

Stratégie du fonds

La stratégie du Realstone Industrial Fund se focalise sur des immeubles industriels et artisanaux situés en Suisse. Le fonds vise la constitution d'un portefeuille d'actifs industriels stabilisés. L'objectif est de distribuer un dividende régulier à travers la sélection d'actifs industriels à fort rendement, bien connectés et pouvant être adaptés à différents types d'activités. En outre, le fonds mène certaines opérations de construction et de reconversion ayant pour objectif de générer des rendements supplémentaires pouvant être distribués aux investisseurs.

Caractéristiques du fonds

Nom du fonds	Realstone Industrial Fund (RIF)
Catégorie	Fonds Immobilier de droit suisse réservé aux investisseurs qualifiés
Monnaie de référence	CHF
Clôture de l'exercice	31 décembre
Calcul VNI	Annuel
Lancement	1 ^{er} décembre 2022
Achats/Ventes de parts	Fonds non coté
N° ISIN	CH125285696
Direction de fonds	Realstone SA
Gestionnaire	Realstone SA
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise
Organe de révision	PricewaterhouseCoopers SA
Organe de publication	swissfunddata.ch
Commission de gestion (max 1%)	0.05%

Performances clés

Performance totale depuis le lancement (01.12.2022 - 30.09.2025)	16.19%
Performance annualisée depuis le lancement du fonds (01.12.2022 - 30.09.2025)	5.64%
Performance dernier exercice comptable audité (01.01.2024 - 31.12.2024)	5.78%
Performance depuis dernière clôture annuelle (01.01.2025 - 30.09.2025) - 9 mois	3.46%

Chiffres clés du dernier rapport annuel

(selon rapport annuel Realstone Industrial Fund (RIF) au 31.12.2024)

Fortune totale (CHF mios)	83.40
Fortune nette (CHF mios)	40.17
VNI par part (CHF)	107.73
Taux de perte sur loyers	7.32%
Coefficient d'endettement	43.47%
Marge EBIT	82.91%
TER REF GAV	0.65%
WAULT (années)	3.3
Rendement des fonds propres (ROE)	5.51%
Rendement du capital investi (ROIC)	3.75%
Rendement de placement	5.78%
Dividende dernier exercice (CHF)	5.00

Commentaire du gestionnaire

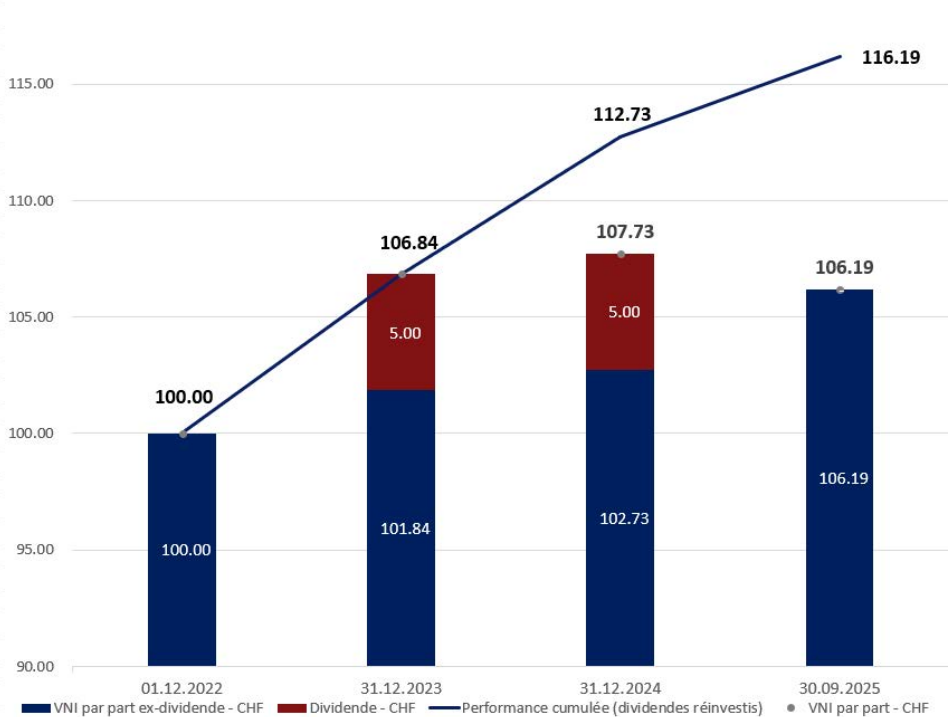
Afin de poursuivre son alignement stratégique, le fonds a procédé à la vente d'un immeuble mixte à Morges pour un montant de CHF 3.9 mios durant ce trimestre.

Une augmentation de capital avec droits préférentiels de souscription pour un montant d'environ CHF 20 millions est prévue du 27 octobre au 7 novembre 2025 (libération : 17 novembre 2025).

Les perspectives sont positives pour les actifs industriels avec la baisse des taux d'intérêt, même si des incertitudes demeurent sur la politique commerciale venant notamment des US. Le risque est toutefois faible pour le Realstone Industrial Fund au vu de la base locative actuelle du fonds.

Performance

Performance cumulée depuis le lancement du fonds et rendement de placement (dividendes réinvestis)

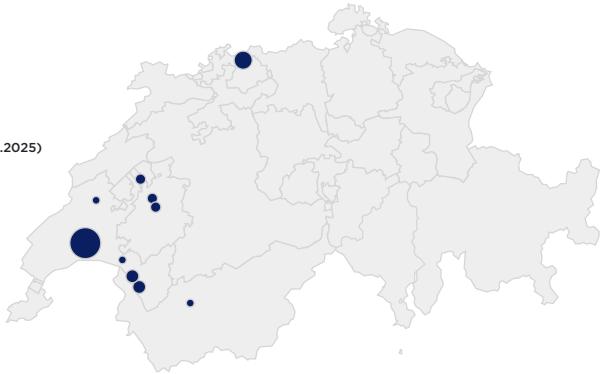


Parc immobilier

Répartition géographique

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

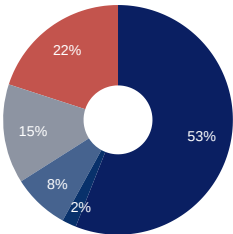
Vaud	68%
Bâle-Campagne	17%
Fribourg	14%
Valais	1%



Structure du portefeuille

Répartition selon note macro

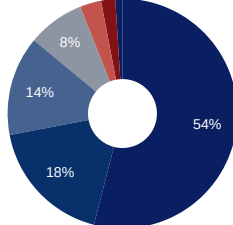
selon la valeur vénale (au 30.09.2025)



- Note macro entre 4.5 et 5
- Note macro entre 4 et 4.5
- Note macro entre 3.5 et 4
- Note macro entre 3 et 3.5
- Note macro entre 2.5 et 3

Répartition par utilisation

selon les revenus locatifs (au 30.09.2025)



- Artisanat - Industrie
- Entrepôts-Dépôts
- Bureaux
- Parking
- Autres
- Logements
- Surfaces de vente