

FACTSHEET Q1 2026

Realstone Industrial Fund (RIF)

Stratégie du fonds

La stratégie du Realstone Industrial Fund se focalise sur des immeubles industriels, artisanaux et logistiques 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	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%)	0.13%

Performances clés

Performance totale depuis le lancement (01.12.2022 - 31.03.2026)	23.98%
Performance annualisée depuis le lancement du fonds (01.12.2022 - 31.03.2026)	6.66%
Performance dernier exercice comptable audité (01.01.2025 - 31.12.2025)	5.87%
Performance depuis dernière clôture annuelle (01.01.2026 - 31.03.2026)	3.61%

Chiffres clés

(Chiffres au 31.03.2026)

Fortune totale (CHF mios)	129.15
Fortune nette (CHF mios)	69.77
VNI par part (CHF)	112.69
Taux de perte sur loyers	4.26%
Coefficient d'endettement	39.92%
Marge EBIT	72.06%
TER REF GAV	0.65%
WAULT (années)	4.5
Rendement des fonds propres (ROE)*	1.13%
Rendement du capital investi (ROIC)*	0.77%
Rendement de placement*	3.61%
Dividende dernier exercice (CHF)	8.00

* Calcul YTD pour 3 mois

Commentaires du gestionnaire

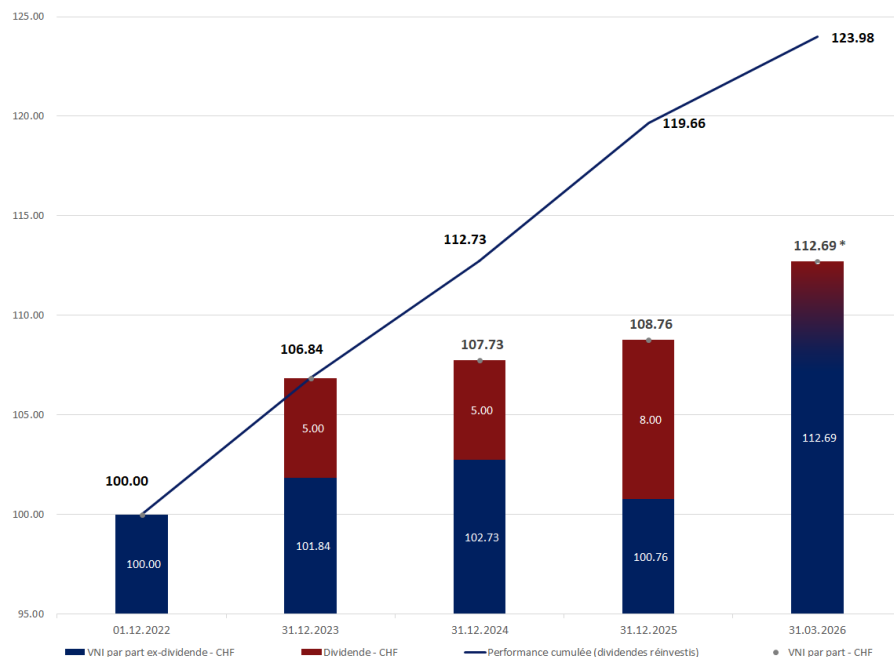
Le gestionnaire poursuit la croissance et la diversification du portefeuille du Realstone Industrial Fund à travers deux acquisitions réalisées dans le courant du premier trimestre : une halle industrielle à Fällanden (ZH) pour CHF 5.2 millions et un site industriel à Renens (VD) pour CHF 31.7 millions. Les deux actifs sont 100% loués.

L'intégration de ces deux immeubles dans le portefeuille a eu un impact positif sur la rentabilité du fonds, qui possède désormais un rendement brut moyen supérieur à 6%. Suite à ces deux acquisitions, le coefficient d'endettement est remonté proche de 40% et la valeur vénale du portefeuille est d'environ CHF 125 millions.

Une nouvelle augmentation de capital sera organisée en juin 2026 avec un montant entre CHF 30 millions et CHF 50 millions afin de réaliser de nouvelles acquisitions, dont une a été sécurisée à Reiden (LU).

Performance

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

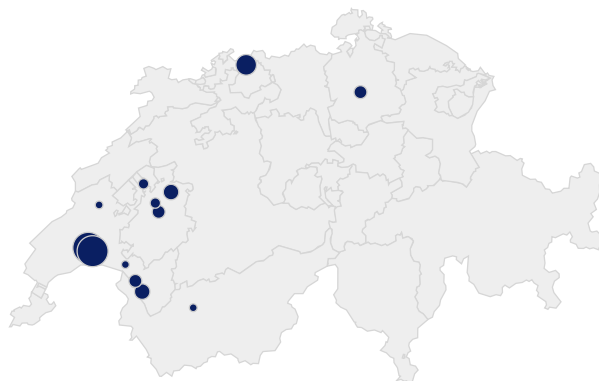


*Dividende 2025 (CHF 8.00) distribué le 30.04.2026

Répartition géographique

Répartition par région selon la valeur de l'actif (au 31.03.2026)

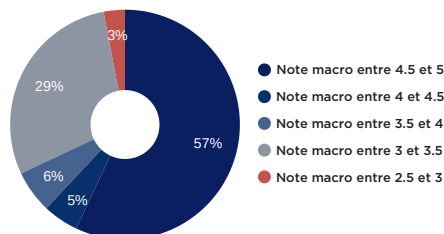
Vaud	67%
Fribourg	16%
Bâle-Campagne	12%
Zürich	4%
Valais	1%



Structure du portefeuille

Répartition selon note macro

selon la valeur vénale (au 31.03.2026)



Répartition par utilisation

selon les surfaces locatives (au 31.03.2026)

