



Realstone
Industrial
Fund

22

23



RAPPORT ANNUEL
AU 31 DÉCEMBRE 2023

Sommaire

01	Introduction	
	Présentation	04
	Le mot de la Direction de fonds	05
	Le fonds en bref	06
	Données clés	07
	Organisation	08
	Stratégie du fonds	09
	Cession-bail : sale-and-leaseback	10
	Situation sur le marché immobilier industriel	11
02	Durabilité	
	Emissions de CO ₂	14
	Indices environnementaux	15
03	Parc immobilier	
	Acquisitions	17
	Gestion de l'immobilier industriel : l'expertise de Realstone SA	18
	Perspectives	19
04	Rapport de gestion	
	Fortune du fonds	21
	Résultat de l'exercice	22
05	Comptes annuels et indications importantes	
	Compte de fortune	24
	Compte de résultat	25
	Hypothèques et autres engagements	26
	Engagements de paiements contractuels	27
	Liste des sociétés immobilières	27
	Taux de rémunération	28
	Distribution de dividende	28
	Principe d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire (VNI)	29
	Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires	30
	Achats et ventes durant la période	31
	Événements postérieurs à la date du bilan	31
06	Les immeubles	
	Composition du parc immobilier	33
	Inventaire des immeubles	34
07	Rapport de l'organe de révision	
	Rapport de l'organe de révision	37
08	Mentions légales	
	Impressum	40
	Disclaimer	40

01

Introduction

Présentation

Le Realstone Industrial Fund est un fonds de placement contractuel de droit suisse du type « fonds immobilier » lancé en novembre 2022 spécialisé dans l'immobilier commercial en Suisse, particulièrement industriel et artisanal.

Le fonds est actuellement non coté et 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.

Le contrat de fonds a été établi par Realstone SA, à Lausanne, en sa qualité de direction de fonds, avec la Banque Cantonale Vaudoise (BCV), à Lausanne, en sa qualité de banque dépositaire.

Autorisé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA), le Realstone Industrial Fund est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction de fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier,

Realstone Industrial Fund est un fonds de placement immobilier spécialisé dans l'immobilier industriel suisse et réservé aux investisseurs qualifiés

proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds de placement, à titre autonome et en son propre nom.

La Banque Cantonale Vaudoise, en qualité de banque dépositaire, est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues de par la loi et le contrat de fonds.



Le mot de la Direction de fonds

Mesdames, Messieurs, Chers investisseurs,

Nous avons le plaisir de clôturer le premier exercice du Realstone Industrial Fund, treize mois après son lancement en novembre 2022.

La décision de lancer un fonds de placement dédié spécifiquement à l'immobilier industriel et artisanal est le résultat d'un processus de réflexion long de plusieurs années. Nous avons étudié ce marché en détail et conclu qu'il représente une réelle opportunité d'investissement. En effet, l'immobilier industriel réussit la synthèse entre des rendements cash élevés, une demande de surfaces en hausse et une faible volatilité des valeurs dans le temps. Ces caractéristiques uniques font de ce fonds un produit très intéressant pour les investisseurs.

L'objectif du Realstone Industrial Fund est de constituer un portefeuille d'actifs industriels le plus pur possible, minimisant les surfaces administratives, couplé à une exigence forte dans la sélection des localisations et des locataires. C'est au prix de cette sélectivité que le fonds pourra exploiter l'ensemble des atouts de la classe d'actifs et fournir des rendements élevés et stables aux investisseurs.

Au cours des premiers mois suivant le lancement du fonds, nous avons pris le temps d'observer le marché afin de sélectionner rigoureusement les premières acquisitions. L'intégration du site de production de Jallut SA à Bussigny (VD) au sein du fonds a représenté une étape importante dans le développement du portefeuille. Deux autres actifs industriels à Aigle (VD) et Rennaz (VD) ont été ajoutés au portefeuille à la fin de l'année dernière. Nos équipes sont déjà mobilisées pour valoriser ces actifs industriels, avec notamment un projet de démolition/reconstruction en cours d'étude sur le site de Bussigny.

Le fonds a également poursuivi le développement de sa base d'investisseurs à travers une augmentation de capital de CHF 9.3 millions menée avec succès en décembre 2023. Les fonds levés ont permis de financer de nouvelles acquisitions et ainsi d'accroître la taille du portefeuille.

La priorité pour 2024 est la poursuite des acquisitions, tout en conservant la rigueur de notre approche de sélection

des actifs. Le fonds a un pipeline conséquent de bâtiments industriels actuellement à l'étude et ambitionne de réaliser certaines de ces opérations dans le courant des prochains mois, avec un accent particulier mis sur les opérations de cession-bail (*sale-and-leaseback*).

Finalement, le lancement du Realstone Industrial Fund représente une étape importante dans le développement de Realstone SA. Avec quatre produits de placement regroupant 4.4 milliards d'actifs immobiliers, notre direction de fonds offre désormais une gamme de solutions d'investissement couvrant les secteurs pertinents du marché immobilier suisse. Cette diversification s'est accompagnée d'un renforcement des compétences en interne, avec l'intégration d'une équipe de spécialistes de l'immobilier industriel et commercial.

Le premier exercice du Realstone Industrial Fund a permis de poser des bases solides afin de préparer sa croissance future

Les excellentes perspectives en ce début d'année nous permettent d'aborder ce second exercice du fonds avec confiance et ambition pour l'avenir, motivés par la poursuite de la croissance du Realstone Industrial Fund.

Nous vous souhaitons Mesdames, Messieurs, Chers investisseurs, une bonne lecture de ce rapport annuel.

Julian Reymond
CEO de Realstone SA

Guillaume Fahrni
CFO de Realstone SA

Alberto Simonato
Membre de la Direction de Realstone SA

CHF **67.18 millions**
fortune totale



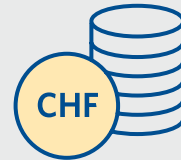
7

immeubles
dans le
portefeuille



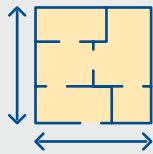
CHF
5.00

dividende
par part, payé
le 30.04.2024



CHF **3.48**
millions

état locatif
total



27'649 m²

total surface locative

3.4 ans

WAULT
(durée moyenne résiduelle
des baux en cours)

10.01%

quote-part de perte
sur loyer de l'exercice

5.45%

quote-part de perte
sur loyer en décembre 2023

79.01%

marge EBIT

Données clés

Chiffres résumés

	au 31.12.2023 CHF
Fortune totale du fonds	67'178'014.68
Fortune nette du fonds	39'837'961.31
Valeur vénale des immeubles	64'347'500.00
Valeur d'inventaire par part	106.84
Nombre d'immeubles	7

Date	Parts en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire par part CHF	Distribution revenu ordinaire CHF	Distribution gain en capital CHF	Total dividende CHF
31.12.2023	372'873	39'837'961.31	106.84	5.00	0.00	5.00

Indices calculés selon la directive de l'AMAS

	au 31.12.2023
Quote-part de perte sur loyer	10.01 %
Coefficient d'endettement	31.16 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	79.01 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV) ^①	0.65 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF NAV) ^①	1.14 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE) ^①	5.91 %
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital » (ROIC) ^①	3.55 %
Rendement sur distribution	4.68 %
Coefficient de distribution (Payout ratio)	93.83 %
Rendement de placement ^①	6.31 %

^① Annualisé (premier exercice de 13 mois).

Organisation

Direction de fonds

Realstone SA

Avenue d'Ouchy 6
1006 Lausanne

Conseil d'administration de la direction de fonds

M. Yann Wermeille

Président

M. Yvan Schmidt

Vice-président

M. Esteban Garcia

Administrateur

Direction de la direction de fonds

M. Julian Reymond

CEO

M. Guillaume Fahrni

CFO (dès le 1^{er} janvier 2023)

M. Alberto Simonato

Membre de la Direction

Experts chargés des estimations

Wüest Partner SA

1204 Genève

représenté par M. Pascal Marazzi-de Lima et
M. Vincent Clapasson

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise

Place St-François 14
1001 Lausanne

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers SA (PwC)

Avenue C.-F. Ramuz 45
1009 Pully

Gestion des immeubles

Naef Immobilier Lausanne SA

1008 Prilly

Stratégie du fonds

La stratégie du Realstone Industrial Fund se focalise sur des immeubles industriels et artisanaux situés en Suisse.

Le Realstone Industrial Fund vise la constitution d'un portefeuille d'actifs industriels stabilisés.

L'objectif stratégique du fonds est d'exploiter une particularité de l'immobilier industriel suisse : les bâtiments industriels permettent de réaliser davantage de rendement que la plupart des autres actifs immobiliers, tout en affichant une volatilité faible lorsque le risque est maîtrisé. Dès lors, les critères de sélection pour ces bâtiments sont les suivants :

- Inclure dans le portefeuille des actifs industriels les plus purs possibles, minimisant les surfaces exclusivement administratives ne présentant pas le même profil de risque;

- Cibler des actifs industriels modulables pouvant s'adapter à différents usages ;
- Sélectionner des actifs industriels bien connectés aux principales voies de communication ;
- Sélectionner rigoureusement les locataires et privilégier les baux à long terme ainsi que les opérations en *sale-and-leaseback*.

En outre, le fonds mène en parallèle certaines opérations de construction et de reconversion ayant pour objectif de générer des rendements supplémentaires pouvant être distribués aux investisseurs.



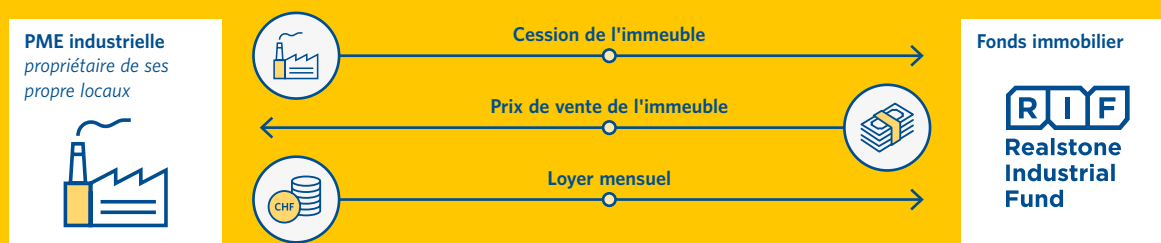
Cession-bail : sale-and-leaseback

Simplifier la gestion de l'immobilier pour une entreprise industrielle

Le sale-and-leaseback – ou cession-bail – désigne deux opérations simultanées : la vente d'un immeuble couplée à la signature d'un contrat de bail à long terme entre l'acheteur et le vendeur occupant les locaux. Dans un contexte où les coûts de financement progressent alors que les conditions de crédit se resserrent, une telle opération représente une solution intéressante pour une

entreprise industrielle propriétaire des murs et voulant dégager de la trésorerie afin d'investir dans le développement de ses activités. Ce processus facilite également la transmission d'une entreprise puisqu'il retire le poids des actifs immobiliers dans la valorisation de la société. Realstone SA souhaite développer le sale-and-leaseback pour le Realstone Industrial Fund car elle est convaincue qu'il s'agit d'une véritable solution « gagnant-gagnant » entre le fonds et l'industriel occupant.

Principe du sale-and-leaseback (cession-bail)



Principaux avantages du sale-and-leaseback (cession-bail)



Libération du capital immobilisé

- Le produit de la vente de l'immeuble peut être réinvesti dans les activités productrices de l'entreprise
- Le sale-and-leaseback permet à une entreprise d'obtenir un financement additionnel pour ses projets d'investissement, dans une période de taux d'intérêts élevés où les financements bancaires sont peu attractifs



Charges davantage prévisibles

- Les charges de rénovations lourdes ainsi que les réparations futures du bâtiment deviennent à la charge du fonds
- L'entreprise gagne une visibilité totale sur ses cash-flows futurs et peut ainsi réduire son besoin en fonds de roulement



Transmission d'entreprise facilitée

- L'immobilier en propriété directe est souvent un obstacle dans les processus d'acquisition et de transfert d'entreprise du fait de sa valeur importante
- Le sale-and-leaseback permet à une entreprise d'être transmise sans devoir se préoccuper des actifs immobiliers



Sécurité pour l'entreprise sans changement

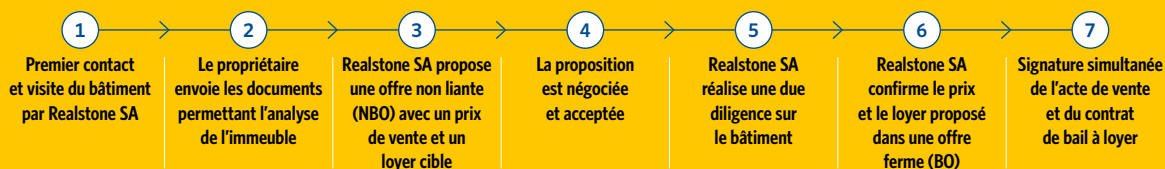
- La négociation d'un bail à long terme permet à l'entreprise de rester dans ses locaux actuels et de continuer son activité
- Realstone SA est un partenaire solide, régulé par la FINMA, offrant toute la sécurité nécessaire garantissant la pérennité du contrat de bail



Des revenus sécurisés sur le long terme avec des locataires de qualité

- Le sale-and-leaseback permet aux investisseurs d'avoir accès à des opportunités d'acquisition souvent hors marché dans un secteur se caractérisant par un taux de propriétaires occupants important
- Le fonds bénéficie de baux signés à long terme, de locataires solides et de loyers stables et pérennes

7 étapes pour effectuer une opération de sale-and-leaseback avec le Realstone Industrial Fund



Situation sur le marché immobilier industriel

Le contexte macroéconomique reste marqué par la hausse des taux d'intérêt intervenue au cours des deux dernières années, sous l'impulsion des banques centrales occidentales. Toutefois, la situation semble se stabiliser en Suisse après la décision de la Banque nationale suisse (BNS) d'abaisser son taux directeur de 1.75 % à 1.50 % en mars 2024. Signe que les marchés financiers anticipent désormais une baisse des taux d'intérêt à long terme, le rendement des obligations de la Confédération à 10 ans a diminué au cours des derniers mois pour s'établir à 0.68 % en mars 2024 contre 1.15 % en novembre dernier¹.

Le rendement cash-flow de l'immobilier industriel se situe en moyenne entre 5 % et 6 % depuis 2010 et n'a que peu varié depuis

La détente attendue sur le marché des taux profite au marché immobilier Suisse en général. L'écart de rendement entre l'immobilier et les obligations s'accroît, laissant davantage de place à une progression des prix. Les agios des fonds de placement sont repartis à la hausse, et l'indice des fonds immobiliers suisses SWIIT affiche une progression de 9.7 % entre le 31 octobre et le 31 décembre 2023².

L'immobilier industriel : des fondamentaux solides

Dans un contexte d'investissement plus favorable pour l'immobilier suisse en général, l'immobilier industriel se caractérise par des fondamentaux particulièrement solides.

Le premier facteur de stabilité provient de la résilience des entreprises industrielles suisses. En dépit de vents contraires provenant du ralentissement de la demande extérieure et de l'appréciation du franc, le secteur a continué de créer des emplois en 2023. L'industrie manufacturière affiche une croissance des emplois de 1.2 % entre le quatrième trimestre 2022 et le quatrième trimestre 2023³, croissance qui se traduit par un besoin accru de surfaces.

La demande pour des surfaces industrielles en Suisse reste soutenue. Le taux de vacance moyen des surfaces industrielles affiche une forte baisse de 7.8 % en 2020 à 5.9 % en 2023, au plus bas niveau depuis 5 ans⁴. Par rapport à l'immobilier de bureau, l'immobilier industriel est beaucoup moins affecté par les nouveaux modes de travail comme le coworking, le desk-sharing et le télétravail. L'utilisation des surfaces pour des activités de production constitue un facteur de stabilité indéniable dans un monde du travail actuellement en pleine mutation.



¹ Taux d'intérêt et cours de change actuels, Banque nationale suisse.

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

³ L'évolution de l'emploi est restée positive au 4^e trimestre 2023, Office fédéral de la statistique, 23 février 2024, page 2.

⁴ Le renouveau de l'industrie manufacturière, in: Immo Monitoring 2024 / 1, Wüest Partner AG, Zurich, octobre 2023, page 87.



Les surfaces artisanales et industrielles sont également de plus en plus prisées pour des projets de reconversion et de transformation urbaine. Autour de Lausanne, par exemple, des projets de transformation d'anciennes surfaces industrielles sont en cours à Crissier ou Renens, et la même dynamique s'observe à Genève ou en Suisse alémanique. Avec la raréfaction des terrains disponibles, la nécessité de limiter l'artificialisation des sols et une croissance démographique toujours plus forte, les surfaces industrielles représentent une réserve foncière de plus en plus précieuse.

Une opportunité d'investissement adaptée

Au-delà de ces fondamentaux solides, le profil d'investissement dans l'immobilier industriel est particulièrement adapté à la situation économique actuelle.

D'abord, le rendement cash-flow de l'immobilier industriel se situe en moyenne entre 5 % et 6 % depuis 2010 et n'a que peu varié depuis cette date⁹. Ces rendements sont 100 à 150 points de base au-dessus de l'immobilier de bureau et largement au-dessus de l'immobilier résidentiel dans les grands centres. Dans un contexte de taux d'intérêt potentiellement élevés dans la durée, cette classe d'actif permet de fournir un dividende largement supérieur aux rendements obligataires. Ensuite, l'immobilier industriel suisse se caractérise par une grande stabilité des valeurs dans le temps. Ayant tendance à moins s'apprécier en période de hausse du marché, ce secteur est davantage protégé face à un retournement de la conjoncture. Il af-

fiche ainsi une volatilité plus faible des rendements que l'immobilier commercial si l'on étudie les indices publiés par Wüest Partner⁹.

L'immobilier industriel offre un dividende important et régulier ainsi qu'une grande stabilité des valeurs dans le temps

Enfin, le risque sur les actifs immobiliers industriels demeure faible dès lors que leur gestion s'accompagne d'une stratégie proactive. La signature de contrats de bail à très long terme, parfois supérieure à 15 ans, est une pratique courante dans l'industrie et permet d'acquérir une grande visibilité sur les cash-flows futurs. Le choix rigoureux des localisations et des immeubles, avec une attention portée sur l'adaptabilité du bâtiment à différents types d'activités, permet également de limiter les risques de façon substantielle.

Le résultat de ces dynamiques est un investissement au profil rendement/risque attractif, avec un dividende important et régulier et une grande stabilité des valeurs dans le temps.

A la croisée des chemins entre un besoin de surfaces industrielles en hausse et un contexte d'investissement favorable, le Realstone Industrial Fund est donc bien positionné pour poursuivre sa trajectoire de croissance dans l'environnement actuel.

⁹ Le renouveau de l'industrie manufacturière, in : Immo Monitoring 2024 / 1, Wüest Partner AG, Zurich, octobre 2023, page 87.

02

Durabilité

Emissions de CO₂

Dans le cadre du Realstone Industrial Fund, conformément au contrat de fonds, Realstone SA applique une politique de durabilité à caractère environnemental orientée sur une réduction de l'intensité carbone des placements immobiliers du fonds. L'objectif, pour au moins 80 % des placements immobiliers du fonds, est de limiter les émissions de CO₂ à un maximum de 10 kg/m²/an d'ici à 2031 pour la surface louée (surface de référence énergétique, SRE¹).

La méthode d'évaluation des critères de durabilité se fait sur la base des mesures faites par une société externe et indépendante ainsi que sur des indicateurs, permettant de mesurer les émissions de CO₂. La méthode de mesure, de calcul et de représentation se base sur la norme SIA 380:2015 du cahier technique SIA 2031 *Certificat énergétique des bâtiments*².

L'équivalence des émissions carbone du parc immobilier est calculée sur les consommations énergétiques réelles de chaque immeuble. Ces consommations énergétiques

incluent l'énergie pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire ainsi que l'électricité. Les émissions fossiles directes (scope 1: gaz et mazout) et les émissions fossiles indirectes (scope 2: chauffage à distance/CAD, pellets, pompes à chaleur/PAC et électricité des communs) sont prises en compte dans le bilan carbone du parc immobilier.

Pour rendre compte des données énergétiques du portefeuille du Realstone Industrial Fund, le gestionnaire utilise les indices environnementaux publiés en 2022 par l'Asset Management Association Switzerland (AMAS): taux de couverture, intensité énergétique, intensité carbone et mix énergétique³.

Realstone SA utilise également deux indices complémentaires pour mesurer ses efforts en matière environnementale: la consommation d'eau et la puissance photovoltaïque. Tous ces indices environnementaux sont présentés à la page suivante.



¹ La surface de référence énergétique (SRE) est estimée par Signa-Terre SA.

² *Certificat énergétique des bâtiments, cahier technique SIA 2031*, Société suisse des ingénieurs et des architectes, Zurich, 1^{er} décembre 2016.

³ Au moment de publier ses indices environnementaux, l'AMAS préconisait la norme de calcul SIA 380:2015, également reprise dans le contrat de fonds du Realstone Industrial Fund. La Real Estate Investment Data Association (REIDA) a depuis élaboré une nouvelle méthodologie pour la détermination de ces indices afin d'uniformiser la présentation des données énergétiques pour l'ensemble des fonds de placement immobilier et ainsi faciliter leur comparaison. Pour le futur, Realstone SA étudie la possibilité de présenter ces indices également selon cette méthode de calcul REIDA.

Indices environnementaux



Taux de couverture

Le taux de couverture indique la part de la surface de référence énergétique (SRE) du parc immobilier disposant de données de consommation d'énergie.

Intensité énergétique

L'intensité énergétique représente la consommation annuelle d'énergie issue du chauffage et de l'électricité des communs de l'ensemble des immeubles du portefeuille.

Intensité carbone

L'intensité carbone indique les émissions de CO₂ rapportées à la SRE. Le périmètre pris en compte inclut les émissions directes (scope 1) et indirectes (scope 2).

Mix énergétique

Le mix énergétique indique la part de chaque source de chaleur au sein du portefeuille (selon les consommations).

Consommation d'eau

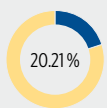
L'indice de consommation d'eau permet de mesurer les efforts consentis dans les immeubles pour la préserver.

Puissance photovoltaïque

L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits des immeubles permet de produire de l'électricité décarbonée, de source durable et locale.

Etat des lieux du parc immobilier du Realstone Industrial Fund^o

Taux de couverture



SRE
26'988 m²

Intensité énergétique



Consommation
95.53 kWh/m²/an

Intensité carbone



Emissions de CO₂
22.58 kg/m²/an

Consommation d'eau



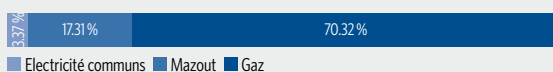
Consommation
0.22 m³/m²/an

Puissance photovoltaïque



Puissance
578 kW

Mix énergétique



Les données relatives à la puissance photovoltaïque sont fournies par Local Energy SA. Toutes les autres données sont collectées et préparées par Signa-Terre SA dans le Rapport de surveillance énergétique 2023, lequel dispose d'un rapport ISAE 3402 de type 1.

^o Pour ce premier exercice du fonds, la collecte des données énergétiques a été effectuée uniquement sur l'actif situé à Bussigny (VD), de manière partielle.

03

Parc immobilier

Acquisitions

Au 31 décembre 2023, le Realstone Industrial Fund compte sept actifs pour une valeur vénale totale de CHF 64.35 millions. Ces actifs ont été intégrés au fonds à travers l'acquisition de deux portefeuilles.

Acquisition d'un portefeuille d'actifs industriels, mixtes et commerciaux

La première acquisition du Realstone Industrial Fund, réalisée à travers un apport en nature en novembre 2022, concerne un portefeuille de cinq immeubles industriels, mixtes et commerciaux situés dans les cantons de Vaud et du Valais.

L'actif clé de ce portefeuille se situe sur la commune de Bussigny (VD), au Boulevard de l'Arc-en-ciel 28, 38, 42 et à la Route de Crissier 4. Il s'agit d'un complexe de huit bâtiments à dominance industrielle totalisant 18'363 m² de surfaces locatives sur une parcelle totale couvrant près de 35'000 m². La valeur vénale actuelle du site est de CHF 45.46 millions. Bénéficiant d'un excellent emplacement à proximité immédiate de l'autoroute, en plein cœur de la zone d'activité en transformation de l'ouest lausannois,

le site présente un potentiel qui va bien au-delà de sa valeur locative actuelle. Il dispose en effet de droits à bâtir non exploités, qui font l'objet d'un projet de démolition/reconstruction en cours d'étude.

Les quatre autres actifs composant ce portefeuille représentent une valeur vénale de CHF 7.35 millions au 31 décembre 2023. Situé à la Place de l'Eglise 4-6 à Morges (VD), le premier est un immeuble mixte composé de 196 m² de surfaces commerciales et 403 m² de surfaces résidentielles. Les actifs de l'Avenue Haldimand 10 à Yverdon-les-Bains (VD), de la Rue des Bosquets 33 à Vevey (VD) et de la Route de Loèche 6 à Sion (VS) sont des arcades commerciales d'une surface totale cumulée de 1'172 m².



Acquisition d'un portefeuille de deux bâtiments industriels

À la fin de l'année 2023, le fonds a réalisé l'acquisition d'un portefeuille de deux bâtiments industriels pour un prix d'achat de CHF 10.7 millions.

La première acquisition concerne un immeuble de type artisanal situé à la Route de la Jonnaire 5 à Rennaz (VD) offrant une surface locative de 1'845 m² pour un prix d'achat de CHF 4.2 millions. Il bénéficie d'un excellent emplacement à proximité immédiate de la sortie d'autoroute de Villeneuve. Construit en 2019, le bâtiment est raccordé au chauffage à distance, ce qui lui confère une empreinte environnementale réduite. En outre, la halle est entièrement louée à des locataires diversifiés. Le rendement brut sur prix d'acquisition est de 6.9 %, ce qui fait de cet actif un excellent contributeur aux cash-flows futurs du Realstone Industrial Fund.

Le second bien à rejoindre le portefeuille du fonds est un bâtiment industriel situé à la Route de l'Industrie 36 à Aigle (VD), avec une surface locative de 5670 m². Ce bien a été acquis pour CHF 6.5 millions, à un rendement brut attractif de 7.5 %. La vacance partielle du bâtiment laisse entrevoir un potentiel de création de valeur futur pour le Realstone Industrial Fund. Le fonds est protégé contre les risques de perte sur loyer à travers une garantie négociée avec le vendeur couvrant 90 % de l'état locatif pendant une période de 5 ans. L'immeuble se trouve à côté de l'axe autoroutier traversant le Chablais et dispose de surfaces adaptées à une utilisation industrielle et artisanale.

Gestion de l'immobilier industriel : l'expertise de Realstone SA

Transformation d'un site monocataire en site multilocataire à Bussigny (VD)

Le site de Bussigny est l'ancien site de production d'une entreprise de peinture. Tout l'enjeu a donc été de transformer un site monocataire dédié à des activités de production lourdes en un site multilocataire destiné à des activités de production légères et de stockage.

Ce défi est aujourd'hui en passe d'être entièrement réussi, avec une quote-part de perte sur loyer passée de 11.38 % en janvier 2023 à seulement 3.73 % au 31 décembre 2023 sur le site de Bussigny.



Installation d'une centrale photovoltaïque (halles C + D)

- Puissance : 577.8 kWc
- 1'284 modules répartis sur 5 onduleurs
- Surface totale de panneaux solaires : 2'786 m²

Actions entreprises

Bâtiment A 1'156 m²

Réorganisation du bâtiment administratif avec division par étage et augmentation des loyers.

Halle B 1'302 m²

- Négociation d'une convention de sortie anticipée avec indemnité propriétaire;
- Signature d'un nouveau bail de 5 ans, locataire AAA;
- Rénovation de la halle à la charge du locataire (CAPEX CHF 500'000.-).

Halle C 3'813 m²

Signature d'un bail de 10 ans, locataire AAA avec CAPEX à la charge du locataire (CHF 1'500'000.-).

Terrain D 1'825 m²

Transformation d'une surface herbeuse en emplacement pavé de stockage de voitures, perméable et réutilisable lors du développement ultérieur du site.

Halles E, F et G 3'166 m²

Relocation standard au prix du marché.

Halle H 2'860 m²

Renégociation des baux en cours aux mêmes conditions mais à durée déterminée (minimum 5 ans et maximum la destruction du site pour développement).

Halle I 4'235 m²

Résiliation des baux à échéance avec relocation aux mêmes conditions pour une durée déterminée (minimum 1 an et maximum la destruction du site pour développement).

Perspectives

La poursuite du plan d'acquisitions et l'accroissement des actifs sous gestion resteront une priorité pour le Realstone Industrial Fund durant l'exercice 2024. Au moment de publier ce rapport annuel, un pipeline conséquent de potentielles acquisitions est en cours d'étude. Une attention toute particulière est portée sur les opérations en sale-and-leaseback. La croissance du fonds devrait se poursuivre dans le respect strict des critères de sélection, tant en termes de localisation des actifs que de potentiel de rendement et de qualité des locataires.

En parallèle, des études préliminaires sont en cours en vue de déposer une demande de permis de construire

La poursuite du plan d'acquisitions et l'accroissement des actifs sous gestion restent une priorité pour le Realstone Industrial Fund durant l'exercice 2024

pour une démolition/reconstruction sur le site de Busigny (VD). Le projet prévoit la démolition de halles industrielles vétustes et la construction d'un bâtiment industriel vertical adapté à des activités de production industrielle légère et/ou de haute technologie.



04

Rapport de gestion

Fortune du fonds

Le Realstone Industrial Fund clôture son premier exercice qui s'étend exceptionnellement sur une période de 13 mois du 30 novembre 2022 au 31 décembre 2023. A cette date, la fortune totale du fonds s'élève à CHF 67.18 millions.

Au cours de la période sous revue, la fortune totale a d'abord augmenté grâce à l'apport en nature du portefeuille initial du fonds, composé de cinq actifs situés à Bussigny (VD), Morges (VD), Yverdon-les-Bains (VD), Vevey (VD) et Sion (VS). Cet apport initial a ensuite été suivi en décembre 2023 par l'acquisition de deux immeubles industriels dans le canton de Vaud pour CHF 10.7 millions. Enfin, des réévaluations positives ont été constatées sur le portefeuille pour un montant total de CHF 0.2 million.

Le total de la dette hypothécaire du fonds s'élève à CHF 20.05 millions au 31 décembre 2023. Le coefficient d'endettement est de 31.16 %, inférieur à la limite réglementaire de 50 % actuellement en vigueur pour le fonds. Le Realstone Industrial Fund souhaite bénéficier de cette marge de manœuvre pour réaliser de nouvelles acquisitions durant l'année 2024 et ainsi poursuivre la stratégie de croissance de son portefeuille.

La fortune nette du fonds s'élève à CHF 39.84 millions au 31 décembre 2023, soit un montant de CHF 106.84 par part. Après versement d'un dividende de CHF 5.00 par part, la valeur nette d'inventaire (VNI) par part sera de CHF 101.84.

Par ailleurs, le Realstone Industrial Fund poursuit sa stratégie visant à réaliser le potentiel des actifs actuellement dans le portefeuille. En collaboration avec les services industriels et les locataires, une augmentation de la puissance électrique du site de Bussigny (VD) est en cours pour y permettre l'extension des activités de production et anticiper l'accueil de nouvelles entreprises. En outre, des travaux de rénovation sont actuellement menés sur le bien situé à l'Avenue Haldimand 10 à Yverdon-les-Bains (VD).

Au 31 décembre 2023, la fortune totale du fonds s'élève à CHF 67.18 millions et le coefficient d'endettement est de 31.16 %

Finalement, les études se poursuivent en vue d'un projet de démolition-reconstruction sur une partie du site de Bussigny. Ce site fait l'objet d'une stratégie de développement en plusieurs phases qui s'étaleront sur une dizaine d'années. L'âge économique du portefeuille sera ainsi rajeuni tout en soutenant la création de valeur sur le long terme.



Résultat de l'exercice

Au cours de l'exercice sous revue, s'étalant sur 13 mois du 30 novembre 2022 au 31 décembre 2023, le Realstone Industrial Fund enregistre un résultat net de CHF 1.99 million et un résultat total de CHF 2.55 millions. Le revenu locatif total est quant à lui de CHF 2.68 millions.

Le résultat net du Realstone Industrial Fund s'élève à 1.99 million en 2023

Le fait marquant de cet exercice réside dans la nette baisse de la vacance du portefeuille. La quote-part de perte sur loyer s'élève à 10.01% sur la totalité de l'exercice, mais est de seulement 5.45% sur le mois de décembre 2023. Cette baisse est principalement imputable à l'actif de Bussigny (VD) où la quote-part de perte sur loyer est passée de 11.38% en janvier 2023 à 3.73% en décembre 2023. Cette évolution réjouissante est liée aux efforts de commercialisation et aux baux signés au cours de l'exercice, avec près de 3'000 m² qui ont été soit loués soit prolongés rien qu'à Bussigny (voir encadré). Ces signatures témoignent de l'attractivité du site, qui bénéficie notamment d'un excellent emplacement proche des voies de communication dans la zone industrielle dynamique de l'ouest lausannois.

Pour l'ensemble du Realstone Industrial Fund, la durée moyenne des baux en cours (WAULT) est actuellement de 3.4 ans, encore inférieure aux objectifs fixés par le gestionnaire. Cette situation est toutefois volontaire et liée à la stratégie mise en œuvre sur le site de Bussigny, où des opérations de démolition-reconstruction sont actuellement à l'étude. En effet, des baux à durée déterminée pour de courtes périodes ont été conclus, ce qui permet au fonds de continuer à collecter des revenus locatifs jusqu'à la destruction des halles et ainsi de soutenir le résultat net jusqu'au dernier moment avant les travaux. En parallèle, l'acquisition de biens immobiliers avec des contrats de location à longue durée est actuellement à l'étude, dans un objectif d'allonger le WAULT moyen du fonds.

Les revenus sont complétés par 0.83 million d'autres produits, incluant notamment la participation des souscripteurs aux revenus courus enregistrée lors de l'émission de décembre 2023.

Le total des charges du Realstone Industrial Fund est de CHF 1.53 million, représentant une marge EBIT de 79.01%

au 31 décembre 2023. Le principal poste est constitué par les intérêts hypothécaires, à hauteur de CHF 0.42 million. La renégociation des conditions de crédit octroyées au fonds en début d'année 2024 et la récente baisse des taux hypothécaires permettent d'entrevoir une diminution du coût de la dette sur le prochain exercice.

Le fait marquant de l'exercice 2023 réside dans la nette baisse de la vacance enregistrée sur le portefeuille, notamment sur le site de Bussigny

La somme des frais d'administration et des rémunérations réglementaires versées représente un TER GAV de 0.65%. Les dynamiques évoquées ci-dessus conduisent à un résultat réalisé distribuable de CHF 1.99 million, soit CHF 5.33 par part. Le dividende pour l'exercice 2023 est de CHF 5.00 par part, conformément à l'objectif de distribution fixé par le gestionnaire.

Bussigny : 2'980 m² signés au cours de l'exercice

Avril 2023

Signature d'un bail pour la location d'une halle industrielle de 340 m² jusqu'au 31 décembre 2028.

Avril 2023

Signature d'un bail à durée déterminée pour la location d'une halle industrielle de 1'440 m² jusqu'au 31 décembre 2024. Volontairement courte, l'échéance fixée permet de programmer la future destruction de la halle en vue du projet de construction actuellement à l'étude.

Septembre 2023

Signature d'un bail à durée déterminée pour la location d'une halle industrielle de 900 m² jusqu'au 31 décembre 2024.

Septembre 2023

Prolongation de 5 ans d'un bail pour la location d'une halle industrielle de 300 m².

05

Comptes annuels et indications importantes

Compte de fortune

	au 31.12.2023 CHF
Actifs	
Avoirs bancaires à vue	2'720'504.15
Immeubles	
Immeubles à usage mixte	4'326'000.00
Immeubles à usage commercial	60'021'500.00
Total des immeubles	64'347'500.00
Autres actifs	110'010.53
Fortune totale du fonds	67'178'014.68
Passifs	
Engagements à court terme	
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	20'050'000.00
Autres engagements à court terme	1'885'481.37
Engagements à long terme	
Autres engagements à long terme	500'000.00
Total des passifs	22'435'481.37
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	44'742'533.31
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-4'904'572.00
Fortune nette du fonds	39'837'961.31
Variation de la fortune nette du fonds	
Fortune nette du fonds au début de la période	—
Distribution	—
Solde des mouvements de parts	37'287'300.00
Résultat total	2'550'661.31
Fortune nette du fonds à la fin de la période	39'837'961.31
Évolution du nombre de parts (rachetées et émises)	
Nombre de parts en circulation au début de la période	0
Parts émises durant la période	372'873
Parts rachetées durant la période	0
Nombre de parts en circulation à la fin de la période	372'873
Valeur nette d'inventaire par part à la fin de la période	106.84
Informations complémentaires (annexe 3 OPC-FINMA)	
Montant du compte d'amortissement des immeubles	—
Montant du compte de provisions pour réparations futures	—
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	Aucune

Compte de résultat

	du 30.11.2022 au 31.12.2023 CHF
Revenus	
Loyers (rendements bruts)	2'677'347.50
Produits des avoirs en banque	10'745.80
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	554'843.49
Autres revenus	271'012.63
Total des revenus	3'513'949.42
Charges	
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	424'720.30
Administration des immeubles:	
- Frais liés aux immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	226'687.54
- Impôts immobiliers et taxes liées aux immeubles	173'817.35
- Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	209'939.80
Impôts directs	257'805.51
Frais d'estimation et d'audit	98'325.47
Frais bancaires	702.20
Frais de publication, d'impression, autres	84'105.25
Rémunération réglementaire versée à la direction	34'400.00
Rémunération réglementaire versée à la banque dépositaire	16'500.00
Total des charges	1'527'003.42
Résultats	
Résultat net	1'986'946.00
Gains et pertes en capitaux réalisés	—
Résultat réalisé	1'986'946.00
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts dus en cas de liquidation	563'715.31
Résultat total de l'exercice	2'550'661.31
Utilisation du résultat	
Résultat réalisé	1'986'946.00
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	—
Report de gain en capital de l'exercice précédent	—
Résultat disponible pour être réparti	1'986'946.00
Distribution revenus	1'864'365.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	1'864'365.00
Report à nouveau de revenu ordinaire	122'581.00
Report total à nouveau	122'581.00

Hypothèques et autres engagements

Type	CHF	Taux	Du	Au
------	-----	------	----	----

Hypothèques et autres engagements en cours au 31 décembre 2023

Court terme				
Variable	20'050'000.00	2.70 %	26.09.2019	20.03.2024
Total court terme	20'050'000.00			

Total des hypothèques et autres engagements en cours au 31 décembre 2023	20'050'000.00	2.70 %		
---	----------------------	---------------	--	--

Hypothèques et autres engagements dont le remboursement est intervenu avant la clôture

Avance à terme fixe	20'000'000.00	1.50 %	11.10.2019	10.10.2023
Variable	3'700'000.00	2.70 %	26.09.2019	27.12.2023



Engagements de paiements contractuels

Montant total des engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles.

Type d'engagement	CHF
Engagements de paiements contractuels	
Achats d'immeubles	—
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	—

Liste des sociétés immobilières

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

Le capital-actions de la société immobilière appartient à 100 % au fonds de placement immobilier Realstone Industrial Fund.

Jallut SA, 1030 Bussigny

Le capital-actions de la société immobilière appartient à 100 % à la société immobilière Axess 2 SA.

Taux de rémunération

Type	Taux maximum selon contrat de fonds	Taux appliqué
Rémunération à la direction		
Pour la commission de gestion (art. 19 ch. 1)	1.00 %	0.05 %
Pour la commission d'émission (art. 18 ch. 1)	5.00 %	3.00 %
Pour la commission de rachat (art. 18 ch. 2)	5.00 %	Aucun rachat
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19 ch. 5 par. 2 let. a)	3.00 %	3.00 %
Pour le travail fourni en relation avec les activités de construction d'immeubles, de rénovations et transformations (art. 19 ch. 5 par. 2 let. b)	3.00 %	3.00 %
Pour la gestion des immeubles (art. 19 ch. 5 par. 2 let. c)	6.00 %	6.00 %
Rémunération à la banque dépositaire		
Pour l'administration, la garde des titres, le trafic des paiements et la surveillance (art. 19 ch. 2)	0.0425 %	0.0425 %
Pour le versement du dividende (art. 19 ch. 3)	0.50 %	Aucun dividende

En supplément, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés aux investisseurs.

Transparence des commissions de gestion

La direction de fonds ne paie pas de rétrocessions liées aux activités de distribution à partir de l'élément « com-

mercialisation» de la commission de gestion aux distributeurs et partenaires pour couvrir les activités de vente et d'intermédiation portant sur les parts du fonds (contrat de fonds art. 19 ch. 8). La direction de fonds ne verse pas de rabais au sens des dispositions des Règles de conduite de l'AMAS (5 août et 23 septembre 2021) en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2022.

Distribution de dividende

Un montant total de distribution de CHF 1'864'365.00 sera versé pour l'exercice clos au 31 décembre 2023, ce qui représente un dividende de CHF 5.00 par part. Le coupon N° 1 est encaissable le 30 avril 2024.

Coupon	CHF par part
Coupon N°1 provenant du rendement de la fortune immobilière	5.00
Impôt anticipé 35 %	1.75
Dividende net versé	3.25

Principe d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire (VNI)

Conformément aux dispositions légales et à la directive pour les fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 2 avril 2008 (état au 5 août 2021), l'évaluation des biens immobiliers (y compris les terrains non bâtis et les immeubles en construction) a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode « Discounted Cash-Flow » (DCF). Chaque expert apprécie l'évolution des objets en toute indépendance et modélise le calcul DCF selon des paramètres qui lui sont propres.

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est exprimée dans la monnaie de compte du fonds à la fin de l'exercice et lors de chaque émission de parts. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la fortune



brute du fonds, réduite d'éventuels engagements ainsi que des impôts dus en cas de liquidation, divisée par le nombre de parts en circulation. La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

La méthode « Discounted Cash-Flow » (DCF) est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs comme, par exemple, les charges d'exploitation des immeubles et les investissements nécessaires. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Le taux d'actualisation est déterminé spécifiquement et individuellement pour chaque immeuble par les experts selon leur connaissance interne du marché grâce à leur observation des transactions et à leurs bases de données d'évaluation. Il se compose des éléments suivants: d'un taux de base, des primes pour le risque immobilier général (prime d'illiquidité, risque inhérent à ce marché) et pour les risques spécifiques de l'objet en question (macro/micro-situation, affectation, forme de propriété, qualité de l'objet, structure des baux, etc.).

Le taux d'escompte nominal net moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier au 31 décembre 2023 se monte à 4.96 %. Les taux appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette de 4.09 % à 5.50 %. En termes de taux d'escompte réels, le taux moyen pondéré se monte à 3.66 % et les taux appliqués aux immeubles individuels se situent dans une fourchette de 2.80 % à 4.20 %. Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier s'établit à 3.66 % au 31 décembre 2023. Les taux de capitalisation appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette allant de 2.80 % à 4.20 %.

Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires

Aucune indication d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires durant l'exercice sous revue.



Achats et ventes durant la période

Canton, commune, adresse	Date d'achat	Etat locatif CHF	Surface résidentielle m ²	Surface commerciale m ²	Prix d'achat CHF
Achats					
Immeubles à usage mixte					
VD, Morges, Place de l'Eglise 4- 6	30.11.2022	159'276.00	403.00	196.00	3'906'452.00
Immeubles à usage commercial					
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 des achats					58'030'059.54

Le prix d'acquisition des immeubles issus de l'apport en nature initial est considéré comme égal à la valeur déterminante pour le calcul de la valorisation de la participation de Jallut SA dans Axess 2 SA, acquise le 30 novembre 2022 par le fonds.

Ventes

Aucune vente pour la période du 30 novembre 2022 au 31 décembre 2023.

Liste des transactions immobilières au cours de la période entre deux fonds de placement qui sont gérés par la même direction ou par des directions alliées

Aucune transaction pour la période du 30 novembre 2022 au 31 décembre 2023.

Liste des transactions conclues avec des personnes proches selon l'art. 63 al. 4 LPCC en relation avec l'art. 32a OPCC au cours de la période

L'acquisition de l'entier du capital-actions d'Axess 2 SA, détenant elle-même l'entier du capital-actions de Jallut SA, propriétaire des immeubles situés à Morges, Bussigny, Yverdon-les-Bains, Vevey et Sion a été approuvée par la FINMA en application de l'article 32a al. 1 OPCC en lien avec l'article 63 al. 2 et 4 LPCC. Aucune commission n'a été prélevée sur cette transaction.

Événements postérieurs à la date du bilan

Aucun événement postérieur à la date du bilan.

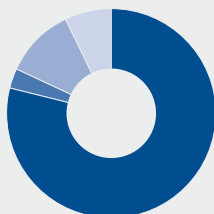
06

Les immeubles

Composition du parc immobilier

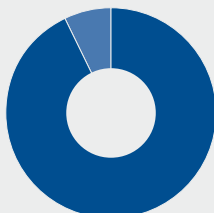
SUISSE			Chiffres totaux	
Surfaces commerciales 26'988 m²	Valeur vénale VV 64'347'500.00 CHF	Etat locatif EL 3'479'363.00 CHF	Ratio EL/VV 5.41%	Vacant de l'exercice 10.01%
Logements (nb/surface) 9/661 m²	Prix de revient PR 58'879'212.68 CHF	Revenus locatifs 2'677'347.50 CHF	Ratio EL/PR 5.91%	Vacant décembre 2023 5.45%

Répartition par note macro[•] selon la valeur vénale au 31 décembre 2023



■ Note macro entre 4.5 et 5	79%
■ Note macro entre 4 et 4.5	3%
■ Note macro entre 3.5 et 4	11%
■ Note macro entre 3 et 3.5	7%

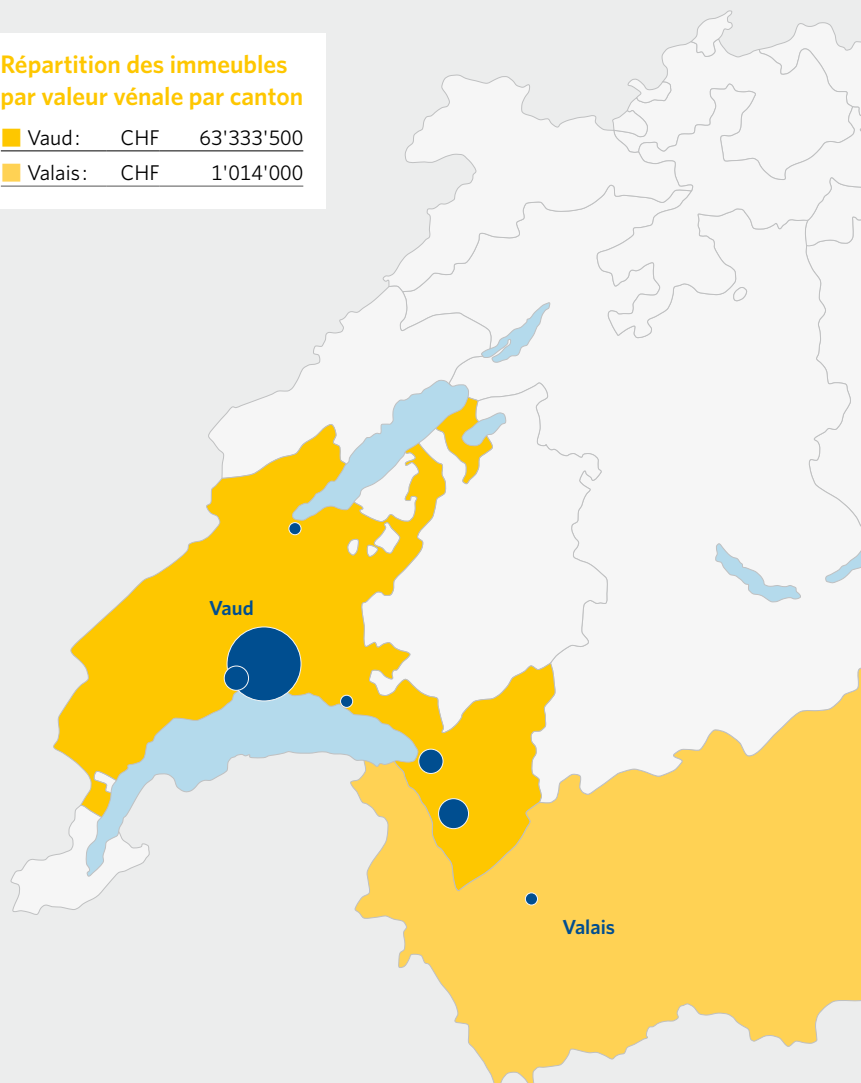
Répartition par utilisation selon la valeur vénale au 31 décembre 2023



■ Immeubles commercial	93%
■ Immeubles à usage mixte	7%

Répartition des immeubles par valeur vénale par canton

■ Vaud:	CHF	63'333'500
■ Valais:	CHF	1'014'000



Les immeubles du fonds sont présentés dans la catégorie d'évaluation l'OPC-FINMA (art. 84 al. 2 let. c).


Au 31 décembre 2023, les locataires suivants représentent plus de 5% des revenus locatifs du fonds: Tesla Switzerland GmbH (18.8%), SICPA SA (11.9%), Vernis Claessens SA (7.3%), Swiss Land Development (7.0%), La Poste Suisse Immobilier (5.8%) et KN Group (5.3%).

[•] Notes macros selon Wüest Partner SA en fonction des situations des immeubles applicables au 31.12.2023 pour une affectation industrielle et artisanale.

Inventaire des immeubles


Tous les immeubles sont détenus via la société Jallut SA au 31 décembre 2023.

AIGLE (VD) Route de l'Industrie 36




Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 12'934 CHF	Ratio EL/VV 6.94 %	Vacant de l'exercice 9.90 %
Surfaces commerciales 5'670 m²	Etat locatif EL 485'484 CHF	Ratio EL/PR 7.01 %	Vacant décembre 2023 9.90 %
Logements (nb/surface) -/- m²	Prix de revient PR 6'929'486 CHF Valeur vénale VV 7'000'000 CHF	Chauffage Gaz	

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



Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 2'321'909 CHF	Ratio EL/VV 5.13 %	Vacant de l'exercice 9.15 %
Surfaces commerciales 18'244 m²	Etat locatif EL 2'332'930 CHF	Ratio EL/PR 5.74 %	Vacant décembre 2023 3.73 %
Logements (nb/surface) 1/119 m²	Prix de revient PR 40'663'574 CHF Valeur vénale VV 45'460'000 CHF	Chauffage Gaz Photovoltaïque 577.80 kW	

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




Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 172'310 CHF	Ratio EL/VV 3.68 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
Surfaces commerciales 196 m²	Etat locatif EL 159'276 CHF	Ratio EL/PR 4.08 %	Vacant décembre 2023 0.00 %
Logements (nb/surface) 7/403 m²	Prix de revient PR 3'907'679 CHF Valeur vénale VV 4'326'000 CHF	Chauffage à distance	

RENAZ (VD) Route de la Jonnaire 5



Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 8'610 CHF	Ratio EL/VV 6.44 %	Vacant de l'exercice 0.40 %
Surfaces commerciales 1'706 m²	Etat locatif EL 292'369 CHF	Ratio EL/PR 6.53 %	Vacant décembre 2023 0.40 %
Logements (nb/surface) 1/139 m²	Prix de revient PR 4'477'514 CHF Valeur vénale VV 4'540'000 CHF	Chauffage à distance	

SION (VS) Rue de Loèche 6



Type d'immeuble
Commercial

Surfaces commerciales
385 m²

Logements (nb/surface)
-/- m²

Revenus locatifs
- CHF

Etat locatif EL
60'150 CHF

Prix de revient PR
998'886 CHF

Valeur vénale VV
1'014'000 CHF

Ratio EL/VV
5.93 %

Ratio EL/PR
6.02 %

Chauffage
Mazout

Vacant de l'exercice
100.00 %

Vacant décembre 2023
100.00 %

VEVEY (VD) Rue des Bosquets 33



Type d'immeuble
Commercial

Surfaces commerciales
472 m²

Logements (nb/surface)
-/- m²

Revenus locatifs
99'671 CHF

Etat locatif EL
92'004 CHF

Prix de revient PR
1'058'216 CHF

Valeur vénale VV
1'109'000 CHF

Ratio EL/VV
8.30 %

Ratio EL/PR
8.69 %

Chauffage
Mazout

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

YVERDON-LES-BAINS (VD) Avenue Haldimand 10



Type d'immeuble
Commercial

Surfaces commerciales
315 m²

Logements (nb/surface)
-/- m²

Revenus locatifs
61'913 CHF

Etat locatif EL
57'150 CHF

Prix de revient PR
843'858 CHF

Valeur vénale VV
898'500 CHF

Ratio EL/VV
6.36 %

Ratio EL/PR
6.77 %

Chauffage
Mazout

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

• Immeuble en propriété par étage (PPE).

A photograph of a warehouse aisle with high metal shelving units. The shelves are filled with various bags and containers, some labeled 'MARMORAN'. The lighting is a warm, monochromatic yellow, creating a strong atmosphere. The perspective is from the end of the aisle, looking down its length.

07

Rapport de l'organe de révision

Rapport de l'organe de révision

Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

À l'attention du Conseil d'administration de
la direction de fonds Realstone SA, Lausanne

Rapport abrégé sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Realstone Industrial Fund – comprenant le compte de fortune au 31 décembre 2023, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 7, 24 à 35) sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction de fonds, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.



PricewaterhouseCoopers SA, avenue C.-F. Ramuz 45, case postale, 1001 Lausanne
Téléphone : +41 58 792 81 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

Responsabilités du Conseil d'administration de la direction de fonds relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne de la direction de fonds pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne du fonds de placement.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration de la direction de fonds, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus et nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Amadou Ba

Lausanne, 25 avril 2024



PricewaterhouseCoopers SA, avenue C.-F. Ramuz 45, case postale, 1001 Lausanne
Téléphone : +41 58 792 81 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

08

Mentions légales



Impressum

Editeur et responsable de publication

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

Publication

Le présent rapport a été publié le 25 avril 2024.

Layout, production et photolitho

KOMUNIK

Crédits photos

Jeremy Bierer

Remerciements

Toutes les photos du présent rapport ont été prises sur le site de Bussigny (VD) grâce à la gentillesse des locataires qui nous ont ouvert leurs portes.

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. Les performances historiques des fonds de placement 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.

realstone.ch