



**Realstone  
Industrial  
Fund**

# 24

**RAPPORT ANNUEL  
AU 31 DÉCEMBRE 2024**



# Sommaire

<b>01</b>	<b>Introduction</b>	
	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
<b>02</b>	<b>Durabilité</b>	
	Indices environnementaux	14
	Générer de l'énergie verte pour les locataires grâce aux panneaux photovoltaïques	16
<b>03</b>	<b>Parc immobilier</b>	
	Acquisitions	18
	Perspectives	19
<b>04</b>	<b>Rapport de gestion</b>	
	Fortune du fonds	21
	Résultat de l'exercice	22
<b>05</b>	<b>Comptes annuels et indications importantes</b>	
	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
<b>06</b>	<b>Les immeubles</b>	
	Composition du parc immobilier	33
	Inventaire des immeubles	34
<b>07</b>	<b>Rapport de l'organe de révision</b>	
	Rapport de l'organe de révision	37
<b>08</b>	<b>Mentions légales</b>	
	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,

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.

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

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.



Route de l'Industrie 36, Aigle (VD)

# Le mot de la Direction de fonds

## Mesdames, Messieurs, Chers investisseurs,

Après une première année de lancement, ce deuxième exercice du Realstone Industrial Fund a constitué une étape de consolidation lui permettant de confirmer sa stratégie et de poser des bases solides pour le futur. Il est donc intéressant de revenir sur les éléments réjouissants de cet exercice 2024.

D'abord, l'acquisition d'un immeuble industriel à Arisdorf (BL) marque la première étape de l'expansion du Realstone Industrial Fund en Suisse alémanique, au cœur du triangle Berne-Zurich-Bâle, là où le tissu industriel est le plus dense. Cet achat augmente la fortune totale du fonds de près de 22% et démontre l'efficacité de la stratégie d'acquisition mise en place. En effet, selon sa ligne « core industriel », le fonds vise principalement les zones industrielles les plus dynamiques du pays et nos équipes sont mobilisées pour identifier les meilleurs actifs répondant à cette stratégie, comme en témoigne le pipeline d'acquisitions de plus de CHF 100 millions actuellement à l'étude.

## La consolidation de la stratégie du fonds se traduit par la très bonne rentabilité organique du portefeuille, avec la distribution d'un dividende de CHF 5.- par part

Ensuite, la consolidation de la stratégie du fonds se traduit également par la très bonne rentabilité organique du portefeuille, avec la distribution pour la deuxième année consécutive d'un dividende de CHF 5.00 par part. Sur cet aspect, il convient de souligner le travail de gestion accompli notamment sur l'actif de Bussigny (VD), avec à la clé une baisse de la quote-part de perte sur loyer sur l'ensemble du portefeuille de 10% à 7%. Le fonds affiche un très intéressant rendement sur fonds propres (ROE) de 5.5%.

Enfin, la situation actuelle du marché — avec la baisse des taux d'intérêt et donc des dividendes offerts par l'immobilier résidentiel — confirme l'attractivité des placements dans l'immobilier industriel et le bien-fondé de la stratégie du Realstone Industrial Fund. En effet, les actifs industriels continuent de se démarquer avec un rendement cash-flow supérieur de 190 points de base à celui du secteur de

bureaux et de 210 points de base à celui des immeubles résidentiels, selon le Switzerland Property Index 2024 de MSCI et Wüest Partner. Toujours selon cette étude, le secteur industriel affiche la meilleure performance de tout l'immobilier helvétique pour la quatrième année consécutive, si l'on exclut le secteur de l'hôtellerie. Et le contexte est particulièrement favorable pour que cette tendance se poursuive dans les années à venir.

## Selon le Switzerland Property Index 2024, le secteur industriel affiche une meilleure performance que l'immobilier résidentiel et de bureau pour la quatrième année consécutive

Fort de ces éléments et avec l'arrivée de nouvelles ressources pour renforcer le pôle interne dédié à la gestion opérationnelle des immeubles industriels, le Realstone Industrial Fund va poursuivre sa croissance en 2025 selon une stratégie et un modèle de gestion qui commencent désormais à porter leurs fruits. Nous abordons donc le nouvel exercice avec confiance et avec une conviction renforcée que les actifs industriels représentent actuellement l'une des meilleures opportunités de création de valeur de tout l'immobilier suisse.

Nous vous souhaitons, Mesdames, Messieurs, Chers Investisseurs, une excellente lecture de ce rapport annuel 2024.

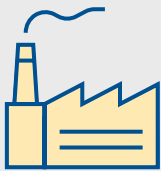
**Julian Reymond**  
CEO de Realstone SA

**Guillaume Fahrni**  
CFO de Realstone SA

**Alberto Simonato**  
Membre de la Direction de Realstone SA

# CHF 83.40 millions

fortune totale



## 8

immeubles  
dans le  
portefeuille

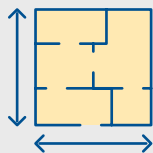
CHF  
5.00

dividende  
par part, payé  
le 29.04.2025



## CHF 4.36 millions

état locatif  
total



35'652 m<sup>2</sup>  
total surface locative

3.3 ans

WAULT  
(durée moyenne résiduelle  
des baux en cours)

7.32%

quote-part de perte  
sur loyer de l'exercice

82.91%

marge EBIT

5.51%

Rendement sur fonds propres  
(ROE)

# Données clés

	au 31.12.2024 CHF	au 31.12.2023 CHF
<b>Chiffres résumés</b>		
Fortune totale du fonds	83'401'647.96	67'178'014.68
Fortune nette du fonds	40'168'937.38	39'837'961.31
Valeur vénale des immeubles	79'941'500.00	64'347'500.00
Valeur d'inventaire par part	107.73	106.84
Nombre d'immeubles	8	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
31.12.2024	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

	au 31.12.2024	au 31.12.2023
<b>Indices calculés selon la directive de l'AMAS</b>		
Quote-part de perte sur loyer	7.32 %	10.01 %
Coefficient d'endettement	43.47 %	31.16 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	82.91 %	79.01 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV)	0.65 %	0.65 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF NAV <sup>②</sup> )	1.23 %	1.14 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	5.51 %	5.91 %
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital » (ROIC)	3.75 %	3.55 %
Rendement sur distribution	4.64 %	4.68 %
Coefficient de distribution (Payout ratio)	93.48 %	93.83 %
Rendement de placement	5.78 %	6.31 %

<sup>①</sup> Annualisé (l'exercice clos au 31.12.2023 était de 13 mois).

<sup>②</sup> Le fonds n'étant pas coté, la quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) ne se calcule pas sur une valeur boursière mais sur la NAV.

# 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

### 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

### CBRE (Geneva) SA

(depuis le 3 mai 2024)  
1205 Genève  
représenté par M. Yves Cachemaille et  
M. Sönke Thiedemann

## 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

### Sidenza SA

(depuis le 15 août 2024)  
8304 Wallisellen



# 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, en les détenant sur le long terme afin de générer un dividende élevé et régulier.

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, la méthode de sélection est la suivante :

- 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, afin de minimiser le risque lié à la commercialisation;
- 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.



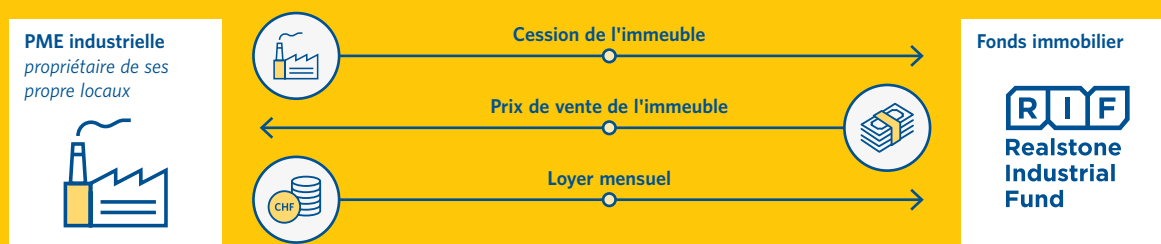
# Cession-bail : sale-and-leaseback

## 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. 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



#### 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

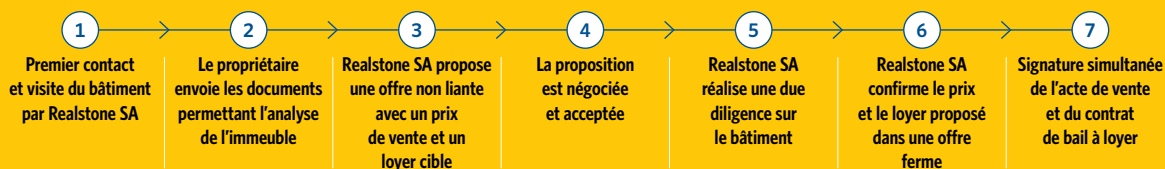
- La négociation d'un bail à long terme permet à l'entreprise de rester dans ses locaux actuels et de continuer son activité
- Realstone SA est un partenaire solide, régulé par la FINMA, offrant toute la sécurité nécessaire garantissant la pérennité du contrat de bail



#### 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 actuel, marqué par la baisse de l'inflation et des taux d'intérêt, est porteur pour l'immobilier suisse en général. En décembre 2024, l'inflation en Suisse est tombée à 0.6 %, alors qu'elle atteignait encore 1.7 % en décembre 2023 et 3.4 % en février de la même année<sup>1</sup>. Ce ralentissement a conduit la Banque nationale suisse (BNS) à baisser son taux directeur à 0.50 % en décembre 2024, puis à 0.25 % en mars 2025, après avoir été à 1.75 % au début de l'année 2024. Parallèlement, le rendement des obligations de la Confédération à 10 ans a également diminué de manière significative, passant de 0.8 % au début 2024<sup>2</sup> à 0.3 % en décembre de la même année.

Les perspectives pour 2025 laissent entrevoir la poursuite de cette tendance, avec un recul de l'inflation, une croissance faible (0.9 %) et de probables baisses de taux d'intérêt sur les maturités les plus courtes<sup>3</sup>. La baisse des taux renforce l'attractivité de l'immobilier suisse pour les investisseurs, tandis que les produits de placement immobilier bénéficient d'un coût de financement moins élevé. En 2024, l'indice SWIIT des fonds immobiliers cotés a ainsi enregistré une performance remarquable, avec une hausse de 18 % sur l'année, sa meilleure performance depuis 2019. Toutefois, les récentes annonces de l'administration américaine concernant les droits de douane ont un impact sur les marchés boursiers, générant une certaine incertitude économique.

## Un environnement contrasté pour l'industrie suisse

L'industrie suisse évolue actuellement dans un contexte économique marqué par des dynamiques de croissance contrastées. D'un côté, les entreprises industrielles font face à des défis majeurs : un franc suisse fort face à l'euro, une faible croissance des pays voisins et la récente annonce de droits de douane à 31 % pour les exportations de biens vers les Etats-Unis.

D'un autre côté, et malgré ces faiblesses, l'industrie

suisse continue d'afficher une trajectoire de croissance résiliente. L'emploi dans le secteur manufacturier a progressé de 0.2 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2024 par rapport à 2023<sup>4</sup>. Le chiffre d'affaires des entreprises industrielles a augmenté de 3.7 % en 2024, bien que cette progression marque un ralentissement par rapport aux fortes croissances enregistrées en 2022 (+10.7 %) et en 2023 (+7.4 %) <sup>5</sup>. Parallèlement, l'indice du baromètre conjoncturel KOF est resté au-dessus de sa moyenne, atteignant 103.9 points en mars 2025 et marquant ainsi une légère expansion<sup>6</sup>.

## Parmi les différents segments de l'immobilier commercial, le secteur industriel et artisanal est celui qui offre les meilleures perspectives

Tous les secteurs ne sont toutefois pas égaux face à cette évolution : les industries du textile, du bois et du papier, ainsi que la fabrication de produits métalliques affichent les baisses les plus importantes de leur chiffre d'affaires. À contrario, les industries pharmaceutiques, de production de matériel de transport et de production et distribution d'énergie sont en forte expansion, avec des taux de croissance dépassant les 10 %<sup>7</sup>.

## Des actifs industriels attractifs pour les investisseurs

Les actifs immobiliers industriels restent attractifs pour les investisseurs, malgré la conjoncture contrastée. Selon le Switzerland Property Index élaboré par Wüest Partner<sup>8</sup>, les bâtiments industriels ont généré les meilleurs rendements cumulés dans le secteur de l'immobilier commercial sur la période 2013-2024. Cela s'explique principalement par un rendement cash-flow élevé, avoisinant les 5 %, ainsi qu'une volatilité moins importante des valeurs.

<sup>1</sup> *Inflation annuelle en Suisse*, Office fédéral de la statistique (OFS), consulté le 21 février 2025.

<sup>2</sup> *Rendements d'obligations*, Banque nationale suisse.

<sup>3</sup> *Prévisions conjoncturelles : léger assombrissement sur fond d'incertitudes élevées*, Secrétariat d'Etat à l'économie, 17 décembre 2024.

<sup>4</sup> *Emplois en équivalent plein temps par division économique*, Office fédéral de la statistique (OFS), 25 novembre 2024.

<sup>5</sup> *Évolution mensuelle dans l'industrie - corrigés des effets calendaires*, Office fédéral de la statistique, 18 février 2025.

<sup>6</sup> *Le baromètre conjoncturel du KOF progresse en mars, KOF Centre de recherches conjoncturelles*, ETH Zürich, 28 mars 2025.

<sup>7</sup> *Évolution mensuelle dans l'industrie - corrigés des effets calendaires*, Office fédéral de la statistique, 18 février 2025.

<sup>8</sup> *Performance des placements immobiliers : Switzerland Property Index 2023*, Wüest Partner, 26 mars 2024.

Sur le marché des transactions immobilières, l'écart de rendement entre les segments résidentiels et commerciaux s'est accentué. Le marché résidentiel connaît actuellement une forte appréciation des valeurs liée à la baisse des taux, ce qui engendre une nette compression de ses rendements. À l'inverse, le secteur commercial continue d'afficher des rendements attractifs. En 2025, il est fort probable que cette tendance se poursuive, incitant les investisseurs à la recherche d'une rentabilité supérieure à se tourner davantage vers les actifs commerciaux.

### L'immobilier industriel offre les meilleures perspectives de l'immobilier commercial

Parmi les différents segments de l'immobilier commercial, le secteur industriel et artisanal est celui qui offre les meilleures perspectives. Alors que l'offre des surfaces de bureau continue d'augmenter dans la plupart des marchés suisses<sup>①</sup>, le taux de vacance des bâtiments industriels enregistre une baisse constante depuis 2019<sup>②</sup>. L'immobilier industriel reste largement épargné par l'impact du télétravail. Par ailleurs, les nouvelles habitudes de consommation, induites par le développement du e-commerce, font croître la demande pour des espaces logistiques proche des villes.

Ainsi, entre le 3<sup>e</sup> trimestre 2023 et le 3<sup>e</sup> trimestre 2024, les loyers des bâtiments industriels et artisanaux ont

progressé de 4.1%<sup>③</sup>. La plupart des contrats étant indexés à l'inflation, les loyers ont pu suivre immédiatement l'évolution de l'indice des prix à la consommation, sans attendre l'ajustement du taux de référence des baux à loyer. La forte demande pour des espaces industriels de construction récente et bien connectés, combinée à la rareté de ces biens, entraîne une hausse des loyers dans les centres urbains.

Finalement, les perspectives de transformation et de reconversion des actifs industriels peu denses et proches des villes constituent toujours de véritables atouts à moyen terme. La forte demande pour des surfaces résidentielles pousse les communes à revoir leurs plans d'affectation. Dans certains cas, cela peut amener à la reconversion des sites industriels, avec à la clé d'importants gains pour les investisseurs.

En somme, les perspectives de l'immobilier industriel s'annoncent particulièrement attrayantes dans les années à venir. Les facteurs de succès dans ce secteur reposent sur la sélection de bâtiments bien situés, proches des axes de communication et capables de répondre à une variété d'usages industriels et artisanaux. De tels actifs offrent un risque réduit et, dans le marché actuel, un excellent rapport rendements/risques pour les investisseurs.



Hauptstrasse 173, Arisdorf (BS)

<sup>①</sup> L'immobilier de bureau en Suisse – 2025, JLL, consulté le 21 février 2025.

<sup>②</sup> Le renouveau de l'industrie manufacturière, Immo Monitoring 2024 / 1, Wüest Partner AG, Zurich, octobre 2023, page 87.

<sup>③</sup> Indice des loyers pour les surfaces industrielles et artisanales (non-disponible en ligne), Wüest Partner.

# 02

## Durabilité

# Indices environnementaux

**La Confédération poursuit l'objectif de décarboner l'ensemble du parc immobilier suisse d'ici 2050. Des indicateurs standardisés sont donc essentiels pour effectuer un suivi précis de l'efficacité des mesures mises en place.**

En 2022, l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) a lancé quatre indices environnementaux : le taux de couverture, l'intensité énergétique, l'intensité carbone et le mix énergétique. Ces indicateurs se basent sur la surface de référence énergétique des bâtiments (SRE)<sup>6</sup>. La manière de les calculer pouvant varier d'un acteur à l'autre, la Real Estate Investment Data Association (REIDA) a élaboré en 2023 une norme pour la détermination de ces indices. Cela permet aux investisseurs de comparer en toute transparence les différents fonds de placement immobilier. C'est pourquoi, Realstone SA reporte les données énergétiques du parc immobilier selon les deux méthodologies : SIA 2031 et REIDA. Elle utilise la norme SIA 2031 afin d'être conforme à son contrat de fonds, dont l'objectif est de limiter les émissions de CO<sub>2</sub> à un maximum de 10 kg/m<sup>2</sup>/an d'ici à 2031 pour au moins 80 % des immeubles du fonds. Par ailleurs, la di-

rection de fonds utilise la norme REIDA afin de suivre les recommandations de l'AMAS, ce qui permet d'assurer une comparaison plus transparente entre les différents fonds. Les émissions de CO<sub>2</sub> calculées selon la norme REIDA sont inférieures à celles calculées selon la norme SIA 2031. En complément, la direction de fonds s'appuie également sur des indices liés à la consommation d'eau et à la puissance photovoltaïque.

Le périmètre pris en compte pour le calcul des indices environnementaux exclut les immeubles acquis au cours de l'exercice sous revue — les données complètes de leurs consommations énergétiques n'ayant pu être collectées, les immeubles avec un locataire unique dont les consommations d'électricité et d'eau sont du domaine privé ainsi que les immeubles non chauffés.



<sup>6</sup> Reprise jusqu'ici sur les certificats CECB/Minergie, la SRE est collectée et préparée par Signa-Terre SA.

### 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. Divers processus ont été mis en place pour accéder aux éléments manquants afin d'atteindre à terme un taux de 100 % et renforcer la qualité des données.

### Intensité énergétique

L'intensité énergétique représente la consommation annuelle moyenne d'énergie issue du chauffage et de l'électricité des communs des immeubles du portefeuille pour lesquels les données sont disponibles.

### Dépense de chaleur

L'indice de dépense de chaleur (IDC) permet d'évaluer l'efficacité énergétique des immeubles à travers leur consommation d'énergie (besoins en chauffage et en eau chaude sanitaire).

### Intensité carbone

L'intensité carbone indique les émissions de CO<sub>2</sub> 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).

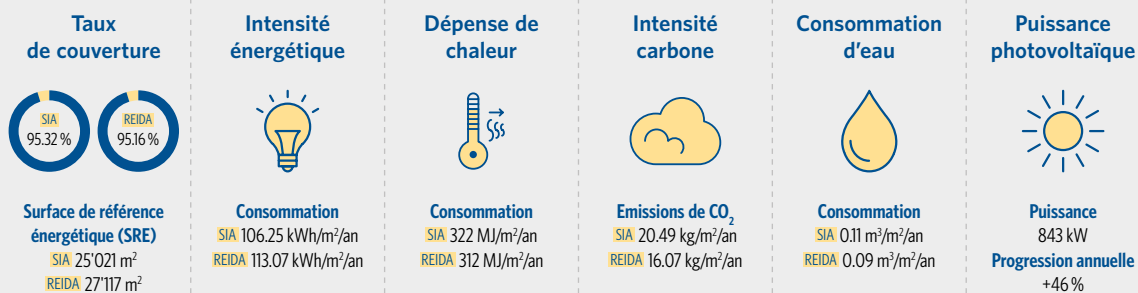
### Consommation d'eau

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

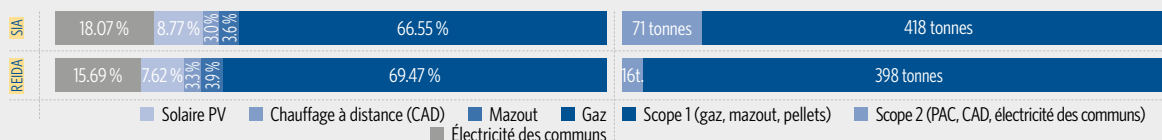
### Puissance photovoltaïque

Cet indice relève la puissance photovoltaïque installée sur les toits des immeubles du portefeuille, c'est-à-dire la puissance de production électrique de source solaire.

## Etat des lieux du parc immobilier Realstone Industrial Fund au 31.12.2024



### 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 2024. L'adéquation des données utilisées pour la production de ce rapport est couvert par des contrôles en place au sein de Signa-Terre et décrit dans le rapport ISAE 3402 de type 2.

# Générer de l'énergie verte pour les locataires grâce aux panneaux photovoltaïques

**L'installation de panneaux photovoltaïques permet d'utiliser les surfaces de toiture importantes offertes par les bâtiments industriels pour produire une électricité de source locale, renouvelable et décarbonée.**

Sur l'ensemble du portefeuille du Realstone Industrial Fund, deux centrales photovoltaïques ont déjà été installées: une première d'une puissance de 578 kWc sur le site de Bussigny (VD) et une seconde avec une puissance de 265 kWc sur le site de Rennaz (VD), installée en octobre 2024.

## Les immeubles industriels : des candidats parfaits pour l'installation de panneaux photovoltaïques

Les immeubles industriels possèdent des caractéristiques particulièrement attractives pour l'installation de panneaux photovoltaïques. Premièrement, ces bâtiments disposent souvent de toitures étendues autorisant de grandes centrales qui permettent de générer des économies d'échelle dans les coûts d'installation. Avec 578 kWc de puissance totale, la centrale de Bussigny est la plus importante de tout le parc immobilier géré par Realstone SA.

Deuxièmement, la présence d'un nombre réduit de locataires, en comparaison à un immeuble résidentiel, facilite la revente de l'énergie. Les locataires industriels sont d'ailleurs souvent de grands consommateurs d'élec-

tricité. Cela permet donc à ces centrales d'avoir un profil d'autoconsommation élevé qui augmente leur rentabilité. La centrale de Bussigny affiche par exemple un taux d'autoconsommation de 47%.

L'installation de centrales photovoltaïques est donc une démarche « win-win » particulièrement adaptée aux immeubles industriels locatifs. Elle permet, d'une part, de diminuer les émissions de CO<sub>2</sub> de ces actifs. D'autre part, les locataires bénéficient d'une électricité de source locale, renouvelable et décarbonée, moins chère que le tarif standard du réseau.

L'installation d'une nouvelle centrale photovoltaïque sur l'immeuble d'Arisdorf, acquis par le fonds en 2024, est actuellement à l'étude.



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



# 03

## Parc immobilier



# Acquisitions

## Arisdorf (BL), Hauptstrasse 173

Finalisée en août 2024, l'acquisition de cet immeuble industriel et commercial marque la première étape de l'expansion du Realstone Industrial Fund en Suisse alémanique, et plus particulièrement dans la région stratégique du triangle Berne-Bâle-Zurich, qui concentre la majeure partie des entreprises et des activités industrielles du pays.

Idéalement situé, à proximité immédiate d'une sortie d'autoroute, ce bâtiment bénéficie d'un accès rapide aux agglomérations de Bâle et de Zurich. Sur un total de 8003 m<sup>2</sup>, 6329 m<sup>2</sup> sont dédiés à des espaces industriels de stockage et 1673 m<sup>2</sup> sont consacrés à des surfaces commerciales ou de bureaux ainsi qu'à un appartement.

Grâce à la conception flexible de l'immeuble, les espaces peuvent être adaptés à différents usages industriels ou facilement divisés pour accueillir plusieurs locataires.

Disposant d'un contrat de bail en vigueur jusqu'en 2029, le locataire principal de ces surfaces est une entreprise active dans le secteur de l'agroalimentaire. Le loyer moyen est de CHF 109.-/m<sup>2</sup>/an, dont CHF 96.-/m<sup>2</sup>/an pour les seules surfaces industrielles. Le loyer potentiel des surfaces industrielles est estimé à CHF 120.-/m<sup>2</sup>/an, soit une réserve locative de plus de 10 % réalisable à l'échéance du contrat de bail principal. Ce bien a été acquis pour CHF 14.00 millions, représentant un rendement brut sur prix d'acquisition de 6.46 %.

Les perspectives pour 2025 sont réjouissantes pour le Realstone Industrial Fund. Grâce au réseau constitué depuis le lancement du fonds, plusieurs opportunités d'acquisitions d'immeubles industriels sont en cours d'analyse, pour un total de plus de CHF 100 millions. La croissance du portefeuille du fonds dans les mois à venir et de sa fortune brute restent une priorité afin d'en augmenter la diversification et ainsi garantir la solidité des rendements futurs.

Les opérations de sale-and-leaseback (vente et cession-bail) représentent une proportion importante des acquisitions actuellement à l'étude. Avec un taux de propriétaires occupants important et les contraintes de financement posées par les établissements bancaires, notamment un taux d'avance souvent réduit à 50 %, le tissu industriel suisse est particulièrement propice à ce type d'opérations. Le sale-and-leaseback permet de faciliter la transmission d'entreprises en allégeant leur bilan, tout en garantissant la pérennité des activités à travers la négociation de contrats de bail à long terme. Pour les investisseurs, c'est un excellent moyen de garantir des rendements pérennes en s'appuyant sur des entreprises solidement établies, tant dans leurs locaux que dans le tissu industriel local.

Les perspectives pour l'immobilier industriel sont réjouissantes avec une baisse continue du taux de vacance et une progression modérée mais régulière des loyers. La baisse des taux pourrait entraîner une éventuelle hausse des prix des actifs immobiliers industriels, bien que celle-ci se profile nettement plus modérée que dans l'immobilier résidentiel.

Parallèlement aux efforts déployés pour la croissance du Realstone Industrial Fund, le travail se poursuit sur les immeubles du portefeuille afin d'augmenter les rendements et libérer les réserves de valeur existantes. Un permis de construire a été déposé en fin d'année 2024 pour la démolition et la transformation d'une partie du site de Bussigny (VD). Par ailleurs, les actifs non-stratégiques du fonds acquis avec le portefeuille d'immeubles de Jallut SA seront arbitrés dans les prochaines années conformément à la stratégie définie.

Le principal objectif pour 2025 est de poursuivre la croissance du Realstone Industrial Fund à travers l'acquisition de nouveaux actifs industriels dans le respect rigoureux des critères de sélection établis par la stratégie d'investissement fixée.

# 04

## Rapport de gestion

# Fortune du fonds

La fortune totale du Realstone Industrial Fund s'élève à CHF 83.40 millions au 31 décembre 2024, en hausse de CHF 16.22 millions (+24%) par rapport au 31 décembre 2023.

Cette progression s'explique principalement par l'acquisition pour CHF 14.00 millions d'un immeuble industriel situé à la Hauptstrasse 173 à Arisdorf (BL) en août 2024.

Les valeurs vénales des actifs détenus par le fonds au 31 décembre 2023 ont connu une hausse moyenne de 0.99% durant l'exercice sous revue. La plus forte croissance concerne l'immeuble sis Route de la Jonnaire 5 à Rennaz (VD), dont la valeur vénale a progressé de 4.91% à la suite de l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture permettant de générer un revenu supplémentaire pour le fonds.

Le coefficient d'endettement du fonds est en hausse à 43.47% au 31 décembre 2024, contre 31.16% une année auparavant. Cette hausse s'explique principalement par l'acquisition de l'actif d'Arisdorf, qui a été effectuée sans recourir à une émission de nouvelles parts. La maturité moyenne de la dette a progressé de 0.22 an à 1.31 an en raison du blocage de deux tranches de dette à moyen terme (3 et 6 ans) en novembre 2024, profitant de la conjoncture plus favorable en termes de taux d'intérêt.

Les projets de mise en valeur des actifs du fonds progressent avec la dépose intervenue fin 2024 d'un permis

de construire pour la démolition-reconstruction d'une halle industrielle à la Route de Crissier 4 et au Boulevard de l'Arc-en-Ciel 28, 38, 42 à Bussigny (VD). Le projet vise la construction d'un bâtiment vertical avec quais de déchargement et monte-charges adapté à une utilisation industrielle et artisanale. Ce projet s'inscrit dans la démarche de transformation engagée sur ce site industriel idéalement situé dans l'Ouest lausannois, à proximité immédiate d'une entrée d'autoroute et sur le tracé de la future extension du tramway prévue pour 2030.

Le prix de revient des immeubles augmente de CHF 15.44 millions à CHF 74.32 millions (+26.23%). À périmètre constant, la hausse s'élève à CHF 1.01 million (+1.72%). Cette hausse reflète principalement les coûts en lien avec la conception du projet de démolition-reconstruction à Bussigny (VD) ainsi que les coûts d'installation de la centrale photovoltaïque à Rennaz (VD).

La fortune nette du fonds s'élève à CHF 40.17 millions, soit une hausse de 0.83% par rapport au 31 décembre 2023 (CHF 39.84 millions). La valeur nette d'inventaire (VNI) s'élève à CHF 107.73 par part (dividende réinvesti) et à CHF 102.73 par part après la distribution d'un dividende de CHF 5.00 par part, soit une progression de 0.83% par rapport au 31 décembre 2023.



Route de la Jonnaire 5, Rennaz (VD)

# Résultat de l'exercice

Les revenus locatifs du Realstone Industrial Fund atteignent CHF 3.47 millions, en augmentation de 29.72 % par rapport à l'exercice précédent.

Cette hausse s'explique principalement par l'acquisition des immeubles de la Route de l'Industrie 36 à Aigle (VD) et de la Route de la Jonnaire 5 à Rennaz (VD) en fin d'année 2023 ainsi que de la Haupstrasse 173 à Arisdorf (BL) mi-2024, qui ont ajouté CHF 1.03 million d'état locatif supplémentaire au fonds (+41.65 %).

La quote-part de perte sur loyer est passée de 10.01 % en 2023 à 7.32 % en 2024, ce qui a permis de générer 2.80 % de revenus locatifs supplémentaires. Cette évolution est le résultat des nouveaux contrats de location signés pour 2814 m<sup>2</sup>, principalement à la Route de Crisrier 4 et au Boulevard de l'Arc-en-Ciel 28, 38, 42 à Busigny (VD). Le taux de vacance du site a ainsi diminué de 17.02 % en février 2023 à 3.75 % en février 2024. À la fin de l'année 2024, ce taux est remonté à 12.34 % avec l'expiration d'un bail à courte durée pour les halles du bâtiment H concernées par le futur projet de démolition-reconstruction. La recherche de locataires pouvant occuper ces surfaces pour une courte durée est en cours.

En parallèle, l'intégration en septembre 2024 de l'immeuble situé à Arisdorf, avec une quote-part de perte sur loyer de 0.19 %, permet également d'améliorer la quote-part de perte sur loyer globale du fonds.

Une provision pour débiteur douteux de CHF 85'900.- a été reconnue en lien avec la faillite d'un locataire sur le site de Rennaz. Cette société ayant quitté les lieux avant que la faillite ne soit prononcée, ces surfaces ont pu être relouées en moins d'un mois entre octobre et novembre 2024. Une procédure est en cours pour récupérer les loyers non perçus.

La durée moyenne des contrats de bail (WAULT) du fonds s'élève à 3.3 ans au 31 décembre 2024, contre 3.4 ans une année auparavant. L'intégration du bâtiment d'Arisdorf, avec une WAULT de 3.5 ans, a contribué positivement à la durée moyenne des contrats de bail du fonds.

Du côté des charges, la marge EBIT est en hausse à 82.91 % pour l'exercice 2024 contre 79.01 % pour l'exercice 2023.

Les charges d'exploitation des immeubles sont en nette diminution avec une baisse de 31.40 % des frais liés aux immeubles et de 33.84 % des impôts foncier et complémentaire. Les comptes 2023 incluaient en effet des éléments exceptionnels en lien avec le lancement du fonds et la reprise de la société Jallut SA qui ne sont plus présents sur l'exercice 2024.

## Le rendement des fonds propres s'élève à 5.51% et le rendement de placement s'élève à 5.78 %

Les intérêts hypothécaires affichent une hausse de 26.72 % en lien avec la progression du coefficient d'endettement du fonds pendant la période sous revue. Le coût moyen pondéré de la dette est en forte baisse, de 2.70 % au 31 décembre 2023 à 1.49 % au 31 décembre 2024, s'élevant à 2.06 % sur l'ensemble de l'année 2024. Cette baisse des frais hypothécaires est le résultat de la baisse des taux d'intérêt, mais également de la renégociation des taux pour la dette existante aboutissant à des termes plus favorables pour le fonds.

Le résultat net du fonds s'élève à CHF 1.99 million, en progression de 0.37 % par rapport à l'exercice 2023 et correspond à un résultat net par part de CHF 5.35. Le dividende distribué au titre de l'exercice 2024 s'élève à CHF 5.00 par part, conformément aux objectifs de distribution du fonds, induisant un coefficient de distribution de 93.48 %. Rapporté à une VNI par part de CHF 107.73, le dividende proposé correspond à un rendement sur distribution de 4.64 %.

Le rendement des fonds propres s'élève à 5.51 % et le rendement de placement s'élève à 5.78 %.

# 05

## Comptes annuels et indications importantes

# Compte de fortune

	au 31.12.2024 CHF	au 31.12.2023 CHF
<b>Actifs</b>		
Avoirs bancaires à vue	1'498'109.12	2'720'504.15
<b>Immeubles</b>		
Immeubles à usage mixte	4'255'000.00	4'326'000.00
Immeubles à usage commercial	75'686'500.00	60'021'500.00
<b>Total des immeubles</b>	<b>79'941'500.00</b>	<b>64'347'500.00</b>
Autres actifs	1'962'038.84	110'010.53
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>83'401'647.96</b>	<b>67'178'014.68</b>
<b>Passifs</b>		
<b>Engagements à court terme</b>		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	24'750'000.00	20'050'000.00
Autres engagements à court terme	3'292'049.58	1'885'481.37
<b>Engagements à long terme</b>		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	10'000'000.00	—
Autres engagements à long terme	335'900.00	500'000.00
<b>Total des passifs</b>	<b>38'377'949.58</b>	<b>22'435'481.37</b>
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	45'023'698.38	44'742'533.31
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-4'854'761.00	-4'904'572.00
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>40'168'937.38</b>	<b>39'837'961.31</b>
<b>Variation de la fortune nette du fonds</b>		
Fortune nette du fonds au début de la période	39'837'961.31	—
Distribution	-1'864'365.00	—
Solde des mouvements de parts	—	37'287'300.00
Résultat total	2'195'341.07	2'550'661.31
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période</b>	<b>40'168'937.38</b>	<b>39'837'961.31</b>
<b>Évolution du nombre de parts (rachetées et émises)</b>		
Nombre de parts en circulation au début de la période	372'873	0
Parts émises durant la période	0	372'873
Parts rachetées durant la période	0	0
<b>Nombre de parts en circulation à la fin de la période</b>	<b>372'873</b>	<b>372'873</b>
<b>Valeur nette d'inventaire par part à la fin de la période</b>	<b>107.73</b>	<b>106.84</b>
<b>Informations complémentaires (annexe 3 OPC-FINMA)</b>		
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	Aucune



# Compte de résultat

	du 01.01.2024 au 31.12.2024 CHF	du 30.11.2022 au 31.12.2023 CHF
<b>Revenus</b>		
Loyers (rendements bruts)	3'473'041.44	2'677'347.50
Produits des avoirs en banque	1'944.91	10'745.80
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	—	554'843.49
Autres revenus	345'832.32	271'012.63
<b>Total des revenus</b>	<b>3'820'818.67</b>	<b>3'513'949.42</b>
<b>Charges</b>		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	538'205.56	424'720.30
Entretien et réparations ordinaires	106'107.16	—
Administration des immeubles :		
- Frais liés aux immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	155'514.85	226'687.54
- Impôts immobiliers et taxes liées aux immeubles	114'998.25	173'817.35
- Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	232'026.06	209'939.80
Impôts directs	335'934.88	257'805.51
Frais d'estimation et d'audit	104'492.02	98'325.47
Frais bancaires	11'000.35	702.20
Frais de publication, d'impression, autres	64'598.14	84'105.25
Rémunération réglementaire versée à la direction	44'700.00	34'400.00
Rémunération réglementaire versée à la banque dépositaire	32'960.17	16'500.00
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	85'900.00	—
<b>Total des charges</b>	<b>1'826'437.44</b>	<b>1'527'003.42</b>
<b>Résultats</b>		
<b>Résultat net</b>	<b>1'994'381.23</b>	<b>1'986'946.00</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés	—	—
<b>Résultat réalisé</b>	<b>1'994'381.23</b>	<b>1'986'946.00</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts dus en cas de liquidation	200'959.84	563'715.31
<b>Résultat total de l'exercice</b>	<b>2'195'341.07</b>	<b>2'550'661.31</b>
<b>Utilisation du résultat</b>		
Résultat réalisé	1'994'381.23	1'986'946.00
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	122'581.00	—
Report de gain en capital de l'exercice précédent	—	—
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>2'116'962.23</b>	<b>1'986'946.00</b>
Distribution revenus	1'864'365.00	1'864'365.00
<b>Résultat prévu pour être versé aux investisseurs</b>	<b>1'864'365.00</b>	<b>1'864'365.00</b>
Report à nouveau de revenu ordinaire	252'597.23	122'581.00
<b>Report total à nouveau</b>	<b>252'597.23</b>	<b>122'581.00</b>

# Hypothèques et autres engagements

Type	CHF	Taux	Du	Au
<b>Hypothèques et autres engagements en cours au 31 décembre 2024</b>				
<b>Court terme</b>				
Avance à terme fixe	24'750'000.00	1.44 %	16.12.2024	16.01.2025
<b>Total court terme</b>	<b>24'750'000.00</b>			
<b>Moyen terme (1 à 5 ans)</b>				
Prêt hypothécaire	5'000'000.00	1.57 %	15.11.2024	14.11.2027
<b>Total moyen terme (1 à 5 ans)</b>	<b>5'000'000.00</b>			
<b>Long terme (supérieur à 5 ans)</b>				
Prêt hypothécaire	5'000'000.00	1.67 %	15.11.2024	14.11.2030
<b>Total long terme (supérieur à 5 ans)</b>	<b>5'000'000.00</b>			
<b>Total des hypothèques et autres engagements en cours au 31 décembre 2024</b>	<b>34'750'000.00</b>	<b>1.49 %</b>		

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

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



Route de l'Industrie 36, Aigle (VD)

# 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
<b>Engagements de paiements contractuels</b>	
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
<b>Rémunération à la direction</b>		
Pour la commission de gestion (art. 19 ch. 1)	1.00 %	0.06 %
Pour la commission d'émission (art. 18 ch. 1)	5.00 %	Aucune émission
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 %
<b>Rémunération à la banque dépositaire</b>		
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 %	0.50 %

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<sup>er</sup> 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 2024, ce qui représente un dividende de CHF 5.00 par part. Le coupon N° 2 est encaissable le 29 avril 2025.

Coupon	CHF par part
Coupon N° 2 provenant du rendement de la fortune immobilière	5.00
Impôt anticipé 35 %	1.75
<b>Dividende net versé</b>	<b>3.25</b>

# 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 2024 se monte à 4.93 % (31 décembre 2023 : 4.96 %). Les taux nominaux appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette de 4.19 % à 5.50 % (31 décembre 2023 : de 4.09 % à 5.50 %). En termes de taux d'escompte réels et de taux de capitalisation, le taux moyen pondéré se monte à 3.68 % (31 décembre 2023 : 3.66 %) et les taux appliqués aux immeubles individuels se situent dans une fourchette de 2.90 % à 4.20 % (31 décembre 2023 : de 2.80 % à 4.20 %).



# Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires

## Modification du contrat de fonds avec annexe entrée en vigueur le 22 janvier 2025

Le §15 ch. 3 a été modifié. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 40 % de la fortune du fonds dès la quatrième année après le lancement du fonds (auparavant dès la troisième année).



# Achats et ventes durant la période

Canton, commune, adresse	Date d'achat	Etat locatif CHF	Surface résidentielle m <sup>2</sup>	Surface commerciale m <sup>2</sup>	Prix d'achat CHF
<b>Achats</b>					
<b>Immeubles à usage commercial</b>					
BL, Arisdorf, Hauptstrasse 173	15.08.2024	904'177.00	154.00	7'849.00	14'000'000.00
<b>Total des achats</b>					<b>14'000'000.00</b>

## Ventes

Aucune vente pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2024.

### 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 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2024.

### 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

Aucune transaction pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2024.

# Événements postérieurs à la date du bilan

Aucun événement postérieur à la date du bilan.

06

# Les immeubles



MAX. 500 KG





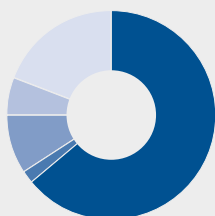
# Composition du parc immobilier

## SUISSE Chiffres totaux

 Surfaces commerciales <b>35'070 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>79'941'500.00 CHF</b>	Etat locatif EL <b>4'364'134.20 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.46 %</b>	Vacant de l'exercice* <b>7.14 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>10/806 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>74'322'072.30 CHF</b>	Revenus locatifs <b>3'473'041.44 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.87 %</b>	Vacant décembre 2024 <b>9.81 %</b>

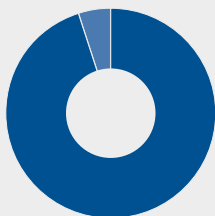
\* Ce taux diffère de la quote-part de perte sur loyers présentée en page 7 (Indices calculés selon la directive de l'AMAS), car ici la perte sur loyers ne rentre pas dans le calcul.

### Répartition par note macro<sup>Ⓢ</sup> selon la valeur vénale au 31 décembre 2024



Note macro entre 4.5 et 5	64 %
Note macro entre 4 et 4.5	2 %
Note macro entre 3.5 et 4	9 %
Note macro entre 3 et 3.5	6 %
Note macro entre 2.5 et 3	19 %

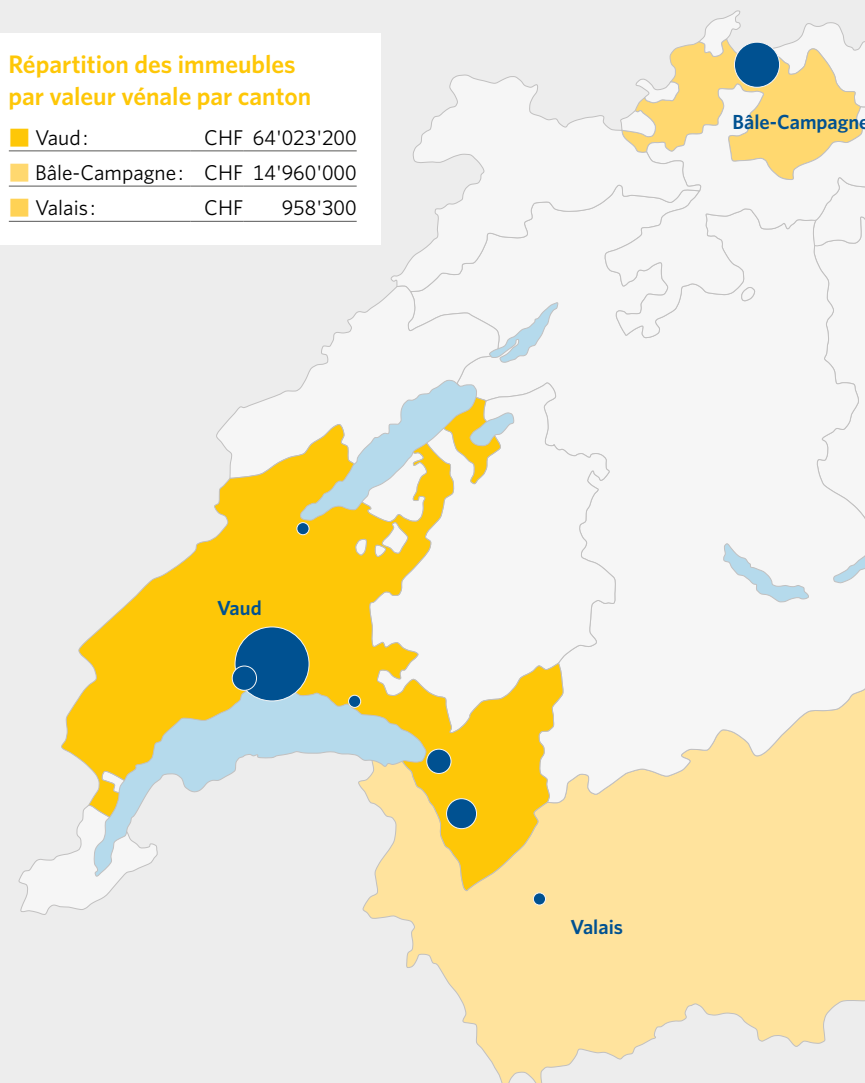
### Répartition par utilisation selon la valeur vénale au 31 décembre 2024



Immeubles commercial	95 %
Immeubles à usage mixte	5 %

### Répartition des immeubles par valeur vénale par canton

Vaud:	CHF 64'023'200
Bâle-Campagne:	CHF 14'960'000
Valais:	CHF 958'300




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

Au 31 décembre 2024, les locataires suivants représentent plus de 5 % des revenus locatifs du fonds: Tesla Switzerland GmbH (20.26 %), Delipet AG (19.73 %), SICPA SA (10.48 %), Swiss Land Development (7.42 %), Vernis Claessens SA (5.77 %).


<sup>Ⓢ</sup> Notes macros selon Wüest Partner SA en fonction des situations des immeubles applicables au 31.12.2024 pour une affectation industrielle et artisanale.

# Inventaire des immeubles

Tous les immeubles sont détenus via la société Jallut SA au 31 décembre 2024.

**AIGLE (VD)** Route de l'Industrie 36 



 Type d'immeuble <b>Commercial</b>	Etat locatif EL <b>485'436 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>6.94 %</b>	Vacant de l'exercice <b>9.90 %</b>
 Surfaces commerciales <b>5'544 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>437'414 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>7.00 %</b>	Vacant décembre 2024 <b>9.90 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>-/- m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>6'991'000 CHF</b>	 Chauffage <b>Gaz</b>	
	Prix de revient PR <b>6'937'455 CHF</b>		

**ARISDORF (BL)** Hauptstrasse 173 



 Type d'immeuble <b>Commercial</b>	Etat locatif EL <b>904'177 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>6.04 %</b>	Vacant de l'exercice <b>0.19 %</b>
 Surfaces commerciales <b>7'849 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>300'818 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>6.27 %</b>	Vacant décembre 2024 <b>0.19 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>1/154 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>14'960'000 CHF</b>	 Chauffage <b>Mazout</b>	
	Prix de revient PR <b>14'428'353 CHF</b>		

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



 Type d'immeuble <b>Commercial</b>	Etat locatif EL <b>2'321'890 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.05 %</b>	Vacant de l'exercice <b>5.74 %</b>
 Surfaces commerciales <b>18'244 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>2'186'446 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.62 %</b>	Vacant décembre 2024 <b>12.34 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>1/119 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>46'010'000 CHF</b>	 Chauffage <b>Gaz</b>  Photovoltaïque <b>577.80 kW</b>	
	Prix de revient PR <b>41'344'616 CHF</b>		

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



 Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Etat locatif EL <b>159'276 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.74 %</b>	Vacant de l'exercice <b>0.51 %</b>
 Surfaces commerciales <b>196 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>158'456 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.08 %</b>	Vacant décembre 2024 <b>6.18 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>7/403 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>4'255'000 CHF</b>	 Chauffage <b>à distance</b>	
	Prix de revient PR <b>3'907'679 CHF</b>		

**RENNAZ (VD)** Route de la Jonnaire 5 


Type d'immeuble  
**Commercial**  
 Surfaces commerciales  
**2'065 m<sup>2</sup>**  
 Logements (nb/surface)  
**1/130 m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**286'452 CHF**  
 Revenus locatifs  
**240'754 CHF**  
 Valeur vénale VV  
**4'763'000 CHF**  
 Prix de revient PR  
**4'803'009 CHF**

Ratio EL/VV Vacant de l'exercice  
**6.01 % 9.96 %**  
 Ratio EL/PR Vacant décembre 2024  
**5.96 % 8.41 %**

Chauffage  
**à distance**  
 Photovoltaïque  
**265.00 kW**

**SION (VS)** Rue de Loèche 6 


Type d'immeuble  
**Commercial**  
 Surfaces commerciales  
**385 m<sup>2</sup>**  
 Logements (nb/surface)  
**-/- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**57'750 CHF**  
 Revenus locatifs  
**- CHF**  
 Valeur vénale VV  
**958'300 CHF**  
 Prix de revient PR  
**998'886 CHF**

Ratio EL/VV Vacant de l'exercice  
**6.03 % 100.00 %**  
 Ratio EL/PR Vacant décembre 2024  
**5.78 % 100.00 %**

Chauffage  
**Mazout**

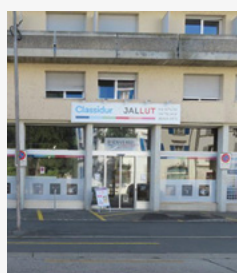
**VEVEY (VD)** Rue des Bosquets 33 


Type d'immeuble  
**Commercial**  
 Surfaces commerciales  
**472 m<sup>2</sup>**  
 Logements (nb/surface)  
**-/- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**92'004 CHF**  
 Revenus locatifs  
**92'004 CHF**  
 Valeur vénale VV  
**1'112'000 CHF**  
 Prix de revient PR  
**1'058'216 CHF**

Ratio EL/VV Vacant de l'exercice  
**8.27 % 0.00 %**  
 Ratio EL/PR Vacant décembre 2024  
**8.69 % 0.00 %**

Chauffage  
**Mazout**

**YVERDON-LES-BAINS (VD)** Avenue Haldimand 10 


Type d'immeuble  
**Commercial**  
 Surfaces commerciales  
**315 m<sup>2</sup>**  
 Logements (nb/surface)  
**-/- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**57'150 CHF**  
 Revenus locatifs  
**57'150 CHF**  
 Valeur vénale VV  
**892'200 CHF**  
 Prix de revient PR  
**843'858 CHF**

Ratio EL/VV Vacant de l'exercice  
**6.41 % 0.00 %**  
 Ratio EL/PR Vacant décembre 2024  
**6.77 % 0.00 %**

Chauffage  
**Pellets**

Immeuble en propriété par étage (PPE).

A photograph of a warehouse aisle with high metal shelving units. The shelves are filled with large white bags and containers, some labeled 'MARMORAN' and 'EPAL'. The scene is lit with a warm, yellowish light, creating a sense of depth and perspective as the aisle recedes into the background.

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 2024, 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 à 8, et 24 à 35) sont conformes à la LPCC, 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.

#### 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.

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue Charles-Ferdinand-Ramuz 45, 1009 Pully  
Téléphone : +41 58 792 81 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers SA est membre du réseau mondial PwC, un réseau de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.



### 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  
Réviseur responsable

Amadou Ba

Pully, 22 avril 2025

# 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](mailto:info@realstone.ch)  
[www.realstone.ch](http://www.realstone.ch)

## Publication

Le présent rapport a été publié le 22 avril 2025.

## Layout, production et photolitho

KOMUNIK

## Crédits photos

Jeremy Bierer  
Yannic Bartolozzi  
Sylvain Richoz  
Roman Devuyt

# 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