

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 surélévations, 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%)	0.48%

Performances clés

Cours de bourse au 30.06.2026 (CHF)	162.00
Capitalisation boursière au 30.06.2026 (CHF mios)	2,414.79
Performance dernier exercice comptable audité (31.03.2025 - 31.03.2026)	8.30%
Performance depuis dernière clôture annuelle (31.03.2026 - 30.06.2026)	6.97%

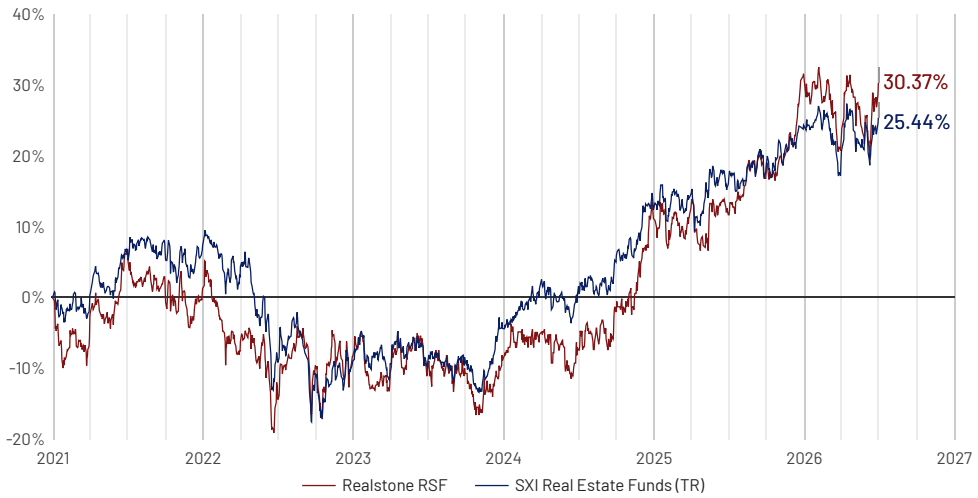
Chiffres clés du dernier rapport annuel

(selon rapport annuel Realstone (RSF) au 31.03.2026)

Fortune totale (CHF mios)	2,829.44
Fortune nette (CHF mios)	1,926.99
VNI par part (CHF)	129.28
Taux de perte sur loyers	5.66%
Coefficient d'endettement	28.08%
Marge EBIT	65.38%
TER REF GAV	0.79%
TER REF MV	0.95%
Rendement des fonds propres (ROE)	4.43%
Rendement du capital investi (ROIC)	3.40%
Agio/Disagio	19.89%
Rendement de placement	4.53%
Dividende dernier exercice (CHF)	3.75
Ex-date du dernier dividende	29.06.2026

Performance

Performance cumulée sur 5 ans et YTD (dividendes réinvestis)



Performance cumulée (dividendes réinvestis)

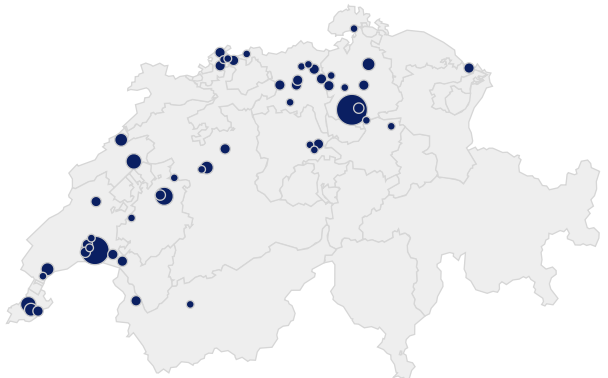
	5 ANS	3 ANS	1 AN	YTD
RSF	22.63%	44.92%	16.71%	-0.96%
SWIIT	17.53%	38.33%	8.12%	0.84%

Parc immobilier

Répartition géographique

Répartition par région selon la valeur vénale (au 30.06.2026)

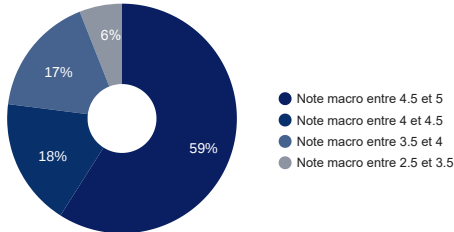
Arc Lémanique	36%
Zurich	27%
Suisse occidentale	16%
Suisse du nord-ouest	12%
Berne	4%
Suisse méridionale	2%
Suisse centrale	2%
Suisse orientale	1%



Structure du portefeuille

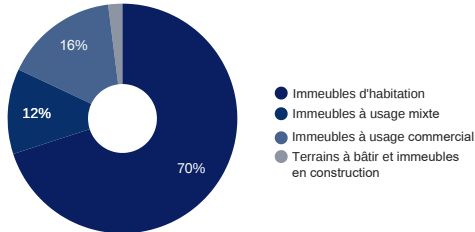
Répartition par note macro

selon la valeur vénale (au 30.06.2026)



Répartition par utilisation

selon la valeur vénale (au 30.06.2026)



Commentaire du gestionnaire

Au début du deuxième trimestre 2026, le fonds a atteint son objectif stratégique consistant à porter la part de l'immobilier résidentiel à 70 %, tant en termes de revenus locatifs que de valeurs vénales. Cette allocation a encore été renforcée au cours du trimestre avec l'acquisition de deux immeubles résidentiels situés à Brugg (AG) et à Berthoud (BE), pour un montant total de CHF 31.15 millions.

Parallèlement à ces acquisitions, quatre autres immeubles ont intégré le portefeuille du fonds. Le premier, un immeuble mixte situé à Genève, a été acquis pour CHF 18.36 millions. Il fera l'objet d'une transformation complète en immeuble résidentiel, accompagnée d'une rénovation énergétique d'envergure. Le deuxième actif, situé à Romont (FR), est un immeuble d'affectation commerciale en cours de construction. Sa livraison est prévue au cours du premier semestre 2027, pour une valeur à terme de CHF 9.70 millions. Enfin, les troisième et quatrième actifs sont deux immeubles contigus situés à Chêne-Bourg (GE), l'un à usage résidentiel et l'autre d'affectation commerciale. Leur acquisition représente un investissement total de CHF 29.80 millions.

Afin de financer les acquisitions récemment réalisées ainsi que deux autres objets, déjà sécurisés, pour un montant de CHF 46 millions, le gestionnaire prévoit une augmentation de capital d'environ CHF 250 millions en septembre 2026. Les modalités détaillées de cette opération seront communiquées ultérieurement dans le cadre de la publication du prospectus d'émission.

DISCLAIMER Ces documents et leurs annexes ont été créés dans un but d'information exclusivement, et ne sont pas contraignants 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 des fonds 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 les fonds de consulter un spécialiste (intermédiaire financier professionnel) avant de prendre une décision de placement. Les prospectus et contrat de fonds de placement, ainsi que les rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de Realstone SA, Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne, ou auprès de la Banque Cantonale Vaudoise, case postale 300, CH-1001 Lausanne.

