



**Realstone
Industrial
Fund**

25

**RAPPORT ANNUEL
AU 31 DÉCEMBRE 2025**



Sommaire

01	Introduction	
	Présentation	04
	Le mot de la Direction de fonds	05
	Le fonds en bref au 31 décembre 2025	06
	Données clés	07
	Organisation	08
	Stratégie du fonds	09
	Situation sur le marché immobilier industriel	10
02	Durabilité	
	Indices environnementaux	13
03	Parc immobilier	
	Acquisitions	16
	Ventes	17
	Perspectives	18
04	Cession-bail : sale-and-leaseback	
	Sale-and-leaseback : principe et avantages	20
	Focus sur un sale-and-leaseback : Düdingen (FR), Birchstrasse 28	21
	Quatre questions à...	22
05	Rapport de gestion	
	Fortune du fonds	24
	Résultat de l'exercice	25
06	Comptes annuels et indications importantes	
	Compte de fortune	27
	Compte de résultat	28
	Hypothèques et autres engagements	29
	Engagements de paiements contractuels	30
	Liste des sociétés immobilières	30
	Taux de rémunération	31
	Distribution de dividende	31
	Principe d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire (VNI)	32
	Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires	33
	Achats et ventes durant la période	34
	Événements postérieurs à la date du bilan	35
07	Les immeubles	
	Composition du parc immobilier	37
	Inventaire des immeubles	38
08	Rapport de l'organe de révision	
	Rapport de l'organe de révision	41
09	Mentions légales	
	Impressum	45
	Disclaimer	45

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 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 des Vernettes 4A, Saint-Aubin (FR)

Le mot de la Direction de fonds

Mesdames, Messieurs, Chers investisseurs,

Grâce à plusieurs opérations menées avec succès, le Realstone Industrial Fund a franchi des étapes importantes pour son développement au cours de l'exercice 2025. La croissance de 18 % de sa fortune totale, qui s'élevait à CHF 98 millions au moment de la clôture, s'est accompagnée d'une meilleure diversification du portefeuille sous gestion et d'une augmentation de sa rentabilité. Autant d'éléments synonymes de satisfaction que nous nous réjouissons de vous présenter dans ce rapport annuel.

D'abord, quatre immeubles industriels ont été acquis pour un total de CHF 19 millions dans le canton de Fribourg pendant l'exercice sous revue, dont trois via un apport en nature partiel et un à travers un sale-and-leaseback. En parallèle, le fonds a procédé à deux ventes. La première concerne un immeuble mixte qui ne répondait pas à la stratégie industrielle du portefeuille. La deuxième — une parcelle du site de Bussigny (VD) — a permis de réduire la concentration du portefeuille sur cet actif tout en améliorant la diversification du fonds. Elle a également généré un gain en capital de CHF 2.73 millions grâce à la valorisation des droits à bâtir excédentaires du site et au permis de construire obtenu en amont de cette vente.

Ensuite, grâce à l'augmentation de capital de CHF 20 millions réalisée en novembre 2025 et à l'apport en nature évoqué ci-dessus, la fortune nette du fonds a augmenté de 68 %. Nous tenons d'ailleurs à remercier tous les investisseurs ayant participé à ces deux opérations. Votre confiance est un soutien essentiel au développement du fonds.

Enfin, la performance financière du Realstone Industrial Fund a été améliorée au cours de l'année 2025, avec un rendement des fonds propres (ROE) de 5.81 %. Grâce aux bons résultats enregistrés, le dividende pour l'exercice sous revue s'élève à CHF 8.00 par part, dont CHF 5.00 issus du rendement de la fortune immobilière et CHF 3.00 du gain en capital réalisé. Depuis son lancement en décembre 2022, le Realstone Industrial Fund a réalisé une performance cumulée de 19.66 %, soit un rendement de placement annualisé de 5.99 % (dividendes réinvestis), ce qui témoigne de la solidité de son modèle de gestion.

En outre, depuis la clôture de l'exercice 2025, deux halles industrielles supplémentaires ont déjà rejoint le portefeuille du Realstone Industrial Fund pour près de CHF 37 millions. Situées à Fällanden (ZH) et à Renens (VD), elles ont été finan-

cées par le produit de l'augmentation de capital de novembre 2025 et par celui de la vente de la parcelle de Bussigny. En tenant compte de ces deux actifs, le total des acquisitions réalisées au cours des seize derniers mois s'élève à CHF 56 millions, pour une croissance de plus de 50 % de la fortune sous gestion, qui atteint près de CHF 125 millions au moment de publier ce rapport annuel.

A la lumière de ces éléments positifs liés au développement de son portefeuille, mais aussi en raison des spécificités du marché immobilier industriel suisse, le fonds peut aborder sereinement l'exercice 2026. En effet, outre l'importante demande en surfaces logistiques, l'immobilier industriel continue d'afficher les rendements cash flows les plus élevés du marché helvétique, avec un rendement moyen de 5.2 % en 2025 selon l'indice immobilier suisse publié par MSCI et Wüest Partner. La classe d'actifs demeure ainsi très attractive et les perspectives résolument positives.

Une nouvelle augmentation de capital aura lieu en juin 2026

Nous allons donc poursuivre notre stratégie visant à générer des revenus élevés et durables à partir de bâtiments industriels soigneusement sélectionnés dans des zones à fort potentiel. Dans ce contexte, nous sommes heureux d'annoncer la tenue d'une nouvelle augmentation de capital du Realstone Industrial Fund, pour un montant compris entre CHF 30 millions et CHF 50 millions, planifiée pour juin 2026. Les détails pour y souscrire seront communiqués prochainement.

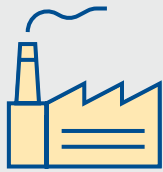
Fort de ces éléments qui renforcent notre conviction de mener une stratégie réfléchie afin de répondre au mieux aux objectifs annoncés et à vos attentes, nous vous souhaitons, Mesdames, Messieurs, Chers Investisseurs, une excellente lecture de ce rapport annuel 2025.

Julian Reymond
CEO de Realstone SA

Guillaume Fahrni
CFO de Realstone SA

Le fonds en bref au 31 décembre 2025

CHF **98.47 millions**
fortune totale (+18%)



11

immeubles
dans le
portefeuille

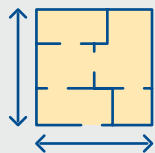


dividende
par part, payé
le 30.04.2026



CHF **4.82 millions**

état locatif
total



42'032 m²

total surface locative

4.5 ans

WAULT
(durée moyenne résiduelle
des baux en cours)

4.79%

taux de vacance
en décembre 2025

77.02%

marge EBIT

5.81%

rendement sur fonds propres
(ROE)

Données clés

	au 31.12.2025 CHF	au 31.12.2024 CHF
Chiffres résumés		
Fortune totale du fonds	98'467'498.41	83'401'647.96
Fortune nette du fonds	67'334'597.51	40'168'937.38
Valeur vénale des immeubles	84'161'000.00	79'941'500.00
Valeur d'inventaire par part	108.76	107.73
Nombre d'immeubles	11	8

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
31.12.2025	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

	au 31.12.2025	au 31.12.2024
Indices calculés selon la directive de l'AMAS		
Quote-part de perte sur loyer	8.71 %	7.32 %
Coefficient d'endettement	25.62 %	43.47 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	77.02 %	82.91 %
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)	1.25 %	1.23 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	5.81 %	5.51 %
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital » (ROIC)	3.75 %	3.75 %
Rendement sur distribution	7.36 %	4.64 %
Coefficient de distribution (Payout ratio)	91.89 %	93.48 %
Rendement de placement	5.87 %	5.78 %

^① 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 valeur nette d'inventaire (VNI).

Organisation

Direction de fonds

Realstone SA

Avenue d'Ouchy 6
1006 Lausanne

Conseil d'administration de la direction de fonds

M. Yann Wermeille

Président

M. Yvan Schmidt

Vice-président

M. Esteban Garcia

Administrateur

Direction de la direction de fonds

M. Julian Reymond

CEO

M. Guillaume Fahrni

CFO

M. Alberto Simonato

Membre de la Direction
(jusqu'au 30 juin 2025)

Experts chargés des estimations

Wüest Partner SA

1204 Genève
représenté par M. Pascal Marazzi-de Lima et
M. Vincent Clapasson

CBRE (Geneva) SA

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 de la Rasude 5
1006 Lausanne

Gestion des immeubles

Naef Immobilier Lausanne SA à Prilly

1008 Prilly

Sidenza AG

8304 Wallisellen

La Régie Industrielle SA

(depuis le 1^{er} juillet 2025)
1131 Tolochenaz

Stratégie du fonds

La stratégie du Realstone Industrial Fund se focalise sur des immeubles industriels, artisanaux et logistiques 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 stratégie menée est la suivante :

- Inclure dans le portefeuille des actifs exclusivement industriels, artisanaux et logistiques, minimisant les surfaces 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.



Situation sur le marché immobilier industriel

Le contexte macroéconomique actuel est marqué par les incertitudes liées au conflit en cours au Moyen-Orient, principalement la hausse des prix de l'énergie et les perturbations des chaînes d'approvisionnement. Ainsi, après deux années durant lesquelles l'inflation a été tendanciellement à la baisse, atteignant 0.1% en décembre 2025^①, la Banque Nationale Suisse (BNS) a révisé à la hausse ses prévisions d'inflation pour 2026, désormais estimée à 0.5%^②.

Cette dynamique se reflète naturellement sur le marché des taux. Après un niveau bas des taux d'intérêt durant toute l'année 2025, avec le taux directeur de la BNS abaissé à 0% en juin^③ et celui des obligations à 10 ans de la Confédération à 0.17% début décembre 2025, une légère remontée des taux, autour de 0.40%, a été enregistrée à la mi-mars 2026^④. Dans ce contexte, bien que les taux d'intérêt actuels demeurent historiquement bas, leur évolution doit être surveillée.

Le secteur immobilier suisse a enregistré de solides performances en 2025

Le secteur immobilier suisse a enregistré quant à lui de solides performances en 2025. L'agio moyen des fonds immobiliers a clôturé l'année aux alentours de 40%, avant de reculer pour atteindre 32% au 20 mars 2026^⑤. Par ailleurs, l'attractivité du franc suisse et le rôle protecteur de l'immobilier face à l'inflation, en particulier dans le secteur commercial, devraient soutenir la performance en 2026.

Hausse modérée du PIB en 2026

De son côté, le PIB de la Suisse a connu une progression modérée de 1.4% en 2025^⑥. Si les taxes douanières étasuniennes — d'abord fixées à 39% en août avant d'être abaissées à 15% en novembre — ont impacté certains segments de l'industrie helvétique, avec un recul de 3%^⑦ de la création de valeur dans l'industrie manufacturière au troisième trimestre; seules 28% des entreprises industrielles déclarent avoir été affectées par ces mesures protectionnistes^⑧, suggérant qu'une grande majorité d'entre elles est restée relativement épargnée. Le volume des exportations a d'ailleurs continué de croître en 2025^⑨.



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

^① *Prix à la consommation*, Office fédéral de la statistique, consulté en mars 2026.

^② *Examen du 19 mars 2026 de la situation économique et monétaire*, Banque Nationale Suisse, 19 mars 2026.

^③ *Taux d'intérêt officiels*, Banque Nationale Suisse, consulté en février 2026.

^④ *Taux d'intérêt au comptant pour les échéances sélectionnées*, Banque Nationale Suisse, consulté en février 2026.

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

^⑥ *Produit intérieur brut au 4^e trimestre 2025: légère croissance de l'économie suisse*, Secrétariat d'État à l'économie, 27 février 2026.

^⑦ *Produit intérieur brut au 3^e trimestre 2025: l'industrie chimique et pharmaceutique contribue au recul du PIB*, Secrétariat d'État à l'économie, 4 décembre 2025.

^⑧ *PMI Suisse: L'industrie reste sous pression*, UBS et procure.ch, 2 février 2026.

^⑨ *Perspectives 2026: l'économie suisse ne décolle pas*, Raiffeisen, 2 décembre 2025.

Pour 2026, la BNS s'attend à une hausse du PIB de 1.0%⁶. Cette prévision prudente, notamment en raison d'une potentielle hausse des coûts de l'énergie liée au conflit au Moyen-Orient, s'accompagne néanmoins de plusieurs éléments qui permettent un certain optimisme. L'abaissement des droits de douane étasuniens à 15% et une amélioration de la conjoncture en Chine laissent par exemple entrevoir un rebond pour le secteur horloger après avoir atteint un plancher en 2025⁷. Par ailleurs, les effets positifs du plan d'investissement allemand de 500 milliards d'euros pour redresser la première économie de la zone euro pourraient également se faire sentir sur l'industrie suisse.

Attractivité des halles industrielles

Les tressaillements connus par certains segments de l'industrie suisse ne se sont pas fait ressentir sur les actifs immobiliers industriels, qui ont continué d'afficher de bonnes performances en 2025. L'offre dans l'immobilier logistique a connu une baisse en 2025 pour atteindre 2.1%, traduisant ainsi une diminution de la vacance⁸. Ce même taux s'établit à 3% pour les bâtiments industriels légers. Par ailleurs, l'indice des loyers des immeubles industriels a progressé de 2.1% sur l'année 2025⁹, soutenu par la rareté des terrains disponibles. Certains marchés urbains, notamment dans la région genevoise, affichent ainsi fréquemment des loyers supérieurs à CHF 200.-/m².

Les rendements des actifs industriels sont restés stables en 2025. Dans un contexte de renchérissement de l'immobilier résidentiel, la prime de rendement offerte par l'immobilier industriel s'est renforcée, atteignant des niveaux records. Cela augmente l'attractivité du secteur, qui s'impose de plus en plus comme l'un des derniers refuges capables de générer un rendement cash-flow élevé au sein de l'immobilier helvétique. Selon CBRE, la prime de rendement net de l'immobilier industriel suisse par rapport au résidentiel avoisine les 200 points de base sur la période 2020-2024¹⁰.

Cette dynamique a entraîné une hausse des investissements en 2025. Les augmentations de capital réalisées par des véhicules de placement ciblant l'immobilier industriel suisse ont ainsi atteint un niveau record de CHF 500 millions en 2025¹¹. Désormais, l'immobilier industriel représente 6% de l'ensemble des capitaux levés dans le secteur de l'immobilier commercial. Ce chiffre étant de 15% sur le marché européen, les perspectives d'un potentiel rattrapage sur le marché suisse à moyen terme sont concrètes.

Une situation globalement favorable

Dans ce contexte macroéconomique et géopolitique mondial incertain, les perspectives pour l'immobilier industriel helvétique sont quant à elles plutôt positives pour l'année 2026 grâce aux éléments structurels qui marquent cette classe d'actifs.

L'immobilier industriel suisse continue de bénéficier d'une demande soutenue. Le niveau élevé de la prime de rendement qu'il offre par rapport à l'immobilier résidentiel devrait continuer d'attirer de nouveaux investisseurs. De plus, une part significative du parc immobilier industriel étant destinée à un usage domestique, notamment dans les domaines de la logistique et de la construction, les incertitudes conjoncturelles de certains secteurs industriels exportateurs ne devraient pas constituer un frein à la performance de ce marché.

Même dans l'hypothèse d'une reprise plus marquée de l'inflation, l'immobilier industriel présente de nombreux atouts susceptibles d'en atténuer les effets. D'une part, la valeur des bâtiments industriels s'est révélée moins sensible aux variations des taux d'intérêt au cours du dernier cycle économique et a connu une appréciation plus modérée que celle des actifs résidentiels. D'autre part, la majorité des loyers dans les bâtiments commerciaux étant indexée à l'inflation, les niveaux de loyers peuvent être ajustés, contribuant à préserver les revenus qu'ils génèrent.

À plus long terme, la rareté du foncier et la croissance des besoins, notamment logistiques, continuent de créer les conditions favorables à l'accroissement de la valeur des actifs industriels en Suisse. Les caractéristiques structurelles de l'immobilier industriel en font donc un placement attractif sur le long terme, en particulier pour les actifs bien situés et à proximité des centres urbains.

⁶ Examen du 19 mars 2026 de la situation économique et monétaire, Banque Nationale Suisse, 19 mars 2026.

⁷ Ce qui attend la Suisse : les perspectives économiques pour 2026, Swissinfo, 30 décembre 2025.

⁸ Logistics and Light Industrial Real Estate 2026, CBRE Switzerland, 9 janvier 2026.

⁹ Wüest Partner rent index.

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 introduit quatre indices environnementaux : le taux de couverture, l'intensité énergétique, l'intensité carbone et le mix énergétique. La méthode de calcul de ces indicateurs pouvant varier d'un acteur à l'autre, la Real Estate Investment Data Association (REIDA) a publié en 2023 une norme visant à harmoniser les pratiques et à renforcer la comparabilité entre les différents véhicules de placement immobilier. Cette norme repose sur la surface de référence énergétique (SRE) des bâtiments, calculée à partir des relevés d'état locatif. Realstone SA publie les données énergétiques du portefeuille du Realstone Industrial Fund selon les deux méthodologies, à savoir SIA 2031 et REIDA.

La norme SIA 2031 est utilisée conformément au contrat de fonds, qui vise à 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. La norme REIDA permet d'assurer une comparaison plus transparente. Il est à relever que le calcul des émissions de CO₂ selon la norme REIDA induit des chiffres inférieurs à ceux obtenus selon la norme SIA 2031. La consommation d'eau et à la puissance photovoltaïque sont des indices supplémentaires utilisés par Realstone SA.

Le périmètre retenu pour le calcul des indices environnementaux exclut les immeubles acquis au cours de l'exercice sous revue, les données complètes relatives à leurs consommations énergétiques n'ayant pas pu être collectées. Sont également exclus les immeubles occupés par un locataire unique, pour lesquels les consommations d'électricité et d'eau relèvent de la sphère privée, ainsi que les immeubles non chauffés.



Route de la Jonnaire 5, Rennaz (VD)

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).

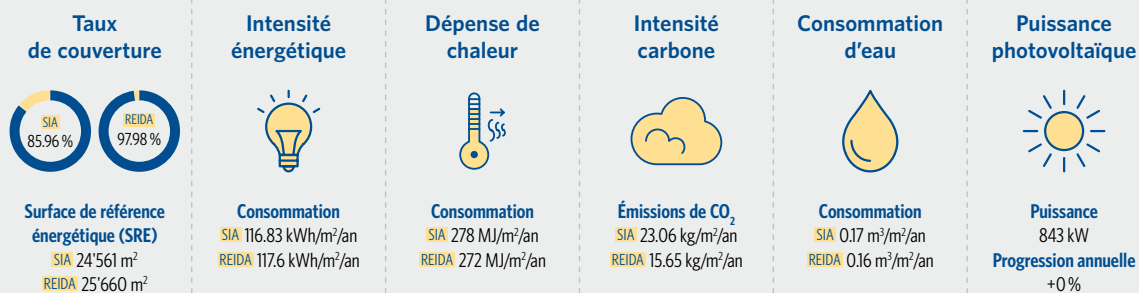
Consommation d'eau

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

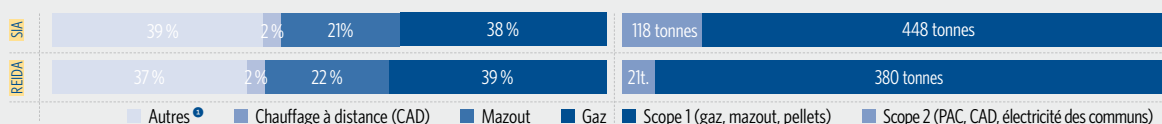
Puissance photovoltaïque

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.

État des lieux du parc immobilier du Realstone Industrial Fund au 31.12.2025



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 2025. 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.

• Regroupe les catégories « pellets, solaire PV et électricité des communs ».

03

Parc immobilier



Acquisitions

Au cours de l'année 2025, le Realstone Industrial Fund a acquis quatre immeubles industriels, renforçant ainsi son portefeuille tout en augmentant sa profitabilité et sa diversification.

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

Construit en 2012, cet actif industriel bénéficie d'un emplacement stratégique à proximité de l'autoroute A1, sur l'axe Lausanne-Berne, garantissant un accès rapide à ces deux agglomérations. La surface locative de 1650 m² est principalement composée de halles industrielles modulables, offrant ainsi une grande flexibilité d'aménagement et répondant aux besoins de différents types d'utilisateurs. Grâce à sa construction récente, l'immeuble présente de faibles besoins en investissements futurs. Il est actuellement occupé par trois locataires, assurant une diversification des revenus locatifs. Par ailleurs, des panneaux photovoltaïques ont été installés en toiture, contribuant à la production d'énergie décarbonée. Acquis pour un montant de CHF 3.56 millions, cet actif affiche un rendement brut de 5.6 %.

Route des Chênes 54-58, Corpataux (FR)

Le site se compose de trois bâtiments : deux halles industrielles totalisant 3598 m² ainsi qu'un bâtiment administratif de 141 m². L'ensemble est entièrement loué à deux entreprises actives dans le secteur de la construction, au bénéfice de baux à long terme, avec une durée résiduelle moyenne pondérée (WAULT) de 9.4 ans. Le site bénéficie en outre d'une excellente situation à proximité immédiate de l'autoroute A12, accessible en quelques minutes. L'ensemble de ces caractéristiques confère à l'actif un potentiel de croissance des revenus locatifs à long terme. Par ailleurs, le site dispose également d'une réserve de droits à bâtir d'environ 1000 m², susceptible

d'être valorisée dans le cadre d'un développement futur. Acquis pour CHF 4.51 millions, cet actif affiche un rendement brut de 5.2 %.



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

Située à proximité immédiate de l'agglomération de Fribourg, cette halle industrielle comprend des espaces de stockage au rez-de-chaussée ainsi que des bureaux au premier étage, pour une surface locative totale de 2280 m². L'immeuble est occupé par trois locataires. Le loyer moyen actuel, inférieur au marché, laisse entrevoir un potentiel de revalorisation des revenus locatifs estimé à 23 % à terme. Acquis pour CHF 3.69 millions, cet actif affiche un rendement brut de 6.0 %, susceptible d'être amélioré à mesure que les loyers convergeront vers les valeurs du marché.



Birchstrasse 28, Düdingen (FR)

Le bâtiment se compose d'une halle industrielle moderne, construite en 2016, incluant une zone de production et des bureaux. Situé à proximité immédiate de la sortie de l'autoroute A12 de Düdingen, cet actif bénéficie d'un accès rapide à Berne et à Fribourg. Il propose des surfaces industrielles modernes et flexibles, adaptées à des usages variés. L'acquisition a été réalisée sous la forme d'un sale-

and-leaseback (cession-bail) avec une PME suisse, désormais locataire, dans le cadre d'un bail ferme assurant un WAULT de long terme de 10 ans à la date de signature. La qualité de l'actif, combinée à la structure du bail, permet de générer une marge EBIT élevée et offre un profil de rendement attractif pour le fonds. Cet objet a été acquis pour CHF 6.85 millions et affiche un rendement brut de 5.6%. Plus de détails sur cet immeuble aux pages 21 et 22.



Ventes

Place de l'Église 4-6, Morges (VD)

En septembre 2025, le fonds a procédé à la vente d'un immeuble mixte (résidentiel et commercial) situé à la Place de l'Église 4-6 à Morges pour un montant de CHF 3.9 millions. Cette transaction s'inscrit dans une démarche stratégique, l'immeuble ne correspondant pas à la stratégie du fonds, axée sur des actifs industriels et artisanaux. L'acquisition de cet immeuble, en décembre 2022, avait été réalisée en portefeuille avec l'immeuble industriel situé au Boulevard de l'Arc-en-Ciel à Bussigny (VD).

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

En décembre 2025, le fonds a vendu pour CHF 13.6 millions la parcelle 1974, située au sein du site industriel de Bussigny du Realstone Industrial Fund. Cette parcelle représentait 21% de la surface au sol totale du site. Les 79% restants demeurent quant à eux propriété du fonds. Cette vente a été motivée par l'obtention, en novembre 2025, d'un permis de construire en force pour un bâtiment industriel de plusieurs étages. Ce projet de construction, fruit de plusieurs années de travail, constitue la première étape du plan de densification et de transformation du site, qui sera déployé au cours des prochaines années. Outre la valorisation des droits à bâtir du site, cette vente permet également de réduire la concentration du portefeuille sur l'actif de Bussigny et ainsi d'améliorer la diversification du fonds.

En 2026, le Realstone Industrial Fund va poursuivre le développement de son portefeuille dans un contexte toujours favorable aux actifs immobiliers industriels.

Deux acquisitions ont ainsi été réalisées en février 2026 pour un montant total de CHF 36.9 millions. Elles ont été financées par le produit de l'augmentation de capital de CHF 20.33 millions réalisée en novembre 2025 et par celui de la vente d'une parcelle située au Boulevard de l'Arc-en-Ciel 38 à Bussigny (VD) pour CHF 13.58 millions en décembre 2025.

La première acquisition est un site industriel sis Rue du Bugnon 38 à Renens (VD), au sein de l'agglomération lausannoise, pour un montant de CHF 31.7 millions et un rendement brut sur prix d'achat de 8.3%. La seconde porte sur une halle industrielle à Fällanden (ZH), acquise pour CHF 5.2 millions, avec un rendement brut de 5.5%. À la suite de ces transactions, la valeur vénale du portefeuille immobilier du fonds s'élève à environ CHF 125 millions au 31 mars 2026, répartie sur 13 actifs, renforçant à la fois la diversification et la rentabilité du portefeuille.

À l'issue de ces opérations, le fonds affiche un coefficient d'endettement proche des 40% au 31 mars 2026, niveau qui correspond à la cible fixée pour la fin de l'année en cours.

Le principal objectif pour l'année 2026 est de poursuivre la croissance du Realstone Industrial Fund par l'acquisition d'actifs industriels, dans le respect rigoureux des critères d'investissement définis. Plusieurs opportunités sont actuellement à l'étude en vue de leur intégration au portefeuille.

En outre, après la vente de la parcelle susmentionnée sur le site de Bussigny (VD), la direction de fonds travaille sur la seconde phase du plan de développement, qui conduira prochainement au dépôt d'une nouvelle demande de permis de construire. Cette étape permettra de poursuivre la densification et l'amélioration qualitative du site, qui présente un potentiel significatif à long terme, grâce à sa situation géographique au sein de la région dynamique de l'Ouest lausannois et à l'arrivée prochaine du tramway.

De manière plus générale, le contexte demeure favorable à l'immobilier industriel en Suisse. La demande pour des surfaces industrielles reste soutenue, tandis que l'offre se maintient à un niveau bas, en particulier pour les objets situés à proximité des centres urbains et des principaux axes de communication. Par ailleurs, le secteur continue de bénéficier du renchérissement de l'immobilier résidentiel, qui accentue l'écart de rendement important en faveur de l'immobilier industriel.

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



04

Cession-bail : sale-and-leaseback

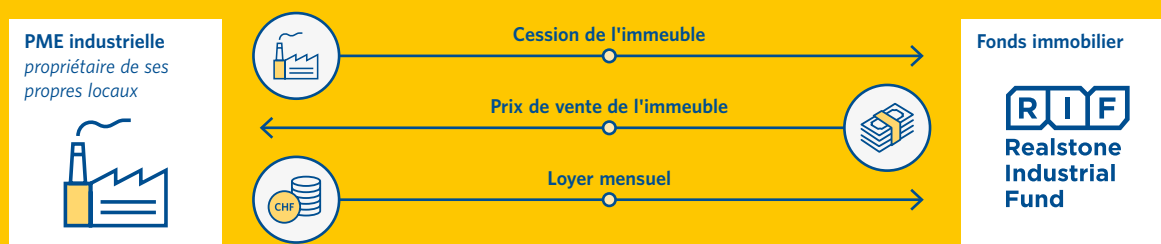
Sale-and-leaseback : principe et avantages

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



Focus sur un sale-and-leaseback Düdingen (FR), Birchstrasse 28



ROMAG acquacare AG

Fondée en 1949, ROMAG acquacare AG est une entreprise 100 % familiale, intégrée au Graber Group, un groupe suisse de droit privé. En 2010, l'entreprise adopte son nom actuel afin de mieux refléter son positionnement en tant que spécialiste reconnue de solutions sur mesure pour l'infrastructure hydraulique.

Ses activités couvrent quatre domaines principaux : l'eau potable, les eaux usées, la protection incendie et les technologies environnementales liées à la gestion durable de l'eau. Avec quelques 80 collaborateurs et une présence opérationnelle dans 16 pays, ROMAG se positionne sur des projets complexes que d'autres ne prennent pas en charge. La devise de l'entreprise illustre parfaitement cette approche : « We start where others stop. »

L'immeuble

Après avoir occupé pendant de nombreuses années des locaux au Haltaweg à Düdingen, ROMAG a franchi une étape clé de son développement en 2016 en s'installant dans ses nouveaux locaux de plus de 3000 m² à la Birchstrasse 28. Devenu le cœur opérationnel de l'entreprise, ce site moderne regroupe l'ensemble de ses activités — administration, production et logistique — dans des infrastructures adaptées à son orientation industrielle, notamment la spécialisation dans les équipements en inox.

Cette implantation s'inscrit dans une dynamique d'investissements soutenus destinée à accompagner son repositionnement en tant qu'acteur cleantech de stature internationale. Solidement ancrée dans la région de la Singine, où réside la majorité de ses collaborateurs, ROMAG reste profondément attachée à son territoire.

Quatre questions à...

Jules Graber,
Président du Conseil d'administration
de ROMAG aquacare AG



Quelles sont les motivations qui vous ont conduit à procéder à un sale-and-leaseback avec le Realstone Industrial Fund ?

Cette opération répond à une logique stratégique et financière claire. En tant qu'entreprise familiale indépendante, nous cherchons en permanence à optimiser l'utilisation de nos capitaux au service de notre activité principale. Plusieurs raisons ont donc motivé notre choix. Tout d'abord, la libération de capitaux immobilisés a permis de réaffecter la valeur de l'immeuble à des investissements à plus forte valeur ajoutée, notamment pour soutenir notre développement à l'international.

Le choix du Realstone Industrial Fund s'est imposé naturellement, en raison de son profil d'acteur professionnel et stable

Ensuite, la conclusion d'un bail de longue durée garantit une continuité opérationnelle totale, puisque nous demeurons dans nos locaux sans aucune perturbation de notre activité. Par ailleurs, cette opération contribue à l'optimisation de notre bilan : la transformation d'un actif immobilier en liquidités renforce notre flexibilité financière dans un contexte où notre secteur évolue rapidement. Enfin, le choix du Realstone Industrial Fund s'est imposé naturellement, en raison de son profil d'acteur professionnel et stable, nous assurant une relation locative sereine sur le long terme.

Quel est l'impact de cette opération sur le quotidien de l'entreprise ?

Concrètement, l'opération n'a entraîné aucun changement visible dans notre fonctionnement quotidien. Nos collabo-

rateurs, nos clients et nos partenaires n'ont rien perçu de différent. Et c'est précisément ce que nous souhaitons. Nous avons par ailleurs tenu à communiquer de manière proactive avec les autorités communales de Dürdingen ainsi qu'avec nos partenaires locaux, afin de réaffirmer notre engagement durable sur ce site. ROMAG reste à Dürdingen, c'est un ancrage qui fait partie de notre identité. Sur le plan de la gestion immobilière, nous avons bien sûr établi une relation locative professionnelle à long terme avec le Realstone Industrial Fund, mais cela ne représente pas une charge supplémentaire significative.

Est-ce une opération que vous recommanderiez ?

Oui, sous certaines conditions. Le sale-and-leaseback est un outil pertinent pour les entreprises qui ont accumulé de la valeur immobilière au fil des années et qui souhaitent libérer ce capital pour soutenir leur croissance, sans pour autant perdre leur ancrage physique. Je recommanderais toutefois à tout chef d'entreprise de bien choisir son partenaire acquéreur, car la qualité de la relation locative sur le long terme est déterminante. Par ailleurs, la négociation d'un bail solide est indispensable, avec des conditions stables et une durée suffisamment longue pour permettre à l'entreprise de se projeter sereinement. Enfin, il est crucial de disposer d'un projet clair et structuré pour l'utilisation des capitaux libérés. L'opération n'a en effet de sens que si elle s'inscrit dans une stratégie de développement bien définie.

Quelles sont vos perspectives d'avenir et vos plans d'extension ?

L'avenir de ROMAG s'inscrit pleinement dans une stratégie de croissance internationale. L'eau est l'une des ressources les plus critiques du XXI^e siècle – et la demande en solutions d'infrastructure hydraulique de qualité ne fera qu'augmenter dans les décennies à venir.

Le sale-and-leaseback est un outil pertinent pour les entreprises

Dans ce contexte, nos priorités reposent sur quatre axes complémentaires : le renforcement de notre présence sur les marchés à fort potentiel, notamment en Chine et aux États-Unis ; le développement de produits et systèmes dédiés au traitement des eaux de pluie ; l'innovation dans les technologies de l'eau, avec une attention particulière portée à la durabilité et à l'économie circulaire ; et enfin, le développement de nos équipes et de nos compétences pour accompagner cette croissance.

05

Rapport de gestion

Fortune du fonds

A la clôture de l'exercice au 31 décembre 2025, la fortune totale du Realstone Industrial Fund s'élève à CHF 98.47 millions, en hausse de CHF 15.07 millions (+18.06 %) par rapport à une année auparavant. La valeur vénale des immeubles du portefeuille atteint quant à elle CHF 84.16 millions, soit une progression de CHF 4.22 millions (+5.28 %) en une année. Cette évolution est le résultat de plusieurs facteurs.

D'abord, quatre bâtiments industriels ont été acquis pendant l'exercice sous revue, pour un prix d'achat total de CHF 18.60 millions. Les trois premiers sont situés dans le canton de Fribourg, à la Route des Vernettes 4A à Saint-Aubin, à la Route des Chênes 54-58 à Corpataux et à la Route de l'Industrie 15 à Avry-sur-Matran. Ces actifs ont intégré le portefeuille du fonds en juillet 2025 pour CHF 11.75 millions via un apport en nature partiel. Le quatrième, situé à la Birchstrasse 28 Düdingen (FR), a été acquis en novembre 2025 pour CHF 6.85 millions.

Ensuite, le fonds a procédé à deux ventes au cours de l'exercice. Un immeuble mixte situé à Morges (VD) a été vendu pour CHF 3.90 millions en septembre 2025. Intégré au sein d'un portefeuille majoritairement industriel acquis au moment de la constitution du fonds, cet actif résidentiel et commercial ne répondait pas à la stratégie focalisée sur l'immobilier industriel, logistique et artisanal.

En décembre 2025, à la suite d'une division parcellaire du site de Bussigny (VD), une halle située au Boulevard de l'Arc-en-Ciel 38 a été vendue pour CHF 13.58 millions avec un permis de construire en force autorisant une démolition-reconstruction en vue d'une densification. Outre la valorisation des droits à bâtir, cette vente permet également de réduire la concentration du portefeuille sur le site de Bussigny, où le

fonds possède encore plusieurs bâtiments industriels, d'une valeur vénale totale de CHF 34.30 millions, avec des droits à bâtir excédentaires.

Enfin, la valeur vénale des immeubles du portefeuille non concernés par les acquisitions et les ventes a progressé de 2.24 % au cours de l'exercice 2025, en lien avec la dynamique favorable du marché immobilier.

Une augmentation de capital de CHF 20.33 millions a été menée avec succès en novembre 2025. Le produit de cette opération a été utilisé pour financer l'acquisition de l'immeuble de Düdingen cité plus haut, ainsi que celle de deux autres actifs industriels à Fällanden (ZH) et Renens (VD) pour CHF 36.90 millions en février 2026, après clôture de l'exercice sous revue. Ces acquisitions ayant été effectuées à cheval sur deux exercices, les avoirs bancaires à vue du fonds s'élevaient à CHF 12.70 millions à la fin de la période sous revue, contre CHF 1.50 million une année auparavant. Le produit de l'augmentation de capital a également permis de réduire le coefficient d'endettement à 25.62 % au 31 décembre 2025 contre 43.47 % un an plus tôt.

A la suite de l'apport en nature de juillet puis de l'augmentation de capital de novembre, 246'226 nouvelles parts ont été émises au cours de l'exercice. Au 31 décembre 2025, le Realstone Industrial Fund compte ainsi 619'099 parts au total. La fortune nette du fonds a augmenté de 68 %, pour atteindre CHF 67.33 millions. La valeur nette d'inventaire (VNI) par part est de CHF 108.76, contre CHF 107.73 une année auparavant. Tenant compte du dividende de CHF 5.00 par part distribué en avril 2025 au titre des revenus immobiliers de l'exercice 2024, cette progression représente un rendement de placement de 5.87 % au cours de l'exercice sous revue.



Route de la Jonnaire 5, Rennaz (VD)

Résultat de l'exercice

Le Realstone Industrial Fund affiche d'excellents résultats financiers pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2025. Le résultat réalisé atteint ainsi CHF 5.39 millions contre CHF 1.99 million une année auparavant (+ 170 %). Cela représente un résultat réalisé de CHF 8.71 par part pour 2025, contre CHF 5.35 par part en 2024 (+ 63 %).

Les revenus locatifs du fonds ont augmenté de CHF 0.83 million par rapport à l'exercice précédent. Cette croissance de 24 % est principalement liée aux acquisitions réalisées pendant l'exercice et à l'effet de la détention en année pleine de l'immeuble situé à la Hauptstrasse 173 à Arisdorf (BL) acheté en 2024.

L'état locatif total du fonds s'établit à CHF 4.82 millions au 31 décembre 2025, ce qui représente un état locatif moyen de CHF 115.-/m². Le niveau modéré des loyers proposés actuellement par le Realstone Industrial Fund pour des surfaces artisanales et industrielles par rapport au marché facilitera la relocation des surfaces en cas de départ des locataires.

La durée moyenne des contrats de bail (WAULT) est de 4.5 ans au 31 décembre 2025, soit une progression de 1.2 année par rapport à douze mois auparavant (3.3 ans). Cette progression est le résultat de la signature de prolongations de baux avec plusieurs locataires importants, notamment sur le site de Bussigny (VD), et de l'acquisition de l'immeuble situé à Birchstrasse 28 à Dürdingen (FR), opération en sale-and-leaseback (cession-bail) avec un contrat de bail conclu pour une durée de dix ans.

La quote-part de perte sur loyer s'établit à 8.71 %, en légère hausse par rapport à 2024 (7.32 %). Celle-ci s'explique essentiellement par la halle vendue au Boulevard de l'Arc-en-Ciel 38 à Bussigny, laissée volontairement vide en prévision de sa démolition prochaine. Après la vente, le taux de vacant a été abaissé à 4.79 % à fin décembre 2025. Ce niveau témoigne des efforts de gestion entrepris sur le portefeuille ainsi que de la stratégie d'acquisition visant des biens immobiliers déjà loués.

Du côté des charges, la marge EBIT du fonds est en baisse à 77.02 % pour la période sous revue contre 82.91 % pour l'exercice 2024, mais conserve un niveau élevé. Les charges d'entretien ordinaire du fonds ont diminué de 21.70 %, avec toutefois une augmentation des autres frais. Les conditions de financement plus favorables qui ont prévalu sur toute

la durée de l'exercice 2025 ont induit une baisse des intérêts hypothécaires de 12.52 % par rapport à 2024. Au 31 décembre 2025, la dette affiche un coût moyen pondéré de 1.40 % pour une maturité moyenne de 2.77 ans, contre 1.49 % et 1.34 an lors de la clôture précédente.

Finalement, la vente de l'immeuble situé au Boulevard de l'Arc-en-Ciel 38 à Bussigny a permis de générer un gain en capital de CHF 2.73 millions. Ce gain provient essentiellement de la valorisation réussie des droits à bâtir excédentaires sur le site grâce au permis de construire obtenu pour la construction d'un bâtiment industriel de plusieurs étages. En parallèle, la cession de l'immeuble sis Place de l'Eglise 4-6 à Morges (VD) a généré une perte de CHF 0.54 million, essentiellement liée aux impôts latents au moment de la vente.

Le rendement des fonds propres (ROE) s'élève à 5.81 % en 2025 contre 5.51 % en 2024, principalement expliqué par la performance opérationnelle des immeubles du fonds et le gain en capital réalisé.

Le dividende distribué est de CHF 8.00 par part, égal à 7.36 % de la VNI

Le résultat de l'exercice permet la distribution d'un dividende de CHF 8.00 par part, égal à 7.36 % de la valeur nette d'inventaire (VNI) au 31 décembre 2025. Le rendement de la fortune immobilière offre un dividende de CHF 5.00 par part, en ligne avec l'objectif stratégique poursuivi par la direction de fonds. Le gain en capital réalisé permet la distribution d'un dividende additionnel exceptionnel de CHF 3.00 par part.

Depuis son lancement en décembre 2022, le Realstone Industrial Fund a réalisé une performance cumulée de 19.66 %, soit un rendement de placement annualisé de 5.99 % (dividendes réinvestis), principalement grâce à la distribution de dividendes, ce qui témoigne de la solidité de son modèle de gestion et de la classe d'actifs.

06

Comptes annuels et indications importantes

Compte de fortune

	au 31.12.2025 CHF	au 31.12.2024 CHF
Actifs		
Avoirs bancaires à vue	12'704'640.24	1'498'109.12
Immeubles		
Immeubles à usage mixte	—	4'255'000.00
Immeubles à usage commercial	84'161'000.00	75'686'500.00
Total des immeubles	84'161'000.00	79'941'500.00
Autres actifs	1'601'858.17	1'962'038.84
Fortune totale du fonds	98'467'498.41	83'401'647.96
Passifs		
Engagements à court terme		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	7'200'000.00	24'750'000.00
Autres engagements à court terme	5'922'183.90	3'292'049.58
Engagements à long terme		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	14'360'000.00	10'000'000.00
Autres engagements à long terme	371'649.00	335'900.00
Total des passifs	27'853'832.90	38'377'949.58
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	70'613'665.51	45'023'698.38
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-3'279'068.00	-4'854'761.00
Fortune nette du fonds	67'334'597.51	40'168'937.38
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de la période	40'168'937.38	39'837'961.31
Distribution	-1'864'365.00	-1'864'365.00
Solde des mouvements de parts	25'231'255.75	—
Résultat total	3'798'769.38	2'195'341.07
Fortune nette du fonds à la fin de la période	67'334'597.51	40'168'937.38
Évolution du nombre de parts (rachetées et émises)		
Nombre de parts en circulation au début de la période	372'873	372'873
Parts émises durant la période	246'226	0
Parts rachetées durant la période	—	0
Nombre de parts en circulation à la fin de la période	619'099	372'873
Valeur nette d'inventaire par part à la fin de la période	108.76	107.73
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 01.01.2025 au 31.12.2025 CHF	du 01.01.2024 au 31.12.2024 CHF
Revenus		
Loyers (rendements bruts)	4'303'068.17	3'473'041.44
Produits des avoirs en banque	—	1'944.91
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	1'182'442.38	—
Autres revenus	132'904.54	345'832.32
Total des revenus	5'618'415.09	3'820'818.67
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	470'804.12	538'205.56
Entretien et réparations ordinaires	83'081.18	106'107.16
Administration des immeubles :		
- Frais liés aux immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	318'099.22	155'514.85
- Impôts immobiliers et taxes liées aux immeubles	130'422.05	114'998.25
- Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	284'235.82	232'026.06
Impôts directs	610'679.43	335'934.88
Frais d'estimation et d'audit	53'970.79	104'492.02
Frais bancaires	6'171.52	11'000.35
Frais de publication, d'impression, autres	63'120.68	64'598.14
Rémunération réglementaire versée à la direction	114'176.29	44'700.00
Rémunération réglementaire versée à la banque dépositaire	60'299.34	32'960.17
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	14'357.00	85'900.00
Total des charges	2'209'417.44	1'826'437.44
Résultats		
Résultat net	3'408'997.65	1'994'381.23
Gains et pertes en capitaux réalisés	2'188'216.56	—
Participation des souscripteurs aux gains et pertes de capital réalisés	-207'565.58	—
Résultat réalisé	5'389'648.63	1'994'381.23
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts dus en cas de liquidation	-1'590'879.25	200'959.84
Résultat total de l'exercice	3'798'769.38	2'195'341.07
Utilisation du résultat		
Résultat réalisé	5'389'648.63	1'994'381.23
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	252'597.23	122'581.00
Report de gain en capital de l'exercice précédent	—	—
Résultat disponible pour être réparti	5'642'245.86	2'116'962.23
Distribution revenus	3'095'495.00	1'864'365.00
Distribution des gains en capitaux réalisés	1'857'297.00	—
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	4'952'792.00	1'864'365.00
Report à nouveau de revenu ordinaire	566'099.88	252'597.23
Report à nouveau de gain de capital	123'353.98	—
Report total à nouveau	689'453.86	252'597.23

Hypothèques et autres engagements

Type	CHF	Taux	Du	Au
Hypothèques et autres engagements en cours au 31 décembre 2025				
Court terme				
Avance à terme fixe	1'500'000.00	1.10 %	17.12.2025	29.01.2026
Avance à terme fixe	5'700'000.00	1.10 %	29.12.2025	29.01.2026
Total court terme	7'200'000.00			
Moyen terme (1 à 5 ans)				
Prêt hypothécaire	4'680'000.00	1.57 %	15.11.2024	14.11.2027
Prêt hypothécaire	4'680'000.00	1.67 %	15.11.2024	14.11.2030
Total moyen terme (1 à 5 ans)	9'360'000.00			
Long terme (supérieur à 5 ans)				
Prêt hypothécaire	5'000'000.00	1.42 %	14.05.2025	13.05.2031
Total long terme (supérieur à 5 ans)	5'000'000.00			
Total des hypothèques et autres engagements en cours au 31 décembre 2025	21'560'000.00	1.40 %		
Durée résiduelle moyenne des financements par des fonds étrangers	2.77 ans			

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

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

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 %	0.13 %
Pour la commission d'émission (art. 18 ch. 1)	5.00 %	0.39 %
Pour la commission de rachat (art. 18 ch. 2)	5.00 %	Aucun rachat
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19 ch. 5 par. 2 let. a)	3.00 %	3.00 %
Pour le travail fourni en relation avec les activités de construction d'immeubles, de rénovations et transformations (art. 19 ch. 5 par. 2 let. b)	3.00 %	3.00 %
Pour la gestion des immeubles (art. 19 ch. 5 par. 2 let. c)	6.00 %	6.00 %
Rémunération à la banque dépositaire		
Pour l'administration, la garde des titres, le trafic des paiements et la surveillance (art. 19 ch. 2)	0.0425 %	0.0425 %
Pour le versement du dividende (art. 19 ch. 3)	0.50 %	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 4'952'792.00 sera versé pour l'exercice clos au 31 décembre 2025, ce qui représente un dividende de CHF 8.00 par part. Les coupons N° 3 et N° 4 sont encaissables le 30 avril 2026.

Coupon	CHF par part
Coupon N° 3 provenant du rendement de la fortune immobilière	5.00
Coupon N° 4 provenant des gains en capitaux	3.00
Impôt anticipé 35 % sur coupon N°3	1.75
Dividende net versé	6.25

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.).

Taux utilisés pour l'évaluation du parc immobilier

	31.12.2025			31.12.2024		
	Taux moyen pondéré	Taux appliqués aux immeubles individuels		Taux moyen pondéré	Taux appliqués aux immeubles individuels	
		De	à		De	à
Taux d'escompte nominal	5.01 %	4.54 %	6.02 %	4.93 %	4.19 %	5.50 %
Taux de capitalisation et taux d'escompte réel	3.97 %	3.50 %	4.97 %	3.68 %	2.90 %	4.20 %

Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires

Modification du contrat de fonds avec annexe entrée en vigueur le 19 décembre 2025

Le §15 ch. 3 a été modifié. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 40 % de la fortune du fonds dès le 1^{er} juin 2026 (auparavant dès la quatrième année).

Les honoraires payés à l'organe de révision se montent à CHF 47'000 (31.12.2024 : CHF 47'000).

Ce montant est relatif à l'audit des comptes annuels.



Achats et ventes durant la période

Canton, commune, adresse	Date d'achat	État locatif [•] CHF	Surface résidentielle [•] m ²	Surface commerciale [•] m ²	Prix d'achat CHF
Achats					
Immeubles à usage commercial					
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 des achats					18'600'000.00

Canton, commune, adresse	Type d'immeuble	Date de vente	Prix de vente CHF
Ventes			
Immeubles			
VD, Morges, Place de l'Église 4-6	Mixte	30.09.2025	3'900'000.00
VD, Bussigny, Boulevard de l'Arc-en-Ciel 38	Commercial	17.12.2025	13'580'000.00
Total des ventes			17'480'000.00

Liste des transactions immobilières en cours d'exercice 2025 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 2025 au 31 décembre 2025.

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 2025 au 31 décembre 2025.

[•] Les colonnes « État locatif », « Surface résidentielle » et « Surface commerciale » ne sont pas auditées.

Événements postérieurs à la date du bilan

Les événements suivants ont eu lieu entre la date de clôture et la publication du rapport annuel :

Transactions

- Acquisition d'un immeuble commercial sis Bruggacherstrasse 14 à Fällanden (ZH) le 26 février 2026 pour un montant de CHF 5.20 millions.
- Acquisition d'un immeuble commercial sis Rue du Bugnon 38 et Avenue des Paudex 7/9 à Renens (VD) le 27 février 2026 pour un montant de CHF 31.70 millions.



07

Les immeubles

MAX. 500 KG

DEMAC

Composition du parc immobilier

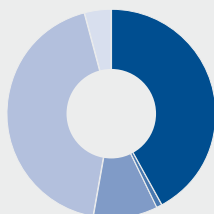
SUISSE ^o			Chiffres totaux	
Surfaces commerciales 41'629 m²	Valeur vénale VV CHF 84'161'000	État locatif EL CHF 4'819'355	Ratio EL/VV 5.73 %	Vacant de l'exercice** 8.73 %
Logements (nb/surface) 3/403 m²	Prix de revient PR CHF 81'708'144	Revenus locatifs* CHF 4'188'330	Ratio EL/PR 5.90 %	Vacant décembre 2025 4.79 %

* Ce montant diffère des revenus locatifs au compte de résultat présenté en page 28, car ici les immeubles vendus ne sont pas considérés.

** Ce taux diffère de la quote-part de perte sur loyers présentée en p.7 (Indices calculés selon la directive de l'AMAS), car ici ni la perte sur loyers, ni les immeubles vendus ne rentrent dans le calcul.

Répartition par note macro^o

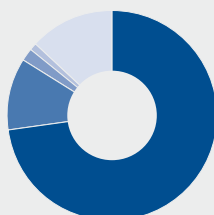
selon la valeur vénale au 31 décembre 2025



■ Note macro entre 4.5 et 5	42 %
■ Note macro entre 4 et 4.5	1 %
■ Note macro entre 3.5 et 4	10 %
■ Note macro entre 3 et 3.5	43 %
■ Note macro entre 2.5 et 3	4 %

Répartition par utilisation

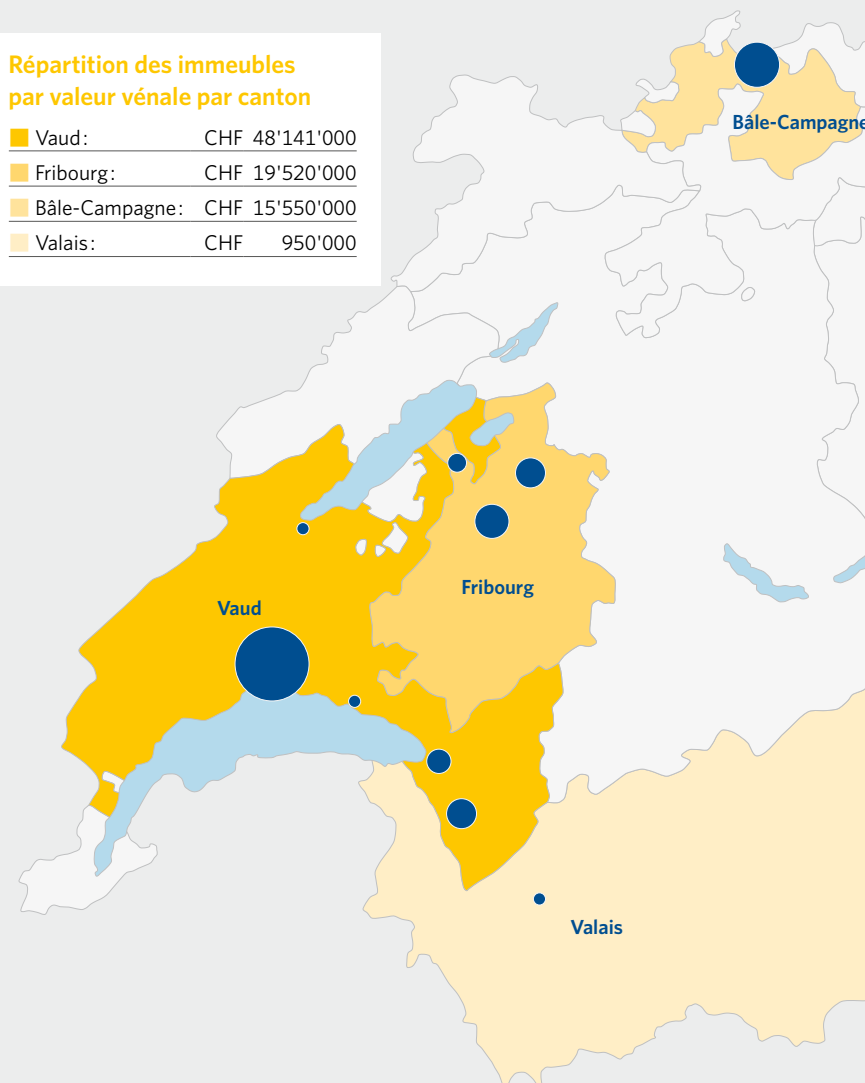
selon les surfaces locatives au 31 décembre 2025



■ Industriel / Dépôt	73 %
■ Bureau	11 %
■ Vente	2 %
■ Résidentiel	1 %
■ Autres	13 %

Répartition des immeubles par valeur vénale par canton

■ Vaud:	CHF 48'141'000
■ Fribourg:	CHF 19'520'000
■ Bâle-Campagne:	CHF 15'550'000
■ Valais:	CHF 950'000



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

Au 31 décembre 2025, les locataires suivants représentent plus de 5 % des revenus locatifs du fonds : Delipet AG (17.90 %), Tesla Switzerland GmbH (10.81 %), SICPA SA (9.04 %), Romag Aquacare AG (8.37 %), Vernis Claessens SA (5.35 %), Swiss Land Development (5.32 %).

^o Seules les données relatives aux valeurs vénales, aux prix de revient et aux revenus locatifs sont auditées.

^o Notes macros selon Wüest Partner SA en fonction des situations des immeubles applicables au 31.12.2025 pour une affectation industrielle et artisanale.

Inventaire des immeubles

Tous les immeubles sont détenus via la société Jallut SA au 31 décembre 2025, à l'exception de l'immeuble sis Birchstrasse 28 à Düdingen (FR) qui est détenu directement par le fonds de placement immobilier. Seules les données relatives aux valeurs vénales, aux prix de revient et aux revenus locatifs sont auditées par PricewaterhouseCoopers SA.

AIGLE (VD) Route de l'Industrie 36



Type d'immeuble Commercial	État locatif EL CHF 485'430	Ratio EL/VV 6.95 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) - - m ²	Revenus locatifs CHF 437'358	Ratio EL/PR 6.99 %	
Surfaces commerciales 5'544 m²	Valeur vénale VV CHF 6'980'000	Vacant de l'exercice 9.90 %	
	Prix de revient PR CHF 6'943'913	Vacant déc. 2025 9.90 %	

ARISDORF (BL) Hauptstrasse 173



Type d'immeuble Commercial	État locatif EL CHF 949'681	Ratio EL/VV 6.11 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) 1 154 m ²	Revenus locatifs CHF 917'230	Ratio EL/PR 6.55 %	
Surfaces commerciales 8'127 m²	Valeur vénale VV CHF 15'550'000	Vacant de l'exercice 0.70 %	
	Prix de revient PR CHF 14'490'480	Vacant déc. 2025 1.44 %	

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



Type d'immeuble Commercial	État locatif EL CHF 220'750	Ratio EL/VV 6.00 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) - - m ²	Revenus locatifs CHF 110'375	Ratio EL/PR 5.63 %	
Surfaces commerciales 2'280 m²	Valeur vénale VV CHF 3'682'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	
	Prix de revient PR CHF 3'923'242	Vacant déc. 2025 0.00 %	

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



Type d'immeuble Commercial	État locatif EL CHF 1'860'942	Ratio EL/VV 5.43 %	Chauffage Gaz, mazout
Logements (nb surface) 1 119 m ²	Revenus locatifs CHF 2'065'593	Ratio EL/PR 5.67 %	Photovoltaïque 577.80 kWc
Surfaces commerciales 14'009 m²	Valeur vénale VV CHF 34'300'000	Vacant de l'exercice 11.32 %	
	Prix de revient PR CHF 32'848'894	Vacant déc. 2025 4.64 %	

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



Type d'immeuble Commercial	État locatif EL CHF 233'550	Ratio EL/VV 5.15 %	Chauffage Pompe à chaleur
Logements (nb surface) - - m ²	Revenus locatifs CHF 116'775	Ratio EL/PR 4.86 %	
Surfaces commerciales 3'739 m²	Valeur vénale VV CHF 4'531'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	
	Prix de revient PR CHF 4'802'424	Vacant déc. 2025 0.00 %	

DÜDINGEN (FR) Birchstrasse 28



Type d'immeuble Commercial	État locatif EL CHF 384'000	Ratio EL/VV 4.95 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) - - m ²	Revenus locatifs CHF 32'000	Ratio EL/PR 5.29 %	
Surfaces commerciales 3'043 m²	Valeur vénale VV CHF 7'750'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	
	Prix de revient PR CHF 7'262'150	Vacant déc. 2025 0.00 %	

RENNAZ (VD) Route de la Jonnaire 5



Type d'immeuble Commercial	État locatif EL CHF 286'751	Ratio EL/VV 5.97 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 1 130 m ²	Revenus locatifs CHF 261'466	Ratio EL/PR 6.03 %	Photovoltaïque 265.00 kWc
Surfaces commerciales 2'065 m²	Valeur vénale VV CHF 4'800'000	Vacant de l'exercice 8.52 %	
	Prix de revient PR CHF 4'754'560	Vacant déc. 2025 8.76 %	

SAINT-AUBIN (FR) Route des Vernettes 4A



Type d'immeuble Commercial	État locatif EL CHF 197'847	Ratio EL/VV 5.56 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) - - m ²	Revenus locatifs CHF 98'921	Ratio EL/PR 5.24 %	
Surfaces commerciales 1'650 m²	Valeur vénale VV CHF 3'557'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	
	Prix de revient PR CHF 3'772'494	Vacant déc. 2025 0.00 %	

SION (VS) * Rue de Loèche 6



Type d'immeuble Commercial	État locatif EL CHF 57'750	Ratio EL/VV 6.08 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) - - m ²	Revenus locatifs CHF -	Ratio EL/PR 5.76 %	
Surfaces commerciales 385 m²	Valeur vénale VV CHF 950'000	Vacant de l'exercice 100.00 %	
	Prix de revient PR CHF 1'001'981	Vacant déc. 2025 100.00 %	

* Immeuble en propriété par étage (PPE).

VEVEY (VD)

•• Chemin du Bosquets 33



Type d'immeuble Commercial	État locatif EL CHF 85'504	Ratio EL/VV 7.57 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) - - m ²	Revenus locatifs CHF 91'462	Ratio EL/PR 8.06 %	
Surfaces commerciales 472 m²	Valeur vénale VV CHF 1'130'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	
	Prix de revient PR CHF 1'061'311	Vacant déc. 2025 0.00 %	

YVERDON-LES-BAINS (VD)

• Rue Haldimand 10



Type d'immeuble Commercial	État locatif EL CHF 57'150	Ratio EL/VV 6.14 %	Chauffage Pellet
Logements (nb surface) - - m ²	Revenus locatifs CHF 57'150	Ratio EL/PR 6.75 %	
Surfaces commerciales 315 m²	Valeur vénale VV CHF 931'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	
	Prix de revient PR CHF 846'696	Vacant déc. 2025 0.00 %	

• Immeuble en propriété par étage (PPE).
• Immeuble en droit de superficie.

A photograph of a warehouse aisle with tall metal shelving units filled with various products, including bags and boxes. The scene is bathed in a warm yellow light, creating a monochromatic effect. The perspective is from a low angle, looking down the aisle.

08

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 2025, 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, 8, 27 à 40) 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.

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue de la Rasude 5, 1006 Lausanne
+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 du Conseil d'administration de la direction de fonds relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche
Expert-réviser agréé
Auditeur responsable

Amadou Ba

Lausanne, 23 avril 2026

09

Mentions légales



Impressum

Éditeur 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 23 avril 2026.

Layout, production et photolitho

KOMUNIK

Crédits photos

Jeremy Bierer
Yannic Bartolozzi
Sylvain Richoz

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