

# FACTSHEET Q4 2025

## Realstone Industrial Fund (RIF)

### 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)
<b>Fonds immobilier de droit suisse réservé aux investisseurs qualifiés</b>	
Monnaie de référence	CHF
Clôture de l'exercice	31 décembre
Calcul VNI	Annuel
Lancement	1er décembre 2022
Achats/Ventes de parts	Fonds non coté
N° ISIN	CH1225285696
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 - 31.12.2025)	20.29%
Performance annualisée depuis le lancement du fonds (01.12.2022 - 31.12.2025)	6.17%
Performance dernier exercice comptable audité (01.01.2024 - 31.12.2024)	5.78%
Performance depuis dernière clôture annuelle (01.01.2025 - 31.12.2025)	6.67%

### Chiffres clés

(au 31.12.2025, non-audité)

Fortune totale (CHF mio)	96.49
Fortune nette (CHF mio)	67.84
VNI par part (CHF)	109.58
Taux de perte sur loyers	8.23%
Coefficient d'endettement	25.62%
Marge EBIT	76.76%
TER REF GAV	0.65%
WAULT (années)	4.18
Rendement des fonds propres (ROE)	6.23%
Rendement du capital investi (ROIC)	4.07%
Rendement de placement	6.67%
Dividende dernier exercice (CHF)	5.00

### Commentaires du gestionnaire

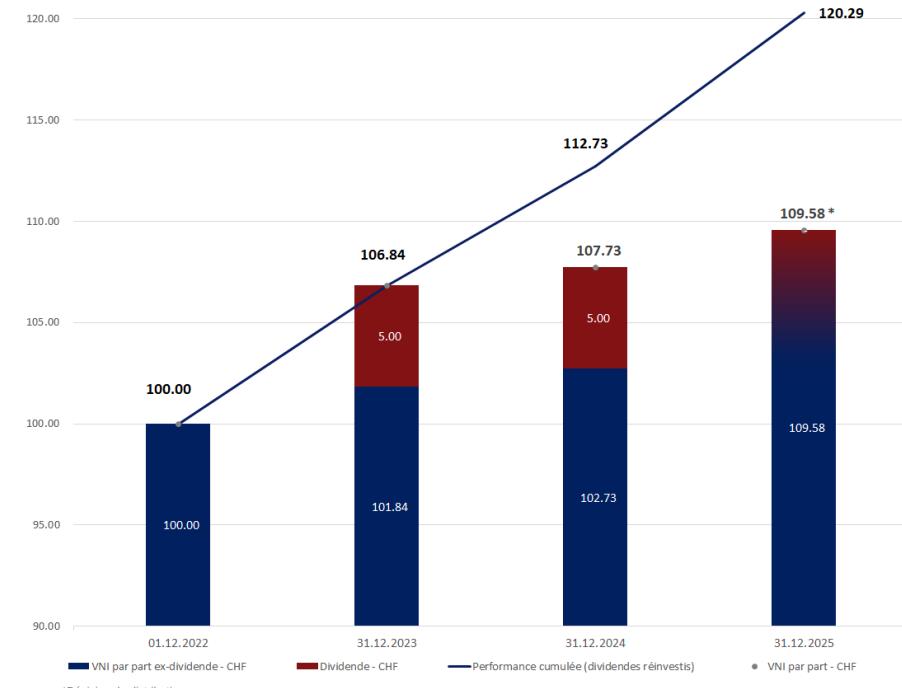
Le fonds a mené une augmentation de capital de CHF 20 millions le 17.11.2025 qui a été souscrite avec succès.

Un nouvel actif industriel a été acquis à Düdingen (FR), (sale-and-leaseback), le 27.11.2025 pour CHF 7.3 millions, assorti d'un bail de 10 ans.

La parcelle du site de Bussigny disposant d'un permis de construire a été vendue pour CHF 13.5 millions le 22.12.2025.

### Performance

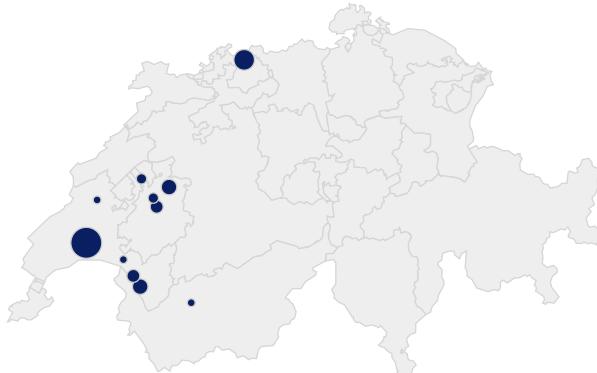
#### Performance cumulée depuis le lancement du fonds et rendement de placement (dividendes réinvestis)



### Répartition géographique

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

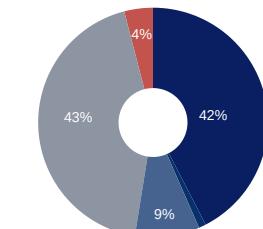
Vaud	58%
Fribourg	23%
Bâle-Campagne	18%
Valais	1%



### Structure du portefeuille

#### Répartition selon note macro

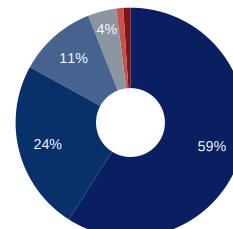
selon la valeur vénale (au 31.12.2025)



- 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 surfaces locatives (au 31.12.2025)



- Artisanat - Industrie
- Entreports-Dépôts
- Bureaux
- Surfaces de vente
- Autres
- Logements

