COMMUNIQUÉ
Annonce événementielle selon l'art. 53 RC

Rapport semestriel au 30 septembre 2026

Hausse du résultat net de 13% porté par une amélioration des revenus locatifs



Chêne-Bourg (GE) – Rue Peillonnex 2-6-8

- Résultat net en hausse à CHF 29.10 millions (+ 13%)
- Acquisition de sept immeubles à prépondérance résidentielle
- Augmentation de capital de CHF 243 millions entièrement souscrite
- Coefficient d'endettement réduit à 26.91%
- Durée résiduelle moyenne des prêts hypothécaires atteignant 2.97 ans
- Achèvement du gros œuvre de l'immeuble à Gland (VD) et démarrage des travaux à Bâle (BS)
- Permis en force pour la construction d'un immeuble résidentiel à Lausanne

Lausanne, le 26 novembre 2026 – **Au premier semestre de l'exercice 2026-2027, la performance financière poursuit sa progression, soutenue par le recul du taux de vacance et l'intégration de sept immeubles à prépondérance résidentielle offrant un potentiel de création de valeur. En parallèle, les projets de construction des immeubles résidentiels à Gland (VD) et Bâle (BS) avancent conformément au calendrier établi: le gros œuvre du premier s'est achevé en août, en vue d'une livraison au deuxième trimestre 2027, tandis que les travaux du second ont démarré avec la démolition du bâti existant.**

La performance financière du fonds poursuit sa progression, soutenue par plusieurs leviers. La commercialisation des surfaces vacantes, notamment des 103 résidences meublées situées dans l'immeuble Octagon, a généré à elle seule des revenus additionnels de CHF 640'287.-. En parallèle, les acquisitions réalisées au cours de la période sous revue ont contribué aux revenus locatifs à hauteur de CHF 1.26 million, sur la base de leur durée de détention effective. En année pleine, ces immeubles généreront des revenus

totaux de CHF 4.28 millions, offrant des perspectives réjouissantes. Finalement, les mesures de gestion mises en œuvre au niveau du portefeuille permettent de maintenir des charges stables à périmètre constant. L'ensemble de ces éléments se traduit par une progression de 13% du résultat net, qui s'établit à CHF 29.10 millions.

À Gland (VD), la troisième et dernière étape du projet de la Rue de la Paix 3A/3B a vu l'achèvement du gros œuvre en août. Ces deux immeubles, qui totalisent 78 appartements, seront livrés au printemps 2027. Ils renforceront encore le profil résidentiel du fonds et contribueront à sa performance, avec des revenus additionnels attendus de CHF 1.71 million. À Bâle, les travaux de la rue Luzernerring 91/93 ont démarré: le permis en force porte sur la démolition du bâtiment existant et la construction d'un nouvel immeuble offrant une capacité résidentielle cinq fois supérieure. L'investissement total s'élève à CHF 14 millions. Enfin, un nouveau permis de construire a été obtenu au cours de la période sous revue pour un projet de démolition et de reconstruction sis à la Rue de Genève 95 à Lausanne, dans le quartier de Sébeillon. Actuellement occupé par un locataire commercial unique, l'immeuble sera transformé en un bâtiment résidentiel comprenant à terme 56 appartements. Ce changement d'affectation, du commercial au résidentiel, s'inscrit pleinement dans la stratégie d'investissement du fonds.

Finalement, l'augmentation de capital de septembre a rencontré un plein succès, avec la souscription intégrale des 1'863'262 nouvelles parts émises, représentant un apport d'environ CHF 243 millions. Le produit de cette levée de fonds a permis de rembourser les dettes contractées pour les acquisitions récentes et de ramener le coefficient d'endettement à un niveau stratégique de 26.91%.

Fortune du fonds

La fortune totale du fonds franchit pour la première fois le seuil des CHF 3.00 milliards, en hausse de 14% par rapport au 30 septembre 2025. La hausse de la valeur du portefeuille sur un an reflète à la fois l'intégration des acquisitions et l'impact des réévaluations intervenues à la clôture annuelle de mars 2026. Situés à Genève, Brugg (AG), Romont (FR), Chêne-Bourg (GE), Burgdorf (BE) et Bâle, les sept immeubles acquis, représentant un montant total de CHF 106.51 millions, offrent plusieurs leviers de création de valeur: repositionnement, surélévation et rénovation énergétique. Dans le canton de Genève en particulier, les travaux de rénovation énergétique permettront aux immeubles concernés d'atteindre le standard de haute performance énergétique (HPE) et, à terme, de bénéficier d'une exonération de l'impôt complémentaire pendant 20 ans, constituant un levier stratégique supplémentaire pour soutenir la performance financière du fonds à long terme.

Le niveau élevé des liquidités au 30 septembre s'explique par l'augmentation de capital et par plusieurs échéances hypothécaires arrivant à terme au début du mois d'octobre. Ces liquidités sont depuis revenues à un niveau comparable à celui de l'an dernier.

Au passif, la répartition entre hypothèques à court et à long terme a été rééquilibrée, atteignant désormais 2.97 ans. La valeur nette d'inventaire se monte à CHF 127.33, en hausse de 1.79% par rapport au 30 septembre 2025.

Compte de résultat

Le total des revenus s'établit à CHF 60.89 millions, en hausse de plus de CHF 5.89 millions sur un an (+ 11%). Cette progression s'explique principalement par deux facteurs. D'une part, le taux de vacance a poursuivi son recul, notamment dans l'immeuble Octagon, où la résidence meublée affiche un taux d'occupation moyen de 100% depuis le 1er avril 2026, confirmant ainsi la pertinence de son repositionnement. D'autre part, les acquisitions des douze derniers mois ont contribué à hauteur de CHF 2.74 millions aux revenus locatifs supplémentaires.

Le résultat net progresse de CHF 3.39 millions à CHF 29.10 millions, soit une hausse de 13% par rapport à l'exercice précédent. Les dernières ventes des lots d'appartement à Winterthour (ZH) se sont déroulées avec

succès, générant un gain net d'impôts de CHF 853'564.-. Au total, sur deux exercices comptables, les ventes des 47 lots ont généré un gain total net d'impôts de CHF 6.01 millions, soit CHF 0.36 centimes par part. Finalement, le résultat total de l'exercice s'élève à CHF 30.57 millions, générant un rendement sur fonds propres de 1.43%.

Perspectives
Les prochaines étapes du plan d'action visent à poursuivre la réduction de la quote-part de perte sur loyer, à accroître les revenus locatifs de manière organique et à améliorer le résultat net. Le gestionnaire entend également porter la durée résiduelle moyenne des prêts hypothécaires à 4 ans et abaisser le coût du financement sous le seuil de 1.20%. Ces mesures permettront de renforcer la prévisibilité du résultat financier et d'accroître la résilience du fonds face à une éventuelle nouvelle phase inflationniste. La performance financière du fonds évolue conformément aux objectifs définis dans son plan d'action.

Le rapport semestriel au 30 septembre 2026 est disponible à ce lien:
Rapport semestriel Realstone RSF au 30.09.2026

Des photos sont disponibles à ce lien:
Photos (crédit photo: Yannic Bartolozzi)

Contacts pour les investisseurs:
Julien Bersier, Realstone SA, Portfolio Manager / +41 58 262 00 58 / julien.bersier@realstone.ch
Martin Keller, Realstone SA, Investor Relations Manager / +41 58 262 00 81 / martin.keller@realstone.ch

Contacts pour les médias:
Natacha Sinclair, Realstone SA, Communication Manager / +41 58 262 00 82 / natacha.sinclair@realstone.ch
Mélissa Lambelet, Realstone SA, Communication Officer / +41 58 262 00 05 / melissa.lambelet@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.*