



Realstone
Industrial
Fund

22

23



JAHRESBERICHT
ZUM 31. DEZEMBER 2023

01	Einleitung	
	Präsentation	04
	Mitteilung der Fondsleitung	05
	Der Fonds in Kürze	06
	Kennzahlen	07
	Organisation	08
	Fondsstrategie	09
	Sale-and-leaseback	10
	Lage auf dem Markt der Industrieimmobilien	11
02	Nachhaltigkeit	
	CO ₂ -Emissionen	14
	Umweltrelevante Kennzahlen	15
03	Immobilienbestand	
	Akquisitionen	17
	Verwaltung von Industrieimmobilien: Die Expertise von Realstone SA	18
	Perspektiven	19
04	Bericht zum Geschäftsjahr	
	Fondsvermögen	21
	Ergebnis des Geschäftsjahres	22
05	Jahresrechnungen und wichtige Hinweise	
	Vermögensrechnung	24
	Erfolgsrechnung	25
	Hypotheken und andere Verbindlichkeiten	26
	Vertragliche Zahlungsverpflichtungen	27
	Verzeichnis der Immobiliengesellschaften	27
	Vergütungssätze	28
	Dividendenausschüttung	28
	Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)	29
	Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte	30
	Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr	31
	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	31
06	Liegenschaften	
	Zusammensetzung des Bestands	33
	Liegenschaftenbestand	34
07	Rechtliche Hinweise	
	Impressum	37
	Disclaimer	37

01

Einleitung

Der Realstone Industrial Fund ist ein Immobilienanlagefonds nach Schweizer Recht, der im November 2022 aufgelegt wurde und auf gewerbliche Immobilien in der Schweiz, insbesondere Industrie- und Gewerbeimmobilien, spezialisiert ist.

Der Fonds ist derzeit nicht kotiert und gemäss Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG in Verbindung mit Art. 4 Abs. 3 bis 5 und Art. 5 Abs. 1 FinfraG qualifizierten Anlegern vorbehalten.

Der Fondsvertrag wurde von der Fondsleitung Realstone SA in Lausanne gemeinsam mit der Depotbank, Banque Cantonale Vaudoise (BCV), in Lausanne, erstellt.

Der Realstone Industrial Fund wurde von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) genehmigt. Er gründet auf einem Kollektivanlagevertrag, gemäss

Realstone Industrial Fund ist ein Immobilienanlagefonds, der auf Schweizer Industrieimmobilien spezialisiert und qualifizierten Anlegern vorbehalten ist

welchem sich die Fondsleitung verpflichtet, Anleger im Verhältnis zur Anzahl erworbener Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen, und den Fonds gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag autonom und in ihrem eigenen Namen zu verwalten.

Die Depotbank, Banque Cantonale Vaudoise (BCV), nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.



Mitteilung der Fondsleitung

Sehr geehrte Damen und Herren, geschätzte Anlegerinnen und Anleger,

Wir freuen uns, das erste Geschäftsjahr des Realstone Industrial Fund dreizehn Monate nach seiner Lancierung im November 2022 abschliessen zu können.

Die Entscheidung, einen Fonds zu aufzulegen, der speziell auf Industrie- und Gewerbeimmobilien ausgerichtet ist, ist das Ergebnis eines mehrjährigen Überlegungsprozesses. Wir haben den Markt eingehend analysiert und sind zu dem Schluss gekommen, dass er eine echte Investitionsmöglichkeit darstellt. Industrieimmobilien sind eine Synthese aus hohen Cash-Renditen, steigender Nachfrage nach Flächen und einer geringen Volatilität der Werte im Laufe der Zeit. Diese einzigartigen Eigenschaften stellen den Fonds für Anleger sehr attraktiv dar.

Ziel des Realstone Industrial Fund ist es, ein möglichst reines Portfolio von Industrieanlagen aufzubauen, wobei die Verwaltungsflächen auf ein Minimum reduziert werden und gleichzeitig ein hoher Anspruch an die Auswahl der Standorte und der Mieter gestellt wird. Diese Selektivität ermöglicht dem Fonds die Nutzung der Vorteile der Anlageklasse und bietet den Anlegern hohe und stabile Renditen.

In den ersten Monaten nach der Auflegung des Fonds nahmen wir uns die Zeit, den Markt zu beobachten, um die ersten Akquisitionen sorgfältig auszuwählen. Die Aufnahme der Produktionsstätte von Jallut SA in Bussigny (VD) in den Fonds war eine wichtige Etappe in der Entwicklung des Portfolios. Zwei weitere Industrieanlagen in Aigle (VD) und Rennaz (VD) ergänzten das Portfolio Ende des letzten Jahres. Unsere Teams sind bereits mobilisiert, um diese Industrieanlagen aufzuwerten, wobei insbesondere ein Abriss-/Wiederaufbauprojekt am Standort Bussigny geprüft wird.

Der Fonds setzte auch die Entwicklung seiner Investorenbasis durch eine Kapitalerhöhung von CHF 9.3 Millionen fort, die im Dezember 2023 erfolgreich durchgeführt wurde. Mit den aufgenommenen Mitteln wurden neue Akquisitionen finanziert und somit das Portfolio erweitert.

Der Fokus für 2024 liegt auf weiteren Zukäufen, wobei wir unseren strengen Ansatz bei der Auswahl von Vermögenswerten beibehalten werden. Der Fonds hat eine beachtliche Pipeline von Industriegebäuden, die derzeit geprüft werden, und strebt an, einige dieser Transaktionen im Laufe der nächsten Monate abzuschliessen. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf Sale-and-Leaseback-Transaktionen.

Das erste Geschäftsjahr des Realstone Industrial Fund hat eine solide Grundlage geschaffen, um das zukünftige Wachstum vorzubereiten

Mit der Auflage des Realstone Industrial Fund wurde eine wichtige Etappe in der Entwicklung von Realstone SA erreicht. Mit vier Anlageprodukten, die zusammen 4,4 Milliarden Immobilienvermögen umfassen, bietet unsere Fondsleitung nun eine Palette von Lösungen für Investitionen an, die die relevanten Sektoren des Schweizer Immobilienmarktes abdecken. Diese Diversifizierung ging mit einer Stärkung der internen Kompetenzen einher, indem ein Team von Spezialisten für Industrie- und Gewerbeimmobilien integriert wurde.

Die ausgezeichneten Aussichten zu Beginn des Jahres erlauben es uns, dieses zweite Geschäftsjahr des Fonds mit Zuversicht und Ehrgeiz für die Zukunft anzugehen, motiviert durch das weitere Wachstum des Realstone Industrial Fund.

Wir wünschen Ihnen, meine Damen und Herren, geschätzte Anlegerinnen und Anleger, eine anregende Lektüre dieses Jahresberichts.

Julian Reymond
CEO, Realstone SA

Guillaume Fahrni
CFO, Realstone SA

Alberto Simonato
Mitglied der Geschäftsleitung, Realstone SA

CHF 67.18 Millionen

Gesamtvermögen



7

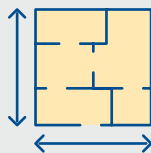
Immobilien
im Portfolio



Dividende
pro Anteil,
ausgeschüttet
am 30.04.2024



CHF 3.48
Millionen
Total
Mieterspiegel



Total Mietfläche
27'649 m²

3.4 ans

WAULT
(durchschnittliche Laufzeit
der laufenden Mietverträge)

10.01%

Mietzinsausfallrate
des Geschäftsjahres

5.45%

Mietzinsausfallrate
im Dezember 2023

79.01%

EBIT-Marge

Kennzahlen



Kennzahlen

	am 31.12.2023 CHF
Gesamtvermögen	67'178'014.68
Nettofondsvermögen	39'837'961.31
Verkehrswert der Immobilien	64'347'500.00
Nettoinventarwert (NAV)	106.84
Anzahl Immobilien	7

Datum	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen CHF	NAV pro Anteil CHF	Ausgeschüttete ordentlicher Ertrag CHF	Ausgeschüttete Kapitalgewinne CHF	Total Dividende CHF
31.12.2023	372'873	39'837'961.31	106.84	5.00	0.00	5.00

Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie

	am 31.12.2023
Mietzinsausfallrate	10.01 %
Fremdfinanzierungsquote	31.16 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	79.01 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV) ^①	0.65 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV) ^①	1.14 %
Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE) ^①	5.91 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ^①	3.55 %
Ausschüttungsrendite	4.68 %
Ausschüttungsquote	93.83 %
Anlagerendite ^①	6.31 %

^① Annualisiert (erstes Geschäftsjahr über 13 Monate).

Organisation

Fondsleitung

Realstone SA

Avenue d'Ouchy 6
1006 Lausanne

Verwaltungsrat der Fondsleitung

Yann Wermeille

Präsident

Yvan Schmidt

Vizepräsident

Esteban Garcia

VR-Mitglied

Geschäftsleitung der Fondsleitung

Julian Reymond

CEO

Guillaume Fahrni

CFO (seit dem 1. Januar 2023)

Alberto Simonato

Geschäftsleitungsmitglied

Schätzungsexperten

Wüest Partner SA

1204 Genf

vertreten durch Pascal Marazzi-de Lima und
Vincent Clapasson

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise

Place St-François 14
1001 Lausanne

Prüfungsgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA (PwC)

Avenue C.-F. Ramuz 45
1009 Pully

Liegenschaftsverwaltungen

Naef Immobilier Lausanne SA

1008 Prilly

Fondsstrategie

Die Strategie des Realstone Industrial Fund konzentriert sich auf industrielle und gewerbliche Immobilien in der Schweiz.

Der Realstone Industrial Fund strebt den Aufbau eines stabilisierten Portfolios von Industrieanlagen an.

Das strategische Ziel des Fonds ist es, eine Besonderheit von Schweizer Industrieimmobilien zu nutzen: Industriegebäude erzielen höhere Renditen als die meisten anderen Immobilienanlagen und weisen bei kontrolliertem Risiko eine geringe Volatilität auf. Die Kriterien für die Auswahl von Industriegebäuden sind daher die folgenden:

- Aufnahme möglichst reiner Industrieanlagen in das Portfolio, mit möglichst wenigen reinen Verwaltungsflächen, die nicht das gleiche Risikoprofil aufweisen;

- Bevorzugung von skalierbaren Industrieanlagen, die sich an verschiedene Nutzungsarten anpassen lassen;
- Auswahl von Industrieanlagen mit guter Anbindung an die wichtigsten Verkehrsachsen;
- Strenge Auswahl der Mieter und Bevorzugung von langfristigen Mietverträgen und Sale-and-Leaseback-Transaktionen.

Parallel dazu führt der Fonds Bau- und Umbaumaassnahmen durch, um zusätzliche Renditen zu erwirtschaften, die den Anlegern zugutekommen können.



Sale-and-leaseback

Vereinfachung der Immobilienverwaltung für ein Industrieunternehmen

Sale-and-Leaseback-Geschäft bezeichnet zwei gleichzeitige Transaktionen: den Verkauf einer Immobilie und die Unterzeichnung eines langfristigen Mietvertrags zwischen Käufer und Verkäufer. Angesichts steigender Finanzierungskosten und sich schwierig gestaltender Kreditbedingungen ist eine solche Transaktion eine interessante Lösung für Industriebetriebe, die über eigene

Räumlichkeiten verfügen und Mittel für die Entwicklung ihrer Aktivitäten freimachen wollen. Dieser Prozess erleichtert auch die Übertragung eines Unternehmens, da die Immobilien nicht mehr zur Bewertung des Unternehmens beitragen. Realstone SA möchte das Sale-and-Leaseback-Verfahren für den Realstone Industrial Fund ausbauen, da sie davon überzeugt ist, dass es eine echte «Win-Win»-Lösung sowohl für den Fonds als auch den industriellen Nutzer darstellt.

Sale-and-Leaseback-Prinzip



Hauptvorteile von Sale-and-Leaseback



Freisetzung von gebundenem Kapital

- Der Erlös aus dem Verkauf der Immobilie kann in die produktiven Aktivitäten des Unternehmens reinvestiert werden
- Sale-and-Leaseback ermöglicht es einem Unternehmen, in Zeiten hoher Zinsen, in denen Bankfinanzierungen unattraktiv sind, eine zusätzliche Finanzierung für seine Investitionsprojekte zu erhalten



Bessere vorhersehbare Aufwendungen

- Die Kosten für aufwändige Renovierungen sowie zukünftige Reparaturen des Gebäudes gehen zu Lasten des Fonds
- Das Unternehmen gewinnt einen umfassenden Überblick über seine zukünftigen Cashflows und kann so seinen Bedarf an Cash-Flow verringern



Vereinfachte Unternehmensübertragung

- Direkter Immobilienbesitz ist aufgrund seines hohen Wertes oftmals ein Hindernis bei der Unternehmensübernahme und -übertragung
- Durch Sale-and-Leaseback kann ein Unternehmen übertragen werden, ohne das Immobilienvermögen zu berücksichtigen



Sicherheit für das Unternehmen ohne Veränderungen

- Die Aushandlung eines langfristigen Mietvertrags ermöglicht es dem Unternehmen, in seinen derzeitigen Räumlichkeiten zu bleiben und seine Tätigkeit fortzusetzen
- Realstone SA ist ein solider, von der FINMA regulierter Partner, der die nötige Sicherheit zum Fortbestand des Mietvertrags garantiert



Langfristig gesicherte Erträge mit qualitativ hochwertigen Mietern

- Sale-and-Leaseback ermöglicht Anlegern den Zugang zu oftmals nicht marktgängigen Erwerbsmöglichkeiten in einem Sektor mit einem hohen Anteil an selbstnutzenden Inhabern
- Der Fonds profitiert von langfristig abgeschlossenen Mietverträgen, soliden Mietern und dauerhaft stabilen Mieten

7 Schritte zur Durchführung einer Sale-and-Leaseback-Transaktion mit Realstone Industrial Fund



Lage auf dem Markt der Industrieimmobilien

Das makroökonomische Umfeld ist nach wie vor durch die Zinserhöhungen geprägt, die in den letzten beiden Jahren unter der Führung der westlichen Zentralbanken stattgefunden haben. In der Schweiz scheint sich die Lage jedoch zu stabilisieren, nachdem die Schweizerische Nationalbank (SNB) beschlossen hat, den Leitzins im März 2024 von 1.75 % auf 1.50 % zu senken. Als Zeichen dafür, dass die Finanzmärkte nunmehr einen Rückgang der langfristigen Zinssätze erwarten, ist die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen in den letzten Monaten auf 0.68 % im März 2024 gesunken, verglichen mit 1.15 % im letzten November¹.

Die Cashflow-Rendite von Industrieimmobilien liegt seit 2010 im Durchschnitt zwischen 5 % und 6 % und hat sich seither nur geringfügig verändert

Die erwartete Entspannung auf dem Zinsmarkt kommt dem Schweizer Immobilienmarkt im Allgemeinen zugute. Die Renditedifferenz zwischen Immobilien und Obligationen vergrössert sich, wodurch mehr Spielraum für steigende Preise entsteht. Die Agios sind wieder gestiegen, und der SWIIT-Index der Schweizer Immobilienfonds weist vom 31. Oktober bis zum 31. Dezember 2023 einen Anstieg von 9.7 % auf².

Industrieimmobilien: solide Fundamente

In einem für Schweizer Immobilien im Allgemeinen günstigeren Investitionsumfeld zeichnen sich Industrieimmobilien durch besonders solide Fundamente aus.

Der erste Stabilitätsfaktor ergibt sich aus der Widerstandsfähigkeit der Schweizer Industriebetriebe. Trotz des Gegenwinds aus der schwächeren externen Nachfrage und der Aufwertung des Frankens schuf die Branche auch 2023 Arbeitsplätze. Die verarbeitende Industrie verzeichnet zwischen dem vierten Quartal 2022 und dem vierten Quartal 2023 ein Beschäftigungswachstum von 1.2 %³, ein Wachstum, das sich in einem erhöhten Flächenbedarf niederschlägt.

Die Nachfrage nach Industrieflächen in der Schweiz ist nach wie vor hoch. Die durchschnittliche Leerstandsquote für Industrieflächen weist einen starken Rückgang von 7.8 % im Jahr 2020 auf 5.9 % im Jahr 2023 auf, den niedrigsten Stand seit fünf Jahren⁴. Im Vergleich zu Büroimmobilien sind Industrieimmobilien weit weniger von neuen Arbeitsweisen wie Coworking, Desk-Sharing und Homeoffice betroffen. Die Nutzung von Flächen für Produktionsaktivitäten ist ein unbestreitbarer Stabilitätsfaktor in einer sich schnell verändernden Arbeitswelt.



¹ Aktuelle Zinssätze und Devisenkurse, Schweizerische Nationalbank.

² SXI Real Estate Funds Broad, Historical Index Data, SIX Group AG.

³ Anhaltend positive Beschäftigungslage im 4. Quartal 2023, Bundesamt für Statistik, 23. Februar 2024, Seite 2.

⁴ Das Revival der verarbeitenden Industrie, in: Immo-Monitoring 2024 / 1, Wüest Partner AG, Zürich, Oktober 2023, Seite 87.



Gewerbe- und Industrieflächen werden auch zunehmend für Umnutzungs- und Stadtumbauprojekte genutzt. In der Umgebung von Lausanne sind beispielsweise in Crissier oder Renens Projekte zur Umwandlung von ehemaligen Industrieflächen im Gange, und die gleiche Dynamik ist in Genf und der Deutschschweiz zu beobachten. Angesichts der Verknappung der verfügbaren Grundstücke, der Notwendigkeit, die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen, und des immer stärkeren Bevölkerungswachstums stellen Industrieflächen eine immer wertvollere Landreserve dar.

Eine entsprechende Anlagemöglichkeit

Abgesehen von dieser soliden Grundlage ist das Investitionsprofil in Industrieimmobilien besonders gut an die aktuelle Wirtschaftslage angepasst.

Erstens liegt die Cashflow-Rendite von Industrieimmobilien seit 2010 im Durchschnitt zwischen 5% und 6% und hat sich seither nur wenig verändert[•]. Diese Renditen liegen 100 bis 150 Basispunkte über denen von Büroimmobilien und weit über denen von Wohnimmobilien in den grossen Zentren. Vor dem Hintergrund potenziell langfristig höherer Zinssätze kann diese Anlageklasse eine Dividende liefern, die weit über den Obligationsrenditen liegt.

Ausserdem zeichnen sich Schweizer Industrieimmobilien durch eine hohe Wertstabilität auf lange Sicht aus. Da dieser Sektor in Zeiten steigender Märkte tendenziell weniger an Wert gewinnen, sind sie besser vor einem Konjunktur-

abschwung geschützt. Die von Wüest Partner[•] veröffentlichten Kennzahlen weisen daher eine geringere Volatilität der Renditen auf als Gewerbeimmobilien.

Industrieimmobilien bieten eine hohe und regelmässige Dividende sowie eine hohe Wertstabilität im Laufe der Zeit

Nicht zuletzt ist das Risiko für Industrieimmobilien auch deshalb gering, weil diese mit einer proaktiven Strategie bewirtschaftet werden. Die Unterzeichnung von Mietverträgen mit sehr langen Laufzeiten, manchmal über 15 Jahre, ist in der Industrie üblich und ermöglicht eine hohe Vorhersehbarkeit der zukünftigen Cashflows. Die sorgfältige Auswahl von Standorten und Immobilien, wobei der Schwerpunkt auf der Anpassungsfähigkeit des Gebäudes an verschiedene Arten von Aktivitäten liegt, trägt ebenfalls dazu bei, die Risiken erheblich zu begrenzen.

Das Ergebnis dieser Dynamiken ist eine Anlage mit einem attraktiven Risiko-Ertragsprofil, einer hohen und regelmässigen Dividende und einer langfristigen Wertstabilität. Im Spannungsfeld zwischen einem steigenden Bedarf an Industrieflächen und einem günstigen Investitionsumfeld ist der Realstone Industrial Fund somit gut positioniert, um seinen Wachstumskurs im aktuellen Umfeld fortzusetzen.

[•] Das Revival der verarbeitenden Industrie in: Immo-Monitoring 2024 / 1, Wüest Partner AG, Zürich, Oktober 2023, Seite 87.

02

Nachhaltigkeit

CO₂-Emissionen

Im Rahmen des Realstone Industrial Fund verfolgt Realstone SA gemäss Fondsvertrag eine Nachhaltigkeitspolitik mit Umweltbezug, die auf eine Reduktion der Kohlenstoffintensität der Immobilienanlagen des Fonds ausgerichtet ist. Das Ziel für mindestens 80 % der Immobilienanlagen des Fonds besteht darin, die CO₂-Emissionen bis 2031 auf maximal 10 kg/m²/Jahr für die vermietete Fläche (Energiebezugsfläche, EBF) zu beschränken.

Die Methode zur Bewertung der Nachhaltigkeitskriterien erfolgt auf der Grundlage von Messungen, die von einem externen und unabhängigen Unternehmen durchgeführt werden, sowie auf Indikatoren, mit denen die CO₂-Emissionen gemessen werden. Die Mess-, Berechnungs- und Darstellungsmethode basiert auf der Norm SIA 380:2015 des SIA-Merkblattes 2031 Energieausweis für Gebäude.

Die Äquivalenz der CO₂-Emissionen des Immobilienbestands wird anhand des tatsächlichen Energieverbrauchs der einzelnen Liegenschaften berechnet. Dieser Energieverbrauch umfasst die Energie für Heizung, Warmwas-

ser sowie Strom. Direkte fossile Emissionen (Scope 1: Gas und Heizöl) und indirekte fossile Emissionen (Scope 2: Fernheizung, Pellets, Wärmepumpen und Gemeinschaftsstrom) werden in der CO₂-Bilanz des Immobilienbestands berücksichtigt.

Um die Energiedaten des Portfolios des Realstone Industrial Fund wiederzugeben, verwendet der Fondsverwalter die Umweltrelevanten Kennzahlen, die im Jahr 2022 von der Asset Management Association Switzerland (AMAS) veröffentlicht werden: Abdeckungsgrad, Energieintensität, Kohlenstoffintensität und Energiemix.

Realstone SA verwendet zudem zwei ergänzende Kennzahlen, um seine Bemühungen im Umweltbereich zu messen: Wasserverbrauch und Photovoltaik-Leistung. Alle diese Umweltrelevanten Kennzahlen sind auf der nächsten Seite aufgeführt.



- Die Energiebezugsfläche (EBF) wird von Signa-Terre SA geschätzt.
- *Energieausweis für Gebäude, Merkblatt SIA 2031*, Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein, Zürich, 1. Dezember 2016.
- Bei der Veröffentlichung ihrer Umweltrelevanten Kennzahlen empfahl die AMAS die Berechnungsnorm SIA 380:2015, die auch in den Fondsvertrag des Realstone Industrial Fund aufgenommen wurde. Inzwischen hat die Real Estate Investment Data Association (REIDA) eine neue Methodologie für die Ermittlung dieser Indizes entwickelt, um die Darstellung der Energiedaten für alle Immobilienanlagefonds zu vereinheitlichen und damit deren Vergleichbarkeit zu erleichtern. Für die Zukunft prüft die Realstone SA die Möglichkeit, diese Kennzahlen ebenfalls nach dieser REIDA-Berechnungsmethode darzustellen.

Umweltrelevante Kennzahlen



Abdeckungsgrad

Der Abdeckungsgrad gibt den Anteil der Energiebezugsfläche (EBF) des Bestands an, der über Energieverbrauchsdaten verfügt.

Energieintensität

Die Energieintensität gibt den jährlichen Energieverbrauch aller Liegenschaften des Portfolios an, der aus der Heizung und dem Gemeinschaftsstrom resultiert.

Kohlenstoffintensität

Die Kohlenstoffintensität gibt die CO₂-Emissionen bezogen auf das EBF an. Der berücksichtigte Umfang umfasst direkte (Scope 1) und indirekte (Scope 2) Emissionen.

Energiemix

Der Energiemix gibt den Anteil der einzelnen Wärmequellen innerhalb des Portfolios an (nach Verbrauch).

Wasserverbrauch

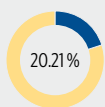
Der Wasserverbrauchsindex misst die Anstrengungen, die in den Liegenschaften zum Schutz des Wassers unternommen werden.

Photovoltaik-Leistung

Die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern von Liegenschaften ermöglicht die Erzeugung von kohlenstofffreiem Strom aus nachhaltigen und lokalen Quellen.

Zustand des Immobilienbestands des Realstone Industrial Fund^o

Abdeckungsgrad



EBF
26'988 m²

Energieintensität



Verbrauch
95.53 kWh/m²/Jahr

Kohlenstoffintensität



CO₂-Emissionen
22.58 kg/m²/Jahr

Wasserverbrauch



Verbrauch
0.22 m³/m²/Jahr

Photovoltaik-Leistung



Leistung
578 kW

Energiemix



Die Daten zur Photovoltaik-Leistung werden von Local Energy SA geliefert. Alle anderen Daten werden von Signa-Terre SA im Energiemonitoringbericht 2023 erhoben und aufbereitet, der über einen ISAE 3402-Bericht des Typs 1.

^o In diesem ersten Geschäftsjahr des Fonds wurden die Energiedaten nur teilweise für die Liegenschaft in Bussigny (VD) erhoben.

03

Immobilienbestand

Akquisitionen

Per 31. Dezember 2023 umfasst der Realstone Industrial Fund sieben Liegenschaften mit einem Verkehrswert von insgesamt CHF 64.35 Millionen. Diese Liegenschaften wurden durch Akquisition von zwei Portfolios in den Fonds aufgenommen.

Erwerb eines Portfolios von fünf industriellen, gemischt genutzten und kommerziellen Immobilien

Die erste Akquisition des Realstone Industrial Fund, die durch eine Sacheinlage im November 2022 realisiert wurde, betrifft ein Portfolio von fünf industriellen, gemischt genutzten und kommerziellen Immobilien in den Kantonen Waadt und Wallis.

Das wichtigste Objekt dieses Portfolios befindet sich in der Gemeinde Bussigny (VD), am Boulevard de l'Arc-en-ciel 28, 38, 42 und an der Route de Crissier 4. Es handelt sich um einen Komplex aus acht Gebäuden mit überwiegend industrieller Nutzung und insgesamt 18'363 m² Mietfläche auf einem Gesamtgrundstück von fast 35'000 m². Der aktuelle Verkehrswert des Standorts beträgt CHF 45.46 Millionen. Der Standort profitiert von einer ausgezeichneten Lage in unmittelbarer Nähe der Autobahn, im Herzen

des im Wandel begriffenen Gewerbegebiets West-Lausanne, und weist ein Potenzial auf, das weit über seinen aktuellen Mietwert hinausgeht. Der Standort verfügt über ungenutztes Baurecht, das Gegenstand eines Abriss- und Wiederaufbauprojekts ist, das derzeit geprüft wird.

Die vier anderen Liegenschaften des Portfolios weisen zum 31. Dezember 2023 einen Verkehrswert von CHF 7.35 Millionen auf. Das erste Gebäude befindet sich an der Place de l'Eglise 4-6 in Morges (VD) und ist eine gemischte Immobilie mit 196 m² Gewerbefläche und 403 m² Wohnfläche. Die Immobilien Avenue Haldimand 10 in Yverdon-les-Bains (VD), Rue des Bosquets 33 in Vevey (VD) und Route de Loèche 6 in Sitten (VS) sind Geschäftsarkaden mit einer Gesamtfläche von 1'172 m².



Akquisition eines Portfolios von zwei Industriegebäuden

Ende 2023 hat der Fonds ein Portfolio von zwei Industriegebäuden zu einem Preis von CHF 10.7 Millionen erworben.

Der erste Erwerb betrifft ein handwerkliches Gebäude an der Route de la Jonnaire 5 in Rennaz (VD) mit einer Mietfläche von 2'208 m² und einem Kaufpreis von CHF 4.2 Millionen. Es verfügt über eine ausgezeichnete Lage in unmittelbarer Nähe der Autobahnausfahrt Villeneuve. Die 2019 errichtete Immobilie ist an die Fernheizung angeschlossen, wodurch sie einen geringeren ökologischen Fussabdruck aufweist. Zudem ist die Halle vollständig an diversifizierte Mieter vermietet. Die Bruttorendite auf den Kaufpreis beträgt 6.9%, was dieses Asset zu einem ausgezeichneten Beitrag zu den zukünftigen Cashflows des Realstone Industrial Fund macht.

Das zweite Objekt, das in das Portfolio des Fonds aufgenommen wurde, ist ein industrielles Gebäude an der Route de l'Industrie 36 in Aigle (VD) mit einer Mietfläche von 5'670 m². Dieses Objekt wurde für CHF 6.5 Millionen mit einer attraktiven Bruttorendite von 7.5% erworben. Der teilweise Leerstand des Gebäudes lässt auf ein zukünftiges Wertschöpfungspotenzial für den Realstone Industrial Fund schliessen. Der Fonds ist durch eine mit dem Verkäufer ausgehandelte Garantie, die 90% des Mieterspiegels über einen Zeitraum von 5 Jahren abdeckt, vor Mietausfallrisiken geschützt. Die Immobilie befindet sich neben der Autobahnachse durch das Chablais und verfügt über Flächen, die für eine industrielle und handwerkliche Nutzung geeignet sind.

Verwaltung von Industrieimmobilien: Die Expertise von Realstone SA

Umwandlung eines Ein-Mieter-Standorts in einen Mehr-Mieter-Standort in Bussigny (VD)

Der Standort Bussigny ist die ehemalige Produktionsstätte eines Farbenherstellers. Die Herausforderung bestand also darin, einen Standort mit nur einem Mieter, der für schwere Produktionsaktivitäten genutzt wurde, in einen Standort mit mehreren Mietern umzuwandeln, der für leichte Produktions- und Lageraktivitäten bestimmt wird.

Heute ist diese Herausforderung fast vollständig gemeistert, da die Mietzinsausfallrate am Standort Bussigny von 11.38% im Januar 2023 auf nur noch 3.73% am 31. Dezember 2023 gesunken ist.



Installation einer Photovoltaikanlage (Hallen C+D)

- Leistung: 577.8 kWp
- 1'284 Module, verteilt auf 5 Wechselrichter
- Gesamtfläche der Solarmodule: 2'786 m²



Durchgeführte Massnahmen

Gebäude A 1'156 m²

Neuorganisation des administrativen Gebäudes mit Aufteilung nach Etagen und Erhöhung der Mieten.

Halle B 1'302 m²

- Aushandlung einer Vereinbarung über einen vorzeitigen Ausstieg mit einer Entschädigung für den Eigentümer;
- Unterzeichnung eines neuen 5-Jahres-Mietvertrags mit einem AAA-Mieter;
- Renovierung der Halle zu Lasten des Mieters (CAPEX CHF 500'000.-).

Halle C 3'813 m²

Unterzeichnung eines 10-Jahres-Mietvertrags mit einem AAA-Mieter und CAPEX zu Lasten des Mieters (CHF 1'500'000.-).

Feld D 1'825 m²

Umwandlung einer Grasfläche in einen gepflasterten Autoabstellplatz, der wasserdurchlässig ist und bei der weiteren Entwicklung des Standorts wiederverwendet werden kann.

Hallen E, F et G 3'166 m²

Standard Neuvermietung zum Marktpreis.

Halle H 2'860 m²

Neuverhandlung der laufenden Mietverträge zu denselben Bedingungen, aber mit einer befristeten Laufzeit (mindestens 5 Jahre und maximal die Zerstörung des Standorts für Entwicklungszwecke).

Halle I 4'235 m²

Kündigung von Mietverträgen bei Ablauf mit Neuvermietung zu denselben Bedingungen für eine bestimmte Dauer (mindestens ein Jahr und höchstens die Zerstörung der Stätte für Entwicklungszwecke).

Die Fortsetzung des Akquisitionsplans und die Erhöhung des verwalteten Vermögens werden für den Realstone Industrial Fund auch im Geschäftsjahr 2024 eine Priorität bleiben. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Jahresberichts wird eine umfangreiche Pipeline potenzieller Akquisitionen geprüft. Besonderes Augenmerk wird dabei auf Sale-and-Leaseback-Transaktionen gelegt. Das Wachstum des Fonds dürfte sich unter strikter Einhaltung der Auswahlkriterien fortsetzen, sowohl in Bezug auf die Lage der Liegenschaften als auch auf das Ertragspotenzial und die Qualität der Mieter.

Die Fortsetzung des Akquisitionsplans und die Erhöhung des verwalteten Vermögens bleiben für den Realstone Industrial Fund auch im Geschäftsjahr 2024 eine Priorität

Parallel dazu sind Vorstudien im Gange, um einen Antrag auf Baubewilligung zum Abriss/Wiederaufbau am Standort Bussigny (VD) einzureichen. Das Projekt sieht den Abriss veralteter Industriehallen und den Bau eines vertikalen Industriegebäudes vor, das für leichte Industrieproduktion und/oder High-Tech-Aktivitäten geeignet ist.



04

Bericht zum Geschäftsjahr

Der Realstone Industrial Fund schliesst sein erstes Geschäftsjahr, das sich ausnahmsweise über einen Zeitraum von 13 Monaten erstreckt, der am 30. November 2022 beginnt, am 31. Dezember 2023 ab. Zu diesem Zeitpunkt beläuft sich das Gesamtvermögen des Fonds auf CHF 67.18 Millionen.

Während des Berichtszeitraums erhöhte sich das Gesamtvermögen zunächst durch die Sacheinlage des ursprünglichen Fondsportfolios, das aus fünf Liegenschaften in Bussigny (VD), Morges (VD), Yverdon-les-Bains (VD), Vevey (VD) und Sitten (VS) bestand. Im Dezember 2023 folgte dann der Kauf von zwei gewerblichen Immobilien im Kanton Waadt für CHF 10.7 Millionen. Zusätzlich wurden positive Neubewertungen des Portfolios in Höhe von insgesamt CHF 0.2 Millionen festgestellt.

Die gesamte Hypothekarschuld des Fonds per 31. Dezember 2023 beläuft sich auf CHF 20.05 Millionen. Die Fremdfinanzierungsquote von 31.16% liegt unter der derzeit für den Fonds geltenden regulatorischen Grenze von 50%. Der Realstone Industrial Fund möchte diesen Spielraum nutzen, um im Laufe des Jahres 2024 neue Akquisitionen zu tätigen und so die Wachstumsstrategie seines Portfolios fortzusetzen.

Das Nettovermögen des Fonds beläuft sich per 31. Dezember 2023 auf CHF 39.84 Millionen, was einem Betrag von CHF 106.84 pro Anteil entspricht. Nach Ausschüttung einer Dividende von CHF 5.00 pro Anteil wird der Nettoinventarwert (NAV) pro Anteil CHF 101.84 betragen.

Zusätzlich setzt der Realstone Industrial Fund seine Strategie fort, das Potenzial der derzeit im Portfolio befindlichen Immobilien auszuschöpfen. In Zusammenarbeit mit den Stadtwerken und den Mietern wird derzeit die Stromversorgung des Standorts Bussigny (VD) erhöht, um die Ausweitung der Produktionsaktivitäten zu ermöglichen und die Ansiedlung neuer Unternehmen zu antizipieren. Darüber hinaus werden derzeit Renovierungsarbeiten an der Liegenschaft Avenue Haldimand 10 in Yverdon-les-Bains (VD) durchgeführt.

Des Weiteren werden die Studien für ein Abriss- und Wiederaufbauprojekt auf einem Teil des Geländes in

Per 31. Dezember 2023 beläuft sich das Gesamtvermögen des Fonds auf CHF 67.18 Millionen und die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 31.16 %

Bussigny fortgesetzt. Dieser Standort ist Gegenstand einer Entwicklungsstrategie in mehreren Phasen, die sich über einen Zeitraum von etwa zehn Jahren erstrecken werden. Das wirtschaftliche Alter des Portfolios wird auf diese Weise verjüngt und gleichzeitig die langfristige Wertschöpfung unterstützt.



Ergebnis des Geschäftsjahres

In der Rechnungsperiode, die sich über 13 Monate vom 30. November 2022 bis zum 31. Dezember 2023 erstreckt, verzeichnete der Realstone Industrial Fund einen Nettoertrag von CHF 1.99 Millionen und einen Gesamtertrag von CHF 2.55 Millionen. Die Mieteinnahmen insgesamt belaufen sich auf CHF 2.68 Millionen.

Der Nettoertrag des Realstone Industrial Fund beläuft sich im Jahr 2023 auf 1.99 Millionen

Das Highlight des Jahres war der deutliche Rückgang der Leerstände im Portfolio. Die Mietzinsausfallrate belief sich auf 9.16% für das gesamte Geschäftsjahr, aber nur auf 5.58% für den Monat Dezember 2023. Dieser Rückgang ist hauptsächlich auf die Liegenschaft in Bussigny (VD) zurückzuführen, wo die Mietzinsausfallrate von 11.38% im Januar 2023 auf 3.73% im Dezember 2023 gesunken ist. Diese erfreuliche Entwicklung ist auf die Vermarktungsbemühungen und die im Laufe des Jahres unterzeichneten Mietverträge zurückzuführen, wobei allein in Bussigny knapp 3'000 m² entweder vermietet oder verlängert wurden (siehe Kasten). Diese Unterzeichnungen zeugen von der Attraktivität des Standorts, der insbesondere von seiner hervorragenden Lage in der Nähe der Verkehrswege profitiert.

Für den gesamten Realstone Industrial Fund liegt die durchschnittliche Laufzeit der laufenden Mietverträge (WAULT) derzeit bei Jahren und damit noch unter den vom Fondsverwalter festgelegten Zielen. Diese Situation ist jedoch gewollt und hängt mit der Strategie zusammen, die am Standort Bussigny umgesetzt wird, wo Abriss- und Wiederaufbaumassnahmen derzeit geprüft werden. In der Tat wurden befristete Mietverträge für kurze Zeiträume abgeschlossen, die es dem Fonds ermöglichen, bis zum Abriss der Hallen Mieteinnahmen zu erzielen und so den Nettoertrag bis zum letzten Moment vor den Bauarbeiten zu stützen. Parallel dazu wird derzeit der Erwerb von Immobilien mit langfristigen Leasingverträgen geprüft, mit dem Ziel, den durchschnittlichen WAULT zu verlängern.

Die Erträge werden durch 0.83 Millionen andere Erträge ergänzt, darunter insbesondere die Beteiligung der Unterzeichner an den aufgelaufenen Erträgen, die bei der Emission im Dezember 2023 verbucht wurde.

Der Total Aufwand des Realstone Industrial Fund beläuft sich auf CHF 1.53 Millionen, was per 31. Dezember 2023 einer EBIT-Marge von 79.01% entspricht. Der grösste Posten waren Hypothekarzinsen in Höhe von CHF 0.42 Millionen. Die Neuverhandlung der Kreditbedingungen, die dem Fonds Anfang 2024 gewährt wurden, und die kürzlich gesunkenen Hypothekarzinsen lassen für das nächste Geschäftsjahr einen Rückgang der Kosten für Fremdfinanzierung erwarten.

Die Summe der Verwaltungskosten und der bezahlten regulatorischen Vergütungen ergibt eine TER GAV von 0.65%. Die oben erwähnten Dynamiken führen zu einem ausschüttbaren realisierten Erfolg von CHF 1.99 Millionen, d.h. CHF 5.33 pro Anteil. Die Dividende für das Geschäftsjahr 2023 beträgt CHF 5.00 pro Anteil, was dem vom Fondsverwalter festgelegten Ausschüttungsziel entspricht

Bussigny : Mietverträge für 2'980 m² während des Geschäftsjahres unterzeichnet

April 2023

Unterzeichnung eines Mietvertrags für eine Industriehalle von 340 m² bis zum 31. Dezember 2028.

April 2023

Unterzeichnung eines befristeten Mietvertrags für eine Industriehalle von 1'440 m² bis zum 31. Dezember 2024. Die bewusst kurz gehaltene Frist ermöglicht es, den künftigen Abriss der Halle im Hinblick auf das derzeit in Prüfung befindliche Bauprojekt zu programmieren.

September 2023

Unterzeichnung eines befristeten Mietvertrags für eine Industriehalle von 900 m² bis zum 31. Dezember 2024.

September 2023

Verlängerung eines Mietvertrags für eine Industriehalle von 300 m² um 5 Jahre.



05

Jahresrechnungen und wichtige Hinweise

Vermögensrechnung

	am 31.12.2023 CHF
Aktiven	
Bankguthaben auf Sicht	2'720'504.15
Grundstücke	
Gemischte Liegenschaften	4'326'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	60'021'500.00
Total Grundstücke	64'347'500.00
Sonstige Vermögenswerte	110'010.53
Gesamtvermögen des Fonds	67'178'014.68
Passiven	
Kurzfristige Verbindlichkeiten	
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarischsichergestellte Verbindlichkeiten	20'050'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	1'885'481.37
Langfristige Verbindlichkeiten	
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	500'000.00
Total Passiven	22'435'481.37
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	44'742'533.31
Geschätzte Liquidationssteuern	-4'904'572.00
Nettofondsvermögen	39'837'961.31
Veränderung des Nettofondsvermögens	
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	—
Ausschüttung	—
Saldo der Anteilsbewegungen	37'287'300.00
Gesamterfolg	2'550'661.31
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	39'837'961.31
Entwicklung der Anzahl (zurückgenommener und ausgegebener) Anteile	
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	0
Ausgegebene Anteile	372'873
Zurückgenommene Anteile	0
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	372'873
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode	106.84
Weitere Informationen (Anhang 3 KKV-FINMA)	
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	—
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	—
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	Keine

Erfolgsrechnung

	vom 30.11.2022 bis zum 31.12.2023 CHF
Ertrag	
Mieteinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	2'677'347.50
Erträge aus Bankguthaben	10'745.80
Beteiligung der Zeichner an den aufgelaufenen Erträgen	554'843.49
Sonstige Erträge	271'012.63
Total Ertrag	3'513'949.42
Aufwand	
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	424'720.30
Liegenschaftsverwaltung:	
- Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherungen, usw.)	226'687.54
- Grundsteuern und Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften	173'817.35
- Verwaltungsaufwand (Verwaltungshonorare und -spesen)	209'939.80
Direkte Steuern	257'805.51
Schätzungs- und Prüfaufwand	98'325.47
Bankspesen	702.20
Publikations-, Druck- und andere Kosten	84'105.25
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	34'400.00
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	16'500.00
Total Aufwand	1'527'003.42
Erfolg	
Nettoertrag	1'986'946.00
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	—
Realisierter Erfolg	1'986'946.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Veränderung)	563'715.31
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	2'550'661.31
Verwendung des Erfolgs	
Realisierter Erfolg	1'986'946.00
Vortrag des ordentlichen Erfolgs des Vorjahres	—
Vortrag des Kapitalgewinns des Vorjahres	—
Zur Verteilender Erfolg	1'986'946.00
Ausgeschüttete Erfolg	1'864'365.00
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	1'864'365.00
Vortrag des ordentlichen Erfolgs auf neue Rechnung	122'581.00
Vortrag des Kapitalgewinns auf neue Rechnung	122'581.00

Hypotheken und andere Verbindlichkeiten

Typ CHF Satz vom bis zum

Laufende Hypotheken und andere verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2023

Kurzfristige Hypotheken

Variabel	20'050'000.00	2.70 %	26.09.2019	20.03.2024
----------	---------------	--------	------------	------------

Total kurzfristige Hypotheken	20'050'000.00			
--------------------------------------	----------------------	--	--	--

Total der zinstragenden Hypotheken und anderen hypothekarisch besicherten Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2023

20'050'000.00	2.70 %
----------------------	---------------

Hypotheken und andere Verbindlichkeiten, deren Rückzahlung vor dem Abschluss erfolgte

Fix	20'000'000.00	1.50 %	11.10.2019	10.10.2023
-----	---------------	--------	------------	------------

Variabel	3'700'000.00	2.70 %	26.09.2019	27.12.2023
----------	--------------	--------	------------	------------



Vertragliche Zahlungsverpflichtungen

Summe der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Grundstückskäufe sowie für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften am Bilanzstichtag.

Art der Verpflichtung	CHF
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen	
Grundstückskäufe	—
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	—

Verzeichnis der Immobilien-gesellschaften

Axess 2 SA, c/o Realstone SA, 1006 Lausanne

Das Aktienkapital der Immobilien-gesellschaft gehört zu 100 % dem Immobilien-anlagefonds Realstone Industrial Fund.

Jallut SA, 1030 Bussigny

Das Aktienkapital der Immobilien-gesellschaft gehört zu 100 % der Immobilien-gesellschaft Axess 2 SA.

Vergütungssätze

Typ	Höchstsatz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
Vergütung an die Fondsleitung		
Für die Verwaltungskommission (Art. 19 Ziff. 1)	1.00 %	0.05 %
Für die Ausgabekommission (Art. 18 Ziff. 1)	5.00 %	3.00 %
Für die Rücknahmegebühr (Art. 18 Ziff. 2)	5.00 %	Keine Rücknahmen
Für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken (Art. 19 Ziff. 5 Abs. 2 Lit. a)	3.00 %	3.00 %
Für Arbeiten im Zusammenhang mit Bau, Renovierungen und Umbauten (Art. 19 Ziff. 5 Abs. 2 Lit. b)	3.00 %	3.00 %
Für die Liegenschaftsverwaltung (Art. 19 Ziff. 5. Abs. 2 Lit. c)	6.00 %	6.00 %
Vergütung an die Depotbank		
Für die Verwaltung, Titelaufbewahrung, den Zahlungsverkehr und die Überwachung (Art. 19 Ziff. 2)	0.0425 %	0.0425 %
Für Dividendenausschüttungen (Art. 19 Ziff. 3)	0.50 %	—

Zusätzlich können die sonstigen Vergütungen und Nebenkosten, die in § 19 des Fondsvertrags aufgelistet sind, an die Investoren verrechnet werden.

Transparente Offenlegung der Verwaltungskommissionen

Die Fondsleitung zahlt keine Retrozessionen zur Abgeltung der Vertriebstätigkeit im Zusammenhang mit den

Vertriebstätigkeiten aus dem Element «Vermarktung» der Verwaltungskommission an Vertriebstäger und Partner, um die Verkaufs- und Vermittlungsaktivitäten in Bezug auf die Fondsanteile abzudecken (Fondsvertrag Art. 19 Ziff. 8). Die Fondsleitung zahlt keine Rabatte im Sinne der Bestimmungen der AMAS Verhaltensregeln (5. August und 23. September 2021), die seit dem 1. Januar 2022 in Kraft sind.

Dividendenausschüttung

Für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr wird ein Gesamtbetrag in Höhe von CHF 1'864'365.00 ausgeschüttet, was einer Dividende von CHF 5.00 pro Anteil entspricht. Der Coupons Nr. 1 kann am 30. April 2023 vorgelegt werden.

Coupon	CHF pro Anteil
Coupon Nr. 1 aus dem Rendite des Immobilienvermögens	5.00
Verrechnungssteuer 35 %	1.75
Ausgeschüttete Nettodividende	3.25

Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)

Die Liegenschaften (einschliesslich unbebauter Grundstücke und angefangener Bauten) wurden gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie über Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008 (in der Fassung vom 5. August 2021) von unabhängigen Schätzungsexperten nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) bewertet. Jeder Schätzungsexperte beurteilt die Wertentwicklung der Objekte völlig unabhängig und verwendet eigene Parameter für sein Modell zur Berechnung der abgezinsten Zahlungsströme.

Der Nettoinventarwert des Fonds wird jeweils bei Abschluss des Geschäftsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen in der Rechnungswährung des Fonds angegeben. Der Nettoinventarwert pro Anteil ergibt sich aus dem Bruttofondsvermögen abzüglich allfälliger Verbindlichkeiten und der bei Liquidation zahlbaren Steuern,



dividiert durch die Anzahl ausgegebener Anteile. Der Verkehrswert der einzelnen Liegenschaften entspricht dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Liegenschaften, eventuelle Gelegenheiten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Daher können die erzielten Preise unter Umständen von den Schätzwerten abweichen.

Die Discounted Cash Flow Methode basiert auf dem Renditepotenzial jeder Liegenschaft. Sie projiziert die zukünftigen Erträge und Aufwendungen, wie beispielsweise die Bewirtschaftungskosten der Liegenschaften und die erforderlichen Investitionen. Die so berechneten NettoZahlungsströme werden abgezinst. Die Summe der diskontierten Zahlungsströme zuzüglich des Residualwerts der Liegenschaft ergibt deren Verkehrswert. Dieser entspricht zum Bewertungszeitpunkt dem fairen Marktwert der Liegenschaft.

Der Diskontierungszinssatz wird für jede Liegenschaft spezifisch und individuell festgelegt. Seine Plausibilität wird von den Experten entsprechend ihrer internen Marktkennntnis durch Beobachtung der Transaktionen und ihre Bewertungsdatenbanken überprüft und ergänzt. Er besteht aus folgenden Elementen: einem Basiszinssatz, Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Liquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der betreffenden Immobilie (Makro-/Mikrosituation, Nutzung, Eigentumsform, Qualität der Immobilie, Struktur der Mietverträgen, usw.).

Der gewichtete durchschnittliche nominale Nettodiskontsatz, der für die Bewertung des Immobilienbestands per 31. Dezember 2023 verwendet wurde, beträgt 4.96%. Die Zinssätze für einzelne Liegenschaften liegen zwischen 4.09% und 5.50%. Bei den realen Diskontsätzen liegt der gewichtete Durchschnittssatz bei 3.66% und die Sätze für einzelne Liegenschaften zwischen 2.80% und 4.20%. Der gewichtete durchschnittliche Kapitalisierungssatz, der für die Bewertung des Immobilienbestands verwendet wird, liegt am 31. Dezember 2023 bei 3.66%. Die Kapitalisierungssätze für einzelne Liegenschaften liegen zwischen 2.80% und 4.20%.

Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte

Keine Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte über das am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr.



Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr

Kanton, Gemeinde, Adresse	Kaufdatum	Mieterspiegel CHF	Wohnfläche m ²	Geschäftsfläche m ²	Kaufspreis CHF
Käufe					
Gemischte Liegenschaften					
VD, Morges, Place de l'Eglise 4- 6	30.11.2022	159'276.00	403.00	196.00	3'906'452.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften					
VD, Bussigny, Route de Crissier 4, Boulevard de l'Arc-en-Ciel 28, 38, 42	30.11.2022	2'332'929.60	119.00	18'244.00	40'522'557.48
VD, Yverdon-les-Bains, Avenue Haldimand 10	30.11.2022	57'150.00	—	315.00	843'858.05
VD, Vevey, Rue des Bosquets 33	30.11.2022	92'004.00	—	472.00	1'058'216.00
VS, Sion, Rue de Loèche 6	30.11.2022	57'750.00	—	385.00	998'886.00
VD, Aigle, Route de l'Industrie 36	22.12.2023	485'484.00	—	5'670.00	6'500'000.00
VD, Rennaz, Route de la Jonnaire 5	22.12.2023	292'369.00	139.00	1'706.00	4'200'000.00
Total Käufe					58'030'059.54

Der Kaufpreis der Liegenschaften aus der ursprünglichen Sacheinlage wird als gleich dem Wert angesehen, der für die Berechnung der Bewertung der Beteiligung von Jallut SA an Axess 2 SA, die am 30. November 2022 vom Fonds erworben wurde, bestimmt ist.

Verkäufe

Kein Verkauf für den Zeitraum vom 30. November 2022 bis zum 31. Dezember 2023.

Liste der während des Geschäftsjahres 2022/2023 zwischen zwei Immobilienfonds Transaktionen, soweit diese Fonds von derselben Fondsleitung oder von einer dieser nahestehenden Fondsleitung verwaltet werden

Keine Transaktionen für den Zeitraum vom 30. November 2022 bis zum 31. Dezember 2023.

Liste der Transaktionen, die während des Geschäftsjahres mit nahestehenden Personen gemäss Art. 63 Abs. 4 KAG in Verbindung mit Art. 32a KKV abgeschlossen wurden

Der Erwerb des gesamten Aktienkapitals der Axess 2 SA, die ihrerseits das gesamte Aktienkapital der Jallut SA hält, welche Eigentümerin der Liegenschaften in Morges, Bussigny, Yverdon-les-Bains, Vevey und Sion ist, wurde von der FINMA in Anwendung von Art. 32a Abs. 1 KKV in Verbindung mit Art. 63 Abs. 2 und 4 KAG bewilligt. Für diese Transaktion wurde keine Kommission erhoben.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

06

Liegenschaften

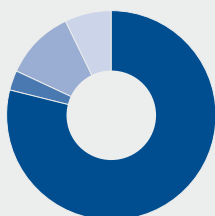
MAX. 500 KG



Zusammensetzung des Bestands

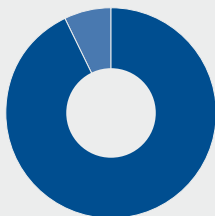
SCHWEIZ		Kennzahlen des Land			
Gewerbeflächen 26'988 m²	Verkehrswert VW 64'347'500.00 CHF	Mieterspiegel MS 3'479'363.00 CHF	Verhältnis MS/VW 5.41%	Leerstand Berichtsperiode 10.01%	
Wohnungen (Anz./Fläche) 9/661 m²	Gestehungskosten GK 58'879'212.68 CHF	Mieteinnahmen 2'677'347.50 CHF	Verhältnis MS/GK 5.91%	Leerstand Dezember 2023 5.45%	

Aufteilung nach Makronoten^o nach Verkehrswert zum 31. Dezember 2023



■ Makronote zwischen 4.5 und 5	79%
■ Makronote zwischen 4 und 4.5	3%
■ Makronote zwischen 3.5 und 4	11%
■ Makronote zwischen 3 und 3.5	7%

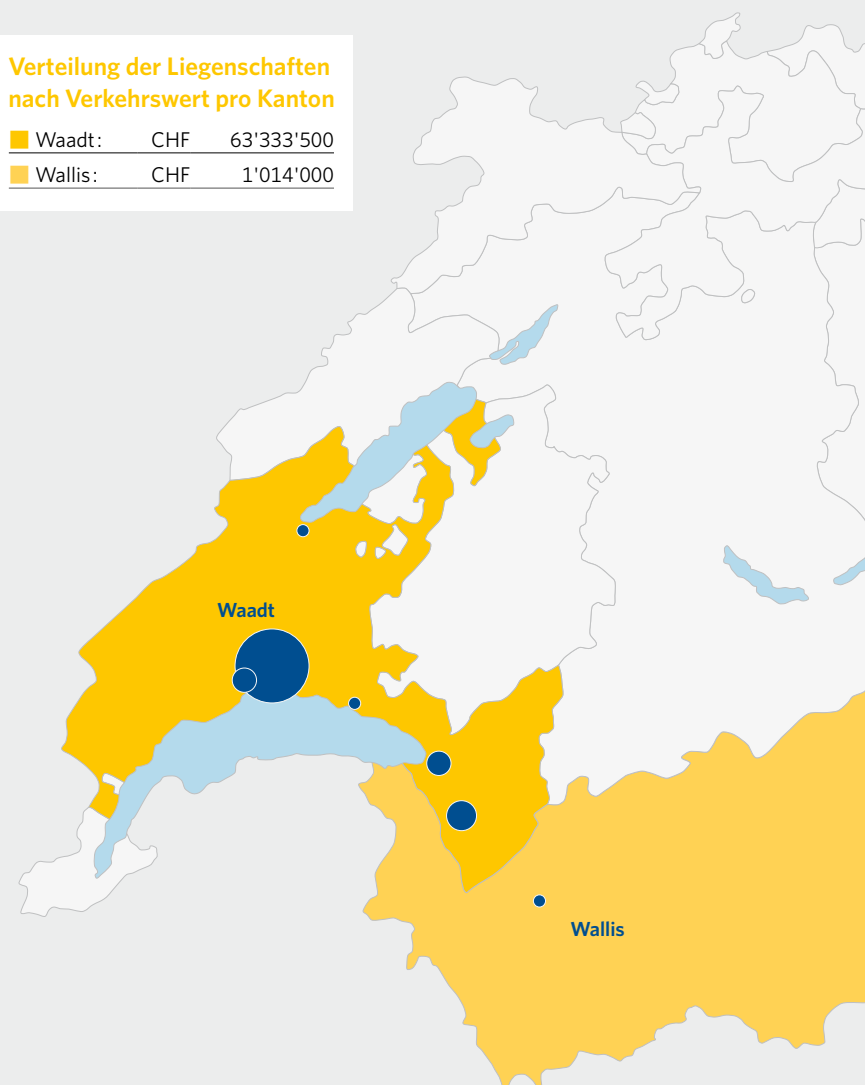
Aufteilung nach Nutzung nach Verkehrswert zum 31. Dezember 2023



■ Kommerzielles Liegenschaft	93%
■ Gemischte Bauten	7%

Verteilung der Liegenschaften nach Verkehrswert pro Kanton

■ Waadt:	CHF	63'333'500
■ Wallis:	CHF	1'014'000



Die Liegenschaften des Fonds werden in der Bewertungskategorie KKV-FINMA (Art. 84 Abs. 2 Bst. c) dargestellt.

Per 31. Dezember 2023 entfallen auf die folgenden Mieter mehr als 5% der Mieteinnahmen des Fonds: Tesla Switzerland GmbH (18.8%), SICPA SA (11.9%), Vernis Claessens SA (7.3%), Swiss Land Development (7.0%), Die Schweizerische Post Immobilien (5.8%) und KN Group (5.3%).

^o Makronoten von Wüest Partner AG entsprechend der Situation der Liegenschaften, die am 31.12.2023 für eine industrielle und gewerbliche Nutzung gelten.

Liegenschaftsbestand

Alle Liegenschaften werden über die Gesellschaft Jallut SA am 31. Dezember 2023 gehalten.

AIGLE (VD) Route de l'Industrie 36 



 Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

 Gewerbeflächen
5'670 m²

 Wohnungen (Anz./Fläche)
-/- m²

Mieteinnahmen
12'934 CHF

Mieterspiegel MS
485'484 CHF


Gestehungskosten GK
6'929'486 CHF


Verkehrswert VW
7'000'000 CHF


Verhältnis MS/VW **6.94 %** Leerstand Berichtsperiode **9.90 %**


Verhältnis MS/GK **7.01 %** Leerstand Dezember 2023 **9.90 %**


 Heizung
Gas

BUSSIGNY (VD) Route de Crissier 4, Boulevard de l'Arc-en-Ciel 28, 38, 42 



 Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

 Gewerbeflächen
18'244 m²

 Wohnungen (Anz./Fläche)
1/119 m²

Mieteinnahmen
2'321'909 CHF


Mieterspiegel MS
2'332'930 CHF


Gestehungskosten GK
40'663'574 CHF

Verkehrswert VW
45'460'000 CHF

Verhältnis MS/VW **5.13 %** Leerstand Berichtsperiode **9.15 %**

Verhältnis MS/GK **5.74 %** Leerstand Dezember 2023 **3.73 %**

 Heizung
Gas

 Photovoltaik-Leistung
577.80 kW

MORGES (VD) Place de l'Eglise 4-6 



 Typ
Gemischte Bauten

 Gewerbeflächen
196 m²

 Wohnungen (Anz./Fläche)
7/403 m²

Mieteinnahmen
172'310 CHF

Mieterspiegel MS
159'276 CHF

Gestehungskosten GK
3'907'679 CHF

Verkehrswert VW
4'326'000 CHF

Verhältnis MS/VW **3.68 %** Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Verhältnis MS/GK **4.08 %** Leerstand Dezember 2023 **0.00 %**

 Heizung
Fernheizung

RENAZ (VD) Route de la Jonnaire 5 



 Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

 Gewerbeflächen
1'706 m²

 Wohnungen (Anz./Fläche)
1/139 m²

Mieteinnahmen
8'610 CHF

Mieterspiegel MS
292'369 CHF

Gestehungskosten GK
4'477'514 CHF

Verkehrswert VW
4'540'000 CHF

Verhältnis MS/VW **6.44 %** Leerstand Berichtsperiode **0.40 %**

Verhältnis MS/GK **6.53 %** Leerstand Dezember 2023 **0.40 %**

 Heizung
Fernheizung

SITTEN (VS) Rue de Loèche 6



Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften
 Gewerbeflächen
385 m²
 Wohnungen (Anz./Fläche)
 -/- m²

Mieteinnahmen
- CHF
 Mieterspiegel MS
60'150 CHF
 Gestehungskosten GK
998'886 CHF
 Verkehrswert VW
1'014'000 CHF

Verhältnis MS/VW **5.93 %** Leerstand Berichtsperiode **100.00 %**
 Verhältnis MS/GK **6.02 %** Leerstand Dezember 2023 **100.00 %**

Heizung
Heizöl

VEVEY (VD) Rue des Bosquets 33



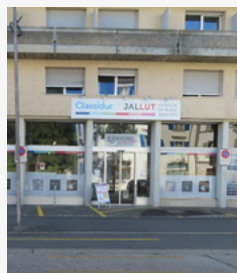
Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften
 Gewerbeflächen
472 m²
 Wohnungen (Anz./Fläche)
 -/- m²

Mieteinnahmen
99'671 CHF
 Mieterspiegel MS
92'004 CHF
 Gestehungskosten GK
1'058'216 CHF
 Verkehrswert VW
1'109'000 CHF

Verhältnis MS/VW **8.30 %** Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**
 Verhältnis MS/GK **8.69 %** Leerstand Dezember 2023 **0.00 %**

Heizung
Heizöl

YVERDON-LES-BAINS (VD) Avenue Haldimand 10



Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften
 Gewerbeflächen
315 m²
 Wohnungen (Anz./Fläche)
 -/- m²

Mieteinnahmen
61'913 CHF
 Mieterspiegel MS
57'150 CHF
 Gestehungskosten GK
843'858 CHF
 Verkehrswert VW
898'500 CHF

Verhältnis MS/VW **6.36 %** Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**
 Verhältnis MS/GK **6.77 %** Leerstand Dezember 2023 **0.00 %**

Heizung
Heizöl

^o Liegenschaft in Stockwerkeigentum.

07

Rechtliche Hinweise

Impressum

Für die Veröffentlichung verantwortlicher Herausgeber

Realstone SA
Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne
T +41 58 262 00 00
info@realstone.ch
www.realstone.ch

Veröffentlichung

Dieser Bericht wurde am 25. April 2024 veröffentlicht.

Layout, Produktion und Fotolithografie

KOMUNIK

Bildnachweise

Jeremy Bierer

Danksagung

Alle Fotos dieses Berichts wurden am Standort Bussigny (VD) aufgenommen, dank der Freundlichkeit der Mieter, die uns ihre Türen geöffnet haben.

Disclaimer

Dieser Bericht ist eine Übersetzung der offiziellen französischen Fassung und wurde keinem Prüfungsurteil unterzogen. Dieses Dokument und seine eventuellen Anhänge wurden nur zu Informationszwecken erstellt und sind nicht rechtsverbindlich. Sie stellen keinesfalls eine Kaufempfehlung dar und dürfen nicht als Grundlage für eine Geldanlage oder Investition betrachtet werden. Die in der Vergangenheit erzielte Performance liefert keinen Hinweis auf die gegenwärtige oder zukünftige Performance. Die Performancedaten lassen die

bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhobenen Kommissionen und Gebühren unberücksichtigt. Die auf den Webseiten enthaltenen Angaben sind nicht als Rechts-, Steuer- oder andere Beratung zu verstehen. Investoren, die sich für die Anlagefonds interessieren, wird dringend empfohlen, eine Fachperson (professioneller Finanzintermediär) zu Rate zu ziehen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen. Die Veröffentlichung von Dokumenten ausserhalb der Schweiz kann gewissen Einschränkungen unterliegen.

realstone.ch