



IMvestir Partners SA

LES SPÉCIALISTES DE L'IMMOBILIER INDIRECT SUISSE

Factsheet détaillé : Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS)

Véhicule de placement réservé 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.



REALSTONE FONDATION DE PLACEMENT

Realstone Fondation de Placement a été fondée en 2018 par Realstone Holding SA.

Elle s'adresse exclusivement aux institutions de prévoyance professionnelle exonérées d'impôts domiciliées en Suisse, ainsi qu'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.

Realstone Fondation de Placement délègue sa direction (gestion et administration) à Realstone SA, direction de fonds fondée à Lausanne en 1961 et agréée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA).

A ce jour, elle propose le groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS), lancé en 2020.

Le volume cible du groupe de placement RIRS est de CHF 1 milliard d'ici 2029 qui pourront être déployés grâce au réseau du gestionnaire.

Le portefeuille du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) détient 40 immeubles qui totalisent 1'131 appartements et 8'183 m² de surfaces commerciales, pour une valeur de marché de CHF 479.40 millions.

La RIRS est **ouverte à de nouvelles souscriptions** et appellera le capital aux investisseurs de façon régulière lorsqu'il a des opportunités d'investissement. La fondation pourrait émettre également des parts supplémentaires dans le cadre d'apports en nature.

IMVESTIR PARTNERS SA

IMvestir Partners SA est spécialisée dans l'analyse quantitative et qualitative de l'immobilier indirect suisse, tout particulièrement des produits non cotés.

Grâce à sa base de données exclusive ainsi qu'à la longue expérience de ses collaborateurs dans l'immobilier indirect, spécialement dans la sélection de produits, IMvestir Partners SA fournit tous les éléments nécessaires à l'élaboration d'une allocation d'actifs en matière de placements collectifs immobiliers.

Une analyse approfondie du produit Realstone Fondation de placement (RIRS) a été effectuée. Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter la société IMvestir Partners SA.

STYLE DE GESTION ACTIVE: INVESTISSEMENTS DANS L'IMMOBILIER RESIDENTIEL AVEC POTENTIEL DE DENSIFICATION ET SITUES DANS LES CENTRES URBAINS DE SUISSE

L'équipe de Realstone SA investit principalement dans **des immeubles résidentiels si possible avec un potentiel de densification, situés dans les centres urbains de Suisse** et leurs agglomérations, sur l'Arc lémanique et le Plateau, **avec un objectif minimum de 80 % en Suisse romande.**

Realstone SA déploie une gestion active des immeubles avec la rénovation des appartements lors de la rotation des locataires et la réaffectation, le cas échéant, des espaces commerciaux en logements afin de réaliser les réserves du portefeuille.

OBJECTIF D'INVESTISSEMENT REALSTONE IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE (RIRS)

Le produit étant une fondation de placement, il est préconisé de le comparer à l'indice de référence officiel pour ce type d'investissement, l'indice Immo-Index de la CAFI (KGAST).

L'objectif est d'acquérir des immeubles résidentiels présentant **un rendement régulier à long terme** ou avec un **potentiel de valorisation**. L'équipe de gestion vise un résultat net (ROE hors réévaluation) de 3% tout en appliquant un ratio d'endettement de 25%.

En parallèle, le groupe de placement RIRS tend à **réduire son empreinte carbone** et à **rajeunir l'âge économique de son portefeuille** grâce à des rénovations à caractère durable et permettant **d'améliorer les performances énergétiques des immeubles.**

Realstone SA, dans la politique d'acquisition qu'elle déploie pour le groupe de placement RIRS, cible principalement des actifs résidentiels de qualité d'une valeur de **CHF 10 millions à CHF 30 millions**. Les bâtiments sélectionnés ont la particularité d'avoir **une réserve locative attrayante comprise généralement entre 15% et 50%.**

LE PORTEFEUILLE AU 30.06.2025

Le portefeuille du groupe de placement RIRS est composé de **40 immeubles** pour une valeur de marché **d'environ CHF 479.40 millions** ; il génère **CHF 19.18 millions de revenus locatifs**. **De plus, le portefeuille affiche des réserves locatives moyennes de l'ordre de 22%** (CHF 4.22 million) qui seront principalement exploitées dans les cantons de Vaud (29% de réserves) et Genève (32% de réserves) au fur et à mesure de la rotation des locataires.

L'emplacement des biens du portefeuille **est à 82% supérieur au rating 3.5/5** (Macro-location ratings de Wüest & Partner) en raison de leur localisation au cœur ou en bordure immédiate des villes. Le taux de perte sur loyer au 30.06.2025 est de 1.36%.

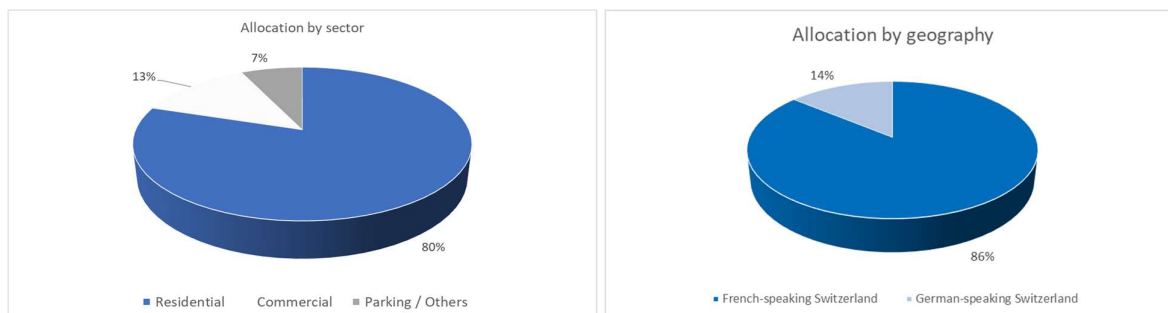
En 2025, l'équipe de gestion a procédé à l'acquisition **de 11 immeubles pour une valeur vénale totale de CHF 111.80 millions** et qui affichent un **rendement brut sur acquisition de 4.59%**. Ces derniers présentent également une réserve locative de 16%.

Portfolio as of 30.06.2025								
City	Adress	Acquisition year	Use	MV	Gross Yield on MV	Vacancy rate %	Macro Rating	Rental reserve
Spreitenbach	Haselstrasse 10	2022	Residential	4 130 000	3.68%	1.07%	4.4	0.57%
Oftringen	Irisweg 9,11	2022	Residential	5 591 000	4.56%	0.00%	3.8	7.82%
Buchs	Lochweg 14,14a	2022	Residential	6 487 000	4.10%	0.98%	3.9	11.44%
Reinach	Pilatusstrasse 10+12 – Bachstrasse 7+9+11	2025	Residential	13 163 000	3.95%	0.80%	3.4	28.00%
Basel	Bruderholzstrasse 92	2023	Residential	3 850 000	2.67%	0.34%	4.5	10.06%
Basel	Ziegelhöfen 153	2022	Residential	4 121 000	3.43%	1.90%	4.5	5.42%
Fribourg	Joseph-Chaley 25	2025	Residential	6 800 000	4.97%	0.40%	3.7	9.00%
Fribourg	Mon-Repos 5/7	2021	Mixed	24 750 000	4.86%	2.05%	3.7	3.33%
Fribourg	Monseigneur-Besson 5	2025	Residential	10 950 000	4.85%	0.40%	3.7	3.00%
Villars-sur-Glâne	Route de la Glâne 128-130	2022	Residential	13 555 000	4.07%	1.10%	3.3	28.10%
Givisiez	Rte Mont-Carmel 9-11-13-15-17	2021	Residential	22 410 000	4.44%	1.78%	3.3	-0.32%
Genève	Aire 56	2020	Mixed	20 120 000	3.68%	0.16%	4.8	27.70%
Vernier	Ch. Mouille-Galand 5 / Route de Peney 20	2025	Commercial	28 800 000	4.65%	0.00%	4.8	5.42%
Lancy	Chemin des Fraisières 13	2023	Residential	16 239 000	3.60%	0.13%	4.9	41.87%
Versoix	Grand-Montfleury 4	2024	Residential	11 580 000	4.28%	0.00%	4.8	51.00%
Genève	Jean-Charles Amat 16	2025	Residential	9 961 000	3.79%	0.00%	4.9	15.00%
Vernier	Louis-Casai 41	2020	Residential	12 650 000	3.94%	0.00%	4.6	19.66%
Genève	Madame de Staël 9	2024	Residential	15 210 000	3.59%	0.82%	4.8	54.00%
Meyrin	Petite fugue 2-4-6-8	2020	Residential	16 790 000	3.94%	0.00%	4.8	27.42%
Onex	Traille 3-19-23-27-29-31-33	2020	Residential	29 980 000	3.73%	0.00%	4.6	36.21%
Aire	Usine à Gaz 2-4	2020	Residential	23 990 000	3.86%	0.00%	4.8	27.57%
Meyrin	Vieux Bureau 104-106	2020	Residential	14 070 000	3.76%	0.00%	4.8	45.03%
Glarus	Adlergut 5,7	2022	Residential	5 019 000	4.71%	1.80%	2.8	9.56%
Emmenbrücke	Haldenstrasse 21,23,25	2022	Residential	12 930 000	3.62%	0.29%	4.1	13.10%
Neuchâtel	Rue de l'Evoles 68	2025	Residential	5 448 000	4.15%	0.50%	3.8	12.36%
St-Gallen	Langgasse 2, Rosenheimstrasse 1	2022	Residential	6 309 000	4.66%	2.59%	4.1	6.05%
Schaffhausen	Bergstrasse 2 / 4 / 4a, Weinstieg 61 / 63, Schaffhouse	2024	Residential	13 320 000	4.32%	1.74%	3.8	12.00%
Brent	Brent 27-29-31	2021	Residential	7 197 000	4.40%	0.78%	4.2	8.44%
Renens	Ch. De la Creuse 2-4	2025	Residential	7 734 000	3.75%	0.00%	4.4	24.00%
Lausanne	Ch. Frêne 7	2025	Residential	10 622 000	3.96%	0.00%	4.7	28.00%
Lausanne	Chemin de la Vuachère 18	2025	Residential	6 905 000	3.74%	0.00%	4.7	55.00%
Lausanne	Chemin du Trabandan 39	2025	Residential	6 554 000	3.74%	0.00%	4.7	43.00%
Mies	Rte de la Gare 16-16a	2025	Mixed	16 292 000	3.61%	0.08%	3.4	3.00%
Payerne	Rue de Lausanne 17-19-21	2022	Residential	9 766 000	4.30%	1.14%	3.5	29.78%
Etagnières	Rue des Crêts 3	2023	Residential	7 112 000	4.24%	1.52%	3.4	13.13%
Vevey	Rue des Moulins 25/Corsier 5-7	2022	Mixed	10 936 000	4.22%	0.00%	4.3	41.50%
Yverdon-les-Bains	Rue des Philosophes 20A	2023	Residential	9 623 000	3.82%	0.00%	3.8	32.49%
Clarens	Rue Gambetta 22	2023	Residential	11 514 000	4.11%	5.51%	4.2	28.25%
Ecublens	Tir-Fédéral 28	2024	Residential	10 550 000	4.07%	0.93%	4.7	39.00%
Martigny	Rue de la Prairie 5,14,16	2022	Residential	6 367 000	4.43%	0.79%	3.2	24.20%
TOTAL				479 395 000	4.07%	0.71%	4.23	22%

Source : IMvestir Partners SA

Diversification :

Le portefeuille est alloué principalement dans le secteur résidentiel (80%) en Suisse romande (86%).



Source : IMvestir Partners SA

La stratégie d'investissement consiste à investir dans **des immeubles résidentiels en Suisse** avec une **part prépondérante en Suisse romande (80%)**.

PERFORMANCE ATTENDUE

Au 30.06.2025, le groupe de placement RIRS a généré un rendement sur fonds propres de 2.53% (avant réévaluation) sous la contrainte d'un coefficient d'endettement de 23.78%, conformément à la stratégie d'investissement. Le groupe de placement RIRS étant en phase de croissance, la performance attendue pour les années à venir permet de rejoindre l'objectif fixé aussi tôt les acquisitions définitivement intégrées au portefeuille.

L'équipe de gestion vise un ROE de 3% tout en appliquant un ratio d'endettement de 25%.

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT

L'équipe de gestion de Realstone SA prévoit de poursuivre la croissance du portefeuille du groupe de placement RIRS à un rythme soutenu jusqu'à l'atteinte de l'objectif stratégique. Il devrait ainsi croître d'environ **CHF 50 à 100 millions par an** pour atteindre une **taille de CHF 1 milliard d'ici 2029**.

PIPELINE

Grâce à son réseau, l'équipe de gestion de Realstone SA détient un **pipeline composé de 6 objets immobiliers** pour une valeur d'acquisition d'environ CHF 48.45 millions. Ces immeubles se situent à Genève, Renens, La Tour-de-Peilz, Villars-sur-Glâne et Martigny. Ils bénéficient tous d'une réserve locative généreuse de 36% en moyenne. Le prix d'achat est modélisé de manière à obtenir une contribution positive dès l'intégration de l'immeuble dans le portefeuille.

Pipeline as of 09.2025			
City	Market value	Gross yield on MV	Status
Genève	19 648 000	3.62%	Binding offer accepted
Renens	5 843 000	3.64%	Binding offer accepted
Renens	6 172 000	3.94%	Binding offer accepted
La Tour-de-Peilz	3 434 000	3.67%	Binding offer accepted
Villars-sur-Glâne	7 890 000	4.28%	Binding offer accepted
Martigny	5 463 000	4.92%	Binding offer accepted
TOTAL	48 450 000	3.92%	

Source : IMvestir Partners SA

Cette liste n'est pas contractuelle, Realstone SA peut effectuer l'acquisition d'immeubles n'étant pas sur cette liste et offrant de meilleurs critères, ne pas acheter ces immeubles si les négociations n'aboutissent pas, ou les acheter à un prix différent des montants ci-dessus.

ESG

Pour rendre compte des données énergétiques du parc du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS), la **Fondation utilise les indices environnementaux publiés par l'Asset Management Association Switzerland (AMAS)**: taux de couverture, intensité énergétique, intensité carbone et mix énergétique. Le périmètre ainsi que les résultats ci-dessous ont été relevé au 31.12.2024, les données relatives à la dernière clôture 2024 sont en cours d'analyse et seront partagés lors de la publication du prochain rapport annuel. Ces indices se basent sur la surface de référence énergétique des bâtiments (SRE). La consommation d'eau et la puissance photovoltaïque viennent compléter les indices de l'AMAS.

Données mesurées et non pas estimées

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 SRE du parc 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. **Le taux de couverture au 31.12.2024 était de 94.82%.**

Intensité énergétique

La consommation d'énergie comprend le chauffage et l'électricité des communs de l'ensemble des immeubles du portefeuille. Cela permet de comparer les fonds immobiliers entre eux, ainsi que la progression de chacun. **La consommation au 31.12.2024 était de 140.42 kWh/m²/an.**

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). **Les émissions carbone au 31.12.2024 étaient de 22.81 kg / m² / an.**

Mix énergétique

Intégrant aussi bien les agents fossiles que non fossiles, le mix énergétique indique l'empreinte carbone d'un portefeuille (calculé en % de SRE). Cela permet de mesurer le chemin à parcourir pour atteindre les 80 % de décarbonation à l'horizon 2031.

Consommation d'eau

L'indice de consommation d'eau permet de mesurer les efforts consentis dans les immeubles pour la préserver. **La consommation d'eau au 31.12.2024 était de 1.24 m³ / m²/an.**

Puissance photovoltaïque

La production d'énergie photovoltaïque répond à plusieurs objectifs de développement durable en lien avec les énergies renouvelables. Cela permet également aux locataires de bénéficier d'une électricité décarbonée et locale, à prix préférentiel. De nouvelles installations prévues dans les années à venir augmenteront la production. **La puissance totale au 31.12.2024 était de 367 kW.**

Enfin, Realstone SA a signé **le Pacte mondial des Nations Unies en 2020** et les solutions de placement gérées par Realstone participent également au **benchmark GRESB depuis 2021**.

L'EQUIPE DE REALSTONE SA :

L'équipe de gestion de Realstone SA dédiée spécifiquement à la gestion du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) représente **quatre personnes**. Elles réunissent des compétences **en gestion immobilière, en acquisition, en construction & rénovation et en commercialisation**. Elles s'appuient en outre sur les **diverses compétences présentes au sein de Realstone SA** qui est composée de **47 personnes** gérant 4 véhicules de placement immobilier représentant 253 immeubles en Suisse et environ CHF 175 millions d'état locatif.

Grâce au réseau de l'équipe, **un dealflow soutenu permet de venir étoffer le parc existant**. De plus, le **track-record** de l'équipe ainsi que la large expérience **dans la gestion active**, permettent au gestionnaire d'exploiter les réserves locatives du portefeuille.

Disclaimer

Ce document a été élaboré dans un but exclusivement informatif et ne constitue ni un appel d'offre, ni une offre d'achat ou de vente, ni une recommandation personnalisée d'investissement. Bien que nous fassions tout ce qui est raisonnablement possible pour nous informer d'une manière que nous estimons fiable, nous ne prétendons pas que toutes les informations contenues dans ce document soient exactes et complètes. Nous déclinons toute responsabilité pour des pertes, dommages ou préjudices directs ou indirects consécutifs à ces informations. Les indications et opinions mentionnées dans ce document reflètent la situation à la date de sa création et peuvent évoluer à tout moment, notamment pour des raisons liées à des modifications législatives et/ou réglementaires. Les réponses fournies par les intervenants dans ce document reflètent leur avis personnel et pas nécessairement celui de la Direction d'IMvestir Partners SA. Nous excluons toute obligation de mise à jour ou de modification de cette présentation. La diffusion de ce document s'étend uniquement au cercle des destinataires de ce document. Le logo et la marque IMvestir Partners SA sont protégés. Ce document est soumis au droit d'auteur et ne peut être reproduit que moyennant la mention de son auteur, du copyright et de l'intégralité des informations juridiques qu'il contient. Une utilisation de ce document à des fins publiques ou commerciales nécessite une autorisation préalable écrite d'IMvestir Partners SA. Copyright août 2025.

La fondation mentionnée dans ce document est réservée exclusivement aux institutions de prévoyance professionnelle exonérées d'impôts domiciliées en Suisse, ainsi qu'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.
