

FACTSHEET Q4 2025

Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS)

Stratégie du produit

Realstone Fondation de Placement s'adresse aux institutions de prévoyance professionnelle exonérées d'impôt et domiciliées en Suisse. Au 31 décembre 2025, elle compte 374'667 parts souscrites et 59 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 2025. Realstone Fondation de Placement va poursuivre sa stratégie d'investissement et est confiante quant à l'atteinte de ses buts stratégiques en 2026.

Caractéristiques du groupe de placement

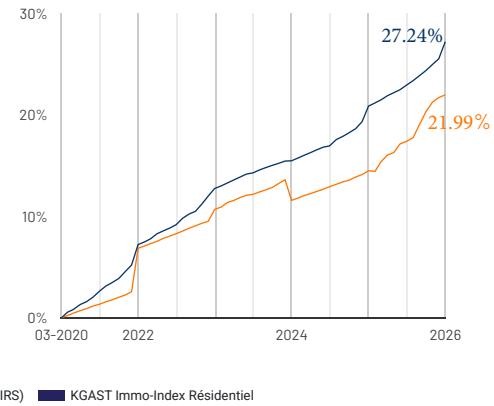
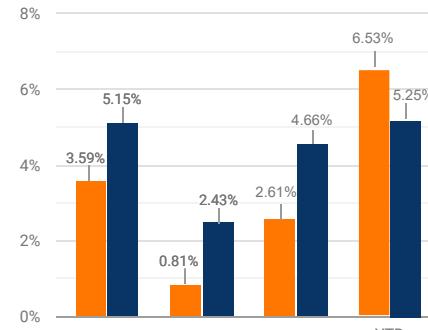
Nom	Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS)
Catégorie	Immobilier suisse selon Art. 53 al. 1 lit. c OPP2
Monnaie de référence	CHF
Clôture de l'exercice	31 décembre
Calcul VNI	Annuel
Lancement	16 décembre 2019
Achats/Ventes de parts	OTC (Banque Cantonale Vaudoise)
N° ISIN	CH0457495783
Indice de 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	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 31.12.2025, non-audité, <u>avant réévaluation du parc immobilier</u>)	
Fortune totale (CHF mios)	569.35
Fortune nette (CHF mios)	469.46
VNI par part (CHF)	1'253.01
Taux de perte sur loyers	1.51%
Coefficient d'endettement	18.14%
Marge EBIT	63.63%
TER ISA GAV	0.65%
TER ISA NAV	0.83%
Rendement des fonds propres (ROE)	5.70%
Rendement du capital investi (ROIC)	4.38%
Rendement sur distribution	N/A
Coefficient de distribution (Payout Ratio)	N/A
Rendement de placement	6.53%
Dividende dernier exercice (CHF)	N/A
Ex-date du dernier dividende	N/A
VNI par part au 31.12.2024 auditée	1'176.20

Performance

Performance annuelle et cumulée (dividendes réinvestis)



Performance cumulée (dividendes réinvestis)

	5 ANS	3 ANS	1 AN	YTD
RIRS	21.99%	10.20%	6.53%	6.53%
WUPIIR	27.24%	12.84%	5.25%	5.25%

Parc immobilier

Répartition géographique

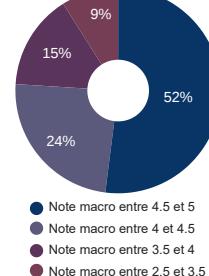
Répartition par région selon la valeur de l'actif (au 31.12.2025, avant réévaluation)



Structure du portefeuille

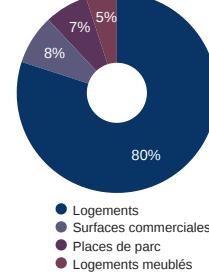
Répartition selon note macro

selon la valeur vénale (au 31.12.2025)



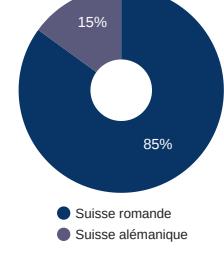
Répartition par utilisation

selon les revenus locatifs (au 31.12.2025)



Répartition par région

selon la valeur vénale (au 31.12.2025)



Commentaires du gestionnaire

- Deux augmentations de capital d'un montant total de CHF 73.13 millions (CHF 51.33 millions en octobre 2025 et CHF 21.80 millions en novembre 2025)
- Acquisition d'un immeuble mixte à la Rue du Môle 36 à Genève (GE) d'une valeur vénale de CHF 19.65 millions
- Acquisition d'un immeuble résidentiel à la Suhrerstrasse 35-37 à Oberentfelden (AG) d'une valeur vénale de CHF 12.24 millions
- Apport en nature de deux immeubles, résidentiels et mixtes, à Genève (GE) d'une valeur vénale totale de CHF 44.76 millions
- Signatures de six immeubles résidentiels à Genève (GE), Onex (GE), Fully (VS), Delémont (JU), Couvet (NE) et Büren an der Aare (BE) pour une valeur vénale totale de CHF 65.85 millions (transfert Q1 2026)

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 du groupe 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 le groupe de placement de consulter un spécialiste (intermédiaire financier professionnel) avant de prendre une décision de placement. Le prospectus et tous les documents annexes peuvent être obtenus gratuitement auprès de Realstone SA, Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne ainsi que sur le site internet de la Fondation (https://realstone-fondation.ch/fr_CH).

