



**REALSTONE**  
FONDATION DE PLACEMENT

# Rapport annuel 2021

**Realstone fondation de placement**  
c/o Realstone Holding SA  
Avenue d'Ouchy 6  
1006 Lausanne

## SOMMAIRE

---

Organisation et organes	3
Le mot du Conseil de Fondation	4
Chiffres caractéristiques	5
Chiffres-clés	5
Indices de performance	5
Comptes annuels 2021	6
Groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse	6
Compte de fortune	6
Compte de résultat	7
Capital de dotation	9
Compte de fortune	9
Compte de résultat	9
Annexes	10
Informations générales	10
Organes de la fondation	10
Délégués	11
Autorité de surveillance	12
Loyauté et intégrité	12
Rétrocession et indemnités	12
Gestion de fortune	12
Exonération fiscale	12
Frais d'administration	13
Apports en nature	13
Principes d'évaluation et Principes comptables	14
Inventaire des immeubles	15
Hypothèques et autres engagements	17
Achats et ventes d'immeubles	18
Événements postérieurs à la date de clôture	18
Rapport de l'organe de révision	19

## ORGANISATION ET ORGANES

---

### CONSEIL DE FONDATION

**Edouard DUBUIS**

Président et délégué du conseil

**Didier RAPP**

Membre du comité

**Pierre Menoux**

Membre du comité (jusqu'au 31.01.2021)

**Yvan SCHMIDT**

Membre du comité (dès le 31.05.2021)

### DIRECTION DÉLÉGUÉE

**Realstone SA**

Lausanne

Conseil d'administration:

- Monsieur Yann Wermeille  
Président

- Monsieur Yvan Schmidt  
Vice-Président

- Monsieur Esteban Garcia  
Administrateur

Direction:

- Monsieur Julian Reymond  
CEO

- Monsieur Alberto Simonato  
Directeur

### ORGANE DE SURVEILLANCE

**Commission de la haute surveillance de la prévoyance professionnelle CHS-PP**

### BANQUE DÉPOSITAIRE

**Banque Cantonale Vaudoise**

Lausanne

### ORGANE DE RÉVISION

**PricewaterhouseCoopers SA**

Genève

### EXPERTS IMMOBILIERS

**Wüest Partner AG**

Genève

### GESTION DES IMMEUBLES

**Grange & Cie SA**

Genève

**Gerama SA**

Fribourg

## LE MOT DU CONSEIL DE FONDATION

---

Mesdames, Messieurs, Chers investisseurs,

L'exercice 2021 de Realstone Fondation de Placement s'est révélé à la hauteur des attentes et cela même dans le contexte de pandémie qui a influencé l'activité économique pour la deuxième année consécutive. En effet, conformément aux objectifs fixés, le portefeuille du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) a continué de s'étoffer tout en diversifiant le positionnement géographique de ses immeubles.

Au premier semestre, une augmentation de capital d'une valeur de CHF 48 millions a été effectuée à travers l'apport en nature de deux immeubles situés dans le Grand Fribourg par une caisse de pension qui souhaitait en confier la gestion à des spécialistes reconnus sur le marché. L'administration rigoureuse de ces deux objets depuis leur intégration dans le portefeuille a permis une augmentation substantielle de leur rentabilité dans un laps de temps relativement court grâce à une meilleure gestion des coûts et à une diminution des vacants.

Au mois de décembre, un immeuble résidentiel d'une valeur de CHF 7.4 millions face au lac et aux montagnes a été acquis à Brent, sur les hauteurs de la commune de Montreux (VD). Là aussi, une meilleure rentabilité est attendue grâce à la gestion mise en place et au travail effectué sur les vacants.

La fortune totale du groupe de placement RIRS s'élève ainsi à CHF 174.32 millions au 31 décembre 2021, pour une fortune nette de CHF 133.71 millions et un taux d'endettement de 21.65%. Pour ce premier exercice complet, la performance financière correspond à l'objectif stratégique à moyen terme d'un rendement sur fonds propres de 3%. La valeur nette d'inventaire par part (VNI) s'élève à CHF 1'097.71 au 31 décembre 2021, ce qui représente un rendement de placement de 6.87%. Grâce à la mise en place de processus permettant un développement pérenne et à la gestion rigoureuse des coûts, le TER ISA GAV est de 0.65% au 31 décembre 2021. Le groupe de placement RIRS poursuivant sa phase de développement, le Conseil de Fondation renonce à verser un dividende pour l'exercice écoulé.

Forte de la confiance témoignée par les 26 institutions de prévoyance déjà affiliées, Realstone Fondation de Placement a d'ores et déjà commencé à travailler sur un programme d'acquisition visant à faire croître qualitativement le portefeuille du groupe de placement RIRS en 2022, tout en améliorant sa diversification géographique de son parc immobilier, afin de poursuivre la stratégie d'investir dans des biens principalement résidentiels situés dans les grands centres urbains de l'Arc lémanique et du Plateau suisse ainsi que dans leurs agglomérations.

Au nom de Realstone Fondation de Placement, le Conseil de Fondation vous remercie de votre confiance et vous souhaite, Mesdames, Messieurs, Chers Investisseurs, une bonne lecture de ce Rapport annuel.

## CHIFFRES CARACTÉRISTIQUES

### CHIFFRES-CLÉS

<b>Realstone Immobilier Résidentiel Suisse</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Fortune brute	174'315'910.65	110'461'054.38
Fortune nette	133'713'373.37	75'101'955.01
Valeur de marché des immeubles	173'207'000.00	109'670'000.00
Valeur nette d'inventaire par part	1'097.71	1'027.12
Dividende par part	-	-
Nombre de parts en circulation	121'811	73'119

### INDICES DE PERFORMANCE \*

<b>Realstone Immobilier Résidentiel Suisse</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Quote-part des pertes sur loyers	3.11%	0.91%
Coefficient d'endettement	21.65%	31.32%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)	64.86%	50.97%
Quote part des charges d'exploitation (TER ISA GAV)	0.65%	0.65%
Quote part des charges d'exploitation (TER ISA NAV)	0.84%	0.96%
Rendement des fonds propres (ROE)	6.87%	2.71%
Rendement du capital investi (ROIC)	5.54%	1.94%
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A
Rendement de placement	6.87%	2.71%

\* Selon la directive CAFD n°1 "Calcul et publication des indices des groupes de placement immobilier investissant directement en Suisse"

## COMPTES ANNUELS 2021

**REALSTONE IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE**
**COMPTE DE FORTUNE**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>ACTIFS</b>		
<b>Fonds de roulement</b>		
Liquidités	470'846.90	697'432.67
Créances à court terme	465'316.60	0.00
Compte de régularisation de l'actif	172'747.15	93'621.71
<b>Total fonds de roulement</b>	<b>1'108'910.65</b>	<b>791'054.38</b>
<b>Immobilier</b>		
Constructions terminées (y.c. terrains)	173'207'000.00	109'670'000.00
<b>Total immobilier</b>	<b>173'207'000.00</b>	<b>109'670'000.00</b>
<b>Fortune totale</b>	<b>174'315'910.65</b>	<b>110'461'054.38</b>
<b>PASSIFS</b>		
<b>Fonds empruntés</b>		
Engagements à court terme	163'633.92	166'797.77
Comptes de régularisation du passif	2'632'383.90	842'301.60
Dettes hypothécaires	37'500'000.00	34'350'000.00
Provisions	6'471.00	0.00
<b>Total fonds empruntés</b>	<b>40'302'488.82</b>	<b>35'359'099.37</b>
<b>Fortune nette avant impôts de liquidation</b>	<b>134'013'421.83</b>	<b>75'101'955.01</b>
Impôts de liquidation estimés	-300'048.46	0.00
<b>Fortune nette</b>	<b>133'713'373.37</b>	<b>75'101'955.01</b>
<b>Variation de la fortune nette</b>		
Fortune nette début de la période	75'101'955.01	0.00
Souscriptions	50'012'527.04	73'119'000.00
Résultat global de la période	8'598'891.32	1'982'955.01
<b>Fortune nette à la fin de la période</b>	<b>133'713'373.37</b>	<b>75'101'955.01</b>
	<b>Nbre de parts</b>	<b>Nbre de parts</b>
Parts en circulation au début de la période	73'119	-
Emissions de parts	48'692	73'119
Rachats de parts	-	-
<b>Parts en circulation à la fin de la période</b>	<b>121'811</b>	<b>73'119</b>
<b>Valeur nette d'inventaire par part</b>	<b>1'097.71</b>	<b>1'027.12</b>

## COMPTES ANNUELS 2021

**REALSTONE IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE**
**COMPTE DE RÉSULTAT**

	01.01.2021 au 31.12.2021 CHF	16.12.2019 au 31.12.2020 CHF
<b>Revenu locatif net</b>		
Revenu locatif théorique	5'710'782.10	2'930'287.00
Manque à gagner sur surfaces vacantes	-177'653.80	-26'654.20
<b>Total revenu locatif net</b>	<b>5'533'128.30</b>	<b>2'903'632.80</b>
<b>Entretien des immeubles</b>		
Maintenance	-69'482.67	-60'932.65
Entretien ordinaire	-360'397.72	-170'960.15
Entretien extraordinaire	-128'961.82	-98'986.79
<b>Total entretien des immeubles</b>	<b>-558'842.21</b>	<b>-330'879.59</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-228'633.61	-240'315.88
Pertes sur créances, variation de ducroires	-6'471.00	0.00
Assurances	-81'970.20	-38'415.95
Honoraires de gestion des immeubles	-274'605.90	-137'701.00
Frais de location et de publication d'annonces	-3'268.55	-1'899.10
Impôts et taxes	-272'074.85	-149'700.55
Amortissement des immeubles	0.00	-147'500.00
Frais bancaires	-1'733.52	-10'817.07
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>-868'757.63</b>	<b>-726'349.55</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>4'105'528.46</b>	<b>1'846'403.66</b>
<b>Autres revenus</b>		
Autres revenus	45'457.23	26'565.02
<b>Total autres revenus</b>	<b>45'457.23</b>	<b>26'565.02</b>
<b>Frais de financement</b>		
Intérêts hypothécaires	-64'533.35	-47'506.90
<b>Total frais de financement</b>	<b>-64'533.35</b>	<b>-47'506.90</b>

## COMPTES ANNUELS 2021

**REALSTONE IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE**
**COMPTE DE RÉSULTAT (suite)**

	<b>01.01.2021 au 31.12.2021 CHF</b>	<b>16.12.2019 au 31.12.2020 CHF</b>
<b>Frais d'administration</b>		
Rémunération à la direction déléguée	-417'384.70	-311'097.00
Rémunération à la banque dépositaire	-34'669.00	-32'310.00
Frais d'estimation et de révision	-44'057.19	-37'264.20
Frais du Conseil de fondation	-97'762.13	-98'002.45
Autres frais d'administration	-99'172.08	-24'244.85
<b>Total frais d'administration</b>	<b>-693'045.10</b>	<b>-502'918.50</b>
<b>Participation aux revenus courus</b>		
Participation des souscripteurs aux revenus courus	460'141.72	109'730.64
<b>Total des participations aux revenus courus</b>	<b>460'141.72</b>	<b>109'730.64</b>
<b>Revenu net</b>	<b>3'853'548.96</b>	<b>1'432'273.92</b>
Gains et pertes en capital réalisés	-	-
<b>Résultat réalisé</b>	<b>3'853'548.96</b>	<b>1'432'273.92</b>
Gains et pertes en capital non réalisés	4'745'342.36	550'681.09
<b>Résultat global de la période</b>	<b>8'598'891.32</b>	<b>1'982'955.01</b>
<b>DISTRIBUTION ET UTILISATION DU RÉSULTAT</b>		
Revenu net de la période	3'853'548.96	1'432'273.92
Report de l'exercice précédent	1'432'273.92	-
<b>Montant disponible pour distribution</b>	<b>5'285'822.88</b>	<b>1'432'273.92</b>
Montant prévu pour la distribution	-	-
<b>Report à nouveau</b>	<b>5'285'822.88</b>	<b>1'432'273.92</b>

## COMPTES ANNUELS 2021

### REALSTONE FONDATION DE PLACEMENT

CAPITAL DE DOTATION

#### COMPTE DE FORTUNE ET COMPTE DE RÉSULTAT

##### COMPTE DE FORTUNE

	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF
<b>ACTIFS</b>		
Liquidités	100'000.00	100'000.00
<b>Total des actifs</b>	<b>100'000.00</b>	<b>100'000.00</b>
<b>PASSIFS</b>		
Capital de dotation de la fondation	100'000.00	100'000.00
Revenu net de l'exercice	-	-
Report de l'exercice précédent	-	-
<b>Total du capital de fondation</b>	<b>100'000.00</b>	<b>100'000.00</b>

##### COMPTE DE RÉSULTAT

	2021 CHF	2020 CHF
<b>REVENUS</b>		
<b>Total revenus</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES</b>		
<b>Total charges</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## ANNEXES

---

### **Information générale**

Realstone fondation de placement est une fondation de droit suisse au sens de l'article 53g al. 1 de la loi fédérale du 25 juin 1982 sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) ainsi que les articles 80 et suivants du Code civil suisse. Elle a pour but le placement collectif des capitaux de prévoyance qui lui sont confiés par les investisseurs et de les gérer de façon optimale et professionnelle.

Realstone fondation de placement a été créée le 10 décembre 2018 avec un capital de dotation de CHF 100'000.-. La Fondation a son siège à Lausanne et gère le groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse.

### **Organes de la fondation**

Les organes de la fondation sont l'Assemblée des investisseurs, le Conseil de fondation et l'Organe de révision.

### **ASSEMBLÉE DES INVESTISSEURS**

L'organe suprême de la Fondation de placement est l'Assemblée des investisseurs. L'Assemblée des investisseurs adopte les dispositions sur:

- l'organisation
- l'administration
- le contrôle de la Fondation.

L'Assemblée des investisseurs a les compétences inaliénables suivantes:

- statuer sur les propositions de modification des statuts à soumettre à l'Autorité de surveillance;
- approuver les modifications du Règlement de la Fondation dont la rédaction relève de la compétence du Conseil de fondation (conformément à la compétence réglementaire qui lui est déléguée à l'art. 13 des statuts);
- élire les membres du Conseil de fondation, sous réserve du droit de désignation réservé à la Fondatrice (conformément à l'art. 13 des statuts);
- élire l'organe de révision;
- approuver les comptes et les rapports annuels;
- donner décharge aux membres du Conseil de fondation;
- approuver les filiales dans la fortune de base;
- approuver les participations dans des sociétés anonymes suisses non cotées dans la fortune de base;
- statuer sur les propositions de dissolution ou de fusion de la Fondation à soumettre à l'Autorité de surveillance.

## ANNEXES

---

### CONSEIL DE FONDATION

Le Conseil de fondation est l'organe de direction. A l'exception des tâches directement liées à la direction suprême de la Fondation, il délègue la direction à des tiers.

Le Conseil de fondation est composé des membres suivants à la date de clôture:

- Monsieur Edouard Dubuis, Président
- Monsieur Yvan Schmidt, Membre
- Monsieur Didier Rapp, Membre

Le Conseil de fondation intervient dans toutes les tâches qui ne sont pas attribuées à l'Assemblée des investisseurs ou qui ne sont pas déléguées à des tiers. Il édicte également les directives internes.

### FONDATRICE DE LA FONDATION

Realstone Holding SA est une société anonyme ayant son siège à Lausanne et dont le but est l'acquisition et l'administration de participations et des sociétés ou entreprises, en Suisse et à l'étranger. La Fondatrice est actionnaire de la direction déléguée, Realstone SA.

### ORGANE DE RÉVISION

L'organe de révision de la Fondation est PricewaterhouseCoopers SA, succursale à Genève. Les tâches de l'organe de révision sont déterminées par l'art. 10 OFP (resp. l'art. 52c LPP par analogie), et comprennent notamment le contrôle de la conformité des comptes annuels et le contrôle de l'organisation, des activités de la direction et des autres organes mandatés par le Conseil de la fondation ainsi que le contrôle de la conformité aux dispositions légales et réglementaires de l'activité de placement de la fortune.

### **Délégués**

#### DIRECTION DÉLÉGUÉE

La direction est déléguée à Realstone SA, direction de fonds suisse autorisée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et soumise à la surveillance de celle-ci.

La direction est chargée, entre autres activités, de l'administration et de la gestion de la Fondation et s'occupe ainsi de toutes les affaires courantes de cette dernière.

#### EXPERTS IMMOBILIERS

L'estimation de la valeur vénale des biens-fonds est déléguée à la société d'expertise suivante:

- Wüest Partner AG, Genève.

#### BANQUE DÉPOSITAIRE

La banque dépositaire de la Fondation et du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse est la Banque Cantonale Vaudoise, à Lausanne.

## ANNEXES

---

### GESTION DES IMMEUBLES

La gérance immobilière des immeubles est confiée à des mandataires externes qualifiés, à savoir les régies suivantes:

- Grange & Cie SA, à Genève
- Gerama SA, à Fribourg

### **Autorité de surveillance**

La fondation Realstone fondation de placement, considérée comme fondation de placement, est soumise à la surveillance de la Commission de Haute Surveillance de la Prévoyance Professionnelle (CHS PP), à Berne, en vertu de l'art. 64a al. 2 LPP.

### **Loyauté et intégrité**

Les dispositions nécessaires sont prises pour s'assurer que la gestion de fortune se déroule de manière loyale et intègre.

Le Conseil de fondation ainsi que les personnes responsables de la gestion du patrimoine attestent le respect des dispositions en matière de loyauté et d'intégrité pour la période.

### **Rétrocession et indemnités**

Le groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse n'a pas bénéficié de rétrocessions sur la période.

### **Gestion de fortune**

Le patrimoine de la fondation au 31 décembre 2021 est réparti entre le capital de dotation (fortune de base) et d'un groupe de placement (fortune de placement).

La fortune de placement se conforme aux statuts et prospectus ainsi qu'aux directives de placement approuvées par le Conseil de fondation.

### **Exonération fiscale**

Etant donné que ses revenus et ses éléments de fortune sont exclusivement affectés à des fins de prévoyance professionnelle, la Fondation est exonérée des impôts directs de la Confédération, des cantons et des communes (article 80 alinéa 2 LPP, article 56 let. e LIFD et article 23 alinéa 1 let. d LHID).

## ANNEXES

### Frais d'administration

<u>Rémunération à la Direction déléguée:</u>	<u>Taux maximum selon prospectus</u>	<u>Taux appliqué</u>
- commission de gestion	0.48%	0.26%
- commission sur achats/ventes des immeubles	3.00%	2.98%
- commission d'émission	3.00%	0.60%
- commission de rachat	3.00%	aucun rachat
- commission pour les démarches lors du développement de projets de construction	4.00%	N/A
- commission pour le travail occasionné lors de la construction	3.00%	N/A
- commission pour le travail occasionné lors de rénovation et de transformation	Tarifs SIA	3.00-11.00%
- commission de gestion des immeubles	6.00%	4.00%

<u>Rémunération à la Banque dépositaire:</u>	<u>Taux maximum selon prospectus</u>	<u>Taux appliqué</u>
- commission pour l'administration, la garde des titres, le trafic de paiements et la surveillance	0.025%	0.025%

### Apports en nature

En date du 27 avril 2021, Realstone fondation de placement (groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse) a fait l'acquisition de deux immeubles pour une valeur de CHF 47'960'000. Ces biens, situés à Fribourg et dans son agglomération, ont été cédés par une caisse de pension en échange de nouvelles parts du groupe de placement.

- Mon-Repos 5 à 5D-7-7A à Fribourg pour un montant de CHF 24'960'000
- Mont Carmel 9 à 17 à Givisiez pour un montant de CHF 23'000'000

## ANNEXES

---

### PRINCIPES D'ÉVALUATION

Les immeubles existants sont évalués au moins une fois par an par les experts immobiliers indépendants selon la méthode Discounted-Cash-Flow (DCF) et inscrits au bilan à la valeur ainsi déterminée. Les estimations de l'année courante sont reprises pour l'évaluation annuelle, pour autant qu'aucune modification significative ne soit intervenue entretemps.

Cette évaluation est fondée sur une analyse individuelle de chaque immeuble, tenant compte de ses spécificités propres et celles de son environnement, pour projeter les revenus et les dépenses estimés sur une période de 10 ans. L'actualisation de ces flux ainsi que de la valeur résiduelle permet d'obtenir la valeur vénale.

Au 31 décembre 2021, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine immobilier se monte à CHF 173'207'000. Pour le calcul de la valeur des immeubles, le taux d'escompte retenu pour l'exercice varie entre 3.01% et 3.41%.

### PRINCIPES COMPTABLES

Les principes utilisés dans le cadre de l'établissement et de la présentation des comptes de la fondation respectent les normes techniques Swiss GAAP RPC 26 ainsi que les dispositions de l'OPP2, de l'Ordonnance sur les fondations de placement et des règles du Code des Obligations.

Realstone fondation de placement est exonérée d'impôts sur le bénéfice et sur le capital. En revanche, la Fondation est soumise à l'impôt sur les gains immobiliers, aux droits de mutation, ainsi qu'à un éventuel impôt complémentaire immobilier (article 80 alinéa 3 et 4 LPP).

L'impôt de liquidation est estimé sur la base des taux d'imposition appliqués par les cantons sur la différence entre la valeur vénale et le prix de revient de chaque immeuble.

**ANNEXES**
**INVENTAIRE DES IMMEUBLES**

 Propriété directe du groupe de placement **Realstone Immobilier Résidentiel Suisse** au 31.12.2021

	<b>Aïre 56</b> <b>1203 Genève (GE)</b>	<b>Vieux-Bureau 104-106</b> <b>1217 Meyrin (GE)</b>	<b>Petites-Fugues 2-4-6-8</b> <b>1217 Meyrin (GE)</b>
			
<b>Type</b>	Usage mixte	Résidentiel	Résidentiel
<b>Logements</b>	28	28	30
<b>Surf. résidentielle</b>	1'759 m2	1'850 m2	1'964 m2
<b>Surf. commerciale</b>	2'041 m2	-	-
<b>Prod. bruts</b>	662'463.00	519'246.00	637'049.00
<b>Etat locatif*</b>	681'036.00	519'444.00	640'284.00
<b>Prix de revient</b>	19'335'402.44	13'163'554.19	16'475'813.79
<b>Val. vénale</b>	19'810'000.00	14'380'000.00	16'930'000.00
<b>RATIO EL/VV</b>	3.44%	3.61%	3.78%
<b>Vacants période</b>	2.61%	0.05%	0.40%
<b>Vacants déc. 2021</b>	2.20%	0.00%	0.00%

  

	<b>Louis-Casaï 41</b> <b>1220 Vernier (GE)</b>	<b>Traille 3-19-23-27-29-31-33</b> <b>1213 Onex (GE)</b>	<b>Usine à Gaz 2-4</b> <b>1219 Aïre (GE)</b>
			
<b>Type</b>	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
<b>Logements</b>	28	63	54
<b>Surf. résidentielle</b>	1'467 m2	3'867 m2	2'647 m2
<b>Surf. commerciale</b>	119 m2	-	210 m2
<b>Prod. bruts</b>	482'651.00	1'035'961.00	871'619.00
<b>Etat locatif*</b>	484'356.00	1'040'496.00	872'349.00
<b>Prix de revient</b>	12'340'549.92	28'108'634.13	22'545'320.27
<b>Val. vénale</b>	12'830'000.00	29'240'000.00	24'310'000.00
<b>RATIO EL/VV</b>	3.78%	3.56%	3.59%
<b>Vacants période</b>	0.10%	0.27%	0.01%
<b>Vacants déc. 2021</b>	0.00%	0.00%	0.00%

\*Etat locatif théorique annuel au 31.12.2021

## ANNEXES

### INVENTAIRE DES IMMEUBLES (suite)

Propriété directe du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse au 31.12.2021

	<b>Mon-Repos 5 à 5D-7-7A</b> <b>1700 Fribourg (FR)</b>	<b>Mont Carmel 9-11-13-15-17</b> <b>1762 Givisiez (FR)</b>	<b>Brent 27-29-31</b> <b>1817 Brent (VD)</b>
			
<b>Type</b>	Usage mixte	Résidentiel	Résidentiel
<b>Logements</b>	50	54	17
<b>Surf. résidentielle</b>	3'787 m2	4'875 m2	1'071 m2
<b>Surf. commerciale</b>	2'694 m2	-	-
<b>Prod. bruts</b>	692'691.20	617'225.00	14'223.10
<b>Etat locatif*</b>	1'199'970.00	979'008.00	294'516.00
<b>Prix de revient</b>	25'170'495.70	23'042'218.65	7'428'939.00
<b>Val. vénale</b>	25'210'000.00	23'090'000.00	7'407'000.00
<b>RATIO EL/VV</b>	4.76%	4.24%	3.98%
<b>Vacants période</b>	14.34%	5.43%	14.45%
<b>Vacants déc. 2021</b>	19.46%	5.19%	14.45%

\*Etat locatif théorique annuel au 31.12.2021

**ANNEXES**
**HYPOTHÈQUES ET AUTRES ENGAGEMENTS**
**REALSTONE IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE**
**Hypothèques et autres engagements en cours au 31 décembre 2021**

<b>Genre de crédit</b>	<b>Durée</b>		<b>Montant CHF</b>	<b>Taux d'intérêts</b>
	<b>du</b>	<b>au</b>		
<b>Engagement de moins d'un an :</b>				
Avance à terme fixe	10.12.2021	31.01.2022	7'000'000.00	0.20%
Avance à terme fixe	31.12.2021	31.01.2022	30'500'000.00	0.20%
<b>Total des hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques</b>			<b>37'500'000.00</b>	

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

<b>Genre de crédit</b>	<b>Durée</b>		<b>Montant CHF</b>	<b>Taux d'intérêts</b>
	<b>du</b>	<b>au</b>		
<b>Engagement de moins d'un an :</b>				
Avance à terme fixe	30.11.2020	29.01.2021	34'350'000.00	0.20%
Avance à terme fixe	29.01.2021	01.03.2021	34'350'000.00	0.20%
Avance à terme fixe	01.03.2021	01.04.2021	33'850'000.00	0.20%
Avance à terme fixe	01.04.2021	30.04.2021	33'500'000.00	0.20%
Avance à terme fixe	30.04.2021	31.05.2021	30'800'000.00	0.20%
Avance à terme fixe	31.05.2021	30.06.2021	30'800'000.00	0.20%
Avance à terme fixe	30.06.2021	30.07.2021	30'800'000.00	0.20%
Avance à terme fixe	30.07.2021	31.08.2021	30'500'000.00	0.20%
Avance à terme fixe	31.08.2021	30.09.2021	30'500'000.00	0.20%
Avance à terme fixe	30.09.2021	29.10.2021	30'500'000.00	0.20%
Avance à terme fixe	29.10.2021	30.11.2021	30'500'000.00	0.20%
Avance à terme fixe	30.11.2021	31.12.2021	30'500'000.00	0.20%

## ANNEXES

---

### LISTE DES ACHATS ET VENTES D'IMMEUBLES

#### REALSTONE IMMOBILIER RÉSIDENTIEL SUISSE

##### ACHATS

Localité	Adresse	Type	Date de signature	Prix CHF
Fribourg (FR)	Mon-Repos 5 à 5D-7-7A	Immeuble	27.04.2021	24'960'000.00
Givisiez (FR)	Mont Carmel 9 à 17	Immeuble	27.04.2021	23'000'000.00
Brent (VD)	Brent 27-29-31	Immeuble	10.12.2021	6'950'000.00
Total des achats d'immeubles				54'910'000.00

##### VENTES

---

Néant

### ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Néant

# Rapport de l'organe de révision

à l'Assemblée des investisseurs de Realstone Fondation de Placement,  
Lausanne

## Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de Realstone Fondation de Placement, comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune de placement, le compte de fortune et le compte de résultat de la fortune de base, ainsi que l'annexe aux pages 3 et 5 à 18 pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021.

### Responsabilité du Conseil de fondation

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales, à l'acte de fondation et aux règlements, incombe au Conseil de fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil de fondation est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

### Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.

### Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021 sont conformes à la loi suisse, à l'acte de fondation et aux règlements.

## Rapport sur d'autres dispositions légales et réglementaires

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément (art. 9 OFP) et d'indépendance (art. 34 OPP 2) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Nous avons également procédé aux vérifications prescrites aux art. 10 OFP et 35 OPP 2.

Le Conseil de fondation répond de l'exécution de ses tâches légales et de la mise en œuvre des dispositions statutaires et réglementaires en matière d'organisation, de gestion et de placements, à moins que ces tâches ne relèvent de la compétence de l'assemblée des investisseurs.

---

*PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2*  
*Téléphone: +41 58 792 91 00, Téléfax: +41 58 792 91 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)*

PricewaterhouseCoopers SA est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

Nous avons vérifié:

- si l'organisation et la gestion étaient conformes aux dispositions légales et réglementaires et s'il existait un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de l'institution;
- si les placements étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires, ainsi qu'aux directives de placement;
- si les mesures destinées à garantir la loyauté dans l'administration de la fortune avaient été prises et si le respect du devoir de loyauté ainsi que la déclaration des liens d'intérêts étaient suffisamment contrôlés par l'organe suprême;
- si les indications et informations exigées par la loi avaient été communiquées à l'autorité de surveillance;
- si les actes juridiques passés avec des personnes proches qui nous ont été déclarés garantissaient les intérêts de la Fondation de placement.

Nous attestons que les dispositions légales, statutaires et réglementaires applicables en l'espèce, à l'inclusion des directives de placement, ont été respectées.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde  
Expert réviseur  
Réviseur responsable

Mathilde de La Pomélie  
Expert réviseur

Genève, 22 avril 2022

*La version française du rapport annuel a fait l'objet d'une révision par l'organe de révision. Par conséquent, c'est à elle seule que se réfère le rapport de l'organe de révision.*