

COMMUNIQUÉ

Fonds de placement immobilier réservé aux investisseurs qualifiés en vertu de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC en relation avec l'art. 4 al. 3 à 5 et l'art. 5 al. 1 LSFIn



Rapport annuel au 31 décembre 2025

Dividende de CHF 8.00 par part grâce à un exercice marqué par d'excellents résultats



Düdingen (FR) – Birchstrasse 28

- Fortune totale du fonds: CHF 98.47 millions
- Fortune nette du fonds: CHF 67.33 millions (+68%)
- Valeur nette d'inventaire (VNI) avant dividende: CHF 108.76 par part
- Rendement sur fonds propres (ROE): 5.81%
- Dividende: CHF 8.00 par part (7.36% de la VNI au 31 décembre 2025)
- Performance cumulée depuis le lancement (dividendes réinvestis): +19.66% (+5.99% annualisé)
- WAULT: 4.5 ans (+ 1.2 an vs. 31.12.2024)

Lausanne, le 23 avril 2026 – Le Realstone Industrial Fund a poursuivi la croissance qualitative et la diversification de son portefeuille au cours de l'exercice clôturé le 31 décembre 2025, tout en renforçant sa rentabilité. Ses excellents résultats financiers ainsi qu'un gain en capital permettent la distribution d'un dividende de CHF 8.00 par part. Afin de continuer de développer son portefeuille, une augmentation de capital de CHF 30 millions à CHF 50 millions est prévue en juin prochain.

Grâce à plusieurs opérations menées avec succès, le Realstone Industrial Fund a franchi des étapes importantes pour son développement au cours de l'exercice 2025. Plusieurs éléments réjouissants sont à relever.

D'abord, quatre bâtiments industriels situés dans le canton de Fribourg ont été acquis pour un total de CHF 18.60 millions, avec un rendement brut moyen de 5.6%. Les trois premiers – situés à la Route des Vernettes 4A à Saint-Aubin, à la Route des Chênes 54-58 à Corpataux et à la Route de l'Industrie 15 à Avry-sur-Matran – ont intégré le portefeuille du fonds en juillet pour CHF 11.75 millions via un apport en nature partiel. Le quatrième – sis à la Birchstrasse 28 à Düdingen – a été acheté en novembre pour CHF 6.85 millions à travers un sale-and-leaseback assorti d'un contrat de bail de dix ans. Ces quatre actifs s'inscrivent dans la stratégie du fonds visant des immeubles industriels pouvant être adaptés à différents usages et parfaitement connectés aux axes autoroutiers. Avec un profil locatif solide, ils permettent une croissance qualitative du portefeuille du fonds et de sa diversification géographique, ainsi qu'un renforcement de sa rentabilité.

Ensuite, une augmentation de capital de CHF 20.33 millions a été menée avec succès en novembre. Le produit de cette opération a été utilisé pour financer l'acquisition de l'immeuble de Düdingen cité ci-dessus, ainsi que celle de deux autres actifs industriels à Fällanden (ZH) et Renens (VD) pour CHF 36.90 millions en février 2026, après clôture de l'exercice sous revue.

Enfin, le fonds a procédé à deux ventes. En septembre, un immeuble mixte situé à Morges (VD) a été cédé pour CHF 3.90 millions. Intégré au sein d'un portefeuille majoritairement industriel acquis lors de la constitution du fonds, cet actif ne répondait pas à la stratégie du fonds. En décembre, à la suite d'une division parcellaire du site de Bussigny (VD), une halle a été vendue pour CHF 13.58 millions avec un permis de construire en force pour une démolition-reconstruction. Cette vente a généré un gain en capital de CHF 2.73 millions, soit 31% du prix de revient, essentiellement grâce à la valorisation réussie des droits à bâtir. Elle a également permis de réduire la concentration du portefeuille sur un site où le fonds possède encore plusieurs bâtiments industriels avec des droits à bâtir.

Fortune du fonds

A la clôture de l'exercice au 31 décembre 2025, la fortune totale du Realstone Industrial Fund s'élève à CHF 98.47 millions, en hausse de CHF 15.07 millions (+18.06%) par rapport à une année auparavant. La valeur vénale totale du portefeuille atteint CHF 84.16 millions, soit une progression de CHF 4.22 millions (+5.28%) en une année, alors que la valeur vénale des immeubles non concernés par les acquisitions et les ventes au cours de l'exercice a quant à elle progressé de 2.24% grâce à la dynamique favorable du marché.

Les acquisitions financées par l'augmentation de capital de novembre 2025 ayant été effectuées à cheval sur deux exercices, les avoir bancaires à vue du fonds s'élevaient à CHF 12.70 millions à la fin de la période sous revue, contre CHF 1.50 million une année auparavant. En outre, le produit de cette augmentation de capital a également permis de réduire le coefficient d'endettement à 25.62% au 31 décembre 2025 contre 43.47% un an plus tôt.

A la suite de l'apport en nature de juillet puis de l'augmentation de capital de novembre, 246'226 nouvelles parts ont été émises au cours de l'exercice. Au 31 décembre 2025, le Realstone Industrial Fund compte ainsi 619'099 parts au total. La fortune nette du fonds a augmenté de 68%, pour atteindre CHF 67.33 millions. La valeur nette d'inventaire (VNI) par part est de CHF 108.76, contre CHF 107.73 une année auparavant. Tenant compte du dividende de CHF 5.00 par part distribué en avril 2025 au titre des revenus immobiliers de l'exercice 2024, cette progression représente un rendement de placement de 5.87% au cours de l'exercice sous revue.

Compte de résultat

Le Realstone Industrial Fund affiche d'excellents résultats financiers pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2025. Le résultat réalisé atteint ainsi CHF 5.39 millions contre CHF 1.99 million une année auparavant (+170%). Cela représente un résultat réalisé de CHF 8.71 par part pour 2025, contre CHF 5.35 par part en 2024 (+63%).

Les revenus locatifs du fonds ont augmenté de CHF 0.83 million par rapport à l'exercice précédent, pour atteindre CHF 4.30 millions en 2025. Cette croissance de 24% est principalement liée aux acquisitions

réalisées pendant l'exercice et à l'effet de la détention en année pleine de l'immeuble situé à la Hauptstrasse 173 à Arisdorf (BL) acheté en 2024.

La durée moyenne des contrats de bail (WAULT) est de 4.5 ans au 31 décembre 2025, soit une progression de 1.2 année par rapport à douze mois auparavant (3.3 ans). Cette progression est le résultat de la signature de prolongations de baux avec plusieurs locataires importants, notamment sur le site de Bussigny, et de l'acquisition de l'immeuble situé à Düdingen.

La quote-part de perte sur loyer s'établit à 8.71%, en légère hausse par rapport à 2024 (7.32%). Celle-ci s'explique essentiellement par la halle vendue à Bussigny, laissée volontairement vide en prévision de sa démolition prochaine. Après la vente, le taux de vacant a été abaissé à 4.79% à fin décembre 2025. Ce niveau témoigne des efforts de gestion entrepris sur le portefeuille ainsi que de la stratégie d'acquisition visant des biens immobiliers déjà loués.

Du côté des charges, la marge EBIT du fonds est en baisse à 77.02% pour la période sous revue contre 82.91% pour l'exercice 2024, mais conserve un niveau élevé. Les charges d'entretien ordinaire du fonds ont diminué de 21.70%, avec toutefois une augmentation des autres frais.

Les conditions de financement plus favorables qui ont prévalu sur toute la durée de l'exercice 2025 ont induit une baisse des intérêts hypothécaires de 12.52% par rapport à 2024. Au 31 décembre 2025, la dette affiche un coût moyen pondéré de 1.40% pour une maturité moyenne de 2.77 ans, contre 1.49% et 1.34 an lors de la clôture précédente.

Le résultat de l'exercice permet la distribution d'un dividende de CHF 8.00 par part, égal à 7.36% de la valeur nette d'inventaire (VNI) au 31 décembre 2025. Le rendement de la fortune immobilière offre un dividende de CHF 5.00 par part, en ligne avec l'objectif stratégique poursuivi par la direction de fonds. Le gain en capital réalisé permet la distribution d'un dividende additionnel exceptionnel de CHF 3.00 par part.

Depuis son lancement en décembre 2022, le Realstone Industrial Fund a réalisé une performance cumulée de 19.66%, soit un rendement de placement annualisé de 5.99% (dividendes réinvestis), principalement grâce à la distribution de dividendes, ce qui témoigne de la solidité de son modèle de gestion et de la classe d'actifs.

Perspectives

De manière générale, le contexte demeure favorable à l'immobilier industriel en Suisse. La demande pour des surfaces modulables, bien connectées et proches des centres urbains reste soutenue, tandis que l'offre se maintient à un niveau bas. Par ailleurs, le secteur continue de bénéficier du renchérissement de l'immobilier résidentiel, qui accentue l'écart de rendement important en faveur de l'immobilier industriel.

Fort de ses résultats solides, le Realstone Industrial Fund va poursuivre le développement de son portefeuille tout en maintenant une rentabilité élevée grâce à des bâtiments industriels soigneusement sélectionnés dans des zones à fort potentiel. Ainsi, outre les deux immeubles achetés en février 2026 à Fällanden et Renens, le fonds a déjà sécurisé une nouvelle acquisition et d'autres opportunités sont en cours d'analyse. Afin de les financer, une augmentation de capital aura lieu en juin 2026 pour un montant entre CHF 30 millions et CHF 50 millions.

En parallèle, la direction de fonds travaille sur la seconde phase du plan de développement du site de Bussigny, qui conduira prochainement au dépôt d'une nouvelle demande de permis de construire. Cette étape permettra de poursuivre la densification et l'amélioration qualitative du site, qui présente un potentiel significatif à long terme, grâce à sa situation géographique au sein de la région dynamique de l'Ouest lausannois et à l'arrivée prochaine du tramway.

Le rapport annuel au 31 décembre 2025 est disponible à ce lien:

[Rapport annuel Realstone Industrial Fund au 31.12.2025](#)

Une photo est disponible à ce lien:

[Düdingen \(FR\) – Birchstrasse 28 \(crédit photo: Yannic Bartolozzi\)](#)

Contact pour les investisseurs:

Hugo Debreczeny, Realstone SA, Portfolio Manager / +41 58 262 00 41 / hugo.debreczeny@realstone.ch

Julien Brasey, Realstone SA, Investor Relations Manager / +41 58 262 00 13 / julien.brasey@realstone.ch

Contact pour les médias:

Mirko Martino, Realstone SA, Head of Communications / +41 76 528 62 27 / mirko.martino@realstone.ch

DISCLAIMER Ce document et ses éventuelles annexes ont été préparés à titre d'information seulement et n'ont pas force de loi. Ils ne constituent pas une recommandation d'achat et ne doivent pas servir de base à un quelconque investissement. Pour connaître les performances passées des fonds de placement, il est recommandé de consulter les précédents rapports annuels et les factsheets trimestrielles. Les performances historiques 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 sur les sites web ne peuvent pas être considérées comme des conseils d'ordre juridique, fiscal ou autre. Il est vivement conseillé aux investisseurs intéressés par les fonds de consulter un spécialiste (intermédiaire financier professionnel) avant de prendre une décision de placement. La publication de documents hors de Suisse peut être soumise à certaines restrictions.