

## COMMUNIQUÉ

Annonce événementielle selon l'art. 53 RC

Realstone  
**RSF**

Rapport annuel au 31 mars 2026

# Des revenus issus désormais à 70% d'affectation résidentielle et une progression du résultat net de 5%



Genève - Rue Michel-Chauvet 9

Lausanne, le 23 juin 2026 – Le fonds Realstone RSF clôture l'exercice 2025-2026 avec l'atteinte de son objectif stratégique de se recentrer sur l'immobilier résidentiel, notamment grâce à l'acquisition de huit actifs composés à 84% de logements et à la vente de deux objets commerciaux. Grâce à une croissance du résultat net de 5% en une année, à CHF 3.52 par part, le dividende est en hausse de 3 centimes, à CHF 3.75.

- *Part résidentielle des revenus locatifs: 70%*
- *Résultat net en hausse à CHF 3.52 par part (CHF 3.36 au 31 mars 2025)*
- *Acquisition de 8 immeubles et un terrain à bâtir pour CHF 218.13 millions*
- *Vente de deux immeubles commerciaux pour CHF 54.50 millions*
- *Commercialisation réussie des 103 chambres meublées (Stay@Octagon)*
- *Baisse de 15% de la quote-part de perte sur loyer, désormais à 5.66%*
- *Augmentation du dividende à CHF 3.75 par part (+ 3 centimes)*

L'exercice 2025-2026 du fonds Realstone RSF a été marqué par plusieurs éléments réjouissants. D'abord, huit immeubles situés à Berne, Neuchâtel, Bâle, Genève, Monthey (VS) et Laupen (BE) ainsi qu'un terrain à bâtir avec permis de construire en force ont rejoint le portefeuille. Ensuite, deux actifs commerciaux ont été cédés, conformément à la stratégie de recentrage résidentiel. Enfin, la commercialisation des 103 chambres meublées Stay@Octagon, lancée en octobre 2025, a confirmé l'attrait du concept avec un taux de remplissage de 94% dès le premier mois. Grâce à ces différents éléments, le fonds a atteint son objectif

stratégique de 70% de revenus résidentiels. De plus, la baisse de 15% de la quote-part de perte sur loyer, désormais à 5.66% témoigne de l'efficacité de la gestion active du portefeuille.

### **Fortune du fonds**

Au 31 mars 2026, la fortune totale du fonds Realstone RSF s'élève à CHF 2'829.44 millions (+10% en une année), portée par l'acquisition de neuf immeubles d'une valeur vénale totale de CHF 235.28 millions et par des revalorisations du portefeuille existant de plus de CHF 102 millions. L'augmentation de capital de juillet 2025 a permis de financer les acquisitions réalisées au cours de l'exercice et de réduire le coefficient d'endettement à 28.08%. Témoignant des mesures mises en place depuis plus de douze mois, la durée résiduelle moyenne des prêts hypothécaires a été allongée à 3.41 ans, contre 1.52 an une année auparavant. Le coût moyen pondéré de la dette diminue à 1.25%, contre 1.38% lors de la clôture précédente.

### **Compte de résultat**

En ligne avec les objectifs annoncés dans le plan d'action, le fonds Realstone RSF enregistre un résultat net en hausse de 5% à CHF 3.52 par part, contre CHF 3.36 au 31 mars 2025. Cette progression s'explique par la croissance des revenus à CHF 109.44 millions (+10%) et par des charges maîtrisées.

Les revenus locatifs atteignent désormais CHF 104.27 millions (+10% par rapport au 31 mars 2025), portés par les acquisitions de l'exercice (+ CHF 5.14 millions), la détention en année complète des immeubles précédemment livrés à Horgen (ZH) et Winterthur (ZH) (+ CHF 4.42 millions), ainsi que par la résorption des surfaces vacantes, soutenue notamment par Stay@Octagon (+ CHF 2.39 millions). Ces éléments compensent largement la perte des revenus liée aux cessions.

Les charges sont en légère hausse de 4% à CHF 57.04 millions en raison de diverses rénovations usuelles planifiées et des impôts directs principalement liés à l'acquisition d'immeubles. La forte baisse des intérêts hypothécaires vient cependant compenser ces événements afin de conclure l'exercice avec des charges maîtrisées.

### **Durabilité**

Les émissions moyennes de CO<sub>2</sub> du portefeuille ont été réduites de 11% pour atteindre désormais 11.47 kg/m<sup>2</sup>/an (méthodologie REIDA). Le remplacement des chaudières alimentées aux énergies fossiles se poursuit. Les installations photovoltaïques sur les toits des immeubles du fonds sont toujours plus nombreuses, pour une puissance totale de 2'954 kWc au 31 décembre 2025, l'équivalent de la consommation électrique annuelle d'environ 700 ménages.

### **Perspectives et augmentation de capital**

Grâce à son recentrage résidentiel, le fonds Realstone RSF affiche désormais un profil plus conservateur tout en continuant à améliorer sa rentabilité. Les prochaines étapes de son plan d'action visent à poursuivre la réduction de la quote-part de perte sur loyer, à faire progresser les revenus locatifs par une gestion active et améliorer le résultat net. Le gestionnaire vise également de porter la durée résiduelle moyenne des prêts hypothécaires à 4 ans tout en réduisant le coût de ce financement sous le seuil de 1.20%

En outre, le fonds Realstone RSF a d'ores et déjà acquis six immeubles et en a sécurisé deux autres depuis le début de l'exercice 2026-2027. Ces opportunités ainsi que toutes les acquisitions réalisées depuis août 2025 constituent un pipeline qui permet la planification d'une augmentation de capital d'environ CHF 250 millions en septembre 2026, dont les modalités seront communiquées ultérieurement.

**Le rapport annuel au 31 mars 2026 est disponible à ce lien:**

[Rapport annuel Realstone RSF au 31.03.2026](#)

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

[Genève - Rue Michel-Chauvet 9 \(crédit photo: Yannic Bartolozzi\)](#)

**Contact pour les médias:**

Mirko Martino, Realstone SA, Head of Communications / +41 58 262 00 09 / [mirko.martino@realstone.ch](mailto:mirko.martino@realstone.ch)

---

**DISCLAIMER** Ce document et ses éventuelles annexes ont été préparés à titre d'information seulement et n'ont pas force de loi. Ils ne constituent pas une recommandation d'achat et ne doivent pas servir de base à un quelconque investissement. Pour connaître les performances passées des fonds de placement, il est recommandé de consulter les précédents rapports semestriels et annuels ainsi que les factsheets trimestrielles. Les performances historiques ne représentent pas un indicateur des performances courantes ou futures. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts. Les informations contenues sur les sites web ne peuvent pas être considérées comme des conseils d'ordre juridique, fiscal ou autre. Il est vivement conseillé aux investisseurs intéressés par les fonds de consulter un spécialiste (intermédiaire financier professionnel) avant de prendre une décision de placement. La publication de documents hors de Suisse peut être soumise à certaines restrictions.