deuxième année consécutive, avec 5356 nouveaux logements autorisés. Cependant, les effets de ces autorisations ne se matérialisent pas immédiatement, de sorte que le taux de vacance a poursuivi son recul pour s'établir à 0.89 % en 2025, soit son niveau le plus bas depuis 2017.

Malgré un léger ralentissement de l'économie Suisse — quasi anecdotique en comparaison de ses pays voisins — et une baisse de la croissance du PIB en 2025, les fondamentaux du marché immobilier résidentiel en Suisse romande restent très solides, dans un contexte de pénurie de logements toujours plus accentuée, propice à une hausse des loyers. Les prévisions relatives à l'évolution des taux sont particulièrement réjouissantes et devraient permettre de garantir un financement peu coûteux pour l'immobilier en 2026, notamment pour les propriétaires ayant saisi des opportunités à des prix attractifs en 2025.

• *Taux d'intérêts*, Banque Nationale Suisse, consulté le 5 mars 2026.

• *Marché immobilier Suisse*, Wüest Partner, 1^{er} novembre 2025.

• Rapport de situation, wuestdimensions.com, Wüest Partner (site web accessible uniquement sur abonnement), 5 janvier 2026.

• *La situation sur le marché du travail en décembre 2025*, Secrétariat d'État à l'Économie, 9 janvier 2026.

• *Prévisions conjoncturelles*, Secrétariat d'État à l'Économie, 15 décembre 2025, consulté le 23 février 2026.

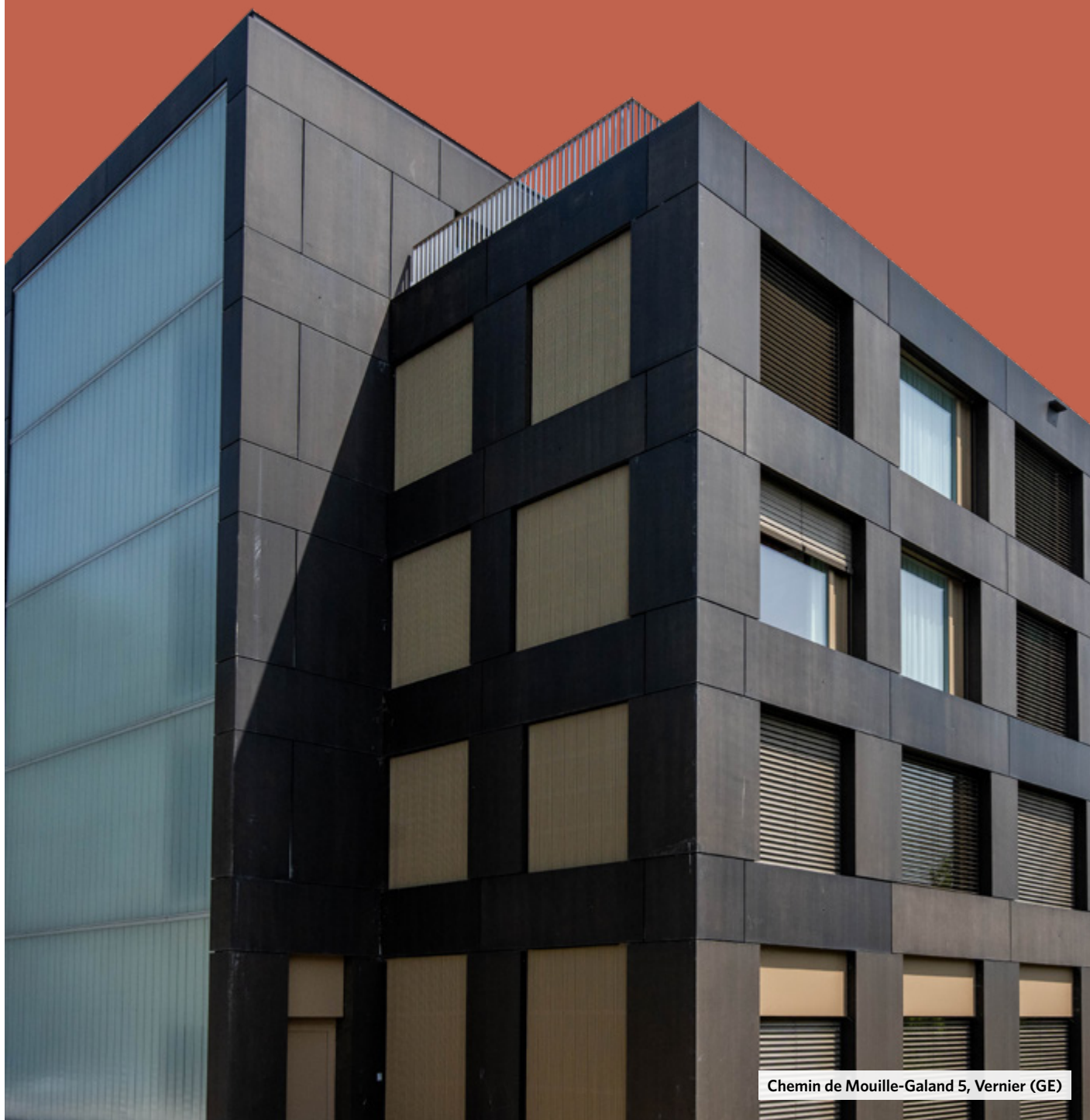
• *Logements vacants au 1^{er} juin 2025*, Office Fédéral de la Statistique, 9 septembre 2025, consulté le 23 février 2026.

• *Indice des loyers*, Office Fédéral de la Statistique, consulté le 5 mars 2026.

• *Produit intérieur brut*, Situation économique de la Suisse T3 2025, Secrétariat d'État à l'Économie, 22 novembre 2025, consulté le 23 février 2026.

02

Durabilité



Chemin de Mouille-Galand 5, Vernier (GE)



Benchmark GRESB

Le groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) participe depuis 2023 au benchmark ESG global du GRESB pour les actifs immobiliers, afin de contrôler et de renforcer la transparence de son reporting. Ce benchmark international de référence, composé de plus de 2200 entités gérant pour USD 10'000 milliards d'actifs immobiliers, s'appuie sur un outil d'évaluation dont les critères standardisés facilitent l'identification d'axes d'amélioration.

Les recommandations émises par le GRESB en 2024 ont conduit, en 2025, à la réalisation d'une analyse approfondie des risques climatiques physiques du portefeuille RIRS, menée en collaboration avec Climada Technologies (spin-off de l'École polytechnique fédéral de Zu-

rich — ETHZ). Cette démarche a permis de renforcer la gouvernance grâce à une gestion proactive des risques et d'identifier les actifs nécessitant la mise en œuvre de mesures d'adaptation.

Afin de maintenir un score satisfaisant face à l'évolution continue des exigences du GRESB, la prochaine étape clé consistera à définir des objectifs de performance environnementale chiffrés et mesurables. À la date de rédaction du présent rapport, ces objectifs sont en cours d'élaboration et seront communiqués lors du prochain exercice.



Actions liées à la durabilité

Gestionnaire du groupe de placement RIRS, Realstone SA suit une stratégie de durabilité « Build for Better » qui guide chaque décision afin de créer de la valeur pour les investisseurs, améliorer l'expérience des locataires et accélérer la transition vers un immobilier responsable. Cela se traduit par des actions concrètes articulées autour des quatre axes de sa responsabilité EESG (économie, environnement, social et gouvernance), dont elle rend compte chaque année dans un rapport de développement durable, disponible sur son site web.

En ligne avec cette approche, les différentes mesures précédemment mises en place — de manière libre, volontaire et non contraignante — ont été poursuivies durant l'exercice sous revue. Il est précisé que le groupe de placement RIRS ne poursuit actuellement pas de politique de placement durable/ESG. Les informations communiquées ci-après sont donc uniquement présentées dans un but de transparence, même si elles illustrent la volonté d'adopter progressivement des critères de durabilité dans la gestion opérationnelle de son portefeuille.

L'intégration des 15 immeubles acquis en 2025 influence considérablement la progression, en valeur relative, des indicateurs présentés dans le tableau ci-dessous pour l'ensemble du portefeuille RIRS. En effet, toutes les actions prévues en matière de durabilité nécessitent un certain délai afin d'être appliquées aux actifs nouvellement acquis et générer des effets mesurables.

Ainsi, l'année 2025 a été marquée par des avancées concrètes dans plusieurs domaines. Par exemple, cinq nouvelles centrales photovoltaïques ont été mises en service, pour une puissance totale de 566 kWc, renforçant l'autonomie énergétique du portefeuille RIRS. Autre motif de satisfaction, l'indice de recommandation client (NPS), qui permet de mesurer la satisfaction des locataires, a progressé de 3 % par rapport à 2023 (sondage effectué tous les deux ans). Cela témoigne de l'amélioration continue de la qualité des services et de l'écoute portée aux locataires.

Suivi des actions entreprises

Action	Indicateur clé de performance (KPI)	État au 31.12.2025	Progression ^①
Optimisation énergétique			
Régler les chaufferies	Pourcentage de la surface (SRE) bénéficiant d'un contrat d'optimisation énergétique (COE) [%]	66 %	+2 %
Fournir des équipements électriques efficaces	Pourcentage d'immeubles visités [%]	62 %	+7 %
Transition énergétique			
Remplacer les chaudières alimentées aux énergies fossiles	Pourcentage de la surface (SRE) chauffée par des énergies non fossiles [%]	16 %	-10 % ^②
Réduire les émissions de CO ₂	Émissions de CO ₂ [kg/m ² /an] (scopes 1+2)	21.95 kg/m ² /an (REIDA)	-6 %
Production d'énergie renouvelable			
Installer des centrales photovoltaïques	Puissance installée [kW]	566 kW	+54 %
Bien-être des locataires			
Améliorer la qualité des services	Recommandation moyenne pour l'ensemble du parc immobilier [sur 10]	6.13	+3 %
Sensibiliser les locataires aux écogestes	Pourcentage d'immeubles visités [%]	62 %	+7 %
Contribuer à une mobilité plus responsable	Pourcentage de places de parc équipées et prééquipées de bornes de recharge électrique [%]	1% (29 places pré-équipées et 9 places équipées sur 1082 places)	—
GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets)			
Améliorer et consolider la gouvernance sur le Standing Investments Benchmark	Score GRESB [sur 100]	76 points	-1 points

^① La progression des différents KPI entre le 31.12.2024 et le 31.12.2025 est calculée selon la norme REIDA et est mesurée à parc constant.

^② La variation à parc constant du pourcentage de SRE chauffée par des énergies non fossiles affiche une légère baisse par rapport à l'exercice précédent. Celle-ci résulte d'une correction méthodologique de mise en conformité avec le référentiel REIDA entraînant une reclassification partielle de la surface concernée.

Indices environnementaux

La Confédération a pour objectif de décarboner l'ensemble du parc immobilier suisse d'ici 2050. Des indicateurs standardisés sont donc essentiels pour effectuer un suivi précis de l'efficacité des mesures mises en place.

En 2022, l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) a lancé quatre indices environnementaux, basés sur la surface de référence énergétique des bâtiments (SRE), le taux de couverture, l'intensité énergétique, l'intensité carbone et le mix énergétique.

En 2023, la Real Estate Investment Data Association (REIDA) a élaboré une norme pour le calcul de ces indicateurs afin que les investisseurs puissent comparer en toute transparence les différents véhicules de placement immobilier. Realstone SA, gestionnaire du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS), applique donc cette méthodologie pour rendre compte des données énergétique du parc immobilier. La consommation d'eau et la puissance photovoltaïque sont des indices complémentaires utilisés par Realstone SA.

Le périmètre pris en compte exclut les immeubles acquis au cours de l'exercice sous revue — les données complètes de leurs consommations énergétiques n'ayant pu être collectées — ainsi que les immeubles avec un locataire unique dont les consommations d'électricité et d'eau sont du domaine privé.

Taux de couverture

Le taux de couverture indique la part de la surface de référence énergétique (SRE) du parc immobilier disposant de données de consommation d'énergie. Divers processus ont été mis en place pour accéder aux éléments manquants afin d'atteindre à terme un taux de 100 % et renforcer la qualité des données.

Intensité énergétique

L'intensité énergétique représente la consommation annuelle moyenne d'énergie issue du chauffage et de l'électricité des communs des immeubles du portefeuille pour lesquels les données sont disponibles.

Intensité carbone

L'intensité carbone indique les émissions de CO₂ rapportées à la SRE. Le périmètre pris en compte inclut les émissions directes (scope 1) et indirectes (scope 2).

Mix énergétique

Le mix énergétique indique la part de chaque source de chaleur au sein du portefeuille (selon les consommations).

Consommation d'eau

L'indice de consommation d'eau permet de mesurer les efforts consentis dans les immeubles pour la préserver.

Puissance photovoltaïque

Cet indice relève la puissance photovoltaïque installée sur les toits des immeubles du portefeuille, c'est-à-dire la puissance de production électrique de source solaire.

Indices environnementaux du groupe de placement RIRS au 31.12.2025°

Taux de couverture



Surface énergétique de référence (SRE)
74'423 m²

Intensité énergétique



Consommation
131.12 kWh/m²/an
Progression annuelle[°]
-6%

Intensité carbone



Émissions de CO₂
21.95 kg/m²/an
Progression annuelle[°]
-6%

Consommation d'eau



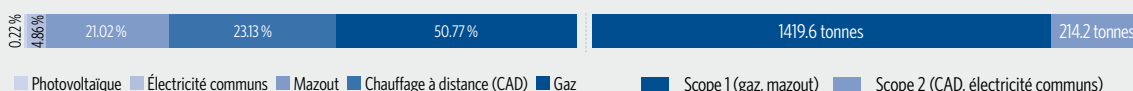
Consommation
1.27 m³/m²/an
Progression annuelle[°]
+1%

Puissance photovoltaïque



Puissance
566 kW (759 W/m²)
Progression annuelle
+54%

Mix énergétique (Part d'énergie renouvelable : 17.08 %)



Les données relatives à la puissance photovoltaïque sont fournies par Local Energy SA. Toutes les autres données sont collectées et préparées par Signa-Terre SA dans le Rapport de surveillance énergétique 2025, lequel dispose d'un rapport ISAE 3402 de type 2.

° Les indicateurs ont été calculés selon la méthodologie REIDA.
° La progression annuelle est calculée à parc constant.

03

Parc immobilier



Chemin des Fraisiers 13, Lancy (GE)

Acquisitions

Quinze immeubles ont rejoint le portefeuille du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) au cours de l'exercice sous revue, pour un montant total de CHF 185.50 millions. Quatre sont situés à Genève, trois à Lausanne, deux à Fribourg et un à Vernier (GE), Renens (VD), Neuchâtel, Mies (VD), Reinach (AG) et Oberentfelden (AG).

Les quinze immeubles acquis en 2025 représentent un état locatif additionnel de CHF 7.73 millions

Ces actifs comprennent au total 419 logements et bénéficient tous d'un accès rapide aux commodités ainsi que d'une excellente desserte. Ils s'inscrivent pleinement dans la stratégie d'investissement déployée, avec une majorité d'immeubles situés en Suisse romande et des revenus locatifs essentiellement résidentiels.

Ces acquisitions représentent un état locatif de CHF 7.73 millions et affichent un taux d'occupation de 98.18 %. La gestion active du portefeuille mise en œuvre par Realstone SA permettra d'exploiter progressivement le plein potentiel de ces immeubles, notamment leur réserve locative.

Parmi ces quinze immeubles, deux biens d'une valeur vénale totale de CHF 46.82 millions ont été acquis au moyen d'un apport en nature réalisé par une institution de prévoyance encore non affiliée au groupe de placement RIRS. Plus de détails concernant cette transaction sont expliqués aux pages 18 à 20.



Rue du Môle 36, Genève



Route de Monseigneur-Besson 5, Fribourg



Chemin Mouille-Galand 5, Vernier (GE)

Seul objet commercial parmi ces acquisitions, l'immeuble situé à l'angle du Chemin Mouille-Galand 5 et de la Route de Peney 20 à Vernier (GE) comprend 91 studios meublés, une surface dédiée à la restauration ainsi qu'un parking souterrain de 65 places. Construit en 2020, il bénéficie de l'exonération de l'impôt immobilier complémentaire (IIC) jusqu'en 2040. Cet objet est actuellement exploité par un locataire unique avec un bail double net courant jusqu'en 2041. De ce fait, la majeure partie des frais d'entretien et d'exploitation sont à la charge du locataire. Acquis pour CHF 26.50 millions et affichant un état locatif annuel de CHF 1.27 million, cet immeuble génère un rendement sur fonds propres de 4.79 % et renforce la performance financière projetée du groupe de placement pour les années à venir. Gestionnaire du groupe de placement RIRS, Realstone SA dispose par ailleurs des compétences

internes nécessaires pour assurer l'exploitation de cette affectation spécifique en cas de résiliation du bail par le locataire actuel. L'expérience acquise dans la gestion d'un immeuble similaire également situé dans l'agglomération genevoise constitue un atout majeur, réduisant significativement le risque associé à cet actif.

Avec l'intégration de ces acquisitions, le portefeuille du groupe de placement RIRS compte 44 immeubles au 31 décembre 2025, pour une valeur vénale totale de CHF 571.12 millions et un état locatif de CHF 22.19 millions. La part des revenus issus d'une utilisation résidentielle s'élève à 85 %, dont 5 % de logements meublés. Par ailleurs, 85 % des revenus proviennent de Suisse romande, conformément à la stratégie d'investissement du groupe de placement.



Route de la Gare 16-16A Mies (VD)

Un apport en nature créateur de valeur

Dans le cadre d'un appel d'offres, Realstone Fondation de placement a acquis pour le groupe de placement RIRS deux immeubles d'une valeur vénale totale de CHF 46.82 millions situés en ville de Genève. L'opération a été effectuée via un apport en nature réalisé par une institution de prévoyance encore non affiliée au groupe de placement RIRS.

Le premier bien, situé à la Rue de la Terrassière 26, d'une valeur vénale de CHF 31.19 millions, se compose de 27 logements (2083 m²), trois bureaux (512 m²), une surface de vente (424 m²) et un parking de 20 places. Des travaux en cours sur cet immeuble, présentés ci-après, permettront une création de valeur directe pour le groupe de placement RIRS.

Le second immeuble, sis à l'Avenue d'Aire 22, d'une valeur vénale de CHF 15.63 millions, comprend 16 logements et un parking souterrain. Récemment rénové, il bénéficie d'une très bonne efficacité énergétique avec un indice de dépense de chaleur (IDC) moyen de 264 MJ/m²/an sur les trois dernières années.

Pourquoi opter pour un apport en nature (swap) ?

La gestion immobilière requiert toujours plus de compétences spécifiques et donc de métiers différents, ce qui

n'est pas envisageable pour une institution de prévoyance qui détient peu d'immeubles. Le swap devient alors une excellente solution : la caisse de pension s'offre une simplification opérationnelle tout en restant investie dans l'immobilier et bénéficie de tous les avantages de cette classe d'actifs, mais avec un risque réparti sur un portefeuille plus vaste et une meilleure liquidité. Confiés à des professionnels, ces immeubles pourront exprimer tout leur potentiel grâce à une gestion optimisée.

Quels facteurs jouent un rôle dans la décision de la caisse de pension lors d'un apport en nature ?

Contrairement à un processus de vente classique, où le montant proposé pour l'acquisition est le seul élément rationnellement déterminant, plusieurs facteurs supplémentaires entrent en ligne de compte dans le choix du vendeur qui procède à un appel d'offre pour un swap, puisqu'il acquiert des parts d'un véhicule de placement à travers cette opération. Il est donc important pour lui de choisir le produit d'investissement qui correspond le mieux à ses attentes. Dans le cas présent, outre le prix offert, la décision du vendeur s'est certainement aussi appuyée sur l'attractivité de Realstone Fondation de Placement et de son groupe de placement RIRS — notamment sa stratégie résidentielle en Suisse romande — ainsi que sur le savoir-faire du gestionnaire Realstone SA, avec une réelle expertise des spécificités du marché immobilier genevois.

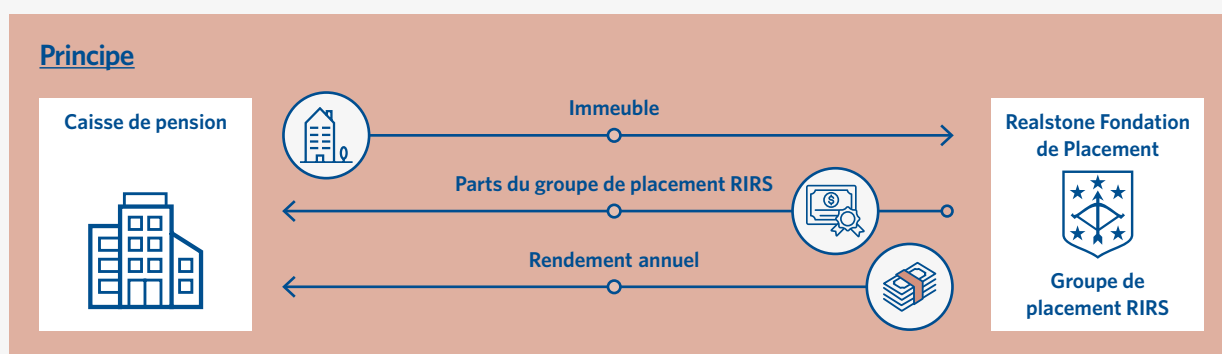


Avenue d'Aire 22, Genève

Apport en nature : Principe et avantages

L'apport en nature, ou swap, consiste à échanger la propriété d'un ou plusieurs immeubles contre des parts d'un groupe de placement. C'est une stratégie de simplification et d'optimisation attrayante qui assure une stabilité financière à long terme. Le groupe de placement perçoit les revenus locatifs et assume les

coûts de gestion de l'immeuble, tandis que l'ancien propriétaire bénéficie du rendement sur son investissement. En optant pour un swap, il continue à bénéficier des avantages de l'investissement immobilier tout en externalisant ses potentiels inconvénients. L'opération offre aussi une meilleure liquidité du patrimoine.



Avantages

Limiter les risques



Risques opérationnels

- Risque de vacance
- Pilotage des mandataires
- Risques liés à la vétusté



Risques financiers

- Immobilisation des capitaux
- Absence de diversification
- Financement des rénovations



Risques juridiques

- Droit du bail et contestations
- Obtention permis de construire
- Responsabilité du propriétaire



Risques environnementaux

- Obligation de rénovation ?
- Hausse des taxes liées au CO₂ ?
- Travaux importants à financer ?

Augmenter les rendements



Optimisation des charges

- Gestion professionnelle
- Réduction de la vacance
- Économies d'échelle



Gestion du patrimoine

- Patrimoine liquide et divisible
- Opportunité de diversification



Valorisation du potentiel des immeubles

- Exécution de projets de développement et rénovation
- Économies d'échelle



Transition énergétique anticipée

- Réalisation des travaux de rénovation de façon proactive pour répondre aux obligations environnementales à venir

Création de valeur durable

L'immeuble situé à la Rue de la Terrassière 26 à Genève, acquis dans le cadre de l'apport en nature décrit en page 18, fait actuellement l'objet de travaux de rénovation et de surélévation. Ceux-ci sont menés conformément à la stratégie de création de valeur durable déployée par le gestionnaire Realstone SA et illustrent son expertise dans la réalisation de telles opérations.

Rénovation & Construction

La rénovation énergétique complète de l'immeuble comprend l'isolation des façades, l'installation d'une pompe à chaleur, le remplacement des fenêtres, la fermeture des balcons par des éléments vitrés, ainsi que la pose de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques en toiture.

Trois logements supplémentaires (surface totale: 227 m²) seront créés et un appartement existant sera agrandi d'une demi-pièce grâce à la surélévation en charpente bois d'un étage.

Le remplacement des portes palières et de l'ascenseur, ainsi qu'un rafraîchissement de la cage d'escalier amélioreront le confort, la sécurité et la qualité architecturale de l'immeuble.



Asset management

L'état locatif actuel s'élève à CHF 904'000 et se compose majoritairement de logements (61%), valorisés à CHF 276.-/m².

La surface moyenne de 77 m² de ces appartements leur assure une certaine attractivité sur un marché local très compétitif. Ainsi, le risque de vacance est presque nul sur de tels appartements idéalement situés en centre-ville de Genève.

La livraison des trois logements nouvellement créés, prévue pour 2027, et l'exploitation progressive de la réserve locative viendront à la fois renforcer la part résidentielle de cet actif et soutenir la croissance de ses revenus locatifs.



Durabilité

Après ces travaux, l'empreinte carbone de cet immeuble sera significativement réduite et il obtiendra le label genevois HPE (haute performance énergétique).

Son indice de dépense de chaleur (IDC), qui était en moyenne de 336 MJ/m²/an (93 kWh/m²/an) au cours des trois dernières années (2022-2024), devrait donc encore baisser.

Pour rappel, la loi genevoise LEn (Loi sur l'énergie) et le règlement REn (Règlement d'application de la loi sur l'énergie) fixent dès le 1^{er} septembre 2022 le niveau maximum de l'IDC à 450 MJ/m²/an (125 kWh/m²/an). Au-delà, un assainissement énergétique du bâtiment est exigé.



De nombreux éléments permettent d'entrevoir d'excellentes perspectives pour le groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS). Après une année de rattrapage en 2024 pour les véhicules de placement immobilier, 2025 s'est présenté sous le signe de la croissance et de la performance, avec des taux de plus en plus cléments et un marché locatif favorable. L'indice des fonds SXI Real Estate Funds Broad TR (SWIIT) a ainsi progressé de 10.6%¹.

Pour sa part, l'agio moyen a encore augmenté, passant de 34.2% au 31 décembre 2024 à 37.4% douze mois plus tard, et a depuis même dépassé la barre des 40%². Ces très hauts niveaux de valorisation devraient se maintenir en 2026 au vu des prévisions de taux, rendant l'investissement dans les produits cotés moins attractif pour les institutions de prévoyance professionnelle cherchant à réallouer leur capital au vu des faibles rendements disponibles sur le marché obligataire.

Dans ce contexte, les solutions de placement non cotées apparaissent comme extrêmement attractives. Le KGAST Immo Index, indice des fondations de placement, a également progressé de 5% en 2025, soit une croissance plus forte que la moyenne des cinq dernières années (4.26%). De plus, son sous-indice résidentiel a même progressé de 5.25%, devant les sous-indices mixtes et commerciaux (respectivement 5.05% et 4.15%)³. Cette croissance démontre la capacité des fondations de placement à créer de la valeur pour leurs investisseurs et le regain d'intérêt pour l'immobilier non coté.

Une augmentation de capital a déjà eu lieu au premier trimestre 2026 pour un montant CHF 173 millions

La stratégie d'investissement du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (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. Ainsi, le secteur immobilier suisse — et particulièrement romand — bénéficie de conditions porteuses lui permettant de résister à d'éventuelles variations conjoncturelles.

Realstone Fondation de Placement a enregistré l'arrivée de huit nouvelles institutions qui ont rejoint les rangs des investisseurs du groupe de placement RIRS lors des trois émissions de parts réalisées au cours de l'année 2025, pour un montant total de plus de CHF 164 millions de francs.

Après huit nouvelles institutions affiliées en 2025, 15 autres ont déjà rejoint les rangs des investisseurs en 2026

Après une année 2025 exceptionnelle, 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 nouvelles institutions de prévoyance. Il s'agit de la plus grande augmentation de capital réalisée depuis le lancement du groupe de placement RIRS, pour un montant supérieur au total des trois émissions de nouvelles parts réalisées en 2025. Cette opération record récompense le sérieux et la stabilité de la gestion du produit depuis sa création.

Grâce à la croissance de sa fortune totale et à son coefficient d'endettement actuellement inférieur au niveau cible, le groupe de placement RIRS bénéficiera d'une plus grande flexibilité quant aux possibilités de financer le futur développement de son portefeuille ainsi que d'une meilleure réactivité lorsque des opportunités stratégiquement intéressantes se présenteront. En effet, celles-ci pourront être acquises, dans un premier temps, en ayant recours au financement externe puis, dans un second temps, à l'aide d'une levée de fonds auprès des investisseurs pour rembourser les dettes hypothécaires contractées à cet effet. Le passif du compte de fortune sera ainsi plus facile à gérer et les augmentations de capital pourront être regroupées pour n'en faire plus qu'une seule par année, voire deux le cas échéant.

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

¹ *SXI Real Estate Funds Broad, SIX*, consulté le 5 mars 2026.

² *Soupe du jour*, Swiss Finance and Property Group, consulté le 5 mars 2026.

³ *Immo index*, KGAST, consulté le 5 mars 2026.

04

Rapport de gestion



Rue Monseigneur-Besson 5, Fribourg (FR)

Fortune du groupe de placement RIRS

À la clôture de l'exercice au 31 décembre 2025, le groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) détient 44 immeubles, pour une fortune totale de CHF 579.38 millions, contre CHF 359.70 millions une année auparavant (+61%). Cette progression importante 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 effectuées au cours de la période sous revue, deux sont le fruit d'un apport en nature effectué par une caisse de pension nouvellement affiliée au groupe de placement RIRS. Les treize autres ont été financées par trois augmentations de capital menées au cours de l'année 2025 pour un 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 actuel de cet indicateur offre une certaine prudence dans la gestion de la dette.

La fortune du groupe de placement RIRS a dépassé le seuil clé de CHF 500 millions

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 à 6.53%, en hausse par rapport à l'exercice précédent (2.61%).



Chemin de la Vuachère 18, Lausanne

Résultat de l'exercice

L'importante croissance du portefeuille au cours de la période sous revue permet d'afficher des résultats largement supérieurs comparativement à l'exercice précédent. En effet, le revenu locatif théorique de l'exercice 2025 se monte à CHF 18.12 millions, en augmentation de 44 % par rapport à une année auparavant. Cette augmentation 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 acquisitions réalisées en 2024 apporte CHF 1.57 million additionnel. En outre, le travail du gestionnaire a permis une croissance organique du revenu locatif théorique du portefeuille de CHF 236'545 à périmètre constant (+1.97%).

Avec un état locatif de CHF 7.73 millions, les quinze immeubles acquis en 2025 permettront une ultérieure croissance du revenu locatif théorique du groupe de placement RIRS lors de la prochaine clôture annuelle.

En considérant les 44 immeubles détenus par le groupe de placement RIRS au 31 décembre 2025, 85.26 % des revenus locatifs théoriques 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.

Au cours de l'exercice 2025, le manque à gagner sur les surfaces vacantes, ainsi que les pertes sur loyer, sont en hausse à CHF 238'984, passant de 0.92 % au 31 décembre 2024 à 1.36 % au 31 décembre 2025. Cette augmentation provient essentiellement de deux immeubles acquis durant la période sous revue. Cette vacance, connue au moment de l'acquisition, a été immédiatement prise en main par le gestionnaire et des relocations se sont déjà matérialisées. Les baux signés déploieront leurs effets sur les immeubles concernés durant le courant de l'exercice 2026.

Le total des frais d'entretien augmente proportionnellement à la croissance du portefeuille sous gestion, dont elle est la conséquence. Cette hausse résulte donc des acquisitions signées en 2025 mais aussi de la détention sur une année complète des immeubles acquis durant l'exercice précédent. Analyse similaire pour le total des charges d'exploitation avec les différents postes concer-

nés, ceux-ci étant principalement corrélés avec le volume sous gestion, comme les postes des assurances, des honoraires de gestion ou encore des impôts et taxes.

La baisse de la charge d'intérêts hypothécaires s'explique principalement par la baisse des taux d'intérêts observée depuis maintenant plus d'une année. Dans une moindre mesure, les trois augmentations de capital menées en 2025 ont permis de réduire le coefficient d'endettement à 17.89 % et donc de contenir la charge y relative, en baisse de 9.65 % par rapport au 31 décembre 2024.

La participation des souscripteurs aux revenus courus a plus que triplé durant l'exercice sous revue, en ligne avec les différentes émissions de nouvelles parts réalisées durant l'année pour un total de CHF 164 millions.

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.

Le résultat net de l'exercice sous revue s'élève à CHF 13.14 millions et représente 2.96 % de la valeur nette d'inventaire (VNI). Ce taux répond à l'objectif stratégique fixé lors du lancement du groupe de placement RIRS en 2020 : atteindre un résultat net de 3 % sur la VNI. Ce résultat, ainsi obtenu pour la première fois, est la conséquence de toutes les mesures mises en place dans la gestion du portefeuille RIRS au fil des ans.

05

Comptes annuels

Groupe de placement RIRS



Langgasse 2, Rosenheimstrasse 1, St-Gall

Compte de fortune

	au 31.12.2025 CHF	au 31.12.2024 CHF
Actifs		
Fonds de roulement		
Disponibilités	1'613'353.68	1'853'489.68
Créances à court terme	5'486'263.41	1'253'472.99
Comptes de régularisation de l'actif	1'159'734.80	431'209.78
Total fonds de roulement	8'259'351.89	3'538'172.45
Immobilier		
Constructions terminées (y.c. terrains)	571'116'000.00	356'166'000.00
Total immobilier	571'116'000.00	356'166'000.00
Fortune totale	579'375'351.89	359'704'172.45
Passifs		
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	311'752.22	58'793.63
Comptes de régularisation du passif	7'327'989.99	4'264'776.00
Dettes hypothécaires	102'200'000.00	72'000'000.00
Provisions	70'856.00	49'330.00
Total fonds empruntés	109'910'598.21	76'372'899.63
Fortune nette avant impôts latents	469'464'753.68	283'331'272.82
Impôts latents	—	—
Fortune nette	469'464'753.68	283'331'272.82
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de l'exercice	283'331'272.82	220'707'236.68
Souscriptions	160'930'520.16	55'409'765.37
Résultat global de l'exercice	25'202'960.70	7'214'270.77
Fortune nette à la fin de l'exercice	469'464'753.68	283'331'272.82
Évolution du nombre de parts		
	Nombre de parts	Nombre de parts
Parts en circulation au début de l'exercice	240'887	192'550
Émissions de parts	133'780	48'337
Rachats de parts	—	—
Parts en circulation à la fin de l'exercice	374'667	240'887
Valeur nette d'inventaire par part à la fin de l'exercice	1'253.02	1'176.20

Compte de résultat

	du 01.01.2025 au 31.12.2025 CHF	du 01.01.2024 au 31.12.2024 CHF
Revenu locatif net		
Revenu locatif prévisionnel (net)	18'115'226.00	12'567'386.37
Perte de produit sur locaux vides	-238'984.32	-114'528.80
Perte d'encaissement sur loyers et créances à charges	-7'655.00	-738.00
Total du revenu locatif net	17'868'586.68	12'452'119.57
Entretien des immeubles		
Maintenance	-502'249.89	-191'903.76
Entretiens ordinaires	-1'290'422.92	-871'307.01
Entretiens extraordinaires	-424'170.02	-292'032.53
Total entretien des immeubles	-2'216'842.83	-1'355'243.30
Charges d'exploitation		
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-563'535.98	-446'958.00
Pertes sur créances, variation de ducroires	-21'526.00	-30'227.00
Assurances	-242'606.09	-164'800.17
Honoraires de gestion des immeubles	-810'133.35	-616'673.08
Frais de location et de publication d'annonces	-19'398.75	-24'101.90
Impôts et taxes	-661'786.68	-525'233.89
Frais bancaires	-13'398.93	-10'578.68
Total charges d'exploitation	-2'332'385.78	-1'818'572.72
Résultat opérationnel	13'319'358.07	9'278'303.55
Autres revenus		
Intérêts actifs	—	2'325.99
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	1'552.38	—
Autres revenus	225'071.00	112'874.56
Total autres revenus	226'623.38	115'200.55
Frais de financement		
Intérêts hypothécaires	-1'396'092.75	-1'545'158.05
Total frais de financement	-1'396'092.75	-1'545'158.05
Frais d'administration		
Rémunération à la direction déléguée	-1'649'864.85	-1'138'939.40
Rémunération à la banque dépositaire	-117'071.55	-61'733.34
Frais d'estimation et de révision	-188'586.91	-90'156.66
Frais du Conseil de Fondation	-107'824.20	-113'205.66
Autres frais d'administration	-121'449.35	-96'660.35
Total frais d'administration	-2'184'796.86	-1'500'695.41

	du 01.01.2025 au 31.12.2025 CHF	du 01.01.2024 au 31.12.2024 CHF
Produit / frais des mutations de parts		
Participation des souscripteurs aux revenus courus	3'177'037.01	850'603.86
Total des produits et frais des mutations de parts	3'177'037.01	850'603.86
Revenu net		
Revenu net	13'142'128.85	7'198'254.50
Gains et pertes en capital réalisés	—	-2'766.70
Résultat réalisé	13'142'128.85	7'195'487.80
Variation des gains et pertes en capital non réalisés	12'060'831.85	18'782.97
Variation des impôts latents	—	—
Résultat global de l'exercice	25'202'960.70	7'214'270.77
Distribution et utilisation du résultat		
Revenu net de l'exercice	13'142'128.85	7'198'254.50
Gains et pertes en capital réalisés	—	-2'766.70
Report du revenu net de l'exercice précédent	23'543'242.95	16'344'988.45
Report du gain en capital de l'exercice précédent	27'346.15	30'112.85
Montant disponible pour distribution	36'712'717.95	23'570'589.10
Montant prévu pour la distribution	—	—
Report à nouveau de revenu net	36'685'371.80	23'543'242.95
Report à nouveau de gain en capital	27'346.15	27'346.15
Report à nouveau	36'712'717.95	23'570'589.10

06

Capital de dotation



Chemin de la Traille 3, 19, 23, 27, 29, 31, 33, Onex (GE)

Compte de fortune

	au 31.12.2025 CHF	au 31.12.2024 CHF
Actifs		
Liquidités	100'163.68	100'000.38
Autres actifs	216.20	262.88
Total des actifs	100'379.88	100'263.26
Passifs		
Capital de dotation de la Fondation	100'000.00	100'000.00
Revenu net de l'exercice	116.62	129.90
Report de l'exercice précédent	263.26	133.36
Total du capital de la Fondation	100'379.88	100'263.26

Compte de résultat

	du 01.01.2025 au 31.12.2025 CHF	du 01.01.2024 au 31.12.2024 CHF
Revenus		
Intérêts bancaires	116.62	129.90
Total des revenus	116.62	129.90
Charges		
Total des charges	—	—
Résultat de l'exercice	116.62	129.90

07

Annexes aux comptes annuels



Chemin du Trabandan 39, Lausanne

Realstone Fondation de Placement est une fondation de droit suisse au sens de l'art. 53g al. 1 de la loi fédérale du 25 juin 1982 sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) ainsi que les articles 80 et suivants du Code civil suisse. Elle a pour but le placement collectif des capitaux de prévoyance qui lui sont confiés par les investisseurs et de les gérer de façon optimale et professionnelle.

Realstone Fondation de Placement a été créée le 10 décembre 2018 avec un capital de dotation de CHF100'000. La Fondation a son siège à Lausanne et gère le groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS).

Organes de la Fondation

Les organes de Realstone Fondation de Placement sont l'Assemblée des investisseurs, le Conseil de Fondation et l'Organe de révision.

Assemblée des investisseurs

L'organe suprême de la Realstone Fondation de Placement est l'Assemblée des investisseurs. L'Assemblée des investisseurs adopte les dispositions sur :

- L'organisation;
- l'administration;
- le contrôle de la Fondation.

L'organe suprême de Realstone Fondation de Placement est l'Assemblée des investisseurs

L'Assemblée des investisseurs a les compétences inaliénables suivantes :

- Statuer sur les propositions de modification des statuts à soumettre à l'Autorité de surveillance;
- Approuver les modifications du règlement de la Fondation dont la rédaction relève de la compétence du Conseil de Fondation (conformément à la compétence réglementaire qui lui est déléguée à l'art. 13 des statuts);
- Élire les membres du Conseil de Fondation, sous réserve du droit de désignation réservé à la Fondatrice (conformément à l'art. 13 des statuts);
- Élire l'organe de révision;
- Approuver les comptes et les rapports annuels;
- Donner décharge aux membres du Conseil de Fondation;
- Approuver les filiales dans la fortune de base;
- Approuver les participations dans des sociétés anonymes suisses non cotées dans la fortune de base;
- Statuer sur les propositions de dissolution ou de fusion de la Fondation à soumettre à l'Autorité de surveillance.



Chemin du Frêne 7, Lausanne

Conseil de Fondation

Le Conseil de Fondation est l'organe de direction suprême de la Fondation. À l'exception des tâches directement liées à la direction suprême de la Fondation, il délègue la direction à des tiers.

Le Conseil de Fondation est composé des membres suivants :

- M. Edouard Dubuis, Président
- M. Didier Rapp, Membre, jusqu'au 7 décembre 2025
- M. Yvan Schmidt, Membre
- M. Philippe Montant, ad interim, dès le 28 avril 2026

Le Conseil de Fondation intervient dans toutes les tâches qui ne sont pas attribuées à l'Assemblée des investisseurs ou qui ne sont pas déléguées à des tiers. Il édicte également les directives internes.

Fondatrice de la Fondation

Realstone Holding SA est une société anonyme ayant son siège à Lausanne et dont le but est l'acquisition et l'administration de participations et des sociétés ou entreprises, en Suisse et à l'étranger. La Fondatrice est actionnaire de la direction déléguée, Realstone SA.

Organe de révision

L'organe de révision de Realstone Fondation de Placement est PricewaterhouseCoopers SA, succursale à Genève. Les tâches de l'organe de révision sont déterminées par l'art. 10 OFP (resp. l'art. 52c LPP par analogie), et comprennent notamment le contrôle de la conformité des comptes annuels et le contrôle de l'organisation, des activités de la direction et des autres organes mandatés par le Conseil de Fondation ainsi que le contrôle de la conformité aux dispositions légales et réglementaires de l'activité de placement de la fortune.

Délégués

Direction déléguée

La direction est déléguée à Realstone SA, direction de fonds suisse autorisée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et soumise à la surveillance de celle-ci. La direction est chargée, entre autres activités, de l'administration et de la gestion de la Fondation et s'occupe ainsi de toutes les affaires courantes de cette dernière.

Experts immobiliers

L'estimation de la valeur vénale des biens-fonds est déléguée aux sociétés d'expertise suivantes :

- Wüest Partner AG, Genève
- CBRE (Geneva) SA, Genève

Banque dépositaire

La banque dépositaire de la Fondation et du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) est la Banque Cantonale Vaudoise, à Lausanne.

Gestion des immeubles

La gérance immobilière des immeubles est confiée à des mandataires externes qualifiés, à savoir les régies suivantes à la date de clôture :

- Bernard Nicod SA, Lausanne
- burri & burri plus immobilier-treuhand, Berne
- De Rham SA, Lausanne, dès le 1^{er} janvier 2025
- Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuchâtel, dès le 3 juillet 2025
- Gerama SA, Fribourg
- GRANGE Immobilier SA, Genève
- Régie de Fribourg SA, Fribourg, dès le 1^{er} mars 2025

Autorité de surveillance

Realstone Fondation de Placement, considérée comme fondation de placement, est soumise à la surveillance de la Commission de Haute Surveillance de la Prévoyance Professionnelle (CHS PP), à Berne, en vertu de l'art. 64a al. 2 LPP.

Loyauté et intégrité

Les dispositions nécessaires sont prises pour s'assurer que la gestion de fortune se déroule de manière loyale et intègre. Le Conseil de Fondation ainsi que les personnes responsables de la gestion du patrimoine attestent le respect des dispositions en matière de loyauté et d'intégrité pour la période.

La direction est déléguée à Realstone SA, direction de fonds suisse autorisée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et soumise à la surveillance de celle-ci

Rétrocession et indemnités

Le groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) n'a pas bénéficié de rétrocessions sur la période.

Gestion de fortune

Le patrimoine de la Fondation au 31 décembre 2025 est réparti entre le capital de dotation (fortune de base) et celui d'un groupe de placement (fortune de placement). La fortune de placement se conforme aux statuts et prospectus ainsi qu'aux directives de placement approuvées par le Conseil de Fondation.

Exonération fiscale

Étant donné que ses revenus et ses éléments de fortune sont exclusivement affectés à des fins de prévoyance professionnelle, la Fondation est exonérée des impôts directs de la Confédération, des cantons et des communes (art. 80 al. 2 LPP, art. 56 let. e LIFD et art. 23 al. 1 let. d LHID). En tant que Fondation de placement au sens de la loi fédérale du 25 juin 1982 sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP), les opérations d'administration sont, dès le 1^{er} Janvier 2025, exclues du champ de la TVA (art. 21, al. 2, ch. 19, let. g, LTVA).

Frais d'administration

	Taux maximum selon prospectus	Taux appliqué
Rémunération à la direction déléguée		
Commission de gestion	0.48 %	0.36 %
Commission sur achat/vente d'immeubles	3.00 %	3.00 %
Commission d'émission	3.00 %	0.18 %
Commission de rachat	3.00 %	aucun rachat
Commission pour les démarches lors du développement de projets de construction	4.00 %	N/A
Commission pour les démarches liées à la construction	3.00 %	3.00 %
Commission pour les démarches occasionnées lors de rénovations et de transformations	Tarifs SIA	3.00 %
Commission de gestion des immeubles	6.00 %	4.00 %
Rémunération à la banque dépositaire		
Commission pour l'administration, la garde des titres, le trafic de paiements et la surveillance	0.025 %	0.025 %

Principe d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire (VNI)

Conformément aux dispositions légales et à la directive pour les fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 2 avril 2008 (état au 5 août 2021), l'évaluation des biens immobiliers (y compris les terrains non bâtis et les immeubles en construction) a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode « Discounted Cash Flow » (DCF). Chaque expert apprécie l'évolution des objets en toute indépendance et modélise le calcul DCF selon des paramètres qui lui sont propres.

Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier s'élève à 2.86 % (2.87 % lors de l'exercice précédent)

La valeur nette d'inventaire (VNI) du groupe de placement est exprimée dans la monnaie de compte de la Fondation à la fin de l'exercice et lors de chaque émission de parts. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la fortune brute du groupe de placement, réduite d'éventuels engagements ainsi que des impôts dus en cas de liquidation, divisée par le nombre de parts en circulation. La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du groupe de placement. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

La méthode « Discounted Cash-Flow » (DCF) est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs comme, par exemple, les charges d'exploitation des immeubles et les investissements nécessaires. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Le taux d'escompte est déterminé spécifiquement et individuellement pour chaque immeuble par les experts selon leur connaissance interne du marché grâce à leur observation des transactions et à leurs bases de données d'évaluation. Il se compose des éléments suivants d'un taux de base, des primes pour le risque immobilier général (prime d'illiquidité, risque inhérent à ce marché) et pour les risques spécifiques de l'objet en question (macro/micro-situation, affectation, forme de propriété, qualité de l'objet, structure des baux, etc.).

Taux utilisés pour l'évaluation du parc immobilier

	31.12.2025			31.12.2024		
	Taux moyen pondéré	Taux appliqués aux immeubles individuels		Taux moyen pondéré	Taux appliqués aux immeubles individuels	
		De	à		De	à
Taux d'escompte nominal	3.89 %	3.42 %	4.33 %	4.01 %	3.49 %	4.39 %
Taux de capitalisation et taux d'escompte réel	2.86 %	2.40 %	3.30 %	2.87 %	2.40 %	3.13 %

Principes comptables

Les principes utilisés dans le cadre de l'établissement et de la présentation des comptes de la Fondation respectent les normes techniques Swiss GAAP RPC 26 ainsi que les dispositions de l'OPP2, de l'Ordonnance sur les fondations de placement et des règles du Code des Obligations.

Realstone Fondation de Placement est exonérée d'impôts sur le bénéfice et sur le capital. En revanche, la Fonda-

tion est soumise à l'impôt sur les gains immobiliers, aux droits de mutation, ainsi qu'à un éventuel impôt complémentaire immobilier (art. 80 al. 3 et 4 LPP).

L'impôt de liquidation est estimé sur la base des taux d'imposition appliqués par les cantons sur la différence entre la valeur vénale et le prix de revient de chaque immeuble.

Hypothèques et autres engagements

Type	CHF	Taux	Du	Au
Hypothèques et autres engagements en cours au 31 décembre 2025				
Engagements de moins d'un an				
Avance à terme fixe	1'600'000.00	0.85 %	02.12.2025	05.01.2026
Avance à terme fixe	2'600'000.00	0.85 %	23.12.2025	30.01.2026
Avance à terme fixe	21'500'000.00	0.85 %	31.12.2025	30.01.2026
Crédit à terme fixe	2'500'000.00	1.95 %	31.03.2023	31.03.2026
Crédit à terme fixe	6'000'000.00	2.22 %	30.06.2023	30.06.2026
Total engagements de moins d'un an	34'200'000.00			
Engagements à moyen terme (1 à 5 ans)				
Crédit à terme fixe	5'000'000.00	2.32 %	31.07.2023	30.07.2027
Avance à terme fixe	5'000'000.00	2.30 %	31.08.2023	31.08.2027
Crédit à terme fixe	7'000'000.00	0.83 %	30.04.2025	28.04.2028
Crédit à terme fixe	6'000'000.00	2.21 %	30.06.2023	29.06.2029
Crédit à terme fixe	10'000'000.00	1.14 %	31.01.2025	31.01.2030
Crédit à terme fixe	7'000'000.00	0.96 %	30.04.2025	30.04.2030
Crédit à terme fixe	10'000'000.00	1.47 %	13.09.2024	13.09.2030
Total engagements de moyen terme (1 à 5 ans)	50'000'000.00			
Engagements à long terme (supérieurs à 5 ans)				
Avance à terme fixe	10'000'000.00	0.99 %	12.05.2025	12.05.2031
Crédit à terme fixe	8'000'000.00	1.11 %	30.06.2025	30.06.2032
Total engagements à long terme (supérieurs à 5 ans)	18'000'000.00			
Total des hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	102'200'000.00	1.31 %		
Durée résiduelle moyenne des financements par des fonds étrangers	2.81 ans			

Type	CHF	Taux	Du	Au
Hypothèques et autres engagements dont le remboursement est intervenu avant la clôture				
Avance à terme fixe	25'000'000.00	1.46 %	29.11.2024	31.01.2025
Avance à terme fixe	12'500'000.00	1.25 %	31.12.2024	31.01.2025
Avance à terme fixe	8'500'000.00	1.27 %	03.01.2025	31.01.2025
Avance à terme fixe	16'000'000.00	1.25 %	28.01.2025	28.02.2025
Avance à terme fixe	37'000'000.00	1.25 %	31.01.2025	28.02.2025
Avance à terme fixe	53'000'000.00	1.24 %	28.02.2025	17.03.2025
Avance à terme fixe	8'000'000.00	1.15 %	12.03.2025	31.03.2025
Avance à terme fixe	7'000'000.00	1.12 %	17.03.2025	31.03.2025
Avance à terme fixe	15'000'000.00	0.97 %	31.03.2025	30.04.2025
Avance à terme fixe	1'000'000.00	0.95 %	30.04.2025	31.05.2025
Avance à terme fixe	10'400'000.00	0.94 %	12.05.2025	30.06.2025
Avance à terme fixe	1'000'000.00	0.90 %	30.05.2025	30.06.2025
Avance à terme fixe	5'100'000.00	0.86 %	18.06.2025	31.07.2025
Avance à terme fixe	12'300'000.00	0.86 %	19.06.2025	31.07.2025
Avance à terme fixe	3'500'000.00	0.86 %	25.06.2025	31.07.2025
Avance à terme fixe	3'400'000.00	0.86 %	30.06.2025	31.07.2025
Avance à terme fixe	6'000'000.00	0.86 %	04.07.2025	31.07.2025
Avance à terme fixe	6'000'000.00	0.86 %	04.07.2025	31.07.2025
Avance à terme fixe	3'200'000.00	0.86 %	22.07.2025	18.08.2025
Avance à terme fixe	30'300'000.00	0.85 %	31.07.2025	01.09.2025
Avance à terme fixe	29'000'000.00	0.85 %	15.08.2025	30.09.2025
Avance à terme fixe	3'200'000.00	0.85 %	18.08.2025	30.09.2025
Avance à terme fixe	30'300'000.00	0.85 %	01.09.2025	30.09.2025
Avance à terme fixe	62'500'000.00	0.85 %	30.09.2025	06.10.2025
Avance à terme fixe	43'500'000.00	0.85 %	06.10.2025	31.10.2025
Avance à terme fixe	43'500'000.00	0.85 %	31.10.2025	28.11.2025
Avance à terme fixe	21'500'000.00	0.85 %	28.11.2025	31.12.2025

Achats et ventes durant l'exercice

Canton, commune, adresse	Date d'achat	État locatif CHF ^①	Surface résidentielle m ² ^①	Surface commerciale m ² ^①	Prix d'achat CHF
Achats					
VD, Lausanne, Chemin du Frêne 7	10.01.2025	451'440	1'445	80	9'250'000
FR, Fribourg, Route Joseph-Chaley 25	30.01.2025	342'083	1'025	—	6'444'444
FR, Fribourg, Route Monseigneur-Besson 5	30.01.2025	536'249	1'912	—	10'205'556
VD, Renens, Chemin de la Creuse 2-4	16.05.2025	290'532	994	72	7'250'000
GE, Genève, Rue Jean-Charles-Amat 16	13.03.2025	384'048	826	—	8'450'000
VD, Mies, Route de la Gare 16-16a	14.05.2025	565'656	1'057	458	13'750'000
NE, Neuchâtel, Rue de l'Evole 68	19.06.2025	244'932	1'404	—	5'100'000
AG, Reinach, Pilatusstrasse 10-12 - Bachstrasse 7-11	26.06.2025	518'928	2'596	—	12'350'000
VD, Lausanne, Chemin de la Vuachère 18	01.07.2025	258'540	1'225	—	6'500'000
VD, Lausanne, Chemin du Trabandan 39	24.07.2025	246'708	896	—	6'000'000
GE, Vernier, Chemin Mouille-Galand 5	15.08.2025	1'265'004	2'023	257	26'500'000
GE, Genève, Rue du Môle 36	07.10.2025	711'480	2'008	650	18'600'000
AG, Oberentfelden, Suhrerstrasse 35-37	08.10.2025	477'480	1'731	—	11'700'000
GE, Genève, Avenue d'Aïre 22	10.11.2025	532'140	1'379	—	15'399'600
GE, Genève, Rue de la Terrassière 26	10.11.2025	904'242	2'083	935	27'999'273
Total des achats					185'498'873

Ventes

Acune transaction pour la période du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Apports en nature

En date du 10 novembre 2025, Realstone Fondation de Placement (groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse) a fait l'acquisition de deux immeubles pour un montant total de CHF 43'398'874. Ces biens, situés à Genève, ont été cédés par une caisse de pension en échange de nouvelles parts du groupe de placement.

- Avenue d'Aïre 22 à Genève pour un montant de CHF 15'399'600
- Rue de la Terrassière 26 à Genève pour un montant de CHF 27'999'273

^① Les colonnes « État locatif », « Surface résidentielle » et « Surface commerciale » ne sont pas auditées.

Événements postérieurs à la date de clôture

Canton, commune, adresse	Date d'achat	Prix d'achat CHF
Acquisitions		
JU, Delémont, Rue du Colonel-Corbat 1-17	05.01.2026	7'400'000
NE, Couvet, Rue du Progrès 11-17	05.01.2026	6'200'000
BE, Büren an der Aare, Aarbergstrasse 40-48a	05.01.2026	13'150'000
GE, Genève, Rue David-Dufour 8	05.01.2026	9'800'000
GE, Onex, Chemin de la Traille 21-25-35	05.01.2026	16'500'000
VS, Fully, Chemin de Provence 5	15.01.2026	9'500'000
VD, Lavigny, Route du Vignoble 61A-C, 63A-B	26.01.2026	7'650'000
VS, Martigny, Rue du Simplon 16	05.03.2026	5'450'000
GE, Grand-Saconnex, Chemin François-Lehmann 8	01.04.2026	18'400'000
BE, Bienne, Poststrasse 32-44a	14.04.2026	47'500'000
VD, Renens, Place de la Gare 6	15.04.2026	5'200'000

Émission de parts

Une émission de 136'827 parts pour un montant total de CHF 172'764'612 en faveur du groupe de placement a été réalisée le 1^{er} avril 2026.

08

Les immeubles



Rue de Lausanne 17, 19, 21, Payerne (VD)

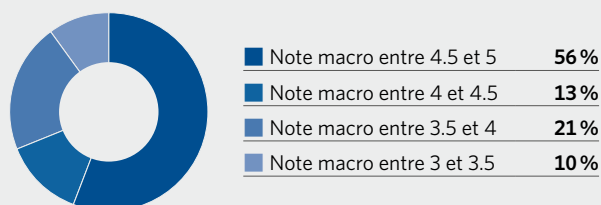
Composition du parc immobilier

SUISSE ^①		Chiffres totaux			
Logements (nb/surface)	Valeur vénale VV	État locatif EL	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice **	
1'260'76'819 m ² *	CHF 571'116'000	CHF 22'192'028	3.89%	1.32%	
Surfaces commerciales	Prix de revient PR	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	Vacant décembre 2025	
9'372 m ²	CHF 556'069'528	CHF 17'868'587	3.99%	1.78%	

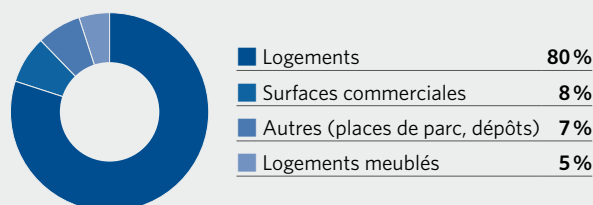
* Dont 91 logements meublés pour 2'023 m²

** Ce taux diffère de la quote-part de perte sur loyers présentée en page 7 (Indices calculés selon la directive de l'AMAS), car ici la perte sur loyers ne rentre pas dans le calcul.

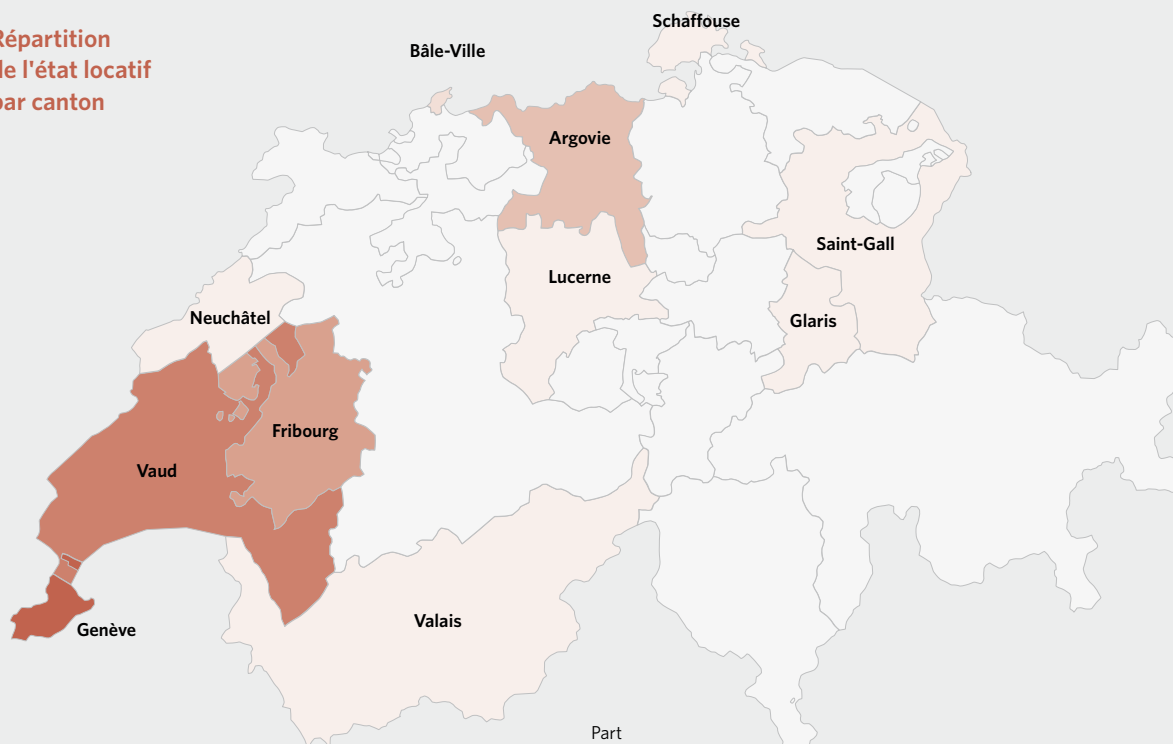
Répartition selon note macro en fonction de la valeur vénale au 31 décembre 2025



Répartition par utilisation selon l'état locatif au 31 décembre 2025



Répartition de l'état locatif par canton



Répartition des immeubles par canton


	Part du groupe de placement	État locatif EL CHF	Valeur vénale VV CHF	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice
Genève	48%	9'962'354	272'553'000	3.66%	0.45%
Vaud	21%	4'614'953	119'308'000	3.87%	1.51%
Fribourg	14%	3'580'496	79'341'000	4.51%	2.78%
Argovie	7%	1'673'076	42'033'000	3.98%	1.69%
Bâle-Ville	1%	246'744	8'096'000	3.05%	0.00%
Autres cantons	9%	2'114'405	49'785'000	4.25%	1.41%
Total	100%	22'192'028	571'116'000	3.89%	1.32%


^① Seules les données relatives aux valeurs vénales, aux prix de revient et aux revenus locatifs sont auditées.


Inventaire des immeubles


Immeubles détenus en propriété directe par le groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS).

Seules les données relatives aux valeurs vénales, aux prix de revient et aux revenus locatifs sont auditées par PricewaterhouseCoopers SA. Les données de l'intensité carbone et de l'intensité énergétique sont collectées pour une année entière et ne sont donc pas disponibles pour les immeubles acquis durant l'exercice sous revue. Elles sont fournies par Signa-Terre SA selon la méthode de calcul REIDA et ne sont pas auditées par PricewaterhouseCoopers SA.

ARGOVIE		Chiffres totaux du canton	
	Logements (nb surface) 108 7'591 m²	État locatif EL CHF 1'673'076	Ratio EL/VV 3.98 %
	Surfaces commerciales - m²	Revenus locatifs CHF 1'021'146	Ratio EL/PR 4.02 %
		Valeur vénale VV CHF 42'033'000	Vacant de l'exercice 1.69 %
		Prix de revient PR CHF 41'619'394	Vacant déc. 2025 4.78 %

BUCHS		Lochweg 14, 14a	
	Logements (nb surface) 16 1'376 m²	État locatif EL CHF 267'972	Ratio EL/VV 4.09 %
	Surfaces commerciales - m²	Revenus locatifs CHF 263'679	Ratio EL/PR 3.98 %
	Type d'immeuble Habitation	Valeur vénale VV CHF 6'550'000	Vacant de l'exercice 0.16 %
		Prix de revient PR CHF 6'732'405	Vacant déc. 2025 0.45 %
		Chauffage Gaz	Intensité carbone (CO ₂ e) 16.58 kg/m²/an
			Intensité énergétique 93.24 kWh/m²/an

OBERENTFELDEN		Suhrerstrasse 35-37	
	Logements (nb surface) 28 1'731 m²	État locatif EL CHF 477'480	Ratio EL/VV 3.90 %
	Surfaces commerciales - m²	Revenus locatifs CHF 101'149	Ratio EL/PR 3.95 %
	Type d'immeuble Habitation	Valeur vénale VV CHF 12'237'000	Vacant de l'exercice 8.12 %
		Prix de revient PR CHF 12'089'196	Vacant déc. 2025 8.12 %
		Chauffage Gaz	

OFTRINGEN		Irisweg 9, 11	
	Logements (nb surface) 20 1'328 m²	État locatif EL CHF 254'832	Ratio EL/VV 4.46 %
	Surfaces commerciales - m²	Revenus locatifs CHF 253'536	Ratio EL/PR 4.42 %
	Type d'immeuble Habitation	Valeur vénale VV CHF 5'720'000	Vacant de l'exercice 0.00 %
		Prix de revient PR CHF 5'765'130	Vacant déc. 2025 0.00 %
		Chauffage Gaz	Intensité carbone (CO ₂ e) 22.10 kg/m²/an
			Intensité énergétique 130.88 kWh/m²/an

REINACH

Pilatusstrasse 10-12 - Bachstrasse 7-11



Logements (nb | surface)

36 | 2'596 m²

Surfaces commerciales
- m²

Type d'immeuble
Habitation

État locatif EL

CHF 518'928

Revenus locatifs

CHF 254'481

Valeur vénale VV

CHF 13'474'000

Prix de revient PR

CHF 12'764'553

Ratio EL/VV

3.85 %

Ratio EL/PR

4.07 %

Vacant de l'exercice

1.94 %

Vacant déc. 2025

3.76 %

Chauffage

Gaz

SPREITENBACH

Haselstrasse 10



Logements (nb | surface)

8 | 560 m²

Surfaces commerciales
- m²

Type d'immeuble
Habitation

État locatif EL

CHF 153'864

Revenus locatifs

CHF 148'301

Valeur vénale VV

CHF 4'052'000

Prix de revient PR

CHF 4'268'110

Ratio EL/VV

3.80 %

Ratio EL/PR

3.60 %

Vacant de l'exercice

2.08 %

Vacant déc. 2025

13.33 %

Chauffage

à distance

Intensité carbone (CO₂e)

13.99 kg/m²/an

Intensité énergétique


160.71 kWh/m²/an


BÂLE-VILLE		Chiffres totaux du canton	
	Logements (nb surface) 19 918 m²	État locatif EL CHF 246'744	Ratio EL/VV 3.05 %
	Surfaces commerciales - m²	Revenus locatifs CHF 244'400	Ratio EL/PR 2.86 %
		Valeur vénale VV CHF 8'096'000	Vacant de l'exercice 0.00 %
		Prix de revient PR CHF 8'627'244	Vacant déc. 2025 0.00 %


BÂLE		Bruderholzstrasse 92	
	Logements (nb surface) 10 405 m²	État locatif EL CHF 104'688	Ratio EL/VV 2.71 %
	Surfaces commerciales - m²	Revenus locatifs CHF 103'392	Ratio EL/PR 2.57 %
	Type d'immeuble Habitation	Valeur vénale VV CHF 3'866'000	Vacant de l'exercice 0.00 %
		Prix de revient PR CHF 4'078'974	Vacant déc. 2025 0.00 %
		Chauffage Gaz	Intensité carbone (CO ₂ e) 24.79 kg/m²/an
			Intensité énergétique 140.01 kWh/m²/an


BÂLE		Ziegelhöfen 153	
	Logements (nb surface) 9 513 m²	État locatif EL CHF 142'056	Ratio EL/VV 3.36 %
	Surfaces commerciales - m²	Revenus locatifs CHF 141'008	Ratio EL/PR 3.12 %
	Type d'immeuble Habitation	Valeur vénale VV CHF 4'230'000	Vacant de l'exercice 0.00 %
		Prix de revient PR CHF 4'548'270	Vacant déc. 2025 0.00 %
		Chauffage Mazout	Intensité carbone (CO ₂ e) 34.32 kg/m²/an
			Intensité énergétique 139.51 kWh/m²/an

FRIBOURG		Chiffres totaux du canton	
	Logements (nb surface) 209 13'895 m²	État locatif EL CHF 3'580'496	Ratio EL/VV 4.51 %
	Surfaces commerciales 2'820 m²	Revenus locatifs CHF 3'519'681	Ratio EL/PR 4.49 %
		Valeur vénale VV CHF 79'341'000	Vacant de l'exercice 2.78 %
		Prix de revient PR CHF 79'775'742	Vacant déc. 2025 2.27 %

FRIBOURG		Route Joseph-Chaley 25	
	Logements (nb surface) 30 1'025 m²	État locatif EL CHF 342'083	Ratio EL/VV 4.90 %
	Surfaces commerciales - m²	Revenus locatifs CHF 334'226	Ratio EL/PR 4.92 %
	Type d'immeuble Habitation	Valeur vénale VV CHF 6'979'000	Vacant de l'exercice 12.90 %
		Prix de revient PR CHF 6'954'508	Vacant déc. 2025 3.05 %
			Chauffage à distance

FRIBOURG		Route du Mon-Repos 5, 5a, 5b, 5c, 5d, 7, 7a	
	Logements (nb surface) 50 3'787 m²	État locatif EL CHF 1'150'825	Ratio EL/VV 4.65 %
	Surfaces commerciales 2'695 m²	Revenus locatifs CHF 1'177'985	Ratio EL/PR 4.45 %
	Type d'immeuble Mixte	Valeur vénale VV CHF 24'750'000	Vacant de l'exercice 2.01 %
		Prix de revient PR CHF 25'859'049	Vacant déc. 2025 3.92 %
			Chauffage Gaz
			Photovoltaïque 84.00 kWc
			Intensité carbone (CO ₂ e) 26.21 kg/m²/an
			Intensité énergétique 145.32 kWh/m²/an

FRIBOURG		Route de Monseigneur-Besson 5	
	Logements (nb surface) 43 1'912 m²	État locatif EL CHF 536'249	Ratio EL/VV 4.84 %
	Surfaces commerciales - m²	Revenus locatifs CHF 473'660	Ratio EL/PR 4.97 %
	Type d'immeuble Habitation	Valeur vénale VV CHF 11'070'000	Vacant de l'exercice 3.38 %
		Prix de revient PR CHF 10'784'742	Vacant déc. 2025 2.22 %
			Chauffage Gaz

GIVISIEZ		Route du Mont-Carmel 9, 11, 13, 15, 17	
	Logements (nb surface) 54 4'875 m²	État locatif EL CHF 995'160	Ratio EL/VV 4.42 %
	Surfaces commerciales - m²	Revenus locatifs CHF 983'246	Ratio EL/PR 4.26 %
	Type d'immeuble Habitation	Valeur vénale VV CHF 22'510'000	Vacant de l'exercice 1.03 %
		Prix de revient PR CHF 23'340'356	Vacant déc. 2025 1.37 %
			Chauffage à distance
			Photovoltaïque 121.00 kWc
			Intensité carbone (CO ₂ e) 7.14 kg/m²/an
			Intensité énergétique 81.42 kWh/m²/an


VILLARS-SUR-GLÂNE


Route de la Glâne 128, 130




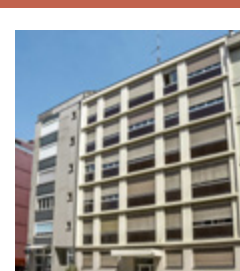
Logements (nb surface) 32 2'296 m²	État locatif EL CHF 556'180	Ratio EL/VV 3.96 %	Chauffage Gaz
Surfaces commerciales 125 m²	Revenus locatifs CHF 550'563	Ratio EL/PR 4.33 %	Photovoltaïque 63.00 kWc
Type d'immeuble Habitation	Valeur vénale VV CHF 14'032'000	Vacant de l'exercice 0.03 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 26.75 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 12'837'088	Vacant déc. 2025 0.00 %	Intensité énergétique 148.62 kWh/m²/an


GENÈVE		Chiffres totaux du canton	
	Logements (nb surface) 528 27'455 m²	État locatif EL CHF 9'962'354	Ratio EL/VV 3.66 %
	Surfaces commerciales 4'537 m²	Revenus locatifs CHF 7'217'829	Ratio EL/PR 3.77 %
		Valeur vénale VV CHF 272'553'000	Vacant de l'exercice 0.45 %
		Prix de revient PR CHF 264'246'209	Vacant déc. 2025 0.41 %


GENÈVE		Route de l'Usine à Gaz 2, 4	
	Logements (nb surface) 54 2'647 m²	État locatif EL CHF 937'236	Ratio EL/VV 3.75 %
	Surfaces commerciales 210 m²	Revenus locatifs CHF 926'784	Ratio EL/PR 3.98 %
	Type d'immeuble Habitation	Valeur vénale VV CHF 25'020'000	Vacant de l'exercice 0.20 %
		Prix de revient PR CHF 23'560'451	Vacant déc. 2025 0.13 %
		Chauffage à distance	Intensité carbone (CO ₂ e) 15.58 kg/m²/an
			Intensité énergétique 175.72 kWh/m²/an


GENÈVE		Avenue d'Aïre 22	
	Logements (nb surface) 16 1'379 m²	État locatif EL CHF 532'140	Ratio EL/VV 3.40 %
	Surfaces commerciales - m²	Revenus locatifs CHF 76'864	Ratio EL/PR 3.25 %
	Type d'immeuble Habitation	Valeur vénale VV CHF 15'630'000	Vacant de l'exercice 0.00 %
		Prix de revient PR CHF 16'365'369	Vacant déc. 2025 0.00 %
		Chauffage à distance	


GENÈVE		Avenue d'Aïre 56	
	Logements (nb surface) 30 1'759 m²	État locatif EL CHF 745'212	Ratio EL/VV 3.78 %
	Surfaces commerciales 2'041 m²	Revenus locatifs CHF 738'346	Ratio EL/PR 3.74 %
	Type d'immeuble Mixte	Valeur vénale VV CHF 19'690'000	Vacant de l'exercice 0.25 %
		Prix de revient PR CHF 19'941'621	Vacant déc. 2025 0.26 %
		Chauffage Mazout	Intensité carbone (CO ₂ e) 23.23 kg/m²/an
			Intensité énergétique 95.60 kWh/m²/an


GENÈVE		Rue Jean-Charles-Amat 16	
	Logements (nb surface) 27 826 m²	État locatif EL CHF 384'048	Ratio EL/VV 3.67 %
	Surfaces commerciales - m²	Revenus locatifs CHF 310'428	Ratio EL/PR 4.27 %
	Type d'immeuble Habitation	Valeur vénale VV CHF 10'463'000	Vacant de l'exercice 0.00 %
		Prix de revient PR CHF 8'998'500	Vacant déc. 2025 0.00 %
		Chauffage Mazout	

GENÈVE		Rue Madame-De-Staël 9		
	Logements (nb surface) 24 1'653 m²	État locatif EL CHF 555'156	Ratio EL/VV 3.39 %	Chauffage Mazout
	Surfaces commerciales 325 m²	Revenus locatifs CHF 542'385	Ratio EL/PR 3.59 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 30.48 kg/m²/an
	Type d'immeuble Habitation	Valeur vénale VV CHF 16'360'000	Vacant de l'exercice 0.44 %	Intensité énergétique 127.01 kWh/m²/an
		Prix de revient PR CHF 15'463'588	Vacant déc. 2025 0.13 %	

GENÈVE		Rue du Môle 36		
	Logements (nb surface) 27 2'008 m²	État locatif EL CHF 711'480	Ratio EL/VV 3.51 %	Chauffage Gaz
	Surfaces commerciales 650 m²	Revenus locatifs CHF 163'280	Ratio EL/PR 3.58 %	
	Type d'immeuble Habitation	Valeur vénale VV CHF 20'280'000	Vacant de l'exercice 1.87 %	
		Prix de revient PR CHF 19'857'749	Vacant déc. 2025 1.87 %	

GENÈVE		Rue de la Terrassière 26		
	Logements (nb surface) 27 2'083 m²	État locatif EL CHF 904'242	Ratio EL/VV 2.90 %	Chauffage Mazout
	Surfaces commerciales 935 m²	Revenus locatifs CHF 117'885	Ratio EL/PR 2.83 %	
	Type d'immeuble Mixte	Valeur vénale VV CHF 31'190'000	Vacant de l'exercice 9.74 %	
		Prix de revient PR CHF 31'946'432	Vacant déc. 2025 0.78 %	

GRAND-LANCY		Chemin des Fraisières 13		
	Logements (nb surface) 28 1'898 m²	État locatif EL CHF 594'672	Ratio EL/VV 3.47 %	Chauffage Mazout
	Surfaces commerciales - m²	Revenus locatifs CHF 582'329	Ratio EL/PR 3.98 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 32.30 kg/m²/an
	Type d'immeuble Habitation	Valeur vénale VV CHF 17'150'000	Vacant de l'exercice 0.14 %	Intensité énergétique 131.75 kWh/m²/an
		Prix de revient PR CHF 14'923'958	Vacant déc. 2025 0.00 %	

MEYRIN		Allée des Petites Fugues 2, 4, 6, 8		
	Logements (nb surface) 30 1'964 m²	État locatif EL CHF 662'052	Ratio EL/VV 3.78 %	Chauffage Mazout
	Surfaces commerciales - m²	Revenus locatifs CHF 656'810	Ratio EL/PR 3.81 %	Photovoltaïque 100.00 kWc
	Type d'immeuble Habitation	Valeur vénale VV CHF 17'520'000	Vacant de l'exercice 0.05 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 32.99 kg/m²/an
		Prix de revient PR CHF 17'387'745	Vacant déc. 2025 0.00 %	Intensité énergétique 134.78 kWh/m²/an

MEYRIN

Chemin du Vieux-Bureau 104, 106



Logements (nb surface) 28 1'850 m²	État locatif EL CHF 528'840	Ratio EL/VV 3.68 %	Chauffage Gaz
Surfaces commerciales - m ²	Revenus locatifs CHF 527'744	Ratio EL/PR 3.99 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 28.24 kg/m²/an
Type d'immeuble Habitation	Valeur vénale VV CHF 14'360'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité énergétique 161.04 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 13'253'034	Vacant déc. 2025 0.00 %	

ONEX

Chemin de la Traille 3, 19,21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35



Logements (nb surface) 90 3'867 m²	État locatif EL CHF 1'139'448	Ratio EL/VV 3.73 %	Chauffage à distance
Surfaces commerciales - m ²	Revenus locatifs CHF 1'108'053	Ratio EL/PR 3.88 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 11.28 kg/m²/an
Type d'immeuble Habitation	Valeur vénale VV CHF 30'580'000	Vacant de l'exercice 0.66 %	Intensité énergétique 130.28 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 29'363'712	Vacant déc. 2025 1.33 %	

VERNIER

Avenue Louis-Casaï 41



Logements (nb surface) 28 1'467 m²	État locatif EL CHF 507'396	Ratio EL/VV 3.87 %	Chauffage à distance
Surfaces commerciales 119 m²	Revenus locatifs CHF 498'854	Ratio EL/PR 4.01 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 10.46 kg/m²/an
Type d'immeuble Habitation	Valeur vénale VV CHF 13'120'000	Vacant de l'exercice 0.08 %	Intensité énergétique 117.13 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 12'640'855	Vacant déc. 2025 0.19 %	

VERNIER

Ch. Mouille-Galand 5 / Route de Peney 20



Logements (nb surface) 91 2'023 m²	État locatif EL CHF 1'265'004	Ratio EL/VV 4.38 %	Chauffage Pompe à chaleur
Surfaces commerciales 257 m²	Revenus locatifs CHF 474'376	Ratio EL/PR 4.44 %	
Type d'immeuble Commercial	Valeur vénale VV CHF 28'900'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	
	Prix de revient PR CHF 28'502'850	Vacant déc. 2025 0.00 %	

VERSOIX


Grand-Montfleury 4





Logements (nb surface) 28 2'031 m²	État locatif EL CHF 495'428	Ratio EL/VV 4.03 %	Chauffage Mazout
Surfaces commerciales - m ²	Revenus locatifs CHF 493'693	Ratio EL/PR 4.11 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 35.73 kg/m²/an
Type d'immeuble Habitation	Valeur vénale VV CHF 12'290'000	Vacant de l'exercice 0.35 %	Intensité énergétique 147.19 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 12'040'344	Vacant déc. 2025 0.00 %	


• Logements meublés


VAUD		Chiffres totaux du canton	
	Logements (nb surface) 257 16'166 m²	État locatif EL CHF 4'614'953	Ratio EL/VV 3.87 %
	Surfaces commerciales 1'744 m²	Revenus locatifs CHF 3'910'218	Ratio EL/PR 4.08 %
		Valeur vénale VV CHF 119'308'000	Vacant de l'exercice 1.51 %
		Prix de revient PR CHF 112'981'611	Vacant déc. 2025 2.58 %


BRENT		Route de Brent 27, 29, 31	
	Logements (nb surface) 17 1'071 m²	État locatif EL CHF 316'452	Ratio EL/VV 4.25 %
	Surfaces commerciales - m²	Revenus locatifs CHF 315'763	Ratio EL/PR 4.17 %
	Type d'immeuble Habitation	Valeur vénale VV CHF 7'440'000	Vacant de l'exercice 0.00 %
		Prix de revient PR CHF 7'593'129	Vacant déc. 2025 0.00 %
		Chauffage Mazout	Intensité carbone (CO ₂ e) 36.46 kg/m²/an
			Intensité énergétique 151.08 kWh/m²/an


CLARENS		Rue Gambetta 22	
	Logements (nb surface) 27 1'884 m²	État locatif EL CHF 483'776	Ratio EL/VV 4.01 %
	Surfaces commerciales 223 m²	Revenus locatifs CHF 475'547	Ratio EL/PR 4.36 %
	Type d'immeuble Habitation	Valeur vénale VV CHF 12'061'000	Vacant de l'exercice 0.14 %
		Prix de revient PR CHF 11'103'136	Vacant déc. 2025 0.07 %
		Chauffage Gaz	Intensité carbone (CO ₂ e) 26.55 kg/m²/an
			Intensité énergétique 149.21 kWh/m²/an


ECUBLENS		Avenue du Tir-Fédéral 28	
	Logements (nb surface) 32 1'568 m²	État locatif EL CHF 429'744	Ratio EL/VV 3.91 %
	Surfaces commerciales - m²	Revenus locatifs CHF 426'203	Ratio EL/PR 4.05 %
	Type d'immeuble Habitation	Valeur vénale VV CHF 10'990'000	Vacant de l'exercice 0.09 %
		Prix de revient PR CHF 10'605'172	Vacant déc. 2025 0.00 %
		Chauffage Gaz	Intensité carbone (CO ₂ e) 23.24 kg/m²/an
			Intensité énergétique 135.18 kWh/m²/an


ETAGNIÈRES		Rue des Crêts 3	
	Logements (nb surface) 21 897 m²	État locatif EL CHF 300'501	Ratio EL/VV 3.97 %
	Surfaces commerciales - m²	Revenus locatifs CHF 291'163	Ratio EL/PR 4.14 %
	Type d'immeuble Habitation	Valeur vénale VV CHF 7'575'000	Vacant de l'exercice 2.66 %
		Prix de revient PR CHF 7'251'734	Vacant déc. 2025 0.00 %
		Chauffage Gaz	Intensité carbone (CO ₂ e) 45.95 kg/m²/an
			Intensité énergétique 257.43 kWh/m²/an

LAUSANNE		Chemin du Frêne 7		
	Logements (nb surface)	État locatif EL	Ratio EL/VV	Chauffage
	17 1'445 m²	CHF 451'440	4.01 %	Mazout
	Surfaces commerciales	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	
	80 m²	CHF 424'827	4.57 %	
Type d'immeuble	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice		
Habitation	CHF 11'249'000	0.35 %		
	Prix de revient PR	Vacant déc. 2025		
	CHF 9'875'299	0.00 %		

LAUSANNE		Chemin du Trabandan 39		
	Logements (nb surface)	État locatif EL	Ratio EL/VV	Chauffage
	17 896 m²	CHF 246'708	3.55 %	Mazout
	Surfaces commerciales	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	
	- m²	CHF 101'975	3.85 %	
Type d'immeuble	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice		
Habitation	CHF 6'952'000	0.56 %		
	Prix de revient PR	Vacant déc. 2025		
	CHF 6'408'327	0.49 %		

LAUSANNE		Chemin de la Vuachère 18		
	Logements (nb surface)	État locatif EL	Ratio EL/VV	Chauffage
	18 1'225 m²	CHF 258'540	3.70 %	Gaz
	Surfaces commerciales	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	
	- m²	CHF 128'390	3.73 %	
Type d'immeuble	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice		
Habitation	CHF 6'986'000	0.62 %		
	Prix de revient PR	Vacant déc. 2025		
	CHF 6'934'793	0.34 %		

MIÉS		Route de la Gare 16-16a		
	Logements (nb surface)	État locatif EL	Ratio EL/VV	Chauffage
	10 1'057 m²	CHF 565'656	3.43 %	Pompe à chaleur
	Surfaces commerciales	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	
	458 m²	CHF 330'917	3.84 %	
Type d'immeuble	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice		
Mixte	CHF 16'475'000	7.53 %		
	Prix de revient PR	Vacant déc. 2025		
	CHF 14'729'143	18.64 %		

PAYERNE		Rue de Lausanne 17, 19, 21		
	Logements (nb surface)	État locatif EL	Ratio EL/VV	Chauffage
	35 2'060 m²	CHF 439'044	4.25 %	Gaz
	Surfaces commerciales	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	Intensité carbone (CO ₂ e)
	449 m²	CHF 407'023	4.55 %	30.55 kg/m²/an
Type d'immeuble	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	Intensité énergétique	
Mixte	CHF 10'333'000	3.80 %	170.82 kWh/m²/an	
	Prix de revient PR	Vacant déc. 2025		
	CHF 9'647'656	2.13 %		

RENEUS

Chemin de la Creuse 2-4



Logements (nb | surface)

19 | 994 m²

Surfaces commerciales

72 m²

Type d'immeuble

Habitation

État locatif EL

CHF 290'532

Revenus locatifs

CHF 182'616

Valeur vénale VV

CHF 7'860'000

Prix de revient PR

CHF 7'744'037

Ratio EL/VV

3.70 %

Ratio EL/PR

3.75 %

Vacant de l'exercice

0.25 %

Vacant déc. 2025

0.62 %

Chauffage

Mazout
VEVEY

Avenue de Corsier 5, 7, Rue des Moulins 25



Logements (nb | surface)

18 | 1'437 m²

Surfaces commerciales

462 m²

Type d'immeuble

Mixte

État locatif EL

CHF 465'648

Revenus locatifs

CHF 458'451

Valeur vénale VV

CHF 11'349'000

Prix de revient PR

CHF 11'170'384

Ratio EL/VV

4.10 %

Ratio EL/PR

4.17 %

Vacant de l'exercice

0.96 %

Vacant déc. 2025

0.00 %

Chauffage

Gaz

 Intensité carbone (CO₂e)

18.81 kg/m²/an

Intensité énergétique

107.98 kWh/m²/an
YVERDON-LES-BAINS

Rue des Philosophes 20A



Logements (nb | surface)

26 | 1'632 m²

Surfaces commerciales

- m²

Type d'immeuble

Habitation

État locatif EL

CHF 366'911

Revenus locatifs

CHF 367'343

Valeur vénale VV

CHF 10'038'000

Prix de revient PR

CHF 9'918'800

Ratio EL/VV

3.66 %

Ratio EL/PR

3.70 %

Vacant de l'exercice

0.00 %

Vacant déc. 2025

0.00 %

Chauffage

Gaz


 Intensité carbone (CO₂e)


18.89 kg/m²/an


Intensité énergétique


109.71 kWh/m²/an

AUTRES CANTONS		Chiffres résumés des autres cantons	
	Logements (nb/surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/VV
	139/10'794 m ²	1'955'312 CHF	4.25 %
	Surfaces commerciales	Etat locatif EL	Ratio EL/PR
	271 m ²	2'114'405 CHF	4.33 %
		Prix de revient PR	Vacant de l'exercice
		48'819'328 CHF	1.41 %
		Valeur vénale VV	Vacant décembre 2025
		49'785'000 CHF	3.56 %

GLARIS		Adlergut 5, 7		
	Logements (nb surface)	État locatif EL	Ratio EL/VV	
	16 1'306 m ²	CHF 248'764	4.95 %	
	Surfaces commerciales - m ²	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	Chauffage
	- m ²	CHF 240'295	4.96 %	à distance
Type d'immeuble	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	Intensité carbone (CO ₂ e)	
Habitation	CHF 5'030'000	2.30 %	8.76 kg/m ² /an	
	Prix de revient PR	Vacant déc. 2025	Intensité énergétique	
	CHF 5'017'068	10.30 %	101.55 kWh/m ² /an	

EMMENBRÜCKE		Haldenstrasse 21, 23, 25		
	Logements (nb surface)	État locatif EL	Ratio EL/VV	
	36 2'217 m ²	CHF 467'400	3.60 %	
	Surfaces commerciales - m ²	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	Chauffage
	- m ²	CHF 465'102	3.44 %	Gaz
Type d'immeuble	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	Intensité carbone (CO ₂ e)	
Habitation	CHF 13'000'000	0.04 %	23.85 kg/m ² /an	
	Prix de revient PR	Vacant déc. 2025	Intensité énergétique	
	CHF 13'581'195	0.00 %	135.38 kWh/m ² /an	

NEUCHÂTEL		Rue de l'Évole 68		
	Logements (nb surface)	État locatif EL	Ratio EL/VV	
	13 1'404 m ²	CHF 244'932	4.29 %	
	Surfaces commerciales - m ²	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	Chauffage
	- m ²	CHF 122'406	4.64 %	Mazout
Type d'immeuble	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice		
Habitation	CHF 5'716'000	0.00 %		
	Prix de revient PR	Vacant déc. 2025		
	CHF 5'280'505	0.00 %		

SAINT-GALL		Langgasse 2, Rosenheimstrasse 1		
	Logements (nb surface)	État locatif EL	Ratio EL/VV	
	16 1'393 m ²	CHF 294'541	4.59 %	
	Surfaces commerciales	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	Chauffage
	271 m ²	CHF 286'948	4.64 %	à distance
Type d'immeuble	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	Intensité carbone (CO ₂ e)	
Habitation	CHF 6'420'000	2.10 %	6.82 kg/m ² /an	
	Prix de revient PR	Vacant déc. 2025	Intensité énergétique	
	CHF 6'351'426	13.47 %	78.00 kWh/m ² /an	

SCHAFFHOUSE

Bergstrasse 2/4/4a, Weinsteig 61/63



Logements (nb surface) 40 3'079 m²	État locatif EL CHF 576'732	Ratio EL/VV 4.35 %	Chauffage Gaz
Surfaces commerciales - m ²	Revenus locatifs CHF 570'649	Ratio EL/PR 4.44 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 16.60 kg/m²/an
Type d'immeuble Habitation	Valeur vénale VV CHF 13'259'000	Vacant de l'exercice 0.81 %	Intensité énergétique 92.52 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 12'978'905	Vacant déc. 2025 0.00 %	

MARTIGNY

Rue de la Prarie 5, 14, 16



Logements (nb surface) 18 1'395 m²	État locatif EL CHF 282'036	Ratio EL/VV 4.43 %	Chauffage Mazout
Surfaces commerciales - m ²	Revenus locatifs CHF 269'912	Ratio EL/PR 5.03 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 25.40 kg/m²/an
Type d'immeuble Mixte	Valeur vénale VV CHF 6'360'000	Vacant de l'exercice 4.06 %	Intensité énergétique 118.50 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 5'610'230	Vacant déc. 2025 3.50 %	

09

Rapport de l'organe de révision



Rue de la Prairie 5-14-16, Martigny (VS)



55

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

RAPPORT ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE 2025



Rapport de l'organe de révision



Rapport de l'organe de révision à l'Assemblée des investisseurs de Realstone Fondation de Placement, Lausanne

Rapport abrégé sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de Realstone Fondation de Placement (la « fondation de placement »), comprenant le compte de fortune au 31 décembre 2025, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, ainsi que l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables, ainsi que le compte de fortune et le compte de résultat du capital de dotation.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 7, 26 à 54) sont conformes à la loi suisse, à l'acte de fondation et aux règlements.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de l'institution de prévoyance, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession. Nous avons aussi satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil de fondation. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion d'audit sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent, par ailleurs, comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilités du Conseil de fondation relatives aux comptes annuels

Le Conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales, à l'acte de fondation et aux règlements. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion d'audit. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue Giuseppe-Motta 50, 1202 Genève
+41 58 792 91 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA est membre du réseau mondial PwC, un réseau de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.



significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de contrôle interne de l'institution de prévoyance.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au conseil de fondation nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Le Conseil de fondation répond de l'exécution de ses tâches légales et de la mise en œuvre des dispositions statutaires et réglementaires en matière d'organisation, de gestion et de placements. Nous avons procédé aux vérifications prescrites à l'art. 10 OFP et à l'art. 35 OPP 2.

Nous avons vérifié si :

- l'organisation et la gestion étaient conformes aux dispositions légales et réglementaires, et s'il existait un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de l'institution;
- les placements étaient conformes aux dispositions légales et réglementaires;
- les mesures destinées à garantir la loyauté dans l'administration de la fortune avaient été prises et si le respect du devoir de loyauté ainsi que la déclaration de liens d'intérêt étaient suffisamment contrôlés par le conseil de fondation ;
- les indications et informations exigées par la loi avaient été communiquées à l'autorité de surveillance ;
- les actes juridiques passés avec des personnes proches qui nous ont été annoncés garantissaient les intérêts de l'institution de prévoyance.

Nous attestons que les dispositions légales, statutaires et réglementaires applicables en l'espèce ont été respectées.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Amadou Ba

Genève, le 30 avril 2026

10

Mentions légales



Lochweg 14-14A, Buchs (AG)

Mentions légales

Impressum

Éditeur et responsable de publication

Realstone SA

Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne

T +41 58 262 00 00

info@realstone.ch

www.realstone.ch

Crédits photos

Yannic Bartolozzi

Sylvain Richoz

Layout, production et photolitho

KOMUNIK

Impression

Le présent document n'est pas imprimé — en adéquation avec notre démarche *Zéro papier* — et n'est disponible qu'au format PDF.

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.

RealstoneFondation.ch