REALSTONE INDUSTRIAL FUND

Anlagefonds schweizerischen Rechts, Kategorie Immobilienfonds. Dieser Fonds richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anlegerinnen und Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG sowie von Art. 4 Abs. 3 ff. und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG.

EMISSION NEUER ANTEILE – NOVEMBER 2026

Zeichnungsfrist:	vom 9. bis zum 20. November 2026, 12.00 Uhr	
Bezugsverhältnis:	5 bisheriger Anteil(e) (5 Bezugsrechte) berechtigen zum Bezug von 1 neuen Anteil Realstone Industrial Fund	
Anzahl der zu emittierenden Anteile	Maximal 171’040	
Zeichnungspreis:	**CHF 111.94** netto pro neuem Anteil	
Liberierung:	27. November 2026	
Fondsleitung:	Realstone AG, Lausanne	
Depotbank:	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Valorennummer / ISIN:	Anteile:	122 528 569 / CH1225285696
	Bezugsrechte:	161 127 066 / CH1611270666

Fondsleitung:

REALSTONE

Depotbank:

BCV

Dieser Prospekt stellt keine persönliche Empfehlung für den Kauf oder Verkauf dieses Titels dar. Dieser Titel darf nicht in einer Rechtsordnung verkauft werden, in der ein solcher Verkauf rechtswidrig sein könnte. Die mit bestimmten Titeln verbundenen Risiken sind nicht für alle Anlegerinnen und Anleger geeignet.

1. INHALT

1. INHALT 2
2. WICHTIGER HINWEIS 3
Inhalt des Prospekts 3
Keine Empfehlung 3
3. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS 4
Allgemeines 4
U.S.A., U.S. persons 4
4. ZEICHNUNGSANGEBOT 5
4.1 Ausgegebene Anteile / Aktien 5
4.2 Zeichnungsfrist 5
4.3 Bezugsverhältnis 5
4.4 Zeichnungspreis 5
4.5 Ausübung der Bezugsrechte 5
4.6 Bezugsrechtshandel 5
4.7 Freie Zeichnung 6
4.8 Liberierungsdatum 6
4.9 Verkaufsrestriktionen 6
4.10 Verbriefung 6
4.11 Dividendenberechtigung 6
4.12 Handel der Anteile / Aktien 6
5. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM NOM LONG 6
5.1 Verwendung des Emissionserlöses 6
5.2 Zielmarkt 7
5.3 Nom long 7
5.4 Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren 7
5.5 Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren 7
5.6 Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren 7
5.7 Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss 7
5.8 Aussichten des Nom long 8
6. SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE 8
7. KONTAKT 8
Fondsleitung 8
Depotbank 8
8. VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS 8

2. WICHTIGER HINWEIS

Inhalt des Prospekts

Weder die Veröffentlichung dieses Prospekts noch jegliche auf dieser Veröffentlichung gründende Transaktionen bedeuten, dass seit der Drucklegung dieses Prospekts keine Veränderungen betreffend den Fonds Realstone Industrial Fund, einen Fonds schweizerischen Rechts, Kategorie Immobilienfonds, (nachfolgend: «RIF»), stattgefunden haben oder dass die in diesem Dokument enthaltenen Informationen zu irgendeinem Zeitpunkt nach Drucklegung dieses Prospekts vollständig und korrekt sind.

Die zukunftsbezogenen Aussagen in diesem Prospekt umfassen Vorhersagen, Einschätzungen und Prognosen, die sich auf Informationen stützen, über welche die Fondsleitung zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Prospekts verfügt. Die zukunftsbezogenen Aussagen geben die gegenwärtigen Ansichten und Prognosen der Fondsleitung wieder. Sie stellen keine historischen Tatsachen dar und bieten keine Gewähr für die zukünftige Finanzlage, Geschäftstätigkeit, Performance oder die zukünftigen Ergebnisse des Fonds RIF. Verschiedene Faktoren, Risiken und Ungewissheiten können die in solchen zukunftsgerichteten Aussagen wiedergegebenen Erwartungen erheblich beeinflussen, insbesondere:

1. Zinsschwankungen;
2. Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen;
3. Gesetzes-, Vorschrifts- oder Praxisänderungen in Kantonen, in denen der Fonds RIF tätig ist;
4. Schwankungen an den heimischen und ausländischen Finanzmärkten;
5. Fluktuationen der Rohstoffpreise;
6. verschiedene Ereignisse wie Seuchen, Krieg und Terroranschläge, die das Konsumentenverhalten erheblich beeinflussen;
7. Änderungen, die sich auf die allgemeinen politischen, wirtschaftlichen, geschäftlichen, finanziellen, monetären und Börsenbedingungen auswirken.

Ausdrücke wie «denken», «erwarten», «absehen», «beabsichtigen», «planen», «vorhersehen», «einschätzen», «vorhaben», «können» und «würden unter Umständen» sowie alle davon abgeleiteten Ausdrücke dienen dazu, solche zukunftsgerichteten Aussagen in diesem Prospekt zu kennzeichnen. Zukunftsgerichtete Aussagen müssen jedoch nicht unbedingt anhand von solchen Ausdrücken kenntlich gemacht werden.

Weder die Fondsleitung noch die Depotbank ist dazu verpflichtet, die in diesem Prospekt enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen auf den neuesten Stand zu bringen, auch dann nicht, wenn sich diese aufgrund neuer Informationen und Ereignisse oder anderer Umstände als überholt und unzutreffend erweisen. Alle nachfolgenden, dem Fonds RIF zuzuordnenden schriftlichen oder mündlichen Aussagen über die Zukunft müssen gesamthaft und unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren betrachtet werden.

Die Fondsleitung hat niemanden dazu ermächtigt, Informationen zu verbreiten oder vom Prospekt abweichende Aussagen zu machen. Sollte es dennoch zur Verbreitung solcher Informationen bzw. zu solchen Aussagen kommen, sind diese als nicht autorisiert zu betrachten.

Keine Empfehlung

Beschliessen Anlegerinnen bzw. Anleger, RIF-Anteile zu kaufen oder zu verkaufen, so sollten sie ihrem Entscheid ihre eigene Analyse des Fonds zugrunde legen und die mit solchen Anteilen verbundenen Vorteile und Risiken berücksichtigen. Anlegerinnen und Anleger werden insbesondere aufgefordert, vor Abschluss eines Geschäfts ihr Risikoprofil einer genauen Prüfung zu unterziehen, die besonderen Risiken der RIF-Anteile abzuwägen und sich über die Risiken im Wertschriftenhandel zu informieren, insbesondere indem sie die von der Schweizerischen Bankiervereinigung herausgegebene und revidierte Broschüre «Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten» lesen verfügbar unter : https://www.swissbanking.ch)

3. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

Allgemeines

Dieser Prospekt ist kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für andere Titel als diejenigen, auf welche er sich bezieht. In jenen Fällen, in denen ein solches Angebot bzw. eine solche Aufforderung gesetzeswidrig wäre, stellt er auch kein Verkaufsangebot und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für RIF-Anteile dar. **Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der Anteile des Fonds RIF in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Anteile in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.** In bestimmten Rechtsordnungen können die Verbreitung dieses Prospekts oder das Angebot und der Verkauf von RIF-Anteilen von Gesetzes wegen eingeschränkt oder verboten sein. Die Fondsleitung und die Depotbank fordern alle im Besitz dieses Prospekts befindlichen Personen auf, sich zu informieren, ob in ihrer Rechtsordnung solche Einschränkungen bestehen, und sich gegebenenfalls daran zu halten.

Die RIF-Anteile können nur von qualifizierten Anlegerinnen und Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG sowie von Art. 4 Abs. 3-5 und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG.

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

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

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

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

4. ZEICHNUNGSANGEBOT

4.1 Ausgegebene Anteile

Die Realstone AG in Lausanne beschloss als Fondsleitung des Fonds Realstone Industrial Fund (nachfolgend: «RIF») die Ausgabe (Best-Effort-Methode) von

maximal 171'040 RIF-Anteilen.

Die neuen Anteile werden den jetzigen Anteilinhaberinnen und -inhabern zu folgenden Bedingungen zur Zeichnung angeboten:

4.2 Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist läuft vom 9. bis zum 20. November 2026, 12.00 Uhr.

4.3 Bezugsverhältnis

5 bisherige RIF-Anteil/Anteile (5 Bezugsrechte) berechtigen zur Zeichnung von 1 neuen RIF-Anteil.

Die Anzahl der neuen Anteile wird von der Fondsleitung nach Ablauf der Zeichnungsfrist auf Grundlage der eingegangenen Zeichnungsanträge festgelegt. Deshalb könnte sich das definitive Emissionsvolumen auf weniger als 171'040 Anteile belaufen.

4.4 Zeichnungspreis

Der Zeichnungspreis beträgt **CHF 111.94** netto pro neuem RIF-Anteil.

Der Zeichnungspreis wurde gemäss Fondsvertrag festgelegt. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil, der zur Bestimmung des Zeichnungspreises herangezogen wird (siehe §17 Ziff. 3 des Fondsvertrags des Realstone Industrial Fund), beruht auf dem NIW zum Zeitpunkt des Jahresabschlusses per 31. Dezember 2025 und berücksichtigt insbesondere die jüngsten, von den Immobilienexperten am 30. Juni 2026 vorgelegten Schätzungen der Immobilienwerte. Der Zeichnungspreis beinhaltet den NIW per 31. Dezember 2025 und berücksichtigt zudem die projizierten Nettoerträge bis zum Liberierungsdatum, die Wertveränderungen bei den seit 31. Dezember 2025 erworbenen Immobilien sowie die Steuern, die auf dem Einkauf in die laufenden Erträge nach der Kapitalerhöhung erhoben werden, und abzüglich der am 30. April 2026 (Ex Datum : 28. April 2026) ausgeschütteten Dividende. Der anwendbare Satz der Ausgabekommission ist unter §18 des Fondsvertrags ersichtlich.

Der Zeichnungspreis versteht sich gemäss Fondsvertrag inklusive Ausgabekommission.

4.5 Ausübung der Bezugsrechte

Jenen Anlegerinnen und Anlegern, deren Anteile im offenen Depot bei einer Bank verwahrt werden, werden die Bezugsrechte direkt eingebucht. Zur Ausübung der Bezugsrechte befolgen die Investoren die Anweisungen ihrer Bank.

Am Ende der Zeichnungsfrist können die Fondsleitung und/oder der Fondsmanager über Bezugsrechte, für die keine Instruktionen erteilt wurden, frei verfügen und die Anteile, die mit diesen Bezugsrechten gezeichnet werden können, nach eigenem Ermessen zuteilen.

4.6 Bezugsrechtshandel

Während der Zeichnungsfrist findet kein organisierter Bezugsrechtshandel statt. Der Bezugsrechtspreis wird am Ende der Zeichnungsfrist von Fondsleitung und Depotbank in gegenseitigem Einvernehmen festgelegt. Die Anlegerinnen und Anleger können sich jedoch während der Zeichnungsfrist untereinander auf einen Wert/Preis für die Bezugsrechte einigen und diese untereinander handeln.

Zeigt sich nach Ablauf der Zeichnungsfrist, dass mehr Bezugsrechte nachgefragt wurden, als zur Verfügung stehen (d. h., es wurden mehr Anteile nachgefragt, als verfügbar sind), dann wird der Bezugsrechtspreis wie folgt festgelegt: (Durchschnitt der Geldkurse des Anteils während der Zeichnungsfrist – Zeichnungspreis) / 5 * 1. Ergibt diese Formel keinen positiven Wert, dann ist der Wert des Bezugsrechts null.

Werden weniger Anteile gezeichnet, als verfügbar sind, werden die Bezugsrechte zu einem zwischen der Fondsleitung und der Depotbank vereinbarten Preis gehandelt, der null (CHF 0.00) sein könnte.

In letzter Instanz entscheidet die Fondsleitung darüber, wie der Wert der Bezugsrechte berechnet wird.

4.7 Freie Zeichnung

Eine freie Zeichnung ist für bestehende Anleger möglich, die zusätzlich zur Ausübung der gehaltenen Zeichnungsrechte eine Überzeichnung wünschen, oder für jeden neuen Anleger (der zu Beginn der Zeichnungsfrist keine Bezugsrechte hält).

Diese Anleger werden gebeten, den Zeichnungsschein für die freie Zeichnung auszufüllen (entweder für die Überzeichnung oder für die Neuzeichnung).

In diesem Rahmen wird der pro Anteil zu bezahlende Preis nach der Zeichnungsperiode festgelegt. Er umfasst den Ausgabepreis von CHF 111.94 je Anteil (Ausgabekommission ist im Ausgabepreis inbegriffen) sowie die Entschädigung für die für diese Zeichnung notwendigen Bezugsrechte.

Sollte am Ende der Zeichnungsfrist und nach Berücksichtigung der ausgeübten Bezugsrechte die Nachfrage nach Anteilen das entsprechende Angebot übersteigen, so werden die verbleibenden Anteile proportional zur nachgefragten Menge an jene Anlegerinnen und Anleger zugeteilt.

4.8 Liberierungsdatum

Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 27. November 2026.

4.9 Verkaufsrestriktionen

USA, US-Personen. Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der RIF-Anteile in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Anteile in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.
Anlegerinnen und Anleger, die in den USA, Kanada, Japan, Australien, im EWR oder in irgendeinem anderen Land domiziliert sind, wo die Anteile nicht angeboten, verkauft, erworben oder geliefert werden dürfen, sind verpflichtet, sich bei einem unabhängigen professionellen Berater und/oder den zuständigen Behörden zu erkundigen, ob sie Anteile zeichnen dürfen und ob sie allenfalls spezifische Formalitäten einhalten müssen.

4.10 Verbriefung

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

4.11 Dividendenberechtigung

Die neuen Anteile geben ab dem 1. Januar 2026 Anrecht auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2026, das am 31. Dezemebr 2026 endet.

4.12 Handel der Anteile

Die Fondsleitung stellt den regelmässigen ausserbörslichen Handel der alten und neuen Anteile sicher. In Zusammenarbeit mit der Depotbank setzt sie alles daran, um eine den geltenden Normen entsprechende technische Abwicklung sowie die bestmögliche Ausführung der Aufträge zu gewährleisten.

5. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM REALSTONE INDUSTRIAL FUND

5.1 Verwendung des Emissionserlöses

Der Nettoerlös dieser Emission ist in erster Linie für die Finanzierung neuer Akquisitionen von Industrie- und Gewerbeimmobilien bestimmt. Sollten zum Zeitpunkt der Einzahlung keine Akquisitionsmöglichkeiten bestehen, die eine vollständige Anlage des Nettoerlöses der Emission ermöglichen, könnte ein Teil des Erlöses auch zur Reduzierung der Fremdfinanzierung des Fonds verwendet werden.

5.2 Zielmarkt

Der Realstone Industrial Fund investiert in Immobilien mit Schwerpunkt auf Industrie- und Gewerbeflächen in der Schweiz. Die Anlagestrategie konzentriert sich auf Gebäude in den wichtigsten Industriegebieten der Schweiz, die gut an die Hauptverkehrsachsen angebunden und in Stadtnähe liegen. Der Fonds strebt den Erwerb von Industrie- und Gewerbegebäude in der Westschweiz und der Deutschschweiz an, mit dem Ziel, stabile Erträge für die Anleger zu erzielen.

5.3 Realstone Industrial Fund

Am 31. Dezember 2025 hatte der Realstone Industrial Fund seinen Jahresabschluss mit folgenden Ergebnissen vorgelegt:

Nettofondsvermögen	CHF 67'334'597.51
Bruttofondsvermögen	CHF 98'467'498.41
NIW pro Anteil	CHF 108.76
Ausgeschüttete Erträge (Dividende) für das Geschäftsjahr	7.36%
TER (GAV)	0.65%
TER (NAV)	1.25%
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)	5.81%
Anzahl Liegenschaften	11
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfall)	8.71%
Verschuldungsquote	25.62%
Anlagerendite	5.87%
Steuerwert eines Anteils (31.12.2025)	CHF 108.00

5.4 Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren

Für das Geschäftsjahr 2022/2023 schüttete der Realstone Industrial Fund am 30. April 2024 CHF 5.00 pro Anteil aus. Für das Geschäftsjahr 2024 schüttete der Realstone Industrial Fund am 29. April 2025 CHF 5.00 pro Anteil aus. Für das Geschäftsjahr 2025 schüttete der Realstone Industrial Fund am 30. April 2026 CHF 8.00 pro Anteil aus, davon CHF 5.00 aus den laufenden Erträgen des Immobilienportfolios und CHF 3.00 aus realisierten Kapitalgewinnen.

5.5 Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren

Datum	Nettoinventarwert pro Anteil
30.11.2022 (lancierung)	CHF 100.00
31.12.2023	CHF 106.84
31.12.2024	CHF 107.73
31.12.2025	CHF 108.76

5.6 Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren

Der Realstone Industrial Fund wurde am 30. November 2022 aufgelegt. Bei der Lancierung des Fonds erfolgte eine Kapitalerhöhung in Höhe von CHF 8.0 Mio., was der Ausgabe von 80'000 Anteilen entspricht. Gleichzeitig wurde eine Sacheinlage eingebracht, wodurch weitere 205'220 Anteile ausgegeben wurden. Am 13. Dezember 2023 wurde das Fondsvermögen im Rahmen einer Kapitalerhöhung um CHF 9.3 Mio. erhöht. Dabei wurden 87'653 neue Anteile ausgegeben. Am 30. Juni 2025 erfolgte eine weitere Sacheinlage im Umfang von CHF 5.9 Mio., wodurch 55'734 neue Anteile ausgegeben wurden. Am 17. November 2025 erfolgte eine Kapitalerhöhung in Höhe von CHF 20.4 Mio., was der Ausgabe von 190'492 neuen Anteilen entrspricht. Im Rahmen der jüngsten Kapitalerhöhung wurden am 30. Juni 2026 CHF 25.4 Mio. aufgenommen und 236'105 neue Anteile ausgegeben.

5.7 Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss

Liste der Immobilienkäufe seit dem 31. Dezember 2025:

Kanton	Adresse	Ort
ZH	Bruggacherstrasse 14	Fällanden
VD	Rue du Bugnon 38 et Avenue des Paudex 7/9	Renens
LU	Kreuzmatte 1a-f, Wiggerweg 2, Zelglimatte 3	Reiden

5.8 Aussichten des Realstone Industrial Fund

Der Fonds befindet sich derzeit in der Wachstumsphase und fokussiert sich auf den Erwerb von Industrie- und Gewerbeimmobilien, um das verwaltete Vermögen weiter auszubauen. Der Schwerpunkt der Akquisitionen liegt auf mittelgrossen Liegenschaften mit überwiegend industrieller oder gewerblicher Nutzung. Dabei liegt der Fokus auf Objekten mit stabilen Cashflows und langfristig gebundenen Mietern. Parallel zum Portfolioausbau verfolgt der Fonds einen aktiven Asset-Management-Ansatz mit dem Ziel, die bestehenden Liegenschaften kontinuierlich weiterzuentwickeln und deren Wertsteigerungspotenzial auszuschöpfen. Vorbehaltlich eines günstigen Marktumfelds strebt der Fonds innerhalb der nächsten sieben bis acht Jahre ein Zielvolumen von CHF 800 Mio. an.

6. SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE

Der vorliegende Emissionsprospekt enthält (ab Seite 9) den Fondsvertrag mit Anhang (auf Französich).

Der Jahresbericht per 31. Dezember 2025 bildet integrierenden Bestandteil dieses Prospekts. Er kann kostenlos bei der Fondsleitung oder der Depotbank bezogen werden (siehe Abschnitt 7). In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die gegenwärtige oder künftige Entwicklung.

7. KONTAKT

Fondsleitung

Adresse:	Realstone AG, Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne
Telefon:	+41 (0)58 262 00 00
E-Mail:	info@realtone.ch
Website:	www.realstone.ch

Depotbank

Adresse:	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-1794, Case postale 300, 1001 Lausanne, Schweiz
Telefon:	+ 41 (0)21 212 40 96
Fax:	+ 41 (0)21 212 16 56
E-Mail:	immo.desk@bcv.ch

8. VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS

Die Realstone AG übernimmt die volle Verantwortung für den Inhalt des Emissionsprospekts und erklärt, dass die Informationen in diesem Prospekt ihres Wissens korrekt sind und keine wichtigen Tatsachen unterschlagen wurden. Sie bestätigt, dass die Angaben ihres Wissens und nach Vornahme aller angemessenen Abklärungen den Tatsachen entsprechen und dass abgesehen von den in diesem Prospekt gemachten Angaben kein Ereignis eingetreten ist, das die finanzielle Situation des Realstone Industrial Fund wesentlich verändern könnte.

Lausanne, 2 novembre 2026

Fondsleitung
REALSTONE AG

Depotbank
BANQUE CANTONALE VAUDOISE

REALSTONE INDUSTRIAL FUND

Contrat de fonds de placement

I Bases

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

1. Sous la dénomination «Realstone Industrial Fund», il existe un fonds de placement contractuel du type «Fonds immobiliers» au sens de l'art. 25 ss en relation avec l'art. 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). Le cercle des investisseurs est limité aux investisseurs qualifiés au sens du §5.

2. La direction de fonds est Realstone SA à Lausanne.

3. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise à Lausanne.

4. En application de l'art. 10 al. 5 LPCC, l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA a, sur demande de la direction de fonds et avec l'accord de la banque dépositaire, soustrait le fonds immobilier aux dispositions suivantes:

   a) l'obligation d'établir un rapport semestriel;

   b) l'obligation d'émettre par tranches et de proposer les nouvelles parts en priorité aux investisseurs dans le cadre d'apports en nature;

   c) la répartition des risques à l'exception des dispositions au § 15; et

   d) la restriction selon laquelle en cas de constitution de gages sur des immeubles et de mises en garantie des droits de gage, l'ensemble des immeubles ne peut être grevé que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur vénale ne sont pas applicables.

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

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

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

II Droits et obligations des parties contractantes

§ 2 Contrat de fonds de placement

Les relations juridiques entre, d'une part, les investisseurs[1] et, d'autre part, la direction de fonds et la banque dépositaire sont régies par le présent contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales en vigueur de la loi sur les placements collectifs de capitaux.

§ 3 Direction de fonds

1. La direction gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que la distribution des bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.

2. La direction de fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs de capitaux qu'ils administrent, gardent ou représentent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.

3. La direction peut déléguer des décisions de placement ainsi que des tâches partielles à des tiers pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes qui disposent des capacités, des connaissances et de l'expérience requises pour exercer cette activité, ainsi que les autorisations nécessaires à celle-ci. Elle instruit et surveille avec attention les tiers auxquels elle a recours

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

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

4. La direction de fonds, avec l'accord de la banque dépositaire, soumet les modifications de ce contrat de fonds de placement à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 27).

5. La direction de fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24, le transformer dans une autre forme juridique de placement collectif de capitaux selon les disposition du § 25 ou le dissoudre selon les dispositions du §25.

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

6. La direction de fonds a droit aux rémunérations prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.

7. La direction de fonds répond envers l'investisseur du respect des prescriptions de la LPCC et du contrat de fonds par les sociétés immobilières faisant partie du fonds immobilier.

8. La direction de fonds ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières du fonds de placement immobilier ou en céder à ce dernier.

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

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

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

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

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

§ 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire garde la fortune du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées ainsi que les actions des sociétés immobilières. Elle émet et rachète les parts du fonds et gère le trafic des paiements pour le compte du fonds immobilier. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.

2. La banque dépositaire garantit qu'en cas d'opérations se rapportant à la fortune du fonds immobilier, la contre-valeur lui est transmise dans les délais usuels. Elle informe la direction de fonds si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale, pour autant que cela soit possible.

3. La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis afin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents fonds de placement.

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

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

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

5. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle veille à ce que le tiers ou le dépositaire central de titres qu'elle a mandaté:

   a) dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés;

   b) soit soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession;

   c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que celle-ci puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes;

   d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêts.

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

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

6. La banque dépositaire veille à ce que la direction de fonds respecte la loi et le contrat de fonds de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix d'émission et de rachat des parts, de même que les décisions afférentes aux placements sont conformes à la loi et au contrat de fonds de placement et si le résultat est utilisé conformément au contrat précité. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction de fonds dans les limites des prescriptions en matière de placements.

7. La banque dépositaire a droit aux rémunérations prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ces engagements.

8. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières dudit fonds immobilier ou en céder à ce dernier.

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

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

§ 5 Investisseurs

1. Le cercle des investisseurs est limité aux investisseurs investisseurs qualifiés en vertu de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC en relation avec l'art. 4 al. 3 à 5 et l'art. 5 al. 1 LSFin. La direction de fonds s'assure avec la banque dépositaire que les investisseurs respectent les prescriptions liées au cercle des investisseurs

2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. Au lieu du paiement en espèces, un apport en nature peut être réalisé conformément au § 17 ch. 8, à la demande de l'investisseur et avec l'approbation de la direction de fonds. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.

3. Les investisseurs ne s'engagent qu'au versement de la contre-valeur de la part qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue concernant les engagements du fonds immobilier.

4. La direction de fonds informe les investisseurs à tout moment sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction, telles que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion du risque, la direction de fonds leur donne en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction de fonds que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte-rendu.

5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin d'un exercice en respectant un délai de résiliation de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier.

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

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

6. Les investisseurs doivent prouver sur demande à la direction de fonds et/ou à la banque dépositaire et à leurs mandataires qu'ils remplissent ou remplissent toujours les conditions légales ou contractuelles de participation au fonds immobilier. Ils doivent d'autre part informer immédiatement la banque dépositaire la direction de fonds et ses mandataires dès qu'ils ne remplissent plus ces conditions.

7. Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:

   a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent;

   b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier

8. Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:

   a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse et à l'étranger;

   b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds;

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

§ 6 Parts et classes de parts

1. La direction de fonds peut, avec l'autorisation de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment des classes de parts. Toutes les classes de parts donnent droit à un participation à la fortune indivise du fonds, qui n'est pas segmentée. Cette participation peut différer en raison des charges, des coûts ou de distributions spécifiques à la classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi avoir une valeur d'inventaire nette différente par part. La fortune du fonds immobilier dans son ensemble répond des coûts spécifiques à chaque classe.

2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont publiés dans l'organe de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens du § 27.

3. Les différentes classes de parts peuvent notamment différer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des investisseurs.

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

4. Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

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

III Directives régissant la politique de placement

A Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

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

§ 8 Politique de placement

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

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

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

   a) dans des immeubles et leurs accessoires

      Par immeubles, on entend:

      i. les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation

      ii. les immeubles à usage commercial

      iii. les constructions à usage mixte

      iv. les propriétés par étage

      v. les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction; les terrains non bâtis doivent être équipés, et immédiatement constructibles, et disposer d'un permis de construire juridiquement valable. Le début de l'exécution des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question

      vi. les immeubles en droit de superficie (y compris les constructions et les servitudes de superficie)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

1. Pour garantir les engagements, la direction de fonds doit conserver une quote-part adéquate de la fortune du fonds sous forme de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou sous forme d'autres avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et avoirs dans l'unité de compte du fonds immobilier ainsi que dans d'autres monnaies de libellé des engagements.

2. On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des parts dénoncées.

3. Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à douze mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.

4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs postaux ou bancaires à vue et à terme jusqu'à douze mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10% de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon le § 14 ch. 2.

5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

B Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

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

§ 11 Opérations de mise ou de prise en pension

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

§ 12 Instruments financiers dérivés

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

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

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

2. La direction de fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier.

§ 14 Droits de gage sur immeubles

1. La direction de fonds peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.

2. L'ensemble des immeubles peuvent être grevés en moyenne jusqu'à concurrence de la moitié de leur valeur vénale pendant une période de quatre ans à partir du lancement du fonds immobilier. Dès le début de la cinquième année, l'ensemble des immeubles peuvent être grevés, en moyenne jusqu'à concurrence de 40% de leur valeur vénale. Ensuite, dès la sixième année après le lancement, l'ensemble des immeubles ne peuvent être grevés en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur vénale.

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

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

C Restrictions de placement

§ 15 Répartition des risques et leurs limitations

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

2. Les placements doivent être répartis sur 10 immeubles au minimum dès la sixième année après le lancement du fonds. Entre la troisième année et la quatrième année les placements doivent être répartis sur 5 immeubles et 7 immeubles dès la quatrième année dès le lancement. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.

3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds dès la sixième année après le lancement du fonds. Par ailleurs, la valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 40% de la fortune du fonds dès le 1er juin 2026 et ne peut excéder 30% dès la cinquième année après le lancement du fonds.

4. La direction de fonds respecte d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon le § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds:

   a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction: jusqu'à concurrence de 30%;

   b) immeubles en droit de superficie: jusqu'à concurrence de 30%;

   c) cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels: jusqu'à concurrence de 10%;

   d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier: jusqu'à concurrence de 25%;

   e) les placements visés aux let. a et b ci-dessus ne peuvent excéder ensemble 40% de la fortune du fonds.

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

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

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission de parts, en francs suisses.

2. La direction de fonds fait estimer par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction de fonds mandate avec l'approbation de l'autorité de surveillance au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans. Lors de l'acquisition/cession d'immeubles, la direction de fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. En cas de vente, une nouvelle estimation n'est pas requise si l'estimation existante date de moins de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.

3. Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués au prix payé selon les cours du jour du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction de fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.

4. Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat et/ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction de fonds peut les évaluer selon le ch. 3.

5. La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe (instruments du marché monétaire) qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante: le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En cas de prix actuel manquant du marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

6. Les avoirs bancaires sont évalués à hauteur du montant de la créance majorés des intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaire à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

7. Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la directive actuelle de l'Asset Management Association Switzerland pour les fonds immobiliers.

8. L'évaluation des terrains constructibles et des bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La direction de fonds fait évaluer les bâtiments en construction, qui sont déterminés à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable.

9. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que d'impôts susceptibles d'être perçus lors d'une éventuelle liquidation du fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi à CHF 0, 011.

§ 17 Émission et rachat de parts ainsi que négoce

1. L'émission de parts est possible en tout temps, mais uniquement par tranches. La direction de fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux investisseurs, sauf en cas d'apports en nature (voir § 17 ch. 8).

2. Le rachat de parts se déroule en conformité avec le § 5 ch. 5. Lorsque des parts sont dénoncées en cours d'exercice, la direction de fonds peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que:

   a) l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation;

   b) tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.

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

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

4. La direction de fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.

5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction de fonds peut, provisoirement et exceptionnellement, suspendre le rachat des parts:

   a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu;

   b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente;

   c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées;

   d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.

6. La direction de fonds communique immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance ainsi qu'aux investisseurs de manière appropriée.

7. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées au ch. 5, il n'est pas effectué d'émission de parts.

8. Chaque investisseur peut demander, en cas de souscription, à procéder à un apport dans la fortune du fonds immobilier au lieu de verser des espèces (« apport en nature » ou « contribution in kind »). La demande doit être adressée avec la souscription. La direction de fonds n'est pas tenue d'accepter des apports en nature.

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

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

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

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

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

V Rémunérations et frais accessoires

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

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

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

2. Lors du rachat de parts, une commission de rachat en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur. Le taux effectif appliqué figure dans le rapport annuel.

3. Lors de l'émission et du rachat de parts du fonds immobilier, la direction de fonds perçoit d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par l'achat ou la vente de la part respective des placements de la part souscrite, respectivement dénoncée (cf. § 17 ch. 3). Le taux appliqué figure dans l'Annexe.

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

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

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

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

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

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

3. Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission maximale de 0,50% du montant brut distribué.

4. La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds:

   a) les frais d'achat et de vente de placements, notamment les courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques;

   b) les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation la fusion ou le regroupement de fonds immobiliers;

   c) les émoluments annuels de l'autorité de surveillance;

   d) les honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier;

   e) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;

f) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction) pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction de fonds;

g) les frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels du fonds immobilier;

h) les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger;

i) les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes;

j) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier;

k) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.

5. La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds:

a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaires usuelles du marché, les honoraires de conseiller et d'avocats, les frais de notaire, ainsi que les autres émoluments et les impôts;

b) les courtages usuels du marché payés à des tiers en relation avec la location initiale de biens immobiliers;

c) les coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers;

d) les frais liés aux immeubles, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public et les frais de prestations de service et de services d'infrastructure, dans la mesure où ils correspondent aux frais usuels du marché qui ne sont pas imputés à des tiers;

e) les honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des éventuels autres experts mandatés (notamment p.ex. experts en matière de durabilité) pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs;

f) les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;

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

a) Achat et vente de biens-fonds, jusqu'à 3% maximum du prix d'achat ou de vente;

b) Construction d'immeubles, rénovations et transformations, jusqu'à 3% maximum des coûts de construction;

c) Administration d'immeubles, jusqu'à 6% maximum des recettes locatives brutes annuelles.

Les taux effectivement appliqués sont publiés dans le rapport annuel.

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

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

6. Les frais mentionnés sous ch. 4 let. a sont directement ajoutés à la valeur de revient ou de vente des placements concernés.

7. Les prestations des sociétés immobilières aux membres de leur administration et de leur direction, ainsi qu'à leur personnel, sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction de fonds a droit en vertu du § 19.

8. La direction de fonds et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds conformément aux dispositions contenues dans l'Annexe. Ils n'accordent aucun rabais pour réduire les commissions et coûts à la charge des investisseurs et imputés au fonds immobilier.

9. De plus, les frais suivants peuvent être imputés à la fortune du fonds:

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

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

VI Reddition des comptes et audit

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse (CHF).

2. L'exercice comptable s'étend du 1er janvier au 31 décembre. Le premier exercice comptable cloturera au 31 décembre 2023.

3. La direction publie un rapport annuel audité du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable..

4. Le droit d'information de l'investisseur conformément au § 5, ch. 4 demeure réservé.

§ 21 Audit

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

a) les comptes annuels, composés d'un compte de fortune ou du bilan et du compte de résultats ainsi que des indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts;

b) le nombre de parts émises et rachetées durant l'exercice ainsi que le nombre de parts en circulation à la fin de celui-ci;

c) l'inventaire de la fortune collective établi à sa valeur vénale ainsi que la valeur de chaque part calculée sur cette base (valeur nette d'inventaire) le dernier jour de l'exercice;

d) les principes applicables au calcul et à l'évaluation de la valeur nette d'inventaire;

e) une liste des achats et des ventes;

f) le nom ou la raison de commerce des personnes auxquelles des tâches sont déléguées;

g) des indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière;

h) le résultat du placement collectif ouvert (performance), éventuellement comparé à des placements semblables (benchmark);

i) les experts chargés des estimations;

j) les méthodes d'estimation;

k) les taux de capitalisation et d'escompte appliqués.

VII Utilisation du résultat et des distributions

§ 22

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

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

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

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

   - le bénéfice net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents du fonds immobilier représentent moins d'une unité monétaire du fonds immobilier.

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

VIII Publications du fonds immobilier

§ 23

1. L'organe de publication du fonds immobilier est le média imprimé ou électronique mentionné dans l'Annexe. Le changement d'organe de publication doit être communiqué dans l'organe de publication.

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

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

3. La direction publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention «commissions non comprises» à chaque émission ou rachat de parts sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch). Les prix doivent être publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées sont indiquées dans l'Annexe.

4. Le contrat de fonds (y compris l'Annexe) ainsi que les rapports annuels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction de fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

IX Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction de fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier repreneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier repreneur d'une valeur correspondante. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. A la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissout sans liquidation et le contrat du fonds immobilier repreneur s'applique également au fonds immobilier repris.

2. Les fonds de placement ne peuvent être regroupés que si:

   a) les contrats de fonds correspondants le prévoient;

   b) ils sont gérés par la même direction de fonds;

   c) les contrats de fonds correspondants concordent en principe quant aux dispositions suivantes:

      (i) la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements

      (ii) l'utilisation du bénéfice net et des gains en capitaux

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

      (iv) les conditions de rachats

      (v) la durée du contrat et les conditions de dissolution;

   d) l'évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;

   e) il n'en résulte aucuns frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.

   Les dispositions du § 19 ch. 4 demeurent réservées.

3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts du fonds immobilier pour une durée déterminée s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.

4. Un mois au moins avant la publication prévue, la direction de fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Ce dernier contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier repreneur et le fonds immobilier repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds immobiliers, ainsi que la prise de position de la société d'audit de placements collectifs de capitaux compétente en la matière.

5. La direction de fonds publie les modifications du contrat de fonds selon le § 23, ch. 2, ainsi que le regroupement et la date prévus conjointement avec le plan de regroupement au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans les organes de publication des fonds immobiliers participants. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur leur possibilité, dans les 30 jours suivant la dernière publication ou la communication, de faire valoir des objections auprès de l'autorité de surveillance contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.

6. La société d'audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la direction de fonds et à l'autorité de surveillance.

7. La direction de fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement et publie l'exécution du regroupement, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport d'échange dans l'organe de publication des fonds immobiliers participants.

8. La direction de fonds mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier repreneur publié auparavant. Un rapport de clôture audité doit être établi pour le fonds immobilier repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

§ 25 Transformation de la forme juridique

1. D'après le droit suisse, la direction du fonds peut, avec le consentement de la banque dépositaire, transformer le fonds immobilier en compartiments d'une SICAV, l'actif et le passif du/des fonds immobiliers transformés étant transférés au compartiment investisseur de la SICAV au moment de la transformation. Les investisseurs du fonds immobilier transformé reçoivent des parts du compartiment investisseur de la SICAV d'une valeur correspondante. Le jour de la transformation, le fonds immobilier transformé est dissout sans liquidation et le règlement de placement de la SICAV s'applique aux investisseurs du fonds immobilier transformé qui deviennent les investisseurs du compartiment investisseur de la SICAV.

2. Le fonds immobilier peut être transformé en un compartiment d'une SICAV uniquement si :

   a) Le contrat de fonds le prévoit et le règlement de placement de la SICAV le stipule expressément;

   b) Le fonds immobilier et le compartiment sont gérés par la même direction de fonds;

   c) Le contrat de fonds et le règlement de placement de la SICAV concordent en principe quant aux dispositions suivantes :

      (i) la politique de placement (y compris la liquidité), les techniques de placement (prêts de titres, opérations de mise en pension ou de prise en pension, produits

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

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

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

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

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

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

(vii) l'organe de publication.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 26 Durée et dissolution du fonds immobilier

1. Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.

2. Aussi bien la direction que la banque dépositaire peuvent provoquer la dissolution du fonds immobilier en dénonçant le contrat de fonds de placement immédiatement.

3. Le fonds immobilier peut être dissout par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande de la banque dépositaire et de la direction de fonds, d'une fortune nette de CHF 5 millions (ou contre-valeur) au moins.

4. La direction de fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans l'organe de publication.

5. Après la résiliation du contrat de fonds de placement, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si l'autorité de surveillance a ordonné la dissolution du fonds immobilier, ce dernier doit être liquidé sans délai. Le versement du produit de la liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de la liquidation peut être versé par tranches successives. La direction de fonds doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

X Modification du contrat de fonds de placement

§ 27

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

XI Droit applicable et for

§ 28

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

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

2. Pour l'interprétation du présent contrat de fonds de placement, la version en français fait foi.

3. Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le 19 décembre 2025.

4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 22 janvier 2025.

5. A l'occasion de l'approbation du contrat de fonds de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a al. 1 let. a-g OPCC et contrôle leur conformité à la loi.

Lausanne, le 19 décembre 2025

La direction de fonds Realstone SA

La banque dépositaire Banque Cantonale Vaudoise

ANNEXE

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

1 Informations sur la direction de fonds

1.1 Indications générales sur la direction de fonds

Realstone SA agit en tant que direction de fonds.

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

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

Yann Wermeille	Président
Yvan Schmidt	Vice-Président
Esteban Garcia	Membre

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

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

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

Adresse:

Realstone SA
Avenue d'Ouchy 6
1006 Lausanne

Site internet : www.realstone.ch

1.2 Délégation des décisions en matière de placement

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

1.3 Délégation d'autres tâches partielles

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

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

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

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

2 Informations sur la banque dépositaire

2.1 Indications générales sur la banque dépositaire

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

La BCV se trouve à la tête d'un groupe bancaire et financier. Ce groupe comprend une banque privée spécialisée dans la gestion de fortune, ainsi que trois sociétés de direction de fonds de placement. Les fonds propres s'élèvent à 3'927 millions le 31.12.2024.

2.2. Autres indications sur la banque dépositaire

Plus de 175 ans d'expérience, près de 2000 collaborateurs, plus de 60 points de vente dans le canton de Vaud; la Banque Cantonale Vaudoise a pour but l'exploitation d'une banque universelle de proximité. A ce titre, elle contribue, dans les différentes régions du canton de Vaud, au développement de toutes les branches de l'économie privée et au financement des tâches des collectivités et corporations publiques, ainsi qu'à la satisfaction des besoins de crédit hypothécaire du Canton; à cet effet, elle traite, pour son compte ou celui de tiers, toutes les opérations bancaires usuelles (article 4 LBCV et article 4 de ses Statuts). Elle exerce son activité principalement dans le canton de Vaud; dans l'intérêt de l'économie vaudoise, elle est habilitée à exercer son activité ailleurs en Suisse et à l'étranger. En sa qualité de banque cantonale, elle a pour mission notamment de porter une attention particulière au développement de l'économie cantonale, selon les principes du développement durable fondés sur des critères économiques, écologiques et sociaux.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse et à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit ainsi assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou dépositaire central soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. La garde par un tiers ou un dépositaire central a pour effet que la direction de fonds n'est plus propriétaire exclusif des titres déposés, mais seulement copropriétaire. Par ailleurs, si les dépositaires tiers ou centraux ne sont pas soumis à surveillance, ils ne peuvent satisfaire aux exigences organisationnelles imposées aux banques suisses.

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances.

La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant qu'institution financière étrangère soumise au reporting selon le modèle 2 de l'accord intergouvernemental (Reporting Model 2 FFI) au sens des sections 1471-1474 du US Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets y relatifs, « FATCA »).

3 Informations concernant des tiers

3.1 Domicile de paiement

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

3.2 Distributeurs

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

3.3 Société d'audit

PricewaterhouseCoopers SA, Pully.

3.4 Experts chargés des estimations

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

Wüest Partner SA	Personnes responsables: M. Pascal Marazzi-de Lima et M. Vincent Clapasson
CBRE (Geneva) SA,	Personnes responsables : M. Adrien Dechamboux et M. Sönke Thiedemann

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

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

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

4 Autres informations

4.1 Remarques utiles

Numéro de valeur	122 528 569
ISIN	CH1225285696
Cotation	aucune
Valeur initiale d'une part	CHF 100
Exercice comptable	du 1er janvier au 31 décembre. Le premier exercice clôturera au 31 décembre 2023.
Unité de compte	Franc suisse (CHF)
Parts	les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais sont comptabilisées.
Utilisation du résultat	distribution du résultat dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice.
Organisation du marché des parts	La Banque dépositaire annonce systématiquement les ordres de souscriptions et rachats, d'achat et de vente, à la Direction, en mettant à disposition un point de contact pour les investisseurs et en tenant un inventaire des ordres qui lui sont transmis. La Banque dépositaire mettra tout en œuvre (« best effort »), en collaboration avec la Direction, l'éventuel teneur de marché mandaté

et les intermédiaires du marché, pour assurer un règlement technique conforme aux normes applicables ainsi qu'une bonne exécution des différents ordres reçus.

Personne de contact pour la Banque dépositaire : Immo Desk, Téléphone : 021 212 40 25

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

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

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

4.3 Aspects fiscaux

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

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

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

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

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

Impôt à la source libératoire

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

Etat signataire de l'accord	Revenus d'intérêts	Revenus de dividendes	Autres revenus	Gains en capital
Royaume-Uni				
Taux ordinaire	43%	35%	43%	27%
« Non-UK domiciled individual », si non certifié	45%	37.5%	45%	28%
Autriche	25%			

Taux d'imposition : état à août 2015

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

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

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

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

Fiscalité de l'épargne de l'UE

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

FACTA

Le fonds immobilier est inscrit auprès des autorités fiscales américaines en tant que Registered Deemed-Compliant Financial Institution au sens des sections 1471 – 1474 de

l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après «FATCA»)

4.4 Rémunérations et frais accessoires

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

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

Les taux effectifs appliqués figurent dans le rapport annuel.

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

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

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

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

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

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

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

Commission de la banque dépositaire	**0,0425%** par an
Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières	CHF 125.- par position

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

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

Les taux effectivement appliqués figurent dans le rapport annuel.

4.4.3 Paiement de rétrocessions

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

participation à des manifestations et à des salons, la production de matériel publicitaire, la formation des collaborateurs de vente, etc.

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

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

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

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

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

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

4.5 Publications du fonds immobilier

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

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

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

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

4.6 Assurances des immeubles

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

4.7 Restrictions de vente

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

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées à l'intérieur des Etats-Unis et ses territoires. Les parts du fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues, ni livrées à des citoyens des Etats-Unis ou des personnes domiciliées aux Etats-Unis et/ou à d'autres personnes physiques ou morales dont le revenu et/ou le

rendement, quelle qu'en soit l'origine, sont assujettis à l'impôt sur le revenu américain, ou à des personnes qui ont le statut de US Person au sens du Règlement S du « US Securities Act » de 1993 et/ou du « US Commodity Exchange Act » tels qu'ils sont applicables aujourd'hui.

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

4.8 Acquisition d'immeubles d'une personne proche

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

i) Bussigny (VD): 8 bâtiments (industriel & logistique);
ii) Morges (VD): 1 bâtiment mixte (résidentiel & arcade commerciale);
iii) Sion (VS): 1 arcade commerciale;
iv) Vevey (VD): 1 arcade commerciale;
v) Yverdon (VD): 1 arcade commerciale.

4.9 Durabilité

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les risques dits « physiques », résultant de catastrophes naturelles dues aux changements climatiques et aux coûts qui en découlent (i.e. influence sur les charges liées aux immeubles, hausse des températures pouvant mener à terme à un déplacement de la population des centres urbains, etc.).

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

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

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

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

Lausanne, le 11 juin 2026

La direction de fonds	Realstone SA
La banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise (BCV)



RIF

Realstone Industrial Fund

25

JAHRESBERICHT

ZUM 31. DEZEMBER 2025

REALSTONE

Inhalt

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, Düdingen 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 Fondsvetrag übertragenen Aufgaben am Fondsvetrag 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 Millionen 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.

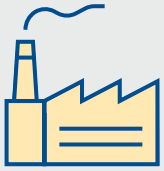
Julian Reymond
CEO, Realstone SA

Guillaume Fahrni
CFO, Realstone SA

Der Fonds in Kürze zum 31. Dezember 2025

CHF 98.47 Millionen

Gesamtvermögen (+18 %)

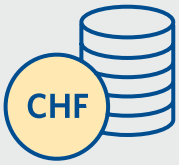


11

Liegenschaften im Portfolio

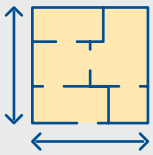


Dividende pro Anteil, ausgezahlt zum 30.04.2026



CHF 4.82 Millionen

Gesamtmieterspiegel



42'032 m²

Gesamtmietfläche

4.5 Jahre

WAULT
(gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit 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 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.65 %	0.65 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF NAV [1])	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 %

[1] Da der Fonds nicht quotiert ist, wird der Fondsbetriebsaufwandquote (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

Prüfgesellschaft
PricewaterhouseCoopers SA (PwC)
Avenue de la Rasude 5
1006 Lausanne

Liegenschaftsverwaltungen
Naef Immobilier Lausanne SA à Prilly
1008 Prilly

Sidenzia 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 % erreichte[1], 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 SNB[3] 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 verzeichnen[4]. 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 % fiel[5]. 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 sein[8], was darauf hindeutet, dass eine grosse Mehrheit von ihnen weitgehend verschont geblieben ist. Im Übrigen ist das Exportvolumen im Jahr 2025 weiter gestiegen[9].



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 %[1]. 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 erwarten[2]. 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 kommt[3]. Bei Leichtbauhallen erreicht die Leerstandsquote 3 %. Da verfügbare Grundstücke knapp sind, stieg der Mietindex für Industrieimmobilien im Jahr 2025 zudem um 2.1 %[4]. 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 Wohnimmobilien[3].

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 Millionen[3]. 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.

[1] *Lagebericht vom 19. März 2026 zur Wirtschafts- und Währungslage,* Schweizerische Nationalbank, 19. März 2026.
[2] *Was 2026 auf die Schweiz zukommt : Der Ausblick für die Wirtschaft,* Swissinfo, 30. Dezember 2025.
[3] *Logistics and Light Industrial Real Estate 2026,* CBRE Switzerland, Januar 2026.
[4] 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 CO_2-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 CO_2-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 CO_2 -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

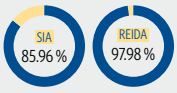
Der Wasserverbrauchsindex ermöglicht es, die Massnahmen zu messen, die in Liegenschaften unternommen werden, um sie zu bewahren.

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

Abdeckungsgrad



Energiebezugsfläche (EBF)
SIA 24'561 m²
REIDA 25'660 m²

Energieintensität

Verbrauch
SIA 116.83 kWh/m²/Jahr
REIDA 117.6 kWh/m²/Jahr

Wärmeverbrauch

Verbrauch
SIA 278 MJ/m²/Jahr
REIDA 272 MJ/m²/Jahr

Kohlenstoffintensität

CO_2-Emissionen
SIA 23.06 kg/m²/Jahr
REIDA 15.65 kg/m²/Jahr

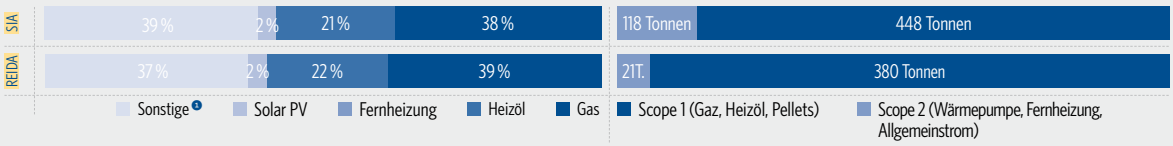
Wasserverbrauch

Verbrauch
SIA 0.17 m³/m²/Jahr
REIDA 0.16 m³/m²/Jahr

Photovoltaik-Leistung

Leistung
843 kW
Jährliches Fortschreiten
+0 %

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.

[1] 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, Düdingen (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 Düdingen. Bern und Freiburg sind schnell erreichbar. Die Akquisition erfolgte als Sale-and-Leaseback-Transaktion (Verkauf und Rückmietung) 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 5.6 % 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.

Perspektiven

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.

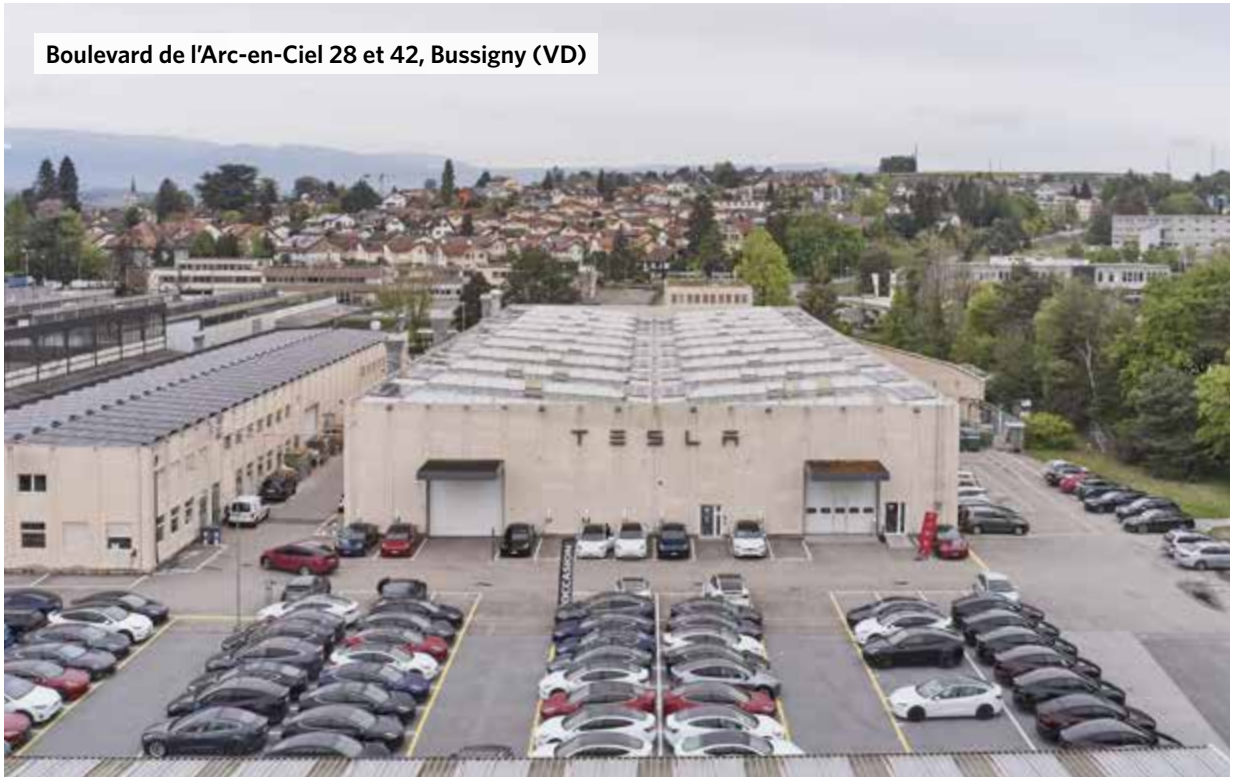
Nach Abschluss dieser Massnahmen weist der Fonds per 31. März 2026 eine Fremdfinanzierungsquote von knapp 40 % auf. Dies entspricht dem für das Ende des laufenden Jahres festgelegten Ziel.

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

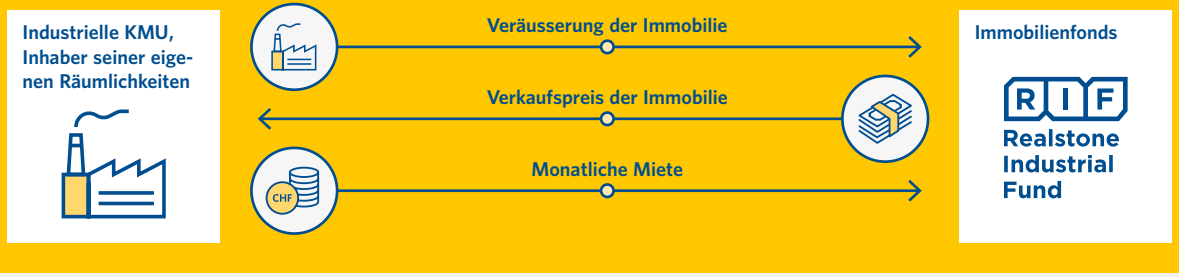


Sale-and-Leaseback: Prinzip und Vorteile

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 Entwicklung 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.

Sale-and-Leaseback-Prinzip



Hauptvorteile von Sale-and-Leaseback

Freisetzung von gebundenem Kapital

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

Bessere vorhersehbarere 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 Düdingen sowie unseren lokalen Partnern zu kommunizieren, um unser langfristiges Engagement an diesem Standort zu bekräftigen. ROMAG bleibt in Düdingen, 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



Fondsvermögen

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 Gesamtkaufpreis 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 Corpataux 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 Renens (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 Verbindlichkeitens	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
Liegenschaftenverwaltung:		
– 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 Erflog	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)				
Festhypotheke	4'680'000.00	1.57 %	15.11.2024	14.11.2027
Festhypotheke	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)				
Festhypotheke	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	—
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	—

Verzeichnis der Immobiliengesellschaften

Axess 2 SA, c/o Realstone SA, 1006 Lausanne
Das Aktienkapital der Immobiliengesellschaft gehört zu 100 % dem Immobilienanlagefonds Realstone Industrial Fund.

Jallut SA, 1030 Bussigny
Das Aktienkapital der Immobiliengesellschaft gehört zu 100 % der Immobiliengesellschaft 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 Vertriebsträger 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 Marktkenntnis durch Beobachtung der Transaktionen und ihre Bewertungsdatenbanken überprüft und ergänzt. Er besteht aus folgenden Elementen: einem Basiszinssatz, Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Liquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der betreffenden Immobilie (Makro-/Mikrosituation, Nutzung, Eigentumsform, Qualität der Immobilie, Struktur der Mietverträgen, usw.).

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[1] CHF	Wohnfläche[1] m²	Geschäftsfläche[1] m²	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.

[1] 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



Zusammensetzung des Bestands

SCHWEIZ [1]

Kennzahlen des Land

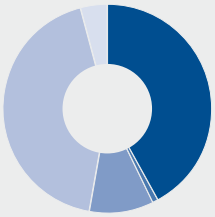
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode**
41'629 m²	**CHF 84'161'000**	**CHF 4'819'355**	**5.73 %**	**8.73 %**
Wohnungen (Anz./Fläche)	Gestehungskosten GK	Mieteinnahmen *	Verhältnis MS/GK	Leerstand Dezember 2025
3/403 m²	**CHF 81'708'144**	**CHF 4'188'330**	**5.90 %**	**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 [2]

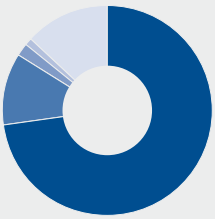
nach Verkehrswert zum 31. Dezember 2025



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

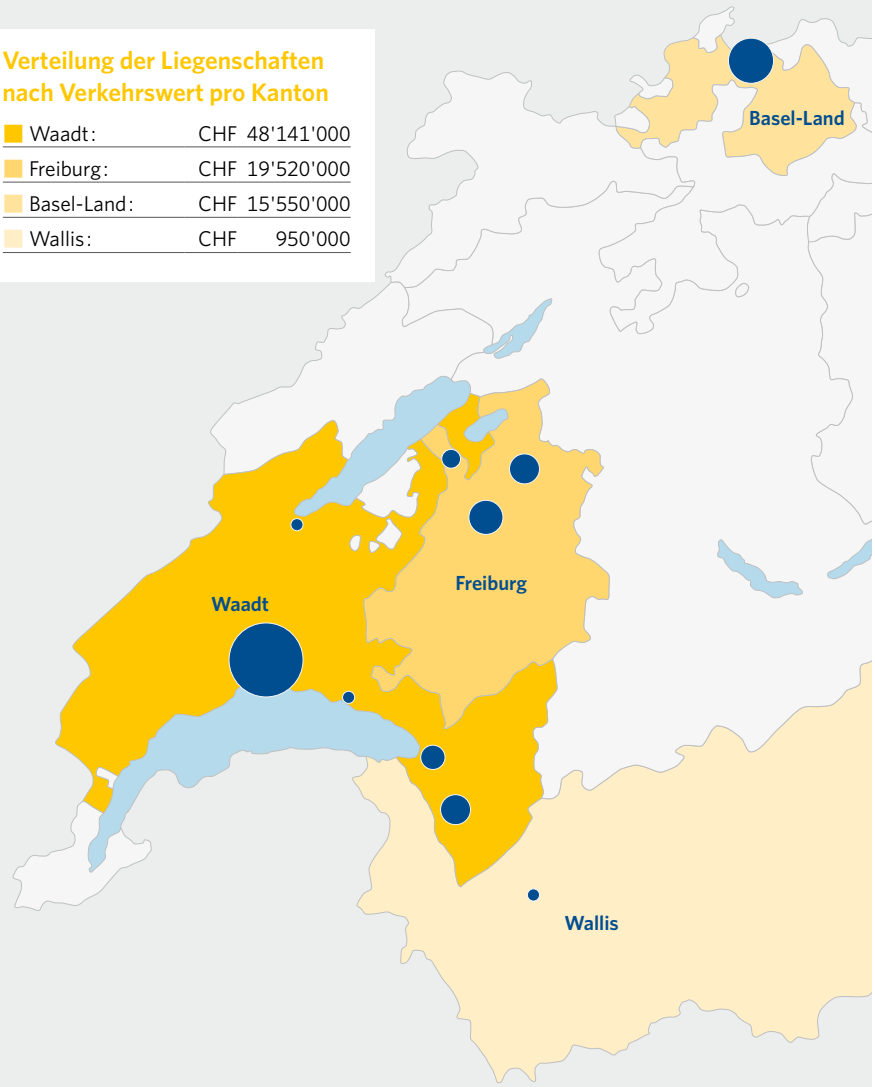
nach Mietflächen zum 31. Dezember 2025



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 %).

[1] Nur die Daten zu Verkehrswerten, Gestehungskosten und Mieteinnahmen werden geprüft.

[2] 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)
- | - m²

Gewerbeflächen
5'544 m²

Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Mieterspiegel MS
CHF 485'430

Mieteinnahmen
CHF 437'358

Verkehrswert VW
CHF 6'980'000

Gestehungskosten GK
CHF 6'943'913

Verhältnis MS/VW
6.95 %

Verhältnis MS/GK
6.99 %

Leerstand Berichtsperiode
9.90 %

Leerstand Dez. 2025
9.90 %

Heizung
Gas

ARISDORF (BL)

Hauptstrasse 173



Wohnungen (Anz. | Fläche)
1 | 154 m²

Gewerbeflächen
8'127 m²

Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Mieterspiegel MS
CHF 949'681

Mieteinnahmen
CHF 917'230

Verkehrswert VW
CHF 15'550'000

Gestehungskosten GK
CHF 14'490'480

Verhältnis MS/VW
6.11 %

Verhältnis MS/GK
6.55 %

Leerstand Berichtsperiode
0.70 %

Leerstand Dez. 2025
1.44 %

Heizung
Heizöl

AVRY-SUR-MATRAN (FR)

Route de l'Industrie 15



Wohnungen (Anz. | Fläche)
- | - m²

Gewerbeflächen
2'280 m²

Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Mieterspiegel MS
CHF 220'750

Mieteinnahmen
CHF 110'375

Verkehrswert VW
CHF 3'682'000

Gestehungskosten GK
CHF 3'923'242

Verhältnis MS/VW
6.00 %

Verhältnis MS/GK
5.63 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Dez. 2025
0.00 %

Heizung
Heizöl

BUSSIGNY (VD)

Boulevard de l'Arc-en-Ciel 28, 42



Wohnungen (Anz. | Fläche)
1 | 119 m²

Gewerbeflächen
14'009 m²

Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Mieterspiegel MS
CHF 1'860'942

Mieteinnahmen
CHF 2'065'593

Verkehrswert VW
CHF 34'300'000

Gestehungskosten GK
CHF 32'848'894

Verhältnis MS/VW
5.43 %

Verhältnis MS/GK
5.67 %

Leerstand Berichtsperiode
11.32 %

Leerstand Dez. 2025
4.64 %

Heizung
Gas, Heizöl

Photovoltaik-Leistung
577.80 kWc

CORPATAUX-MAGNEDENS (FR)

Route des Chênes 54-58



Wohnungen (Anz. | Fläche)
- | - m²

Gewerbeflächen
3'739 m²

Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Mieterspiegel MS
CHF 233'550

Mieteinnahmen
CHF 116'775

Verkehrswert VW
CHF 4'531'000

Gestehungskosten GK
CHF 4'802'424

Verhältnis MS/VW
5.15 %

Verhältnis MS/GK
4.86 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Dez. 2025
0.00 %

Heizung
Wärmepumpe

DÜDINGEN (FR)

Birchstrasse 28



Wohnungen (Anz. | Fläche)
- | - m²

Gewerbeflächen
3'043 m²

Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Mieterspiegel MS
CHF 384'000

Mieteinnahmen
CHF 32'000

Verkehrswert VW
CHF 7'750'000

Gestehungskosten GK
CHF 7'262'150

Verhältnis MS/VW
4.95 %

Verhältnis MS/GK
5.29 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Dez. 2025
0.00 %

Heizung
Gas

RENNAZ (VD)

Route de la Jonnaire 5



Wohnungen (Anz. | Fläche)
1 | 130 m²

Gewerbeflächen
2'065 m²

Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Mieterspiegel MS
CHF 286'751

Mieteinnahmen
CHF 261'466

Verkehrswert VW
CHF 4'800'000

Gestehungskosten GK
CHF 4'754'560

Verhältnis MS/VW
5.97 %

Verhältnis MS/GK
6.03 %

Leerstand Berichtsperiode
8.52 %

Leerstand Dez. 2025
8.76 %

Heizung
Fernheizung

Photovoltaik-Leistung
265.00 kWc

SAINT-AUBIN (FR)

Route des Vernettes 4A



Wohnungen (Anz. | Fläche)
- | - m²

Gewerbeflächen
1'650 m²

Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Mieterspiegel MS
CHF 197'847

Mieteinnahmen
CHF 98'921

Verkehrswert VW
CHF 3'557'000

Gestehungskosten GK
CHF 3'772'494

Verhältnis MS/VW
5.56 %

Verhältnis MS/GK
5.24 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Dez. 2025
0.00 %

Heizung
Gas

SITTEN (VS)

[1] Rue de Loèche 6



Wohnungen (Anz. | Fläche)
- | - m²

Gewerbeflächen
385 m²

Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Mieterspiegel MS
CHF 57'750

Mieteinnahmen
CHF -

Verkehrswert VW
CHF 950'000

Gestehungskosten GK
CHF 1'001'981

Verhältnis MS/VW
6.08 %

Verhältnis MS/GK
5.76 %

Leerstand Berichtsperiode
100.00 %

Leerstand Dez. 2025
100.00 %

Heizung
Heizöl

[1] Liegenschaft in Stockwerkeigentum.

VEVEY (VD)

[2] Chemin du Bosquets 33



Wohnungen (Anz. | Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
- | - m²	**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)

[1] Rue Haldimand 10



Wohnungen (Anz. | Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
- | - m²	**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 %**	

[1] Liegenschaft in Stockwerkeigentum.
[2] Liegenschaft mit Erbbaurecht.

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 dazugehörenden 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. Daherist 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