

REALSTONE INDUSTRIAL FUND

Fonds de placement de droit suisse, catégorie fonds immobiliers. Ce fonds est destiné exclusivement à des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC ainsi que de l'art. 4 al. 3 à 5. et de l'art. 5 al. 1 LSFIn

EMISSION DE NOUVELLES PARTS – NOVEMBRE 2025

Période de souscription :	du 27 octobre au 7 novembre 2025, 12h00	
Rapport de souscription :	9 anciennes parts (9 droits de souscription) donnent le droit de souscrire à 4 nouvelles parts	
Prix de souscription :	CHF 107.26 net par nouvelle part	
Libération :	17 novembre 2025	
Direction de fonds :	Realstone SA, Lausanne	
Banque dépositaire :	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Numéro de valeur / ISIN :	Parts :	122 528 569 / CH1225285696
	Droits de souscription :	135 409 035 / CH1354090354

Direction de fonds :



Banque dépositaire :



Ce prospectus ne constitue pas une recommandation personnalisée pour l'achat ou la vente de cette valeur. Cette valeur ne saurait être vendue dans toute juridiction où cette vente pourrait être illégale. Les risques liés à certaines valeurs ne conviennent pas à tous les investisseurs.

1. SOMMAIRE

1.	SOMMAIRE.....	2
2.	AVERTISSEMENT IMPORTANT	3
	Contenu du Prospectus.....	3
	Absence de recommandation.....	3
3.	RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS	4
	En général	4
	U.S.A., U.S. persons	4
4.	OFFRE DE SOUSCRIPTION	5
4.1	Parts émises	5
4.2	Période de souscription	5
4.3	Rapport de souscription.....	5
4.4	Prix de souscription	5
4.5	Exercice du droit de souscription.....	5
4.6	Négoce des droits de souscription	5
4.7	Souscription libre	6
4.8	Libération	6
4.9	Restrictions de vente	6
4.10	Livraison des titres	6
4.11	Jouissance	6
4.12	Négoce des Erreur ! Signet non défini.....	6
5.	INFORMATIONS GENERALES SUR LE FONDS REALSTONE INDUSTRIAL FUND	6
5.1	Destination du produit de l'émission.....	6
5.2	Marché immobilier cible	6
5.3	Realstone Industrial Fund.....	7
5.4	Evolution de la distribution durant les trois dernières années	7
5.5	Evolution de la VNI durant les trois dernières années	7
5.6	Modifications de capital durant les trois dernières années.....	7
5.7	Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice	7
5.8	Perspectives du Fonds Realstone Industrial Fund.....	8
6.	AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES	8
7.	CONTACTS	8
	Direction de fonds	8
	Banque dépositaire	8
8.	RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS	8

2. AVERTISSEMENT IMPORTANT

Contenu du Prospectus

Ni la publication de ce prospectus ni aucune transaction fondée sur cette publication n'impliquent qu'il n'y aurait pas eu de changements relatifs au fonds Realstone Industrial Fund, fonds de placement de droit suisse de la catégorie fonds immobiliers (ci-après : « RIF ») depuis la date de rédaction du présent prospectus, ou que les informations contenues dans ce document sont complètes et correctes à n'importe quel moment ultérieur à l'émission de ce prospectus.

Les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus renferment des prévisions, des estimations et des projections qui se fondent sur les informations dont la direction de fonds dispose au jour de la rédaction du présent prospectus. Les déclarations qui ont trait à des événements futurs reflètent les vues et prévisions actuelles de la direction de fonds. Elles ne constituent pas des faits historiques et n'expriment aucune garantie sur la situation financière, les activités commerciales, les résultats ou les performances futures du Fonds RIF. Divers facteurs, risques ou incertitudes peuvent affecter de manière substantielle les attentes reflétées dans ces déclarations sur l'avenir, notamment :

1. des fluctuations des taux d'intérêt ;
2. des changements dans les conditions économiques ;
3. des changements législatifs, réglementaires ou de pratique dans les cantons où le fonds RIF est actif ;
4. une instabilité sur les marchés financiers domestiques et étrangers ;
5. des fluctuations dans les cours des matières premières ;
6. une influence majeure sur le comportement des consommateurs résultant d'événements divers tels que maladies contagieuses, actes de guerre ou attaques terroristes ; et
7. des changements affectant les conditions générales politiques, économiques, commerciales, financières, monétaires et boursières.

Des termes tels que « penser », « s'attendre », « anticiper », « avoir l'intention de », « planifier », « prévoir », « estimer », « projeter », « pouvoir » et « seraient susceptibles de » ainsi que toute déclinaison de ces termes peuvent permettre notamment d'identifier les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus. De telles déclarations peuvent cependant également ne pas être désignées expressément par de tels termes.

La direction de fonds et la banque dépositaire n'assument aucune obligation de mise à jour des déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus même si de nouvelles informations, de nouveaux événements ou d'autres circonstances les rendent incorrectes ou incomplètes. Toute déclaration sur l'avenir écrite ou orale subséquente attribuable au Fonds RIF doit être considérée dans son intégralité sous l'angle des facteurs susmentionnés.

Personne n'a été autorisé par la direction de fonds à divulguer des informations ou à faire d'autres affirmations que celles contenues dans ce prospectus et, dans le cas où de telles informations sont divulguées ou de telles affirmations ont été faites, elles ne doivent pas être considérées comme autorisées.

Absence de recommandation

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des parts du fonds RIF, il doit se fonder sur sa propre analyse relative à celui-ci, y compris les avantages et les risques que cela implique. L'investisseur est notamment invité, avant toute opération, à procéder à un examen spécifique de son profil de risque, à examiner les risques spécifiques aux parts du fonds RIF et à se renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant la brochure « Risques particuliers dans le négoce de titres » émise et révisée par l'Association suisse des banquiers (qui est disponible à l'adresse internet suivante : http://www.swissbanking.org/fr/shop_popup.htm?ID=11308).

3. RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

En général

Ce prospectus ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des valeurs autres que celles auxquelles il se réfère. Il ne constitue pas non plus une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des parts du Fonds RIF dans des circonstances où une telle offre ou sollicitation serait illégale. **Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts du fonds RIF ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des valeurs dans d'autres juridictions qu'en Suisse.** La distribution de ce prospectus, l'offre et la vente des parts du fonds RIF peuvent être limitées ou interdites par la loi dans certaines juridictions. La direction de fonds et la banque dépositaire demandent aux personnes qui sont entrées en possession de ce prospectus de se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et de se conformer à celles-ci.

Les parts du fonds RIF ne peuvent être souscrites que par des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC ainsi que de l'art. 4 al. 3 à 5 et de l'art. 5 al. 1 LSFIn.

This offering circular (hereinafter "Prospectus") does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to RIF units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the RIF units, the offer or otherwise to permit the public offering of the RIF units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of RIF units in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus comes are required by the management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

U.S.A., U.S. persons

The RIF Fund has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of Realstone Industrial Fund have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (hereinafter : the "Securities Act"). Therefore, units of RIF Fund may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories or to U.S. persons as defined in the Securities Act.

All information on the RIF Fund does not constitute for either an offer to sell or a solicitation of an offer to buy in a country in which this type of offer or solicitation is unlawful, or in which a person making such an offer or solicitation does not hold the necessary authorization to do so. All information on the RIF Fund is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

4. OFFRE DE SOUSCRIPTION

4.1 Parts émises

Realstone SA à Lausanne, agissant en tant que direction du Fonds Realstone Industrial Fund (ci-après "RIF") a décidé de procéder à l'émission « best effort » de

190'492 nouvelles parts RIF au maximum

Les nouvelles parts sont offertes en souscription aux actuels détenteurs de parts selon les modalités suivantes :

4.2 Période de souscription

La période de souscription court du 27 octobre au 7 novembre 2025, 12h00.

4.3 Rapport de souscription

9 (neuf) parts actuelles (9 droits de souscription) du fonds RIF donnent le droit de souscrire à 4 (quatre) parts nouvelles du fonds RIF.

Le nombre de nouvelles parts émises sera fixé par la direction de fonds après l'expiration du délai de souscription en fonction des souscriptions reçues. Le total définitif de l'émission pourra par conséquent **être inférieur à 190'492 parts**.

4.4 Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 107.26** net par nouvelle **part RIF**.

Le prix de souscription a été fixé conformément au contrat de fonds. La valeur nette d'inventaire par part servant à fixer le prix d'émission (voir le § 17, ch. 3 du contrat de fonds du Realstone Industrial Fund) est basée sur la valeur nette d'inventaire (VNI) en date du bouclage annuel du 31 décembre 2024 en s'appuyant notamment sur les dernières valeurs des immeubles communiquées par les experts au 30 juin 2025. Le prix de souscription comprend la VNI au 31 décembre 2024, auxquels s'ajoutent les revenus nets projetés jusqu'à la date de libération, les plus-values ou moins-values immobilières enregistrées sur les transactions effectuées depuis le 31 décembre 2024 et après déduction du dividende payé le 29 avril 2025 (date-ex 25 avril 2025). Le taux de la commission d'émission applicable figure au § 18 du contrat de fonds.

Le prix de souscription comprend la commission d'émission conformément au contrat de fonds.

4.5 Exercice du droit de souscription

Pour les investisseurs dont les parts sont conservées en dépôt ouvert auprès d'une banque, les droits de souscription sont portés en compte directement. L'exercice du droit de souscription doit se faire selon les instructions de la banque dépositaire.

4.6 Négocier des droits de souscription

Le droit de souscription préférentiel ne fera pas l'objet d'un marché organisé pendant la période de souscription. Le prix du droit de souscription sera fixé d'entente entre la direction de fonds et la banque dépositaire au terme de la période de souscription. Les investisseurs peuvent cependant s'accorder entre eux sur une valeur/prix du droit pendant la période de souscription et s'échanger ces derniers.

Dans la mesure où, au terme de la période de souscription le nombre de droits demandés est supérieur au nombre de droits disponibles (c'est-à-dire que le nombre de parts demandées est supérieur au nombre de parts disponibles), le prix unitaire des droits de souscription sera calculé selon la méthode suivante : Moyenne des prix demandés de la part du fonds sur la période de souscription – Prix d'émission) / 9 * 4. A défaut de valeur positive, la valeur du droit sera nulle.

Si le nombre de parts souscrites est inférieur au nombre de parts disponibles, les droits seront échangés à un prix fixé d'entente entre la direction de fonds et la banque dépositaire, prix qui pourrait être nul (CHF 0.00).

En dernière instance, la direction de fonds est compétente pour décider du calcul des droits de souscription.

4.7 Souscription libre

Une souscription libre est ouverte pour les investisseurs existants désirant sursouscrire, en sus de l'exercice des droits de souscription détenus, ou pour tout nouvel investisseur (ne détenant pas de droits au début de la période de souscription).

Ces investisseurs sont priés de compléter un bulletin de souscription libre (soit pour la sursouscription, soit pour la nouvelle souscription).

Dans ce cadre, le prix par part sera fixé après la période de souscription. Il comprend le prix d'émission de CHF 107.26 par part (la commission d'émission est comprise dans le prix d'émission) ainsi que l'indemnité pour les droits de souscription nécessaires à cette souscription.

Par ailleurs, si, à la fin de la période de souscription, après décompte des droits préférentiels exercés, le nombre de parts demandées excède le solde des parts à disposition, il sera procédé à une attribution réduite des parts restantes proportionnellement aux souscriptions des investisseurs.

4.8 Libération

La libération des nouvelles parts aura lieu le 17 novembre 2025.

4.9 Restrictions de vente

USA / U.S. Persons. Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts RIF ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des parts dans d'autres juridictions qu'en Suisse.

Il est de la responsabilité exclusive de l'investisseur qui réside aux USA, du Canada, au Japon, en Australie ou dans l'EEE ou dans tout autre pays où les parts offertes ne peuvent être proposées, vendues, acquises ou livrées, de se renseigner auprès d'un conseiller professionnel indépendant ou des autorités compétentes s'il peut participer à l'opération demandée, respectivement d'obtenir des renseignements supplémentaires pour d'éventuelles formalités spécifiques à respecter.

4.10 Livraison des titres

Les parts ne sont pas émises physiquement, mais portées en compte.

4.11 Jouissance

Les nouvelles parts donnent droit au dividende à compter du 1^{er} janvier 2025, pour l'exercice comptable 2025 qui clôture le 31 décembre 2025.

4.12 Négocier des parts

La direction de fonds assure le négoce régulier des anciennes et des nouvelles parts hors bourse. En collaboration avec la banque dépositaire, elle mettra tout en œuvre pour assurer un règlement technique conforme aux normes applicables ainsi qu'une bonne exécution des différents ordres reçus.

5. INFORMATIONS GENERALES SUR LE FONDS REALSTONE INDUSTRIAL FUND

5.1 Destination du produit de l'émission

Le produit net de cette émission est destiné en priorité au financement de nouvelles acquisitions d'actifs immobiliers industriels et artisanaux.

Dans le cas où les opportunités d'acquisition ne permettent pas d'investir la totalité du produit net de l'émission au moment de la libération, une partie du produit pourrait aussi être affectée à une réduction de l'endettement du fonds.

5.2 Marché immobilier cible

Le fonds Realstone Industrial Fund investit dans des actifs immobiliers à dominance industrielle et artisanale en Suisse. La stratégie d'investissement se concentre sur des bâtiments situés dans les principales zones industrielles de Suisse, bien connectés aux principaux axes de communication et proches des villes. Le fonds vise l'acquisition de bâtiments industriels

en Suisse romande et en Suisse alémanique. Une fois sa taille critique atteinte, l'objectif du fonds est de générer un revenu stable pour les investisseurs. Le fonds vise également la génération de revenus et gains en capital supplémentaires par le développement, la construction et la densification de sites industriels.

5.3 Realstone Industrial Fund

Au terme du boucllement annuel au 31 décembre 2024, le fonds Realstone Industrial Fund peut présenter les résultats suivants :

Fortune nette totale	CHF 40'168'937.38
Fortune brute totale	CHF 83'401'647.96
VNI par part	CHF 107.73
Rendement (dividende) distribué de l'exercice	4.64%
TER (GAV)	0.65%
TER (NAV)	1.23%
Rendement des fonds propres ("Return on Equity" - ROE)	5.51%
Nombre d'immeubles	8
Quote-part de perte sur loyer (perte de produit)	7.32%
Taux d'endettement	43.47%
Rendement de placement	5.78%

5.4 Evolution de la distribution durant les trois dernières années

Le Realstone Industrial Fund a effectué une distribution de CHF 5.00 par part le 30 avril 2024 au titre de l'exercice 2022-2023.

Le Realstone Industrial Fund a effectué une distribution de CHF 5.00 par part le 29 avril 2025 au titre de l'exercice 2024. Aucune autre distribution n'a eu lieu durant les trois dernières années.

5.5 Evolution de la VNI durant les trois dernières années

Date	Valeur nette d'inventaire par part
30.11.2022 (lancement)	CHF 100.00
31.12.2023	CHF 106.84
31.12.2024	CHF 107.73

5.6 Modifications de capital durant les trois dernières années

Le Realstone Industrial Fund a été lancé le 30 novembre 2022.

L'augmentation de capital initiale a eu lieu le 30 novembre 2022 pour un montant de CHF 8.0 millions, correspondant à 80'000 parts. Un apport en nature a également été réalisé à la même date et 205'220 parts ont été émises subséquemment. Une augmentation de capital pour un montant de CHF 9.3 millions a eu lieu le 13 décembre 2023, correspondant à l'émission de 87'653 parts.

Un apport en nature a eu lieu le 30 juin 2025 pour un montant de capital émis de CHF 5.9 millions, correspondant à l'émission de 55'734 nouvelles parts.

Aucune autre modification du capital n'a eu lieu durant les trois dernières années.

5.7 Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice

Liste des achats depuis le 31 décembre 2024 :

canton	adresse	lieu
FR	Route des Vernettes 4	Saint-Aubin
FR	Route des Chênes 54-58	Corpataux-Magnedens
FR	Route de l'Industrie 15	Avry-sur-Matran

Liste des ventes depuis le 31 décembre 2024 :

canton	adresse	lieu
VD	Place de l'Eglise 4- 6	Morges

5.8 Perspectives du Fonds Realstone Industrial Fund

Le fonds est actuellement en phase de lancement et sa stratégie se focalise sur l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers industriels et artisanaux afin d'augmenter le volume sous gestion. Le Realstone Industrial Fund priorise l'acquisition de bâtiments à dominance industrielle et artisanale de taille moyenne. En outre, il vise prioritairement des bâtiments occupés par des locataires stables et engagés sur le long-terme. Le fonds vise un volume cible de CHF 800 millions dans les 7-8 prochaines années, sous réserve de conditions favorables sur le marché immobilier. En parallèle, le fonds se concentre également sur la valorisation et la gestion des actifs existants.

6. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES

Le présent prospectus d'émission contient (dès la page 10) le Contrat de fonds intégré (en français).

Le rapport annuel au 31 décembre 2024 fait partie intégrante du présent prospectus. Il peut être obtenu gratuitement auprès de la direction de fonds (voir ci-après sous chiffre 7). Les performances antérieures ne garantissent pas une évolution actuelle ou future.

7. CONTACTS

Direction de fonds

Adresse postale :	Realstone SA, Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne
Téléphone :	+41 (0)58 262 00 00
Email :	info@realstone.ch
Internet :	www.realstone.ch

Banque dépositaire

Adresse postale :	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-2155, case postale 300, 1001 Lausanne, Suisse
Téléphone :	+ 41 (0)21 212 40 96
Télécopieur :	+ 41 (0)21 212 16 56
Email :	immo.desk@bcv.ch

8. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS

Realstone SA assume toute responsabilité découlant du contenu du prospectus d'émission et déclare qu'à sa connaissance, les informations figurant dans ce prospectus sont exactes et qu'aucun fait important n'a été omis. Elle certifie qu'à sa connaissance et après avoir effectué toutes les recherches raisonnables, les indications sont conformes à la réalité et qu'hormis les indications figurant dans ce prospectus, aucun fait susceptible de modifier de manière significative la situation financière du fonds Realstone Industrial Fund n'est intervenu.

Lausanne, 20 octobre 2025

La direction de fonds
Realstone SA

La Banque dépositaire
BANQUE CANTONALE VAUDOISE

REALSTONE INDUSTRIAL FUND

Contrat de fonds de placement

I Bases

§ 1 Dénomination; société et siège de la direction de fonds et de la banque dépositaire

1. Sous la dénomination «Realstone Industrial Fund», il existe un fonds de placement contractuel du type «Fonds immobiliers» au sens de l'art. 25 ss en relation avec l'art. 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). Le cercle des investisseurs est limité aux investisseurs qualifiés au sens du §5.
2. La direction de fonds est Realstone SA à Lausanne.
3. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise à Lausanne.
4. En application de l'art. 10 al. 5 LPCC, l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA a, sur demande de la direction de fonds et avec l'accord de la banque dépositaire, soustrait le fonds immobilier aux dispositions suivantes:
 - a) l'obligation d'établir un rapport semestriel;
 - b) l'obligation d'émettre par tranches et de proposer les nouvelles parts en priorité aux investisseurs dans le cadre d'apports en nature;
 - c) la répartition des risques à l'exception des dispositions au § 15; et
 - d) la restriction selon laquelle en cas de constitution de gages sur des immeubles et de mises en garantie des droits de gage, l'ensemble des immeubles ne peut être grevé que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur vénale ne sont pas applicables.

La FINMA a également soustrait ce fonds de placement à l'obligation de publier un prospectus au sens de l'art. 50 de la loi fédérale sur les services financiers du 15 juin 2018 (LSFin). En lieu et place du prospectus, la direction de fonds fournit à l'investisseur des indications complémentaires en annexe du présent contrat de fonds, en particulier sur l'éventuelle délégation des décisions de placement et d'autres tâches de la direction de fonds, ainsi que des indications générales sur la direction de fonds, la banque dépositaire, la société d'audit ainsi que sur les rémunérations et les frais accessoires du fonds immobilier.

5. Sur demande de la direction de fonds et avec l'accord de la banque dépositaire, la FINMA a par ailleurs soustrait le fonds immobilier à l'obligation de payer les parts en espèces, en application de l'art 78 al. 4 LPCC.

6. En application de l'art. 63 al. 4 LPCC, l'autorité de surveillance a accordé une dérogation à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches (cf. § 3 ch. 8 et Annexe).

II Droits et obligations des parties contractantes

§ 2 Contrat de fonds de placement

Les relations juridiques entre, d'une part, les investisseurs¹ et, d'autre part, la direction de fonds et la banque dépositaire sont régies par le présent contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales en vigueur de la loi sur les placements collectifs de capitaux.

§ 3 Direction de fonds

1. La direction gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que la distribution des bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.
2. La direction de fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs de capitaux qu'ils administrent, gardent ou représentent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.
3. La direction peut déléguer des décisions de placement ainsi que des tâches partielles à des tiers pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes qui disposent des capacités, des connaissances et de l'expérience requises pour exercer cette activité, ainsi que les autorisations nécessaires à celle-ci. Elle instruit et surveille avec attention les tiers auxquels elle a recours

La direction de fonds demeure responsable du respect des obligations prudentielles et veille à préserver les intérêts des investisseurs lors de la délégation de tâches. La direction de fonds répond des actes des personnes auxquelles elle a confié des tâches comme de ses propres actes.

Les décisions de placement ne peuvent être déléguées qu'à des gestionnaires de fortune disposant de l'autorisation requise.

4. La direction de fonds, avec l'accord de la banque dépositaire, soumet les modifications de ce contrat de fonds de placement à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 27).
5. La direction de fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24, le transformer dans une autre forme juridique de placement collectif de capitaux selon les dispositions du § 25 ou le dissoudre selon les dispositions du § 25.

¹ Afin de simplifier la lecture, il est renoncé à une différenciation de sexe. La terminologie utilisée s'applique aux deux sexes.

6. La direction de fonds a droit aux rémunérations prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
7. La direction de fonds répond envers l'investisseur du respect des prescriptions de la LPCC et du contrat de fonds par les sociétés immobilières faisant partie du fonds immobilier.
8. La direction de fonds ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières du fonds de placement immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus des experts permanents du fonds immobilier, un expert en évaluation indépendant des experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

Après la conclusion de la transaction, la direction de fonds établit un rapport contenant des indications sur les différentes valeurs immobilières reprises ou cédées et sur leur valeur au jour de référence de la reprise ou de la cession, avec le rapport d'estimation de l'expert permanent chargé des estimations et le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou du prix de vente au sens de l'art. 32a al. 1 let. c OPCC.

La société d'audit confirme à la direction de fonds, dans le cadre de son audit, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

La direction de fonds mentionne dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions approuvées avec des personnes proches.

Par décision du 11 juillet 2022 de l'autorité de surveillance, le fonds immobilier a été autorisé, dans le respect des devoirs de fidélité spéciaux et conformément aux exigences de la législation sur les placements collectifs, à acquérir une société immobilière détenue par une société considérée comme proche détenant de manière indirecte un parc immobilier. La direction de fonds est ainsi autorisée, pour le compte du fonds immobilier, dans le cadre du lancement du fonds et par apport en nature, à acquérir la société immobilière Axess 2 SA, qui détient elle-même la société immobilière JALLUT SA, détenant le parc immobilier concerné, dont les immeubles sont indiqués dans l'Annexe.

§ 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire garde la fortune du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées ainsi que les actions des sociétés immobilières. Elle émet et rachète les parts du fonds et gère le trafic des paiements pour le compte du fonds immobilier. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.
2. La banque dépositaire garantit qu'en cas d'opérations se rapportant à la fortune du fonds immobilier, la contre-valeur lui est transmise dans les délais usuels. Elle informe la direction de fonds si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale, pour autant que cela soit possible.
3. La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis afin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents fonds de placement.

La banque dépositaire vérifie la propriété de la direction de fonds pour les biens ne pouvant être gardés, et tient des registres à ce sujet.

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une

gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils administrent, gardent ou représentent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.

5. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle veille à ce que le tiers ou le dépositaire central de titres qu'elle a mandaté:
 - a) dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés;
 - b) soit soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession;
 - c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que celle-ci puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes;
 - d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêts.

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances. Le prospectus contient des explications sur les risques inhérents au transfert de la garde à un tiers et à un dépositaire central de titres.

Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée au sens de l'alinéa précédent qu'à un tiers ou à un dépositaire central soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central soumis à surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les investisseurs doivent être avertis dans l'annexe de la garde par un tiers ou par un dépositaire central de titres non soumis à la surveillance.

6. La banque dépositaire veille à ce que la direction de fonds respecte la loi et le contrat de fonds de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix d'émission et de rachat des parts, de même que les décisions afférentes aux placements sont conformes à la loi et au contrat de fonds de placement et si le résultat est utilisé conformément au contrat précité. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction de fonds dans les limites des prescriptions en matière de placements.
7. La banque dépositaire a droit aux rémunérations prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ces engagements.
8. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières dudit fonds immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert en évaluation indépendant des experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

La société d'audit confirme à la direction de fonds, dans le cadre de son audit, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

§ 5 Investisseurs

1. Le cercle des investisseurs est limité aux investisseurs 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. La direction de fonds s'assure avec la banque dépositaire que les investisseurs respectent les prescriptions liées au cercle des investisseurs
2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. Au lieu du paiement en espèces, un apport en nature peut être réalisé conformément au § 17 ch. 8, à la demande de l'investisseur et avec l'approbation de la direction de fonds. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
3. Les investisseurs ne s'engagent qu'au versement de la contre-valeur de la part qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue concernant les engagements du fonds immobilier.
4. La direction de fonds informe les investisseurs à tout moment sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction, telles que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion du risque, la direction de fonds leur donne en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction de fonds que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte-rendu.
5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin d'un exercice en respectant un délai de résiliation de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier.

Dans des conditions déterminées, la direction de fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement durant un exercice (voir § 17, ch. 2).

Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans un délai maximum de deux mois après la clôture de l'exercice comptable.

6. Les investisseurs doivent prouver sur demande à la direction de fonds et/ou à la banque dépositaire et à leurs mandataires qu'ils remplissent ou remplissent toujours les conditions légales ou contractuelles de participation au fonds immobilier. Ils doivent d'autre part informer immédiatement la banque dépositaire la direction de fonds et ses mandataires dès qu'ils ne remplissent plus ces conditions.
7. Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:
 - a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent;
 - b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier
8. Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:
 - a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse et à l'étranger;
 - b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds;

- c) les intérêts économiques des investisseurs sont compromis, en particulier dans des cas où certains investisseurs tentent d'obtenir des avantages patrimoniaux par des souscriptions systématiques immédiatement suivies de rachats en exploitant des décalages temporels entre la fixation des cours de clôture et l'évaluation de la fortune du fonds (market timing).

§ 6 Parts et classes de parts

1. La direction de fonds peut, avec l'autorisation de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment des classes de parts. Toutes les classes de parts donnent droit à une participation à la fortune indivise du fonds, qui n'est pas segmentée. Cette participation peut différer en raison des charges, des coûts ou de distributions spécifiques à la classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi avoir une valeur d'inventaire nette différente par part. La fortune du fonds immobilier dans son ensemble répond des coûts spécifiques à chaque classe.
2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont publiés dans l'organe de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens du § 27.
3. Les différentes classes de parts peuvent notamment différer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des investisseurs.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes de parts auxquelles une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à un compartiment donné sont répartis entre tous les compartiments proportionnellement à la participation de chacun à la fortune du fonds.

4. Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.
5. Les parts ne sont pas émises sous forme de titre, mais elles sont comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

III Directives régissant la politique de placement

A Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

1. Dans le choix des placements et de la mise en œuvre de la politique de placement selon le § 8, la direction de fonds respecte les limites exprimées ci-après, dans l'intérêt d'une répartition équilibrée des risques. Celles-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectés en permanence. Ce fonds immobilier doit satisfaire aux limites de placement deux ans après l'échéance du délai de souscription (lancement). Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable en tenant compte des intérêts des investisseurs.

§ 8 Politique de placement

1. La direction de fonds investit de manière directe ou indirectement, par le biais de sociétés immobilières, la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers respectant certains critères de durabilité conformément au ch. 4 ci-dessous en

Suisse et principalement dans le secteur commercial (notamment industries et entreprises).

2. Sont autorisés, en tant que placements de ce fonds immobilier, les placements:

a) dans des immeubles et leurs accessoires

Par immeubles, on entend:

- i. les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation
- ii. les immeubles à usage commercial
- iii. les constructions à usage mixte
- iv. les propriétés par étage
- v. les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction; les terrains non bâtis doivent être équipés, et immédiatement constructibles, et disposer d'un permis de construire juridiquement valable. Le début de l'exécution des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question
- vi. les immeubles en droit de superficie (y compris les constructions et les servitudes de superficie)

La copropriété d'immeubles est autorisée pour autant que la direction de fonds soit en mesure d'exercer une influence dominante, c'est-à-dire qu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.

b) dans des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.

c) dans des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que de sociétés ou de certificats d'investissement immobilier, négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

La direction de fonds peut acquérir, sous réserve du § 19, des parts de fonds cibles directement ou indirectement gérés par elle ou par une société à laquelle elle est liée de par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte.

d) dans les cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels.

Les immeubles en détention directe sont enregistrés au registre foncier au nom de la direction de fonds, avec une mention indiquant qu'ils font partie du fonds immobilier.

3. La direction de fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction de fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction; pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.

4. Dans le cadre de ce fonds immobilier, la direction de fonds applique une politique de durabilité à caractère environnemental orientée sur une réduction de l'intensité des émissions de CO2 des placements immobiliers du fonds immobilier.

L'objectif de la direction de fonds en matière d'émission de CO2 est d'atteindre le 10 kg par m2 loués (surface de référence énergétique, SRE) d'ici 2031 pour au moins 80% des placements immobiliers du fonds immobiliers.

La direction de fonds poursuit une approche durable **intégrée** (principe de type **intégration**), prenant en compte les paramètres de durabilité dans l'ensemble de ses activités et dans le processus d'investissement, permettant ainsi une balance entre indicateurs financiers, sociaux et environnementaux pour une performance plus durable.

L'objectif durable du fonds immobilier réside dans la création de valeur du portefeuille dans le but d'améliorer le profil de risque/rendement pour les investisseurs au travers d'investissements durables afin d'apporter une contribution positive à la mise en place d'une économie durable et pérenne.

Lors de la sélection des placements, en vue de l'achat d'un immeuble, mais également pour les projets de construction et de rénovation, la direction de fonds se base sur des critères déterminants, notamment en matière de durabilité (*Key Performance Indicators*), en particulier le CO2 mesuré et l'indice de dépense de chaleur (IDC), qui sont pris en compte dans le processus décisionnel. De plus amples informations sont contenues dans l'Annexe au contrat de fonds. Les *Key Performance Indicators* servent au contrôle pour déterminer si le but est atteint. Les *Key Performance Indicators* seront publiés dans le rapport annuel.

Pour la mise en œuvre de la politique de durabilité dans le cadre du fonds immobilier, la direction de fonds s'appuie notamment sur des données provenant de fournisseurs tiers, ainsi que sur ses propres analyses qualitatives et quantitatives (plausibilisation des données, contrôles par sondages et corrections de valeurs en cas d'incohérence).

La méthode d'évaluation des critères de durabilité se fait sur la base des mesures faites par une société externe et indépendante sur des indicateurs, permettant de mesurer les émissions de CO2. La méthode de mesure, de calcul et de représentation des indicateurs CO2 se base sur la norme des certificats énergétiques des bâtiments SIA 2031. L'équivalence des émissions carbone du parc immobilier est calculée sur les consommations énergétiques réelles de chaque immeuble. Ces consommations énergétiques incluent l'énergie pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire ainsi que l'électricité. Les émissions fossiles directes (scope 1 : gaz et mazout) et les émissions fossiles indirectes (scope 2 : chauffage à distance (CAD), pellets, pompes à chaleur (PAC) et électricité des communs) sont prises en compte dans le bilan carbone du parc immobilier.

La direction de fonds règle dans ses directives internes l'application de la politique de durabilité pour les placements au sens du § 8 ch. 2.

L'Annexe au contrat de fonds contient des informations supplémentaires sur la mise en œuvre de la politique de durabilité.

5. La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

1. Pour garantir les engagements, la direction de fonds doit conserver une quote-part adéquate de la fortune du fonds sous forme de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou sous forme d'autres avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et avoirs dans l'unité de compte du fonds immobilier ainsi que dans d'autres monnaies de libellé des engagements.
2. On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des parts dénoncées.
3. Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à douze mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.

4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs postaux ou bancaires à vue et à terme jusqu'à douze mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10% de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon le § 14 ch. 2.
5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

B Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

La direction de fonds n'effectue pas d'opérations de prêt de valeurs mobilières.

§ 11 Opérations de mise ou de prise en pension

La direction de fonds n'effectue pas d'opérations de mise et prise en pension.

§ 12 Instruments financiers dérivés

La direction de fonds n'effectue pas d'opérations sur dérivés.

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La direction de fonds ne peut pas accorder de crédit pour le compte du fonds immobilier, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du fonds immobilier, de cédules hypothécaires ou d'autres droits de gage immobiliers contractuels.
2. La direction de fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier.

§ 14 Droits de gage sur immeubles

1. La direction de fonds peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.
2. L'ensemble des immeubles peuvent être grevés en moyenne jusqu'à concurrence de la moitié de leur valeur vénale pendant une période de quatre ans à partir du lancement du fonds immobilier. Dès le début de la cinquième année, l'ensemble des immeubles peuvent être grevés, en moyenne jusqu'à concurrence de 40% de leur valeur vénale. Ensuite, dès la sixième année après le lancement, l'ensemble des immeubles ne peuvent être grevés en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur vénale.

Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de leur valeur vénale si les intérêts des investisseurs demeurent préservés.

La société d'audit prend position à ce sujet à l'occasion de la vérification du fonds immobilier.

C Restrictions de placement

§ 15 Répartition des risques et leurs limitations

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.

2. Les placements doivent être répartis sur 10 immeubles au minimum dès la sixième année après le lancement du fonds. Entre la troisième année et la quatrième année les placements doivent être répartis sur 5 immeubles et 7 immeubles dès la quatrième année dès le lancement. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds dès la sixième année après le lancement du fonds. Par ailleurs, la valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 40% de la fortune du fonds dès la quatrième année après le lancement du fonds et ne peut excéder 30% dès la cinquième année après le lancement du fonds.
4. La direction de fonds respecte d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon le § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds:
 - a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction: jusqu'à concurrence de 30%;
 - b) immeubles en droit de superficie: jusqu'à concurrence de 30%;
 - c) cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels: jusqu'à concurrence de 10%;
 - d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier: jusqu'à concurrence de 25%;
 - e) les placements visés aux let. a et b ci-dessus ne peuvent excéder ensemble 40% de la fortune du fonds.

IV Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts chargés des estimations

§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission de parts, en francs suisses.
2. La direction de fonds fait estimer par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction de fonds mandate avec l'approbation de l'autorité de surveillance au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans. Lors de l'acquisition/cession d'immeubles, la direction de fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. En cas de vente, une nouvelle estimation n'est pas requise si l'estimation existante date de moins de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.
3. Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués au prix payé selon les cours du jour du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction de fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.

4. Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat et/ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction de fonds peut les évaluer selon le ch. 3.
5. La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe (instruments du marché monétaire) qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante: le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En cas de prix actuel manquant du marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
6. Les avoirs bancaires sont évalués à hauteur du montant de la créance majorés des intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaire à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
7. Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la directive actuelle de l'Asset Management Association Switzerland pour les fonds immobiliers.
8. L'évaluation des terrains constructibles et des bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La direction de fonds fait évaluer les bâtiments en construction, qui sont déterminés à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable.
9. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que d'impôts susceptibles d'être perçus lors d'une éventuelle liquidation du fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi à CHF 0, 011.

§ 17 Émission et rachat de parts ainsi que négoce

1. L'émission de parts est possible en tout temps, mais uniquement par tranches. La direction de fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux investisseurs, sauf en cas d'apports en nature (voir § 17 ch. 8).
2. Le rachat de parts se déroule en conformité avec le § 5 ch. 5. Lorsque des parts sont dénoncées en cours d'exercice, la direction de fonds peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que:
 - a) l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation;
 - b) tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.

La direction assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier. L'annexe règle les détails.

3. Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part, selon le § 16. Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier en moyenne pour le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires occasionnés au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Le taux maximal figure dans l'Annexe. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon le § 18 peut de plus être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon le § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.

4. La direction de fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction de fonds peut, provisoirement et exceptionnellement, suspendre le rachat des parts:
 - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu;
 - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente;
 - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées;
 - d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.
6. La direction de fonds communique immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance ainsi qu'aux investisseurs de manière appropriée.
7. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées au ch. 5, il n'est pas effectué d'émission de parts.
8. Chaque investisseur peut demander, en cas de souscription, à procéder à un apport dans la fortune du fonds immobilier au lieu de verser des espèces (« apport en nature » ou « contribution in kind »). La demande doit être adressée avec la souscription. La direction de fonds n'est pas tenue d'accepter des apports en nature.

La direction de fonds décide seule des apports en nature et n'autorise ces transactions que si leur exécution est entièrement conforme à la politique de placement du fonds immobilier et ne compromet pas les intérêts des autres investisseurs.

Les coûts en lien avec un apport en nature ne peuvent pas être imputés à la fortune du fonds.

La direction de fonds établit, pour les apports en nature, un rapport contenant des indications sur les différents placements transférés, la valeur de marché de ces placements au jour de référence du transfert, le nombre de parts émises et une éventuelle compensation du solde en espèces. La banque dépositaire vérifie pour chaque apport en nature le respect du devoir de loyauté par la direction de fonds ainsi que l'évaluation au jour de référence déterminant des placements transférés et des parts émises. La banque dépositaire annonce immédiatement ses réserves ou critiques à la société d'audit.

Les transactions portant sur des apports en nature doivent être mentionnées dans le rapport annuel.

En cas d'apport en nature, les investisseurs existants ne disposent pas du droit préférentiel de souscription.

V Rémunérations et frais accessoires

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur

1. Lors de l'émission de parts, une commission d'émission peut être débitée à l'investisseur en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse

et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire. Le taux effectif appliqué figure dans le rapport annuel.

2. Lors du rachat de parts, une commission de rachat en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur. Le taux effectif appliqué figure dans le rapport annuel.
3. Lors de l'émission et du rachat de parts du fonds immobilier, la direction de fonds perçoit d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par l'achat ou la vente de la part respective des placements de la part souscrite, respectivement dénoncée (cf. § 17 ch. 3). Le taux appliqué figure dans l'Annexe.
4. Pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution, la direction de fonds impute une commission de 0,50% sur toutes sommes distribuées au porteur de parts.

§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

1. Pour la direction de fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et l'activité de distribution du fonds immobilier, la direction de fonds facture au fonds immobilier une commission annuelle maximale de 1% de la fortune totale du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de gestion incluant la commission de distribution).

Le taux effectivement appliqué de la commission de gestion est publié dans le rapport annuel.

2. Pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans le § 4, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission annuelle maximale de 0,0425% de la valeur nette d'inventaire, qui est débitée sur la fortune du fonds pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée annuellement (commission de banque dépositaire).

Le taux effectivement appliqué de commission de banque dépositaire est publié dans le rapport annuel.

3. Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission maximale de 0,50% du montant brut distribué.
4. La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds:
 - a) les frais d'achat et de vente de placements, notamment les courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques;
 - b) les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation la fusion ou le regroupement de fonds immobiliers;
 - c) les émoluments annuels de l'autorité de surveillance;
 - d) les honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier;
 - e) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;

- f) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction) pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction de fonds;
 - g) les frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels du fonds immobilier;
 - h) les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger;
 - i) les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes;
 - j) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier;
 - k) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.
5. La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds:
- a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaires usuelles du marché, les honoraires de conseiller et d'avocats, les frais de notaire, ainsi que les autres émoluments et les impôts;
 - b) les courtages usuels du marché payés à des tiers en relation avec la location initiale de biens immobiliers;
 - c) les coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers;
 - d) les frais liés aux immeubles, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public et les frais de prestations de service et de services d'infrastructure, dans la mesure où ils correspondent aux frais usuels du marché qui ne sont pas imputés à des tiers;
 - e) les honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des éventuels autres experts mandatés (notamment p.ex. experts en matière de durabilité) pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs;
 - f) les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;

La direction de fonds peut percevoir une commission pour le travail fourni en relation avec les activités suivantes, pour autant que ces activités ne soient pas exécutées par des tiers:

- a) Achat et vente de biens-fonds, jusqu'à 3% maximum du prix d'achat ou de vente;
- b) Construction d'immeubles, rénovations et transformations, jusqu'à 3% maximum des coûts de construction;
- c) Administration d'immeubles, jusqu'à 6% maximum des recettes locatives brutes annuelles.

Les taux effectivement appliqués sont publiés dans le rapport annuel.

Les frais, émoluments, taxes et impôts en lien avec la construction, la rénovation et la transformation de bâtiments (notamment les honoraires usuels du marché des planificateurs et des architectes, les émoluments pour les permis de construire et les frais

de raccordement, les frais pour la concession de servitudes, etc.) sont directement ajoutés aux coûts de revient des placements immobiliers.

6. Les frais mentionnés sous ch. 4 let. a sont directement ajoutés à la valeur de revient ou de vente des placements concernés.
7. Les prestations des sociétés immobilières aux membres de leur administration et de leur direction, ainsi qu'à leur personnel, sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction de fonds a droit en vertu du § 19.
8. La direction de fonds et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds conformément aux dispositions contenues dans l'Annexe. Ils n'accordent aucun rabais pour réduire les commissions et coûts à la charge des investisseurs et imputés au fonds immobilier.
9. De plus, les frais suivants peuvent être imputés à la fortune du fonds:

Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières, la banque dépositaire reçoit du fonds une indemnité annuelle de CHF 125 par position.

10. Lorsque la direction acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation directe ou indirecte substantielle («fonds cibles liés»), elle ne peut imputer d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés au fonds immobilier.

VI Reddition des comptes et audit

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse (CHF).
2. L'exercice comptable s'étend du 1er janvier au 31 décembre. Le premier exercice comptable cloturera au 31 décembre 2023.
3. La direction publie un rapport annuel audité du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable..
4. Le droit d'information de l'investisseur conformément au § 5, ch. 4 demeure réservé.

§ 21 Audit

La société d'audit vérifie le respect par la direction du fonds et par la banque dépositaire des dispositions légales et contractuelles ainsi que des règles de l'Asset Management Association qui leur sont applicables le cas échéant. Un rapport succinct de la société d'audit sur les données suivantes du fonds immobilier paraît dans le rapport annuel.

- a) les comptes annuels, composés d'un compte de fortune ou du bilan et du compte de résultats ainsi que des indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts;
- b) le nombre de parts émises et rachetées durant l'exercice ainsi que le nombre de parts en circulation à la fin de celui-ci;
- c) l'inventaire de la fortune collective établi à sa valeur vénale ainsi que la valeur de chaque part calculée sur cette base (valeur nette d'inventaire) le dernier jour de l'exercice;

- d) les principes applicables au calcul et à l'évaluation de la valeur nette d'inventaire;
- e) une liste des achats et des ventes;
- f) le nom ou la raison de commerce des personnes auxquelles des tâches sont déléguées;
- g) des indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière;
- h) le résultat du placement collectif ouvert (performance), éventuellement comparé à des placements semblables (benchmark);
- i) les experts chargés des estimations;
- j) les méthodes d'estimation;
- k) les taux de capitalisation et d'escompte appliqués.

VII Utilisation du résultat et des distributions

§ 22

1. Le bénéfice net du fonds immobilier est distribué aux investisseurs chaque année, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, dans l'unité de compte CHF.

La direction de fonds peut effectuer en supplément des distributions intermédiaires issues de revenus.

Jusqu'à 30% du bénéfice net peuvent être reportés à compte nouveau. Il peut être renoncé à une distribution et le rendement net peut être reporté si:

- le bénéfice net de l'exercice courant et les bénéfices reportés d'exercices précédents du fonds immobilier représentent moins de 1% de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier, et que
- le bénéfice net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents du fonds immobilier représentent moins d'une unité monétaire du fonds immobilier.

2. Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la direction de fonds ou être retenus pour être réinvestis.

VIII Publications du fonds immobilier

§ 23

1. L'organe de publication du fonds immobilier est le média imprimé ou électronique mentionné dans l'Annexe. Le changement d'organe de publication doit être communiqué dans l'organe de publication.
2. Sont notamment publiés dans l'organe de publication les résumés des modifications principales du contrat de fonds, indiquant les adresses auprès desquelles il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, le changement de la direction de fonds et/ou de la banque dépositaire ainsi que la création, la suppression ou le regroupement de classes de parts et la liquidation du fonds immobilier. Les modifications exigées par la loi qui ne touchent pas les droits des investisseurs ou qui sont de nature

exclusivement formelle, peuvent être exclues de l'obligation de communication avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

3. La direction publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention «commissions non comprises» à chaque émission ou rachat de parts sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch). Les prix doivent être publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées sont indiquées dans l'Annexe.
4. Le contrat de fonds (y compris l'Annexe) ainsi que les rapports annuels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction de fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

IX Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction de fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier reprenneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur d'une valeur correspondante. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. A la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissout sans liquidation et le contrat du fonds immobilier reprenneur s'applique également au fonds immobilier repris.
2. Les fonds de placement ne peuvent être regroupés que si:
 - a) les contrats de fonds correspondants le prévoient;
 - b) ils sont gérés par la même direction de fonds;
 - c) les contrats de fonds correspondants concordent en principe quant aux dispositions suivantes:
 - (i) la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements
 - (ii) l'utilisation du bénéfice net et des gains en capitaux
 - (iii) la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires et taxes) qui peuvent être débités de la fortune du fonds ou mis à la charge des investisseurs
 - (iv) les conditions de rachats
 - (v) la durée du contrat et les conditions de dissolution;
 - d) l'évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;
 - e) il n'en résulte aucuns frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.

Les dispositions du § 19 ch. 4 demeurent réservées.

3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts du fonds immobilier pour une durée déterminée s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.
4. Un mois au moins avant la publication prévue, la direction de fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Ce dernier contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier repreneur et le fonds immobilier repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds immobiliers, ainsi que la prise de position de la société d'audit de placements collectifs de capitaux compétente en la matière.
5. La direction de fonds publie les modifications du contrat de fonds selon le § 23, ch. 2, ainsi que le regroupement et la date prévus conjointement avec le plan de regroupement au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans les organes de publication des fonds immobiliers participants. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur leur possibilité, dans les 30 jours suivant la dernière publication ou la communication, de faire valoir des objections auprès de l'autorité de surveillance contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
6. La société d'audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la direction de fonds et à l'autorité de surveillance.
7. La direction de fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement et publie l'exécution du regroupement, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport d'échange dans l'organe de publication des fonds immobiliers participants.
8. La direction de fonds mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier repreneur publié auparavant. Un rapport de clôture audité doit être établi pour le fonds immobilier repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

§ 25 Transformation de la forme juridique

1. D'après le droit suisse, la direction du fonds peut, avec le consentement de la banque dépositaire, transformer le fonds immobilier en compartiments d'une SICAV, l'actif et le passif du/des fonds immobiliers transformés étant transférés au compartiment investisseur de la SICAV au moment de la transformation. Les investisseurs du fonds immobilier transformé reçoivent des parts du compartiment investisseur de la SICAV d'une valeur correspondante. Le jour de la transformation, le fonds immobilier transformé est dissout sans liquidation et le règlement de placement de la SICAV s'applique aux investisseurs du fonds immobilier transformé qui deviennent les investisseurs du compartiment investisseur de la SICAV.
2. Le fonds immobilier peut être transformé en un compartiment d'une SICAV uniquement si :
 - a) Le contrat de fonds le prévoit et le règlement de placement de la SICAV le stipule expressément;
 - b) Le fonds immobilier et le compartiment sont gérés par la même direction de fonds;
 - c) Le contrat de fonds et le règlement de placement de la SICAV concordent en principe quant aux dispositions suivantes :
 - (i) la politique de placement (y compris la liquidité), les techniques de placement (prêts de titres, opérations de mise en pension ou de prise en pension, produits

dérivés), l'emprunt ou l'octroi de crédits, la mise en gage de valeurs patrimoniales du placement collectif, la répartition des risques et les risques d'investissement, le type du placement collectif, le cercle des investisseurs, les classes de parts/d'actions et le calcul de la valeur nette d'inventaire.

(ii) l'utilisation de produits nets et de gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'objets et de droits;

(iii) l'utilisation du résultat et l'obligation d'informer;

(iv) la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires, taxes), qui peuvent être débités de la fortune du fonds ou de la SICAV ou mis à la charge des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve de frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV;

(v) les conditions d'émission et de rachat;

(vi) la durée du contrat ou de la SICAV;

(vii) l'organe de publication.

d) L'évaluation des valeurs patrimoniales des placements collectifs de capitaux participants, le calcul du rapport d'échange et le transfert des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;

e) Il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds immobilier ou la SICAV ni pour les investisseurs ou les actionnaires.

3. La FINMA peut autoriser la suspension du rachat pendant une durée déterminée, s'il est prévisible que la transformation prendra plus d'un jour.

4. Avant la publication prévue, la direction de fonds soumet pour vérification à la FINMA les modifications prévues du contrat de fonds et la transformation envisagée conjointement avec le plan de transformation. Le plan de transformation contient des renseignements sur les motifs de la transformation, sur la politique de placement des placements collectifs de capitaux concernés et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier transformé et le compartiment de la SICAV, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur d'éventuelles conséquences fiscales pour les placements collectifs de capitaux ainsi que la prise de position de la société d'audit.

5. La direction de fonds publie toute modification du contrat de fond selon le § 23 al. 2 ainsi que la transformation et la date prévues conjointement avec le plan de transformation au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée dans la publication du fonds immobilier transformé. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur la possibilité qu'ils ont de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance, dans les 30 jours suivant la publication ou la communication, contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.

6. La société d'audit du fonds immobilier ou de la SICAV (en cas de divergence) vérifie sans tarder le déroulement régulier de la transformation et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la société, à la SICAV et à l'autorité de surveillance.

7. La direction de fonds informe sans retard la FINMA de l'achèvement de la transformation et lui transmet la confirmation de la société d'audit quant au déroulement régulier de l'opération et le rapport de transformation dans l'organe de publication du fonds immobilier participant.

8. La direction de fonds ou la SICAV mentionne la transformation dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier ou de la SICAV et dans un éventuelle rapport semestriel publié auparavant.

§ 26 Durée et dissolution du fonds immobilier

1. Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.
2. Aussi bien la direction que la banque dépositaire peuvent provoquer la dissolution du fonds immobilier en dénonçant le contrat de fonds de placement immédiatement.
3. Le fonds immobilier peut être dissout par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande de la banque dépositaire et de la direction de fonds, d'une fortune nette de CHF 5 millions (ou contre-valeur) au moins.
4. La direction de fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans l'organe de publication.
5. Après la résiliation du contrat de fonds de placement, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si l'autorité de surveillance a ordonné la dissolution du fonds immobilier, ce dernier doit être liquidé sans délai. Le versement du produit de la liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de la liquidation peut être versé par tranches successives. La direction de fonds doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

X Modification du contrat de fonds de placement

§ 27

Si le présent contrat de fonds de placement doit être modifié ou s'il est prévu de changer de direction de fonds ou de banque dépositaire, l'investisseur peut faire valoir ses objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours qui suivent la dernière publication ou communication correspondante. Dans la publication, la direction de fonds informe les investisseurs sur les modifications du contrat de fonds auxquelles s'étendent l'audit et la constatation de la conformité légale par la FINMA. En cas de modification du contrat de fonds, les investisseurs peuvent d'autre part demander le paiement en espèces de leurs parts en respectant le délai contractuel. Demeurent réservés les cas selon § 23, ch. 2, qui sont exceptés des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

XI Droit applicable et for

§ 28

1. Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014.

Le for judiciaire est au siège de la direction de fonds.

2. Pour l'interprétation du présent contrat de fonds de placement, la version en français fait foi.
3. Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le 22 janvier 2025.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 5 octobre 2022.
5. A l'occasion de l'approbation du contrat de fonds de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a al. 1 let. a-g OPCC et contrôle leur conformité à la loi.

Lausanne, le 22 janvier 2025

La direction de fonds

Realstone SA

La banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise

ANNEXE

Informations complémentaires sur le contrat de fonds du Realstone Industrial Fund, fonds de placement de droit suisse du type « Fonds immobiliers » pour investisseurs qualifiés

1 Informations sur la direction de fonds

1.1 Indications générales sur la direction de fonds

Realstone SA agit en tant que direction de fonds.

Le montant du capital-actions de la direction de fonds, divisé en actions nominatives et entièrement libéré, s'élève à CHF 2.5 mio. La direction de fonds agit en tant que direction de fonds pour trois fonds immobiliers, dont la fortune brute totale s'élève à env. CHF 3.5 mia. au 31 mars 2021.

Le Conseil d'administration de la direction de fonds se compose des personnes suivantes:

Yann Wermeille	Président
Yvan Schmidt	Vice-Président
Esteban Garcia	Membre

La Direction de la direction de fonds se compose des personnes suivantes:

Julian Reymond	Membre de la Direction, CEO
Guillaume Fahrni	Membre de la Direction, CFO
Alberto Simonato	Membre de la Direction

Les membres de la direction n'exercent pas d'autres activités que celles déployées dans le cadre de leur fonction au sein de Realstone SA.

Adresse:

Realstone SA
Avenue d'Ouchy 6
1006 Lausanne

Site internet : www.realstone.ch

1.2 Délégation des décisions en matière de placement

La Direction ne délègue pas les décisions en matière de placement à des tiers.

1.3 Délégation d'autres tâches partielles

La gestion des immeubles est déléguée dans l'immédiat aux régies en charge des immeubles acquis. La direction se réserve la possibilité, de confier la gestion d'immeubles à d'autres régies présentant toutes les qualités requises.

La mise en valeur, la construction, la rénovation ou la transformation d'immeubles peuvent être occasionnellement déléguées.

Les sociétés délégataires et leurs directions se distinguent par une expérience de plusieurs années dans la gestion ou la promotion immobilière.

Les modalités précises d'exécution des mandats, les compétences et les rémunérations sont fixées dans les contrats conclus entre la direction de fonds et les mandataires.

2 Informations sur la banque dépositaire

Les fonctions de banque dépositaire sont exercées par la Banque Cantonale Vaudoise (ci-après la BCV). La banque a été constituée par décret du Grand Conseil vaudois le 19 décembre 1845; sa durée est illimitée. La BCV est une société anonyme de droit public. Son siège social et sa Direction générale sont à la place St-François 14, 1001 Lausanne en Suisse. Elle peut avoir des filiales, succursales, des agences et des représentations.

Plus de 170 ans d'expérience, près de 2000 collaborateurs, plus de 60 points de vente dans le canton de Vaud; la Banque Cantonale Vaudoise a pour but l'exploitation d'une banque universelle de proximité. A ce titre, elle contribue, dans les différentes régions du canton de Vaud, au développement de toutes les branches de l'économie privée et au financement des tâches des collectivités et corporations publiques, ainsi qu'à la satisfaction des besoins de crédit hypothécaire du Canton; à cet effet, elle traite, pour son compte ou celui de tiers, toutes les opérations bancaires usuelles (article 4 LBCV et article 4 de ses Statuts). Elle exerce son activité principalement dans le canton de Vaud; dans l'intérêt de l'économie vaudoise, elle est habilitée à exercer son activité ailleurs en Suisse et à l'étranger. En sa qualité de banque cantonale, elle a pour mission notamment de porter une attention particulière au développement de l'économie cantonale, selon les principes du développement durable fondés sur des critères économiques, écologiques et sociaux.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse et à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. En cas de délégation à un tiers de l'exécution d'une tâche, la banque dépositaire répond du dommage causé par ce dernier, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances.

La garde collective et par des tiers a pour effet que la direction de fonds n'ait plus la propriété individuelle sur les titres déposés, mais seulement la copropriété de ceux-ci.

La banque dépositaire est inscrite auprès des autorités fiscales américaines en tant que Model 2 IGA au sens des sections 1471 - 1474 de l'internal revenue code américain (foreign account tax compliance act, incluant les textes à ce sujet, ci-après « FATCA »).

3 Informations concernant des tiers

3.1 Domicile de paiement

Banque Cantonale Vaudoise, Pl. St-François 14, CH - 1001 Lausanne

3.2 Distributeurs

La direction de fonds peut confier la distribution du fonds immobilier à des distributeurs au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) du 23 juin 2006.

3.3 Société d'audit

PricewaterhouseCoopers SA, Pully.

3.4 Experts chargés des estimations

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction de fonds a mandaté les experts indépendants suivants pour réaliser les estimations:

Wüest Partner SA

Personnes responsables: M. Pascal Marazzi-de Lima et M. Vincent Clapasson

CBRE (Geneva) SA,

Personnes responsables : M. Yves Cachemaille et M. Sönke Thiedemann

Les experts chargés des estimations se distinguent par leur expérience forte de plusieurs années dans l'estimation d'immeubles dans le cadre d'autres fonds immobiliers suisses.

L'exécution parfaite du mandat est régie par un contrat de mandat entre la direction de fonds et les experts chargés des estimations.

Les critères de durabilité pour les projets de construction et les constructions ainsi que le processus d'évaluation de la durabilité peuvent être définis en collaboration avec un bureau d'ingénieurs indépendant ou d'autres experts en la matière.

4 Autres informations

4.1 Remarques utiles

Numéro de valeur	122 528 569
ISIN	CH1225285696
Cotation	aucune
Valeur initiale d'une part	CHF 100
Exercice comptable	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre. Le premier exercice clôturera au 31 décembre 2023.
Unité de compte	Franc suisse (CHF)
Parts	les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais sont comptabilisées.
Utilisation du résultat	distribution du résultat dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice.
Organisation du marché des parts	La Banque dépositaire annonce systématiquement les ordres de souscriptions et rachats, d'achat et de vente, à la Direction, en mettant à disposition un point de contact pour les investisseurs et en tenant un inventaire des ordres qui lui sont transmis. La Banque dépositaire mettra tout en œuvre (« best effort »), en collaboration avec la Direction, l'éventuel teneur de marché mandaté et les intermédiaires du marché, pour assurer un règlement technique conforme aux normes applicables ainsi qu'une bonne exécution des différents ordres reçus. Personne de contact pour la Banque dépositaire : Immo Desk, Téléphone : 021 212 40 25

4.2 Conditions d'émission et de rachat de parts de fonds

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La direction de fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, le rapport de souscription pour les investisseurs existants, la méthode d'émission pour le droit d'émission préférentiel et les autres conditions, dans un prospectus d'émission séparé.

L'investisseur peut demander le remboursement de sa part pour la fin d'un exercice annuel moyennant un préavis de douze mois. Dans des conditions déterminées, la direction de fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement, pendant un exercice annuel. Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit exiger ce souhait par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les deux mois après la clôture de l'exercice comptable.

4.3 Aspects fiscaux

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est pas assujéti à un impôt sur le revenu, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers avec propriété foncière directe constituent l'exception. Les revenus tirés de la propriété foncière directe sont assujettis selon la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct à l'imposition auprès du fonds lui-même et sont en revanche exonérés de l'impôt chez le porteur de parts; ils ne sont pas soumis à l'impôt anticipé. Les gains en capital réalisés par le fonds suite à l'aliénation d'autres éléments de fortune (exemple: valeurs mobilières à court terme, à intérêt fixe) sont exonérés de l'impôt anticipé, pour autant qu'ils soient distribués au moyen d'un coupon séparé ou qu'ils figurent séparément sur le décompte remis aux porteurs de parts.

L'impôt anticipé fédéral déduit dans le fonds immobilier sur les revenus suisses peut être demandé intégralement en remboursement par la direction de fonds. Les revenus et les gains en capital réalisés à l'étranger peuvent être soumis le cas échéant aux retenues à la source applicables dans le pays où le placement est effectué. Dans la mesure du possible, la direction de fonds exige le remboursement de ces prélèvements sur la base de conventions de double imposition ou d'accords correspondants, en faveur des investisseurs domiciliés en Suisse.

Les distributions de revenus du fonds immobilier (à des investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont assujetties à l'impôt anticipé fédéral (impôt à la source) de 35%. Les revenus et gains en capital distribués sous forme de coupons séparés dans le cadre de la propriété foncière directe et les gains en capital résultant de l'aliénation de participations et d'autres valeurs patrimoniales ne sont pas assujettis à l'impôt anticipé.

L'investisseur domicilié en Suisse peut récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans sa déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

L'investisseur domicilié à l'étranger peut demander le remboursement de l'impôt anticipé fédéral en fonction d'une éventuelle convention de double imposition existant entre la Suisse et son pays de domicile. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

Impôt à la source libératoire

Sur la base des dispositions des différents traités bilatéraux conclus par la Suisse avec le Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord ainsi que la République d'Autriche concernant la coopération en matière fiscale, les agents payeurs en Suisse sont tenus de prélever un impôt à la source libératoire sur les revenus de fonds de placement qui sont directement ou indirectement versés à des personnes concernées et domiciliées au Royaume-Uni ou en Autriche, tant en cas de distribution et/ou de thésaurisation que de vente ou de restitution des parts de fonds. Le montant de l'impôt à la source libératoire est déterminé comme suit:

Etat signataire de l'accord	Revenus d'intérêts	Revenus de dividendes	Autres revenus	Gains en capital
Royaume-Uni				
Taux ordinaire	43%	35%	43%	27%

« Non-UK domiciled individual », si non certifié	45%	37.5%	45%	28%
Autriche	25%			

Taux d'imposition : état à août 2015

Les taux mentionnés ci-dessus peuvent être amenés à changer en cours d'année.

Sur demande expresse de la personne concernée à l'agent payeur, l'impôt à la source libératoire peut être substitué par une déclaration volontaire au fisc du domicile fiscal.

Les explications fiscales sont basées sur la situation de droit et la pratique connues actuellement. Des modifications apportées à la législation, à la jurisprudence et à la pratique de l'autorité fiscale demeurent explicitement réservées.

L'imposition et les autres répercussions fiscales pour l'investisseur en cas de détention, achat ou vente de parts de fonds se réfèrent aux prescriptions de la loi fiscale du pays de domicile de l'investisseur. Les conséquences fiscales pour un investisseur peuvent varier d'un pays à l'autre. C'est pourquoi les investisseurs potentiels sont tenus de s'informer auprès de leur conseiller fiscal ou des fiduciaires sur les conséquences fiscales qui les concernent. La direction de fonds et la banque dépositaire ne peuvent en aucun cas être tenues pour responsables des conséquences fiscales individuelles sur l'investisseur liées à l'achat, la vente ou la conservation de parts de fonds.

Fiscalité de l'épargne de l'UE

Les revenus distribués et/ou la plus-value réalisée à la vente ou au rachat ne sont pas soumis à la fiscalité de l'épargne de l'UE en Suisse.

FACTA

Le fonds immobilier est inscrit auprès des autorités fiscales américaines en tant que Registered Deemed-Compliant Financial Institution au sens des sections 1471 - 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après «FATCA»)

4.4 Rémunérations et frais accessoires

4.4.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur (extrait du § 18 du contrat de fonds)

Commission d'émission en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger	au maximum	5%
Commission de rachat en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger	au maximum	5%

Les taux effectifs appliqués figurent dans le rapport annuel.

Pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution, la direction de fonds impute une commission de **0,50%** sur toutes sommes distribuées au porteur de parts.

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds à la charge de l'investisseur, occasionnés au fonds en lien avec l'achat ou la vente de la part respective des placements de la part souscrite, respectivement dénoncée (§ 19, ch. 4 du contrat de fonds)

Les frais accessoires sont indiqués lors de l'émission de parts par tranches dans le prospectus d'émission concerné. Lors du rachat de parts, les frais accessoires sont mentionnés dans le décompte correspondant. Le taux maximal des frais accessoires s'élève à 3%.

4.4.2 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds)

Commission de gestion de la direction de fonds, au maximum **1%** par an calculée sur la fortune brute du fonds.

Elle est utilisée pour la direction de fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de la fortune et l'activité de distribution du fonds immobilier et est versée trimestriellement.

Par ailleurs, des rétrocessions sont payées sur la commission de gestion de la direction de fonds conformément au ch. 4.3.3 ci-dessous.

Commission de la banque dépositaire **0,0425%** par an

Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires **CHF 125.-** par position non gagées et d'actions immobilières

Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission de **0,50%** du montant brut distribué.

Par ailleurs, les commissions et frais accessoires énumérés au § 19 ch. 4 et suivants du contrat de fonds peuvent également être facturés au fonds immobilier.

Les taux effectivement appliqués figurent dans le rapport annuel.

4.4.3 Paiement de rétrocessions

La direction de fonds et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds en Suisse ou à partir de la Suisse. Cette indemnité permet notamment de rémunérer les activités de vente et d'intermédiation pour les parts du fonds, telles l'organisation de présentation itinérantes « road shows », la participation à des manifestations et à des salons, la production de matériel publicitaire, la formation des collaborateurs de vente, etc.

Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des rabais, même si elles sont au final intégralement ou partiellement reversées aux investisseurs.

Les bénéficiaires des rétrocessions garantissent une publication transparente et informent les investisseurs spontanément et gratuitement du montant des rémunérations qu'ils peuvent recevoir pour la distribution. Les bénéficiaires des rétrocessions communiquent sur demande les montants qu'ils ont effectivement perçus pour l'activité de distribution de placements collectifs de capitaux aux investisseurs.

La direction de fonds n'accorde aucun rabais, dans le cadre de l'activité de distribution en Suisse ou à partir de la Suisse, pour réduire les commissions et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.

4.4.4 Conventions de partage des frais et avantages pécuniaires («soft commissions»)

La direction de fonds n'a pas conclu de conventions de partage des frais.

La direction de fonds n'a pas conclu de conventions concernant des «soft commissions».

4.5 Publications du fonds immobilier

D'autres informations sur le fonds immobilier figurent dans le dernier rapport annuel. Les informations les plus récentes peuvent par ailleurs être consultées sur le site internet www.realstone.ch.

Le contrat de fonds avec annexe et le rapport annuel peuvent être demandés gratuitement à la direction de fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction de fonds ou de la banque dépositaire ainsi que lors de la création, la suppression ou le regroupement de classes de parts et la liquidation du fonds immobilier, la direction de fonds fait paraître un avis sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

La direction publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention «commissions non comprises» à chaque émission ou rachat de parts sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch). Les prix doivent être publiés au moins une fois par mois. Ils sont publiés au plus tard le vendredi de la dernière semaine du mois.

4.6 Assurances des immeubles

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux ainsi que contre les dommages en responsabilité civile dus à des causes importantes. Les pertes de revenus locatifs dues à des dégâts d'incendie et des eaux sont incluses dans cette couverture d'assurance. Les tremblements de terre et leurs conséquences ne sont toutefois pas assurés.

4.7 Restrictions de vente

Lors de l'émission et du rachat de parts de ce fonds immobilier à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi.

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées à l'intérieur des Etats-Unis et ses territoires. Les parts du fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues, ni livrées à des citoyens des Etats-Unis ou des personnes domiciliées aux Etats-Unis et/ou à d'autres personnes physiques ou morales dont le revenu et/ou le rendement, quelle qu'en soit l'origine, sont assujettis à l'impôt sur le revenu américain, ou à des personnes qui ont le statut de US Person au sens du Règlement S du « US Securities Act » de 1933 et/ou du « US Commodity Exchange Act » tels qu'ils sont applicables aujourd'hui.

La direction de fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou limiter la vente ainsi que le transfert de parts à des personnes physiques ou morales dans certains pays ou territoires.

4.8 Acquisition d'immeubles d'une personne proche

Par décision du 11 juillet 2022 de l'autorité de surveillance, le fonds immobilier a été autorisé, dans le respect des devoirs de fidélité spéciaux et conformément aux exigences de la législation sur les placements collectifs, à acquérir une société immobilière détenant de manière indirecte un parc immobilier dans le cadre d'une transaction avec Realstone Holding SA considérée comme une personne proche lors du lancement du fonds et par apport en nature. Dans ce cadre, le fonds immobilier a été autorisé à acquérir de la part de Realstone Holding SA et par apport en nature la société immobilière Axess 2 SA, laquelle détient la société immobilière JALLUT SA, qui elle-même détient le parc immobilier composé des cinq immeubles suivants:

- i) Bussigny (VD): 8 bâtiments (industriel & logistique);
- ii) Morges (VD): 1 bâtiment mixte (résidentiel & arcade commerciale);
- iii) Sion (VS): 1 arcade commerciale;

- iv) Vevey (VD): 1 arcade commerciale;
- v) Yverdon (VD): 1 arcade commerciale.

4.9 Durabilité

La direction de fonds poursuit une approche durable **intégrée** (principe de type **intégration**), prenant en compte les paramètres de durabilité dans l'ensemble de ses activités et dans le processus d'investissement, permettant ainsi une balance entre indicateurs financiers, sociaux et environnementaux pour une performance plus durable. Par rapport au fonds immobilier, cette approche est menée en accord avec les Objectifs de développement durable (ODD) des Nations unies en ce qui concerne l'investissement dans des énergies renouvelables et l'amélioration de la productivité énergétique aux fins de fournir une énergie propre et plus efficace.

Dans le cadre de ce fonds immobilier, la direction de fonds applique une politique de durabilité à caractère environnemental orientée sur une réduction des émissions de CO2 des placements immobiliers.

L'objectif de la direction de fonds en matière d'émission de CO2 est d'atteindre le 10 kg par m2 loués (surface de référence énergétique, SRE) d'ici 2031 pour au moins 80% des placements immobiliers du fonds immobiliers.

Les mesures définies par la direction de fonds aux fins d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de CO2 consistent principalement à procéder à des investissements sur les immeubles en remplaçant les systèmes de chauffage à énergie fossile par des systèmes de chauffages disposant d'un meilleur bilan carbone (p.ex. pompes à chaleur, sondes géothermiques, chauffage à distance), par la pose de panneaux photovoltaïques et en procédant à des rénovations sur les enveloppes thermiques (isolation).

Lors de la réalisation de nouvelles constructions, la direction de fonds s'oriente vers des normes établies (par ex. normes Minergie, qui fixent des exigences spécifiques en matière d'efficacité énergétique des bâtiments) afin d'obtenir une construction efficace sur le plan énergétique. L'approvisionnement et les matériaux utilisés sont également soumis à des exigences élevées en ce qui concerne les aspects écologiques.

L'approche durable se matérialise par une analyse des risques et opportunités, ainsi que par l'élaboration d'un plan d'actions concrètes comprenant des mesures à mettre en place dans certains délais et des indicateurs de suivi des mesures (*Key Performance Indicators*), en particulier le CO2 mesuré et l'indice de dépense de chaleur (IDC). Les *Key Performance Indicators* servent au contrôle pour déterminer si le but est atteint. Les *Key Performance Indicators* seront publiés dans le rapport annuel.

La méthode d'évaluation des critères de durabilité se fait sur la base des mesures faites par la société Signa-Terre SA, dont le site internet est www.signa-terre.ch, société externe spécialisée en analyse qualitative et quantitative et indépendante sur des indicateurs, permettant de mesurer les émissions de CO2. Ce prestataire fournit notamment un rapport annuel sur chacun des immeubles du portefeuille à la direction de fonds.

La direction de fonds s'appuie également sur des outils informatiques lui permettant de faire des projections sur les émissions de CO2 par les immeubles. Les données utilisées ont notamment trait à la vétusté des immeubles et aux plans d'investissement projetés pour les immeubles (p.ex. travaux de rénovation des enveloppes thermiques, installations techniques, etc.) ainsi que les données provenant de fournisseurs tiers.

Les principaux risques de durabilité ou risques climatiques dans le cadre de la politique d'investissement durable du fonds immobilier sont notamment:

- Les risques dits « physiques », résultant de catastrophes naturelles dues aux changements climatiques et aux coûts qui en découlent (i.e. influence sur les

charges liées aux immeubles, hausse des températures pouvant mener à terme à un déplacement de la population des centres urbains, etc.).

- Les risques dits « de transition » résultant notamment des mesures prises dans le domaine de la politique climatique (i.e. évolution vers une législation plus restrictive en matière d'émission de carbone et d'efficacité énergétique des bâtiments, taxonomie européenne, signature des Accords de Paris par la Confédération Suisse avec la création de la taxe carbone et les projets de lois sur le CO2).

Par ailleurs, l'application d'une politique de placement durable telle qu'indiquée ci-dessus comporte un risque de dépendance de la direction de fonds vis-à-vis des données provenant de tiers, ce qui peut entraîner des risques opérationnels. A ce jour, il n'existe pas de cadre réglementaire ni de prescriptions prudentielles spécifiques pour les produits financiers se référant à la durabilité. Les facteurs et les critères à prendre en compte pour garantir la durabilité des placements ne sont pas définis. L'appréciation de ces critères peut dès lors évoluer au fil du temps.

Le rapport annuel du fonds contient des informations relatives aux critères ESG applicables. Il est également indiqué de manière transparente dans quelle mesure ces critères ont pu être respectés ou non. La direction de fonds assure une communication appropriée des objectifs réalisés dans un chapitre dédié aux critères ESG dans le rapport annuel du fonds et par le biais de communiqués à l'attention des investisseurs.

De plus amples informations sur l'approche de Realstone concernant l'intégration des aspects de durabilité et les critères ESG sont disponibles sur Internet à l'adresse www.realstone.ch sous la rubrique durabilité.

Lausanne, le 22 janvier 2025

La direction de fonds

Realstone SA

La banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise (BCV)



**Realstone
Industrial
Fund**



24

**RAPPORT ANNUEL
AU 31 DÉCEMBRE 2024**

Sommaire

01	Introduction	
	Présentation	04
	Le mot de la Direction de fonds	05
	Le fonds en bref	06
	Données clés	07
	Organisation	08
	Stratégie du fonds	09
	Cession-bail : sale-and-leaseback	10
	Situation sur le marché immobilier industriel	11
02	Durabilité	
	Indices environnementaux	14
	Générer de l'énergie verte pour les locataires grâce aux panneaux photovoltaïques	16
03	Parc immobilier	
	Acquisitions	18
	Perspectives	19
04	Rapport de gestion	
	Fortune du fonds	21
	Résultat de l'exercice	22
05	Comptes annuels et indications importantes	
	Compte de fortune	24
	Compte de résultat	25
	Hypothèques et autres engagements	26
	Engagements de paiements contractuels	27
	Liste des sociétés immobilières	27
	Taux de rémunération	28
	Distribution de dividende	28
	Principe d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire (VNI)	29
	Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires	30
	Achats et ventes durant la période	31
	Événements postérieurs à la date du bilan	31
06	Les immeubles	
	Composition du parc immobilier	33
	Inventaire des immeubles	34
07	Rapport de l'organe de révision	
	Rapport de l'organe de révision	37
08	Mentions légales	
	Impressum	40
	Disclaimer	40

01

Introduction



Présentation

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

Le fonds est actuellement non coté et réservé aux investisseurs qualifiés en vertu de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC en relation avec l'art. 4 al. 3 à 5 et l'art. 5 al. 1 LSFIn.

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

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

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 industrial », 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.

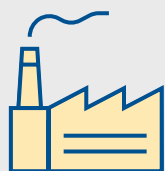
Julian Reymond
CEO de Realstone SA

Guillaume Fahrni
CFO de Realstone SA

Alberto Simonato
Membre de la Direction de Realstone SA

Le fonds en bref

CHF 83.40 millions
fortune totale



8

immeubles
dans le
portefeuille

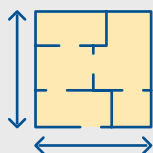


dividende
par part, payé
le 29.04.2025



**CHF 4.36
millions**

état locatif
total



35'652 m²
total surface locative

7.32 %

quote-part de perte
sur loyer de l'exercice

82.91 %

marge EBIT

3.3 ans

WAULT
(durée moyenne résiduelle
des baux en cours)

5.51 %

Rendement sur fonds propres
(ROE)

Données clés

Chiffres résumés

	au 31.12.2024 CHF	au 31.12.2023 CHF
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

Indices calculés selon la directive de l'AMAS

	au 31.12.2024	au 31.12.2023
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 ^①)	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 %

^① Annualisé (l'exercice clos au 31.12.2023 était de 13 mois).

^② 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.

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.



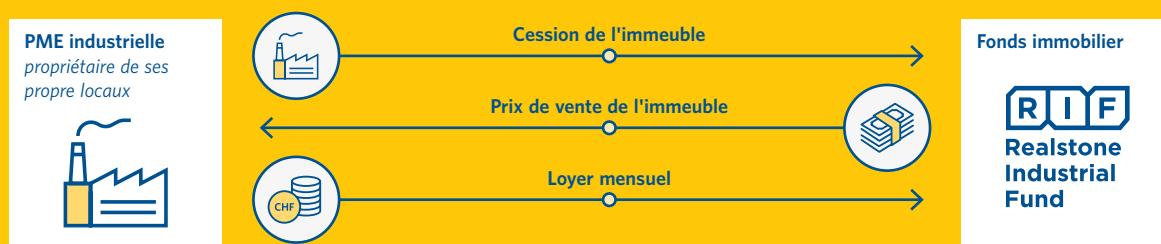
Cession-bail : sale-and-leaseback

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

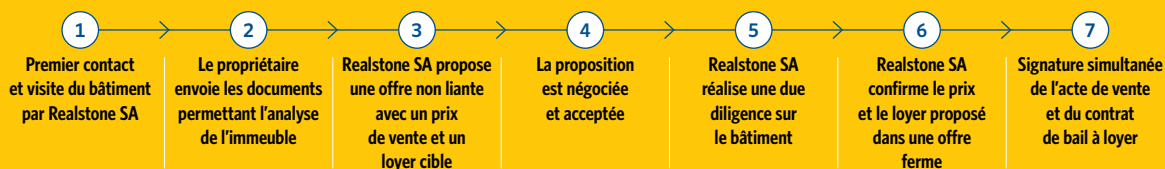
- La négociation d'un bail à long terme permet à l'entreprise de rester dans ses locaux actuels et de continuer son activité
- Realstone SA est un partenaire solide, régulé par la FINMA, offrant toute la sécurité nécessaire garantissant la pérennité du contrat de bail



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^①. Ce ralentissement a conduit la Banque nationale suisse (BNS) à abaisser 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 2024^② 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^③. 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^e trimestre 2024 par rapport à 2023^④. 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 %) ^⑤. 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^⑥.

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 %^⑦.

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^⑧, 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.

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

^② *Rendements d'obligations*, Banque nationale suisse.

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

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

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

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

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

^⑧ *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^①, le taux de vacance des bâtiments industriels enregistre une baisse constante depuis 2019^②. 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^e trimestre 2023 et le 3^e trimestre 2024, les loyers des bâtiments industriels et artisanaux ont

progressé de 4.1%^③. 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)

^① *L'immobilier de bureau en Suisse* – 2025, JLL, consulté le 21 février 2025.

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

^③ *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)[•]. 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 CO₂ à un maximum de 10 kg/m²/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 CO₂ 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.



[•] 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 CO₂ rapportées à la SRE. Le périmètre pris en compte inclut les émissions directes (scope 1) et indirectes (scope 2).

Mix énergétique

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

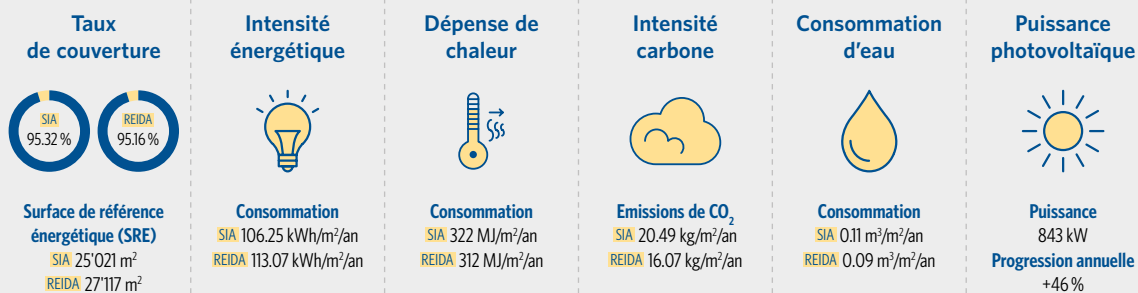
Consommation d'eau

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

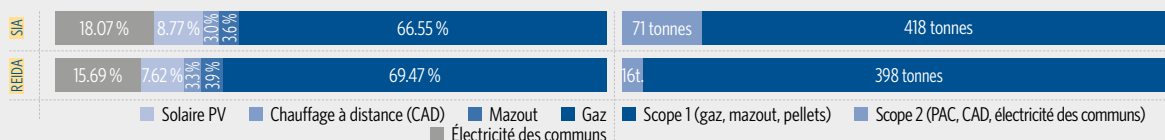
Puissance photovoltaïque

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 CO₂ 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



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 m², 6329 m² sont dédiés à des espaces industriels de stockage et 1673 m² 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.-/m²/an, dont CHF 96.-/m²/an pour les seules surfaces industrielles. Le loyer potentiel des surfaces industrielles est estimé à CHF 120.-/m²/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 %.

Perspectives

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 Haupstrasse 173 à Arisdorf (BL) en août 2024.

Les valeurs vénale 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 Hauptstrasse 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 m², principalement à la Route de Crisier 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
Actifs		
Avoirs bancaires à vue	1'498'109.12	2'720'504.15
Immeubles		
Immeubles à usage mixte	4'255'000.00	4'326'000.00
Immeubles à usage commercial	75'686'500.00	60'021'500.00
Total des immeubles	79'941'500.00	64'347'500.00
Autres actifs	1'962'038.84	110'010.53
Fortune totale du fonds	83'401'647.96	67'178'014.68
Passifs		
Engagements à court terme		
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
Engagements à long terme		
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
Total des passifs	38'377'949.58	22'435'481.37
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
Fortune nette du fonds	40'168'937.38	39'837'961.31
Variation de la fortune nette du fonds		
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
Fortune nette du fonds à la fin de la période	40'168'937.38	39'837'961.31
Évolution du nombre de parts (rachetées et émises)		
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
Nombre de parts en circulation à la fin de la période	372'873	372'873
Valeur nette d'inventaire par part à la fin de la période	107.73	106.84
Informations complémentaires (annexe 3 OPC-FINMA)		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	—	—
Montant du compte de provisions pour réparations futures	—	—
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	Aucune	Aucune

Compte de résultat

	du 01.01.2024 au 31.12.2024 CHF	du 30.11.2022 au 31.12.2023 CHF
Revenus		
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
Total des revenus	3'820'818.67	3'513'949.42
Charges		
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	—
Total des charges	1'826'437.44	1'527'003.42
Résultats		
Résultat net	1'994'381.23	1'986'946.00
Gains et pertes en capitaux réalisés	—	—
Résultat réalisé	1'994'381.23	1'986'946.00
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts dus en cas de liquidation	200'959.84	563'715.31
Résultat total de l'exercice	2'195'341.07	2'550'661.31
Utilisation du résultat		
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	—	—
Résultat disponible pour être réparti	2'116'962.23	1'986'946.00
Distribution revenus	1'864'365.00	1'864'365.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	1'864'365.00	1'864'365.00
Report à nouveau de revenu ordinaire	252'597.23	122'581.00
Report total à nouveau	252'597.23	122'581.00

Hypothèques et autres engagements

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

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

Liste des sociétés immobilières

Axess 2 SA, c/o Realstone SA, 1006 Lausanne
Le capital-actions de la société immobilière appartient à 100 % au fonds de placement immobilier Realstone Industrial Fund.

Jallut SA, 1030 Bussigny
Le capital-actions de la société immobilière appartient à 100 % à la société immobilière Axess 2 SA.

Taux de rémunération

Type	Taux maximum selon contrat de fonds	Taux appliqué
Rémunération à la direction		
Pour la commission de gestion (art. 19 ch. 1)	1.00 %	0.06 %
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'im- meubles, de rénovations et transformations (art. 19 ch. 5 par. 2 let. b)	3.00 %	3.00 %
Pour la gestion des immeubles (art. 19 ch. 5 par. 2 let. c)	6.00 %	6.00 %
Rémunération à la banque dépositaire		
Pour l'administration, la garde des titres, le trafic des paiements et la surveillance (art. 19 ch. 2)	0.0425 %	0.0425 %
Pour le versement du dividende (art. 19 ch. 3)	0.50 %	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^{er} janvier 2022.

Distribution de dividende

Un montant total de distribution de CHF 1'864'365.00 sera versé pour l'exercice clos au 31 décembre 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
Dividende net versé	3.25

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

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

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est exprimée dans la monnaie de compte du fonds à la fin de l'exercice et lors de chaque émission de parts. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la fortune brute du fonds, réduite d'éventuels engagements ainsi que des impôts dus en cas de liquidation, divisée par le nombre de parts en circulation. La valeur vénale de chaque immeuble représente le

prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

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

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

Le taux d'escompte nominal net moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier au 31 décembre 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 m²	Surface commerciale m²	Prix d'achat CHF
Achats					
Immeubles à usage commercial					
BL, Arisdorf, Hauptstrasse 173	15.08.2024	904'177.00	154.00	7'849.00	14'000'000.00
Total des achats					14'000'000.00

Ventes

Aucune vente pour la période du 1^{er} 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^{er} 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^{er} 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

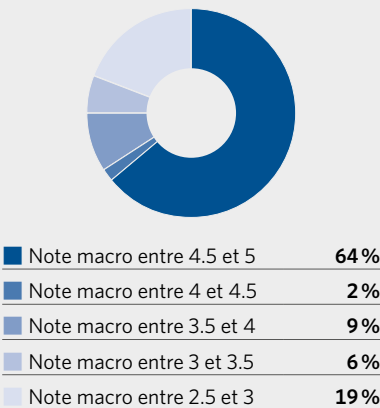


Composition du parc immobilier

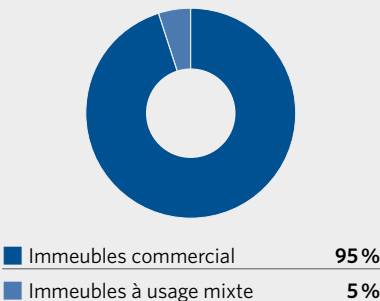
SUISSE				Chiffres totaux
 Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Etat locatif EL	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice*
35'070 m²	79'941'500.00 CHF	4'364'134.20 CHF	5.46 %	7.14 %
 Logements (nb/surface)	Prix de revient PR	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	Vacant décembre 2024
10/806 m²	74'322'072.30 CHF	3'473'041.44 CHF	5.87 %	9.81 %

* 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 ^① selon la valeur vénale au 31 décembre 2024

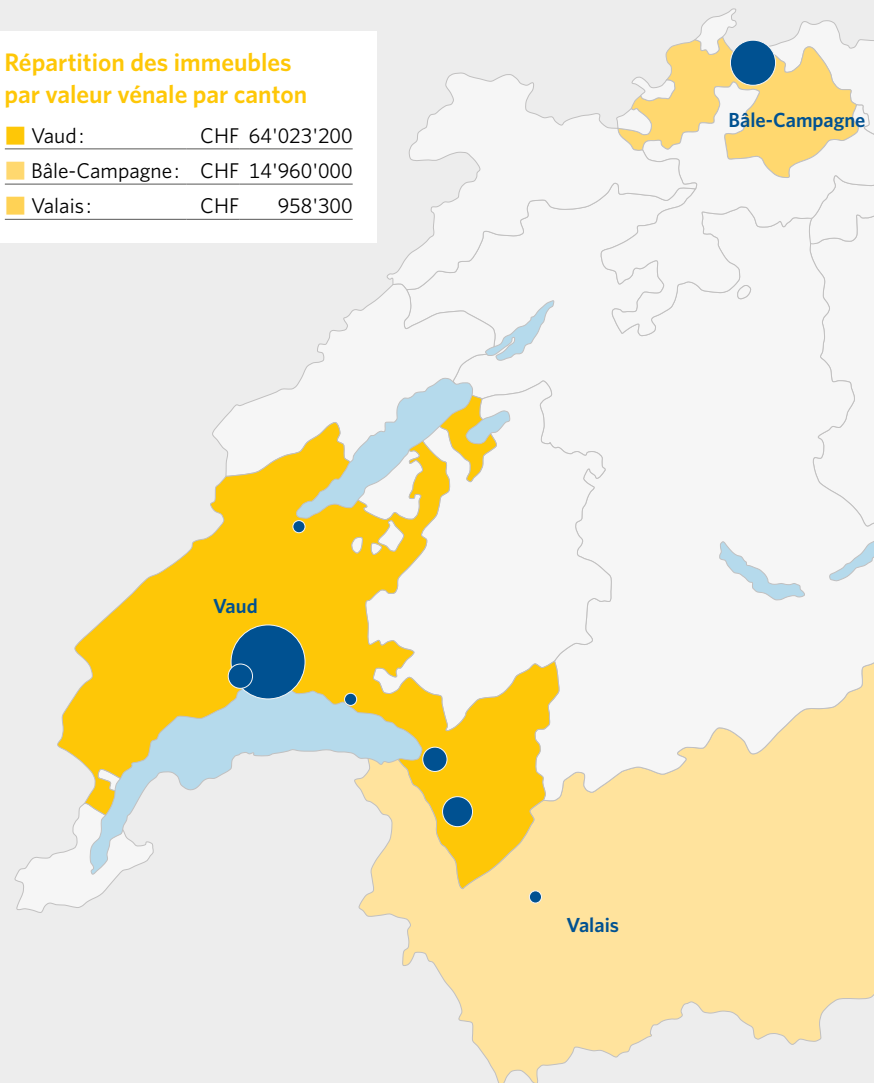


Répartition par utilisation selon la valeur vénale au 31 décembre 2024



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 %).

^① 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 Commercial	Etat locatif EL 485'436 CHF	Ratio EL/VV 6.94 %	Vacant de l'exercice 9.90 %
	Surfaces commerciales 5'544 m²	Revenus locatifs 437'414 CHF	Ratio EL/PR 7.00 %	Vacant décembre 2024 9.90 %
	Logements (nb/surface) -/- m²	Valeur vénale VV 6'991'000 CHF	Chauffage Gaz	
		Prix de revient PR 6'937'455 CHF		
ARISDORF (BL)		Hauptstrasse 173		
	Type d'immeuble Commercial	Etat locatif EL 904'177 CHF	Ratio EL/VV 6.04 %	Vacant de l'exercice 0.19 %
	Surfaces commerciales 7'849 m²	Revenus locatifs 300'818 CHF	Ratio EL/PR 6.27 %	Vacant décembre 2024 0.19 %
	Logements (nb/surface) 1/154 m²	Valeur vénale VV 14'960'000 CHF	Chauffage Mazout	
		Prix de revient PR 14'428'353 CHF		
BUSSIGNY (VD)		Route de Crissier 4, Boulevard de l'Arc-en-Ciel 28, 38, 42		
	Type d'immeuble Commercial	Etat locatif EL 2'321'890 CHF	Ratio EL/VV 5.05 %	Vacant de l'exercice 5.74 %
	Surfaces commerciales 18'244 m²	Revenus locatifs 2'186'446 CHF	Ratio EL/PR 5.62 %	Vacant décembre 2024 12.34 %
	Logements (nb/surface) 1/119 m²	Valeur vénale VV 46'010'000 CHF	Chauffage Gaz Photovoltaïque 577.80 kW	
		Prix de revient PR 41'344'616 CHF		
MORGES (VD)		Place de l'Eglise 4-6		
	Type d'immeuble Mixte	Etat locatif EL 159'276 CHF	Ratio EL/VV 3.74 %	Vacant de l'exercice 0.51 %
	Surfaces commerciales 196 m²	Revenus locatifs 158'456 CHF	Ratio EL/PR 4.08 %	Vacant décembre 2024 6.18 %
	Logements (nb/surface) 7/403 m²	Valeur vénale VV 4'255'000 CHF	Chauffage à distance	
		Prix de revient PR 3'907'679 CHF		

RENNAZ (VD)

Route de la Jonnaire 5



Type d'immeuble
Commercial

Surfaces commerciales
2'065 m²

Logements (nb/surface)
1/130 m²

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
6.01 %

Vacant de l'exercice
9.96 %

Ratio EL/PR
5.96 %

Vacant décembre 2024
8.41 %

Chauffage
à distance

Photovoltaïque
265.00 kW

SION (VS)

Rue de Loèche 6



Type d'immeuble
Commercial

Surfaces commerciales
385 m²

Logements (nb/surface)
-/- m²

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
6.03 %

Vacant de l'exercice
100.00 %

Ratio EL/PR
5.78 %

Vacant décembre 2024
100.00 %

Chauffage
Mazout

VEVEY (VD)

Rue des Bosquets 33



Type d'immeuble
Commercial

Surfaces commerciales
472 m²

Logements (nb/surface)
-/- m²

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
8.27 %

Vacant de l'exercice
0.00 %

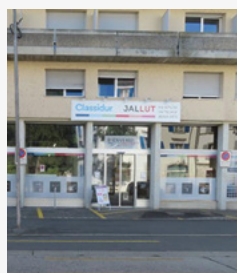
Ratio EL/PR
8.69 %

Vacant décembre 2024
0.00 %

Chauffage
Mazout

YVERDON-LES-BAINS (VD)

Avenue Haldimand 10



Type d'immeuble
Commercial

Surfaces commerciales
315 m²

Logements (nb/surface)
-/- m²

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
6.41 %

Vacant de l'exercice
0.00 %

Ratio EL/PR
6.77 %

Vacant décembre 2024
0.00 %

Chauffage
Pellets



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

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
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 Devuyst

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