REALSTONE INDUSTRIAL FUND

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

EMISSION DE NOUVELLES PARTS – NOVEMBRE 2026

Période de souscription :	du 9 au 20 novembre 2026, 12h00	
Rapport de souscription :	5 anciennes parts (5 droits de souscription) donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle part du Realstone Industrial Fund	
Nombre de parts à émettre	171'040 au maximum	
Prix de souscription :	**CHF 111.94** net par nouvelle part	
Libération :	27 novembre 2026	
Direction de fonds :	Realstone SA, Lausanne	
Banque dépositaire :	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Numéro de valeur / ISIN :	Parts :	122 528 569 / CH1225285696
	Droits de souscription :	161 127 066 / CH1611270666

Direction de fonds :

REALSTONE

Banque dépositaire :

BCV

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

1. SOMMAIRE

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

2. AVERTISSEMENT IMPORTANT

Contenu du Prospectus

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

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

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

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

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

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

Absence de recommandation

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des parts du fonds RIF, il doit se fonder sur sa propre analyse relative à celui-ci, y compris les avantages et les risques que cela implique. L'investisseur est notamment invité, avant toute opération, à procéder à un examen spécifique de son profil de risque, à examiner les risques spécifiques aux parts du fonds RIF et à se renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant la brochure « Risques inhérents au commerce d'instruments financiers » émise et révisée par l'Association suisse des banquiers (disponible sur le site internet https://www.swissbanking.ch)

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

En général

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

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

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

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

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

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

4. OFFRE DE SOUSCRIPTION

4.1 Parts émises

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

171'040 nouvelles parts parts RIF au maximum

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

4.2 Période de souscription

La période de souscription court du 9 au 20 novembre 2026, 12h00.

4.3 Rapport de souscription

5 parts actuelles (5 droits de souscription) du fonds RIF donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle part du fonds RIF.

Le nombre de nouvelles parts émises sera fixé par la direction de fonds après l'expiration du délai de souscription en fonction des souscriptions reçues. Le total définitif de l'émission pourra par conséquent être inférieur à 171'040 parts.

4.4 Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 111.94** net par nouvelle part RIF.

Le prix de souscription a été fixé conformément au contrat de fonds. La valeur nette d'inventaire par part servant à fixer le prix d'émission (voir le § 17 ch. 3 du contrat de fonds du Realstone Industrial Fund) est basée sur la valeur nette d'inventaire (VNI) en date du bouclement annuel du 31 décembre 2025 en s'appuyant notamment sur les dernières valeurs des immeubles communiquées par les experts immobiliers au 30 juin 2026. Le prix de souscription comprend la VNI au 31 décembre 2025, à laquelle s'ajoutent les revenus nets projetés jusqu'à la date de libération, les plus-values ou moins-values immobilières enregistrées sur les transactions effectuées depuis le 31 décembre 2025, les impôts qui seront prélevés sur les participations aux revenus courus enregistrées suite à l'augmentation de capital et après déduction du dividende payé le 30 avril 2026 (date ex : 28 avril 2026). Le taux de la commission d'émission applicable figure au §18 du contrat de fonds.

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

4.5 Exercice du droit de souscription

Pour les investisseurs dont les parts sont conservées en dépôt ouvert auprès d'une banque, les droits de souscription sont portés en compte directement. Pour l'exercice du droit de souscription, les investisseurs doivent se conformer aux instructions de leur banque.

A la fin de la période de souscription, la direction de fonds et/ou le gestionnaire peuvent librement disposer des droits de souscriptions pour lesquels aucune instruction n'a été transmise, et attribuer les parts qui peuvent être souscrites avec ces droits, à sa seule discrétion

4.6 Négoce des droits de souscription

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

Dans la mesure où, au terme de la période de souscription le nombre de droits demandés est supérieur au nombre de droits disponibles (c'est-à-dire que le nombre de parts demandées est supérieur au nombre de parts disponibles), le prix unitaire des droits de souscription sera calculé selon la méthode suivante : (Moyenne des prix demandés de la part du fonds sur la période de souscription – Prix d'émission) / 5 * 1. A défaut de valeur positive, la valeur du droit sera nulle.

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

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

4.7 Souscription libre

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

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

Dans ce cadre, le prix par part sera fixé après la période de souscription. Il comprend le prix d'émission de CHF 111.94 par part (la commission d'émission est comprise dans le prix d'émission) ainsi que l'indemnité pour les droits de souscription nécessaires à cette souscription.

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

4.8 Libération

La libération des nouvelles parts aura lieu le 27 novembre 2026.

4.9 Restrictions de vente

USA / U.S. Persons. Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts RIF ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des parts dans d'autres juridictions qu'en Suisse.
Il est de la responsabilité exclusive de l'investisseur qui réside aux USA, du Canada, au Japon, en Australie ou dans l'EEE ou dans tout autre pays où les parts offertes ne peuvent être proposées, vendues, acquises ou livrées, de se renseigner auprès d'un conseiller professionnel indépendant ou des autorités compétentes s'il peut participer à l'opération demandée, respectivement d'obtenir des renseignements supplémentaires pour d'éventuelles formalités spécifiques à respecter.

4.10 Livraison des titres

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

4.11 Jouissance

Les nouvelles parts donnent droit au dividende à compter du 1er janvier 2026, pour l'exercice comptable 2026 qui clôture le 31 décembre 2026.

4.12 Négoce des parts

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

5. INFORMATIONS GENERALES SUR LE FONDS REALSTONE INDUSTRIAL FUND

5.1 Destination du produit de l'émission

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

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

5.2 Marché immobilier cible

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

5.3 Realstone Industrial Fund

Au terme du bouclement annuel au 31 décembre 2025, le fonds Realstone Industrial Fund peut présenter les résultats suivants :

Fortune nette totale	CHF 67'334'597.51
Fortune brute totale	CHF 98'467'498.41
VNI par part	CHF 108.76
Rendement (dividende) distribué de l'exercice	7.36%
TER (GAV)	0.65%
TER (NAV)	1.25%
Rendement des fonds propres ("Return on Equity" - ROE)	5.81%
Nombre d'immeubles	11
Quote-part de perte sur loyer (perte de produit)	8.71%
Taux d'endettement	25.62%
Rendement de placement	5.87%
Valeur fiscale d'une part (31.12.2025)	CHF 108.00

5.4 Evolution de la distribution durant les trois dernières années

Le Realstone Industrial Fund a effectué une distribution de CHF 5.00 par part le 30 avril 2024 au titre de l'exercice 2022 2023.
Le Realstone Industrial Fund a effectué une distribution de CHF 5.00 par part le 29 avril 2025 au titre de l'exercice 2024.
Le Realstone Industrial Fund a effectué une distribution de CHF 8.00 par part le 30 avril 2026 au titre de l'exercice 2025, dont CHF 5.00 au titre du rendement de la fortune immobilière sous gestion et CHF 3.00 de gains en capitaux réalisés.

5.5 Evolution de la VNI durant les trois dernières années

Date	Valeur nette d'inventaire par part
30.11.2022 (lancement)	CHF 100.00
31.12.2023	CHF 106.84
31.12.2024	CHF 107.73
31.12.2025	CHF 108.76

5.6 Modifications de capital durant les trois dernières années

Le Realstone Industrial Fund a été lancé le 30 novembre 2022. L'augmentation de capital initiale a eu lieu le 30 novembre 2022 pour un montant de CHF 8.0 millions, correspondant à 80'000 parts. Un apport en nature a également été réalisé à la même date et 205'220 parts ont été émises subséquemment. Une augmentation de capital pour un montant de CHF 9.3 millions a eu lieu le 13 décembre 2023, correspondant à l'émission de 87'653 parts. Un apport en nature a eu lieu le 30 juin 2025 pour un montant de capital émis de CHF 5.9 millions, correspondant à l'émission de 55'734 nouvelles parts. Une augmentation de capital pour un montant de CHF 20.4 millions a eu lieu le 17 novembre 2025, correspondant à l'émission de 190'492 nouvelles parts. Une augmentation de capital pour un montant de CHF 25.4 millions a eu lieu le 30 juin 2026, correspondant à l'émission de 236'105 nouvelles parts.

5.7 Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice

Liste des achats depuis le 31 décembre 2025 :

canton	adresse	lieu
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 Perspectives du fonds Realstone Industrial Fund

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

6. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES

Le présent prospectus d'émission contient (dès la page 9) le contrat de fonds avec annexe (en français).

Le rapport annuel au 31 décembre 2025 fait partie intégrante du présent prospectus. Il peut être obtenu gratuitement auprès de la direction de fonds (voir ci-après sous chiffre 7). Les performances antérieures ne garantissent pas une évolution actuelle ou future.

7. CONTACTS

Direction de fonds

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

Banque dépositaire

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

8. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS

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

Lausanne, 2 novembre 2026

La direction de fonds
REALSTONE SA

La Banque dépositaire
BANQUE CANTONALE VAUDOISE

REALSTONE INDUSTRIAL FUND

Contrat de fonds de placement

I Bases

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II Droits et obligations des parties contractantes

§ 2 Contrat de fonds de placement

Les relations juridiques entre, d'une part, les 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)



Realstone Industrial Fund

25

RAPPORT ANNUEL
AU 31 DÉCEMBRE 2025

Sommaire

01 **Introduction**
Présentation 04
Le mot de la Direction de fonds 05
Le fonds en bref au 31 décembre 2025 06
Données clés 07
Organisation 08
Stratégie du fonds 09
Situation sur le marché immobilier industriel 10

02 **Durabilité**
Indices environnementaux 13

03 **Parc immobilier**
Acquisitions 16
Ventes 17
Perspectives 18

04 **Cession-bail : sale-and-leaseback**
Sale-and-leaseback : principe et avantages 20
Focus sur un sale-and-leaseback : Düdingen (FR), Birchstrasse 28 21
Quatre questions à... 22

05 **Rapport de gestion**
Fortune du fonds 24
Résultat de l'exercice 25

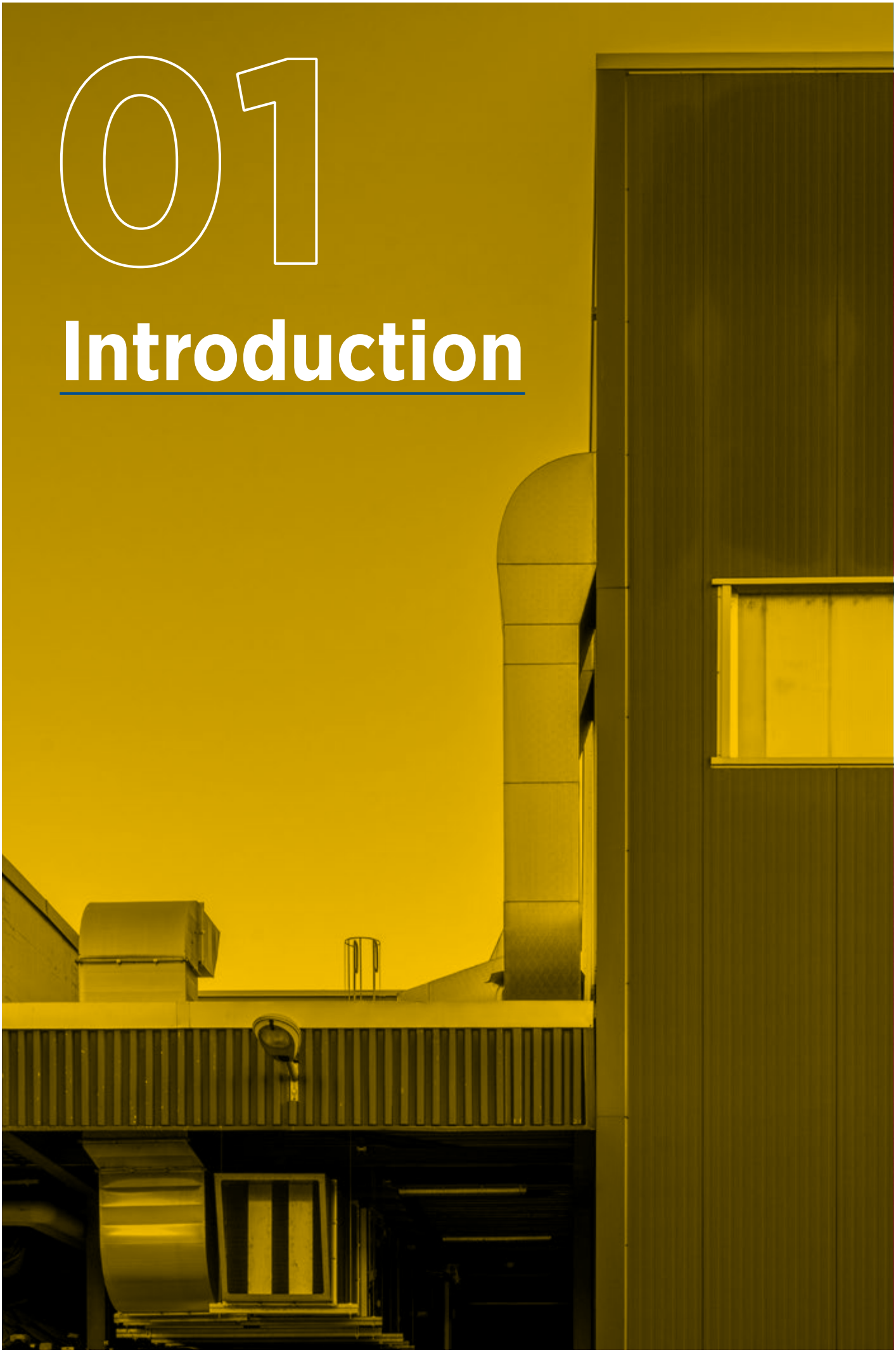
06 **Comptes annuels et indications importantes**
Compte de fortune 27
Compte de résultat 28
Hypothèques et autres engagements 29
Engagements de paiements contractuels 30
Liste des sociétés immobilières 30
Taux de rémunération 31
Distribution de dividende 31
Principe d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire (VNI) 32
Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires 33
Achats et ventes durant la période 34
Événements postérieurs à la date du bilan 35

07 **Les immeubles**
Composition du parc immobilier 37
Inventaire des immeubles 38

08 **Rapport de l'organe de révision**
Rapport de l'organe de révision 41

09 **Mentions légales**
Impressum 45
Disclaimer 45

01 Introduction



Présentation

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

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

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

Autorisé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA), le Realstone Industrial Fund est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction de fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds de placement, à titre autonome et en son propre nom.

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

La Banque Cantonale Vaudoise, en qualité de banque dépositaire, est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues de par la loi et le contrat de fonds.



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

Le mot de la Direction de fonds

Mesdames, Messieurs, Chers investisseurs,

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

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

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

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

En outre, depuis la clôture de l'exercice 2025, deux halles industrielles supplémentaires ont déjà rejoint le portefeuille du Realstone Industrial Fund pour près de CHF 37 millions. Situées à Fällanden (ZH) et à Renens (VD), elles ont été financées par le produit de l'augmentation de capital de novembre 2025 et par celui de la vente de la parcelle de Bussigny. En tenant compte de ces deux actifs, le total des acquisitions réalisées au cours des seize derniers mois s'élève à CHF 56 millions, pour une croissance de plus de 50 % de la fortune sous gestion, qui atteint près de CHF 125 millions au moment de publier ce rapport annuel.

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

Une nouvelle augmentation de capital aura lieu en juin 2026

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

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

Julian Reymond
CEO de Realstone SA

Guillaume Fahrni
CFO de Realstone SA

Le fonds en bref au 31 décembre 2025

CHF 98.47 millions

fortune totale (+18 %)

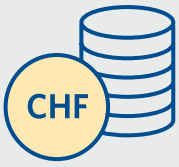


11

immeubles dans le portefeuille

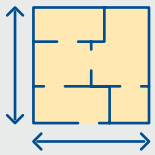
CHF 8.00

dividende par part, payé le 30.04.2026



CHF 4.82 millions

état locatif total



42'032 m²

total surface locative

4.5 ans

WAULT
(durée moyenne résiduelle des baux en cours)

4.79 %

taux de vacance en décembre 2025

77.02 %

marge EBIT

5.81 %

rendement sur fonds propres (ROE)

Données clés

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

Date	Parts en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire par part CHF	Distribution revenu ordinaire CHF	Distribution gain en capital CHF	Total dividende CHF
31.12.2025	619'099	67'334'597.51	108.76	5.00	3.00	8.00
31.12.2024	372'873	40'168'937.38	107.73	5.00	0.00	5.00
31.12.2023	372'873	39'837'961.31	106.84	5.00	0.00	5.00

Indices calculés selon la directive de l'AMAS	au 31.12.2025	au 31.12.2024
Quote-part de perte sur loyer	8.71 %	7.32 %
Coefficient d'endettement	25.62 %	43.47 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	77.02 %	82.91 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV)	0.65 %	0.65 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF NAV [1])	1.25 %	1.23 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	5.81 %	5.51 %
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital » (ROIC)	3.75 %	3.75 %
Rendement sur distribution	7.36 %	4.64 %
Coefficient de distribution (Payout ratio)	91.89 %	93.48 %
Rendement de placement	5.87 %	5.78 %

[1] Le fonds n'étant pas coté, la quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) ne se calcule pas sur une valeur boursière mais sur la valeur nette d'inventaire (VNI).

Organisation

Direction de fonds
Realstone SA
Avenue d'Ouchy 6
1006 Lausanne

Conseil d'administration de la direction de fonds
M. Yann Wermeille
Président

M. Yvan Schmidt
Vice-président

M. Esteban Garcia
Administrateur

Direction de la direction de fonds
M. Julian Reymond
CEO

M. Guillaume Fahrni
CFO

M. Alberto Simonato
Membre de la Direction
(jusqu'au 30 juin 2025)

Experts chargés des estimations
Wüest Partner SA
1204 Genève
représenté par M. Pascal Marazzi-de Lima et M. Vincent Clapasson

CBRE (Geneva) SA
1205 Genève
représenté par M. Yves Cachemaille et M. Sönke Thiedemann

Banque dépositaire
Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1001 Lausanne

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

Gestion des immeubles
Naef Immobilier Lausanne SA à Prilly
1008 Prilly

Sidenzia AG
8304 Wallisellen

La Régie Industrielle SA
(depuis le 1er juillet 2025)
1131 Tolochenaz

Stratégie du fonds

La stratégie du Realstone Industrial Fund se focalise sur des immeubles industriels, artisanaux et logistiques situés en Suisse.

Le Realstone Industrial Fund vise la constitution d'un portefeuille d'actifs industriels stabilisés, en les détenant sur le long terme afin de générer un dividende élevé et régulier.

L'objectif stratégique du fonds est d'exploiter une particularité de l'immobilier industriel suisse : les bâtiments industriels permettent de réaliser davantage de rendement que la plupart des autres actifs immobiliers, tout en affichant une volatilité faible lorsque le risque est maîtrisé. Dès lors, la stratégie menée est la suivante :

- Inclure dans le portefeuille des actifs exclusivement industriels, artisanaux et logistiques, minimisant les surfaces administratives ne présentant pas le même profil de risque ;
- Cibler des actifs industriels modulables pouvant s'adapter à différents usages, afin de minimiser le risque lié à la commercialisation ;
- Sélectionner des actifs industriels bien connectés aux principales voies de communication ;
- Sélectionner rigoureusement les locataires et privilégier les baux à long terme ainsi que les opérations en sale-and-leaseback.



Route de la Jonnaire 5, Rennaz (VD)

Situation sur le marché immobilier industriel

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

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

Le secteur immobilier suisse a enregistré de solides performances en 2025

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

Hausse modérée du PIB en 2026

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



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

[1] *Prix à la consommation,* Office fédéral de la statistique, consulté en mars 2026.
[2] *Examen du 19 mars 2026 de la situation économique et monétaire,* Banque Nationale Suisse, 19 mars 2026.
[3] *Taux d'intérêt officiels,* Banque Nationale Suisse, consulté en février 2026.
[4] *Taux d'intérêt au comptant pour les échéances sélectionnées,* Banque Nationale Suisse, consulté en février 2026.
[5] *Soupe du Jour,* Swiss Finance & Property Group, 20 mars 2026.
[6] *Produit intérieur brut au 4e trimestre 2025 : légère croissance de l'économie suisse,* Secrétariat d'État à l'économie, 27 février 2026.
[7] *Produit intérieur brut au 3e trimestre 2025 : l'industrie chimique et pharmaceutique contribue au recul du PIB,* Secrétariat d'État à l'économie, 4 décembre 2025.
[8] *PMI Suisse : L'industrie reste sous pression,* UBS et procure.ch, 2 février 2026.
[9] *Perspectives 2026 : l'économie suisse ne décolle pas,* Raiffeisen, 2 décembre 2025.

Pour 2026, la BNS s'attend à une hausse du PIB de 1.0 %[1]. Cette prévision prudente, notamment en raison d'une potentielle hausse des coûts de l'énergie liée au conflit au Moyen-Orient, s'accompagne néanmoins de plusieurs éléments qui permettent un certain optimisme. L'abaissement des droits de douane étasuniens à 15 % et une amélioration de la conjoncture en Chine laissent par exemple entrevoir un rebond pour le secteur horloger après avoir atteint un plancher en 2025[2]. Par ailleurs, les effets positifs du plan d'investissement allemand de 500 milliards d'euros pour redresser la première économie de la zone euro pourraient également se faire sentir sur l'industrie suisse.

Attractivité des halles industrielles

Les tressaillements connus par certains segments de l'industrie suisse ne se sont pas fait ressentir sur les actifs immobiliers industriels, qui ont continué d'afficher de bonnes performances en 2025. L'offre dans l'immobilier logistique a connu une baisse en 2025 pour atteindre 2.1 %, traduisant ainsi une diminution de la vacance[3]. Ce même taux s'établit à 3 % pour les bâtiments industriels légers. Par ailleurs, l'indice des loyers des immeubles industriels a progressé de 2.1 % sur l'année 2025[4], soutenu par la rareté des terrains disponibles. Certains marchés urbains, notamment dans la région genevoise, affichent ainsi fréquemment des loyers supérieurs à CHF 200.-/m^2.

Les rendements des actifs industriels sont restés stables en 2025. Dans un contexte de renchérissement de l'immobilier résidentiel, la prime de rendement offerte par l'immobilier industriel s'est renforcée, atteignant des niveaux records. Cela augmente l'attractivité du secteur, qui s'impose de plus en plus comme l'un des derniers refuges capables de générer un rendement cash-flow élevé au sein de l'immobilier helvétique. Selon CBRE, la prime de rendement net de l'immobilier industriel suisse par rapport au résidentiel avoisine les 200 points de base sur la période 2020-2024[3].

Cette dynamique a entrainé une hausse des investissements en 2025. Les augmentations de capital réalisées par des véhicules de placement ciblant l'immobilier industriel suisse ont ainsi atteint un niveau record de CHF 500 millions en 2025[3]. Désormais, l'immobilier industriel représente 6 % de l'ensemble des capitaux levés dans le secteur de l'immobilier commercial. Ce chiffre étant de 15 % sur le marché européen, les perspectives d'un potentiel rattrapage sur le marché suisse à moyen terme sont concrètes.

Une situation globalement favorable

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

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

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

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

[1] *Examen du 19 mars 2026 de la situation économique et monétaire,* Banque Nationale Suisse, 19 mars 2026.

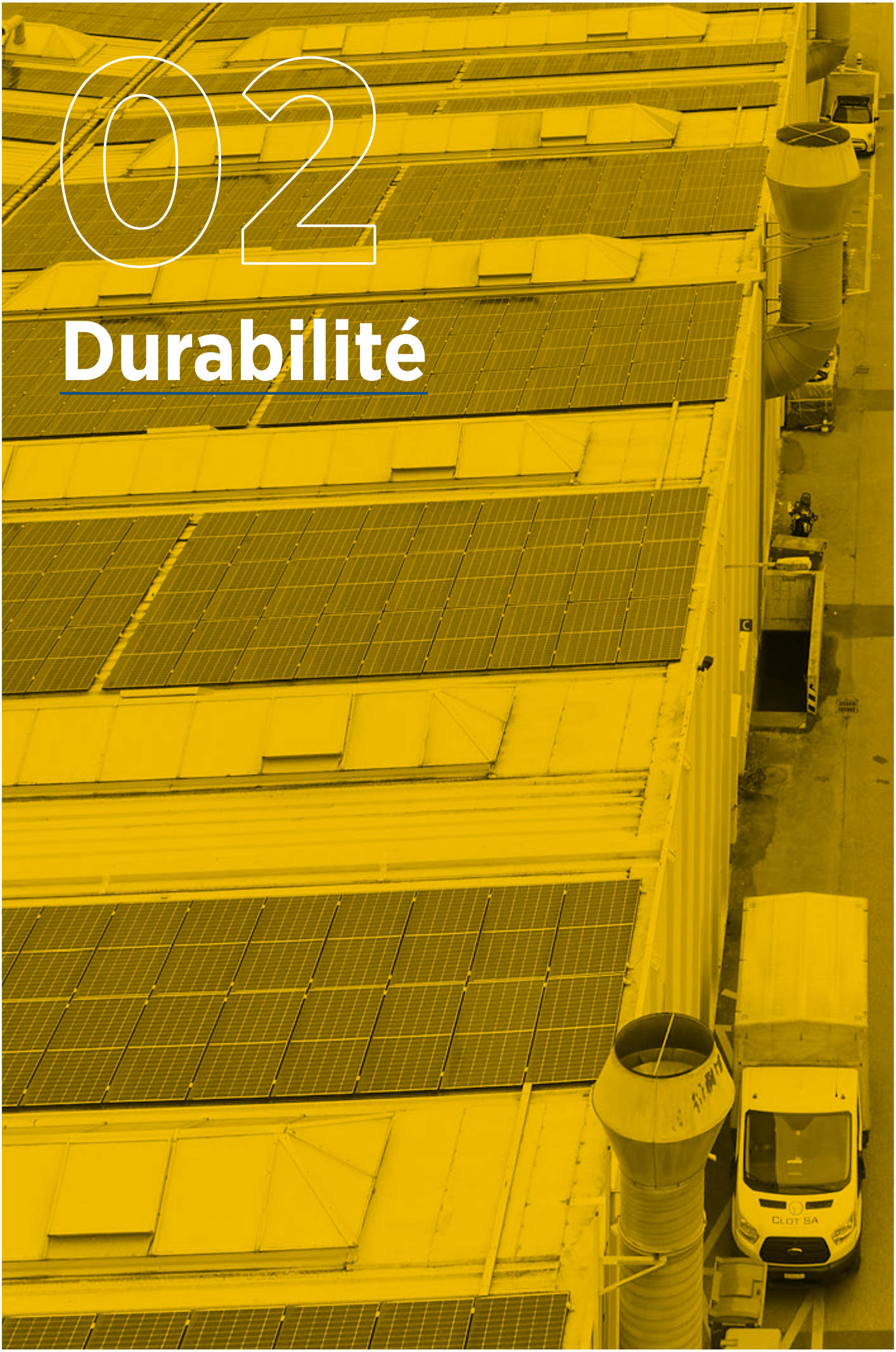
[2] *Ce qui attend la Suisse : les perspectives économiques pour 2026,* Swissinfo, 30 décembre 2025.

[3] *Logistics and Light Industrial Real Estate 2026,* CBRE Switzerland, 9 janvier 2026.

[4] Wüest Partner rent index.

02

Durabilité



Indices environnementaux

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

En 2022, l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) a introduit quatre indices environnementaux : le taux de couverture, l'intensité énergétique, l'intensité carbone et le mix énergétique. La méthode de calcul de ces indicateurs pouvant varier d'un acteur à l'autre, la Real Estate Investment Data Association (REIDA) a publié en 2023 une norme visant à harmoniser les pratiques et à renforcer la comparabilité entre les différents véhicules de placement immobilier. Cette norme repose sur la surface de référence énergétique (SRE) des bâtiments, calculée à partir des relevés d'état locatif. Realstone SA publie les données énergétiques du portefeuille du Realstone Industrial Fund selon les deux méthodologies, à savoir SIA 2031 et REIDA.

La norme SIA 2031 est utilisée conformément au contrat de fonds, qui vise à limiter les émissions de CO_2 à un maximum de 10 kg/m²/an d'ici à 2031 pour au moins 80 % des immeubles du fonds. La norme REIDA permet d'assurer une comparaison plus transparente. Il est à relever que le calcul des émissions de CO_2 selon la norme REIDA induit des chiffres inférieurs à ceux obtenus selon la norme SIA 2031. La consommation d'eau et à la puissance photovoltaïque sont des indices supplémentaires utilisés par Realstone SA.

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



Route de la Jonnaire 5, Rennaz (VD)

Taux de couverture
Le taux de couverture indique la part de la surface de référence énergétique (SRE) du parc immobilier disposant de données de consommation d'énergie. Divers processus ont été mis en place pour accéder aux éléments manquants afin d'atteindre à terme un taux de 100 % et renforcer la qualité des données.

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

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

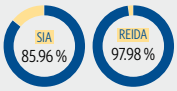
Intensité carbone
L'intensité carbone indique les émissions de CO_2 rapportées à la SRE. Le périmètre pris en compte inclut les émissions directes (scope 1) et indirectes (scope 2).

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

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

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

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

Taux de couverture


Surface de référence énergétique (SRE)
SIA 24'561 m²
REIDA 25'660 m²

Intensité énergétique
Consommation
SIA 116.83 kWh/m²/an
REIDA 117.6 kWh/m²/an

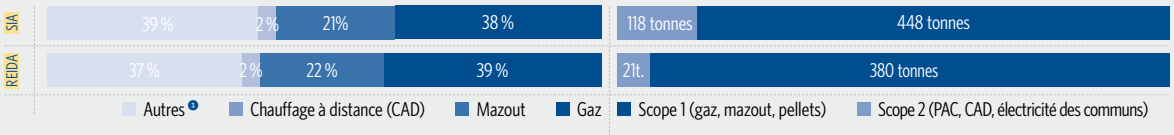
Dépense de chaleur
Consommation
SIA 278 MJ/m²/an
REIDA 272 MJ/m²/an

Intensité carbone
Émissions de CO_2
SIA 23.06 kg/m²/an
REIDA 15.65 kg/m²/an

Consommation d'eau
Consommation
SIA 0.17 m³/m²/an
REIDA 0.16 m³/m²/an

Puissance photovoltaïque
Puissance
843 kW
Progression annuelle
+0 %

Mix énergétique



Les données relatives à la puissance photovoltaïque sont fournies par Local Energy SA. Toutes les autres données sont collectées et préparées par Signa-Terre SA dans le Rapport de surveillance énergétique 2025. L'adéquation des données utilisées pour la production de ce rapport est couvert par des contrôles en place au sein de Signa-Terre et décrit dans le rapport ISAE 3402 de type 2.

[1] Regroupe les catégories « pellets, solaire PV et électricité des communs ».

03

Parc immobilier



Acquisitions

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

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

Construit en 2012, cet actif industriel bénéficie d'un emplacement stratégique à proximité de l'autoroute A1, sur l'axe Lausanne-Berne, garantissant un accès rapide à ces deux agglomérations. La surface locative de 1650 m^2 est principalement composée de halles industrielles modulables, offrant ainsi une grande flexibilité d'aménagement et répondant aux besoins de différents types d'utilisateurs. Grâce à sa construction récente, l'immeuble présente de faibles besoins en investissements futurs. Il est actuellement occupé par trois locataires, assurant une diversification des revenus locatifs. Par ailleurs, des panneaux photovoltaïques ont été installés en toiture, contribuant à la production d'énergie décarbonée. Acquis pour un montant de CHF 3.56 millions, cet actif affiche un rendement brut de 5.6 %.

Route des Chênes 54-58, Corpataux (FR)

Le site se compose de trois bâtiments : deux halles industrielles totalisant 3598 m^2 ainsi qu'un bâtiment administratif de 141 m^2. L'ensemble est entièrement loué à deux entreprises actives dans le secteur de la construction, au bénéfice de baux à long terme, avec une durée résiduelle moyenne pondérée (WAULT) de 9.4 ans. Le site bénéfice en outre d'une excellente situation à proximité immédiate de l'autoroute A12, accessible en quelques minutes. L'ensemble de ces caractéristiques confère à l'actif un potentiel de croissance des revenus locatifs à long terme. Par ailleurs, le site dispose également d'une réserve de droits à bâtir d'environ 1000 m^2, susceptible d'être valorisée dans le cadre d'un développement futur. Acquis pour CHF 4.51 millions, cet actif affiche un rendement brut de 5.2 %.



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

Située à proximité immédiate de l'agglomération de Fribourg, cette halle industrielle comprend des espaces de stockage au rez-de-chaussée ainsi que des bureaux au premier étage, pour une surface locative totale de 2280 m^2. L'immeuble est occupé par trois locataires. Le loyer moyen actuel, inférieur au marché, laisse entrevoir un potentiel de revalorisation des revenus locatifs estimé à 23 % à terme. Acquis pour CHF 3.69 millions, cet actif affiche un rendement brut de 6.0 %, susceptible d'être amélioré à mesure que les loyers convergeront vers les valeurs du marché.



Birchstrasse 28, Düdingen (FR)

Le bâtiment se compose d'une halle industrielle moderne, construite en 2016, incluant une zone de production et des bureaux. Situé à proximité immédiate de la sortie de l'autoroute A12 de Düdingen, cet actif bénéficie d'un accès rapide à Berne et à Fribourg. Il propose des surfaces industrielles modernes et flexibles, adaptées à des usages variés. L'acquisition a été réalisée sous la forme d'un sale-and-leaseback (cession-bail) avec une PME suisse, désormais locataire, dans le cadre d'un bail ferme assurant un WAULT de long terme de 10 ans à la date de signature. La qualité de l'actif, combinée à la structure du bail, permet de générer une marge EBIT élevée et offre un profil de rendement attractif pour le fonds. Cet objet a été acquis pour CHF 6.85 millions et affiche un rendement brut de 5.6 %. Plus de détails sur cet immeubles aux pages 21 et 22.



Ventes

Place de l'Église 4-6, Morges (VD)

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

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

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

Perspectives

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

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

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

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

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

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

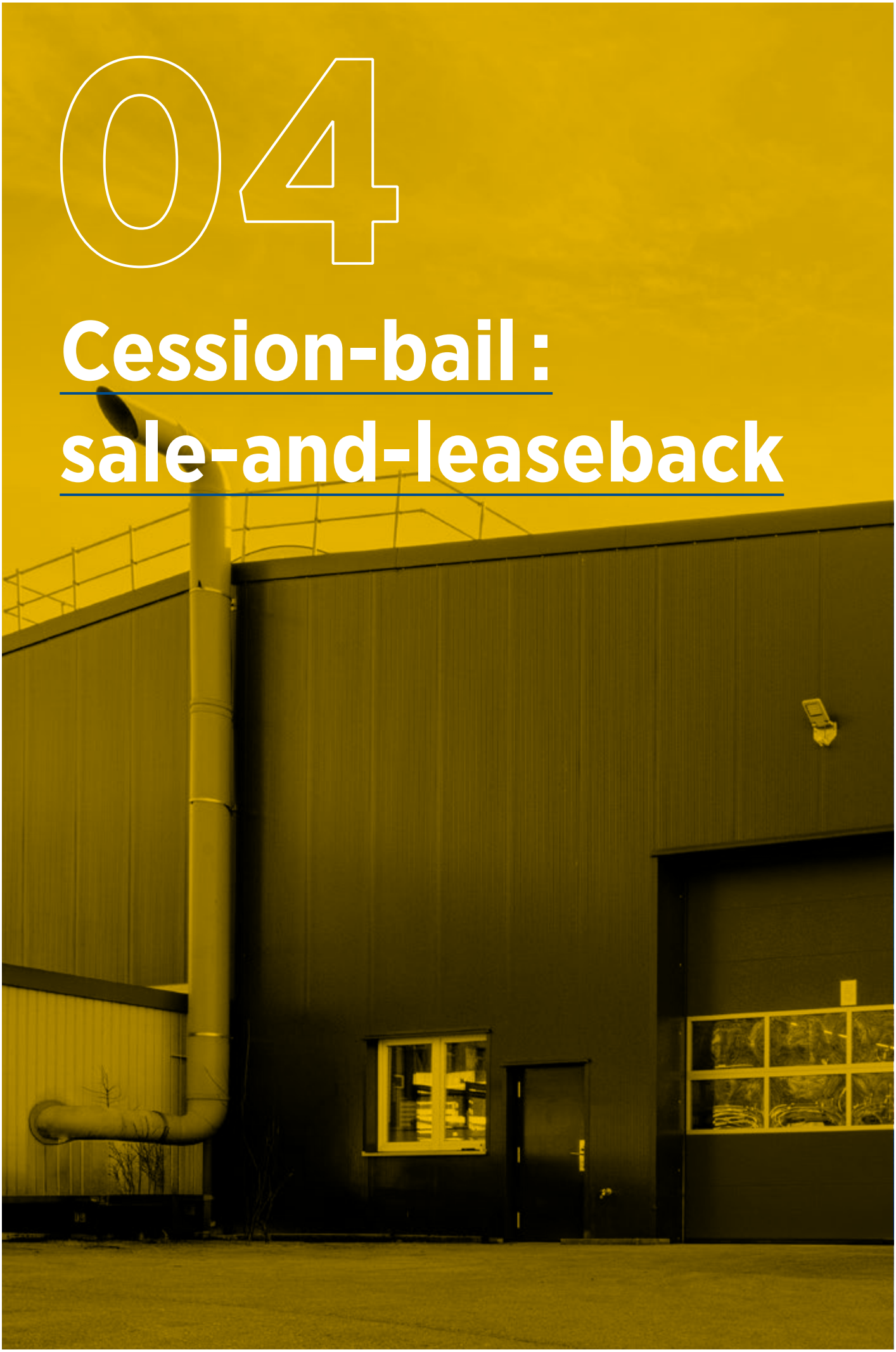
De manière plus générale, le contexte demeure favorable à l'immobilier industriel en Suisse. La demande pour des surfaces industrielles reste soutenue, tandis que l'offre se maintient à un niveau bas, en particulier pour les objets situés à proximité des centres urbains et des principaux axes de communication.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

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



04

Cession-bail : sale-and-leaseback



Sale-and-leaseback : principe et avantages

Simplifier la gestion de l'immobilier pour une entreprise industrielle

Le sale-and-leaseback — ou cession-bail — désigne deux opérations simultanées : la vente d'un immeuble couplée à la signature d'un contrat de bail à long terme entre l'acheteur et le vendeur occupant les locaux. Une telle opération représente une solution intéressante pour une entreprise industrielle propriétaire des murs et voulant dégager de la trésorerie afin d'investir dans le développement de ses activités. Ce processus facilite également la transmission d'une entreprise puisqu'il retire le poids des actifs immobiliers dans la valorisation de la société. Realstone SA souhaite développer le sale-and-leaseback pour le Realstone Industrial Fund car elle est convaincue qu'il s'agit d'une véritable solution « gagnant-gagnant » entre le fonds et l'industriel occupant.

Principe du sale-and-leaseback (cession-bail)



Principaux avantages du sale-and-leaseback (cession-bail)

Libération du capital immobilisé
- Le produit de la vente de l'immeuble peut être réinvesti dans les activités productrices de l'entreprise
- Le sale-and-leaseback permet à une entreprise d'obtenir un financement additionnel pour ses projets d'investissement

Charges davantage prévisibles
- Les charges de rénovations lourdes ainsi que les réparations futures du bâtiment deviennent à la charge du fonds
- L'entreprise gagne une visibilité totale sur ses cash-flows futurs et peut ainsi réduire son besoin en fonds de roulement

Transmission d'entreprise facilitée
- L'immobilier en propriété directe est souvent un obstacle dans les processus d'acquisition et de transfert d'entreprise du fait de sa valeur importante
- Le sale-and-leaseback permet à une entreprise d'être transmise sans devoir se préoccuper des actifs immobiliers

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

Des revenus sécurisés sur le long terme avec des locataires de qualité
- Le sale-and-leaseback permet aux investisseurs d'avoir accès à des opportunités d'acquisition souvent hors marché dans un secteur se caractérisant par un taux de propriétaires occupants important
- Le fonds bénéficie de baux signés à long terme, de locataires solides et de loyers stables et pérennes

7 étapes pour effectuer une opération de sale-and-leaseback avec le Realstone Industrial Fund

1. Premier contact et visite du bâtiment par Realstone SA
2. Le propriétaire envoie les documents permettant l'analyse de l'immeuble
3. Realstone SA propose une offre non liante avec un prix de vente et un loyer cible
4. La proposition est négociée et acceptée
5. Realstone SA réalise une due diligence sur le bâtiment
6. Realstone SA confirme le prix et le loyer proposé dans une offre ferme
7. Signature simultanée de l'acte de vente et du contrat de bail à loyer

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



ROMAG aquacare AG

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

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

L'immeuble

Après avoir occupé pendant de nombreuses années des locaux au Haltaweg à Düdingen, ROMAG a franchi une étape clé de son développement en 2016 en s'installant dans ses nouveaux locaux de plus de 3000 m^2 à la Birchstrasse 28. Devenu le cœur opérationnel de l'entreprise, ce site moderne regroupe l'ensemble de ses activités — administration, production et logistique — dans des infrastructures adaptées à son orientation industrielle, notamment la spécialisation dans les équipements en inox.

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

Quatre questions à...

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



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

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

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

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

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

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

Est-ce une opération que vous recommanderiez ?

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

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

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

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

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

05

Rapport de gestion



Fortune du fonds

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

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

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

En décembre 2025, à la suite d'une division parcellaire du site de Bussigny (VD), une halle située au Boulevard de l'Arc-en-Ciel 38 a été vendue pour CHF 13.58 millions avec un permis de construire en force autorisant une démolition-reconstruction en vue d'une densification. Outre la valorisation des droits à bâtir, cette vente permet également de réduire la concentration du portefeuille sur le site de Bussigny, où le fonds possède encore plusieurs bâtiments industriels, d'une valeur vénale totale de CHF 34.30 millions, avec des droits à bâtir excédentaires.

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

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

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



Route de la Jonnaire 5, Rennaz (VD)

Résultat de l'exercice

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

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

L'état locatif total du fonds s'établit à CHF 4.82 millions au 31 décembre 2025, ce qui représente un état locatif moyen de CHF 115.-/m^2. Le niveau modéré des loyers proposés actuellement par le Realstone Industrial Fund pour des surfaces artisanales et industrielles par rapport au marché facilitera la relocation des surfaces en cas de départ des locataires.

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

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

Du côté des charges, la marge EBIT du fonds est en baisse à 77.02 % pour la période sous revue contre 82.91 % pour l'exercice 2024, mais conserve un niveau élevé. Les charges d'entretien ordinaire du fonds ont diminué de 21.70 %, avec toutefois une augmentation des autres frais. Les conditions de financement plus favorables qui ont prévalu sur toute la durée de l'exercice 2025 ont induit une baisse des intérêts hypothécaires de 12.52 % par rapport à 2024. Au 31 décembre 2025, la dette affiche un coût moyen pondéré de 1.40 % pour une maturité moyenne de 2.77 ans, contre 1.49 % et 1.34 an lors de la clôture précédente.

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

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

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

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

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

06

Comptes annuels et indications importantes



Compte de fortune

	au 31.12.2025 CHF	au 31.12.2024 CHF
Actifs		
Avoirs bancaires à vue	12'704'640.24	1'498'109.12
Immeubles		
Immeubles à usage mixte	—	4'255'000.00
Immeubles à usage commercial	84'161'000.00	75'686'500.00
Total des immeubles	**84'161'000.00**	**79'941'500.00**
Autres actifs	1'601'858.17	1'962'038.84
Fortune totale du fonds	**98'467'498.41**	**83'401'647.96**
Passifs		
Engagements à court terme		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	7'200'000.00	24'750'000.00
Autres engagements à court terme	5'922'183.90	3'292'049.58
Engagements à long terme		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	14'360'000.00	10'000'000.00
Autres engagements à long terme	371'649.00	335'900.00
Total des passifs	**27'853'832.90**	**38'377'949.58**
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	70'613'665.51	45'023'698.38
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-3'279'068.00	-4'854'761.00
Fortune nette du fonds	**67'334'597.51**	**40'168'937.38**
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de la période	40'168'937.38	39'837'961.31
Distribution	-1'864'365.00	-1'864'365.00
Solde des mouvements de parts	25'231'255.75	—
Résultat total	3'798'769.38	2'195'341.07
Fortune nette du fonds à la fin de la période	**67'334'597.51**	**40'168'937.38**
Évolution du nombre de parts (rachetées et émises)		
Nombre de parts en circulation au début de la période	372'873	372'873
Parts émises durant la période	246'226	0
Parts rachetées durant la période	—	0
Nombre de parts en circulation à la fin de la période	**619'099**	**372 873**
Valeur nette d'inventaire par part à la fin de la période	**108.76**	**107.73**
Informations complémentaires (annexe 3 OPC-FINMA)		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	—	—
Montant du compte de provisions pour réparations futures	—	—
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	Aucune	Aucune

Compte de résultat

	du 01.01.2025 au 31.12.2025 CHF	du 01.01.2024 au 31.12.2024 CHF
Revenus		
Loyers (rendements bruts)	4'303'068.17	3'473'041.44
Produits des avoirs en banque	—	1'944.91
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	1'182'442.38	—
Autres revenus	132'904.54	345'832.32
Total des revenus	**5'618'415.09**	**3'820'818.67**
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	470'804.12	538'205.56
Entretien et réparations ordinaires	83'081.18	106'107.16
Administration des immeubles :		
– Frais liés aux immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	318'099.22	155'514.85
– Impôts immobiliers et taxes liées aux immeubles	130'422.05	114'998.25
– Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	284'235.82	232'026.06
Impôts directs	610'679.43	335'934.88
Frais d'estimation et d'audit	53'970.79	104'492.02
Frais bancaires	6'171.52	11'000.35
Frais de publication, d'impression, autres	63'120.68	64'598.14
Rémunération réglementaire versée à la direction	114'176.29	44'700.00
Rémunération réglementaire versée à la banque dépositaire	60'299.34	32'960.17
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	14'357.00	85'900.00
Total des charges	**2'209'417.44**	**1'826'437.44**
Résultats		
Résultat net	**3'408'997.65**	**1'994'381.23**
Gains et pertes en capitaux réalisés	2'188'216.56	—
Participation des souscripteurs aux gains et pertes de capital réalisés	-207'565.58	—
Résultat réalisé	**5'389'648.63**	**1'994'381.23**
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts dus en cas de liquidation	-1'590'879.25	200'959.84
Résultat total de l'exercice	**3'798'769.38**	**2'195'341.07**
Utilisation du résultat		
Résultat réalisé	5'389'648.63	1'994'381.23
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	252'597.23	122'581.00
Report de gain en capital de l'exercice précédent	—	—
Résultat disponible pour être réparti	**5'642'245.86**	**2'116'962.23**
Distribution revenus	3'095'495.00	1'864'365.00
Distribution des gains en capitaux réalisés	1'857'297.00	—
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	**4'952'792.00**	**1'864'365.00**
Report à nouveau de revenu ordinaire	566'099.88	252'597.23
Report à nouveau de gain de capital	123'353.98	—
Report total à nouveau	**689'453.86**	**252'597.23**

Hypothèques et autres engagements

Type	CHF	Taux	Du	Au
Hypothèques et autres engagements en cours au 31 décembre 2025				
Court terme				
Avance à terme fixe	1'500'000.00	1.10 %	17.12.2025	29.01.2026
Avance à terme fixe	5'700'000.00	1.10 %	29.12.2025	29.01.2026
Total court terme	**7'200'000.00**			
Moyen terme (1 à 5 ans)				
Prêt hypothécaire	4'680'000.00	1.57 %	15.11.2024	14.11.2027
Prêt hypothécaire	4'680'000.00	1.67 %	15.11.2024	14.11.2030
Total moyen terme (1 à 5 ans)	**9'360'000.00**			
Long terme (supérieur à 5 ans)				
Prêt hypothécaire	5'000'000.00	1.42 %	14.05.2025	13.05.2031
Total long terme (supérieur à 5 ans)	**5'000'000.00**			
Total des hypothèques et autres engagements en cours au 31 décembre 2025	**21'560'000.00**	**1.40 %**		
Durée résiduelle moyenne des financements par des fonds étrangers	**2.77 ans**			
Hypothèques et autres engagements dont le remboursement est intervenu avant la clôture				
Avance à terme fixe	24'750'000.00	1.44 %	16.12.2024	16.01.2025
Avance à terme fixe	24'750'000.00	1.45 %	16.01.2025	14.02.2025
Avance à terme fixe	24'750'000.00	1.34 %	14.02.2025	14.04.2025
Avance à terme fixe	12'000'000.00	1.23 %	14.04.2025	14.05.2025
Avance à terme fixe	12'750'000.00	1.16 %	14.04.2025	14.07.2025
Avance à terme fixe	7'000'000.00	1.19 %	14.05.2025	14.07.2025
Avance à terme fixe	19'750'000.00	1.19 %	14.07.2025	14.08.2025
Avance à terme fixe	5'200'000.00	1.10 %	27.06.2025	29.08.2025
Avance à terme fixe	19'750'000.00	1.10 %	14.08.2025	15.09.2025
Avance à terme fixe	5'200'000.00	1.10 %	29.08.2025	29.09.2025
Avance à terme fixe	19'750'000.00	1.19 %	15.09.2025	15.10.2025
Avance à terme fixe	5'200'000.00	1.10 %	29.09.2025	29.10.2025
Avance à terme fixe	17'575'000.00	1.10 %	15.10.2025	18.11.2025
Avance à terme fixe	5'200'000.00	1.10 %	29.10.2025	18.11.2025
Avance à terme fixe	1'500'000.00	1.10 %	18.11.2025	17.12.2025
Avance à terme fixe	5'700'000.00	1.10 %	28.11.2025	29.12.2025

Engagements de paiements contractuels

Montant total des engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles.

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

Liste des sociétés immobilières

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

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

Taux de rémunération

Type	Taux maximum selon contrat de fonds	Taux appliqué
Rémunération à la direction		
Pour la commission de gestion (art. 19 ch. 1)	1.00 %	0.13 %
Pour la commission d'émission (art. 18 ch. 1)	5.00 %	0.39 %
Pour la commission de rachat (art. 18 ch. 2)	5.00 %	Aucun rachat
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19 ch. 5 par. 2 let. a)	3.00 %	3.00 %
Pour le travail fourni en relation avec les activités de construction d'immeubles, de rénovations et transformations (art. 19 ch. 5 par. 2 let. b)	3.00 %	3.00 %
Pour la gestion des immeubles (art. 19 ch. 5 par. 2 let. c)	6.00 %	6.00 %
Rémunération à la banque dépositaire		
Pour l'administration, la garde des titres, le trafic des paiements et la surveillance (art. 19 ch. 2)	0.0425 %	0.0425 %
Pour le versement du dividende (art. 19 ch. 3)	0.50 %	0.50 %

En supplément, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés aux investisseurs.

Transparence des commissions de gestion

La direction de fonds ne paie pas de rétrocessions liées aux activités de distribution à partir de l'élément « commercialisation » de la commission de gestion aux distributeurs et partenaires pour couvrir les activités de vente et d'intermédiation portant sur les parts du fonds (contrat de fonds art. 19 ch. 8). La direction de fonds ne verse pas de rabais au sens des dispositions des Règles de conduite de l'AMAS (5 août et 23 septembre 2021) en vigueur depuis le 1er janvier 2022.

Distribution de dividende

Un montant total de distribution de CHF 4'952'792.00 sera versé pour l'exercice clos au 31 décembre 2025, ce qui représente un dividende de CHF 8.00 par part. Les coupons N° 3 et N° 4 sont encaissables le 30 avril 2026.

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

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

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

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est exprimée dans la monnaie de compte du fonds à la fin de l'exercice et lors de chaque émission de parts. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la fortune brute du fonds, réduite d'éventuels engagements ainsi que des impôts dus en cas de liquidation, divisée par le nombre de parts en circulation. La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

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

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

Taux utilisés pour l'évaluation du parc immobilier

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

Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires

Modification du contrat de fonds avec annexe entrée en vigueur le 19 décembre 2025
Le §15 ch. 3 a été modifié. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 40 % de la fortune du fonds dès le 1er juin 2026 (auparavant dès la quatrième année).

Les honoraires payés à l'organe de révision se montent à CHF 47'000 (31.12.2024 : CHF 47'000). Ce montant est relatif à l'audit des comptes annuels.



Achats et ventes durant la période

Canton, commune, adresse	Date d'achat	État locatif[1] CHF	Surface résidentielle[1] m²	Surface commerciale[1] m²	Prix d'achat CHF
Achats					
Immeubles à usage commercial					
FR, Saint-Aubin, Route des Vernettes 4A	30.06.2025	197'847.00	—	1'650	3'555'000.00
FR, Corpataux-Magnedens, Route des Chênes 54-58	30.06.2025	233'550.00	—	3'739	4'510'000.00
FR, Avry-sur-Matran, Route de l'Industrie 15	30.06.2025	220'750.08	—	2'280	3'685'000.00
FR, Düdingen, Birchstrasse 28	01.12.2025	384'000.00	—	3'043	6'850'000.00
Total des achats					**18'600'000.00**

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

Liste des transactions immobilières en cours d'exercice 2025 entre deux fonds de placement qui sont gérés par la même direction ou par des directions alliées

Aucune transaction pour la période du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Liste des transactions conclues avec des personnes proches selon l'art. 63 al. 4 LPCC en relation avec l'art. 32a OPCC au cours de la période

Aucune transaction pour la période du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.

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

Événements postérieurs à la date du bilan

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

Transactions

- Acquisition d'un immeuble commercial sis Bruggacherstrasse 14 à Fällanden (ZH) le 26 février 2026 pour un montant de CHF 5.20 millions.

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



07

Les immeubles



Composition du parc immobilier

SUISSE[1]

Chiffres totaux

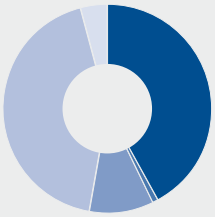
Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	État locatif EL	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice**
41'629 m²	**CHF 84'161'000**	**CHF 4'819'355**	**5.73 %**	**8.73 %**
Logements (nb/surface)	Prix de revient PR	Revenus locatifs*	Ratio EL/PR	Vacant décembre 2025
3/403 m²	**CHF 81'708'144**	**CHF 4'188'330**	**5.90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

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

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

Répartition par note macro[2]

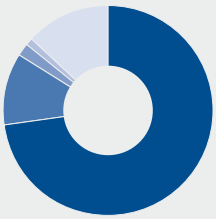
selon la valeur vénale au 31 décembre 2025



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

Répartition par utilisation

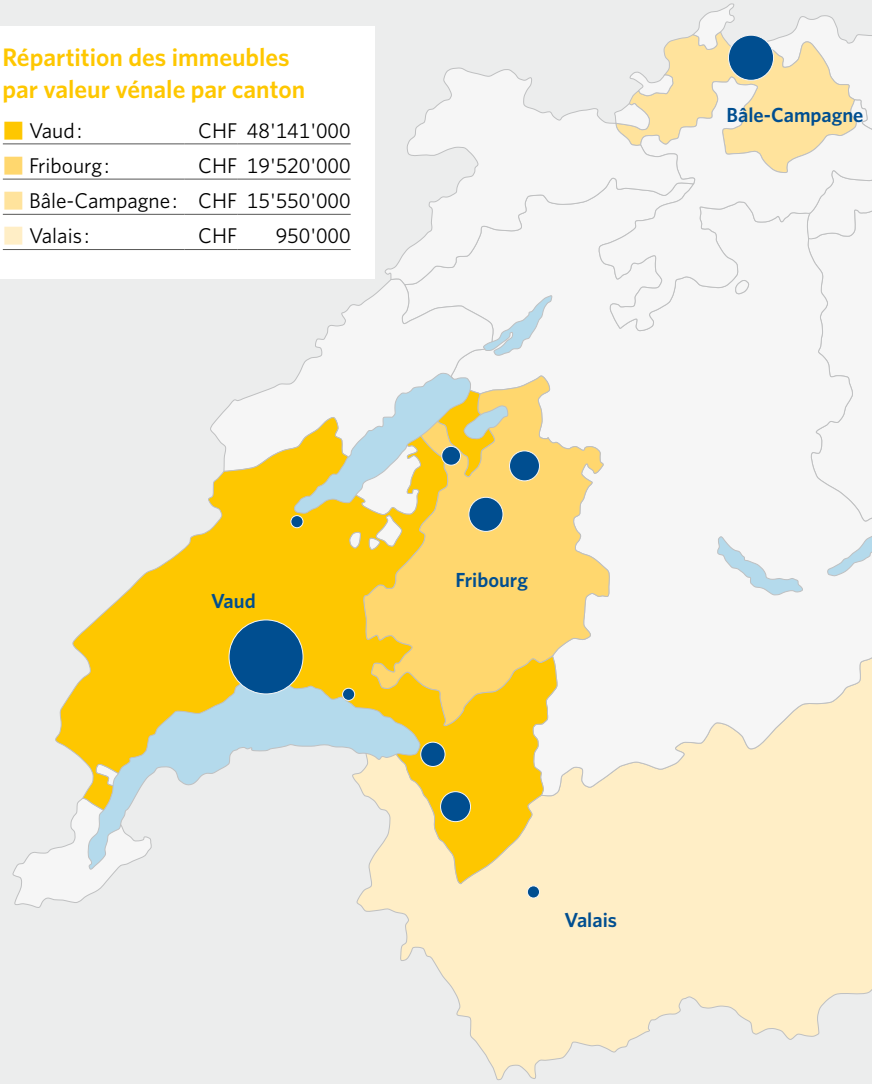
selon les surfaces locatives au 31 décembre 2025



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

Répartition des immeubles par valeur vénale par canton

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



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

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

[1] Seules les données relatives aux valeurs vénales, aux prix de revient et aux revenus locatifs sont auditées.

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

Inventaire des immeubles

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

AIGLE (VD)

Route de l'Industrie 36



Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb | surface)
- | - m²

Surfaces commerciales
5'544 m²

État locatif EL
CHF 485'430

Revenus locatifs
CHF 437'358

Valeur vénale VV
CHF 6'980'000

Prix de revient PR
CHF 6'943'913

Ratio EL/VV
6.95 %

Ratio EL/PR
6.99 %

Vacant de l'exercice
9.90 %

Vacant déc. 2025
9.90 %

Chauffage
Gaz

ARISDORF (BL)

Hauptstrasse 173



Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb | surface)
1 | 154 m²

Surfaces commerciales
8'127 m²

État locatif EL
CHF 949'681

Revenus locatifs
CHF 917'230

Valeur vénale VV
CHF 15'550'000

Prix de revient PR
CHF 14'490'480

Ratio EL/VV
6.11 %

Ratio EL/PR
6.55 %

Vacant de l'exercice
0.70 %

Vacant déc. 2025
1.44 %

Chauffage
Mazout

AVRY-SUR-MATRAN (FR)

Route de l'Industrie 15



Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb | surface)
- | - m²

Surfaces commerciales
2'280 m²

État locatif EL
CHF 220'750

Revenus locatifs
CHF 110'375

Valeur vénale VV
CHF 3'682'000

Prix de revient PR
CHF 3'923'242

Ratio EL/VV
6.00 %

Ratio EL/PR
5.63 %

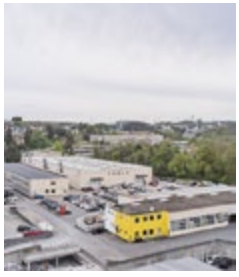
Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant déc. 2025
0.00 %

Chauffage
Mazout

BUSSIGNY (VD)

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



Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb | surface)
1 | 119 m²

Surfaces commerciales
14'009 m²

État locatif EL
CHF 1'860'942

Revenus locatifs
CHF 2'065'593

Valeur vénale VV
CHF 34'300'000

Prix de revient PR
CHF 32'848'894

Ratio EL/VV
5.43 %

Ratio EL/PR
5.67 %

Vacant de l'exercice
11.32 %

Vacant déc. 2025
4.64 %

Chauffage
Gaz, mazout

Photovoltaïque
577.80 kWc

CORPATAUX-MAGNEDENS (FR)

Route des Chênes 54-58



Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb | surface)
- | - m²

Surfaces commerciales
3'739 m²

État locatif EL
CHF 233'550

Revenus locatifs
CHF 116'775

Valeur vénale VV
CHF 4'531'000

Prix de revient PR
CHF 4'802'424

Ratio EL/VV
5.15 %

Ratio EL/PR
4.86 %

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant déc. 2025
0.00 %

Chauffage
Pompe à chaleur

DÜDINGEN (FR)

Birchstrasse 28



Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb | surface)
- | - m²

Surfaces commerciales
3'043 m²

État locatif EL
CHF 384'000

Revenus locatifs
CHF 32'000

Valeur vénale VV
CHF 7'750'000

Prix de revient PR
CHF 7'262'150

Ratio EL/VV
4.95 %

Ratio EL/PR
5.29 %

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant déc. 2025
0.00 %

Chauffage
Gaz

RENNAZ (VD)

Route de la Jonnaire 5



Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb | surface)
1 | 130 m²

Surfaces commerciales
2'065 m²

État locatif EL
CHF 286'751

Revenus locatifs
CHF 261'466

Valeur vénale VV
CHF 4'800'000

Prix de revient PR
CHF 4'754'560

Ratio EL/VV
5.97 %

Ratio EL/PR
6.03 %

Vacant de l'exercice
8.52 %

Vacant déc. 2025
8.76 %

Chauffage
à distance

Photovoltaïque
265.00 kWc

SAINT-AUBIN (FR)

Route des Vernettes 4A



Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb | surface)
- | - m²

Surfaces commerciales
1'650 m²

État locatif EL
CHF 197'847

Revenus locatifs
CHF 98'921

Valeur vénale VV
CHF 3'557'000

Prix de revient PR
CHF 3'772'494

Ratio EL/VV
5.56 %

Ratio EL/PR
5.24 %

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant déc. 2025
0.00 %

Chauffage
Gaz

SION (VS)

[1] Rue de Loèche 6



Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb | surface)
- | - m²

Surfaces commerciales
385 m²

État locatif EL
CHF 57'750

Revenus locatifs
CHF -

Valeur vénale VV
CHF 950'000

Prix de revient PR
CHF 1'001'981

Ratio EL/VV
6.08 %

Ratio EL/PR
5.76 %

Vacant de l'exercice
100.00 %

Vacant déc. 2025
100.00 %

Chauffage
Mazout

[1] Immeuble en propriété par étage (PPE).

VEVEY (VD)

Chemin du Bosquets 33



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

YVERDON-LES-BAINS (VD)

[1] Rue Haldimand 10



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

[1] Immeuble en propriété par étage (PPE).
[2] Immeuble en droit de superficie.

08

Rapport de l'organe de révision



Rapport de l'organe de révision

Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs à l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds Realstone SA, Lausanne

Rapport abrégé sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Realstone Industrial Fund – comprenant le compte de fortune au 31 décembre 2025, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 7, 8, 27 à 40) sont conformes à la LPCC, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction de fonds, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

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

www.pwc.ch

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

Responsabilités du Conseil d'administration de la direction de fonds relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Amadou Ba

Lausanne, 23 avril 2026

09

Mentions légales



Impressum

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

Publication
Le présent rapport a été publié le 23 avril 2026.

Layout, production et photolitho
KOMUNIK

Crédits photos
Jeremy Bierer
Yannic Bartolozzi
Sylvain Richoz

Disclaimer

Ce document et ses éventuelles annexes ont été préparés à titre d'information seulement et n'ont pas force de loi. Ils ne constituent pas une recommandation d'achat et ne doivent pas servir de base à un quelconque investissement. Les performances historiques des fonds de placement ne représentent pas un indicateur des performances courantes ou futures. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts. Les informations contenues sur les sites web ne peuvent pas être considérées comme des conseils d'ordre juridique, fiscal ou autre. Il est vivement conseillé aux investisseurs intéressés par les fonds de consulter un spécialiste (intermédiaire financier professionnel) avant de prendre une décision de placement. La publication de documents hors de Suisse peut être soumise à certaines restrictions.

realstone.ch