

## Aperçu du fonds

|                         |                                  |
|-------------------------|----------------------------------|
| Banque dépositaire      | Banque Lombard Odier & Cie SA    |
| Année de lancement      | Décembre 1996                    |
| Monnaie                 | CHF                              |
| Souscription/Rachat     | voir prospectus                  |
| Clôture de l'exercice   | 30 septembre                     |
| Distribution            | aucune, capitalisation           |
| Indice de référence     | KGAST-Index                      |
| Fortune totale du fonds | CHF 439.71 mn                    |
| Fortune nette du fonds  | CHF 359.94 mn                    |
| Nombre d'objets         | 32                               |
| Source                  | Bloomberg ISTISF1<br>istfunds.ch |
| VNI Catégorie III       | CHF 356'732.88                   |

## Gérant du fonds

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Gérant du fonds     | IST          |
| Gérant du fonds dès | Juillet 2017 |

## Souscription / Rachat

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Valeur souscription  | voir prospectus |
| Valeur remboursement | voir prospectus |

## Chiffres clés au 30.09.2025

|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| Taux de perte sur loyer             | 4.79%  |
| Coefficient d'endettement           | 13.60% |
| Marge de bénéfice d'exploitation    | 75.95% |
| Rendement des fonds propres (ROE)   | 4.50%  |
| Rendement du capital investi (ROIC) | 3.82%  |
| Rendement sur distribution          | 0.00%  |
| Coefficient de distribution         | 0.00%  |
| Rendement des placements            | 4.50%  |

## Style Box<sup>1</sup>

|             |       |            |                     |
|-------------|-------|------------|---------------------|
|             |       |            | Périphérie          |
|             |       |            | Centre urbain moyen |
|             |       |            | Grand centre urbain |
| Résidentiel | Mixte | Commercial | Position            |
|             |       |            | Segment             |

## Politique d'investissement

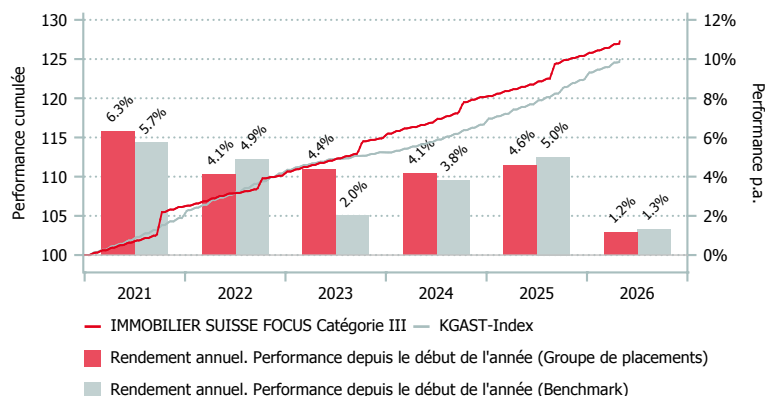
IST Immobilier Suisse Focus est un groupe de placements investi en direct dans l'immobilier domestique.

L'objectif est de réaliser sur le long terme une appréciation du capital et des rendements appropriée aux risques par le biais d'une gestion active, incluant l'assainissement, le repositionnement ainsi qu'éventuellement la vente de biens immobiliers.

Le secteur résidentiel constitue la plus grande partie du portefeuille. L'exposition régionale se concentre principalement sur le bassin lémanique, sur l'agglomération zurichoise, sur le Nord Est de la Suisse ainsi que sur le plateau. Le groupe de placements poursuit plus particulièrement une stratégie de type « Core/Core Plus ». En complément, il peut également investir dans la catégorie « Value Added ».

Le portefeuille n'est pas géré versus un indice de référence. L'indice KGAST est indiqué purement à titre informatif.

## Performance en CHF (en %, nette de frais)



|              | 1 m. | 3 m. | 6 m. | 1 a. | 3 a.* | 5 a.* | Vol. 3 a. |
|--------------|------|------|------|------|-------|-------|-----------|
| ISF cat. III | 0.29 | 0.92 | 1.70 | 4.78 | 4.43  | 4.68  | 1.14      |
| BM           | 0.28 | 1.01 | 2.43 | 5.05 | 3.73  | 4.25  | 0.58      |

*\*annualisée*

|              | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | YTD  |
|--------------|------|------|------|------|------|------|------|
| ISF cat. III | 6.23 | 6.30 | 4.09 | 4.37 | 4.14 | 4.59 | 1.16 |
| BM           | 5.06 | 5.73 | 4.86 | 2.00 | 3.82 | 5.00 | 1.31 |

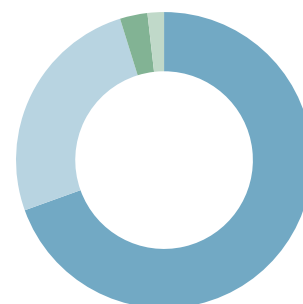
## Répartition du portefeuille (en %)

## Secteurs (en %)

|             | ISF  |
|-------------|------|
| Résidentiel | 92.8 |
| Mixte       | 7.2  |
| Commercial  | 0.0  |
| Terrains    | 0.0  |

## Régions (en %)

|                      | ISF  |
|----------------------|------|
| Arc lémanique        | 69.5 |
| Région Zurich        | 25.7 |
| Suisse orientale     | 3.0  |
| Région Berne         | 1.8  |
| Suisse du Nord-ouest | 0.0  |
| Suisse occidentale   | 0.0  |
| Suisse centrale      | 0.0  |
| Suisse méridionale   | 0.0  |



## Année de construction des immeubles (en %)

|            | ISF  |
|------------|------|
| Après 2020 | 17.9 |
| 2010-2019  | 28.5 |
| 2000-2009  | 26.4 |
| 1990-1999  | 12.9 |
| 1980-1989  | 4.7  |
| 1970-1979  | 9.6  |

## Points de repère

|   | Catégorie III  |
|---|----------------|
| Numéro de valeur                                    | 259.857        |
| ISIN  | CH0002598578   |
| Investissement minimum en CHF                       | >1 Mio.        |
| TER KGAST/CAFP <sup>2</sup> en % p.a. au 30.09.2025 | 0.37           |
| TER ISA <sup>3</sup> GAV en % p.a. au 30.09.2025    | 0.30           |
| TER ISA <sup>3</sup> NAV en % p.a. au 30.09.2025    | 0.37           |
| Frais achat / vente en % <sup>4</sup>               | 1.00/max. 5.00 |

<sup>1</sup> La Style Box décrit graphiquement la stratégie d'investissement dominante d'un fonds.

<sup>2</sup> Le ratio des charges d'exploitation TER KGAST/CAFP comprend l'entier des frais avec pour exceptions les coûts de transactions ainsi que le droit de timbre et les taxes de bourse

<sup>3</sup> Le ratio des charges d'exploitation TER ISA comprend l'entier des frais, avec pour exceptions les coûts de transactions ainsi que les taxes y relatives, lesquels ont été débités au groupe de placements (GAV = fortune de placement totale, NAV = fortune de placement nette).

<sup>4</sup> en faveur du groupe de placements

Source de données pour le benchmark: KGAST