



**Realstone
Industrial
Fund**



24

**JAHRESBERICHT
ZUM 31. DEZEMBER 2024**

01	Einleitung	
	Präsentation	04
	Grusswort 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	
	Umweltrelevante Kennzahlen	14
	Grüne Energie für die Mieter dank Photovoltaikanlagen	16
03	Immobilienbestand	
	Akquisitionen	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	Bericht der Prüfstelle	
	Bericht der Prüfstelle	37
08	Rechtliche Hinweise	
	Impressum	40
	Disclaimer	40

01

Einleitung

Der Realstone Industrial Fund ist ein Immobilienfonds 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

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.

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

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



Route de l'Industrie 36, Aigle (VD)

Grusswort der Fondsleitung

Sehr geehrte Damen und Herren, Liebe Investoren,

Nach einem ersten Anlaufjahr stellt das zweite Geschäftsjahr des Realstone Industrial Funds eine Konsolidierungsphase dar, die es ihm ermöglicht, seine Strategie zu bestätigen und eine solide Grundlage für die Zukunft zu schaffen. Es ist daher interessant, auf die erfreulichen Elemente dieses Geschäftsjahres 2024 zurückzublicken.

Der Erwerb eines Industriegebäudes in Arisdorf (BL) markiert den ersten Schritt der Expansion des Realstone Industrial Funds in der Deutschschweiz, im Zentrum des Dreiecks Bern-Zürich-Basel, wo eine ausgeprägte Industriestruktur vorhanden ist. Damit erhöht sich das Gesamtvermögen des Fonds um fast 22 % und zeigt die Wirksamkeit der angewandten Akquisitionsstrategie. Mit seiner «Core Industrial»-Strategie konzentriert sich der Fonds in erster Linie auf die dynamischsten Industriegebiete des Landes. Unsere Teams suchen nach den besten Vermögenswerten, die zu dieser Strategie passen, wie die Pipeline von Akquisitionen im Wert von über CHF 100 Millionen zeigt, die derzeit geprüft werden.

Die Konsolidierung der Strategie des Fonds spiegelt sich in der sehr guten organischen Rentabilität des Portfolios wider, mit der Ausschüttung einer Dividende von CHF 5.- pro Anteil

Des Weiteren zeigt sich die Konsolidierung der Strategie des Fonds auch in der ausgezeichneten organischen Rentabilität des Portfolios, wobei im zweiten Jahr in Folge eine Dividende von CHF 5.00 pro Anteil ausgeschüttet wurde. In diesem Zusammenhang ist die Managementarbeit hervorzuheben, die insbesondere bei dem Objekt in Bussigny (VD) geleistet wurde, was zu einer Senkung der Mietzinsausfallrate von 10 % auf 7 % führte. Der Fonds weist eine sehr attraktive Eigenkapitalrendite (ROE) von 5.5 % auf.

Und schliesslich bestätigt die aktuelle Marktsituation — mit sinkenden Zinssätzen und damit sinkenden Dividenden für Wohnimmobilien — die Attraktivität von Investitionen in Industrieimmobilien und die Relevanz der Strategie des Realstone Industrial Funds. In der Tat

zeichnen sich industrielle Objekte weiterhin durch eine Cashflow-Rendite aus, die den Bürosektor um 190 Basispunkte und Wohnliegenschaften um 210 Basispunkte übertrifft. Laut dem Switzerland Property Index 2024 von MSCI und Wüest Partner erzielte der Industriesektor das vierte Jahr in Folge die beste Performance aller Schweizer Immobilien, wenn man den Hotelsektor ausklammert. Die ausgesprochen günstigen Rahmenbedingungen versprechen eine Fortsetzung dieses Trends in den kommenden Jahren.

Gemäss Switzerland Property Index 2024 zeigt der Industriesektor zum vierten Mal in Folge die beste Performance verglichen mit Wohn- und Büroimmobilien

Auf dieser Grundlage und mit neuen Ressourcen zur Verstärkung der internen Einheit für das operative Management von Industrieimmobilien wird Realstone Industrial Fund sein Wachstum bis 2025 mit einer Strategie und einem Managementmodell fortsetzen, die nun beginnen, Früchte zu tragen. Wir blicken daher mit Zuversicht in das neue Geschäftsjahr und sind davon überzeugt, dass industrielle Vermögenswerte derzeit eine der besten Möglichkeiten zur Wertschöpfung auf dem gesamten Schweizer Immobilienmarkt darstellen.

Wir wünschen Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, Liebe Investoren, eine anregende Lektüre dieses Jahresberichts 2024.

Julian Reymond
CEO, Realstone SA

Guillaume Fahrni
CFO, Realstone SA

Alberto Simonato
Mitglied der Geschäftsleitung, Realstone SA

Der Fonds in Kürze

CHF 83.40 Millionen
Gesamtvermögen



8

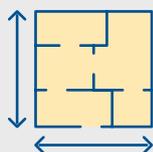
Immobilien
im Portfolio

**CHF
5.00**

Dividende
pro Anteil,
ausgezahlt
zum 29.04.2025



**CHF 4.36
Millionen**
Total
Mieterspiegel



Total Mietfläche
35'652 m²

3.3 Jahre

WAULT
(durchschnittliche Laufzeit
der laufenden Mietverträge)

7.32%

Mietzinsausfallrate
des Geschäftsjahres

82.91%

EBIT-Marge

5.51%

Eigenkapitalrendite (ROE)

Kennzahlen

	am 31.12.2024 CHF	am 31.12.2023 CHF
Kennzahlen		
Gesamtvermögen	83'401'647.96	67'178'014.68
Nettofondsvermögen	40'168'937.38	39'837'961.31
Verkehrswert der Liegenschaften	79'941'500.00	64'347'500.00
Nettoinventarwert (NAV)	107.73	106.84
Anzahl Liegenschaften	8	7

Datum	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen CHF	NAV pro Anteil CHF	Ausgeschüttete ordentlicher Ertrag CHF	Ausgeschüttete Kapitalgewinne CHF	Total Dividende CHF
31.12.2024	372'873	40'168'937.38	107.73	5.00	0.00	5.00
31.12.2023	372'873	39'837'961.31	106.84	5.00	0.00	5.00

	am 31.12.2024	am 31.12.2023
Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie		
Mietzinsausfallrate	7.32 %	10.01 %
Fremdfinanzierungsquote	43.47 %	31.16 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	82.91 %	79.01 %
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.65 %	0.65 %
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF NAV ^①)	1.23 %	1.14 %
Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE)	5.51 %	5.91 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.75 %	3.55 %
Ausschüttungsrendite	4.64 %	4.68 %
Ausschüttungsquote « Payout ratio »	93.48 %	93.83 %
Anlagerendite	5.78 %	6.31 %

^① Annualisiert (Das am 31.12.2023 abgeschlossene Geschäftsjahr umfasste 13 Monate).

^② Da der Fonds nicht quotiert ist, wird der Fondbetriebsaufwandquote (TER REF MV) nicht auf Basis eines Börsenkurs, sondern auf Basis des NAV berechnet.

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

Alberto Simonato

Geschäftsleitungsmitglied

Schätzungsexperten

Wüest Partner SA

1204 Genf
vertreten durch Pascal Marazzi-de Lima und
Vincent Clapasson

CBRE (Geneva) SA

(seit dem 3. Mai 2024)
1205 Genf
vertreten durch Yves Cachemaille und
Sönke Thiedemann

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

Sidenza SA

(seit dem 15. August 2024)
8304 Wallisellen

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

Der Realstone Industrial Fund strebt an, ein Portfolio von stabilisierten Industrieanlagen aufzubauen, die langfristig gehalten werden, um hohe und regelmässige Dividenden zu erwirtschaften.

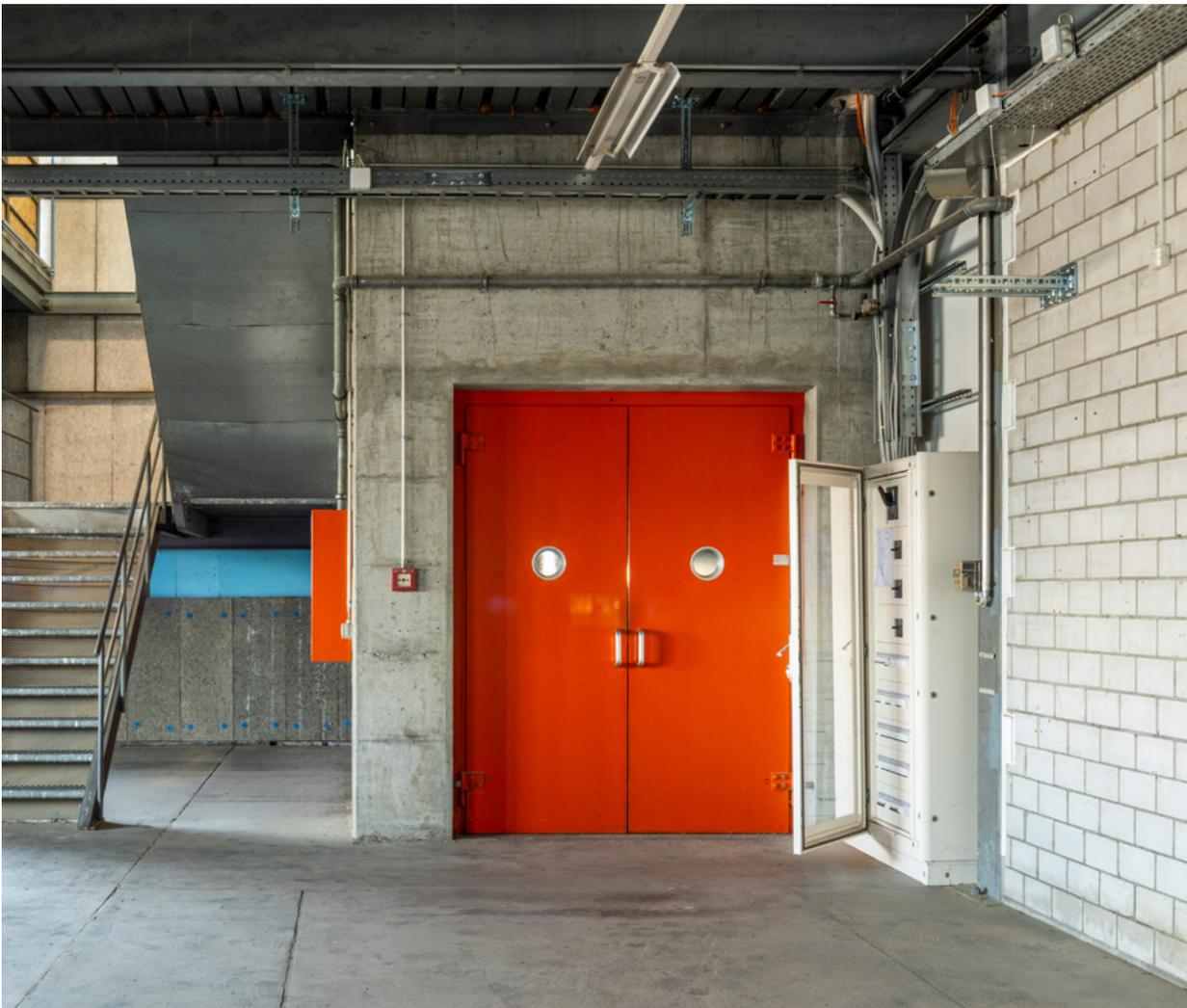
Das strategische Ziel des Fonds besteht darin, eine Besonderheit von Schweizer Industrieimmobilien zu nutzen: Industriegebäude ermöglichen höhere Renditen als die meisten anderen Immobilienanlagen und weisen gleichzeitig eine geringe Volatilität auf, wenn das Risiko beherrscht wird. Daher wird nach folgender Methode ausgewählt:

- Aufnahme möglichst reiner Industrieanlagen in das Portfolio, mit möglichst wenigen reinen Verwaltungs-

flächen, die nicht das gleiche Risikoprofil aufweisen;

- Bevorzugung von skalierbaren Industrieanlagen, die sich an verschiedene Nutzungsarten anpassen lassen, um das mit der Vermarktung verbundene Risiko zu minimieren;
- 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. Eine solche Transaktion ist eine interessante Lösung für Industriebetriebe, die über eigene Räumlichkeiten verfügen und Mittel für die Ent-

wicklung 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, 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 Veränderung

- 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 derzeitige makroökonomische Umfeld mit sinkenden Inflationsraten und Zinssätzen ist für Schweizer Immobilien im Allgemeinen günstig. Im Dezember 2024 fiel die Inflation in der Schweiz auf 0.6 %, während sie im Dezember 2023 noch 1.7 % und im Februar desselben Jahres 3.4 % betrug¹. Diese Verlangsamung veranlasste die Schweizerische Nationalbank (SNB), den Leitzins im Dezember 2024 auf 0.50 % und im März 2025 auf 0.25 % zu senken, nachdem er Anfang 2024 noch bei 1.75 % gelegen hatte. Gleichzeitig ging auch die Rendite der 10-jährigen eidgenössischen Obligationen deutlich zurück, von 0.8 % Anfang 2024² auf 0.3 % im Dezember desselben Jahres.

Die Prognosen für 2025 deuten auf eine Fortsetzung dieses Trends hin, mit einem Rückgang der Inflation, einem geringeren Wachstum (0.9 %) und wahrscheinlichen Zinssenkungen bei den kürzeren Laufzeiten³. Die niedrigeren Zinsen erhöhen die Attraktivität von Schweizer Immobilien für Investoren, während die Anlageprodukte im Immobilienbereich von niedrigeren Finanzierungskosten profitieren. Der SWIIT Index für kotierte Immobilienfonds erzielte 2024 eine beeindruckende Performance und stieg im Jahresverlauf um 18 %, die beste Performance seit 2019. Die jüngsten Ankündigungen der US-Regierung bezüglich ihrer Zollpolitik wirken sich jedoch auf die Aktienmärkte aus und erzeugen eine gewisse wirtschaftliche Unsicherheit.

Kontrastreiches Umfeld für die Schweizer Industrie

Die Schweizer Industrie bewegt sich derzeit in einem wirtschaftlichen Umfeld, das von einer kontrastreichen Wachstumsdynamik geprägt ist. Einerseits stehen die Industrieunternehmen vor grossen Herausforderungen: ein starker Schweizer Franken gegenüber dem Euro, ein schwaches Wachstum in den Nachbarländern und die jüngsten Ankündigung einer Wiedereinführung von Zöllen von 31 % für Exporte in die USA.

Andererseits weist die Schweizer Industrie trotz dieser Schwächen weiterhin einen resilienten Wachstumspfad auf. Die Beschäftigung im verarbeitenden Gewerbe stieg im dritten Quartal 2024 um 0.2 % im Vergleich zu 2023⁴. Der Umsatz der Industrieunternehmen erhöhte sich 2024 um 3.7 %, obwohl dieser Anstieg eine Verlangsamung gegenüber den starken Zuwächsen in 2022 (+10.7 %) und 2023 (+7.4 %) darstellt⁵. Gleichzeitig blieb der KOF Konjunkturbarometer Index leicht über seinem Durchschnitt und erreichte im März 2025 103.9 Punkte, was eine leichte Expansion bedeutet⁶.

Unter den verschiedenen Segmenten der Gewerbeimmobilien bietet der Industrie- und Handwerkssektor die besten Aussichten

Diese Entwicklung ist jedoch nicht für alle Branchen gleich: Die Textilindustrie, die Holz- und Papierindustrie und die Herstellung von Metallerezeugnissen verzeichnen bedeutende Umsatzrückgänge. Im Gegensatz dazu expandieren die pharmazeutische Industrie, die Herstellung von Transportmitteln und die Energieerzeugung und -versorgung stark mit Wachstumsraten von mehr als 10 %⁷.

Gewerbliche Immobilien attraktiv für Investoren

Gewerbliche Immobilien bleiben trotz der uneinheitlichen Konjunktur für Investoren attraktiv. Laut dem von Wüest Partner erstellten Switzerland Property Index⁸, erwirtschafteten Industrieliegenschaften zwischen 2013 und 2024 die höchsten kumulierten Renditen im gewerblichen Immobiliensektor. Dies ist vor allem auf eine hohe Cashflow-Rendite von rund 5 % und eine geringere Volatilität der Werte zurückzuführen.

¹ *Jährliche Inflation in der Schweiz*, Bundesamt für Statistik (BFS), abgerufen am 21. Februar 2025.

² *Rendite der Obligationen*, Schweizer Nationalbank.

³ *Konjunkturprognose: Die Aussichten haben sich leicht eingetrübt, die Unsicherheit ist gross*, Staatssekretariat für Wirtschaft, 17. Dezember 2024.

⁴ *Beschäftigte nach Vollzeitäquivalenten und Wirtschaftsabteilungen*, Bundesamt für Statistik (BFS) 25. November 2024.

⁵ *Monatliche Entwicklung in der Industrie - kalenderbereinigt*, Bundesamt für Statistik, 18. Februar 2025.

⁶ *KOF Konjunkturbarometer steigt im März*, KOF Konjunkturforschungsstelle, ETH Zürich, 28. März 2025.

⁷ *Monatliche Entwicklung in der Industrie - kalenderbereinigt*, Bundesamt für Statistik, 18. Februar 2025.

⁸ *Performance von Immobilienanlagen: Switzerland Property Index 2023*, Wüest Partner, 26. März 2024.

Auf dem Markt für Immobilientransaktionen vergrösserte sich die Renditedifferenz zwischen dem Wohn- und dem Gewerbesegment. Der Wohnimmobilienmarkt erlebt derzeit eine starke Wertsteigerung aufgrund der niedrigen Zinsen, was zu einer deutlichen Kompression der Renditen führt. Im Gegensatz dazu bietet der gewerbliche Sektor weiterhin attraktive Renditen. Es ist anzunehmen, dass sich dieser Trend bis 2025 fortsetzen wird, so dass Investoren, die nach höheren Renditen suchen, vermehrt in Gewerbeimmobilien investieren werden.

Industrielienschaften bieten die besten Prognosen unter den Gewerbelienschaften

Von den verschiedenen Segmenten der Gewerbeimmobilien bietet der Industrie- und Handwerkssektor die besten Aussichten. Während das Angebot an Büroflächen in den meisten Schweizer Märkten weiter steigt¹, verzeichnet die Mietzinsausfallrate bei Industriegebäuden seit 2019 einen stetigen Rückgang². Industrieimmobilien bleiben von den Auswirkungen des Home Office weitgehend verschont. Darüber hinaus führen neue Konsumgewohnheiten, aufgrund der Entwicklung des E-Commerce, zu einer steigenden Nachfrage nach stadtnahen Logistikflächen.

Somit stiegen zwischen dem 3. Quartal 2023 und dem 3. Quartal 2024 die Mieten für Industrie- und Gewerbe-

gebäude um 4.1%³. Da die meisten Verträge an die Inflation gebunden sind, konnten die Mieten sofort mit der Entwicklung des Verbraucherpreisindex mithalten, ohne auf die Anpassung des Referenzsatzes für Mietverträge warten zu müssen. Die starke Nachfrage nach neu errichteten und gut angebundenen Industrieflächen führte in Verbindung mit der Knappheit dieser Immobilien zu einem Anstieg der Mieten in den städtischen Gebieten.

Ausserdem sind die Aussichten auf Umwandlung und Umnutzung von dünn besiedelten, stadtnahen Industrieobjekten mittelfristig immer noch ein wirklicher Vorteil. Die starke Nachfrage nach Wohnflächen veranlasst die Gemeinden, ihre Flächennutzungspläne zu überarbeiten. In einigen Fällen kann dies zur Umwidmung von Industrieanlagen führen, was für Investoren erhebliche Gewinne mit sich bringt.

Insgesamt sind die Aussichten für Industrieimmobilien in den kommenden Jahren besonders attraktiv. Die Erfolgsfaktoren in diesem Sektor beruhen auf der Auswahl von Gebäuden in guter Lage, in der Nähe von Verkehrsachsen und Eignung für eine Palette von industriellen und gewerblichen Nutzungen. Solche Anlagen bieten ein geringes Risiko und im aktuellen Markt ein ausgezeichnetes Risiko-Rendite-Verhältnis für Investoren.



Hauptstrasse 173, Arisdorf (BS)

¹ *Büromarkt Schweiz – 2025*, JLL, abgerufen am 21. Februar 2025.

² *Le renouveau de l'industrie manufacturière*, Immo Monitoring 2024 / 1, Wüest Partner AG, Zürich, Oktober 2023, Seite 87.

³ *Indice des loyers pour les surfaces industrielles et artisanales* (online nicht verfügbar), Wüest Partner.

02

Nachhaltigkeit

Umweltrelevante Kennzahlen

Der Eidgenossenschaft verfolgt das Ziel, den gesamten Gebäudebestand der Schweiz bis 2050 zu dekarbonisieren. Standardisierte Indikatoren sind von entscheidender Bedeutung, um die Wirksamkeit der eingeführten Massnahmen genau zu überwachen.

Die Asset Management Association Switzerland (AMAS) hat daher im Jahr 2022 vier Umweltrelevante Kennzahlen eingeführt: den Abdeckungsgrad, die Energieintensität, die Kohlenstoffintensität und den Energiemix. Diese Indikatoren basieren auf der Energiebezugsfläche von Gebäuden (EBF)⁹. Da die Art und Weise ihrer Berechnung von Akteur zu Akteur variieren kann, hat die Real Estate Investment Data Association (REIDA) im Jahr 2023 einen Standard für die Bestimmung dieser Indizes entwickelt. Dies ermöglicht den Anlegern einen transparenten Vergleich der verschiedenen Immobilienfonds.

Aus diesem Grund übermittelt Realstone SA die Energiedaten des Immobilienbestands nach den beiden Methoden SIA 2031 und REIDA. Die Norm SIA 2031 wird zur Einhaltung des Fondsvertrags verwendet, der vorsieht, die CO₂-Emissionen bis 2031 für mindestens 80 % der

Immobilien des Fonds auf maximal 10 kg/m²/Jahr zu begrenzen. Darüber hinaus verwendet die Fondsleitung den REIDA-Standard, um den Empfehlungen der AMAS zu folgen. Dies ermöglicht einen transparenteren Vergleich zwischen den verschiedenen Fonds. Die nach REIDA berechneten CO₂-Emissionen sind niedriger als die nach SIA 2031 berechneten. Zusätzlich orientiert sich die Fondsleitung an Indizes, die sich auf den Wasserverbrauch und die Photovoltaikleistung beziehen.

Der für die Berechnung der Umweltrelevanten Kennzahlen berücksichtigte Umfang schliesst die im Berichtsjahr erworbenen Liegenschaften aus – da deren vollständige Energieverbrauchsdaten nicht erhoben werden konnten, die Liegenschaften mit einem einzigen Mieter, deren Strom- und Wasserverbrauch in den privaten Bereich fällt, sowie die unbeheizten Liegenschaften.



Route de la Jonnaire 5, Rennaz

⁹ Die EBF wird bisher auf den GEAK/Minergie-Zertifikaten aufgeführt und von der Signa-Terre SA gesammelt und aufbereitet.

Abdeckungsgrad

Der Abdeckungsgrad gibt den Anteil der Energiebezugsfläche (EBF) des Immobilienbestands an, der über Energieverbrauchsdaten verfügt. Es wurden verschiedene Prozesse eingeführt, um auf die fehlenden Elemente zuzugreifen, um letztendlich eine Quote von 100 % zu erreichen und die Qualität der Daten zu verbessern.

Energieintensität

Die Energieintensität stellt den durchschnittlichen jährlichen Energieverbrauch aus Heizung und Strom in den Gemeinschaftsbereichen aller Immobilien des Portfolios dar.

Wärmeverbrauch

Der Wärmeverbrauchsindex (WVI) ermöglicht die Bewertung der Energieeffizienz von Liegenschaften anhand ihres Energieverbrauchs (Heiz- und Warmwasserbedarf).

Kohlenstoffintensität

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

Energiemix

Der Energiemix gibt den Anteil jeder Wärmequelle innerhalb des Portfolios an (nach Verbrauch).

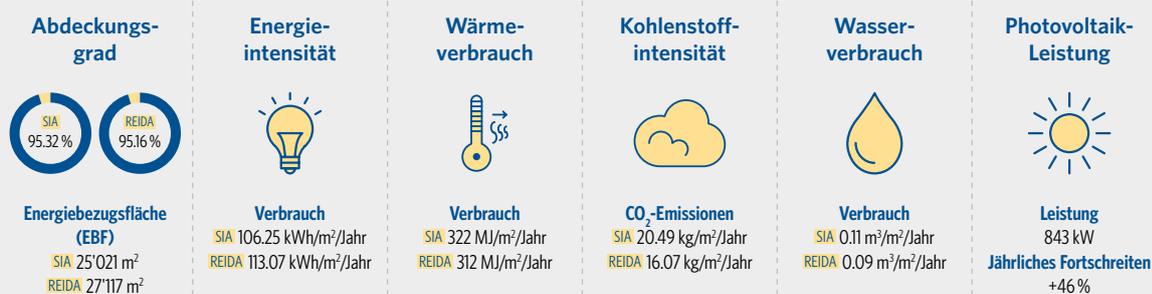
Wasserverbrauch

Der Wasserverbrauchsindex ermöglicht es, die Massnahmen zu messen, die in Liegenschaften unternommen werden, um sie zu bewahren.

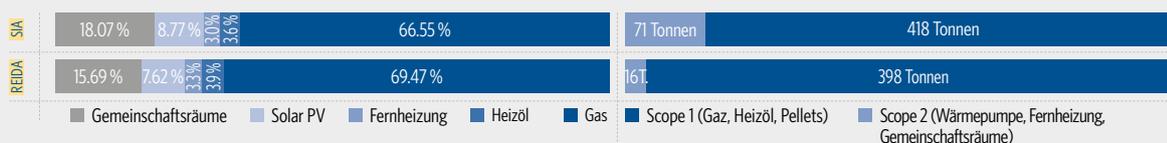
Photovoltaik-Leistung

Dieser Index erhebt die Photovoltaikleistung, die auf den Dächern der Gebäude in jedem Portfolio installiert ist, d. h. die Leistung der Stromerzeugung aus Solarenergie.

Zustand des Immobilienbestands des Realstone Industrial Funds am 31.12.2024



Energiemix



Die Daten zur Photovoltaikleistung werden von Local Energy SA zur Verfügung gestellt. Alle weiteren Daten werden von der Signa-Terre SA im Rahmen des Energiemonitoringberichts 2024 gesammelt und aufbereitet. Die Angemessenheit der für die Erstellung dieses Berichts verwendeten Daten wird durch Kontrollen abgedeckt, die innerhalb von Signa-Terre eingerichtet und im ISAE 3402 Typ 2 Bericht beschrieben sind.

Grüne Energie für die Mieter dank Photovoltaikanlagen

Die grossten Dachflächen der Industriegebäude ermöglichen die Installation von Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Strom aus lokalen, erneuerbaren und kohlenstofffreien Quellen.

Im gesamten Portfolio des Realstone Industrial Funds wurden bereits zwei Photovoltaikanlagen installiert: eine erste mit einer Leistung von 578 kWp am Standort Bussigny (VD) und eine zweite mit einer Leistung von 265 kWp in Rennaz (VD), die im Oktober 2024 installiert wurde.

Industrielle Liegenschaften sind ideale Kandidaten für die Installation von Photovoltaikanlagen

Industrielle Liegenschaften haben besonders attraktive Eigenschaften für die Installation von Photovoltaikmodulen. Erstens verfügen diese Gebäude oft über grosse Dachflächen, die grosse Kraftwerke ermöglichen, was zu Skaleneffekten bei den Installationskosten führt. Mit einer Gesamtleistung von 578 kWp ist die Anlage in Bussigny die grösste des gesamten von Realstone SA verwalteten Immobilienbestands.

Zweitens erleichtert die im Vergleich zu einer Wohnliegenschaft geringere Anzahl von Mietern den Wiederverkauf der Energie. Industrielle Mieter verbrauchen häufig viel Strom. Dies ermöglicht es diesen Kraftwerken,

ein hohes Eigenverbrauchsprofil zu haben, was ihre Rentabilität erhöht. Das Kraftwerk in Bussigny hat zum Beispiel eine Eigenverbrauchsquote von 47 %.

Die Installation von Photovoltaikanlagen ist daher ein «Win-Win»-Ansatz, der sich besonders für industrielle Gebäude eignet. Einerseits werden die CO₂-Emissionen dieser Anlagen gesenkt. Andererseits profitieren die Mieter von Strom aus lokalen, erneuerbaren und kohlenstofffreien Quellen, der günstiger ist als der Standardtarif des Netzes.

Die Installation einer neuen Photovoltaikanlage auf der Liegenschaft in Arisdorf, die der Fonds im Jahr 2024 erwerben wird, wird derzeit geprüft.



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

03

Immobilienbestand



Akquisitionen

Arisdorf (BL), Hauptstrasse 173

Der Erwerb dieser Industrie- und Gewerbeimmobilie mit Abschluss im August 2024 markiert den ersten Schritt der Expansion des Realstone Industrial Funds in der Deutschschweiz, insbesondere in der strategischen Region des Dreiecks Bern-Basel-Zürich, in der sich die meisten Unternehmen und industriellen Aktivitäten des Landes konzentrieren.

Vom Standort der Liegenschaft aus, nahe einer Autobahnausfahrt, sind die Agglomerationen von Basel und Zürich leicht und schnell erreichbar. Von den insgesamt 8003 m² sind 6329 m² für industrielle Lagerflächen und 1673 m² für Geschäfts- und Büroflächen sowie eine Wohnung vorgesehen. Dank des flexiblen Designs der Immobilie können die Flächen für verschiedene industrielle Zwecke angepasst oder leicht aufgeteilt werden, um mehrere Mieter unterzubringen.

Der Hauptmieter dieser Flächen ist ein in der Futtermittelindustrie tätiges Unternehmen mit einem bis 2029 gültigen Mietvertrag. Die durchschnittliche Miete beträgt 109 CHF/m²/Jahr, wovon 96 CHF/m²/Jahr allein auf die Industrieflächen entfallen. Die potenzielle Miete der Industrieflächen wird auf CHF 120/m²/Jahr geschätzt, was einer Mietreserve von mehr als 10 % entspricht, die nach Ablauf des Hauptmietvertrags realisiert werden kann. Die Immobilie wurde für CHF 14.00 Millionen erworben, was einer Bruttorendite von 6.46 % auf den Kaufpreis entspricht.

Die Aussichten für 2025 sind für den Realstone Industrial Fund erfreulich. Dank des seit der Auflegung des Fonds aufgebauten Netzwerks werden derzeit mehrere Gelegenheiten für den Erwerb von Industrieimmobilien im Gesamtwert von über CHF 100 Millionen geprüft. Das Wachstum des Portfolios des Fonds in den kommenden Monaten und des Bruttovermögens bleibt eine Priorität, um die Diversifizierung zu erhöhen und damit die Solidität der zukünftigen Renditen zu gewährleisten.

Sale-and-Leaseback-Transaktionen (Verkauf und Rückmietung) machen einen grossen Teil der Akquisitionen aus, die derzeit in Betracht gezogen werden. Mit einem hohen Anteil an selbstnutzenden Eigentümern und den von den Banken auferlegten Finanzierungsbeschränkungen, insbesondere einem oft auf 50 % reduzierten Beleihungssatz, ist die Schweizer Industriestruktur besonders gut geeignet für diese Art von Transaktionen. Sale-and-Leaseback ermöglicht es, die Übertragung von Unternehmen zu erleichtern, indem die Bilanz entlastet wird und gleichzeitig der Fortbestand der Geschäftstätigkeit durch die Aushandlung von langfristigen Mietverträgen gesichert wird. Für Investoren ist dies ein ausgezeichnetes Mittel, um dauerhafte Renditen zu erzielen, indem sie sich auf Unternehmen stützen, die sowohl in ihren Räumlichkeiten als auch in der lokalen Industriestruktur fest etabliert sind.

Die Aussichten für Industrieliegenschaften sind weiterhin gut, da die Leerstandsquote kontinuierlich sinkt und die Mieten moderat, aber stetig steigen. Niedrigere Zinssätze könnten zu steigenden Preisen für Industrieimmobilien führen, auch wenn diese deutlich geringer ausfallen werden als bei Wohnimmobilien.

Parallel zu den Bemühungen um das Wachstum des Realstone Industrial Funds werden die Bauarbeiten an den Liegenschaften des Portfolios fortgesetzt, um die Erträge zu steigern und die vorhandenen Wertreserven freizusetzen. Ende 2024 wurde eine Baubewilligung für den Abriss und Umbau eines Teils des Standorts in Bussigny (VD) eingereicht. Darüber hinaus werden die nicht-strategischen Vermögenswerte des Fonds, die mit dem Immobilienportfolio von Jallut SA erworben wurden, in den kommenden Jahren gemäss der festgelegten Strategie arbitriert.

Das Hauptziel für 2025 besteht darin, das Wachstum des Realstone Industrial Funds durch den Erwerb neuer Industrieanlagen unter strikter Einhaltung der Auswahlkriterien der festgelegten Investitionsstrategie fortzusetzen.

04

Bericht zum Geschäftsjahr

Das Gesamtvermögen des Realstone Industrial Funds belief sich per 31. Dezember 2024 auf CHF 83.40 Millionen, was einem Anstieg von CHF 16.22 Millionen (+24 %) im Vergleich zum 31. Dezember 2023 entspricht.

Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf den Erwerb eines Industriegebäudes an der Hauptstrasse 173 in Arisdorf (BL) für CHF 14.00 Millionen im August 2024 zurückzuführen.

Die Verkehrswerte der vom Fonds am 31. Dezember 2023 gehaltenen Liegenschaften stiegen im Berichtsjahr um durchschnittlich 0.99 %. Der grösste Anstieg betraf die Liegenschaft Route de la Jonnaire 5 in Rennaz (VD), deren Marktwert um 4.91 % stieg, nachdem die Installation von Photovoltaikanlagen auf dem Dach zusätzliche Einnahmen für den Fonds generierte.

Die Fremdfinanzierungsquote des Fonds erhöhte sich auf 43.47 % zum 31. Dezember 2024, gegenüber 31.16 % ein Jahr zuvor. Der Anstieg ist hauptsächlich auf den Erwerb der Liegenschaft in Arisdorf zurückzuführen, die ohne die Emission neuer Anteile erfolgte. Die durchschnittliche Laufzeit der Fremdmittel stieg um 0.22 Jahre auf 1.31 Jahre aufgrund der Einfrierung von zwei Tranchen mittelfristiger Fremdmittel (3 und 6 Jahre) im November 2024, die von der günstigeren Konjunktur in Bezug auf die Zinssätze profitierte.

Die Projekte zur Entwicklung der Vermögenswerte des Fonds schreiten voran, da Ende 2024 eine Baubewilli-

gung für den Abriss und Wiederaufbau einer Industriehalle an der Route de Crissier 4 und am Boulevard de l'Arc-en-Ciel 28, 38, 42 in Bussigny (VD) eingereicht wurde. Das Projekt zielt auf den Bau eines vertikalen Gebäudes mit Entladerampen und Lastenaufzügen ab, das für die industrielle und handwerkliche Nutzung geeignet ist. Dieses Projekt ist Teil des Transformationsprozesses, der an diesem Industriestandort in idealer Lage in West-Lausanne, in unmittelbarer Nähe einer Autobahnauffahrt und auf der Trasse der für 2030 geplanten Tramverlängerung eingeleitet wurde.

Der Gesteigungspreis der Liegenschaften stieg um CHF 15.44 Millionen auf CHF 74.32 Millionen (+26.23 %). Bei konstantem Konsolidierungskreis beläuft sich der Anstieg auf CHF 1.01 Millionen (+1.72 %). Dieser Anstieg spiegelt hauptsächlich die Kosten im Zusammenhang mit der Planung des Abriss- und Wiederaufbauprojekts in Bussigny (VD) sowie die Kosten für die Installation der Photovoltaikanlage in Rennaz (VD) wider.

Das Nettovermögen des Fonds beläuft sich auf CHF 40.17 Millionen, was einen Anstieg um 0.83 % gegenüber dem 31. Dezember 2023 (CHF 39.84 Millionen) bedeutet. Der Nettoinventarwert (NAV) beträgt CHF 107.73 (Total Return) pro Anteil und CHF 102.73 pro Anteil nach der Ausschüttung einer Dividende von CHF 5.00 pro Anteil, was ebenfalls einem Anstieg um 0.83 % gegenüber dem 31. Dezember 2023 entspricht.



Route de la Jonnaire 5, Rennaz (VD)

Ergebnis des Geschäftsjahres

Die Mieteinnahmen des Realstone Industrial Funds erreichten CHF 3.47 Millionen und erhöhten sich damit um 29.72 % im Vergleich zum Vorjahr.

Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf den Erwerb der Liegenschaften Route de l'Industrie 36 in Aigle (VD) und Route de la Jonnaire 5 in Rennaz (VD) Ende 2023, sowie Hauptstrasse 173 in Arisdorf (BL) Mitte 2024 zurückzuführen, die dem Fonds einen zusätzlichen Mieterspiegel von CHF 1.03 Millionen (+41.65 %) einbrachten.

Die Mietzinsausfallsrate sank von 10.01% im Jahr 2023 auf 7.32 % im Jahr 2024, was zusätzliche 2.80 % an Mieteinnahme generierte. Diese Entwicklung ist das Ergebnis neuer Mietverträge für 2814 m², die hauptsächlich an der Route de Crissier 4 und am Boulevard de l'Arc-en-Ciel 28, 38, 42 in Bussigny (VD) unterzeichnet wurden. Die Leerstandsquote des Standorts sank von 17.02 % im Februar 2023 auf 3.75 % im Februar 2024. Ende 2024 stieg die Leerstandsquote wieder auf 12.34 % an, da ein kurzfristiger Mietvertrag für die Hallen des Gebäudes H auslief, die von dem zukünftigen Abriss- und Wiederaufbauprojekt betroffen sind. Die Suche nach Mietern, die diese Flächen für einen kurzen Zeitraum nutzen können, ist im Gange.

Parallel dazu führt die Akquisition der Liegenschaft in Arisdorf im September 2024 mit einer Mietzinsausfallsrate von 0.19 % ebenfalls zu einer Verbesserung der Mietzinsausfallsrate des Fonds insgesamt.

Eine Rückstellung für ungewisse Forderungen in Höhe von CHF 85'900.- wurde in Verbindung mit dem Konkurs eines Mieters am Standort Rennaz gebildet. Da das Unternehmen vor der Konkurseröffnung auszog, konnten die Flächen in weniger als einem Monat zwischen Oktober und November 2024 neu vermietet werden. Ein Verfahren zur Betreuung der nicht eingekommenen Mieten ist im Gange.

Die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge (WAULT) des Fonds beläuft sich zum 31. Dezember 2024 auf 3.3 Jahre, gegenüber 3.4 Jahren im Vorjahr. Die Akquisition der Liegenschaft in Arisdorf mit einer WAULT von 3.5 Jahren hat einen positiven Beitrag zur durchschnittlichen Mietvertragsdauer des Fonds geleistet.

Was die Kosten anbetrifft, so stieg die EBIT-Marge auf 82.91 % für das Geschäftsjahr 2024 gegenüber 79.01 % im Vorjahr.

Die Betriebskosten der Immobilien sind deutlich rückläufig, mit einem Rückgang von 31.40 % des Liegenschaftsaufwands und 33.84 % bei der Grundsteuer und zusätzlichen Abgaben. Der Jahresabschluss 2023 enthielt einmalige Posten in Verbindung mit der Auflegung des Fonds und der Übernahme von Jallut SA, die im Geschäftsjahr 2024 nicht mehr vorhanden sind.

**Die Eigenkapitalrendite beträgt 5.51 %
und die Anlagerendite beträgt 5.78 %**

Die Hypothekarzinsen stiegen um 26.72 %, was mit der höheren Fremdfinanzierungsquote des Fonds während des Berichtszeitraums zusammenhängt. Die gewichteten durchschnittlichen Fremdkapitalkosten sanken stark von 2.70 % per 31. Dezember 2023 auf 1.49 % am 31. Dezember 2024 und belaufen sich auf 2.06 % für das gesamte Jahr 2024. Der Rückgang der Hypothekarzinsen ist das Ergebnis niedrigerer Zinssätze, aber auch der Neuverhandlung der Zinssätze für bestehende Schulden, die zu günstigeren Bedingungen für den Fonds führten. Der Nettoertrag des Fonds beläuft sich auf CHF 1.99 Millionen, was einem Anstieg von 0.37 % im Vergleich zum Geschäftsjahr 2023 entspricht und einen Nettoertrag pro Anteil von CHF 5.35 ergibt. Die für das Geschäftsjahr 2024 ausgeschüttete Dividende beläuft sich auf CHF 5.00 pro Anteil und entspricht den Ausschüttungszielen des Fonds, was zu einem Ausschüttungskoeffizienten von 93.48 % führt. Bezogen auf einen NAV pro Anteil von CHF 107.73 entspricht die vorgeschlagene Dividende einer Ausschüttungsrendite von 4.64 %.

Die Eigenkapitalrendite beträgt 5.51 % und die Rendite aus Investitionen beträgt 5.78 %.

05

Jahresrechnungen und wichtige Hinweise

Vermögensrechnung

	am 31.12.2024 CHF	am 31.12.2023 CHF
Aktiven		
Bankguthaben auf Sicht	1'498'109.12	2'720'504.15
Grundstücke		
Gemischte Liegenschaften	4'255'000.00	4'326'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	75'686'500.00	60'021'500.00
Total Grundstücke	79'941'500.00	64'347'500.00
Sonstige Vermögenswerte	1'962'038.84	110'010.53
Gesamtvermögen des Fonds	83'401'647.96	67'178'014.68
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarischsichergestellte Verbindlichkeiten	24'750'000.00	20'050'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	3'292'049.58	1'885'481.37
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarischsichergestellte Verbindlichkeiten	10'000'000.00	—
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	335'900.00	500'000.00
Total Passiven	38'377'949.58	22'435'481.37
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	45'023'698.38	44'742'533.31
Geschätzte Liquidationssteuern	-4'854'761.00	-4'904'572.00
Nettofondsvermögen	40'168'937.38	39'837'961.31
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	39'837'961.31	—
Ausschüttung	-1'864'365.00	—
Saldo der Anteilsbewegungen	—	37'287'300.00
Gesamterfolg	2'195'341.07	2'550'661.31
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	40'168'937.38	39'837'961.31
Entwicklung der Anzahl (zurückgenommener und ausgegebener) Anteile		
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	372'873	0
Ausgegebene Anteile	0	372'873
Zurückgenommene Anteile	0	0
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	372'873	372'873
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode	107.73	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	Keine

Erfolgsrechnung

	vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 CHF	vom 30.11.2022 bis zum 31.12.2023 CHF
Ertrag		
Mieteinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	3'473'041.44	2'677'347.50
Erträge aus Bankguthaben	1'944.91	10'745.80
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	—	554'843.49
Sonstige Erträge	345'832.32	271'012.63
Total Ertrag	3'820'818.67	3'513'949.42
Aufwand		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	538'205.56	424'720.30
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	106'107.16	—
Liegenschaftsverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherungen, usw.)	155'514.85	226'687.54
- Grundsteuern und Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften	114'998.25	173'817.35
- Verwaltungsaufwand (Verwaltungshonorare und -spesen)	232'026.06	209'939.80
Direkte Steuern	335'934.88	257'805.51
Schätzungs- und Prüfaufwand	104'492.02	98'325.47
Bankspesen	11'000.35	702.20
Publikations-, Druck- und andere Kosten	64'598.14	84'105.25
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	44'700.00	34'400.00
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	32'960.17	16'500.00
Zuweisung an Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	85'900.00	—
Total Aufwand	1'826'437.44	1'527'003.42
Erfolg		
Nettoertrag	1'994'381.23	1'986'946.00
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	—	—
Realisierter Erfolg	1'994'381.23	1'986'946.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Veränderung)	200'959.84	563'715.31
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	2'195'341.07	2'550'661.31
Verwendung des Erfolgs		
Realisierter Erfolg	1'994'381.23	1'986'946.00
Vortrag des ordentlichen Erfolgs des Vorjahres	122'581.00	—
Vortrag des Kapitalgewinns des Vorjahres	—	—
Zur Verteilender Erfolg	2'116'962.23	1'986'946.00
Ausgeschüttete Erfolg	1'864'365.00	1'864'365.00
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	1'864'365.00	1'864'365.00
Vortrag des ordentlichen Erfolgs auf neue Rechnung	252'597.23	122'581.00
Total Vortrag auf neue Rechnung	252'597.23	122'581.00

Hypotheken und andere Verbindlichkeiten

Typ	CHF	Satz	vom	bis zum
Laufende Hypotheken und andere verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2024				
Kurzfristige Hypotheken				
Fix	24'750'000.00	1.44 %	16.12.2024	16.01.2025
Total kurzfristige Hypotheken	24'750'000.00			
Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)				
Fix	5'000'000.00	1.57 %	15.11.2024	14.11.2027
Total Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)	5'000'000.00			
Langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)				
Fix	5'000'000.00	1.67 %	15.11.2024	14.11.2030
Total langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)	5'000'000.00			
Total der zinstragenden Hypotheken und anderen hypothekarisch besicherten Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2024				
	34'750'000.00	1.49 %		

Hypotheken und andere Verbindlichkeiten, deren Rückzahlung vor dem Abschluss erfolgte

Fix	20'050'000.00	2.70 %	26.09.2019	20.03.2024
Fix	20'050'000.00	2.34 %	20.03.2024	26.04.2024
Fix	20'050'000.00	2.07 %	26.04.2024	27.05.2024
Fix	20'050'000.00	1.93 %	27.05.2024	27.06.2024
Fix	20'050'000.00	1.90 %	27.06.2024	15.08.2024
Fix	24'750'000.00	2.04 %	15.08.2024	17.09.2024
Fix	24'750'000.00	1.87 %	17.09.2024	16.10.2024
Fix	10'000'000.00	1.84 %	15.08.2024	15.11.2024
Fix	24'750'000.00	1.86 %	16.10.2024	15.11.2024
Fix	24'750'000.00	1.88 %	15.11.2024	16.12.2024



Route de l'Industrie 36, Aigle (VD)

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 Immobilienanlagefonds 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 %	0.06 %
Für die Ausgabekommission (Art. 18 Ziff. 1)	5.00 %	Keine Ausgabe
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 %	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 2024 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. 2 kann am 29. April 2025 vorgelegt werden.

Coupon	CHF pro Anteil
Coupon Nr. 2 aus der 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 Bruttofondvermögen 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 Marktkenntnis 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 verwendet wurde, beträgt 4.93 % (31. Dezember 2023 : 4.96 %). Die Zinssätze für einzelne Liegenschaften lagen zwischen 4.19 % und 5.50 % (31. Dezember 2023 : zwischen 4.09 % und 5.50 %).

Bei den realen Diskontsätzen und Kapitalisierungssatz liegt der gewichtete Durchschnittssatz bei 3.68 % (31. Dezember 2023 : 3.66 %) und die Sätze für einzelne Liegenschaften zwischen 2.90 % und 4.20 % (31. Dezember 2023 : zwischen 2.80 % und 4.20 %).



Hauptstrasse 173, Arisdorf (BS)

Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte

Änderung des Fondsvertrags mit Anhang, die am 22. Januar 2025 in Kraft getreten ist:

Änderung von §15 Ziff. 3. Der Verkehrswert einer Immobilie darf ab dem vierten Jahr nach Fondsauflegung (bisher ab dem dritten Jahr) 40 % des Fondsvermögens nicht überschreiten.



Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr

Kanton, Gemeinde, Adresse	Kaufdatum	Mieterspiegel CHF	Wohnfläche m ²	Geschäftsfläche m ²	Kaufspreis CHF
Käufe					
Kommerziell genutzte Liegenschaften					
BL, Arisdorf, Hauptstrasse 173	15.08.2024	904'177.00	154.00	7'849.00	14'000'000.00
Total Käufe					14'000'000.00

Verkäufe

Kein Verkauf für den Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024.

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

Keine Transaktionen für den Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024.

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

Keine Transaktionen für den Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag und der Veröffentlichung des Jahresberichts sind keine Ereignisse eingetreten.

06

Liegenschaften

MAX. 500 KG

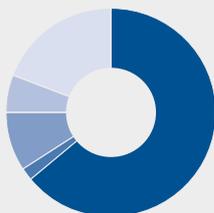


Zusammensetzung des Bestands

SCHWEIZ		Kennzahlen des Land			
Gewerbeflächen 35'070 m²	Verkehrswert VW 79'941'500.00 CHF	Mieterspiegel MS 4'364'134.20 CHF	Verhältnis MS/VW 5.46 %	Leerstand Berichtsperiode* 7.14 %	
Wohnungen (Anz./Fläche) 10/806 m²	Gestehungskosten GK 74'322'072.30 CHF	Mieteinnahmen 3'473'041.44 CHF	Verhältnis MS/GK 5.87 %	Leerstand Dezember 2024 9.81 %	

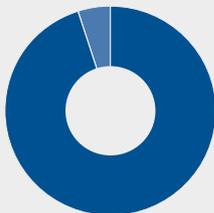
* Diese Quote unterscheidet sich von der Mietzinsausfallrate, die auf Seite 7 (Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie) dargestellt wird, da hier werden die Mietzinsausfall in die Berechnung einbezogen.

Aufteilung nach Makronoten^o nach Verkehrswert zum 31. Dezember 2024



■ Makronote zwischen 4.5 und 5	64 %
■ Makronote zwischen 4 und 4.5	2 %
■ Makronote zwischen 3.5 und 4	9 %
■ Makronote zwischen 3 und 3.5	6 %
■ Makronote zwischen 2.5 und 3	19 %

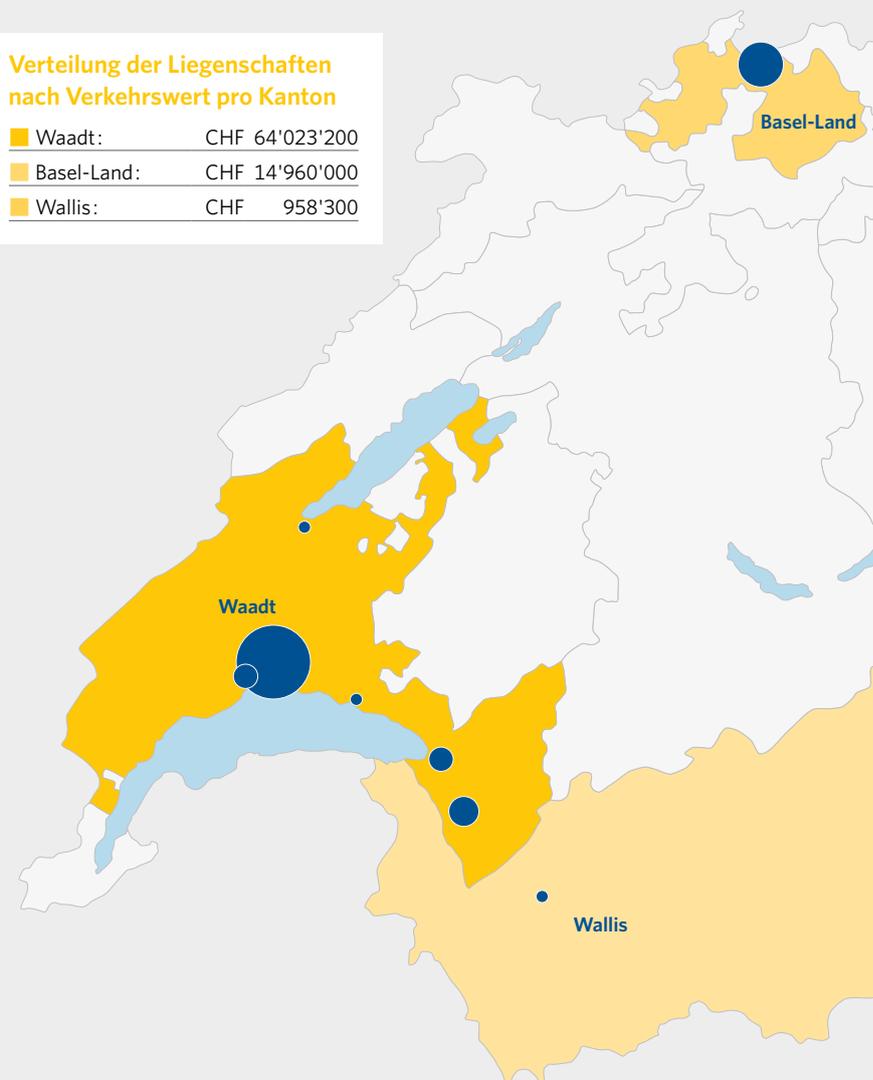
Aufteilung nach Nutzung nach Verkehrswert zum 31. Dezember 2023



■ Kommerzielles Liegenschaft	95 %
■ Gemischte Bauten	5 %

Verteilung der Liegenschaften nach Verkehrswert pro Kanton

■ Waadt:	CHF 64'023'200
■ Basel-Land:	CHF 14'960'000
■ Wallis:	CHF 958'300



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

Per 31. Dezember 2024 entfallen auf die folgenden Mieter mehr als 5% der Mieteinnahmen des Fonds: Tesla Switzerland Gmbh (20.26%), Delipet AG (19.73%), SICPA SA (10.48%), Swiss Land Development (7.42%), Vernis Claessens SA (5.77%).

^o Makronoten von Wüest Partner AG entsprechend der Situation der Liegenschaften, die am 31.12.2024 für eine industrielle und gewerbliche Nutzung gelten.

Liegenschaftenbestand

Alle Liegenschaften werden über die Gesellschaft Jallut SA am 31. Dezember 2024 gehalten.

AIGLE (VD) Route de l'Industrie 36 



 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften  Gewerbeflächen 5'544 m²  Wohnungen (Anz./Fläche) -/- m²	Mieterspiegel MS 485'436 CHF Mieteinnahmen 437'414 CHF Verkehrswert VW 6'991'000 CHF Gestehungskosten GK 6'937'455 CHF	Verhältnis MS/VW 6.94 % Verhältnis MS/GK 7.00 %	Leerstand Berichtsperiode 9.90 % Leerstand Dezember 2024 9.90 %
	<hr/>  Heizung Gas		

ARISDORF (BL) Hauptstrasse 173 



 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften  Gewerbeflächen 7'849 m²  Wohnungen (Anz./Fläche) 1/154 m²	Mieterspiegel MS 904'177 CHF Mieteinnahmen 300'818 CHF Verkehrswert VW 14'960'000 CHF Gestehungskosten GK 14'428'353 CHF	Verhältnis MS/VW 6.04 % Verhältnis MS/GK 6.27 %	Leerstand Berichtsperiode 0.19 % Leerstand Dezember 2024 0.19 %
	<hr/>  Heizung Heizöl		

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	Mieterspiegel MS 2'321'890 CHF Mieteinnahmen 2'186'446 CHF Verkehrswert VW 46'010'000 CHF Gestehungskosten GK 41'344'616 CHF	Verhältnis MS/VW 5.05 % Verhältnis MS/GK 5.62 %	Leerstand Berichtsperiode 5.74 % Leerstand Dezember 2024 12.34 %
	<hr/>  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	Mieterspiegel MS 159'276 CHF Mieteinnahmen 158'456 CHF Verkehrswert VW 4'255'000 CHF Gestehungskosten GK 3'907'679 CHF	Verhältnis MS/VW 3.74 % Verhältnis MS/GK 4.08 %	Leerstand Berichtsperiode 0.51 % Leerstand Dezember 2024 6.18 %
	<hr/>  Heizung Fernheizung		

RENNAZ (VD)

Route de la Jonnaire 5



Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Gewerbeflächen
2'065 m²

Wohnungen (Anz./Fläche)
1/130 m²

Mieterspiegel MS
286'452 CHF

Mieteinnahmen
240'754 CHF

Verkehrswert VW
4'763'000 CHF

Gestehungskosten GK
4'803'009 CHF

Verhältnis MS/VW
6.01 %

Verhältnis MS/GK
5.96 %

Heizung
Fernheizung

Photovoltaik-Leistung
265.00 kW

Leerstand Berichtsperiode
9.96 %

Leerstand Dezember 2024
8.41 %

SITTEN (VS)

Rue de Loèche 6



Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Gewerbeflächen
385 m²

Wohnungen (Anz./Fläche)
-/- m²

Mieterspiegel MS
57'750 CHF

Mieteinnahmen
- CHF

Verkehrswert VW
958'300 CHF

Gestehungskosten GK
998'886 CHF

Verhältnis MS/VW
6.03 %

Verhältnis MS/GK
5.78 %

Heizung
Heizöl

Leerstand Berichtsperiode
100.00 %

Leerstand Dezember 2024
100.00 %

VEVEY (VD)

Rue des Bosquets 33



Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Gewerbeflächen
472 m²

Wohnungen (Anz./Fläche)
-/- m²

Mieterspiegel MS
92'004 CHF

Mieteinnahmen
92'004 CHF

Verkehrswert VW
1'112'000 CHF

Gestehungskosten GK
1'058'216 CHF

Verhältnis MS/VW
8.27 %

Verhältnis MS/GK
8.69 %

Heizung
Heizöl

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Dezember 2024
0.00 %

YVERDON-LES-BAINS (VD)

Avenue Haldimand 10



Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Gewerbeflächen
315 m²

Wohnungen (Anz./Fläche)
-/- m²

Mieterspiegel MS
57'150 CHF

Mieteinnahmen
57'150 CHF

Verkehrswert VW
892'200 CHF

Gestehungskosten GK
843'858 CHF

Verhältnis MS/VW
6.41 %

Verhältnis MS/GK
6.77 %

Heizung
Pellets

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Dezember 2024
0.00 %

• Liegenschaft in Stockwerkeigentum.

A photograph of a warehouse aisle with high industrial shelving units. The shelves are filled with various goods, including large white bags and containers, some labeled 'MARMOR' and 'EPAL'. 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

Bericht der Prüfstelle



Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Realstone SA, Lausanne

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Realstone Industrial Fund – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 7-8 und 24-35) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue Charles-Ferdinand-Ramuz 45, 1009 Pully
Téléphone : +41 58 792 81 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Amadou Ba

Pully, 22. April 2025

Die französische Fassung des Jahresberichts war Gegenstand einer Prüfung durch die Prüfgesellschaft. Daher ist es ausschliesslich diese Fassung, auf welche der Kurzbericht der Prüfgesellschaft Bezug nimmt.

08

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 22. April 2025 veröffentlicht.

Layout, Produktion und Fotolithografie

KOMUNIK

Bildnachweise

Jeremy Bierer
Yannic Bartolozzi
Sylvain Richoz
Roman Devuyst

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