

FACTSHEET Q4 2025

Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS)

Produktstrategie

Die Realstone Anlagestiftung richtet sich an steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge mit Sitz in der Schweiz. Zum 31. Dezember 2025 zählt die Realstone Anlagestiftung 374'667 Anteile und 59 angeschlossene Vorsorgeeinrichtungen. Die Gruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) investiert direkt in Wohnimmobilien. Die fortgesetzte Strategie, in den Urbanen Zentren der Schweiz und ihren Agglomerationen, in der Genferseeregion und im Mittelland trägt weiterhin seine Früchte. Dank der Einführung von Prozessen zur nachhaltigen Entwicklung und zur rigorosen Kostenkontrolle, belief sich der TER ISA GAV per 31. Dezember 2025 auf 0.65%. Die Realstone Anlagestiftung ihre strategische Ziele auch im 2026 erfüllen zu können.

Merkmale der Anlagegruppe

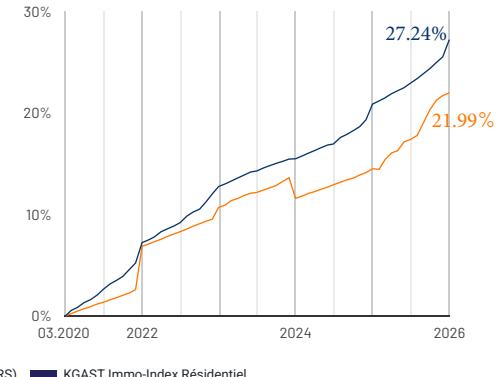
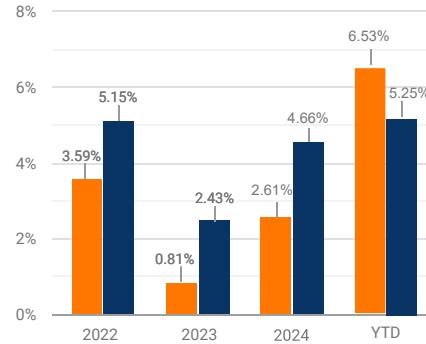
| | |
|-------------------------------|--|
| Name | Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) |
| Kategorie | Immobilien Schweiz gemäss Art. 53 Abs. 1 Lit. c BVV2 |
| Fondswährung | CHF |
| Jahresabschluss | 31 Dezember |
| Berechnung des NAV | Jährlich |
| Lancierungsdatum | 16 Dezember 2019 |
| Anteilstauf-/verkauf | OTC (Banque Cantonale Vaudoise) |
| ISIN-Nummer | CH0457495783 |
| Benchmark | KGAST Immo-Index Résidentiel |
| Management und Verwaltung | Realstone SA |
| Depotbank | Banque Cantonale Vaudoise |
| Revision | PricewaterhouseCoopers SA |
| Publikation | realstone-fondation.ch |
| Steuern | Steuerbefreite Anleger |
| Ausgabebedingungen | Zeichnungsverpflichtung und Zahlungsaufforderung |
| Rücknahme | 31.12. mit einer Frist von 12 Monaten |
| Verwaltungsgebühr (max 0.48%) | 0.32% |
| Aufsichtsbehörde | OAK BV |

Kennzahlen

| | |
|--|----------|
| (per 31.12.2025, ungeprüft, vor Neubewertung des Immobilienbestands) | |
| Anlagevermögen (CHF Mio) | 569.35 |
| Nettovermögen (CHF Mio) | 469.46 |
| NAV pro Anteil (CHF) | 1'253.01 |
| Mietausfallrate | 1.51% |
| Fremdfinanzierungsquote | 18.14% |
| EBIT-Marge | 63.63% |
| TER ISA GAV | 0.65% |
| TER ISA NAV | 0.83% |
| Eigenkapitalrendite (ROE) | 5.70% |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC) | 4.38% |
| Ausschüttungsrendite | N/A |
| Ausschüttungsquote (Payout Ratio) | N/A |
| Anlagerendite | 6.53% |
| Dividende letztes Geschäftsjahrs (CHF) | N/A |
| Ex-Tag der letzten Dividende | N/A |
| NAV pro Anteil (CHF) per 31.12.2024 geprüft | 1'176.20 |

Performance

Jährliche und Kumulierte Performance (Total Return)



Kumulierte Performance (Total Return)

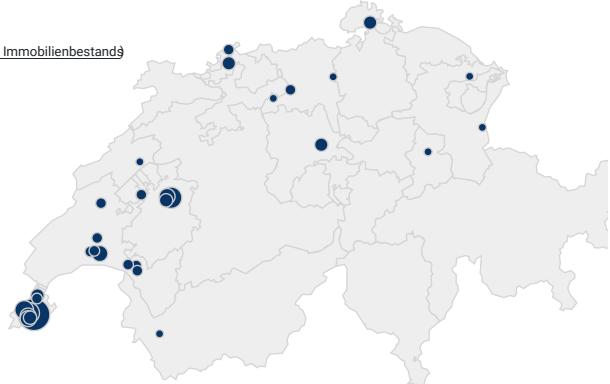
| | 5 JAHRE | 3 JAHRE | 1 JAHR | YTD |
|--------|---------|---------|--------|-------|
| RIRS | 21.99% | 10.20% | 6.53% | 6.53% |
| WUPIIR | 27.24% | 12.84% | 5.25% | 5.25% |

Immobilienbestand

Geographische Verteilung

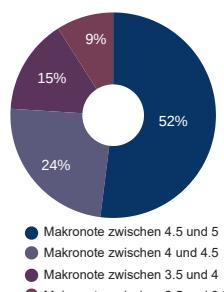
Nach Verkehrswerten (per 31.12.2025, vor Neubewertung des Immobilienbestands)

| | |
|------------------------|-----|
| Region Genfersee | 64% |
| Region Westschweiz | 20% |
| Region Nordwestschweiz | 9% |
| Region Innerschweiz | 3% |
| Region Zürich | 2% |
| Region Südschweiz | 1% |
| Region Ostschweiz | 1% |

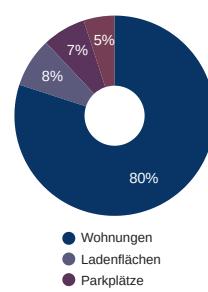


Gliederung des Liegenschaftsbestandes

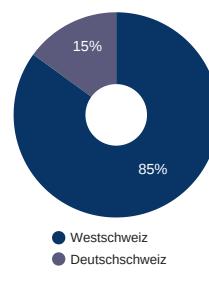
Aufteilung nach Makronoten nach Verkehrswerten (per 31.12.2025)



Aufteilung nach Nutzung nach Mietzinseinnahmen (per 31.12.2025)



Aufteilung nach Region nach Verkehrswerten (per 31.12.2025)



Kommentar des Vermögenverwalters

- Zwei Kapitalerhöhungen im Gesamtvolumen von CHF 73.13 Millionen (CHF 51.33 Millionen im Oktober 2025 und CHF 21.80 Millionen im November 2025)
- Erwerb einer gemischt genutzten Liegenschaft an der Rue du Môle 36 in Genf (GE) mit einem Verkehrswert von CHF 19.65 Millionen
- Erwerb einer Wohnliegenschaft an der Suhlerstrasse 35-37 in Oberentfelden (AG) mit einem Verkehrswert von CHF 12.24 Millionen
- Sacheinlage von zwei Wohn- und Mischliegenschaften in Genf (GE) mit einem Gesamtverkehrswert von CHF 44.76 Millionen
- Unterzeichnung von sechs Wohnimmobilien in Genf (GE), Onex (GE), Fully (VS), Delémont (JU), Couvet (NE) und Büren an der Aare (BE) mit einem Gesamtverkehrswert von CHF 65.85 Millionen (Übertragung im Q1 2026)

HAFTUNGSAUSSCHLUSS Diese Unterlagen und ihre Anhänge wurden ausschliesslich zu Informationszwecken erstellt und sind nicht rechtsverbindlich. Sie stellen keinesfalls eine Kaufempfehlung dar und dürfen nicht als Grundlage für eine Geldanlage oder Investition betrachtet werden. Die von der Anlagegruppe in der Vergangenheit erzielte Performance liefert keinen Hinweis auf ihre gegenwärtige oder zukünftige Performance. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Die auf den Websiten enthaltenen Angaben sind nicht als Rechts-, Steuer oder andere Beratung zu verstehen. Anleger, die sich für die Anlagegruppe interessieren, wird dringend empfohlen, eine Fachperson (professioneller Finanzintermediär) zu Rate zu ziehen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen. Der Prospekt und sämtliche Anhänge können kostenlos bei der Realstone SA, Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne sowie auf der Internetseite der Anlagestiftung (https://realstone-fondation.ch/fr_CH) angefordert werden.