

Stratégie du produit

Realstone Fondation de Placement s'adresse aux institutions de prévoyance professionnelle exonérées d'impôt et domiciliées en Suisse. Au 30 septembre 2025 elle compte 280'971 parts souscrites et 57 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 2024. Realstone Fondation de Placement va poursuivre sa stratégie d'investissement et est confiante quant à l'atteinte de ses buts stratégiques en 2025.

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 d'émission              | Engagement de souscriptions et appel de fonds     |
| Reprise des parts                 | Au 31.12 avec un délai de 12 mois                 |
| Commission de gestion (max 0.48%) | 0.32%                                             |
| Autorité de surveillance          | CHS-PP                                            |

Chiffres clés

(au 30.09.2025)

|                                            |          |
|--------------------------------------------|----------|
| Fortune totale (CHF mios)                  | 486.29   |
| Fortune nette (CHF mios)                   | 347.29   |
| VNI par part (CHF)                         | 1,236.04 |
| Taux de perte sur loyers                   | 1.33%    |
| Coefficient d'endettement                  | 28.74%   |
| Marge EBIT                                 | 63.08%   |
| TER <sub>ISA</sub> GAV                     | 0.65%    |
| TER <sub>ISA</sub> NAV                     | 0.84%    |
| Rendement des fonds propres (ROE)          | 5.13%    |
| Rendement du capital investi (ROIC)        | 4.07%    |
| Rendement sur distribution                 | N/A      |
| Coefficient de distribution (Payout Ratio) | N/A      |
| Rendement de placement                     | 5.09%    |
| Dividende dernier exercice (CHF)           | N/A      |
| Ex-date du dernier dividende               | N/A      |
| VNI par part au 31.12.2024                 | 1,176.20 |

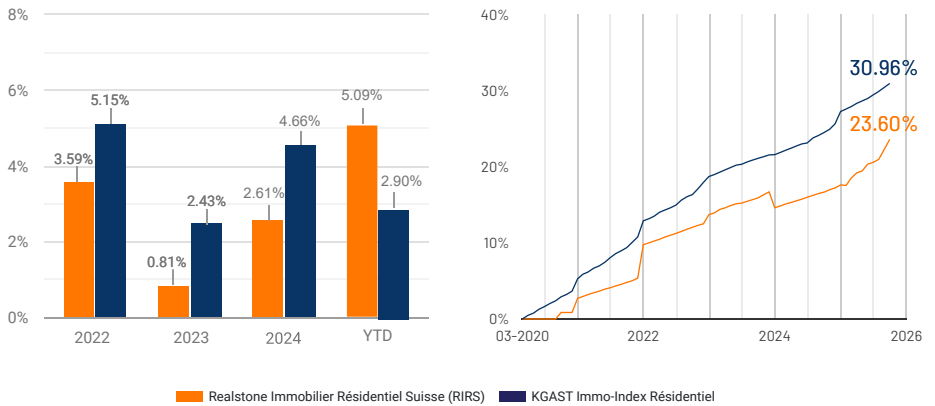
Commentaire du gestionnaire

Acquisition de quatre immeubles :

- Lausanne (VD), deux immeubles résidentiels pour CHF 12.50 mio
- Vernier (GE), un immeuble commercial pour CHF 26.50 mio
- Reinach (AG), un immeuble résidentiel pour CHF 12.35 mio

Performance

Performance annuelle et cumulée (dividendes réinvestis)



Performance cumulée (dividendes réinvestis)

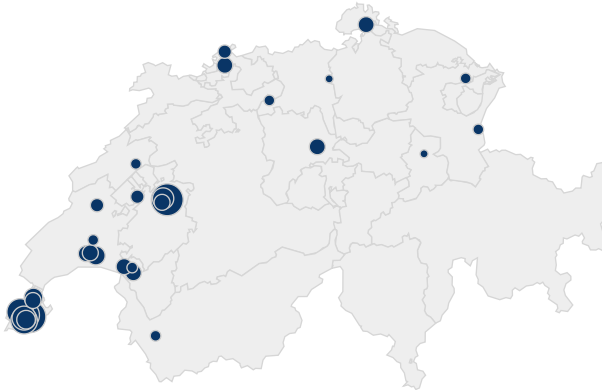
|        | 5 ANS  | 3 ANS  | 1 AN  | YTD   |
|--------|--------|--------|-------|-------|
| RIRS   | 22.55% | 10.31% | 5.94% | 5.09% |
| WUPIIR | 27.25% | 12.55% | 5.18% | 2.90% |

Parc immobilier

Répartition géographique

Répartition par région selon la valeur de l'actif (au 30.09.2025)

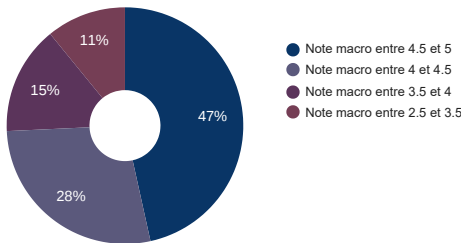
|             |     |
|-------------|-----|
| Argovie     | 6%  |
| Bâle-Ville  | 2%  |
| Fribourg    | 16% |
| Genève      | 42% |
| Glaris      | 1%  |
| Lucerne     | 3%  |
| Saint-Gall  | 1%  |
| Schaffhouse | 3%  |
| Valais      | 1%  |
| Vaud        | 24% |
| Neuchâtel   | 1%  |



Structure du portefeuille

Répartition selon note macro

selon la valeur vénale (au 30.09.2025)



Répartition par utilisation

selon les revenus locatifs (au 30.09.2025)

