



**Realstone
Industrial
Fund**

25

**JAHRESBERICHT
ZUM 31. DEZEMBER 2025**



01	Einleitung	
	Präsentation	04
	Grusswort der Fondsleitung	05
	Der Fonds in Kürze zum 31. Dezember 2025	06
	Kennzahlen	07
	Organisation	08
	Fondsstrategie	09
	Lage auf dem Markt der Industrieimmobilien	10
02	Nachhaltigkeit	
	Umweltrelevante Kennzahlen	13
03	Immobilienbestand	
	Akquisitionen	16
	Verkäufe	17
	Perspektiven	18
04	Sale-and-leaseback	
	Sale-and-Leaseback: Prinzip und Vorteile	20
	Im Fokus: Sale-and-Leaseback Birchstrasse 28, Düringen	21
	Vier Fragen an...	22
05	Bericht zum Geschäftsjahr	
	Fondsvermögen	24
	Ergebnis des Geschäftsjahres	25
06	Jahresrechnungen und wichtige Hinweise	
	Vermögensrechnung	27
	Erfolgsrechnung	28
	Hypotheken und andere Verbindlichkeiten	29
	Vertragliche Zahlungsverpflichtungen	30
	Verzeichnis der Immobiliengesellschaften	30
	Vergütungssätze	31
	Dividendenausschüttung	31
	Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)	32
	Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte	33
	Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr	34
	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	35
07	Liegenschaften	
	Zusammensetzung des Bestands	37
	Liegenschaftenbestand	38
08	Bericht der Prüfstelle	
	Bericht der Prüfstelle	41
09	Rechtliche Hinweise	
	Impressum	45
	Disclaimer	45

01

Einleitung

Präsentation

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

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

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

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

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

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

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



Route des Vernettes 4A, Saint-Aubin (FR)

Grusswort der Fondsleitung

Sehr geehrte Damen und Herren, Geschätzte Investoren,

Der Realstone Industrial Fund hat im Geschäftsjahr 2025 wichtige Meilensteine für seine Entwicklung erreicht. Dies ist auf mehrere erfolgreich durchgeführte Transaktionen zurückzuführen. Das Wachstum seines Gesamtvermögens um 18%, das zum Abschlusszeitpunkt CHF 98 Millionen betrug, ging mit einer verbesserten Diversifikation des verwalteten Portfolios sowie einer gesteigerten Rentabilität einher. All dies sind Faktoren der Zufriedenheit, die wir Ihnen in diesem Jahresbericht gerne näherbringen.

Im Berichtsjahr wurden zunächst vier Industriegebäude im Kanton Freiburg für insgesamt CHF 19 Millionen erworben, davon drei im Rahmen einer teilweisen Sacheinlage und eines im Rahmen eines Sale-and-Leaseback-Geschäfts. Parallel dazu hat der Fonds zwei Verkäufe getätigt. Der erste betrifft ein gemischt genutztes Gebäude, das nicht zur industriellen Strategie des Portfolios passte. Der zweite Verkauf betrifft ein Grundstück am Standort Bussigny (VD). Dadurch konnte die Konzentration des Portfolios auf diesen Vermögenswert verringert und gleichzeitig die Diversifizierung des Fonds verbessert werden. Zudem erzielte dieser Verkauf einen Kapitalgewinn von CHF 2.73 Millionen durch die Bewertung der überschüssigen Baurechte auf dem Grundstück sowie der vor dem Verkauf erteilten Baubewilligung.

Darüber hinaus stieg das Nettovermögen des Fonds dank der im November 2025 durchgeführten Kapitalerhöhung um CHF 20 Millionen sowie der oben erwähnten teilweisen Sacheinlage um 68%. An dieser Stelle möchten wir uns bei allen Investoren bedanken, die sich an diesen beiden Transaktionen beteiligt haben. Ihr Vertrauen ist eine wichtige Stütze für die Entwicklung des Fonds.

Schliesslich hat sich die finanzielle Performance des Realstone Industrial Funds im Laufe des Jahres 2025 mit einer Eigenkapitalrendite (ROE) von 5.81% verbessert. Aufgrund der positiven Ergebnisse beläuft sich die Dividende für das Berichtsjahr auf CHF 8.00 pro Anteil, wovon CHF 5.00 aus der Rendite des Immobilienvermögens und CHF 3.00 aus dem realisierten Kapitalgewinn stammen. Seit seiner Lancierung im Dezember 2022 hat der Realstone Industrial Fund eine kumulierte Performance von 19.66% erzielt. Dies entspricht einer annualisierten Anlagerendite von 5.99% (bei reinvestierten Dividenden).

Zudem wurden seit dem Abschluss des Geschäftsjahres 2025 zwei weitere Industriehallen für rund CHF 37 Mil-

lionen in das Portfolio des Realstone Industrial Funds aufgenommen. Die Objekte in Fällanden (ZH) und Renens (VD) wurden aus dem Erlös der Kapitalerhöhung vom November 2025 sowie aus dem Erlös des Grundstücksverkaufs in Bussigny finanziert. Unter Berücksichtigung dieser beiden Vermögenswerte belaufen sich die in den letzten sechzehn Monaten getätigten Akquisitionen auf insgesamt CHF 56 Millionen. Dies entspricht einem Wachstum des verwalteten Vermögens um mehr als 50%, das zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Jahresberichts fast CHF 125 Millionen erreicht.

Im Juni 2026 wird eine weitere Kapitalerhöhung stattfinden.

Angesichts der positiven Entwicklungen im Zusammenhang mit der Erweiterung seines Portfolios sowie der Besonderheiten des Schweizer Gewerbeimmobilienmarktes kann der Fonds zuversichtlich ins Geschäftsjahr 2026 blicken. Tatsächlich verzeichnet der Industrieimmobilienmarkt neben der starken Nachfrage nach Logistikflächen weiterhin die höchsten Cashflow-Renditen auf dem Schweizer Markt. Laut dem von MSCI und Wüest Partner veröffentlichten Schweizer Immobilienindex liegt die durchschnittliche Rendite im Jahr 2025 bei 5.2%. Die Anlageklasse bleibt somit sehr attraktiv und die Aussichten sind ausgesprochen positiv.

Wir werden unsere Strategie daher fortsetzen und mit sorgfältig ausgewählten Industrieliegenschaften an Standorten mit hohem Potenzial hohe und nachhaltige Erträge erzielen. Vor diesem Hintergrund freuen wir uns, eine weitere geplante Kapitalerhöhung des Realstone Industrial Funds in Höhe von CHF 30 bis 50 Millionen für Juni 2026 bekannt zu geben. Die Einzelheiten zur Zeichnung werden in Kürze bekannt gegeben.

Aufgrund dieser Faktoren sind wir in unserer Überzeugung bestärkt, eine durchdachte Strategie zu verfolgen, um die angekündigten Ziele und Ihre Erwartungen bestmöglich zu erfüllen. Wir wünschen Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, geschätzte Investoren, viel Spass beim Lesen des Jahresberichts 2025.

Julian Reymond
CEO, Realstone SA

Guillaume Fahrni
CFO, Realstone SA

Der Fonds in Kürze zum 31. Dezember 2025

CHF 98.47 Millionen

Gesamtvermögen (+18%)



11

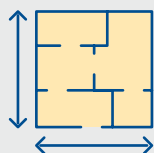
Liegenschaften
im Portfolio



Dividende
pro Anteil,
ausgezahlt
zum 30.04.2026



CHF 4.82
Millionen
Gesamtmieter-
spiegel



42'032 m²

Gesamtmietfläche

4.5 Jahre

WAULT

(gewichtete durchschnittliche Rest-
laufzeit der bestehenden Mietverträge)

4.79%

Leerstandsquote
im Dezember 2025

77.02%

EBIT-Marge

5.81%

Eigenkapitalrendite (ROE)

Kennzahlen

Kennzahlen

	am 31.12.2025 CHF	am 31.12.2024 CHF
Gesamtvermögen	98'467'498.41	83'401'647.96
Nettofondsvermögen	67'334'597.51	40'168'937.38
Verkehrswert der Liegenschaften	84'161'000.00	79'941'500.00
Nettoinventarwert (NAV)	108.76	107.73
Anzahl Liegenschaften	11	8

Datum	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen CHF	NAV pro Anteil CHF	Ausgeschüttete ordentlicher Ertrag CHF	Ausgeschüttete Kapitalgewinne CHF	Total Dividende CHF
31.12.2025	619'099	67'334'597.51	108.76	5.00	3.00	8.00
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

Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie

	am 31.12.2025	am 31.12.2024
Mietzinsausfallrate	8.71 %	7.32 %
Fremdfinanzierungsquote	25.62 %	43.47 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	77.02 %	82.91 %
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.65 %	0.65 %
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF NAV [Ⓢ])	1.25 %	1.23 %
Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE)	5.81 %	5.51 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.75 %	3.75 %
Ausschüttungsrendite	7.36 %	4.64 %
Ausschüttungsquote « Payout ratio »	91.89 %	93.48 %
Anlagerendite	5.87 %	5.78 %

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

Organisation

Fondsleitung

Realstone SA

Avenue d'Ouchy 6
1006 Lausanne

Verwaltungsrat der Fondsleitung

Yann Wermeille

Präsident

Yvan Schmidt

Vizepräsident

Esteban Garcia

VR-Mitglied

Geschäftsleitung der Fondsleitung

Julian Reymond

CEO

Guillaume Fahrni

CFO

Alberto Simonato

Geschäftsleitungsmitglied
(bis zum 30. Juni 2025)

Schätzungsexperten

Wüest Partner SA

1204 Genf

vertreten durch Pascal Marazzi-de Lima und
Vincent Clapasson

CBRE (Geneva) SA

1205 Genf

vertreten durch Yves Cachemaille und
Sönke Thiedemann

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise

Place St-François 14
1001 Lausanne

Prüfungsgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA (PwC)

Avenue de la Rasude 5
1006 Lausanne

Liegenschaftsverwaltungen

Naef Immobilier Lausanne SA à Prilly

1008 Prilly

Sidenza AG

8304 Wallisellen

La Régie Industrielle SA

(seit dem 1. Juli 2025)

1131 Tolochenaz

Fondsstrategie

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

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

Das strategische Ziel des Fonds besteht darin, eine Besonderheit von Schweizer Industrieimmobilien zu nutzen: Industriegebäude ermöglichen höhere Renditen als die meisten anderen Immobilienanlagen und weisen gleichzeitig eine geringe Volatilität auf, wenn das Risiko beherrscht wird. Die Strategie sieht daher wie folgt aus:

- Ausschliesslich Industrie-, Gewerbe- und Logistikimmobilien in das Portfolio aufzunehmen, wobei der Anteil an Büroflächen, die ein anderes Risikoprofil aufweisen, auf ein Minimum zu beschränken ist;
- Bevorzugung von skalierbaren Industrieanlagen, die sich an verschiedene Nutzungsarten anpassen lassen, um das mit der Vermarktung verbundene Risiko zu minimieren;
- Auswahl von Industrieanlagen mit guter Anbindung an die wichtigsten Verkehrsachsen;
- Strenge Auswahl der Mieter und Bevorzugung von langfristigen Mietverträgen und Sale-and-Leaseback-Transaktionen.



Route de la Jonnaire 5, Rennaz (VD)

Lage auf dem Markt der Industrieimmobilien

Das derzeitige makroökonomische Umfeld ist geprägt von Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem anhaltenden Konflikt im Nahen Osten, insbesondere als Folge steigender Energiepreise und Störungen in den Lieferketten. Nachdem die Inflation zwei Jahre lang tendenziell rückläufig war und im Dezember 2025 einen Stand von 0.1% erreichte¹, hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) ihre Inflationsprognose für 2026 nach oben korrigiert und schätzt sie nun auf 0.5%².

Diese Entwicklung spiegelt sich natürlich auch auf dem Zinsmarkt wider. Nach einem niedrigen Zinsniveau während des gesamten Jahres 2025 mit einem im Juni auf 0% gesenkten Leitzins der SNB³ und einem Zinssatz für 10-jährige Bundesanleihen von 0.17% Anfang Dezember 2025 war Mitte März 2026 ein leichter Zinsanstieg auf rund 0.40% zu verzeichnen⁴. Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung der Zinssätze im Auge zu behalten, auch wenn die aktuellen Sätze weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau liegen.

Der Schweizer Immobiliensektor verzeichnete im Jahr 2025 eine solide Entwicklung

Der Schweizer Immobiliensektor verzeichnete im Jahr 2025 eine solide Entwicklung. Das durchschnittliche Agio von Immobilienfonds lag per Jahresende bei rund 40%, bevor es bis zum 20. März 2026 auf 32% fiel⁵. Die Branche profitiert weiterhin von historisch niedrigen Zinssätzen. Zudem dürften die Attraktivität des Schweizer Frankens und der Inflationsschutz von Immobilien, insbesondere im Gewerbeimmobiliensektor, die Performance im Jahr 2026 stützen.

Leichter Anstieg des BIP im Jahr 2026

Das BIP der Schweiz verzeichnete im Jahr 2025 einen moderaten Anstieg um 1.4%⁶. Die US-Zölle wurden im August zunächst auf 39% festgesetzt und dann im November auf 15% gesenkt. Bestimmte Segmente der Schweizer Industrie litten darunter, was im verarbeitenden Gewerbe zu einem Rückgang der Wertschöpfung um 3%⁷ im dritten Quartal und einer Verschiebung der Exporte auf Anfang 2026 führte. Dennoch haben nur 28% der Industrieunternehmen angegeben, von diesen protektionistischen Massnahmen betroffen zu sein⁸, was darauf hindeutet, dass eine grosse Mehrheit von ihnen weitgehend verschont geblieben ist. Im Übrigen ist das Exportvolumen im Jahr 2025 weiter gestiegen⁹.



Route des Vernettes 4A, Saint-Aubin (FR)

¹ *Konsumentenpreise*, Bundesamt für Statistik, abgerufen im März 2026.

² *Lagebericht vom 19. März 2026 zur Wirtschafts- und Währungslage*, Schweizerische Nationalbank, 19. März 2026.

³ *Leitzinsen*, Schweizerische Nationalbank, abgerufen im Februar 2026.

⁴ *Kassazinssätze für ausgewählte Laufzeiten*, Schweizerische Nationalbank, abgerufen im Februar 2026.

⁵ *Soupe du Jour*, Swiss Finance & Property Group, 20. März 2026.

⁶ *Bruttoinlandprodukt im 4. Quartal 2025: Leichtes Wachstum der Schweizer Wirtschaft*, Staatssekretariat für Wirtschaft, 27. Februar 2026.

⁷ *Bruttoinlandprodukt im 3. Quartal 2025: Chemisch-pharmazeutische Industrie prägt BIP-Rückgang*, Staatssekretariat für Wirtschaft, 4. Dezember 2025.

⁸ *PMI Schweiz: Industrie weiterhin unter Druck*, UBS und Procure.ch, 2. Februar 2026

⁹ *Ausblick 2026: Schweizer Wirtschaft hebt nicht ab*, Raiffeisen, 2. Dezember 2025.

Für 2026 rechnet die SNB mit einem BIP-Wachstum von 1.0%⁹. Diese zurückhaltende Prognose, die insbesondere auf einen möglichen Anstieg der Energiekosten im Zusammenhang mit dem Konflikt im Nahen Osten zurückzuführen ist, geht allerdings mit mehreren Faktoren einher, die Anlass zu einem gewissen Optimismus geben. Die Senkung der US-Zölle auf 15% und eine Verbesserung der Konjunktur in China lassen beispielsweise für die Uhrenbranche nach dem Tiefpunkt von 2025 einen Aufschwung erwarten¹⁰. Zudem könnten die positiven Auswirkungen des deutschen Investitionsplans von 500 Milliarden Euro zur Ankurbelung der grössten Volkswirtschaft der Eurozone auch in der Schweizer Industrie ihren Niederschlag finden.

Attraktivität von Industriehallen

Die Turbulenzen, die in bestimmten Segmenten der Schweizer Industrie zu spüren waren, hatten keine Auswirkungen auf die Industrieimmobilien, die auch im Jahr 2025 weiterhin eine gute Performance zeigten. Das Angebot an Logistikimmobilien ging im Jahr 2025 auf 2.1% zurück, was in einer tieferen Leerstandsquote zum Ausdruck kommt¹¹. Bei Leichtbauhallen erreicht die Leerstandsquote 3%. Da verfügbare Grundstücke knapp sind, stieg der Mietindex für Industrieimmobilien im Jahr 2025 zudem um 2.1%¹². So liegen die Mieten auf gewissen Agglomerationsmärkten, insbesondere in der Region Genf, häufig bei über CHF 200.-/m².

Die Renditen von Industrieliegenschaften blieben im Jahr 2025 stabil. Vor dem Hintergrund steigender Preise für Wohnimmobilien hat sich die Rendite-Prämie von Industrieimmobilien weiter erhöht und Rekordwerte erreicht. Dies steigert die Attraktivität des Sektors, der sich zunehmend als einer der letzten Zufluchtsorte etabliert, die innerhalb des Schweizer Immobilienmarktes eine hohe Cashflow-Rendite erzielen können. Laut CBRE liegt die Netto-Rendite-Prämie von Schweizer Industrieimmobilien im Zeitraum 2020-2024 rund 200 Basispunkten über derjenigen von Wohnimmobilien¹³.

Diese Entwicklung führte 2025 zu einem Anstieg der Investitionen. Die Kapitalerhöhungen von Anlagegefässe, die auf Schweizer Industrieimmobilien ausgerichtet sind, erreichten im Jahr 2025 so einen Rekordwert von CHF 500 Mil-

lionen¹⁴. Inzwischen machen Industrieimmobilien 6% des gesamten im Gewerbeimmobilienmarkt aufgenommenen Kapitals aus. Da dieser Anteil auf dem europäischen Markt bei 15% liegt, bestehen auf dem Schweizer Markt konkrete Aussichten auf einen allfälligen Aufholprozess.

Eine insgesamt günstige Lage

Vor dem Hintergrund dieser weltweit unsicheren makroökonomischen und geopolitischen Lage sind die Aussichten für den Schweizer Industrieimmobilienmarkt für das Jahr 2026 dank der strukturellen Merkmale dieser Anlageklasse recht positiv.

Der Schweizer Gewerbeimmobilienmarkt profitiert weiterhin von einer anhaltend starken Nachfrage. Die im Vergleich zu Wohnimmobilien hohe Rendite dürfte weiterhin neue Investoren anlocken. Da zudem ein erheblicher Teil des Industrieimmobilienbestands für den heimischen Markt bestimmt ist, insbesondere in den Bereichen Logistik und Baugewerbe, werden die konjunkturellen Unsicherheiten in bestimmten exportorientierten Industriezweigen die Entwicklung dieses Marktes voraussichtlich kaum beeinträchtigen.

Selbst im Falle eines stärkeren Inflationsanstiegs bieten Industrieimmobilien zahlreiche Vorteile, die dessen Auswirkungen mildern könnten. Einerseits hat sich gezeigt, dass der Wert von Industriegebäuden im letzten Konjunkturzyklus weniger anfällig für Zinsschwankungen war und eine moderatere Wertsteigerung verzeichnete als Wohnimmobilien. Andererseits können die Mietpreise angepasst werden, da die meisten Mieten von Gewerbeimmobilien inflationsindexiert sind, was zur Sicherung der damit erzielten Einnahmen beiträgt.

Langfristig gesehen schaffen die Knappheit an Bauland und der steigende Bedarf, insbesondere im Logistikbereich, weiterhin günstige Voraussetzungen für eine Wertsteigerung von Industrieimmobilien in der Schweiz. Die aktuelle konjunkturelle Entwicklung stellt somit die strukturellen Merkmale von Industrieimmobilien nicht infrage. Sie macht diese zu einer langfristig attraktiven Anlage, namentlich bei Objekten in guter Lage und in der Nähe von urbanen Zentren.

⁹ Lagebericht vom 19. März 2026 zur Wirtschafts- und Währungslage, Schweizerische Nationalbank, 19. März 2026.

¹⁰ Was 2026 auf die Schweiz zukommt: Der Ausblick für die Wirtschaft, Swissinfo, 30. Dezember 2025.

¹¹ Logistics and Light Industrial Real Estate 2026, CBRE Switzerland, Januar 2026.

¹² Wüest Partner rent index.

02

Nachhaltigkeit

Umweltrelevante Kennzahlen

Die Eidgenossenschaft verfolgt das Ziel, den gesamten Gebäudebestand der Schweiz bis 2050 zu dekarbonisieren. Standardisierte Indikatoren sind dabei von zentraler Bedeutung, um die Wirksamkeit der ergriffenen Massnahmen zuverlässig zu überwachen.

Die Asset Management Association Switzerland (AMAS) hat im Jahr 2022 vier umweltrelevante Kennzahlen eingeführt: den Abdeckungsgrad, die Energieintensität, die Kohlenstoffintensität und den Energiemix. Da die Berechnungsmethoden dieser Indikatoren je nach Marktteilnehmer variieren können, hat die Real Estate Investment Data Association (REIDA) im Jahr 2023 einen Standard veröffentlicht, der darauf abzielt, die Methoden zu harmonisieren und die Vergleichbarkeit zwischen verschiedenen Immobilienanlagegefässen zu verbessern. Dieser Standard basiert auf der Energiebezugsfläche (EBF) der Gebäude, die auf Grundlage der Mieterspiegel ermittelt wird. Realstone SA veröffentlicht die Energiedaten des Portfolios des Realstone Industrial Fund nach beiden Methoden, nämlich gemäss SIA 2031 und REIDA.

Die Norm SIA 2031 wird gemäss Fondsvertrag angewendet, welcher vorsieht, die CO₂-Emissionen bis 2031 für

mindestens 80 % der Liegenschaften des Fonds auf maximal 10 kg/m²/Jahr zu begrenzen. Der REIDA-Standard ermöglicht hingegen eine erhöhte Transparenz und Vergleichbarkeit. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Berechnung der CO₂-Emissionen nach dem REIDA-Standard in der Regel zu niedrigeren Werten führt als jene nach SIA 2031. Ergänzend werden der Wasserverbrauch sowie die installierte Photovoltaikleistung als weitere Kennzahlen herangezogen.

Der für die Berechnung der umweltrelevanten Kennzahlen berücksichtigte Perimeter schliesst die im Berichtsjahr erworbenen Liegenschaften aus, da für diese keine vollständigen Daten zum Energieverbrauch vorliegen. Ebenfalls ausgeschlossen sind Liegenschaften mit einem einzigen Mieter, bei denen der Strom- und Wasserverbrauch der privaten Sphäre zuzuordnen ist, sowie unbeheizte Liegenschaften.



Route de la Jonnaire 5, Rennaz (VD)

Abdeckungsgrad

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

Energieintensität

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

Wärmeverbrauch

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

Kohlenstoffintensität

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

Energiemix

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

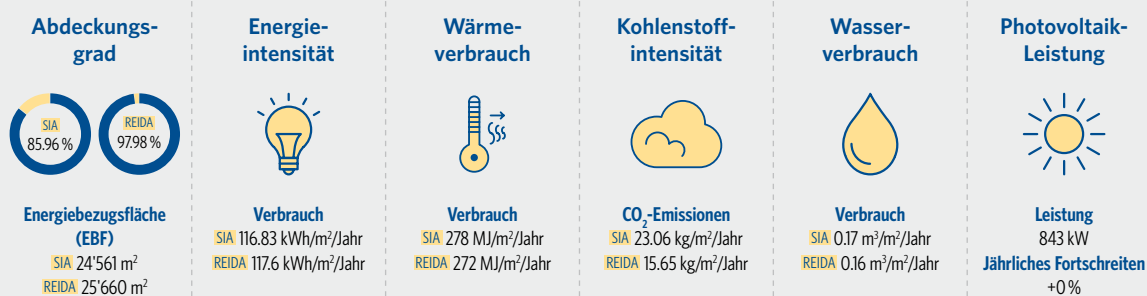
Wasserverbrauch

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

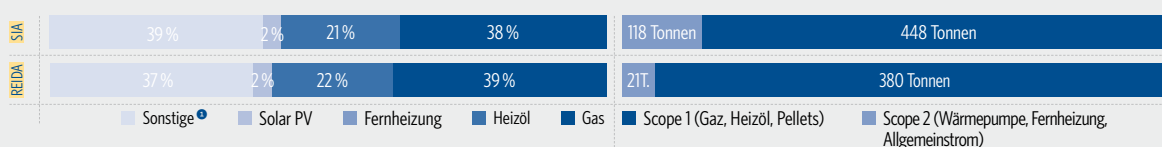
Photovoltaik-Leistung

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

Zustand des Immobilienbestands des Realstone Industrial Funds am 31.12.2025



Energiemix



Die Daten zur Photovoltaikleistung werden von der Local Energy SA zur Verfügung gestellt. Alle weiteren Daten werden von der SignaTerre SA im Rahmen des Energiemonitoringberichts 2025 gesammelt und aufbereitet. Die Angemessenheit der für die Erstellung dieses Berichts verwendeten Daten wird durch Kontrollen abgedeckt, die innerhalb von Signa-Terre eingerichtet und im ISAE 3402 Typ 2 Bericht beschrieben sind.

• Umfasst die Kategorien « Pellets, Solar PV und Allgemeinstrom ».

03

Immobilienbestand



Akquisitionen

Im Laufe des Jahres 2025 erwarb der Realstone Industrial Fund vier Industrie- und Gewerbeimmobilien und baute damit bei gleichzeitiger Steigerung von Rendite und Diversifizierung sein Portfolio aus.

Route des Vernettes 4A, Saint-Aubin (FR)

Diese 2012 erbaute Industrieimmobilie profitiert von einer strategisch günstigen Lage in der Nähe der Autobahn A1 auf der Achse Lausanne-Bern, wodurch eine schnelle Erreichbarkeit dieser beiden Ballungsräume gewährleistet ist. Die Mietfläche von 1650 m² besteht hauptsächlich aus modularen Industriehallen, die eine grosse Flexibilität bei der Gestaltung bieten und den Anforderungen verschiedener Nutzertypen gerecht werden. Da das Gebäude erst kürzlich errichtet wurde, sind in nächster Zukunft kaum Investitionen erforderlich. Es wird derzeit von drei Mietern belegt, was für eine Diversifizierung der Mieteinnahmen sorgt. Zudem wurden auf dem Dach Fotovoltaikmodule installiert, die zur Erzeugung klimafreundlicher Energie beitragen. Diese für CHF 3.56 Millionen erworbene Liegenschaft erzielt eine Bruttorendite von 5.6%.

Route des Chênes 54-58, Corpataux (FR)

Der Standort besteht aus drei Liegenschaften: zwei Industriehallen mit einer Gesamtfläche von 3598 m² sowie einem Verwaltungsgebäude mit einer Fläche von 141 m². Der gesamte Komplex ist vollständig an zwei im Bausektor tätige Unternehmen vermietet, die langfristige Mietverträge mit einer gewichteten durchschnittlichen Restlaufzeit der bestehenden Mietverträge (WAULT) von 9.4 Jahren abgeschlossen haben. Der Standort profitiert zudem von einer hervorragenden Lage in unmittelbarer Nähe der Autobahn A12, die in wenigen Minuten erreichbar ist. Aufgrund all dieser Merkmale weisen die Mieteinnahmen der Immobilie ein langfristiges Wachstumspotenzial auf.

Darüber hinaus verfügt das Grundstück über eine Baurechtsreserve von rund 1000 m², die im Rahmen einer zukünftigen Erweiterung genutzt werden könnte. Diese für CHF 4.51 Millionen erworbene Immobilie erzielt eine Bruttorendite von 5.2%.



Route de l'industrie 15, Avry-sur-Matran (FR)

Diese Industriehalle liegt in unmittelbarer Nähe der Freiburger Agglomeration und umfasst Lagerflächen im Erdgeschoss sowie Büroräume im ersten Stock mit einer Gesamtmietfläche von 2280 m². Das Gebäude wird von drei Mietern genutzt. Die derzeitige Durchschnittsmiete liegt unter den ortsüblichen Preisen und deutet auf ein Wertsteigerungspotenzial der Mieteinnahmen von mittelfristig 23% hin. Die für CHF 3.69 Millionen erworbene Immobilie erzielt eine Bruttorendite von 6.0%, die sich noch verbessern dürfte, sobald sich die Mieten den Marktwerten angleichen.



Birchstrasse 28, Düringen (FR)

Die Liegenschaft besteht aus einer modernen, 2016 gebauten Industriehalle mit einem Produktionsbereich und Büroräumen. Die modernen und flexiblen Industrieflächen sind für vielfältige Nutzungen geeignet und liegen in unmittelbarer Nähe der A12-Autobahnausfahrt Düringen. Bern und Freiburg sind schnell erreichbar. Die Akquisition erfolgte als Sale-and-Leaseback-Transaktion (Verkauf und Rückmiete) mit einem Schweizer KMU, das nun Mieter

ist, im Rahmen eines festen Mietvertrags. Dies gewährleistet zum Zeitpunkt der Unterzeichnung eine langfristige WAULT von 10 Jahren. Die Qualität der Immobilie in Verbindung mit der Struktur des Mietvertrags ermöglicht eine hohe EBIT-Marge und bietet dem Fonds ein attraktives Renditeprofil. Dieses Objekt wurde für CHF 6.85 Millionen erworben und weist eine Bruttorendite von 5.0 % auf.



Verkäufe

Place de l'Eglise 4-6, Morges (VD)

Im August 2025 verkaufte der Fonds eine gemischte Liegenschaft (Wohn- und Gewerbeimmobilie) an der Place de l'Eglise 4-6 in Morges für CHF 3.9 Millionen. Die Transaktion ist Teil eines strategischen Konzepts, da die Immobilie nicht zu der auf Industrie- und Gewerbeimmobilien fokussierten Strategie des Fonds passt. Die Liegenschaft war im Dezember 2022 als Teil eines Portfoliokaufs zusammen mit dem Industriegebäude am Boulevard de l'Arc-en-Ciel in Bussigny (VD) übernommen worden.

Boulevard de l'Arc-en-Ciel 38, Bussigny (VD)

Im Dezember 2025 verkaufte der Fonds das Grundstück 1974 am Industriestandort Bussigny des Realstone Industrial Funds für CHF 13.6 Millionen. Dieses Grundstück entsprach 21% der Gesamtbodenfläche des Standorts. Die restlichen 79% verbleiben hingegen im Eigentum des Fonds. Ausschlaggebend für den Verkauf war die Erteilung einer rechtskräftigen Baubewilligung für ein mehrstöckiges Industriegebäude im November 2025. Dieses Bauprojekt ist das Ergebnis mehrjähriger Arbeit. Es stellt die erste Etappe des Plans zur Verdichtung und Umgestaltung des Standorts dar, der in den kommenden Jahren umgesetzt werden soll. Neben der Verwertung der Baurechte des Standorts ermöglicht dieser Verkauf auch, die Konzentration des Portfolios auf die Liegenschaft in Bussigny zu verringern und somit die Diversifizierung des Fonds zu verbessern.

Im Jahr 2026 wird der Realstone Industrial Fund den Ausbau seines Portfolios in einem für Industrieimmobilien weiterhin günstigen Umfeld fortsetzen.

So wurden im Februar 2026 zwei Akquisitionen im Gesamtwert von CHF 36.9 Millionen getätigt. Sie wurden aus dem Erlös der im November 2025 durchgeführten Kapitalerhöhung von CHF 20.33 Millionen sowie aus dem Verkaufserlös eines Grundstücks am Boulevard de l'Arc-en-Ciel 38 in Bussigny (VD) für CHF 13.58 Millionen im Dezember 2025 finanziert.

Die erste Akquisition betrifft eine Industrieimmobilie in der Rue du Bugnon 38 in Renens (VD), im Grossraum Lausanne, für CHF 31.7 Millionen bei einer Bruttorendite von 8.3% auf den Kaufpreis. Die zweite beinhaltet eine Industriehalle in Fällanden (ZH), die für CHF 5.2 Millionen erworben wurde und eine Bruttorendite von 5.5% erzielt. Nach diesen Transaktionen des Fonds beläuft sich der Verkehrswert seines Immobilienportfolios per 31. März 2026 auf rund CHF 125 Millionen, verteilt auf 13 Objekte. Dadurch erhöht sich sowohl die Diversifizierung als auch die Rendite des Portfolios.

Nach Abschluss dieser Massnahmen weist der Fonds per 31. März 2026 eine Fremdfinanzierungsquote von knapp 40% auf. Dies entspricht dem für das Ende des laufenden Jahres festgelegten Ziel.

Das Hauptziel für das Jahr 2026 besteht darin, das Wachstum des Realstone Industrial Funds durch den Erwerb von Industrieimmobilien unter strikter Einhaltung der vorgegebenen Anlagekriterien fortzusetzen. Derzeit werden mehrere Möglichkeiten im Hinblick auf ihre Aufnahme in das Portfolio geprüft.

Darüber hinaus arbeitet die Fondsleitung nach dem Verkauf des oben genannten Grundstücks am Standort Bussigny (VD) an der zweiten Phase des Entwicklungsplans, die in Kürze zur Einreichung einer neuen Baubewilligung führen wird. Dieser Schritt ermöglicht eine weitere Verdichtung und qualitative Aufwertung des Standorts, der dank seiner Lage in der dynamischen Region westlich von Lausanne und der bevorstehenden Inbetriebnahme des Trams langfristig ein erhebliches Potenzial aufweist.

Generell sind die Rahmenbedingungen für Industrieimmobilien in der Schweiz weiterhin günstig. Die Nachfrage nach Industrieflächen ist nach wie vor hoch, während das Angebot knapp bleibt, insbesondere bei Objekten in der Nähe von urbanen Zentren und Hauptverkehrsadern. Zudem profitiert der Sektor immer noch vom Preisanstieg bei Wohnimmobilien, der die erhebliche Renditedifferenz zugunsten von Industrieimmobilien verstärkt.

Boulevard de l'Arc-en-Ciel 28 et 42, Bussigny (VD)



04

Sale-and-Leaseback



Sale-and-Leaseback: Prinzip und Vorteile

Vereinfachung der Immobilienverwaltung für ein Industrieunternehmen

Sale-and-Leaseback-Geschäft bezeichnet zwei gleichzeitige Transaktionen: den Verkauf einer Immobilie und die Unterzeichnung eines langfristigen Mietvertrags zwischen Käufer und Verkäufer. Eine solche Transaktion ist eine interessante Lösung für Industriebetriebe, die über eigene Räumlichkeiten verfügen und Mittel für die Ent-

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



Hauptvorteile von Sale-and-Leaseback



Freisetzung von gebundenem Kapital

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



Bessere vorhersehbare Aufwendungen

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



Vereinfachte Unternehmensübertragung

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



Sicherheit für das Unternehmen ohne Veränderung

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



Langfristig gesicherte Erträge mit qualitativ hochwertigen Mietern

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

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

1

Erster Kontakt und Besichtigung des Gebäudes durch Realstone SA

2

Der Besitzer übermittelt die Unterlagen, um eine Analyse der Immobilie zu ermöglichen

3

Realstone SA macht ein unverbindliches Angebot mit einem Preis und einer Zielmiete

4

Das Angebot wird verhandelt und angenommen

5

Realstone SA führt eine Due Diligence-Prüfung für die Immobilie durch

6

Realstone SA bestätigt den Preis und die angebotene Miete mit einem verbindlichen Angebot

7

Gleichzeitige Unterzeichnung von Kaufvertrag und Mietvertrag

Im Fokus: Sale-and-Leaseback Birchstrasse 28, Düdingen



ROMAG aquacare AG

Die 1949 gegründete ROMAG aquacare AG ist ein Unternehmen, das sich zu 100 % in Familienbesitz befindet und zur Graber Group, einer privatrechtlichen Schweizer Unternehmensgruppe, gehört. Im Jahr 2010 nahm das Unternehmen seinen heutigen Namen an, um seine Positionierung als anerkannter Spezialist für massgeschneiderte Lösungen im Bereich der Wasserinfrastruktur besser widerzuspiegeln.

Die Geschäftstätigkeit des Unternehmens erstreckt sich auf vier Hauptbereiche: Trinkwasser, Abwasser, Brandschutz und Umwelttechnologien im Zusammenhang mit nachhaltiger Wasserwirtschaft. Mit rund 80 Mitarbeitenden und einer operativen Präsenz in 16 Ländern ist ROMAG auf komplexe Projekte spezialisiert, die andere nicht übernehmen. Das Unternehmensmotto «We start where others stop» bringt diesen Ansatz perfekt auf den Punkt.

Die Liegenschaft

ROMAG nutzte während vieler Jahre Räumlichkeiten am Haltaweg in Düdingen. Mit dem Bezug der neuen Räumlichkeiten mit über 3000 m² an der Birchstrasse 28 setzte das Unternehmen im Jahr 2016 einen bedeutenden Meilenstein in seiner Entwicklung. Dieser moderne Standort ist zum operativen Herzstück des Unternehmens geworden und vereint alle Geschäftsbereiche – Verwaltung, Produktion und Logistik – in einer Infrastruktur, die auf die industrielle Ausrichtung des Unternehmens, insbesondere auf die Spezialisierung auf Edelstahlausrüstung, zugeschnitten ist.

Diese Ansiedlung ist Teil einer Reihe nachhaltiger Investitionen, die die Neupositionierung des Unternehmens als internationaler Cleantech-Akteur unterstützen sollen. ROMAG ist fest in der Region Sense verankert, wo der Grossteil der Mitarbeitenden lebt, und fühlt sich seiner Heimat nach wie vor tief verbunden.

Vier Fragen an...

Jules Graber,
Vorsitzender des Verwaltungsrats von
ROMAG aquacare AG



Welche Gründe gab es für die Entscheidung, einen Sale-and-Leaseback mit dem Realstone Industrial Fund durchzuführen?

Dieser Schritt folgt einer klaren strategischen und finanziellen Logik. Als unabhängiges Familienunternehmen sind wir stets bestrebt, den Einsatz unseres Kapitals im Dienste unseres Kerngeschäfts zu optimieren. Unsere Entscheidung beruhte auf mehreren Gründen. Zunächst einmal konnten wir den Wert der Immobilie durch die Freisetzung gebundenen Kapitals in Investitionen mit höherer Wertschöpfung umschichten, insbesondere zur Unterstützung unserer internationalen Expansion.

Zudem gewährleistet der Abschluss eines langfristigen Mietvertrags vollständige betriebliche Kontinuität, da wir ohne Beeinträchtigung unserer Geschäftstätigkeit in den Räumlichkeiten verbleiben können. Diese Transaktion trägt darüber hinaus zur Optimierung unserer Bilanz bei: Durch die Umwandlung von Immobilienvermögen in liquide Mittel stärken wir unsere finanzielle Flexibilität in einem sich rasch verändernden Branchenumfeld. Die Entscheidung für den Realstone Industrial Fund ergab sich letztlich ganz von selbst, da er sich als professioneller und stabiler Akteur profiliert hat und uns somit ein langfristig reibungsloses Mietverhältnis garantiert.

Aufgrund seines Profils als professioneller und stabiler Akteur fiel die Entscheidung ganz natürlich auf den Realstone Industrial Fund

Welche Auswirkungen hat diese Massnahme auf den Arbeitsalltag in einem Unternehmen?

Konkret hat die Massnahme keine sichtbaren Veränderungen in unserem Arbeitsalltag bewirkt. Unsere Mitarbeiter, Kunden und Partner haben keine Veränderung bemerkt.

Und genau das war unser Ziel. Darüber hinaus war es uns wichtig, proaktiv mit den Gemeindebehörden von Düringen sowie unseren lokalen Partnern zu kommunizieren, um unser langfristiges Engagement an diesem Standort zu bekräftigen. ROMAG bleibt in Düringen, denn dieser Standort ist fest in unserer Identität verankert. Was die Immobilienverwaltung betrifft, so haben wir selbstverständlich ein langfristiges, professionelles Mietverhältnis mit dem Realstone Industrial Fund aufgebaut. Dies stellt jedoch keine nennenswerte zusätzliche Belastung dar.

Würden Sie diese Operation weiterempfehlen?

Ja, unter bestimmten Voraussetzungen. Sale-and-Leaseback ist ein geeignetes Instrument für Unternehmen, die über Jahre hinweg Immobilienwerte angesammelt haben und dieses Kapital zur Unterstützung ihres Wachstums freisetzen möchten, ohne ihren Standort aufzugeben. Ich würde jedem Unternehmer jedoch empfehlen, seine Mieter sorgfältig auszuwählen, da die Qualität des langfristigen Mietverhältnisses entscheidend ist. Darüber hinaus ist ein solider Mietvertrag unerlässlich, der stabile Konditionen und eine ausreichend lange Laufzeit vorsieht, damit das Unternehmen beruhigt in die Zukunft blicken kann. Schliesslich ist es von entscheidender Bedeutung, über ein klares und strukturiertes Konzept für die Verwendung der freigesetzten Mittel zu verfügen. Denn nur dann, wenn die Massnahme Teil einer klar definierten Entwicklungsstrategie ist, ist sie sinnvoll.

Sale-and-Leaseback ist ein sinnvolles Instrument für Unternehmen

Wie beurteilen Sie die zukünftige Entwicklung Ihres Unternehmens, und welche Expansionspläne stehen im Fokus?

Die Zukunft von ROMAG ist fest in einer internationalen Wachstumsstrategie verankert. Wasser ist eine der wichtigsten Ressourcen des 21. Jahrhunderts und die Nachfrage nach hochwertigen Lösungen für die Wasserinfrastruktur wird in den kommenden Jahrzehnten weiter steigen.

Vor diesem Hintergrund konzentrieren wir uns auf vier sich ergänzende Schwerpunkte: den Ausbau unserer Präsenz in Märkten mit hohem Potenzial – insbesondere in China und den Vereinigten Staaten –, die Entwicklung von Produkten und Systemen für die Regenwasseraufbereitung, Innovationen im Bereich der Wassertechnologien mit besonderem Augenmerk auf Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft sowie die Weiterentwicklung unserer Teams und Kompetenzen, um dieses Wachstum zu begleiten.

05

Bericht zum Geschäftsjahr

Zum Geschäftsjahresende am 31. Dezember 2025 belief sich das Gesamtvermögen des Realstone Industrial Funds auf CHF 98.47 Millionen. Dies entspricht einem Anstieg von CHF 15.07 Millionen bzw. +18.06% gegenüber dem Vorjahr. Der Verkehrswert der im Portfolio gehaltenen Liegenschaften lag bei CHF 84.16 Millionen und verzeichnete damit eine Zunahme von CHF 4.22 Millionen bzw. +5.28% innerhalb eines Jahres. Dieser Anstieg ist auf mehrere Faktoren zurückzuführen.

Im Berichtsjahr wurden zunächst vier Liegenschaften zu einem Gesamtaufpreis von CHF 18.60 Millionen erworben. Bei den ersten drei Objekten handelt es sich um Industriegebäude im Kanton Freiburg: an der Route des Vernettes 4A in Saint-Aubin, an der Route des Chênes 54-58 in Corpartaux sowie an der Route de l'Industrie 15 in Avry-sur-Matran. Diese Liegenschaften wurden im Juli 2025 im Wert von CHF 11.75 Millionen über eine teilweise Sacheinlage in das Fondsportfolio aufgenommen. Ein viertes Industriegebäude an der Birchstrasse 28 in Düdingen (FR) wurde im November 2025 für CHF 6.85 Millionen erworben.

Anschliessend tätigte der Fonds im Laufe des Geschäftsjahres zwei Verkäufe. Im September 2025 wurde eine gemischt genutzte Immobilie in Morges (VD) für CHF 3.90 Millionen verkauft. Bei der Lancierung des Fonds war dieses Objekt in ein überwiegend industrielles Portfolio aufgenommen worden. Diese Wohn- und Gewerbeimmobilie entsprach nicht der Strategie, die sich auf Industrie-, Logistik- und Gewerbeimmobilien konzentriert.

Im Dezember 2025 wurde infolge einer Parzellierung des Areals in Bussigny (VD) eine Halle am Boulevard de l'Arc-en-Ciel 38 für CHF 13.58 Millionen veräussert. Die Transaktion erfolgte mit einer rechtskräftigen Baubewilligung, die einen Abbruch und Neubau im Hinblick auf eine Verdichtung ermöglicht. Neben der Ausschöpfung von Baupotenzial trägt

dieser Verkauf dazu bei, die Konzentration des Portfolios am Standort Bussigny zu verringern. Dort besitzt der Fonds noch mehrere Industriegebäude mit einem Gesamtverkehrswert von CHF 34.30 Millionen sowie zusätzliche Ausbaureserve.

Schliesslich stieg der Verkehrswert der Immobilien im Portfolio, die nicht von Akquisitionen und Verkäufen betroffen waren, im Geschäftsjahr 2025 um 2.24%. Dies ist auf die positive Entwicklung des Immobilienmarktes zurückzuführen.

Im November 2025 wurde eine Kapitalerhöhung in Höhe von CHF 20.33 Millionen erfolgreich durchgeführt. Der Erlös aus dieser Transaktion wurde im Februar 2026, nach Abschluss des Berichtsjahres, zur Finanzierung des Erwerbs der oben genannten Liegenschaft in Düdingen sowie zweier weiterer Industrieobjekte in Fällanden (ZH) und Rennens (VD) in Höhe von CHF 36.90 Millionen verwendet. Da sich diese Akquisitionen über zwei Geschäftsjahre erstreckten, beliefen sich die Bankguthaben auf Sicht des Fonds am Ende des Berichtszeitraums auf CHF 12.70 Millionen gegenüber CHF 1.50 Millionen ein Jahr zuvor. Der Erlös aus der Kapitalerhöhung ermöglichte zudem eine Senkung der Fremdfinanzierungsquote auf 25.62% zum 31. Dezember 2025, verglichen mit 43.47% ein Jahr zuvor.

Im Anschluss an die Sacheinlage im Juli und die Kapitalerhöhung im November wurden im Laufe des Geschäftsjahres 246'226 neue Anteile ausgegeben. Zum 31. Dezember umfasst der Realstone Industrial Fund somit 619'099 Anteile. Das Nettovermögen des Fonds stieg um 68% auf CHF 67.33 Millionen. Der Nettoinventarwert (NAV) pro Anteil beträgt CHF 108.76 gegenüber CHF 107.73 im Vorjahr. Unter Berücksichtigung der im April 2025 ausgeschütteten Dividende von CHF 5.00 pro Anteil aus den Immobilienerträgen des Geschäftsjahres 2024 entspricht dieser Anstieg einer Anlagerendite von 5.87% im Berichtsjahr.



Route de la Jonnaire 5, Rennaz (VD)

Ergebnis des Geschäftsjahres

Der Realstone Industrial Fund kann für das am 31. Dezember 2025 endende Geschäftsjahr hervorragende Finanzergebnisse vorweisen. Das Ergebnis belief sich somit auf CHF 5.39 Millionen gegenüber CHF 1.99 Millionen im Vorjahr (+ 170 %). Dies entspricht einem Ergebnis von CHF 8.71 pro Anteil für das Jahr 2025 gegenüber CHF 5.35 pro Anteil im Jahr 2024 (+ 63 %).

Die Mieteinnahmen des Fonds stiegen im Vergleich zum Vorjahr um CHF 0.83 Millionen. Dieses Wachstum von 24 % ist hauptsächlich auf die im Geschäftsjahr getätigten Akquisitionen sowie auf die ganzjährige Nutzung der im Jahr 2024 erworbenen Liegenschaft an der Hauptstrasse 173 in Arisdorf (BL) zurückzuführen.

Die Gesamtmieteinnahmen des Fonds beliefen sich zum 31. Dezember 2025 auf CHF 4.82 Millionen, was einer durchschnittlichen Miete von CHF 115 pro m² entspricht. Das derzeit vom Realstone Industrial Fund für Gewerbe- und Industrieflächen angebotene, moderate Mietniveau wird die Wiedervermietung der Flächen im Falle eines Mieterauszugs erleichtern.

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der bestehenden Mietverträge (WAULT) beträgt zum 31. Dezember 2025 4.5 Jahre und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (3.3 Jahre) um 1.2 Jahre erhöht. Grund hierfür ist die Unterzeichnung von Mietverlängerungen mit mehreren wichtigen Mietern, insbesondere am Standort Bussigny (VD), sowie der Erwerb der Liegenschaft Birchstrasse 28 in Düdingen (FR) im Rahmen eines Sale-and-Leaseback-Geschäfts (Verkauf und Rückmiete) mit einer Laufzeit von zehn Jahren.

Die Mietzinsausfallrate liegt bei 8.71 % und ist damit im Vergleich zu 2024 (7.32 %) leicht gestiegen. Dies ist hauptsächlich auf die verkaufte Halle am Boulevard de l'Arc-en-Ciel 38 in Bussigny (VD) zurückzuführen, die vor dem Abriss bewusst leer gehalten wurde. Nach dem Verkauf sank die Leerstandsquote Ende Dezember 2025 auf 4.79 %. Dieser Wert spiegelt sowohl die Massnahmen zur Portfolioverwaltung als auch die Akquisitionsstrategie wider, die auf bereits vermietete Immobilien abzielt.

Auf der Aufwandsseite ist die EBIT-Marge des Fonds im Berichtszeitraum auf 77.02 % gesunken. Sie lag im Geschäftsjahr 2024 noch bei 82.91 %, bleibt aber weiterhin auf einem hohen Niveau. Die laufenden Unterhaltskosten des Fonds sind um 21.70 % zurückgegangen, während die sonstigen Kosten gestiegen sind.

Die im gesamten Geschäftsjahr 2025 vorherrschenden günstigeren Finanzierungsbedingungen führten im Vergleich zu 2024 zu einem Rückgang der Hypothekarzinsen um 12.52 %. Zum 31. Dezember 2025 beträgt der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Verschuldung 1.40 % bei einer durchschnittlichen Laufzeit von 2.77 Jahren, gegenüber 1.49 % bzw. 1.34 Jahren zum Ende des Vorjahres.

Die ausgeschüttete Dividende beträgt CHF 8.00 pro Anteil, was 7.36 % des Nettoinventarwerts entspricht

Schliesslich führte der Verkauf der Liegenschaft Boulevard de l'Arc-en-Ciel 38 in Bussigny zu einem Kapitalgewinn von CHF 2.73 Millionen. Dieser ist im Wesentlichen auf die erfolgreiche Verwertung der überschüssigen Baurechte auf dem Grundstück zurückzuführen, die durch die erteilte Baubewilligung für den Bau eines mehrstöckigen Industriegebäudes ermöglicht wurde.

Der Verkauf der Liegenschaft an der Place de l'Eglise 4-6 in Morges (VD) führte hingegen zu einem Verlust von CHF 0.54 Millionen, der hauptsächlich auf latente Steuern zum Zeitpunkt des Verkaufs zurückzuführen ist.

Die Eigenkapitalrendite (ROE) beträgt im Jahr 2025 5.81 % gegenüber 5.51 % im Jahr 2024. Dieser Anstieg ist in erster Linie auf die operative Performance der Fondsimmobilien sowie auf den realisierten Kapitalgewinn zurückzuführen.

Das Jahresergebnis ermöglicht die Ausschüttung einer Dividende von CHF 8.00 pro Anteil. Dies entspricht 7.36 % des Nettoinventarwerts (NAV) zum 31. Dezember 2025. Die Rendite des Immobilienvermögens ergibt eine Ausschüttung von CHF 5.00 pro Anteil und entspricht damit dem strategischen Ziel der Fondsleitung. Der erzielte Kapitalgewinn ermöglicht die Ausschüttung einer ausserordentlichen Zusatzdividende von CHF 3.00 pro Anteil.

Seit seiner Lancierung im Dezember 2022 hat der Realstone Industrial Fund eine kumulierte Performance von 19.66 % erzielt. Dies entspricht einer annualisierten Anlagerendite von 5.99 % (bei reinvestierten Dividenden). Dies ist vor allem auf die Ausschüttung von Dividenden zurückzuführen und zeugt von der Solidität des Verwaltungsmodells sowie der Anlageklasse.

06

Jahresrechnungen und wichtige Hinweise

Vermögensrechnung

	am 31.12.2025 CHF	am 31.12.2024 CHF
Aktiven		
Bankguthaben auf Sicht	12'704'640.24	1'498'109.12
Grundstücke		
Gemischte Liegenschaften	—	4'255'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	84'161'000.00	75'686'500.00
Total Grundstücke	84'161'000.00	79'941'500.00
Sonstige Vermögenswerte	1'601'858.17	1'962'038.84
Gesamtvermögen des Fonds	98'467'498.41	83'401'647.96
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarischsichergestellte Verbindlichkeiten	7'200'000.00	24'750'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	5'922'183.90	3'292'049.58
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarischsichergestellte Verbindlichkeiten	14'360'000.00	10'000'000.00
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	371'649.00	335'900.00
Total Passiven	27'853'832.90	38'377'949.58
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	70'613'665.51	45'023'698.38
Geschätzte Liquidationssteuern	-3'279'068.00	-4'854'761.00
Nettofondsvermögen	67'334'597.51	40'168'937.38
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	40'168'937.38	39'837'961.31
Ausschüttung	-1'864'365.00	-1'864'365.00
Saldo der Anteilsbewegungen	25'231'255.75	—
Gesamterfolg	3'798'769.38	2'195'341.07
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	67'334'597.51	40'168'937.38
Entwicklung der Anzahl (zurückgenommener und ausgegebener) Anteile		
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	372'873	372'873
Ausgegebene Anteile	246'226	0
Zurückgenommene Anteile	—	0
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	619'099	372'873
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode	108.76	107.73
Weitere Informationen (Anhang 3 KKV-FINMA)		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	—	—
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	—	—
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	Keine	Keine

Erfolgsrechnung

	vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 CHF	vom 01.12.2024 bis zum 31.12.2024 CHF
Ertrag		
Mieteinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	4'303'068.17	3'473'041.44
Erträge aus Bankguthaben	—	1'944.91
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	1'182'442.38	—
Sonstige Erträge	132'904.54	345'832.32
Total Ertrag	5'618'415.09	3'820'818.67
Aufwand		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	470'804.12	538'205.56
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	83'081.18	106'107.16
Liegenschaftsverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherungen, usw.)	318'099.22	155'514.85
- Grundsteuern und Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften	130'422.05	114'998.25
- Verwaltungsaufwand (Verwaltungshonorare und -spesen)	284'235.82	232'026.06
Direkte Steuern	610'679.43	335'934.88
Schätzungs- und Prüfaufwand	53'970.79	104'492.02
Bankspesen	6'171.52	11'000.35
Publikations-, Druck- und andere Kosten	63'120.68	64'598.14
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	114'176.29	44'700.00
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	60'299.34	32'960.17
Zuweisung an Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	14'357.00	85'900.00
Total Aufwand	2'209'417.44	1'826'437.44
Erfolg		
Nettoertrag	3'408'997.65	1'994'381.23
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	2'188'216.56	—
Einkauf in realisierte Kapitalgewinne und verluste bei der Ausgabe von Anteilen	-207'565.58	—
Realisierter Erfolg	5'389'648.63	1'994'381.23
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Veränderung)	-1'590'879.25	200'959.84
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	3'798'769.38	2'195'341.07
Verwendung des Erfolgs		
Realisierter Erfolg	5'389'648.63	1'994'381.23
Vortrag des ordentlichen Erfolgs des Vorjahres	252'597.23	122'581.00
Vortrag des Kapitalgewinns des Vorjahres	—	—
Zur Verteilender Erfolg	5'642'245.86	2'116'962.23
Ausgeschüttete Erfolg	3'095'495.00	1'864'365.00
Ausgeschüttetes Kapital	1'857'297.00	—
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	4'952'792.00	1'864'365.00
Vortrag des ordentlichen Erfolgs auf neue Rechnung	566'099.88	252'597.23
Vortrag des Kapitalgewinns auf neue Rechnung	123'353.98	—
Total Vortrag auf neue Rechnung	689'453.86	252'597.23

Hypotheken und andere Verbindlichkeiten

Typ	CHF	Satz	vom	bis zum
-----	-----	------	-----	---------

Laufende Hypotheken und andere verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2025

Kurzfristige Hypotheken

Fix	1'500'000.00	1.10 %	17.12.2025	29.01.2026
Fix	5'700'000.00	1.10 %	29.12.2025	29.01.2026
Total kurzfristige Hypotheken	7'200'000.00			

Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)

Festhypothek	4'680'000.00	1.57 %	15.11.2024	14.11.2027
Festhypothek	4'680'000.00	1.67 %	15.11.2024	14.11.2030
Total Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)	9'360'000.00			

Langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)

Festhypothek	5'000'000.00	1.42 %	14.05.2025	13.05.2031
Total langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)	5'000'000.00			

Total der zinstragenden Hypotheken und anderen hypothekarisch besicherten Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2025

21'560'000.00	1.40 %
----------------------	---------------

Durchschnittliche Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen

2.77 Jahre

Hypotheken und andere Verbindlichkeiten, deren Rückzahlung vor dem Abschluss erfolgte

Fix	24'750'000.00	1.44 %	16.12.2024	16.01.2025
Fix	24'750'000.00	1.45 %	16.01.2025	14.02.2025
Fix	24'750'000.00	1.34 %	14.02.2025	14.04.2025
Fix	12'000'000.00	1.23 %	14.04.2025	14.05.2025
Fix	12'750'000.00	1.16 %	14.04.2025	14.07.2025
Fix	7'000'000.00	1.19 %	14.05.2025	14.07.2025
Fix	19'750'000.00	1.19 %	14.07.2025	14.08.2025
Fix	5'200'000.00	1.10 %	27.06.2025	29.08.2025
Fix	19'750'000.00	1.10 %	14.08.2025	15.09.2025
Fix	5'200'000.00	1.10 %	29.08.2025	29.09.2025
Fix	19'750'000.00	1.19 %	15.09.2025	15.10.2025
Fix	5'200'000.00	1.10 %	29.09.2025	29.10.2025
Fix	17'575'000.00	1.10 %	15.10.2025	18.11.2025
Fix	5'200'000.00	1.10 %	29.10.2025	18.11.2025
Fix	1'500'000.00	1.10 %	18.11.2025	17.12.2025
Fix	5'700'000.00	1.10 %	28.11.2025	29.12.2025

Vertragliche Zahlungsverpflichtungen

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

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

Verzeichnis der Immobilien-gesellschaften

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

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

Jallut SA, 1030 Bussigny

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

Vergütungssätze

Typ	Höchstsatz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
Vergütung an die Fondsleitung		
Für die Verwaltungskommission (Art. 19 Ziff. 1)	1.00 %	0.13 %
Für die Ausgabekommission (Art. 18 Ziff. 1)	5.00 %	0.39 %
Für die Rücknahmegebühr (Art. 18 Ziff. 2)	5.00 %	Keine Ausgabe
Für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken (Art. 19 Ziff. 5 Abs. 2 Lit. a)	3.00 %	3.00 %
Für Arbeiten im Zusammenhang mit Bau, Renovierungen und Umbauten (Art. 19 Ziff. 5 Abs. 2 Lit. b)	3.00 %	3.00 %
Für die Liegenschaftsverwaltung (Art. 19 Ziff. 5. Abs. 2 Lit. c)	6.00 %	6.00 %
Vergütung an die Depotbank		
Für die Verwaltung, Titelaufbewahrung, den Zahlungsverkehr und die Überwachung (Art. 19 Ziff. 2)	0.0425 %	0.0425 %
Für Dividendenausschüttungen (Art. 19 Ziff. 3)	0.50 %	0.50 %

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

Transparente Offenlegung der Verwaltungskommissionen

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

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

Dividendenausschüttung

Für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr wird ein Gesamtbetrag in Höhe von CHF 4'952'792.00 ausgeschüttet, was einer Dividende von CHF 8.00 pro Anteil entspricht. Die Coupons Nr. 3 und Nr. 4 können am 30. April 2026 vorgelegt werden.

Coupon	CHF pro Anteil
Coupon Nr. 3 aus der Rendite des Immobilienvermögens	5.00
Coupon Nr. 4 aus dem Kapitalgewinn des Immobilienvermögens	3.00
Verrechnungssteuer 35 % über Coupon Nr. 3	1.75
Ausgeschüttete Nettodividende	6.25

Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)

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

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

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

Für die Bewertung des Immobilienbestands verwendete Zinssätze

	31.12.2025			31.12.2024		
	Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz	Die Sätze für einzelne Liegenschaften Von bis		Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz	Die Sätze für einzelne Liegenschaften Von bis	
Kapitalisierungssatz und Realer Diskontsatz	5.01 %	4.54 %	6.02 %	4.93 %	4.19 %	5.50 %
Realer Diskontsatz	3.97 %	3.50 %	4.97 %	3.68 %	2.90 %	4.20 %

Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte

Änderung des Fondsvertrags mit Anhang, die am 19. Dezember 2025 in Kraft getreten ist:

Änderung von §15 Ziff. 3. Der Verkehrswert einer Immobilie darf ab 1. Juni 2026 (bisher ab dem vierten Jahr) 40 % des Fondsvermögens nicht überschreiten.

Die an die Revisionsstelle gezahlten Honorare betragen CHF 47'000 (31.12.2024: CHF 47'000).

Dieser Betrag betrifft die Prüfung des Jahresabschlusses.



Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr

Kanton, Gemeinde, Adresse	Kaufdatum	Mieterspiegel [•] CHF	Wohnfläche [•] m ²	Geschäftsfläche [•] m ²	Kaufspreis CHF
Käufe					
Kommerziell genutzte Liegenschaften					
FR, Saint-Aubin, Route des Vernettes 4A	30.06.2025	197'847.00	—	1'650	3'555'000.00
FR, Corpataux-Magnedens, Route des Chênes 54-58	30.06.2025	233'550.00	—	3'739	4'510'000.00
FR, Avry-sur-Matran, Route de l'Industrie 15	30.06.2025	220'750.08	—	2'280	3'685'000.00
FR, Düdingen, Birchstrasse 28	01.12.2025	384'000.00	—	3'043	6'850'000.00
Total Käufe					18'600'000.00

Kanton, Gemeinde, Adresse	Verkaufsdetails	Verkaufdatum	Verkaufspreis CHF
Verkäufe			
Liegenschaften			
VD, Morges, Place de l'Église 4-6	Gemischte Bauten	30.09.2025	3'900'000.00
VD, Bussigny, Boulevard de l'Arc-en-Ciel 38	Kommerziell	17.12.2025	13'580'000.00
Total Verkäufe			17'480'000.00

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

Keine Transaktionen für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025.

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

Keine Transaktionen für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025.

[•] Die Spalten « Mieterspiegel », « Wohnfläche » und « Geschäftsfläche » werden nicht geprüft.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag und der Veröffentlichung des Jahresberichts sind folgende Ereignisse eingetreten:

Transaktionen

- Erwerb einer Kommerziell genutzte Liegenschaften Im Bruggacherstrasse 14 in Fällanden (ZH) am 26. Februar 2026 für CHF 5.20 Millionen.
- Erwerb einer Kommerziell genutzte Liegenschaften Rue du Bugnon 38 und Avenuedes Paudex 7/9 in Renens (VD) am 27. Februar 2026 für CHF 31.70 Millionen.



07

Liegenschaften

MAX. 500 KG



Zusammensetzung des Bestands

SCHWEIZ^o

Kennzahlen des Land

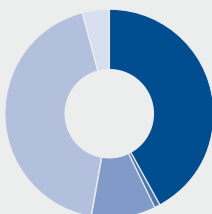
Gewerbeflächen 41'629 m²	Verkehrswert VW CHF 84'161'000	Mieterspiegel MS CHF 4'819'355	Verhältnis MS/VW 5.73%	Leerstand Berichtsperiode** 8.73%
Wohnungen (Anz./Fläche) 3/403 m²	Gestehungskosten GK CHF 81'708'144	Mieteinnahmen * CHF 4'188'330	Verhältnis MS/GK 5.90%	Leerstand Dezember 2025 4.79%

* Die gesamten Mietzinseinnahmen stimmen nicht mit denen in der Erfolgsrechnung überein. Dies ist auf die Immobilienverkäufe während des Geschäftsjahres zurückzuführen.

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

Aufteilung nach Makronoten^o

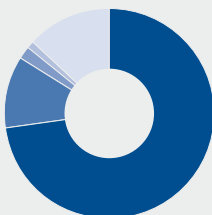
nach Verkehrswert zum 31. Dezember 2025



■ Makronote zwischen 4.5 und 5	42%
■ Makronote zwischen 4 und 4.5	1%
■ Makronote zwischen 3.5 und 4	10%
■ Makronote zwischen 3 und 3.5	43%
■ Makronote zwischen 2.5 und 3	4%

Aufteilung nach Nutzung

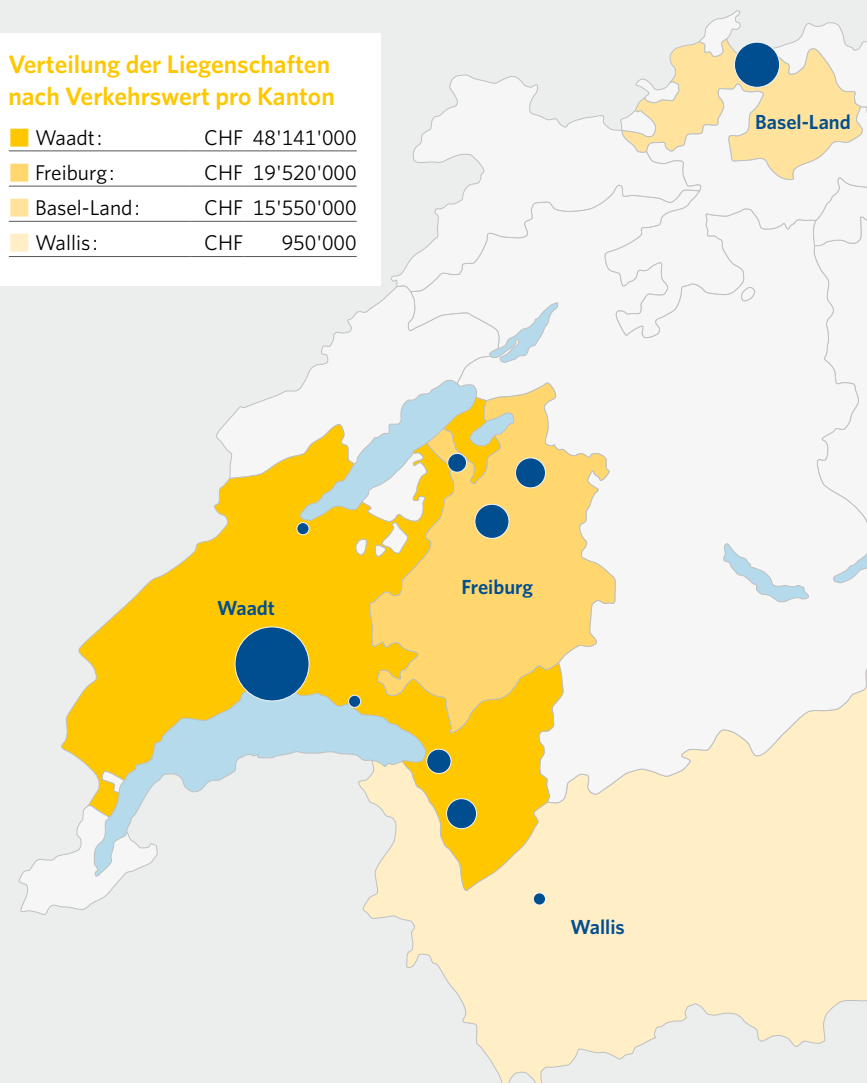
nach Mietflächen zum 31. Dezember 2025



■ Industrie / Depots	73%
■ Büros	11%
■ Ladenflächen	2%
■ Wohnungen	1%
■ Sonstige	13%

Verteilung der Liegenschaften nach Verkehrswert pro Kanton

■ Waadt:	CHF 48'141'000
■ Freiburg:	CHF 19'520'000
■ Basel-Land:	CHF 15'550'000
■ Wallis:	CHF 950'000



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

Per 31. Dezember 2025 entfallen auf die folgenden Mieter mehr als 5 % der Mieteinnahmen des Fonds: Delipet AG (17.90 %), Tesla Switzerland GmbH (10.81 %), SICPA SA (9.04 %), Romag Aquare AG (8.37 %), Vernis Claessens SA (5.35 %), Swiss Land Development (5.32 %).

- ^o Nur die Daten zu Verkehrswerten, Gestehungskosten und Mieteinnahmen werden geprüft.
- ^o Makronoten von Wüest Partner AG entsprechend der Situation der Liegenschaften, die am 31.12.2025 für eine industrielle und gewerbliche Nutzung gelten.

Liegenschaftenbestand

Alle Liegenschaften werden über die Gesellschaft Jallut SA am 31. Dezember 2025 gehalten, mit Ausnahme des Gebäudes in der Birchstrasse 28 in Düdingen (FR), das direkt vom Realstone Industrial Fund gehalten wird. Nur die Daten zu Verkehrswerten, Gestehungskosten und Mieteinnahmen werden von PricewaterhouseCoopers SA geprüft.

AIGLE (VD) Route de l'Industrie 36



Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
- - m ²	CHF 485'430	6.95 %	Gas
Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
5'544 m²	CHF 437'358	6.99 %	
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF 6'980'000	9.90 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	
	CHF 6'943'913	9.90 %	

ARISDORF (BL) Hauptstrasse 173



Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
1 154 m²	CHF 949'681	6.11 %	Heizöl
Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
8'127 m²	CHF 917'230	6.55 %	
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF 15'550'000	0.70 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	
	CHF 14'490'480	1.44 %	

AVRY-SUR-MATRAN (FR) Route de l'Industrie 15



Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
- - m ²	CHF 220'750	6.00 %	Heizöl
Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
2'280 m²	CHF 110'375	5.63 %	
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF 3'682'000	0.00 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	
	CHF 3'923'242	0.00 %	

BUSSIGNY (VD) Boulevard de l'Arc-en-Ciel 28, 42



Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
1 119 m²	CHF 1'860'942	5.43 %	Gas, Heizöl
Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
14'009 m²	CHF 2'065'593	5.67 %	577.80 kWc
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF 34'300'000	11.32 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	
	CHF 32'848'894	4.64 %	

CORPATAUX-MAGNEDENS (FR) Route des Chênes 54-58



Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
- - m ²	CHF 233'550	5.15 %	Wärmepumpe
Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
3'739 m²	CHF 116'775	4.86 %	
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF 4'531'000	0.00 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	
	CHF 4'802'424	0.00 %	

DÜDINGEN (FR) Birchstrasse 28



Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
- - m ²	CHF 384'000	4.95 %	Gas
Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
3'043 m²	CHF 32'000	5.29 %	
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF 7'750'000	0.00 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	
	CHF 7'262'150	0.00 %	

RENNAZ (VD) Route de la Jonnaire 5



Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
1 130 m²	CHF 286'751	5.97 %	Fernheizung
Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
2'065 m²	CHF 261'466	6.03 %	265.00 kWc
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF 4'800'000	8.52 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	
	CHF 4'754'560	8.76 %	

SAINT-AUBIN (FR) Route des Vernettes 4A



Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
- - m ²	CHF 197'847	5.56 %	Gas
Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
1'650 m²	CHF 98'921	5.24 %	
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF 3'557'000	0.00 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	
	CHF 3'772'494	0.00 %	

SITTEN (VS) ^o Rue de Loèche 6



Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
- - m ²	CHF 57'750	6.08 %	Heizöl
Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
385 m²	CHF -	5.76 %	
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF 950'000	100.00 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	
	CHF 1'001'981	100.00 %	

^o Liegenschaft in Stockwerkeigentum.

VEVEY (VD)

●● Chemin du Bosquets 33



Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
- - m ²	CHF 85'504	7.57 %	Heizöl
Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
472 m²	CHF 91'462	8.06 %	
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF 1'130'000	0.00 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	
	CHF 1'061'311	0.00 %	

YVERDON-LES-BAINS (VD)

● Rue Haldimand 10



Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
- - m ²	CHF 57'150	6.14 %	Pellet
Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
315 m²	CHF 57'150	6.75 %	
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF 931'000	0.00 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	
	CHF 846'696	0.00 %	

- Liegenschaft in Stockwerkeigentum.
- Liegenschaft mit Erbbaurecht.

A photograph of a warehouse aisle with high metal shelving units. The shelves are filled with various products, including large white bags and containers. The lighting is a warm, yellowish hue, creating a sense of depth and perspective as the aisle recedes into the background. The overall atmosphere is industrial and organized.

08

Bericht der Prüfstelle

Bericht der Prüfstelle



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

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Realstone Industrial Fund – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 7, 8, 27 bis 40) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue de la Rasude 5, 1006 Lausanne
+41 58 792 81 00

www.pwc.ch

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Amadou Ba

Lausanne, 23. April 2026

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

09

Rechtliche Hinweise

Impressum

Für die Veröffentlichung verantwortlicher Herausgeber

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

Veröffentlichung

Dieser Bericht wurde am 23. April 2026 veröffentlicht.

Layout, Produktion und Fotolithografie

KOMUNIK

Bildnachweise

Jeremy Bierer
Yannic Bartolozzi
Sylvain Richoz

Disclaimer

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

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

realstone.ch