



**REALSTONE**  
FONDATION DE PLACEMENT

**23**

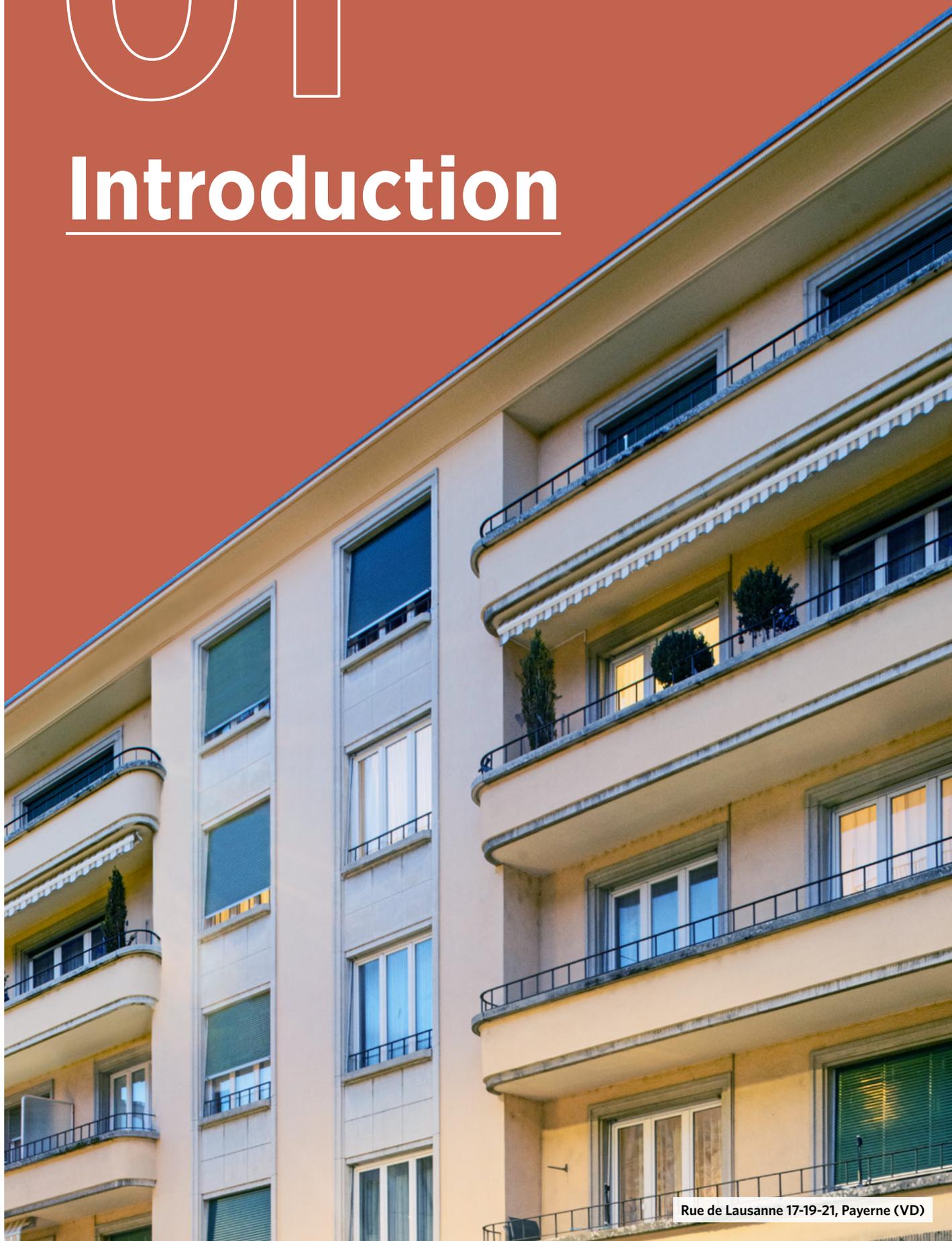
**RAPPORT ANNUEL  
AU 31 DÉCEMBRE 2023**

# Sommaire

<b>01</b>	<b>Introduction</b>	
	Présentation	04
	Le mot du Conseil de Fondation	05
	Le groupe de placement RIRS en bref	06
	Données clés	07
	Organisation et organes	08
	Stratégie du groupe de placement RIRS	09
	Situation sur le marché immobilier	09
<b>02</b>	<b>Durabilité</b>	
	Benchmark GRESB	12
	Philosophie Real Impact	13
	Indices environnementaux	14
<b>03</b>	<b>Parc immobilier</b>	
	Transactions	16
	Perspectives	17
<b>04</b>	<b>Rapport de gestion</b>	
	Fortune du groupe de placement RIRS	19
	Résultat de l'exercice	20
<b>05</b>	<b>Comptes annuels groupe de placement RIRS</b>	
	Compte de fortune	22
	Compte de résultat	23
<b>06</b>	<b>Capital de dotation</b>	
	Compte de fortune	26
	Compte de résultat	26
<b>07</b>	<b>Annexes aux comptes annuels</b>	
	Organisation	28
	Frais d'administration	30
	Principe d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire (VNI)	31
	Principes comptables	32
	Achats et ventes durant l'exercice	32
	Hypothèques et autres engagements	33
	Apports en nature	34
	Événements postérieurs à la date de clôture	34
<b>08</b>	<b>Les immeubles</b>	
	Composition du parc immobilier	36
	Inventaire des immeubles	37
<b>09</b>	<b>Rapport de l'organe de révision</b>	
	Rapport de l'organe de révision	47
<b>10</b>	<b>Mentions légales</b>	
	Mentions légales	50

# 01

# Introduction



Rue de Lausanne 17-19-21, Payerne (VD)



03

INTRODUCTION

RAPPORT ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE 2023



# Présentation

Realstone Fondation de Placement a été fondée à Lausanne en 2018 par Realstone Holding SA. Elle a pour but le placement collectif et la gestion des actifs de la prévoyance professionnelle qui lui sont confiés par les investisseurs.

La Fondation s'adresse exclusivement aux institutions de prévoyance exonérées d'impôts domiciliées en Suisse, aux autres institutions de droit privé ou public exonérées d'impôts ayant leur siège en Suisse et œuvrant dans le domaine de la prévoyance professionnelle, ainsi qu'aux personnes morales qui gèrent les placements collectifs des institutions susmentionnés pour autant qu'elles soient soumises à la surveillance de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et ne placent dans la Fondation que des fonds destinés à ces institutions. La Fondation est soumise à la surveillance de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle CHS PP.

À ce jour, la Fondation propose le groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS), lancé en 2020. Elle délègue sa direction (gestion et administration) à Realstone SA. Issue de la fusion de deux directions de fonds immobiliers lausannoises, Realstone SA est active dans la gestion de placements collectifs de capitaux de-

puis 1961. Elle est agréée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA).

Realstone SA gère et met en valeur près de CHF 4.4 milliards d'actifs immobiliers selon sa philosophie « Real Impact », qui consiste à agir de manière responsable et durable en donnant du sens à chacune de ses actions. Ses investissements sont rigoureusement planifiés, que ce soit dans la densification et l'optimisation énergétique des immeubles sous gestion ou dans des projets en développement qui répondent à des exigences élevées de durabilité et de performance énergétique.

**Realstone Fondation de Placement est une solution d'investissement sans agio qui s'adresse exclusivement aux institutions de prévoyance professionnelle exonérées d'impôt et domiciliées en Suisse**

Rue Gambetta 22, Montreux (VD)



# Le mot du Conseil de Fondation

## Mesdames, Messieurs, Chers investisseurs,

Realstone Fondation de Placement a bouclé l'exercice du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) de manière réjouissante, même dans le contexte compliqué de cette année 2023 marquée par la difficulté à lever des fonds auprès des investisseurs et par les répercussions des hausses du taux de référence par la Banque nationale suisse. En effet, dans un marché provisoirement peu porteur, la Fondation a tout de même réussi à lever CHF 17.10 millions auprès de quatre nouvelles institutions de prévoyance professionnelle, démontrant l'intérêt des investisseurs pour notre stratégie et la solidité des résultats qui en découlent.

## En 2023, Realstone Fondation de Placement a levé CHF 17.10 millions auprès de quatre nouvelles institutions de prévoyance professionnelle

Cet apport de fonds aura permis de faire croître le portefeuille du groupe de placement RIRS de manière qualitative avec l'acquisition de cinq nouveaux immeubles pour CHF 43.65 millions. Ces acquisitions dans les cantons de Vaud, Genève et Bâle ont permis à la Fondation de développer son parc immobilier en améliorant sa diversification tant au niveau géographique que de la typologie des immeubles.

Un autre élément de grande satisfaction réside dans la concrétisation début 2024 d'une demande d'adhésion au KGAST déposée durant l'exercice 2023. Cette étape majeure dans le développement de Realstone Fondation de Placement est le fruit du travail constant auquel le Conseil de Fondation s'est attelé afin de renforcer la gestion du groupe de placement RIRS et son rendement.

Les processus relatifs au reporting financier et opérationnel, tout comme les processus de valorisation et de traitement des offres, ont fait l'objet d'améliorations continues et un plan de mesures pour les années à venir, lié notamment à la croissance du groupe de placement RIRS, est en préparation. Toutes ces mesures permettront au Conseil de Fondation d'effectuer un suivi détaillé des objectifs stratégiques, mais aussi d'assurer une communication de qualité aux investisseurs.

Les efforts en matière de communication déjà entrepris couplés aux résultats solides du groupe de placement RIRS ont non seulement débouché sur des levées de fonds en 2023 mais ont également permis de formaliser des souscriptions fermes pour le premier trimestre de 2024. Le Conseil de Fondation voit donc d'un œil plutôt optimiste la capacité de croissance du portefeuille pour les mois à venir.

## Un élément de grande satisfaction réside dans la concrétisation début 2024 d'une demande d'adhésion au KGAST

Nous nous réjouissons de constater que l'engagement continu de tous les intervenants a permis d'atteindre un rendement de placement de 0.81% en 2023. Ceci démontre la très bonne qualité du portefeuille constitué et sa capacité à produire des dérivés financiers cohérents avec la stratégie fixée, malgré la hausse importante des taux d'intérêts et l'inflation. Le Conseil de Fondation a également veillé à ce que les hausses de loyers liées à ces facteurs se fassent de manière raisonnable et adaptée aux circonstances particulières de chaque immeuble.

Grâce au soutien de nombreuses institutions de prévoyance professionnelle déjà affiliées et à celui de nouveaux souscripteurs, la planification d'acquisitions d'objets tendant à renforcer le portefeuille du groupe de placement RIRS a déjà pu être initiée. Regardant l'avenir avec sérénité, le Conseil de Fondation vous remercie de votre confiance et vous souhaite, Mesdames, Messieurs, Chers investisseurs, une bonne lecture de ce rapport annuel 2023.



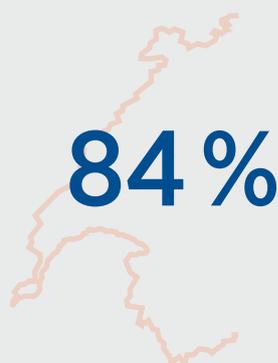
Edouard Dubuis  
Président du Conseil de Fondation

## Le groupe de placement RIRS en bref

CHF **309.31 millions**  
fortune totale (+17%)

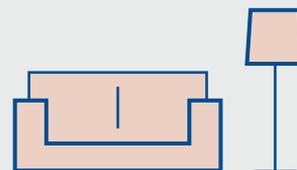


réserve  
locative sur  
le portefeuille



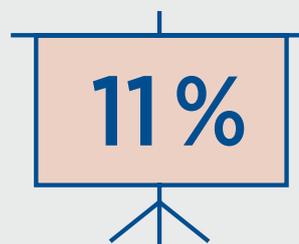
allocation en  
Suisse  
romande

**84 %**  
part  
résidentielle



**1.55 %**

quote-part  
de perte sur loyer  
(taux le plus bas du  
KGAST Immo-Index Ré-  
sidentiel : 1.82%)



retour sur investissement  
sur travaux de rénovation  
lors de la rotation  
des locataires

# Données clés

## Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS)

	au 31.12.2023 CHF	au 31.12.2022 CHF
<b>Chiffres résumés</b>		
Fortune totale du groupe de placement	309'310'411.83	264'524'209.91
Fortune nette du groupe de placement	220'707'236.68	202'105'172.28
Valeur vénale estimée des immeubles	305'755'000.00	262'405'000.00
Nombre d'immeubles	26	22

Date	Parts en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire par part CHF	Distribution
31.12.2023	192'550	220'707'236.68	1'146.23	—
31.12.2022	177'742	202'105'172.28	1'137.07	—
31.12.2021	121'811	133'713'373.37	1'097.71	—

	au 31.12.2023	au 31.12.2022
<b>Indices de performance</b> <sup>①</sup>		
Quote-part de perte sur loyer	1.55 %	2.53 %
Coefficient d'endettement	28.29 %	22.29 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	65.54 %	62.36 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER ISA GAV)	0.65 %	0.65 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER ISA NAV)	0.89 %	0.85 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	0.80 %	3.59 %
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital » (ROIC)	1.02 %	2.93 %
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A
Rendement de placement	0.81 %	3.59 %

<sup>①</sup> Selon la directive CAFP n°1 « Calcul et publication des indices des groupes de placement immobilier investissant directement en Suisse ».

# Organisation et organes

## Conseil de Fondation

**M. Edouard Dubuis**

*Président*

**M. Didier Rapp**

*Membre*

**M. Yvan Schmidt**

*Membre*

## Direction déléguée

**Realstone SA**

Avenue d'Ouchy 6

1006 Lausanne

## Conseil d'administration de la Direction déléguée

**M. Yann Wermeille**

*Président*

**M. Yvan Schmidt**

*Vice-président*

**M. Esteban Garcia**

*Administrateur*

## Direction de la Direction déléguée

**M. Julian Reymond**

*CEO*

**M. Guillaume Fahrni**

*CFO (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023)*

**M. Alberto Simonato**

*Directeur*

## Organe de surveillance

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

Seilertrasse 8

3011 Berne

## Banque dépositaire

**Banque Cantonale Vaudoise**

Place St-François 14

1001 Lausanne

## Organe de révision

**PricewaterhouseCoopers SA (PwC)**

Avenue Giuseppe-Motta 50

1211 Genève 2

## Experts immobiliers

**Wüest Partner AG**

Rue du Stand 60-62

1204 Genève

Représenté par M. Pascal Marazzi-de-Lima

et M. Vincent Clapasson

**CBRE (Geneva) SA**

Rue des Bains 33

1205 Genève

Représenté par M. Yves Cachemaille

et M. Sönke Thiedemann

## Gestion des immeubles

**Bernard Nicod SA**

Avenue de la Gare 26

1003 Lausanne

**Burriplus immobilier-treuhand**

Dalmaziquai 37

3005 Berne

**Cogestim SA (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023)**

Rue Etraz 5

1001 Lausanne

**Grange & Cie SA**

Chemin de Grange-Canal 23

1208 Genève

**Gerama SA**

Place de la Gare 5

1700 Fribourg

# Stratégie du groupe de placement RIRS

La stratégie d'investissement du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) se focalise sur des immeubles principalement résidentiels, si possible avec un potentiel de densification, situés dans les centres urbains de Suisse et leurs agglomérations, sur l'Arc lémanique et le Plateau, avec un objectif de 80 % de revenus résidentiels et 80 % en Suisse romande.

Son objectif est d'acquérir des immeubles résidentiels présentant un rendement régulier à long terme ou avec un potentiel de valorisation à long terme. Le groupe de placement RIRS cherche également à rajeunir l'âge économique de son portefeuille grâce à des rénovations à caractère durable et permettant d'améliorer les performances énergétiques des immeubles.

## Situation sur le marché immobilier

L'année 2023 a été marquée par des défis et des opportunités économiques distincts. L'inflation a fortement progressé durant le premier semestre pour atteindre un pic à 3.40%<sup>1</sup>, un chiffre significatif mais bien inférieur aux différentes économies mondiales. En parallèle, la Banque nationale suisse (BNS) agissait en relevant par deux fois le taux directeur, portant celui-ci à 1.75%<sup>2</sup>. Cette mesure a permis de maîtriser et ralentir l'inflation pour revenir à une moyenne annuelle de 1.70%, un net recul par rapport aux 2.80% observés l'année précédente.

Le changement de politique monétaire, initié déjà en 2022 par la BNS, a eu un impact direct sur le marché du logement, particulièrement sur les loyers. En effet, la hausse des taux d'intérêts sur les prêts hypothécaires a induit une hausse du taux hypothécaire de référence à deux reprises d'un quart de point. Le taux hypothécaire de référence revêt un impact significatif sur les hausses de loyer qui peuvent être notifiées. En effet, chaque hausse de 0.25% du taux hypothécaire de référence correspond à une hausse de

loyer notifiable d'environ 4% après actualisation des paramètres du bail (taux hypothécaire + inflation). C'est donc — dans certains cas — jusqu'à 8% de hausse qui ont été répercutés à la suite du passage du taux hypothécaire de référence de 1.25% à 1.75% durant l'année 2023.

Lors du deuxième semestre, le marché a clairement anticipé une baisse du taux directeur par la BNS. Cela s'est traduit par une baisse des taux hypothécaires, principalement sur les échéances longues allant même jusqu'à une inversion de la courbe des taux. Cette inversion a eu comme conséquence de réduire l'attrait des obligations réputées sans risque émises par la Confédération puisque celles-ci affichent aujourd'hui des rendements de l'ordre de 0.80%, en baisse de 35% comparativement à l'année dernière.

La demande en logements locatifs demeure très forte en Suisse, particulièrement dans les grands centres urbains et sur l'Arc lémanique. La Suisse connaît un accroissement marqué de sa population du fait d'un solde migratoire

<sup>1</sup> Prix à la consommation, Office fédéral de la statistique, 4 mars 2024.

<sup>2</sup> Rendements d'obligations, Banque nationale suisse, 1<sup>er</sup> mars 2024.

largement positif de 70'000 sur l'année 2023<sup>9</sup>, dont un tiers dans les cantons de Genève, Vaud, Fribourg et Valais, exacerbant la demande déjà tendue dans ces régions. Le seuil de pénurie de logements — fixé à 1.80 % du parc immobilier cantonal — ayant été atteint dans le canton de Fribourg, les autorités ont décidé de réintroduire, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2024<sup>10</sup>, l'usage obligatoire de la formule officielle pour la conclusion d'un nouveau bail d'habitation.

Du côté de l'offre de nouveaux logements, celle-ci est en baisse, avec 4'131 unités proposées<sup>11</sup>, soit une diminution de 732 logements par rapport à l'année précédente (-15.10%). Cette contraction de l'offre, combinée à un allongement des délais de construction de six mois<sup>12</sup> par rapport à 2018 et une activité de construction future en baisse, ne permettra pas une détente du marché et laisse présager une tendance haussière des loyers de l'offre. Le cadre légal en place — Loi fédérale sur l'aménagement du territoire — ainsi que les nombreuses possibilités de recours avant l'obtention d'un permis de construire ne poussent pas les développeurs à se lancer dans des projets immobiliers, ce qui génère une baisse continue des nouveaux logements proposés sur le marché.

### La rareté de logements disponibles, dans la foulée d'une demande solide, se reflète dans l'évolution des loyers. Ceux-ci ont augmenté de 4.7 % durant l'année écoulée, une croissance jamais observée depuis 2008

Cette rareté de logements disponibles dans la foulée d'une demande solide se reflète dans l'évolution des loyers. Ceux-ci ont augmenté de 4.7 % durant l'année écoulée<sup>13</sup>, une croissance jamais observée depuis 2008, année record pour le solde migratoire. L'écart entre loyers proposés et loyers existants grandit à nouveau et constitue un frein au déménagement pour les locataires occupant des logements depuis plusieurs années. En effet, le coût d'opportunité de déménager dans un logement rénové ou plus adapté à la taille de son ménage, qui avec le temps a eu tendance à se réduire, est trop élevé.

Ce scénario est la conséquence d'un droit du bail très rigide qui laisse peu de flexibilité aux bailleurs de faire évoluer les loyers dans le temps et ainsi répartir de manière égalitaire les loyers entre le neuf à commercialiser et l'occupé.

Dans les cinq plus grandes villes du pays (Zurich, Genève, Bâle, Lausanne et Berne), un logement de 4 pièces au bénéfice d'un ancien bail coûte près de CHF 1'900.- par mois, tandis qu'un appartement neuf fraîchement mis sur le marché coûte CHF 2'300.-, soit une différence de 21 %<sup>14</sup>.

Dans un contexte où l'inflation tend à se réduire graduellement, la BNS a procédé à une baisse de 25 points de son taux directeur fin mars 2024, rompant avec le statu quo observé depuis septembre 2023. Certes attendue durant le courant de l'année 2024, cette baisse intervenue déjà au premier trimestre a surpris passablement d'acteurs. Mais elle se justifie entièrement puisque les perspectives d'inflation se situent dans la fourchette fixée par la BNS entre 0 % et 2 %, l'indice des prix à la consommation n'ayant plus été si bas depuis octobre 2021.



Boulevard des Philosophes 20A, Yverdon-les-Bains (VD)

### La baisse du taux directeur par la BNS permettra d'alléger la charge hypothécaire des emprunts effectués au taux SARON, dégageant ainsi du résultat disponible pour être réinvesti dans des projets de densification ou de nouvelles acquisitions contributrices

Cette baisse des taux permettra principalement d'alléger la charge hypothécaire des emprunts effectués au taux SARON, dégageant ainsi du résultat disponible pour être réinvesti dans des projets de densification ou de nouvelles acquisitions contributrices. Dans un second temps, l'effet péjorant sur les taux d'escompte sera réduit et les valorisations pourront reprendre leur tendance haussière, portée par les croissances constantes des états locatifs et des vacants en baisse continue.

<sup>9</sup> Statistique sur les étrangers, Secrétariat d'état aux migrations, 15 janvier 2024.

<sup>10</sup> Réintroduction de la formule officielle pour la conclusion d'un nouveau bail à loyer, Etat de Fribourg, Service du logement, 22 décembre 2023.

<sup>11</sup> Dénombrement des logements vacants 2023, Office fédéral de la statistique, 11 septembre 2023.

<sup>12</sup> La durée de construction s'allonge, Statistique Vaud, 14 novembre 2023.

<sup>13</sup> Indice des prix de l'offre logements locatifs région Suisse, Wüest Partner, 26 mars 2024.

<sup>14</sup> Immobilier Suisse – 1<sup>er</sup> T 2024, Effets secondaires du droit du bail, Raiffeisen, 1<sup>er</sup> février 2024, page 18.

# 02

## Durabilité



Chemin du Vieux-Bureau 104-106, Meyrin (GE)



11

DURABILITÉ

RAPPORT ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE 2023



# Benchmark GRESB

A l'instar de ce qui a déjà été mis en place depuis 2021 pour les autres véhicules d'investissement gérés par Realstone SA, le groupe de placement RIRS participe depuis 2023 au benchmark ESG global du GRESB pour les actifs immobiliers, afin de contrôler et de renforcer la transparence de son reporting. Ce benchmark international de référence, composé de plus de 2'000 entités gérant pour USD 7'200 milliards d'actifs immobiliers, s'appuie sur un outil d'évaluation dont les critères standardisés facilitent l'identification d'axes d'amélioration.

Trois axes de travail ont été identifiés afin d'améliorer la notation GRESB du groupe de placement RIRS :

- Amélioration du taux de couverture des données énergétiques
- Collecte de données liées à la gestion des déchets
- Prise en compte des risques climatiques

## Score GRESB de RIRS (sur 100)



# Philosophie Real Impact

La Direction de fonds Realstone SA — à qui Realstone Fondation de Placement délègue la direction (gestion et administration) du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) — suit sa philosophie Real Impact, qui consiste à agir de manière responsable et durable, en donnant du sens à chaque action. Cela s'illustre par la mise en place d'actions concrètes articulées autour des quatre axes stratégiques de sa responsabilité EESG (économie, environnement, social et gouvernance), dont elle rend compte chaque année dans un rapport de durabilité, disponible sur son site web.

En ligne avec sa philosophie Real Impact, le gestionnaire Realstone SA a mené durant l'exercice sous revue — de manière libre, volontaire et non contraignante — les différentes actions listées dans le tableau ci-dessous pour le parc immobilier du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS). Il est précisé que celui-ci ne poursuit pas de politique de placement durable/ESG. Les informations communiquées dans les pages ci après sont uniquement présentées dans un but de transparence.

<b>Actions Real Impact</b>			
Action	Indicateur clé de performance (KPI)	Etat au 31.12.2023	Progression <sup>①</sup>
<b>Optimisation énergétique</b>			
Régler les chaufferies	Pourcentage de la surface (SRE) bénéficiant d'un contrat d'optimisation énergétique (COE) [%]	78 %	+77 %
Fournir des équipements électriques efficaces	Pourcentage d'immeubles visités [%]	67 %	+151 %
<b>Transition énergétique</b>			
Remplacer les chaufferies alimentées aux énergies fossiles	Pourcentage de la surface (SRE) chauffée par des énergies non fossiles [%]	31 %	+9 %
Réduire les émissions de CO <sub>2</sub>	Emissions de CO <sub>2</sub> [kg/m <sup>2</sup> /an] (scopes 1+2)	23.47 kg/m <sup>2</sup> /an (REIDA) 25.54 kg/m <sup>2</sup> /an (SIA 380:2015)	-22 %
<b>Production d'énergie renouvelable</b>			
Installer des centrales photovoltaïques	Puissance installée [kW]	304 kW	+153 %
<b>Bien-être des locataires</b>			
Améliorer la qualité des services	Recommandation moyenne pour l'ensemble du parc immobilier [sur 10]	5.95	+14 %
Sensibiliser les locataires aux écogestes	Pourcentage d'immeubles visités [%]	67 %	+151 %
Contribuer à une mobilité plus responsable	Pourcentage de places de parc équipées de bornes de recharge électrique [%]	2% (39 places équipées sur 625 places)	0%
<b>GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets)</b>			
Améliorer et consolider la gouvernance sur le Standing Investments Benchmark	Score GRESB [sur 100]	73 points	N/A

① La progression des différents KPI entre le 31.12.2022 et le 31.12.2023 est calculée selon la norme SIA 380:2015.

# Indices environnementaux

La Confédération a pour 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 ainsi lancé quatre indices environnementaux : le taux de couverture, l'intensité énergétique, l'intensité carbone et le mix énergétique. Ces indicateurs se basent sur la surface de référence énergétique des bâtiments (SRE) <sup>•</sup>. La manière de les calculer pouvant varier d'un acteur à l'autre, la Real Estate Investment Data Association (REIDA) a depuis élaboré une norme pour la détermination de ces indices. Cela permet aux investisseurs de comparer en toute transparence les différents fonds de placement immobilier. En cette année 2023 de transition, Realstone SA reporte les données énergétiques du parc immobilier du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) selon les deux méthodologies, respectivement SIA 380:2015 et REIDA. Le changement de méthodologie a pour conséquence une diminution des émissions de CO<sub>2</sub> calculées. La consommation d'eau et la puissance photovoltaïque sont des indices complémentaires utilisés par le gestionnaire Realstone SA.

Le périmètre pris en compte exclut les immeubles acquis au cours de l'exercice sous revue — les données complètes de leurs consommations énergétiques n'ayant pu être collectées — ainsi que les immeubles avec un locataire unique dont les consommations d'électricité et d'eau sont du domaine privé.

## Taux de couverture

Le taux de couverture indique la part de la SRE du parc 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 d'énergie issue du chauffage et de l'électricité des communs de l'ensemble des immeubles du portefeuille.

## Intensité carbone

L'intensité carbone indique les émissions de CO<sub>2</sub> rapportées à la SRE. Le périmètre pris en compte inclut les scopes 1 et 2, c'est-à-dire les émissions directes et indirectes liées au chauffage et à l'électricité des communs.

## Mix énergétique

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

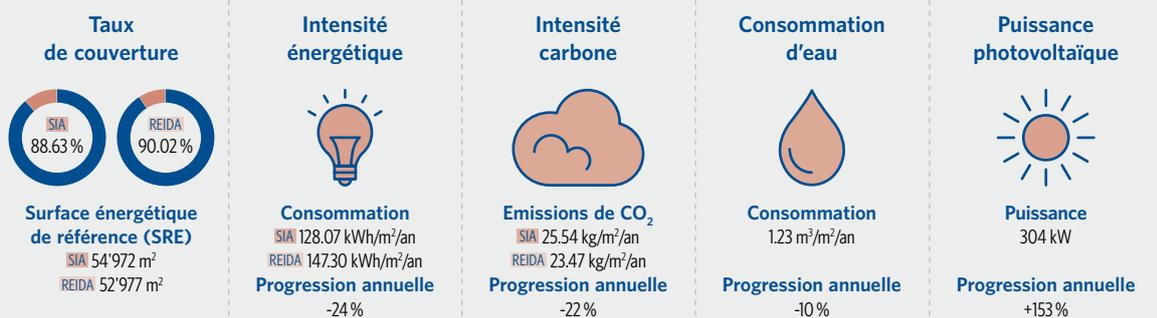
## Consommation d'eau

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

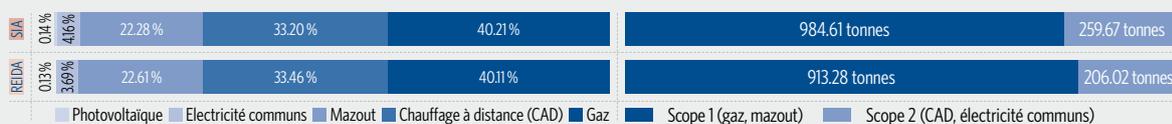
## Puissance photovoltaïque

La production d'énergie photovoltaïque répond à plusieurs objectifs de développement durable en lien avec les énergies renouvelables. Les locataires bénéficient ainsi d'une électricité décarbonée et locale.

## Etat des lieux du parc immobilier du groupe de placement RIRS au 31.12.2023 <sup>•</sup>



## 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 2023, lequel dispose d'un rapport ISAE 3402 de type 1.

<sup>•</sup> Reprise jusqu'ici sur les certificats CECB/Minergie, la SRE est certifiée par Hestera SA ou estimée par Signa-Terre SA (méthode REIDA).  
<sup>•</sup> La norme SIA 380:2015 a été appliquée pour calculer la progression annuelle de l'intensité énergétique et de l'intensité carbone.

# 03

## Parc immobilier



Rue Gambetta 22, Montreux (VD)

# Transactions

Avec le transfert de cinq immeubles durant l'année 2023, pour un montant total de CHF 43.65 millions, Realstone Fondation de Placement poursuit la croissance et la diversification du parc immobilier du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS). Ces acquisitions génèrent un état locatif annualisé supplémentaire de CHF 1.74 million et disposent d'une réserve locative moyenne de 30 %.

## Acquisition de trois immeubles durant la période sous revue

Le premier objet, à la Rue Gambetta 22 à Clarens, sur la commune de Montreux (VD), se compose de 27 appartements, ainsi que de deux surfaces commerciales au rez-de-chaussée. L'immeuble jouit d'un emplacement de qualité à 500 mètres de la gare CFF, proche des commodités et de nombreux commerces. Toutes les cuisines et les colonnes sanitaires ont été rénovées, éliminant complètement le besoin en investissements ces prochaines années. L'immeuble a été acquis en juillet 2023 pour CHF 10.30 millions avec un rendement brut de 4.22 %. Il affiche une réserve locative intéressante de 36 % permettant d'atteindre le quantile 70 % des loyers de la région. Grâce à la gestion dynamique menée par Realstone SA, cette réserve permettra d'augmenter progressivement le résultat.



Le second immeuble, situé au Chemin des Fraisiers 13 à Lancy (GE), a été acheté en octobre et présente la caractéristique d'être constitué en PPE, élément rare dans le canton de Genève. Parmi les 28 appartements, un tiers a déjà été rénové lors des rotations de locataires. Acquis pour CHF 13.70 millions, il affiche un rendement brut de 4.09 %. L'immeuble bénéficie d'une importante réserve locative de 39 %.

Le troisième bien, acheté en novembre, se situe à la Rue des Crêts 3 à Etagnières (VD). Composé de 21 appartements et équipé du même nombre de places de parc, il se trouve à proximité immédiate de la gare du LEB.

L'immeuble, acquis pour CHF 6.65 millions, affiche également un excellent rendement brut de 4.32 %.

## Acquisitions à terme conclues lors de l'exercice précédent

Deux acquisitions ont été réalisées au cours de l'année 2022 avec un transfert durant l'exercice sous revue.

Le premier bien est un immeuble résidentiel situé à Bruderholzstrasse 92 à Bâle (BS). Il est composé de cinq studios et de cinq 2.5 pièces répartis sur des surfaces entre 31 m<sup>2</sup> et 36 m<sup>2</sup>. L'état locatif se monte à CHF 100'200.- pour un prix d'achat de CHF 3.77 millions. Le transfert de cet immeuble a eu lieu durant le 1<sup>er</sup> semestre, une fois les travaux de rénovation des cuisines, des salles de bain et de la façade effectués.



Le second immeuble se situe à la Rue des Philosophes 20A à Yverdon-les-Bains (VD). 26 appartements de 62 m<sup>2</sup> en moyenne et 19 places de parc offrent un état locatif de CHF 358'247.-. En plus de sa très bonne micro-localisation au centre-ville, à proximité des commerces, l'immeuble offre des rendements attrayants à terme avec une réserve locative de 29.10 %. Le transfert est effectif depuis le 1<sup>er</sup> mars 2023.

## Vente d'un immeuble

Acquis en 2022 au sein d'un portefeuille de plusieurs immeubles, le bien situé à la Rigistrasse 1 à Rapperswil (AG) a été vendu au 31 décembre 2023. En effet, en raison de la forte croissance du groupe de placement RIRS et de la relativement faible valeur vénale de cet immeuble (CHF 1'990'000.-), il a été cédé afin d'optimiser la gestion du portefeuille. Lors de cette vente, un bénéfice après impôts de CHF 30'112.- a été réalisé malgré un marché immobilier moins favorable qu'au moment de son acquisition.



Avenue d'Aire 56, Genève (GE)

Les perspectives du marché immobilier résidentiel demeurent remarquablement positives. Cette dynamique repose sur des fondamentaux solides caractérisés par une demande forte et constante, un indicateur clé de la résilience de ce secteur. L'économie lémanique, région au cœur de la stratégie d'investissement du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS), continue à surperformer et à attirer de nombreuses personnes année après et année grâce à sa compétitivité sur le marché du travail et à son expertise dans de nombreux domaines spécifiques, comme la finance, la médecine, les établissements universitaires ou encore l'horlogerie.

**Realstone Fondation de Placement a enregistré l'arrivée de trois nouvelles institutions qui ont rejoint les rangs des investisseurs du groupe de placement RIRS lors d'une émission de parts réalisée le 28 mars 2024**

En parallèle, les exigences légales en matière de rénovation énergétique poussent les propriétaires à se délasser de leurs actifs devenus énergivores, ce qui représente une opportunité pour le groupe de placement RIRS au vu des compétences techniques et administratives développées par le gestionnaire Realstone SA dans la réalisation de tels projets de rénovation.

Forte de la confiance des 43 institutions de prévoyance déjà affiliées, Realstone Fondation de Placement a enregistré l'arrivée de trois nouvelles institutions qui ont rejoint les rangs des investisseurs du groupe de placement RIRS lors d'une émission de parts réalisée le 28 mars 2024, témoignant de l'intérêt retrouvé pour cette classe d'actifs de la part des investisseurs institutionnels.

En outre, Realstone Fondation de Placement a adhéré en 2024 à la Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement (CAFP/KGAST), marquant ainsi une étape majeure dans son développement. Ce résultat est le fruit des décisions stratégiques et du travail continu depuis le lancement du groupe de placement RIRS en 2020 et il en favorisera la croissance future. D'ici la fin de l'année civile, le groupe de Placement RIRS devrait intégrer l'indice KGAST Immo-Index Résidentiel.

# 04

## Rapport de gestion



Avenue d'Aire 56, Genève (GE)

# Fortune du groupe de placement RIRS

Le groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) a vu sa fortune totale atteindre CHF 309.31 millions au 31 décembre 2023, soit une croissance de 17 % durant l'exercice sous revue. La fortune nette est quant à elle de CHF 220.70 millions (+9 %) pour une valeur vénale des immeubles de CHF 305.76 millions. Cette augmentation de la fortune s'explique principalement par les nouvelles acquisitions réalisées par le groupe de placement RIRS au cours de l'année 2023.

Afin de soutenir les objectifs de croissance du fonds, le gestionnaire a recouru à plusieurs emprunts hypothécaires, faisant ainsi passer le coefficient d'endettement à

## La valeur vénale des immeubles s'élève à CHF 305.76 millions au 31 décembre 2023

28.29 % contre 22.29 % une année auparavant. Au cours de l'année, la revalorisation des immeubles a été négative, mais le rendement sur fonds propres reste néanmoins positif et s'élève à 0.80 %.



Route de la Glâne 128-130, Villars-sur-Glâne (FR)

# Résultat de l'exercice



Durant l'exercice 2023, le total des revenus locatifs théoriques du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) a progressé de 49.00 %, soit CHF 3.60 millions, pour atteindre CHF 10.94 millions, contre CHF 7.34 millions lors de l'exercice précédent. Cette augmentation provient des acquisitions de l'année 2023, qui contribuent à l'augmentation des revenus pour CHF 726'210.- mais également par la détention en année pleine des immeubles acquis en 2022, qui participent au revenus locatifs à hauteur de CHF 2.84 millions. En considérant les 26 immeubles sous gestion, l'exposition des revenus provenant de l'affectation résidentielle se monte à 84.00 % et les revenus locatifs totaux proviennent à 84.24 % de Suisse romande, conformément à la stratégie du groupe de placement RIRS.

Grâce aux souscriptions de nouvelles parts réalisées au cours de l'exercice, la participation des souscripteurs aux revenus courus atteint CHF 262'249.- en 2023 contre CHF 1.36 million en 2022.

Le manque à gagner sur les surfaces vacantes atteint CHF 163'078.- en 2023, un montant relativement stable par rapport à l'exercice précédent. La quote-part de perte sur loyer a quant à elle diminué, passant de 2.53 % au 31 décembre 2022 à 1.55 % une année plus tard. Les efforts de commercialisation entrepris au cours de l'année ont permis de fortement réduire la vacance sur l'immeuble de la Route de Mon-Repos 5, 5a, 5b, 5c, 5d, 7, 7a à Fribourg (FR), où la quote-part de perte sur loyer est passée de 10.63 % à 2.12 %.

Le total des charges d'exploitation (hors frais financiers et frais d'administration) s'élève à CHF 1.54 million en 2023, en hausse de 23.19 % par rapport à l'année précédente (CHF 1.25 million). Cette augmentation s'explique encore une fois par les acquisitions qui entraînent naturellement une hausse des frais d'exploitation et de gestion. La charge d'impôts complémentaire des immeubles genevois est en baisse en raison de la réception d'une taxation définitive.

Les frais d'administration du groupe de placement RIRS sont en hausse à CHF 1.38 million en 2023, contre CHF 946'074 en 2022. Les frais de financement ont augmenté de CHF 186'241.- en 2022 pour atteindre CHF 1.46 million lors de la période sous revue. Cela résulte principalement de la hausse des taux d'intérêt mais aussi de la croissance du volume des prêts hypothécaires au cours de la période.

Le résultat global du groupe de placement RIRS pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2023 s'élève à CHF 1.76 millions, en baisse par rapport au résultat global de CHF 6.99 millions en 2022. Néanmoins, le résultat réalisé de l'exercice, excluant les gains et pertes en capital non réalisés se monte à CHF 5.66 millions en 2023 contre CHF 5.42 millions en 2022. Ainsi, résultat de l'exercice par part distribuable se monte à CHF 29.43 confirmant l'objectif de rentabilité du groupe de placement RIRS.

# 05

## Comptes annuels

### Groupe de placement RIRS



Boulevard des Philosophes 20A, Yverdon-les-Bains (VD)

# Compte de fortune

	au 31.12.2023 CHF	au 31.12.2022 CHF
<b>Actifs</b>		
<b>Fonds de roulement</b>		
Liquidités	1'042'596.96	1'336'143.16
Créances à court terme	111'441.34	619'768.70
Comptes de régularisation de l'actif	2'401'373.53	163'298.05
<b>Total fonds de roulement</b>	<b>3'555'411.83</b>	<b>2'119'209.91</b>
<b>Immobilier</b>		
Constructions terminées (y.c. terrains)	305'755'000.00	262'405'000.00
<b>Total immobilier</b>	<b>305'755'000.00</b>	<b>262'405'000.00</b>
<b>Fortune totale</b>	<b>309'310'411.83</b>	<b>264'524'209.91</b>
<b>Passifs</b>		
<b>Fonds empruntés</b>		
Engagements à court terme	116'841.85	23'208.52
Comptes de régularisation du passif	1'967'230.30	3'886'437.11
Dettes hypothécaires	86'500'000.00	58'500'000.00
Provisions	19'103.00	9'392.00
<b>Total fonds empruntés</b>	<b>88'603'175.15</b>	<b>62'419'037.63</b>
<b>Fortune nette avant impôts de liquidation</b>	<b>220'707'236.68</b>	<b>202'105'172.28</b>
Impôts de liquidation estimés	—	—
<b>Fortune nette</b>	<b>220'707'236.68</b>	<b>202'105'172.28</b>
<b>Variation de la fortune nette</b>		
Fortune nette au début de l'exercice	202'105'172.28	133'713'373.37
Souscriptions	16'837'732.96	61'396'018.01
Résultat global de l'exercice	1'764'331.44	6'995'780.90
<b>Fortune nette à la fin de l'exercice</b>	<b>220'707'236.68</b>	<b>202'105'172.28</b>
<b>Évolution du nombre de parts</b>		
	Nombre de parts	Nombre de parts
Parts en circulation au début de l'exercice	177'742	121'811
Emissions de parts	14'808	55'931
Rachats de parts	—	—
Parts en circulation à la fin de l'exercice	192'550	177'742
<b>Valeur nette d'inventaire par part à la fin de l'exercice</b>	<b>1'146.23</b>	<b>1'137.07</b>

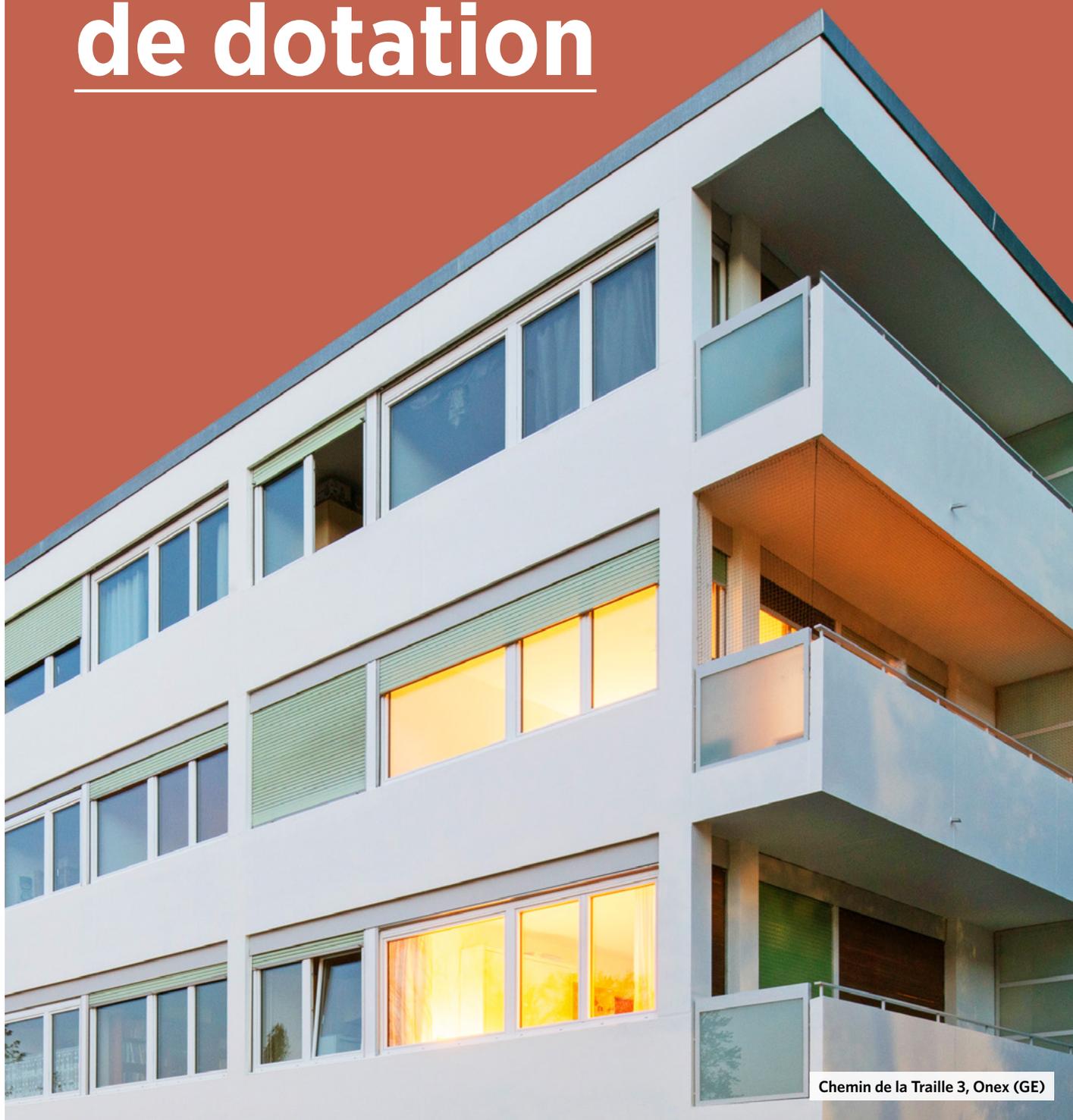
# Compte de résultat

	du 01.01.2023 au 31.12.2023 CHF	du 01.01.2022 au 31.12.2022 CHF
<b>Revenu locatif net</b>		
Revenu locatif théorique	10'943'232.36	7'344'668.45
Manque à gagner sur surfaces vacantes	-163'078.23	-185'914.50
Perte d'encaissement sur loyers et créances à charges	-6'929.85	—
<b>Total du revenu locatif net</b>	<b>10'773'224.28</b>	<b>7'158'753.95</b>
<b>Entretien des immeubles</b>		
Maintenance	-94'879.34	-92'657.22
Entretiens ordinaires	-779'019.83	-486'794.47
Entretiens extraordinaires	-218'766.30	-212'861.39
<b>Total entretien des immeubles</b>	<b>-1'092'665.47</b>	<b>-792'313.08</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-509'333.11	-323'924.53
Pertes sur créances, variation de ducroires	-9'711.00	-2'921.00
Assurances	-152'303.19	-114'768.80
Honoraires de gestion des immeubles	-535'529.31	-351'173.86
Frais de location et de publication d'annonces	-13'423.30	-9'697.20
Impôts et taxes	-311'224.49	-387'482.75
Amortissement des immeubles	—	-52'200.00
Frais bancaires	-3'542.61	-3'946.14
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>-1'535'067.01</b>	<b>-1'246'114.28</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>8'145'491.80</b>	<b>5'120'326.59</b>
<b>Autres revenus</b>		
Intérêts actifs	3'070.23	—
Autres revenus	57'813.83	73'251.18
<b>Total autres revenus</b>	<b>60'884.06</b>	<b>73'251.18</b>
<b>Frais de financement</b>		
Intérêts hypothécaires	-1'461'058.85	-186'241.05
<b>Total frais de financement</b>	<b>-1'461'058.85</b>	<b>-186'241.05</b>
<b>Frais d'administration</b>		
Rémunération à la direction déléguée	-1'045'605.75	-664'099.80
Rémunération à la banque dépositaire	-52'185.40	-42'749.00
Frais d'estimation et de révision	-69'497.61	-59'877.07
Frais du Conseil de Fondation	-90'644.43	-106'723.07
Autres frais d'administration	-112'711.95	-72'624.64
<b>Total frais d'administration</b>	<b>-1'370'645.14</b>	<b>-946'073.58</b>

	du 01.01.2023 au 31.12.2023 CHF	du 01.01.2022 au 31.12.2022 CHF
<b>Participation aux revenus courus</b>		
Participation des souscripteurs aux revenus courus	262'249.68	1'360'980.88
<b>Total des participations aux revenus courus</b>	<b>262'249.68</b>	<b>1'360'980.88</b>
<b>Revenu net</b>		
Gains et pertes en capital réalisés	30'112.85	—
<b>Résultat réalisé</b>	<b>5'667'034.40</b>	<b>5'422'244.02</b>
Variation des gains et pertes en capital non réalisés	-3'902'702.96	1'273'488.42
Variation des impôts latents	—	300'048.46
<b>Résultat global de l'exercice</b>	<b>1'764'331.44</b>	<b>6'995'780.90</b>
<b>Distribution et utilisation du résultat</b>		
Revenu net de l'exercice	5'636'921.55	5'422'244.02
Gains et pertes en capital réalisés	30'112.85	—
Report du revenu net de l'exercice précédent	10'708'066.90	5'285'822.88
<b>Montant disponible pour distribution</b>	<b>16'375'101.30</b>	<b>10'708'066.90</b>
Montant prévu pour la distribution	—	—
<b>Report à nouveau</b>	<b>16'375'101.30</b>	<b>10'708'066.90</b>

# 06

## Capital de dotation



Chemin de la Traille 3, Onex (GE)



25

CAPITAL DE DOTATION

RAPPORT ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE 2023



# Compte de fortune

	au 31.12.2023 CHF	au 31.12.2022 CHF
<b>Actifs</b>		
Liquidités	100'086.68	100'000.00
Autres actifs	46.68	—
<b>Total des actifs</b>	<b>100'133.36</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	133.36	—
<b>Total du capital de la Fondation</b>	<b>100'133.36</b>	<b>100'000.00</b>

# Compte de résultat

	du 01.01.2023 au 31.12.2023 CHF	du 01.01.2022 au 31.12.2022 CHF
<b>Revenus</b>		
Intérêts bancaires	133.36	—
<b>Total des revenus</b>	<b>133.36</b>	<b>—</b>
<b>Charges</b>		
<b>Total des charges</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>133.36</b>	<b>—</b>

# 07

## Annexes aux comptes annuels



Haselstrasse 10, Spreitenbach (AG)

Realstone Fondation de Placement est une fondation de droit suisse au sens de l'art. 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 (RIRS).

## Organes de la Fondation

Les organes de Realstone Fondation de Placement sont l'Assemblée des investisseurs, le Conseil de Fondation et l'Organe de révision.

### Assemblée des investisseurs

L'organe suprême de la Realstone 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'organe suprême de Realstone Fondation de Placement est l'Assemblée des investisseurs

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.



Allée des Petites Fugues 2-4-6-8, Meyrin (GE)

### Conseil de Fondation

Le Conseil de Fondation est l'organe de direction suprême de la Fondation. À 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 Didier Rapp, Membre
- Monsieur Yvan Schmidt, 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 Realstone Fondation de Placement 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 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 aux sociétés d'expertise suivantes :

- Wüest Partner AG, Genève
- CBRE (Geneva) SA, Genève

#### Banque dépositaire

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

### Gestion des immeubles

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

- Bernard Nicod SA, Lausanne
- Burriplus immobilier-treuhand, Berne
- Cogestim SA, Lausanne
- Grange & Cie SA, Genève
- Gerama SA, Fribourg

### Autorité de surveillance

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.

### 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

### Rétrocession et indemnités

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

### Gestion de fortune

Le patrimoine de la Fondation au 31 décembre 2023 est réparti entre le capital de dotation (fortune de base) et celui 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 (art. 80 al. 2 LPP, art. 56 let. e LIFD et art. 23 al. 1 let. d LHID).

# Frais d'administration

	Taux maximum selon prospectus	Taux appliqué
<b>Rémunération à la direction déléguée</b>		
Commission de gestion	0.48 %	0.34 %
Commission sur achat/vente d'immeubles	3.00 %	3.00 %
Commission d'émission	3.00 %	0.60 %
Commission de rachat	3.00 %	N/A
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 rénovations et de transformations	Tarifs SIA	3.00-11.00 %
Commission de gestion des immeubles	6.00 %	4.00 %
<b>Rémunération à la banque dépositaire</b>		
Commission pour l'administration, la garde des titres, le trafic de paiements et la surveillance	0.025 %	0.025 %

# 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.

**Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier s'élève à 2.81% (2.67% lors de l'exercice précédent)**

La valeur nette d'inventaire (VNI) du groupe de placement est exprimée dans la monnaie de compte de la Fondation 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 groupe de placement, 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 groupe de placement. 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.).

Le taux d'escompte nominal net moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier est passé de 3.68% (31 décembre 2022) à 3.98% (31 décembre 2023). Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier est passé de 2.67% (31 décembre 2022) à 2.81% (31 décembre 2023). Les taux de capitalisation appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette de 2.40% à 3.13% (de 2.30% à 3.13% au 31 décembre 2022).



Avenue Louis-Casaï 41, Vernier (GE)

# 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 (art. 80 al. 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.

## Achats et ventes durant l'exercice

Canton, commune, adresse	Date d'achat	Etat locatif CHF	Surface résidentielle m <sup>2</sup>	Surface commerciale m <sup>2</sup>	Prix d'achat CHF
<b>Achats</b>					
<b>Immeubles d'habitation</b>					
VD, Yverdon-les-Bains, Rue des Philosophes 20a	01.03.2023	358'247	1'631	—	9'205'000
BS, Bâle, Bruderholzstrasse 92	31.05.2023	100'200	413	—	3'770'000
VD, Montreux, Rue Gambetta 22	03.07.2023	440'336	1'884	202	10'300'000
GE, Lancy, Chemin des Fraisiers 13	02.10.2023	563'796	1'898	—	13'721'110
VD, Etagnières, Rue des Crêts 3	14.11.2023	288'189	897	—	6'650'000
<b>Total des achats</b>					<b>43'646'110</b>

Canton, commune, adresse	Date de vente	Prix de vente CHF
<b>Ventes</b>		
<b>Immeubles d'habitation</b>		
AG, Ruppertswil, Rigistrasse 1	31.12.2023	2'120'000
<b>Total des ventes</b>		<b>2'120'000</b>

# Hypothèques et autres engagements

Type	CHF	Taux	Du	Au
<b>Hypothèques et autres engagements en cours au 31 décembre 2023</b>				
<b>Engagement de moins d'un an</b>				
Avance à terme fixe	62'000'000.00	2.27 %	29.12.2023	31.01.2024
<b>Total engagements de moins d'un an :</b>	<b>62'000'000.00</b>			
<b>Engagements à moyen terme (1 à 5 ans) :</b>				
Crédit à terme fixe	2'500'000.00	1.95 %	31.03.2023	31.03.2026
Crédit à terme fixe	6'000'000.00	2.22 %	30.06.2023	30.06.2026
Crédit à terme fixe	5'000'000.00	2.32 %	31.07.2023	30.07.2027
Crédit à terme fixe	5'000'000.00	2.30 %	31.08.2023	31.08.2027
<b>Total engagements de moyen terme (1 à 5 ans) :</b>	<b>18'500'000.00</b>			
<b>Engagements à long terme (supérieurs à 5 ans) :</b>				
Crédit à terme fixe	6'000'000.00	2.21 %	30.06.2023	29.06.2029
<b>Total engagements à long terme (supérieurs à 5 ans) :</b>	<b>6'000'000.00</b>			
<b>Total des hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques</b>	<b>86'500'000.00</b>	<b>2.26 %</b>		

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

Avance à terme fixe	58'500'000.00	1.35 %	30.12.2022	31.01.2023
Avance à terme fixe	58'500'000.00	1.35 %	31.01.2023	28.02.2023
Avance à terme fixe	9'000'000.00	1.43 %	23.02.2023	31.03.2023
Avance à terme fixe	58'500'000.00	1.45 %	28.02.2023	31.03.2023
Avance à terme fixe	65'000'000.00	1.83 %	31.03.2023	02.05.2023
Avance à terme fixe	65'000'000.00	1.83 %	02.05.2023	30.05.2023
Avance à terme fixe	68'500'000.00	1.93 %	30.05.2023	30.06.2023
Avance à terme fixe	69'000'000.00	2.16 %	30.06.2023	31.07.2023
Avance à terme fixe	49'000'000.00	2.19 %	31.07.2023	31.08.2023
Avance à terme fixe	22'000'000.00	2.25 %	31.08.2023	29.09.2023
Avance à terme fixe	22'000'000.00	2.31 %	31.08.2023	01.12.2023
Avance à terme fixe	34'500'000.00	2.40 %	29.09.2023	30.11.2023
Avance à terme fixe	6'400'000.00	2.22 %	16.10.2023	30.11.2023
Avance à terme fixe	40'900'000.00	2.22 %	30.11.2023	29.12.2023
Avance à terme fixe	22'000'000.00	2.22 %	01.12.2023	29.12.2023

# Apports en nature

Aucun apport en nature n'a été réalisé durant l'exercice sous revue.

---

# Événements postérieurs à la date de clôture

Une émission de 17'218 parts pour un montant total de CHF 19'838'923.96 en faveur du groupe de placement a été réalisée le 28 mars 2024.

# 08

## Les immeubles

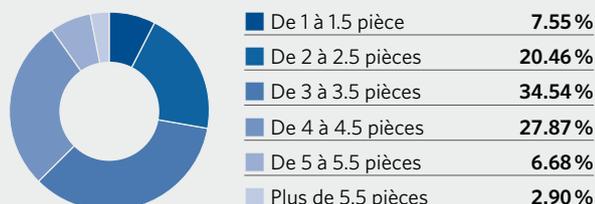


Langgasse 2, Rosenheimstrasse 1, St-Gall (SG)

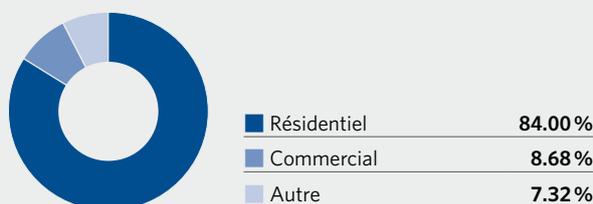
# Composition du parc immobilier

SUISSE		Chiffres totaux			
Logements (nb/surface)	<b>692'46'480 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV	Etat locatif EL	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice
		<b>305'755'000 CHF</b>	<b>11'923'410 CHF</b>	<b>3.90 %</b>	<b>1.48 %</b>
Surfaces commerciales	<b>8'147 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs	Prix de revient PR	Ratio EL/PR	Vacant décembre 2023
		<b>10'693'468 CHF</b>	<b>302'788'143 CHF</b>	<b>3.94 %</b>	<b>1.33 %</b>

## Typologie du portefeuille au 31 décembre 2023



## Répartition par utilisation selon l'état locatif au 31 décembre 2023



## Répartition de l'état locatif par canton



## Répartition des immeubles par canton

	Part du groupe de placement	Etat locatif EL CHF	Valeur vénale VV CHF	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice
Genève	43 %	4'891'284	132'755'000	3.68 %	0.55 %
Fribourg	20 %	2'670'791	60'843'000	4.39 %	1.99 %
Vaud	18 %	2'223'686	55'474'000	4.01 %	1.62 %
Argovie	6 %	708'528	17'786'000	3.98 %	0.85 %
Bâle-Ville	3 %	231'900	8'122'000	2.86 %	10.87 %
Autres cantons	10 %	1'197'038	30'775'000	3.89 %	2.46 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>11'923'410</b>	<b>305'755'000</b>	<b>3.90 %</b>	<b>1.48 %</b>

# Inventaire des immeubles

Immeubles détenus en propriété directe par le groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS).

Les données de l'intensité carbone (CO<sub>2</sub>) [kg/m<sup>2</sup>/an] et de l'intensité énergétique (IE) [kWh/m<sup>2</sup>/an] sont collectées pour une année entière et ne sont donc pas disponibles pour les immeubles acquis durant l'exercice sous revue. Elles sont fournies par Signa-Terre SA selon la méthode de calcul SIA 380:2015 et ne sont pas auditées par PricewaterhouseCoopers SA.

ARGOVIE		Chiffres totaux du canton	
	 Logements (nb/surface) <b>47'3'695 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>699'367 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.98 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>270 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>708'528 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.88 %</b>
		Prix de revient PR <b>18'255'020 CHF</b>	Vacant décembre 2023 <b>0.20 %</b>
		Valeur vénale VV <b>17'786'000 CHF</b>	

BUCHS		Lochweg 14, 14a 	
	 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>244'731 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.85 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>16/1'376 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>247'632 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.78 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>6'556'916 CHF</b>	Vacant de l'exercice <b>0.75 %</b>
		Valeur vénale VV <b>6'427'000 CHF</b>	Vacant décembre 2023 <b>0.00 %</b>
		 Chauffage <b>Gaz</b>	 <b>CO<sub>2</sub> B 15.00</b>
			 <b>IE B 68.00</b>

KÜNTEN		Bellikonertarsse 2 	
	 Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Revenus locatifs <b>77'760 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.71 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>3/431 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>77'760 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.60 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>270 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>1'688'944 CHF</b>	Vacant de l'exercice <b>0.00 %</b>
		Valeur vénale VV <b>1'650'000 CHF</b>	Vacant décembre 2023 <b>0.00 %</b>
		 Chauffage <b>Mazout</b>	 <b>CO<sub>2</sub> B 25.00</b>
			 <b>IE B 84.00</b>

OFTRINGEN		Irisweg 9, 11 	
	 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>236'896 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.27 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>20/1'328 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>238'896 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.16 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>5'749'402 CHF</b>	Vacant de l'exercice <b>0.72 %</b>
		Valeur vénale VV <b>5'589'000 CHF</b>	Vacant décembre 2023 <b>0.00 %</b>
		 Chauffage <b>Gaz</b>	 <b>CO<sub>2</sub> B 24.00</b>
			 <b>IE C 110.00</b>



Type d'immeuble  
**Habitation**



Logements (nb/surface)  
**8/560 m<sup>2</sup>**



Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**139'980 CHF**

Etat locatif EL  
**144'240 CHF**

Prix de revient PR  
**4'259'757 CHF**

Valeur vénale VV  
**4'120'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.50 %**

Ratio EL/PR  
**3.39 %**

Vacant de l'exercice  
**1.71 %**

Vacant décembre 2023  
**1.00 %**



Chauffage  
**Gaz**

**CO<sub>2</sub> C 31.00**

**IE C 144.00**

BÂLE-VILLE		Chiffres totaux du canton	
	Logements (nb/surface) <b>21/1'084 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>170'065 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>2.86 %</b>
	Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>231'900 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>2.70 %</b>
		Prix de revient PR <b>8'595'889 CHF</b>	Vacant décembre 2023 <b>4.19 %</b>
		Valeur vénale VV <b>8'122'000 CHF</b>	

BÂLE		Bruderholzstrasse 92		
	Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>39'770 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>2.57 %</b>	Vacant de l'exercice <b>32.03 %</b>
	Logements (nb/surface) <b>10/413 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>100'200 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>2.46 %</b>	Vacant décembre 2023 <b>8.38 %</b>
	Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>4'069'549 CHF</b>	Chauffage <b>Gaz</b>	
		Valeur vénale VV <b>3'900'000 CHF</b>		

BÂLE		Ziegelhöfen 153		
	Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>130'295 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.12 %</b>	Vacant de l'exercice <b>1.50 %</b>
	Logements (nb/surface) <b>11/671 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>131'700 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>2.91 %</b>	Vacant décembre 2023 <b>1.00 %</b>
	Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>4'526'340 CHF</b>	Chauffage <b>Gaz</b>	
		Valeur vénale VV <b>4'222'000 CHF</b>		<b>CO<sub>2</sub> C 29.00</b>
				<b>IE B 97.00</b>

**FRIBOURG** Chiffres totaux du canton



 Logements (nb/surface) <b>136/10'958 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>2'633'293 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.39 %</b>
 Surfaces commerciales <b>3'806 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>2'670'791 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.35 %</b>
	Prix de revient PR <b>61'406'765 CHF</b>	Vacant de l'exercice <b>1.99 %</b>
	Valeur vénale VV <b>60'843'000 CHF</b>	Vacant décembre 2023 <b>1.54 %</b>

**FRIBOURG** Route du Mon-Repos 5, 5a, 5b, 5c, 5d, 7, 7a



 Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Revenus locatifs <b>1'160'324 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.71 %</b>	Vacant de l'exercice <b>2.12 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>50/3'787 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>1'166'119 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.58 %</b>	Vacant décembre 2023 <b>1.11 %</b>
 Surfaces commerciales <b>3'551 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>25'470'186 CHF</b>	Chauffage <b>Gaz</b> <span style="float: right;"><b>CO<sub>2</sub> C 36.00</b></span>	
	Valeur vénale VV <b>24'770'000 CHF</b>	Photovoltaïque <b>83.64 kW</b> <span style="float: right;"><b>IE C 160.00</b></span>	

**GIVISIEZ** Route du Mont-Carmel 9, 11, 13, 15, 17



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>949'594 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.31 %</b>	Vacant de l'exercice <b>2.58 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>54/4'875 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>976'056 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.20 %</b>	Vacant décembre 2023 <b>2.93 %</b>
 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>23'256'709 CHF</b>	Chauffage <b>à distance</b> <span style="float: right;"><b>CO<sub>2</sub> A 9.00</b></span>	
	Valeur vénale VV <b>22'650'000 CHF</b>	Photovoltaïque <b>120.80 kW</b> <span style="float: right;"><b>IE B 80.00</b></span>	

**VILLARS-SUR-GLÂNE** Route de la Glâne 128, 130



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>523'375 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.94 %</b>	Vacant de l'exercice <b>0.63 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>32/2'296 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>528'616 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.17 %</b>	Vacant décembre 2023 <b>0.00 %</b>
 Surfaces commerciales <b>255 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>12'679'871 CHF</b>	Chauffage <b>Gaz</b> <span style="float: right;"><b>CO<sub>2</sub> B 26.00</b></span>	
	Valeur vénale VV <b>13'423'000 CHF</b>	<span style="float: right;"><b>IE C 114.00</b></span>	

GENÈVE		Chiffres totaux du canton	
 	 Logements (nb/surface) <b>261/15'452 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>4'381'248 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.68 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>2'609 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>4'891'284 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.80 %</b>
		Prix de revient PR <b>128'560'163 CHF</b>	Vacant décembre 2023 <b>0.27 %</b>
		Valeur vénale VV <b>132'755'000 CHF</b>	

GENÈVE		Avenue d'Aire 56		
	 Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Revenus locatifs <b>697'369 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.61 %</b>	Vacant de l'exercice <b>0.26 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>30/1'759 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>701'736 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.56 %</b>	Vacant décembre 2023 <b>0.21 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>2'041 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>19'727'759 CHF</b>		
	Valeur vénale VV <b>19'420'000 CHF</b>	 Chauffage <b>Mazout</b>	 <b>D 49.00</b>	
			 <b>D 169.00</b>	

LANCY		Chemin des Fraisières 13		
	 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>114'033 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.44 %</b>	Vacant de l'exercice <b>2.50 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>28/1'898 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>563'796 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.82 %</b>	Vacant décembre 2023 <b>2.08 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>55 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>14'754'216 CHF</b>		
	Valeur vénale VV <b>16'375'000 CHF</b>	 Chauffage <b>Mazout</b>		

MEYRIN		Allée des Petites Fugues 2, 4, 6, 8		
	 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>640'628 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.88 %</b>	Vacant de l'exercice <b>0.21 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>30/1'964 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>644'568 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.85 %</b>	Vacant décembre 2023 <b>0.00 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>16'744'337 CHF</b>		
	Valeur vénale VV <b>16'630'000 CHF</b>	 Chauffage <b>Mazout</b>	 <b>D 47.00</b>	
		 Photovoltaïque <b>99.63 kW</b>	 <b>C 161.00</b>	

MEYRIN		Chemin du Vieux-Bureau 104, 106		
	 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>518'039 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.71 %</b>	Vacant de l'exercice <b>0.32 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>28/1'850 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>521'724 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.96 %</b>	Vacant décembre 2023 <b>0.00 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>13'179'893 CHF</b>		
	Valeur vénale VV <b>14'050'000 CHF</b>	 Chauffage <b>Gaz</b>	 <b>C 31.00</b>	
			 <b>C 137.00</b>	

<b>ONEX</b>		Chemin de la Traille 3, 19, 23, 27, 29, 31, 33			
	Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>1'038'522 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.53 %</b>	Vacant de l'exercice <b>1.20 %</b>	
	Logements (nb/surface) <b>63/3'867 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>1'065'024 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.70 %</b>	Vacant décembre 2023 <b>0.00 %</b>	
	Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>28'778'902 CHF</b>	Chauffage à distance <span style="float: right;"><b>CO<sub>2</sub> B 13.00</b></span> <span style="float: right;"><b>IE C 120.00</b></span>		
	Valeur vénale VV <b>30'140'000 CHF</b>				

<b>VERNIER</b>		Avenue Louis-Casaï 41			
	Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>483'961 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.94 %</b>	Vacant de l'exercice <b>0.14 %</b>	
	Logements (nb/surface) <b>28/1'467 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>485'076 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.88 %</b>	Vacant décembre 2023 <b>0.00 %</b>	
	Surfaces commerciales <b>119 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>12'496'587 CHF</b>	Chauffage à distance <span style="float: right;"><b>CO<sub>2</sub> B 14.00</b></span> <span style="float: right;"><b>IE C 127.00</b></span>		
	Valeur vénale VV <b>12'310'000 CHF</b>				

<b>VERNIER</b>		Route de l'Usine à Gaz 2, 4			
	Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>888'696 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.82 %</b>	Vacant de l'exercice <b>0.34 %</b>	
	Logements (nb/surface) <b>54/2'647 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>909'360 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.97 %</b>	Vacant décembre 2023 <b>0.00 %</b>	
	Surfaces commerciales <b>394 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>22'878'469 CHF</b>	Chauffage à distance <span style="float: right;"><b>CO<sub>2</sub> B 19.00</b></span> <span style="float: right;"><b>IE D 179.00</b></span>		
	Valeur vénale VV <b>23'830'000 CHF</b>				

**VAUD** Chiffres totaux du canton



 Logements (nb/surface) <b>141'8'980 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>1'648'405 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.01 %</b>
	Etat locatif EL <b>2'223'868 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.98 %</b>
 Surfaces commerciales <b>1'130 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>55'846'513 CHF</b>	Vacant de l'exercice <b>1.62 %</b>
	Valeur vénale VV <b>55'474'000 CHF</b>	Vacant décembre 2023 <b>3.19 %</b>

**ETAGNIÈRES** Rue des Crêts 3



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>35'874 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.10 %</b>	Vacant de l'exercice <b>0.00 %</b>
	Etat locatif EL <b>288'189 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.04 %</b>	Vacant décembre 2023 <b>0.00 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>21/897 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>7'131'312 CHF</b>	 Chauffage <b>Gaz</b>	
 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>7'035'000 CHF</b>		

**MONTREUX** Route de Brent 27, 29, 31



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>291'653 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.10 %</b>	Vacant de l'exercice <b>1.26 %</b>
	Etat locatif EL <b>297'888 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.00 %</b>	Vacant décembre 2023 <b>5.18 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>17/1'071 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>7'452'741 CHF</b>	 Chauffage <b>Mazout</b>	
 Surfaces commerciales <b>15 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>7'262'000 CHF</b>		

 **F 75.00**

 **E 254.00**

**MONTREUX** Rue Gambetta 22



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>197'479 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.91 %</b>	Vacant de l'exercice <b>8.71 %</b>
	Etat locatif EL <b>440'336 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.99 %</b>	Vacant décembre 2023 <b>11.52 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>27/1'884 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>11'044'790 CHF</b>	 Chauffage <b>Gaz</b>	
 Surfaces commerciales <b>202 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>11'249'000 CHF</b>		

**PAYERNE** Rue de Lausanne 17, 19, 21



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>387'445 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.25 %</b>	Vacant de l'exercice <b>1.08 %</b>
	Etat locatif EL <b>401'424 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.29 %</b>	Vacant décembre 2023 <b>2.30 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>32/2'060 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>9'349'764 CHF</b>	 Chauffage <b>Gaz</b>	
 Surfaces commerciales <b>449 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>9'455'000 CHF</b>		

**VEVEY**

Avenue de Corsier 5 et 7, Rue des Moulins 25


 Type d'immeuble  
**Mixte**

 Logements (nb/surface)  
**18/1'437 m<sup>2</sup>**

 Surfaces commerciales  
**464 m<sup>2</sup>**

 Revenus locatifs  
**437'414 CHF**

 Etat locatif EL  
**437'784 CHF**

 Prix de revient PR  
**11'011'524 CHF**

 Valeur vénale VV  
**10'869'000 CHF**

 Ratio EL/VV  
**4.03 %**

 Ratio EL/PR  
**3.98 %**

 Chauffage  
**Gaz**

 Vacant de l'exercice  
**0.09 %**

 Vacant décembre 2023  
**0.00 %**
**YVERDON-LES-BAINS**

Rue des Philosophes 20A


 Type d'immeuble  
**Habitation**

 Logements (nb/surface)  
**26/1'631 m<sup>2</sup>**

 Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

 Revenus locatifs  
**298'540 CHF**

 Etat locatif EL  
**358'247 CHF**

 Prix de revient PR  
**9'856'382 CHF**

 Valeur vénale VV  
**9'604'000 CHF**

 Ratio EL/VV  
**3.73 %**

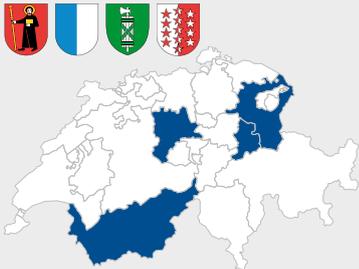
 Ratio EL/PR  
**3.63 %**

 Chauffage  
**Gaz**

 Vacant de l'exercice  
**0.00 %**

 Vacant décembre 2023  
**0.00 %**

### AUTRES CANTONS Chiffres résumés des autres cantons



 Logements (nb/surface)  
**86/6'311 m<sup>2</sup>**

 Surfaces commerciales  
**332 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**1'161'092 CHF**

Etat locatif EL  
**1'197'038 CHF**

Prix de revient PR  
**30'123'793 CHF**

Valeur vénale VV  
**30'775'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.89 %**

Ratio EL/PR  
**3.97 %**

Vacant de l'exercice  
**2.46 %**

Vacant décembre 2022  
**1.57 %**

### GLARIS (GL) Aldergut 5, 7



 Type d'immeuble  
**Habitation**

 Logements (nb/surface)  
**16/1'306 m<sup>2</sup>**

 Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**214'498 CHF**

Etat locatif EL  
**222'948 CHF**

Prix de revient PR  
**5'017'815 CHF**

Valeur vénale VV  
**5'030'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.43 %**

Ratio EL/PR  
**4.44 %**

Vacant de l'exercice  
**3.79 %**

Vacant décembre 2023  
**6.62 %**

 Chauffage  
**à distance**

**CO<sub>2</sub> B 22.00**

**IE B 100.00**

### EMMENBRÜCKE (LU) Haldenstrasse 21, 23, 25



 Type d'immeuble  
**Habitation**

 Logements (nb/surface)  
**36/2'217 m<sup>2</sup>**

 Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**428'856 CHF**

Etat locatif EL  
**439'320 CHF**

Prix de revient PR  
**13'229'826 CHF**

Valeur vénale VV  
**13'120'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.35 %**

Ratio EL/PR  
**3.32 %**

Vacant de l'exercice  
**1.54 %**

Vacant décembre 2023  
**0.00 %**

 Chauffage  
**Gaz**

**CO<sub>2</sub> B 30.00**

**IE C 136.00**

### SAINT-GALL (SG) Langgasse 2, Rosenheimstrasse 1



 Type d'immeuble  
**Habitation**

 Logements (nb/surface)  
**16/1'393 m<sup>2</sup>**

 Surfaces commerciales  
**332 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**270'149 CHF**

Etat locatif EL  
**276'134 CHF**

Prix de revient PR  
**6'318'439 CHF**

Valeur vénale VV  
**6'393'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.32 %**

Ratio EL/PR  
**4.37 %**

Vacant de l'exercice  
**2.04 %**

Vacant décembre 2023  
**0.43 %**

 Chauffage  
**à distance**

**CO<sub>2</sub> A 8.00**

**IE B 73.00**

### MARTIGNY (VS) Rue de la Prarie 5, 14, 16



 Type d'immeuble  
**Habitation**

 Logements (nb/surface)  
**18/1'395 m<sup>2</sup>**

 Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**247'589 CHF**

Etat locatif EL  
**258'636 CHF**

Prix de revient PR  
**5'557'713 CHF**

Valeur vénale VV  
**6'232'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.15 %**

Ratio EL/PR  
**4.65 %**

Vacant de l'exercice  
**3.34 %**

Vacant décembre 2023  
**1.11 %**

 Chauffage  
**Gaz / Mazout**

**CO<sub>2</sub> C 28.00**

**IE C 106.00**

# 09

## Rapport de l'organe de révision



Rue de la Prairie 5-14-16, Martigny (VS)



# Rapport de l'organe de révision



## Rapport de l'organe de révision

à l'Assemblée des investisseurs de Realstone Fondation de Placement

Lausanne

### Rapport sur l'audit des comptes annuels

#### Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de Realstone Fondation de Placement, comprenant le compte de fortune et le compte 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 y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2023 (pages 7 à 8 et 21 à 45) sont conformes à la loi suisse, aux statuts et aux règlements.

#### 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 l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la fondation de placement, 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 d'audit.

#### Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au conseil de fondation. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion d'audit 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 comptes annuels, 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.

#### Responsabilités du Conseil de fondation relatives aux comptes annuels

Le Conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales, aux statuts et aux règlements. 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 l'organe de révision 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 réa-lisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra toujours de détecter une anomalie significative qui pourrait exister.

PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2  
Téléphone : +41 58 792 91 00, [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.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, 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 réalisé conformément 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 de contrôle interne 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 de contrôle interne de la fondation 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 à l'organe suprême ou à sa commission compétente, notamment nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le contrôle interne relevée au cours de notre audit.

### Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

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. Nous avons procédé aux vérifications prescrites à l'art. 10 OFP et à l'art. 35 OPP 2.

Nous avons vérifié si :

- l'organisation et la gestion étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires, et s'il existait un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de l'institution ;
- les placements étaient conformes aux dispositions légales et réglementaires ;
- 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 de liens d'intérêt étaient suffisamment contrôlés par l'organe suprême ;
- les indications et informations exigées par la loi avaient été communiquées à l'autorité de surveillance ;
- les actes juridiques passés avec des personnes proches qui nous ont été annoncés garantissaient les intérêts de l'institution de prévoyance.

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

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde

Amadou Ba

Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable

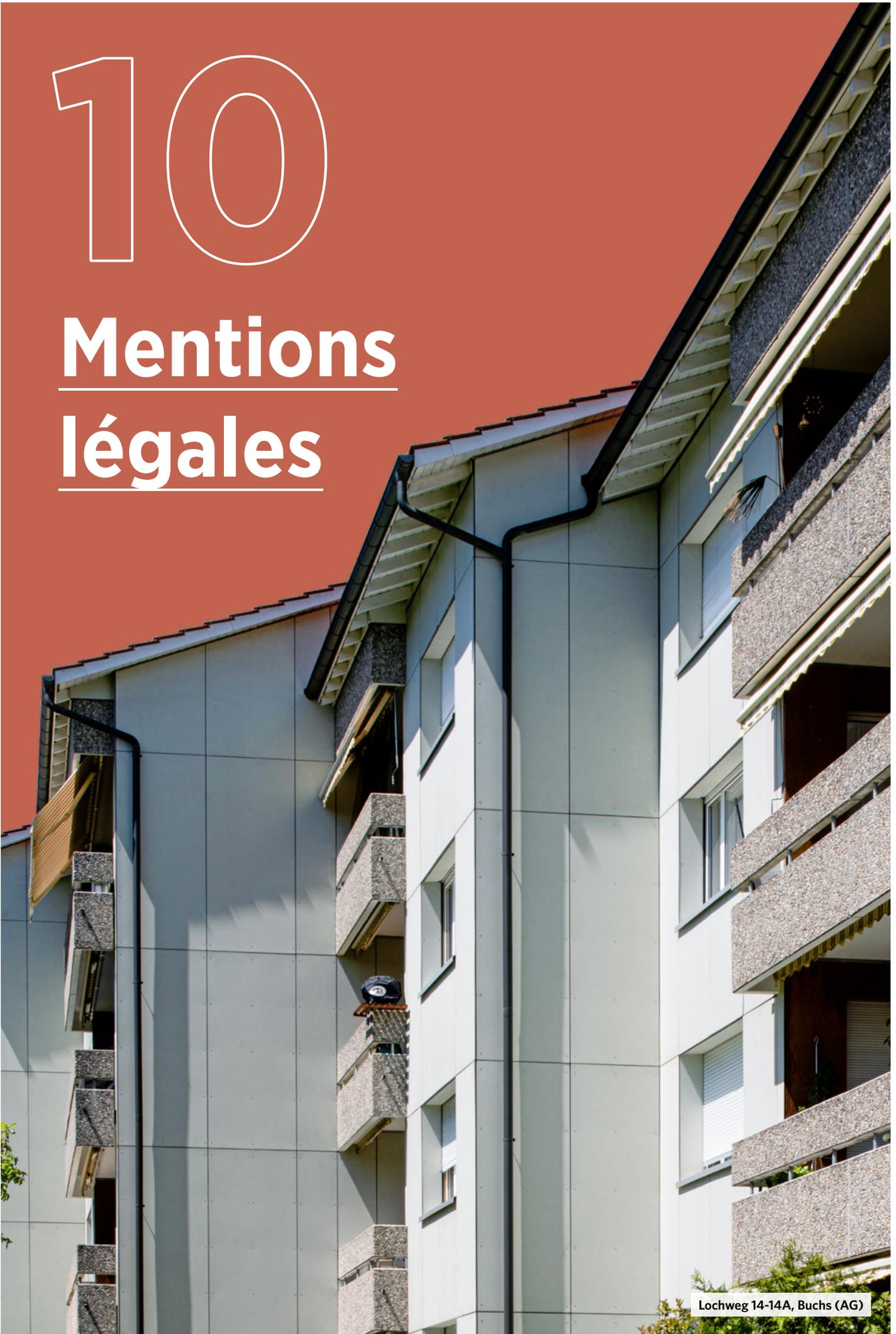
Genève, le 23 avril 2024



Realstone Fondation de Placement | Rapport de l'organe de révision au Conseil de fondation

# 10

## Mentions légales



Lochweg 14-14A, Buchs (AG)

# Mentions légales

## Impressum

### Editeur et responsable de publication

Realstone SA

Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne

T +41 58 262 00 00

[info@realstone.ch](mailto:info@realstone.ch)

[www.realstone.ch](http://www.realstone.ch)

### Crédits photos

Yannic Bartolozzi

### Layout, production et photolitho

[KOMUNIK](#)

### Impression

Le présent document n'est pas imprimé — en adéquation avec notre démarche *Zéro papier* — et n'est disponible qu'au format PDF.

## 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. Pour connaître les performances passées du groupe de placement, il est recommandé de consulter les précédents rapports annuels et factsheets. Les performances historiques 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 le groupe de placement 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.

# RealstoneFondation.ch