

Stratégie du fonds

Le fonds Realstone RSF investit principalement dans des immeubles résidentiels (min. 70%) situés dans les grands et moyens centres urbains de Suisse. Le fonds se concentre sur les projets générateurs de valeur, tels que les surévaluations, l'exploitation de réserves constructibles du portefeuille existant et les repositionnements d'actifs. L'ensemble de ces actions répondent à des hauts critères d'efficacité énergétique. Finalement, le fonds vise un objectif de distribution organique de 3 % sur la valeur nette d'inventaire (VNI).

Caractéristiques du fonds

Nom du fonds	Realstone RSF
Catégorie	Fonds immobilier de droit suisse ouvert au public
Monnaie de référence	CHF
Clôture de l'exercice	31 mars
Calcul VNI	Semestriel
Lancement	25 juin 2008
Achats/Ventes de parts	Négoce en bourse
N° ISIN	CH0039415010
Symbole Bourse Suisse SIX	RSF
Indice de référence	SXI Real Estate Funds (TR)
Direction de fonds	Realstone SA
Gestionnaire	Realstone SA
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise
Market Maker	Bank Julius Baer & Co. Ltd.
Organe de révision	PricewaterhouseCoopers SA
Organe de publication	swissfunddata.ch
Avantages fiscaux	Porteurs de parts exonérés d'impôt
Valeur fiscale par part au 31.12.2025 (CHF)	13.57
Commission de gestion (max 1%)	0.49%

Performances clés

Cours de bourse au 31.03.2026 (CHF)	155.00
Capitalisation boursière au 31.03.2026 (CHF mios)	2,310.45
Performance dernier exercice comptable audité (31.03.2024 - 31.03.2025)	18.74%
Performance depuis dernière clôture annuelle (31.03.2025 - 31.03.2026)	8.30%

Chiffres clés du dernier rapport semestriel

(selon rapport semestriel Realstone (RSF) au 30.09.2025)

Fortune totale (CHF mios)	2,683.60
Fortune nette (CHF mios)	1,864.50
VNI par part (CHF)	125.08
Taux de perte sur loyers	6.13%
Coefficient d'endettement	27.18%
Marge EBIT	68.00%
TER REF GAV	0.79%
TER REF MV	1.02%
Rendement des fonds propres (ROE)*	1.25%
Rendement du capital investi (ROIC)*	1.82%
Agio/Disagio	19.60%
Rendement de placement*	1.13%
Dividende dernier exercice (CHF)	3.72
Ex-date du dernier dividende	27.06.2025

* Calcul pour 6 mois

Commentaire du gestionnaire

Au cours du premier trimestre 2026, le fonds a renforcé son positionnement avec l'acquisition de quatre immeubles résidentiels situés à Genève, Laupen (BE) ainsi que deux à Monthey (VS), pour un montant total de CHF 61.99 millions. L'entrée en jouissance est intervenue en janvier pour l'actif genevois, puis en février pour les trois autres immeubles.

Ces acquisitions contribuent directement à l'augmentation de la part résidentielle du portefeuille. Sur la base des estimations actuelles, le gestionnaire anticipe l'atteinte d'un ratio d'environ 70% de résidentiel à la clôture au 31 mars 2026, dont la publication interviendra prochainement. L'atteinte de ce seuil constitue une étape clé pour le fonds, qui peut désormais être considéré comme majoritairement résidentiel.

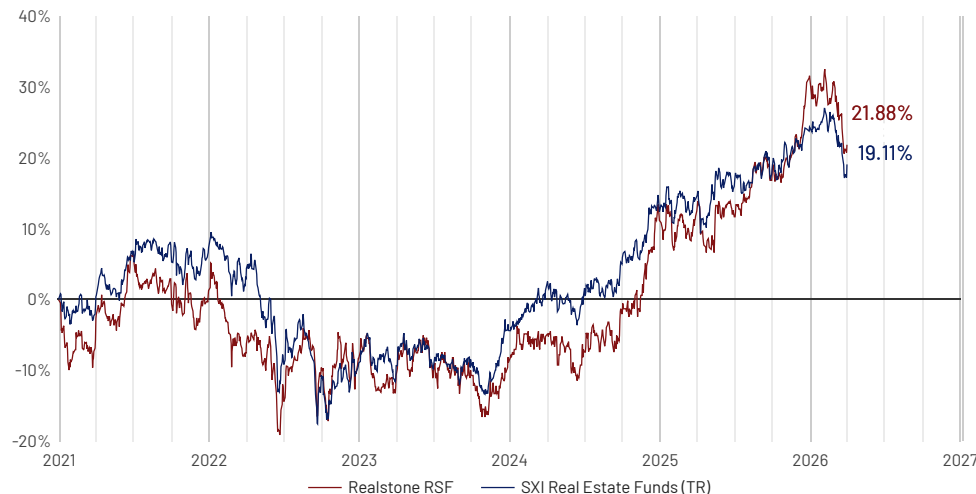
Par ailleurs, la commercialisation des appartements meublés au sein du bâtiment Octagon évolue de manière très satisfaisante. Les taux de remplissage enregistrés sur les trois premiers mois du trimestre s'élevèrent respectivement à 83%, 98% et 96%, traduisant une demande soutenue pour ce segment spécifique.

Enfin, le taux de vacance du portefeuille suit la trajectoire définie dans le plan d'action à cinq ans, confirmant la pertinence des mesures mises en œuvre et la discipline opérationnelle du gestionnaire.

Note : la présente version intègre une correction de la performance cumulée par rapport à la factsheet précédente ; la factsheet Q4 a également été corrigée.

Performance

Performance cumulée sur 5 ans et YTD (dividendes réinvestis)



Performance cumulée (dividendes réinvestis)

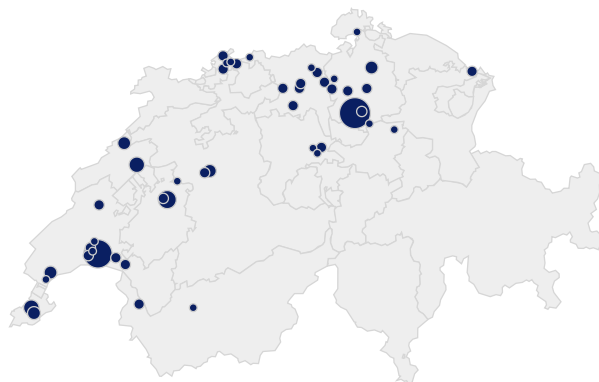
	5 ANS	3 ANS	1 AN	YTD
RSF	25.26%	36.46%	8.30%	-7.41%
SWIIT	18.60%	31.37%	3.93%	-4.25%

Parc immobilier

Répartition géographique

Répartition par région selon la valeur vénale (au 31.03.2026)

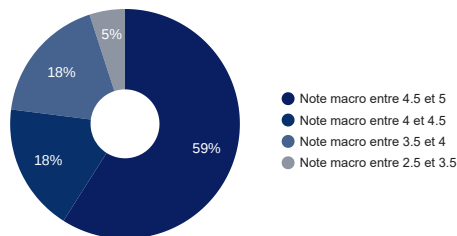
Arc Lémanique	35%
Zurich	28%
Suisse occidentale	16%
Suisse du nord-ouest	12%
Berne	4%
Suisse méridionale	2%
Suisse centrale	2%
Suisse orientale	1%



Structure du portefeuille

Répartition par note macro

selon la valeur vénale (au 31.03.2026)



Répartition par utilisation

selon les revenus locatifs (au 31.03.2026)

