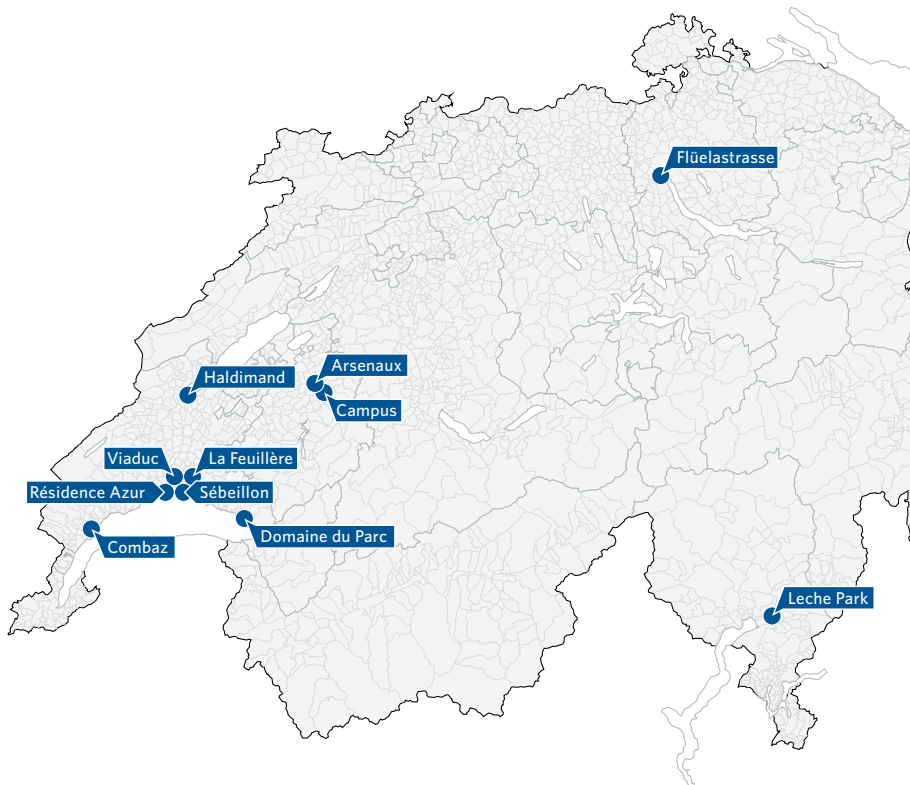


Au cours de l'année 2014, Realstone Development Fund a poursuivi sa stratégie de croissance par l'acquisition de trois nouveaux objets situés à Yverdon-les-Bains (VD), Bellinzone (TI) et Zürich (ZH), portant ainsi à 11 le nombre d'objets au sein du fonds. Ces trois projets représentent un investissement total de CHF 65.2 millions pour un revenu locatif projeté de CHF 3.6 millions.

La mise en location des projets livrés au cours de l'exercice 2013 se déroule de manière favorable. Les logements de *La Feuillère* à Lausanne et *Les Résidences du Campus* à Fribourg sont entièrement loués à ce jour. Le taux de logements occupés au *Domaine du Parc* à La Tour-de-Peilz s'est nettement amélioré pour atteindre 82% à ce jour.



Flüelastrasse, Zürich-Altstetten



Residenza Leche Park, Bellinzone



La Résidence Azur, Saint-Sulpice

## Projets livrés

### La Feuillère

Lausanne, VD - 2013

### Les Résidences du Campus

Fribourg, FR - 2013

### Le Domaine du Parc

La Tour-de-Peilz, VD - 2013

### La Résidence Azur

Saint-Sulpice, VD - 2014

## Projets en construction

### Sébeillon

Lausanne, VD - 2016

### Square Haldimand

Yverdon-les Bains, VD - 2016

### Residenza Leche Park

Bellinzone, TI - 2015

## Projets en développement

**Les Arsenaux**, Fribourg, FR

**La Combaz**, Gland, VD

**Viaduc**, Prilly, VD

**Flüelastrasse**, Zürich-Altstetten, ZH

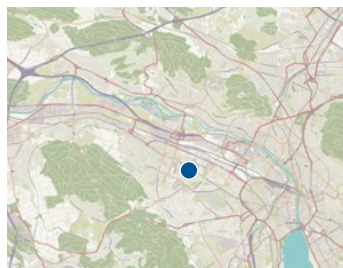


Investissement 2014: **Flüelastrasse 6-12 à Zürich-Altstetten (ZH)**

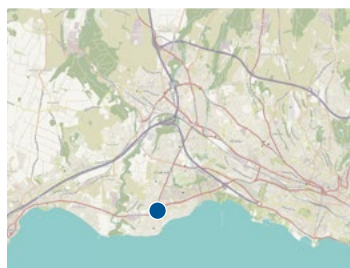
Ce bâtiment est situé à Zürich-Altstetten, directement dans l'agglomération zurichoise (Kreis 9). Parfaitement connecté, ce quartier de Zürich abrite notamment les bureaux d'UBS, IBM ou Julius Bär. Au cœur d'une zone résidentielle, proche du centre-ville, cet immeuble offre un rendement exceptionnel pour le

fonds. De plus il dispose d'une réserve constructible de 1'300 m<sup>2</sup> immédiatement exploitable. Avec un prix d'achat au m<sup>2</sup> loué de CHF 2'710.-, cette acquisition est une opportunité de densification urbaine au centre de la plus grande ville de Suisse.

Adresse	<b>Flüelastrasse 6-12, 8048 Zürich-Altstetten</b>
Montant investi	<b>CHF 25'800'000</b>
Valeur vénale	<b>CHF 26'000'000</b>
Etat locatif	<b>CHF 1'512'000</b>
Logements	<b>2 appartements</b>
Surfaces commerciales	<b>9'270m<sup>2</sup></b>
Parking	<b>62</b>
Phase de développement	<b>Réserve de développement</b>



Projet achevé en 2014: **La Résidence Azur (Champagny) à Saint-Sulpice (VD)**



La construction des 186 studios s'est achevée à fin août 2014. Situés au cœur d'un quartier résidentiel, proche de l'EPFL et de l'UNIL, ces logements estudiantins sont à deux minutes du lac et des installations sportives de la commune de Saint-Sulpice. Développée et réalisée conjointement avec l'entreprise HRS Real Estate SA, la *Résidence Azur* a fait l'objet d'une inauguration officielle le 17 septembre 2014. Ce projet est entièrement loué et exploité par la Fondation Maisons pour Etudiants Lausanne (FMEL). Forte du succès de la mise sur le marché des 99 studios réalisés dans le cadre du projet *Campus* à Fribourg, la direction de fonds poursuit donc la diversification de son offre de logements au profit de toutes les catégories de la population.



Adresse	<b>Route Cantonale 97B et 99A, 1025 Saint-Sulpice</b>
Montant investi	<b>CHF 37'900'000</b>
Valeur vénale	<b>CHF 41'000'000</b>
Etat locatif *	<b>CHF 1'758'000</b>
Logements	<b>186 studios</b>
Surfaces commerciales	<b>430m<sup>2</sup></b>
Parking	<b>72</b>
Phase de développement	<b>Loué à 100% depuis septembre 2014</b>

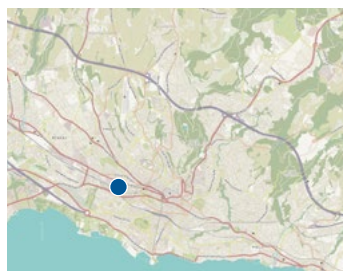
\*Toutes les charges d'exploitation et d'entretien courants de l'objet sont à la charge du locataire unique

Projet en cours de construction: **Sébeillon à Lausanne (VD)**

Le projet *Sébeillon*, actuellement en cours de construction, figure parmi les principaux développements de logements situés en ville de Lausanne. Le chantier s'est ouvert en novembre 2013 pour une durée d'environ trente mois. Avec près de 39'000 m<sup>2</sup> de surface habitable, ces cinq immeubles offriront 358 appartements locatifs en plein cœur de Lausanne. Le projet propose une approche durable et cultive la mixité sociale

avec des logements destinés aux familles, aux seniors et aux étudiants, ainsi que la création d'une crèche de 44 places. Le choix des façades s'est porté sur un granit extrait sur le flanc italien du col du Splügel. Le planning des travaux est pour l'heure entièrement respecté, tout comme le budget des travaux dont plus de 66% sont d'ores et déjà adjugés.

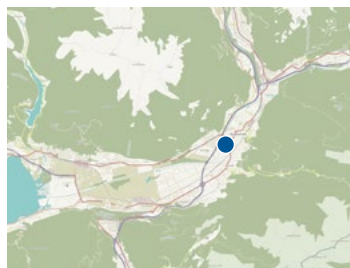
Adresse	<b>Av. de Sévelin 13 A-F, 1004 Lausanne</b>
Investissement prévu	<b>CHF 145'000'000</b>
Etat locatif prévu	<b>CHF 9'000'000</b>
Logements	<b>358 appartements</b>
Surfaces commerciales	<b>1'200m<sup>2</sup> + 1 crèche de 400m<sup>2</sup></b>
Parking	<b>275</b>
Echéance	<b>Q1-Q2 2016</b>
Phase de développement	<b>Gros-œuvre</b>



Projet en cours de construction: **Residenza Leche Park à Bellinzone (TI)**

Ce projet en cours de construction est situé sur la commune de Bellinzone (TI). Composé de 28 appartements et d'un garage sous-terrain de 45 places, cet immeuble à l'architecture contemporaine et au standing supérieur offrira dès le mois de septembre 2015 une alternative qualitative sur le marché de Bellinzone.

Avec l'ouverture à fin 2016 du nouveau tunnel ferroviaire du Gothard, Bellinzone ne sera plus qu'à 1h20 en train de Zürich, et avec l'achèvement de la galerie du Ceneri en 2019, le trajet pour relier Lugano ne sera plus que de 20 minutes. Nous sommes d'avis que ce premier investissement tessinois, au cœur des futures transversales alpines, anticipe le développement économique de la région directement lié à l'amélioration des infrastructures.

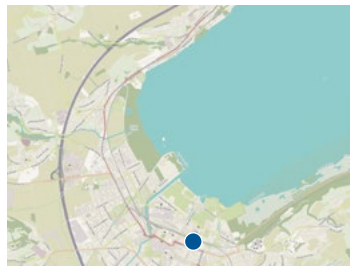


Adresse	<b>Via Tomaso Rodari, 6500 Bellinzone</b>
Investissement prévu	<b>CHF 13'900'000</b>
Etat locatif prévu	<b>CHF 688'000</b>
Logements	<b>28 appartements</b>
Parking	<b>45</b>
Echéance	<b>Q3 2015</b>
Phase de développement	<b>Second-œuvre</b>

Projet en cours de construction: **Square Haldimand à Yverdon-les-Bains (VD)**

Situé sur l'ancien site artisanal de la ville, le quartier Saint-Roch – Haldimand est en pleine métamorphose. Ce projet de développement de 63 appartements propose un magnifique ensemble d'habitation, dans un écrin de verdure au centre

d'Yverdon-les-Bains, chef-lieu du Nord Vaudois. Cette commune compte plus de 28'000 habitants et se situe à moins d'une demi-heure de voiture de Lausanne.



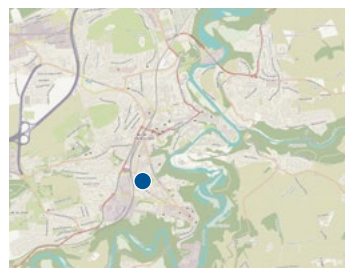
Adresse	<b>Rue St-Roch, 1400 Yverdon-les-Bains</b>
Investissement prévu	<b>CHF 25'550'000</b>
Etat locatif prévu (garantie durant 1 an)	<b>CHF 1'386'000</b>
Logements	<b>63 appartements</b>
Parkings	<b>63</b>
Echéance	<b>Q3 2016</b>
Phase	<b>Gros-œuvre</b>

Projet en cours de développement: **Les Arsenaux à Fribourg (FR)**

Le projet *Les Arsenaux* est situé à 300 mètres de la gare CFF de Fribourg. Le plan d'aménagement de détail (PAD) devrait entrer en force au cours du premier trimestre 2015. Le PAD vise à développer, au sein du périmètre, un programme mixte composé d'un bâtiment qui accueillera la Haute Ecole de Santé de Fribourg (HEDS-FR), la Haute école de travail social Fribourg (HETS-FR), un musée, diverses activités administratives et commerciales, ainsi que 160 logements environ. Realstone SA et l'Etat de Fribourg sont les deux maîtres d'ouvrage sur le périmètre du PAD *Arsenaux*.

Le projet est composé de trois immeubles A, B et C avec un parking souterrain commun. L'immeuble A comportera 60 logements et les immeubles B et C offriront 100 logements allant du 1.5 au 4.5 pièces. 1'500m<sup>2</sup> seront également alloués à des surfaces commerciales. Le bâtiment A, véritable figure de proue du projet avec ses 12 étages, marquera l'entrée de ce nouveau quartier. L'ensemble du site sera aménagé pour le bien-être des habitants et comprendra des espaces verts, une aire de jeux et un bassin. Les travaux devraient débuter au troisième trimestre 2015.

Adresse	<b>Route des Arsenaux, 1700 Fribourg</b>
Investissement prévu	<b>CHF 72'000'000</b>
Logements	<b>160 appartements</b>
Surfaces commerciales	<b>1'500m<sup>2</sup></b>
Phase de développement	<b>Mise à l'enquête en Q2 2015 et début de la construction en Q3 2015</b>



## Autres projets en développement

Les projets de la *Combaz* au centre de la ville de Gland (VD) et du *Viaduc* à Prilly-Malley (VD) sont en phase d'élaboration de leur plan partiel d'affectation (PPA). Ceux-ci devraient être soumis aux autorités cantonales au cours du premier trimestre 2015 pour leur examen préalable.

En totale adéquation avec la stratégie du fonds Realstone Development, l'ensemble des projets et constructions en cours respectent les principes du développement durable et seront certifiés MINERGIE.