

FACTSHEET Q1 2026

Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS)



Stratégie du produit

Realstone Fondation de Placement s'adresse aux institutions de prévoyance professionnelle exonérées d'impôt et domiciliées en Suisse. Au 31 mars 2026 elle compte 374'667 parts souscrites et 59 institutions de prévoyance affiliées. Le groupe Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) investit de manière directe dans l'immobilier résidentiel. Sa stratégie se concentre sur des biens résidentiels situés dans les centres urbains et leurs agglomérations, sur l'Arc lémanique et le Plateau suisse. Grâce à la mise en place de processus permettant un développement pérenne et à la gestion rigoureuse des coûts, le TER ISA GAV est de 0.65% au 31 décembre 2025. Realstone Fondation de Placement va poursuivre sa stratégie d'investissement et est confiante quant à l'atteinte de ses buts stratégiques en 2026.

Caractéristiques du groupe de placement

| | |
|-----------------------------------|--|
| Nom | Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) |
| Catégorie | Immobilier suisse selon Art. 53 al. 1 lit. c OPP2 |
| Monnaie de référence | CHF |
| Clôture de l'exercice | 31 décembre |
| Calcul VNI | Annuel |
| Lancement | 16 décembre 2019 |
| Achats/Ventes de parts | OTC (Banque Cantonale Vaudoise) |
| N° ISIN | CH0457495783 |
| Indice de référence | KGAST Immo-Index Résidentiel |
| Gestion et administration | Realstone SA |
| Banque dépositaire | Banque Cantonale Vaudoise |
| Organe de révision | PricewaterhouseCoopers SA |
| Organe de publication | realstone-fondation.ch |
| Avantages fiscaux | Investisseurs exonérés d'impôt |
| Modalités | Engagement de souscriptions et appel d'émission de fonds |
| Reprise des parts | Au 31.12 avec un délai de 12 mois |
| Commission de gestion (max 0.48%) | 0.36% |
| Autorité de surveillance | CHS-PP |

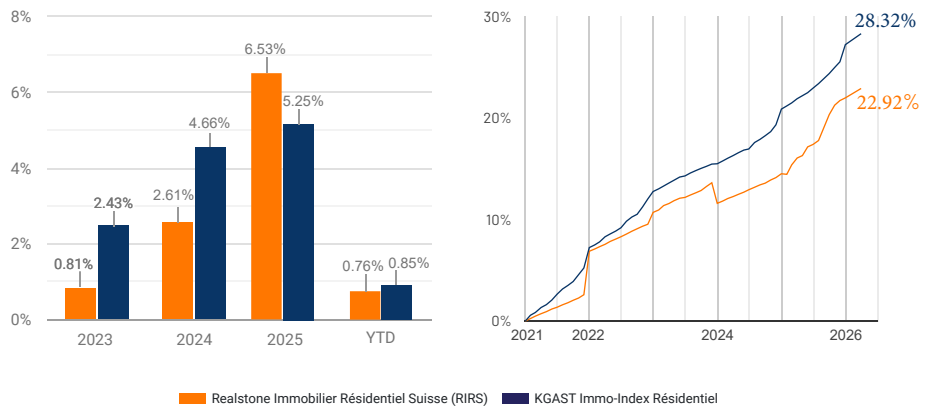
Chiffres clés

(au 31.03.2026)

| | |
|--|----------|
| Fortune totale (CHF mios) | 657.58 |
| Fortune nette (CHF mios) | 473.03 |
| VNI par part (CHF) | 1,262.54 |
| Taux de perte sur loyers | 1.77% |
| Coefficient d'endettement | 27.15% |
| Marge EBIT | 64.04% |
| TER _{ISA} GAV | 0.65% |
| TER _{ISA} NAV | 0.89% |
| Rendement des fonds propres (ROE, 03.25-03.26) | 5.78% |
| Rendement du capital investi (ROIC, 03.25-03.26) | 4.68% |
| Rendement sur distribution | N/A |
| Coefficient de distribution (Payout Ratio) | N/A |
| Rendement de placement (03.25-03.26) | 5.91% |
| Dividende dernier exercice (CHF) | N/A |
| Ex-date du dernier dividende | N/A |
| VNI audité par part au 31.12.2025 | 1,253.02 |

Performance

Performance annuelle et cumulée (dividendes réinvestis)



Performance cumulée (dividendes réinvestis)

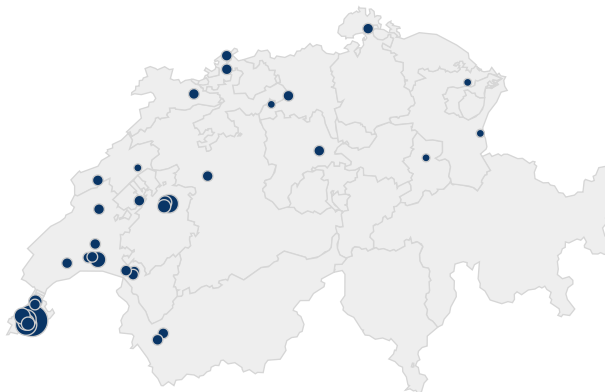
| | 5 ANS | 3 ANS | 1 AN | YTD |
|--------|--------|--------|-------|-------|
| RIRS | 22.04% | 10.16% | 5.91% | 0.76% |
| WUPIIR | 26.64% | 12.95% | 5.26% | 0.85% |

Parc immobilier

Répartition géographique

selon la valeur vénale (au 31.03.2026)

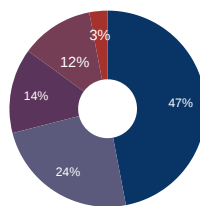
| | |
|----------------------|-----|
| Arc Lémanique | 46% |
| Suisse Occidentale | 35% |
| Suisse centrale | 8% |
| Suisse du nord-ouest | 3% |
| Berne | 2% |
| Zurich | 2% |
| Suisse méridionale | 2% |
| Suisse orientale | 2% |



Structure du portefeuille

Répartition selon note macro

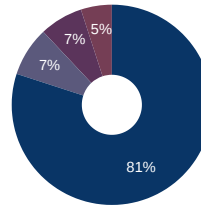
selon la valeur vénale (au 31.03.2026)



| | |
|-----------------------------|-----|
| Note macro entre 4.5 et 5 | 47% |
| Note macro entre 4 et 4.5 | 24% |
| Note macro entre 3.5 et 4 | 14% |
| Note macro entre 2.5 et 3.5 | 12% |
| Note macro entre 1.5 et 2.5 | 3% |

Répartition par utilisation

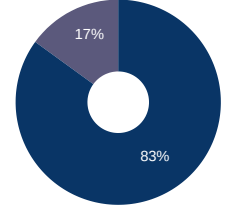
selon l'état locatif (au 31.03.2026)



| | |
|-----------------------|-----|
| Logements | 81% |
| Surfaces commerciales | 7% |
| Places de parc | 5% |
| Logements meublés | 7% |

Répartition par région

selon la valeur vénale (au 31.03.2026)



| | |
|-------------------|-----|
| Suisse romande | 83% |
| Suisse alémanique | 17% |

Commentaires du gestionnaire

Au cours du premier trimestre 2026, le groupe de placement a poursuivi le déploiement de sa stratégie d'investissement avec l'acquisition de huit immeubles pour un montant total de CHF 75.65 millions. Ces immeubles sont situés dans les villes de Genève, Onex (GE), Lavigny (VD), Martigny (VS), Fully (VS), Couvet (NE), Delémont (JU), Büren an der Aare (BE). L'entrée en jouissance de ces actifs très contributeurs est intervenue intégralement durant la période, renforçant ainsi immédiatement les revenus locatifs et le positionnement du portefeuille.

En parallèle, une augmentation de capital a été réalisée avec une date de libération fixée au 1er avril 2026. Cette opération, d'un montant de CHF 173.28 millions, a permis de soutenir la croissance du portefeuille et de renforcer sa capacité d'investissement dans un environnement de marché exigeant. La transaction s'est traduite par la création de 136'827 nouvelles parts, portant le nombre total de parts en circulation à 511'494. Cette évolution reflète l'intérêt des investisseurs pour la stratégie du groupe de placement ainsi que la pertinence de son positionnement.

Au jour de la libération, soit le 1er avril 2026, le taux d'endettement s'établissait à 22%, un niveau qui demeure maîtrisé et en ligne avec une gestion prudente du levier financier. Cette structure de financement offre au groupe de placement une flexibilité supplémentaire pour saisir de nouvelles opportunités tout en maintenant un profil de risque équilibré.

DISCLAIMER Ces documents et leurs annexes ont été créés dans un but d'information exclusivement, et ne sont pas contraignant juridiquement. Ces documents ne représentent en aucun cas une recommandation d'achat et ne peuvent être considérés comme base de placement ou d'investissement. Les performances historiques du groupe de placement 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 dans les sites 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. Le prospectus et tous les documents annexes peuvent être obtenus gratuitement auprès de Realstone SA, Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne ainsi que sur le site internet de la Fondation (https://realstone-fondation.ch/fr_CH).

