



REALSTONE

FONDATION DE PLACEMENT
ANLAGESTIFTUNG



24

**RAPPORT ANNUEL
AU 31 DÉCEMBRE 2024**

Sommaire

01	Introduction	
	Présentation	04
	Le mot du Conseil de Fondation	05
	Le groupe de placement RIRS en bref	06
	Données clés	07
	Organisation et organes	08
	Le groupe de placement RIRS fête ses 5 ans	09
	Stratégie du groupe de placement RIRS	10
	Situation sur le marché immobilier	10
02	Durabilité	
	Benchmark GRESB	13
	Philosophie Real Impact	14
	Indices environnementaux	15
03	Parc immobilier	
	Transactions	17
	Perspectives	19
04	Rapport de gestion	
	Fortune du groupe de placement RIRS	21
	Résultat de l'exercice	22
05	Comptes annuels groupe de placement RIRS	
	Compte de fortune	24
	Compte de résultat	25
06	Capital de dotation	
	Compte de fortune	28
	Compte de résultat	28
07	Annexes aux comptes annuels	
	Organisation	30
	Frais d'administration	32
	Principe d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire (VNI)	33
	Principes comptables	34
	Achats et ventes durant l'exercice	34
	Hypothèques et autres engagements	35
	Apports en nature	36
	Événements postérieurs à la date de clôture	36
08	Les immeubles	
	Composition du parc immobilier	38
	Inventaire des immeubles	39
09	Rapport de l'organe de révision	
	Rapport de l'organe de révision	49
10	Mentions légales	
	Mentions légales	52

01

Introduction



Avenue d'Aire 56, Genève (GE)



03

INTRODUCTION

RAPPORT ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE 2024



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).

Le groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) investit principalement dans des immeubles résidentiels au cœur des principaux centres urbains en Suisse, dont une part prépondérante dans les cantons romands

Realstone SA gère et met en valeur plus de CHF 4.6 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 de construction qui répondent à des exigences élevées de durabilité et de performance énergétique.

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



Le mot du Conseil de Fondation

Mesdames, Messieurs, Chers investisseurs,

L'exercice de Realstone Fondation de Placement clôturé au 31 décembre 2024 était le cinquième depuis le lancement du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS). Il a constitué une nouvelle phase de sa croissance et a été marqué par de nombreux éléments réjouissants.

D'abord, l'adhésion à la Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement (CAFP/KGAST) en février 2024 confirme le sérieux du travail effectué jusque-là. La participation du groupe de placement RIRS à l'indice Immo-Index Résidentiel constitue une étape majeure de son développement, car elle permet également de renforcer à la fois sa transparence et son attractivité.

Ensuite, un total de CHF 55.41 millions a été levé au cours de l'exercice 2024. D'une part, cela indique que le contexte est à nouveau plus favorable pour lever des fonds auprès des investisseurs. D'autre part, cela témoigne de l'attrait croissant de Realstone Fondation de Placement auprès des institutions de prévoyance professionnelle grâce à sa stratégie efficace et à la solidité de ses résultats, puisque sept nouvelles caisses de pension se sont affiliées durant la période sous revue.

Le rendement de placement annualisé et le rendement sur fonds propres (ROE) sont de 3.41% depuis le lancement du groupe de placement RIRS

Enfin, quatre immeubles d'une valeur vénale totale de CHF 50.66 millions ont été acquis à Genève, Versoix (GE), Ecublens (VD) et Schaffhouse durant le deuxième semestre 2024 grâce aux fonds levés. Ces biens répondent pleinement à la stratégie d'investissement du groupe de placement RIRS, qui voit ainsi ses revenus provenir à 85% d'affectation résidentielle et à 83% de Suisse romande. Avec ces acquisitions, le portefeuille du groupe de placement RIRS poursuit sa croissance à bon rythme et continue d'améliorer sa diversification tant au niveau géographique que de la typologie des immeubles. Il comptait 29 immeubles au 31 décembre 2024 pour une valeur vénale totale de CHF 356.17 millions.

Cette tendance fort positive constatée en 2024 s'est encore renforcée depuis le début de l'année 2025 puisque, au moment de rédiger ces lignes, 40'084 nouvelles parts ont été émises pour un total de CHF 47.87 millions auprès de quatorze caisses de pension, dont huit nouvellement affiliées à Realstone Fondation de Placement. Ces fonds ont déjà permis l'acquisition de trois immeubles d'une valeur totale de CHF 27.61 millions situés à Fribourg et Genève. Ils seront en outre utilisés pour financer d'autres objets déjà sécurisés dans notre pipeline d'acquisitions.

Par ailleurs, les quatre points supplémentaires obtenus par le groupe de placement RIRS au benchmark global du GRESB pour les actifs immobiliers démontrent le travail effectué afin de contrôler et renforcer la transparence du reporting ESG. Cette progression s'inscrit dans le contexte plus général d'amélioration continue des processus voulue par le Conseil de Fondation à travers les mesures mises en place pour effectuer un suivi détaillé des objectifs stratégiques.

Et finalement, puisque c'est aussi et surtout sur notre manière de faire travailler vos investissements que nous sommes jugés, nous nous réjouissons de constater que tant le rendement de placement que le rendement sur fonds propres (ROE) s'élèvent à 2.61% pour l'exercice 2024. Le rendement sur le capital investi (ROIC) atteint quant à lui à 2.43%. Depuis son lancement en mars 2020, le groupe de placement RIRS affiche un rendement de placement annualisé de 3.41% et un rendement sur fonds propres (ROE) identique, les dividendes étant réinvestis. Sur cette même période, le rendement sur le capital investi (ROIC) a atteint 2.91%.

Après ces cinq premiers exercices du groupe de placement RIRS, nous nous réjouissons de poursuivre la croissance qualitative de son portefeuille avec la sérénité et le sérieux qui ont caractérisé notre travail depuis le lancement de ce véhicule de placement afin de renforcer tous ces chiffres et les pérenniser. Le Conseil de Fondation vous remercie pour votre confiance et vous souhaite, Mesdames, Messieurs, Chers investisseurs, une bonne lecture de ce rapport annuel 2024.



Edouard Dubuis

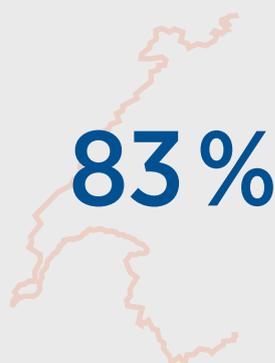
Président du Conseil de Fondation

Le groupe de placement RIRS en bref

CHF 359.70 millions
fortune totale (+16 %)

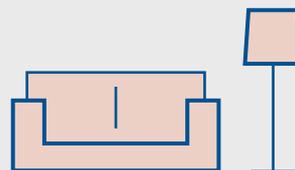


réserve locative sur le portefeuille



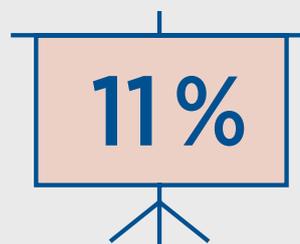
allocation en Suisse romande

85 %
part résidentielle



0.92 %

quote-part de perte sur loyer (taux le plus bas du KGAST Immo-Index Résidentiel)



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

Données clés

Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS)

	au 31.12.2024 CHF	au 31.12.2023 CHF
Chiffres résumés		
Fortune totale du groupe de placement	359'704'172.45	309'310'411.83
Fortune nette du groupe de placement	283'331'272.82	220'707'236.68
Valeur vénale estimée des immeubles	356'166'000.00	305'755'000.00
Nombre d'immeubles	29	26

Date	Parts en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire par part CHF	Distribution
31.12.2024	240'887	283'331'272.82	1'176.20	—
31.12.2023	192'550	220'707'236.68	1'146.23	—
31.12.2022	177'742	202'105'172.28	1'137.07	—

Indices de performance ^①

	au 31.12.2024	au 31.12.2023
Quote-part de perte sur loyer	0.92 %	1.55 %
Coefficient d'endettement	20.22 %	28.29 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	65.82 %	65.54 %
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)	0.86 %	0.89 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	2.61 %	0.80 %
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital » (ROIC)	2.43 %	1.02 %
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A
Rendement de placement	2.61 %	0.81 %

^① Selon la directive CAFI 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

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 (jusqu'au 31 janvier 2024)

Rue Etraz 5

1001 Lausanne

Grange & Cie SA

Chemin de Grange-Canal 23

1208 Genève

Gerama SA

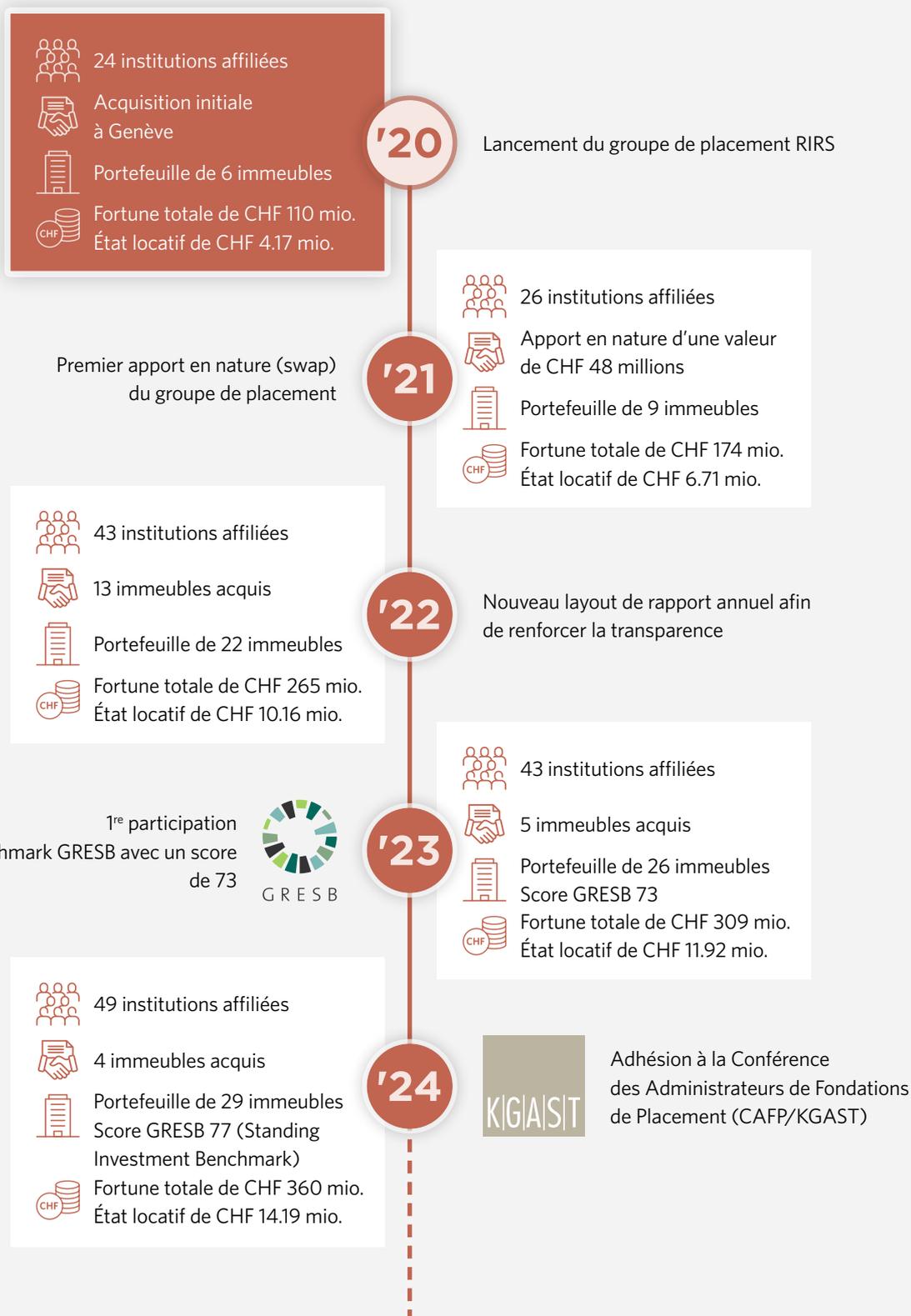
Place de la Gare 5

1700 Fribourg

Le groupe de placement RIRS

fête ses 5 ans

2024 marque les 5 ans du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS). L'occasion idéale pour jeter un regard en arrière sur le chemin parcouru et les différentes étapes clés qui ont contribué à son succès et à sa renommée.



Stratégie du groupe de placement RIRS

Le groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) investit principalement dans des immeubles résidentiels, avec une allocation cible d'au moins 80 %. Ces biens sont situés dans les centres urbains de Suisse et leurs agglomérations, dont plus de 80 % en Suisse romande.

L'objectif est d'offrir aux investisseurs des rendements réguliers et stables à hauteur de 3.0 % de la valeur nette d'inventaire (VNI). Cette constance dans les résultats constitue un élément clé de sa réussite, assurant un flux de trésorerie attractif sur le long terme pour les porteurs de parts.

Cette performance repose avant tout sur un processus d'acquisition rigoureux, visant à sélectionner des immeubles présentant un fort potentiel de revalorisation grâce à une réserve locative importante ou par un potentiel de densification. Cette stratégie d'investissement vise à favoriser la croissance organique des revenus. Dans cette même optique, le groupe de placement RIRS cherche également à rajeunir l'âge économique de son portefeuille en réalisant des rénovations ciblées, contribuant ainsi à l'amélioration des performances énergétiques des immeubles tout en maintenant le rendement cible visé.

Situation sur le marché immobilier

En contraste avec les périodes de renchérissement que l'économie suisse a traversées et les différentes hausses du taux directeur qui en ont résulté depuis 2022, la Banque nationale suisse (BNS) a opéré un virage à 180 degrés en réduisant son taux directeur à quatre reprises, le ramenant ainsi à 0.50 %¹. La dernière double baisse de 0.25 % a eu lieu en décembre 2024. Cette réduction significative des taux a été une réponse à la désinflation observée sur le territoire helvétique depuis avril 2024, avec un taux annuel tombant à 0.6 %², son plus bas niveau depuis juin 2021. Cependant, cette politique monétaire contrastée se distingue nettement de celle des économies européennes voisines, où les différentes

inflatons se sont maintenues à des niveaux similaires, proches de ceux observés en 2023³. Face à l'absence de pression désinflationniste comparable à celle observée en Suisse, la Banque centrale européenne a été contrainte de maintenir des taux directeurs élevés⁴. La faiblesse conjoncturelle persistante de la zone euro, et en particulier de l'Allemagne — principal partenaire commercial de la Suisse — n'offre pas de véritable opportunité pour soutenir la croissance de la Suisse. À cela s'ajoutent la pression décroissante sur les prix et un franc fort, des facteurs qui ont permis à l'inflation de passer sous le seuil de 1.0 %. De l'autre côté de l'Atlantique, les Etats-Unis demeurent le principal moteur de

¹ Taux d'intérêt et cours de change actuels, Banque nationale suisse, consulté le 18 mars 2025.

² Prix à la consommation, Office fédéral de la statistique, consulté le 18 mars 2025.

³ Le taux d'inflation annuel de la zone euro en hausse à 2.4 %, Eurostat, 7 janvier 2025.

⁴ Les taux monétaires directeurs, Banque de France, consulté le 18 mars 2025.

la croissance mondiale. La conjoncture américaine reste solide⁹, probablement soutenue par la consommation privée, qui bénéficiera des réductions d'impôts et des autres mesures de stimulation monétaire.

Après une hausse fulgurante des taux hypothécaires en 2022, qui a atteint son point culminant à la fin du troisième trimestre 2023, le marché des taux hypothécaires a connu un assouplissement, jusqu'à atteindre en moyenne 1.56 %¹⁰ pour les prêts à taux fixe sur dix ans et 1.38 % pour ceux sur cinq ans. La réduction du taux directeur a eu un impact immédiat sur le taux SARON, qui s'élevait à 0.45 %¹¹ au 31 décembre 2024. Ces nouveaux paramètres ont servi de catalyseur à une reprise espérée, comme en témoigne la croissance du nombre de transactions sur le marché genevois au cours du dernier trimestre de l'année (+27 %¹²).

Les fondamentaux de l'économie suisse restent particulièrement réjouissants. En effet, les prévisions démographiques pour le 31 décembre 2024 anticipent le franchissement de la barre des 9 millions d'habitants¹³ en Suisse, correspondant à plus de 98'000 nouveaux résidents dans le pays. L'année 2023 a enregistré un niveau record d'immigration, principalement en raison des différents conflits internationaux. L'année 2024 est restée une année dynamique en termes d'immigration. Avec un taux de chômage contenu (2.4 %), ce flux migratoire viendra répondre aux emplois nouvellement créés (1.4 %). Ces statistiques, toutes favorables à un essor économique certain, montrent que l'économie suisse reste bien positionnée pour poursuivre son élan et maintenir sa croissance.

L'offre de logements a atteint durant l'année 2024 son niveau le plus bas depuis au moins dix ans, avec moins de 42'000¹⁴ nouveaux logements mis sur le marché. Ce phénomène résulte de plusieurs années de stagnation du nombre de demandes de permis de construire. Cette insuffisance de nouveaux logements mis sur le marché engendre ainsi un déséquilibre face à une demande constante. Selon les dernières données¹⁵ publiées par l'Office fédéral de la statistique au 1^{er} juin 2024, la Suisse comptait moins de 52'000 logements vacants. Ce nombre représente une diminution d'environ 5 % par rapport à l'année précédente et surtout une baisse d'un tiers par rapport au pic de 2020, lorsque 78'832 logements étaient vacants. En 2024, le taux de vacance s'est établi quant à lui à 1.08 %, en baisse de 7 % par rapport à l'année précédente. Cependant, la vitesse de cette réduction s'est atténuée, la moyenne annuelle étant

de 10 % entre 2020 et 2023. Une étude menée par Wüest Partner en 2023 suggère qu'un taux de vacance optimal pour le pays devrait se situer à 1.27 %¹⁶. A ce niveau, le marché de la location reste suffisamment fluide, sans que les loyers médians subissent de pressions importantes, que ce soit à la hausse ou à la baisse.

Le marché immobilier lémanique — marché stratégique du groupe de placement RIRS — suit également la même tendance. Pour le canton de Vaud, le nombre de demandes de permis de construire pour de nouveaux immeubles reste stable pour l'année sous revue, s'élevant à 1465¹⁷ demandes, contre 1487 l'année précédente. Quant à l'offre de nouveaux logements elle poursuit sa baisse, avec seulement 832¹⁸ unités livrées, contre 902 l'année précédente. Cette détérioration de la situation s'explique par la complexification des processus de demande de permis ainsi qu'un nombre croissant d'oppositions aux différents projets, entraînant des ralentissements administratifs de la part des autorités.

De son côté, la situation économique à Genève reste favorable dans l'ensemble du canton, malgré un contexte international incertain. La variation trimestrielle du nombre d'emplois dans le canton de Genève reste nettement supérieure à la moyenne nationale à 0.90 %¹⁹ pour le dernier trimestre 2024, contre 0.20 % au niveau national. Inférieur à son pic atteint au 1^{er} trimestre 2023, le nombre de logements neufs en construction dans le canton de Genève connaît néanmoins une légère phase ascendante depuis le début de l'année, avec 7886 logements²⁰, soit une hausse de 2.7%. Cette légère détente entre l'offre et la demande sur le marché immobilier genevois ne suffit cependant pas à faire remonter un taux de vacance toujours particulièrement bas. En conséquence, il ne faut pas compter sur cette amélioration marginale pour espérer une détente du marché.

Tous les voyants sont donc au vert pour un marché immobilier dont les fondamentaux restent encore et toujours très positifs. Les baisses du taux directeur de la Banque nationale suisse (BNS), ainsi que celles qui pourraient intervenir prochainement, devraient stimuler le secteur de la construction, les investissements en général et la consommation, laquelle devrait bénéficier au passage de la hausse des salaires réels induite par la baisse de l'inflation. Une croissance du PIB comprise entre 0 % et 2 % semble être un scénario très probable pour l'année à venir, indicatif d'une inflation et d'une croissance maîtrisées par la BNS.

⁹ [La propriété du logement mieux qu'un placement en bourse ?](#), Raiffeisen, 31 octobre 2024, page 8.

¹⁰ [Les taux hypothécaires poursuivent leur baisse après la réduction du taux de la BNS](#), Radio Télévision Suisse (RTS), 18 décembre 2024.

¹¹ [Taux hypothécaires, prévisions de taux et évolution](#), UBS, consulté le 18 mars 2025.

¹² [Synthèse du marché de l'investissement immobilier genevois — 4^e trimestre 2024](#), Naef Commercial | Knight Frank, 14 février 2025.

¹³ [Marché immobilier suisse 2024 | 4](#), Wüest Partner, publié le 14 novembre 2024.

¹⁴ [Le taux de logements vacants continue de baisser en 2024](#), Office fédéral de la statistique, 10 septembre 2024.

¹⁵ [Logements vacants dernières évolutions et chiffres clés](#), Wüest Partner, consulté le 18 mars 2025.

¹⁶ [Activité de la construction](#), Etat de Vaud, consulté le 18 mars 2025.

¹⁷ [Evolution de l'indice genevois des prix à la consommation](#), République et canton de Genève, consulté le 18 mars 2025.

02

Durabilité



Route du Mont-Carmel 9, 11, 13, 15, 17, Givisiez (FR)

Benchmark GRESB

À 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 2000 entités gérant pour USD 7200 milliards d'actifs immobiliers, s'appuie sur un outil d'évaluation dont les critères standardisés facilitent l'identification d'axes d'amélioration.

Parmi ceux suggérées pour améliorer sa notation, Realstone SA s'est engagée à travailler sur deux axes précis

- Analyser les risques physiques et de transition liés au changement climatique
- Contrôler et atteindre une haute qualité des données énergétiques récoltées

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.

Actions Real Impact

Action	Indicateur clé de performance (KPI)	Etat au 31.12.2024	Progression ^①
Optimisation énergétique			
Régler les chaufferies	Pourcentage de la surface (SRE) bénéficiant d'un contrat d'optimisation énergétique (COE) [%]	77 %	+3 %
Fournir des équipements électriques efficaces	Pourcentage d'immeubles visités [%]	77 %	+18 %
Transition énergétique			
Remplacer les chaufferies alimentées aux énergies fossiles	Pourcentage de la surface (SRE) chauffée par des énergies non fossiles [%]	34 %	+1 %
Réduire les émissions de CO ₂	Emissions de CO ₂ [kg/m ² /an] (scopes 1+2)	22.81 kg/m ² /an (REIDA)	-17 %
Production d'énergie renouvelable			
Installer des centrales photovoltaïques	Puissance installée [kW]	367 kW	+21 %
Bien-être des locataires			
Améliorer la qualité des services	Recommandation moyenne pour l'ensemble du parc immobilier [sur 10]	5.95	0 %
Sensibiliser les locataires aux écogestes	Pourcentage d'immeubles visités [%]	77 %	+18 %
Contribuer à une mobilité plus responsable	Pourcentage de places de parc équipées et prééquipées de bornes de recharge électrique [%]	4 % (29 places équipées et prééquipées sur 717 places)	0 %
GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets)			
Améliorer et consolider la gouvernance sur le Standing Investments Benchmark	Score GRESB [sur 100]	77 points	+4 points

^① La progression des différents KPI entre le 31.12.2023 et le 31.12.2024 est calculée selon la norme REIDA.

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 lancé quatre indices environnementaux, basés sur la surface de référence énergétique des bâtiments (SRE) • le taux de couverture, l'intensité énergétique, l'intensité carbone et le mix énergétique.

En 2023, la Real Estate Investment Data Association (REIDA) a élaboré une norme pour le calcul de ces indicateurs afin que les investisseurs puissent comparer en toute transparence les différents véhicules de placement immobilier. Realstone SA, gestionnaire du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS), applique donc cette méthodologie pour rendre compte des données énergétique du parc immobilier. La consommation d'eau et la puissance photovoltaïque sont des indices complémentaires utilisés par 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 surface de référence énergétique (SRE) du parc immobilier disposant de données de consommation d'énergie. Divers processus ont été mis en place pour accéder aux éléments manquants afin d'atteindre à terme un taux de 100 % et renforcer la qualité des données.

Intensité énergétique

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

Intensité carbone

L'intensité carbone indique les émissions de CO₂ rapportées à la SRE. Le périmètre pris en compte inclut les émissions directes (scope 1) et indirectes (scope 2).

Mix énergétique

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

Consommation d'eau

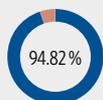
L'indice de consommation d'eau permet de mesurer les efforts consentis dans les immeubles pour la préserver.

Puissance photovoltaïque

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

Indices environnementaux du groupe de placement RIRS au 31.12.2024 °

Taux de couverture



Surface énergétique de référence (SRE)
58'208 m²

Intensité énergétique



Consommation
140.42 kWh/m²/an
Progression annuelle
-5 %

Intensité carbone



Emissions de CO₂
22.81 kg/m²/an
Progression annuelle
-17 %

Consommation d'eau



Consommation
1.24 m³/m²/an
Progression annuelle
+4 %

Puissance photovoltaïque



Puissance
367 kW
Progression annuelle
+21 %

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 2024, lequel dispose d'un rapport ISAE 3402 de type 2.

• Reprise jusqu'ici sur les certificats CECB/Minergie, la SRE est certifiée par Hestera SA ou estimée par Signa-Terre SA.
• Les indicateurs ont été calculés selon la méthodologie REIDA.

03

Parc immobilier



Rue Madame-De-Staël 9, Genève (GE)



16

PARC IMMOBILIER

RAPPORT ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE 2024



Quatre immeubles résidentiels ont été acquis par Realstone Fondation de Placement pour son groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) au cours des troisième et quatrième trimestres 2024, pour un montant total de CHF 47.57 millions. Situées à Genève (GE), Versoix (GE), Ecublens (VD) et Schaffhouse (SH), ces acquisitions ont été financées grâce aux CHF 55.41 millions levés durant l'exercice 2024 et s'inscrivent dans la stratégie d'allocation résidentielle du groupe RIRS. Les entrées en jouissance ont suivi immédiatement après l'acquisition.

Avec ces nouveaux biens, le portefeuille du RIRS compte désormais 29 immeubles, représentant une valeur vénale totale de CHF 356.17 millions et un état locatif théorique de CHF 14.19 millions. Au 31 décembre 2024, la part des revenus issus d'une affectation résidentielle s'élevait à 85%. Par ailleurs, 83% des revenus proviennent de Suisse romande, ce qui répond au second objectif de la stratégie du groupe de placement RIRS concernant l'affectation géographique.

Ces quatre immeubles amèneront une contribution immédiate au groupe de placement puisque le rendement pondéré sur fonds propres projeté s'élève à 3.0% pour la première année de détention. Grâce à la stratégie de gestion active mise en place par le gestionnaire, ce ratio est amené à s'améliorer ces prochaines années grâce à un excellent potentiel de revalorisation des loyers estimé à 39%.

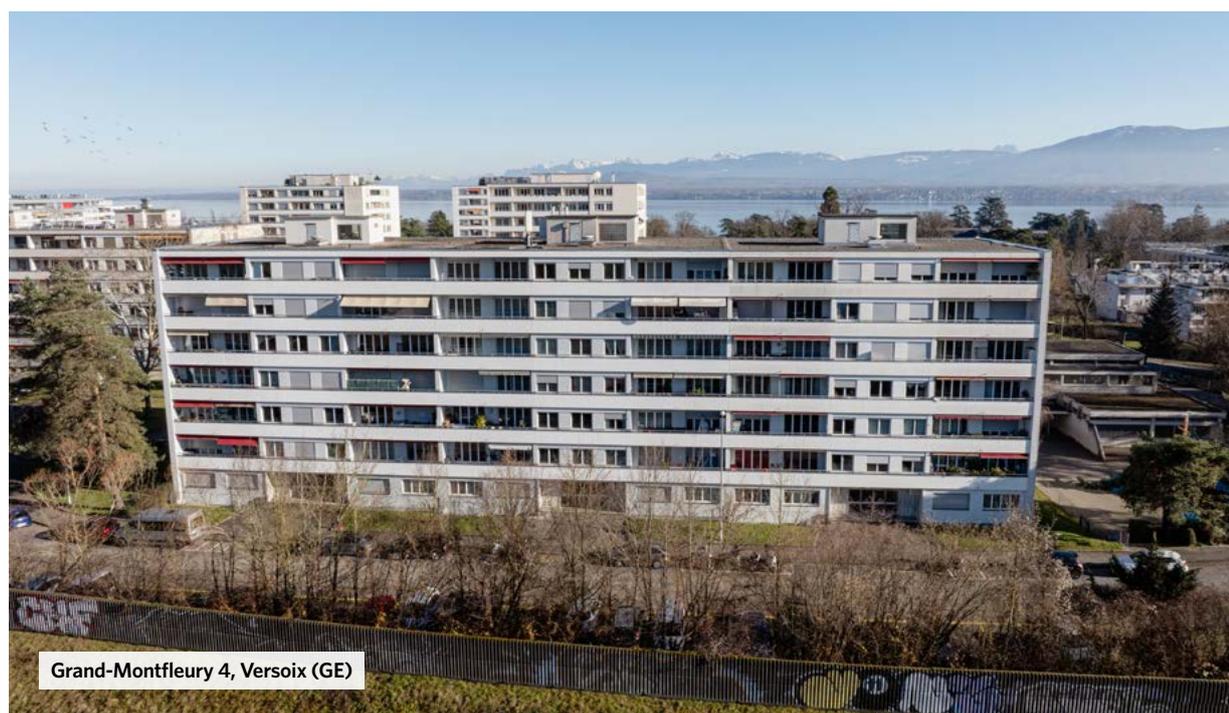


Rue Madame-de-Staël 9, Genève (GE)

Acquisition de quatre immeubles durant la période sous revue

Le premier objet, à la Rue Madame-de-Staël 9 à Genève (GE) se compose de 24 appartements ainsi que d'une surface commerciale de 325 m² louée par une école privée. Idéalement implanté à 850 mètres de la gare CFF Cornavin, l'immeuble bénéficie d'un environnement attractif, proche des commerces et des commodités. Acquis en octobre 2024 pour CHF 14.30 millions, il affiche un rendement brut de 3.53%. Son important potentiel locatif, estimé à plus de 50%, constitue un levier de croissance pour les revenus futurs.

Le second immeuble, situé à Grand-Montfleury 4 à Versoix (GE), a intégré le portefeuille RIRS au dernier



Grand-Montfleury 4, Versoix (GE)



Bergstrasse 2/4/4a, Weinsteig 61/63, Schaffhouse (SH)

trimestre 2024 pour CHF 11.05 millions, avec un rendement brut de 4.23 %. Les 28 appartements offrent également une réserve locative de plus de 50 %. Cette acquisition est donc appelée à jouer un rôle déterminant dans la performance du groupe de placement RIRS dans les années à venir.

Le troisième bien, localisé à l'Avenue du Tir-Fédéral 28 à Ecublens (VD), bénéficie d'un emplacement de qualité, à proximité de la gare CFF rénovée de Renens (VD) et bien desservi par les transports publics (bus et métro M1), offrant ainsi une excellente mobilité pour les locataires des 32 appartements de cet immeuble entièrement résidentiel. Acquis pour CHF 9.72 millions, il affiche un état

locatif théorique de CHF 425'000.-, avec un potentiel d'optimisation de 38 % pour atteindre le 80^e quantile du marché (CHF 330.-/m²/an).

Enfin, le dernier immeuble, situé à la Bergstrasse 2/4/4a et Weinsteig 61/63 à Schaffhouse (SH), se trouve à quelques pas de la gare CFF, permettant un accès direct à Zurich (ZH) et Winterthur (ZH). Acquis pour CHF 12.50 millions, avec un état locatif théorique de CHF 573'000.-, il offre un rendement brut attractif de 4.37 %. De plus, le cadre fiscal avantageux du canton de Schaffhouse permet d'atteindre un rendement net sur fonds propres (ROE) de 3.50 %.

La dernière acquisition réalisée durant la période sous revue, signée en novembre 2024, se situe au cœur de la ville de Lausanne (VD), au Chemin du Frêne 7. L'immeuble a rejoint le portefeuille RIRS le 3 janvier 2025. L'immeuble dispose d'excellents ratios, comme en témoigne sa réserve locative de 28 % ou son rendement brut de 4.38 % pour un prix d'acquisition de CHF 9.25 millions. En plus de son emplacement stratégique, cet immeuble possède un caractère patrimonial qui en fait un investissement pérenne et distinctif.

Vente d'un immeuble

Acquis en 2022 au sein d'un portefeuille de plusieurs immeubles, le bien situé à la Bellikonstrasse 2 à Kün-
ten (AG) a été cédé le 31 juillet 2024. Cette décision s'inscrit dans une stratégie d'optimisation du portefeuille, motivée par la forte croissance du groupe de placement RIRS et la valeur vénale relativement modeste de l'immeuble (CHF 1'650'000.-).



Avenue du Tir-Fédéral 28, Ecublens (VD)

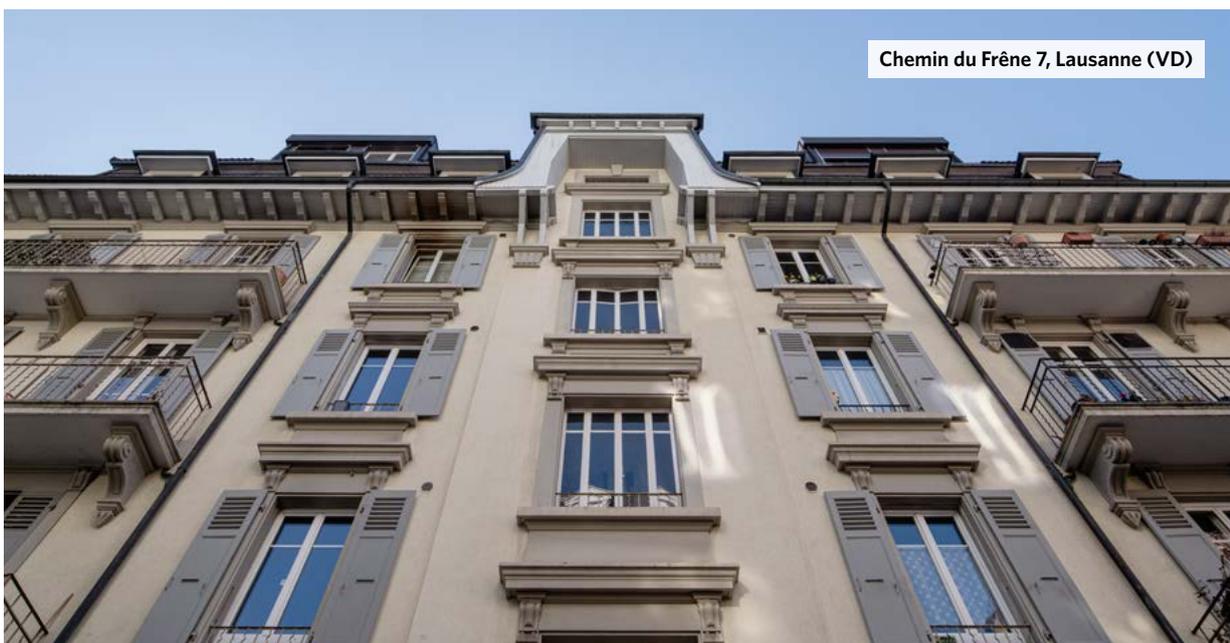
Les perspectives pour les véhicules de placement sans agio demeurent plus que jamais intéressantes. Après deux années compliquées, 2024 s'est profilée comme une année de rattrapage, marquée par une croissance et des performances remarquables des produits cotés, comme en témoigne la hausse de plus de 17 % de l'indice des fonds SXI Real Estate Funds Broad (SWIIT), propulsant l'agio moyen à 34.17 %⁹. Cette forte appréciation des prix devrait, en principe, être soutenue par de potentielles baisses de taux à venir, renforçant ainsi la position des investisseurs déjà engagés. Toutefois, la valorisation élevée de ces solutions d'investissement pourrait dissuader ceux qui n'ont pas saisi l'opportunité lors de la reprise de 2024. Dans ce contexte, les fondations de placement non cotées constituent une alternative stratégique pour les investissements des institutions de prévoyance professionnelle, leur offrant une voie de diversification particulièrement prometteuse pour réallouer du capital après la baisse des taux et des rendements sur le marché obligataire.

La stratégie d'investissement du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) s'inscrit parfaitement dans les tendances actuelles du marché. Le secteur immobilier résidentiel affiche des perspectives particulièrement favorables, appuyées par des fondamentaux solides. La demande, à la fois robuste et constante, atteste de la résilience du secteur et garantit une dynamique pérenne. La région lémanique, cœur

de la stratégie d'investissement du groupe RIRS, se distingue par une performance exceptionnelle. Son attractivité croissante attire chaque année un nombre important de nouveaux résidents. Cette dynamique repose sur des conditions cadres de premier ordre, un marché du travail ultra-compétitif et une expertise de renommée mondiale dans des secteurs stratégiques tels que la finance, la médecine, l'enseignement supérieur et l'horlogerie. Ainsi, malgré les fluctuations conjoncturelles, le secteur immobilier suisse demeure solide, renforcé par la valeur intrinsèque des biens fonciers.

Realstone Fondation de Placement a enregistré l'arrivée de huit nouvelles institutions qui ont rejoint les rangs des investisseurs du groupe de placement RIRS lors d'une émission de parts réalisée le 14 mars 2025

À la suite de l'augmentation de capital de mars 2025, Realstone Fondation de Placement compte désormais 57 institutions de prévoyance affiliées. Cette évolution témoigne de l'intérêt des investisseurs institutionnels pour cette classe d'actifs, renforçant ainsi la légitimité et l'attractivité de la stratégie d'investissement du groupe de placement RIRS.



⁹ Soupe du Jour, Swiss Finance & Property Group, 31 décembre 2024.

04

Rapport de gestion



Avenue Louis-Casari 41, Vernier (GE)

Fortune du groupe de placement RIRS

À la clôture de l'exercice au 31 décembre 2024, la fortune totale du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) est de CHF 359.70 millions, en hausse de 16 % en une année. Cette progression s'explique par l'acquisition de quatre immeubles d'une valeur vénale totale évaluée à CHF 50.66 millions au 31 décembre 2024.

Du côté des passifs du compte de fortune, le montant des dettes hypothécaires a été réduit grâce aux différentes augmentations de capital réalisées durant l'année pour un montant total de CHF 55.41 millions. Cela a permis d'abaisser le coefficient d'endettement à un niveau confortable de 20.22 % qui offre une capacité d'acqui-

sition supplémentaire afin de soutenir les objectifs de croissance du groupe de placement RIRS.

La fortune nette à la fin de l'exercice est donc en forte hausse à CHF 283.33 millions (+28 %)

La fortune nette à la fin de l'exercice est donc en forte hausse à CHF 283.33 millions (+28 %). Les réévaluations du portefeuille étant stables, il en résulte un rendement de placement de 2.61 %.



Avenue du Tir-Fédéral 28, Ecublens (VD)

Résultat de l'exercice

Durant l'exercice sous revue, le revenu locatif théorique (état locatif) du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) a augmenté de CHF 1.62 million, pour atteindre CHF 12.57 millions, contre CHF 10.94 millions lors de l'exercice précédent, soit une progression de 15 %. Celle-ci provient d'abord des cinq immeubles acquis en 2023 et dont la période de détention s'étend désormais sur toute l'année, avec un état locatif supplémentaire de CHF 1.06 million. Ensuite, elle est aussi le fait des quatre immeubles acquis durant le dernier trimestre de l'exercice sous revue, pour un état locatif additionnel de CHF 471'349.-. Enfin, le travail de gestion active sur le portefeuille existant a généré une hausse de CHF 207'819.- de l'état locatif, signant ainsi une croissance organique de 2.06 %.

En considérant les 29 immeubles détenus par le groupe de placement RIRS au 31 décembre 2024, 85 % des revenus sont d'affectation résidentielle et 83 % proviennent de Suisse romande, en pleine adéquation avec la stratégie poursuivie.

Le manque à gagner sur les surfaces vacantes ainsi que les pertes d'encaissement sur loyers et créances à charges, ont été réduits de 32 %, à CHF 115'266.- au 31 décembre 2024 contre CHF 170'008.- une année auparavant. La quote-part de perte sur loyer a quant à elle logiquement diminué, passant de 1.55 % à 0.92 % pour l'exercice sous revue. Cet excellent résultat témoigne de la qualité du portefeuille et des localisations des immeubles. À titre d'exemple, la quote-part de perte sur loyer pour les immeubles situés dans le canton de Genève n'est que de 0.08 %.

Le total des charges d'exploitation pour l'exercice sous revue, à CHF 1.82 million, est en hausse de 18 % comparé à l'année précédente. Cette évolution est la normale conséquence de la forte croissance du groupe de placement RIRS depuis son lancement en 2020. Il est toutefois intéressant de relever que les immeubles détenus depuis plus de deux ans, c'est-à-dire acquis au plus tard le 31 décembre 2022, ont connu une baisse de leurs charges d'exploitation de CHF 96'027.-. D'une part, l'intégration de ces immeubles dans les contrats-cadres du gestionnaire Realstone SA pour l'ensemble des portefeuilles sous gestion ont généré d'importantes économies d'échelles. D'autre part, l'application de la philosophie Real Impact du gestionnaire à travers différentes

actions d'optimisation énergétique (réglage des chaufferies, fourniture d'équipements électriques efficaces) ont permis d'en réduire les dépenses. Le dernier élément qui impacte également ce poste est la baisse des coûts de l'énergie depuis le pic atteint en août 2023.

Cette hausse des charges d'exploitation est aussi en grande partie expliquée par la forte hausse de la charge d'impôts et taxes. En effet, l'impôt complémentaire dans le canton de Genève se calcule par rapport à l'état locatif. Entre l'année 2023 et 2024, l'état locatif du parc genevois est passé de CHF 4.86 millions à CHF 5.96 millions, générant ainsi de facto une hausse de la charge impôts.

Les frais d'entretien ont augmenté de 24 % à CHF 1.36 million, en ligne avec la croissance du portefeuille.

Les autres revenus du groupe de placement RIRS ont également connu une intéressante croissance durant l'année sous revue et notamment grâce aux investissements réalisés dans les centrales photovoltaïques qui permettent dès à présent de collecter un revenu annuel de 4 %.

Les trois émissions de parts réalisées au cours de l'exercice 2024 permettent d'enregistrer une participation des souscripteurs aux revenus courus en forte hausse à CHF 850'603.- contre CHF 262'249.- en 2023.

Le pic atteint sur le marché des taux a continué d'impacter le poste des frais de financement pour l'exercice sous revue. Ceux-ci ont connu une augmentation modérée à CHF 1.55 million contre CHF 1.46 million une année auparavant.

Le résultat réalisé du groupe de placement RIRS pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2024 s'élève donc à CHF 7.20 millions, en hausse de 27 % par rapport à 2023. Contrairement à l'exercice précédent, durant lequel des réévaluations négatives des immeubles avaient eu lieu, la variation des gains et pertes en capital non réalisés est stable pour cette année. Il en résulte donc un résultat global en hausse de 309 % à CHF 7.21 millions. Le rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE) s'élève à 2.61 % pour la période sous revue, contre 0.81 % pour l'exercice précédent.

05

Comptes annuels

Groupe de placement RIRS



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

Compte de fortune

	au 31.12.2024 CHF	au 31.12.2023 CHF
Actifs		
Fonds de roulement		
Liquidités	1'853'489.68	1'042'596.96
Créances à court terme	1'253'472.99	111'441.34
Comptes de régularisation de l'actif	431'209.78	2'401'373.53
Total fonds de roulement	3'538'172.45	3'555'411.83
Immobilier		
Constructions terminées (y.c. terrains)	356'166'000.00	305'755'000.00
Total immobilier	356'166'000.00	305'755'000.00
Fortune totale	359'704'172.45	309'310'411.83
Passifs		
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	58'793.63	116'841.85
Comptes de régularisation du passif	4'264'776.00	1'967'230.30
Dettes hypothécaires	72'000'000.00	86'500'000.00
Provisions	49'330.00	19'103.00
Total fonds empruntés	76'372'899.63	88'603'175.15
Fortune nette avant impôts de liquidation	283'331'272.82	220'707'236.68
Impôts de liquidation estimés	—	—
Fortune nette	283'331'272.82	220'707'236.68
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de l'exercice	220'707'236.68	202'105'172.28
Souscriptions	55'409'765.37	16'837'732.96
Résultat global de l'exercice	7'214'270.77	1'764'331.44
Fortune nette à la fin de l'exercice	283'331'272.82	220'707'236.68
Évolution du nombre de parts		
	Nombre de parts	Nombre de parts
Parts en circulation au début de l'exercice	192'550	177'742
Emissions de parts	48'337	14'808
Rachats de parts	—	—
Parts en circulation à la fin de l'exercice	240'887	192'550
Valeur nette d'inventaire par part à la fin de l'exercice	1'176.20	1'146.23

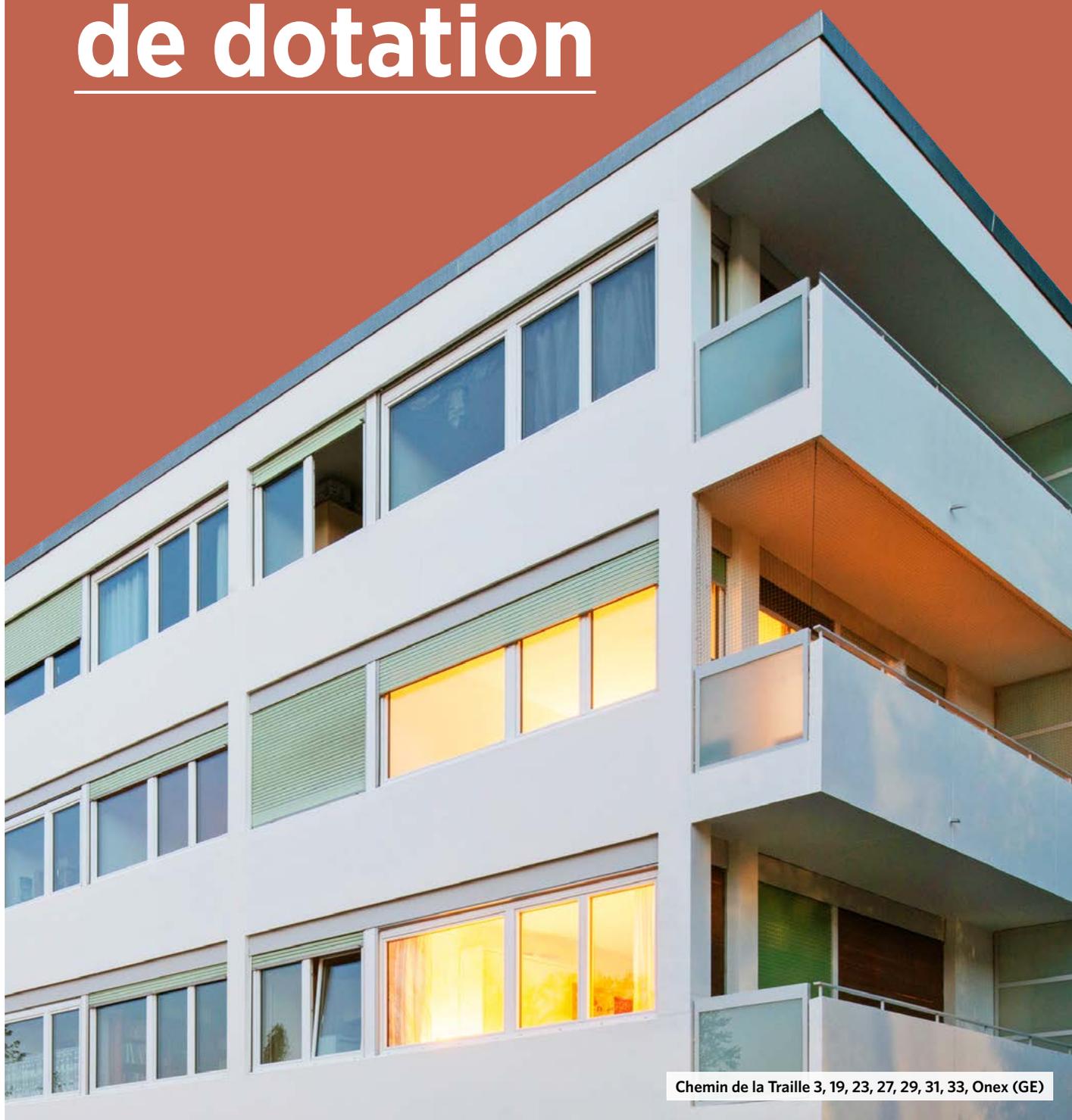
Compte de résultat

	du 01.01.2024 au 31.12.2024 CHF	du 01.01.2023 au 31.12.2023 CHF
Revenu locatif net		
Revenu locatif théorique	12'567'386.37	10'943'232.36
Manque à gagner sur surfaces vacantes	-114'528.80	-163'078.23
Perte d'encaissement sur loyers et créances à charges	-738.00	-6'929.85
Total du revenu locatif net	12'452'119.57	10'773'224.28
Entretien des immeubles		
Maintenance	-191'903.76	-94'879.34
Entretiens ordinaires	-871'307.01	-779'019.83
Entretiens extraordinaires	-292'032.53	-218'766.30
Total entretien des immeubles	-1'355'243.30	-1'092'665.47
Charges d'exploitation		
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-446'958.00	-509'333.11
Pertes sur créances, variation de ducroires	-30'227.00	-9'711.00
Assurances	-164'800.17	-152'303.19
Honoraires de gestion des immeubles	-616'673.08	-535'529.31
Frais de location et de publication d'annonces	-24'101.90	-13'423.30
Impôts et taxes	-525'233.89	-311'224.49
Frais bancaires	-10'578.68	-3'542.61
Total charges d'exploitation	-1'818'572.72	-1'535'067.01
Résultat opérationnel	9'278'303.55	8'145'491.80
Autres revenus		
Intérêts actifs	2'325.99	3'070.23
Autres revenus	112'874.56	57'813.83
Total autres revenus	115'200.55	60'884.06
Frais de financement		
Intérêts hypothécaires	-1'545'158.05	-1'461'058.85
Total frais de financement	-1'545'158.05	-1'461'058.85
Frais d'administration		
Rémunération à la direction déléguée	-1'138'939.40	-1'045'605.75
Rémunération à la banque dépositaire	-61'733.34	-52'185.40
Frais d'estimation et de révision	-90'156.66	-69'497.61
Frais du Conseil de Fondation	-113'205.66	-90'644.43
Autres frais d'administration	-96'660.35	-112'711.95
Total frais d'administration	-1'500'695.41	-1'370'645.14

	du 01.01.2024 au 31.12.2024 CHF	du 01.01.2023 au 31.12.2023 CHF
Participation aux revenus courus		
Participation des souscripteurs aux revenus courus	850'603.86	262'249.68
Total des participations aux revenus courus	850'603.86	262'249.68
Revenu net		
Revenu net	7'198'254.50	5'636'921.55
Gains et pertes en capital réalisés	-2'766.70	30'112.85
Résultat réalisé	7'195'487.80	5'667'034.40
Variation des gains et pertes en capital non réalisés	18'782.97	-3'902'702.96
Variation des impôts latents	—	—
Résultat global de l'exercice	7'214'270.77	1'764'331.44
Distribution et utilisation du résultat		
Revenu net de l'exercice	7'198'254.50	5'636'921.55
Gains et pertes en capital réalisés	-2'766.70	30'112.85
Report du revenu net de l'exercice précédent	16'344'988.45	10'708'066.90
Report du gain en capital de l'exercice précédent	30'112.85	—
Montant disponible pour distribution	23'570'589.10	16'375'101.30
Montant prévu pour la distribution	—	—
Report à nouveau de revenu ordinaire	23'543'242.95	16'344'988.45
Report à nouveau de gain en capital	27'346.15	30'112.85
Report à nouveau	23'570'589.10	16'375'101.30

06

Capital de dotation



Chemin de la Traille 3, 19, 23, 27, 29, 31, 33, Onex (GE)

Compte de fortune

	au 31.12.2024 CHF	au 31.12.2023 CHF
Actifs		
Liquidités	100'000.38	100'086.68
Autres actifs	262.88	46.68
Total des actifs	100'263.26	100'133.36
Passifs		
Capital de dotation de la Fondation	100'000.00	100'000.00
Revenu net de l'exercice	129.90	133.36
Report de l'exercice précédent	133.36	—
Total du capital de la Fondation	100'263.26	100'133.36

Compte de résultat

	du 01.01.2024 au 31.12.2024 CHF	du 01.01.2023 au 31.12.2023 CHF
Revenus		
Intérêts bancaires	129.90	133.36
Total des revenus	129.90	133.36
Charges		
Total des charges	—	—
Résultat de l'exercice	129.90	133.36

07

Annexes aux comptes annuels



Haselstrasse 10, Spreitenbach (AG)



29

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

RAPPORT ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE 2024



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.

Chemin de la Traille 3, 19, 23, 27, 29, 31, 33, Onex (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 à la date de clôture:

- Bernard Nicod SA, Lausanne
- Burriplus immobilier-treuhand, Berne
- 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 2024 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). En tant que Fondation de placement au sens de la loi fédérale du 25 juin 1982 sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP), les opérations d'administration sont, dès le 1^{er} Janvier 2025, exclues du champs de la TVA (art. 21, al. 2, ch. 19, let. g, LTVA).

Frais d'administration

	Taux maximum selon prospectus	Taux appliqué
Rémunération à la direction déléguée		
Commission de gestion	0.48 %	0.32 %
Commission sur achat/vente d'immeubles	3.00 %	2.90 %
Commission d'émission	3.00 %	0.40 %
Commission de rachat	3.00 %	aucun rachat
Commission pour les démarches lors du développement de projets de construction	4.00 %	N/A
Commission pour les démarches liées à la construction	3.00 %	N/A
Commission pour les démarches occasionnées lors de rénovations et de transformations	Tarifs SIA	3.00 %
Commission de gestion des immeubles	6.00 %	4.00 %
Rémunération à la banque dépositaire		
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 2.87 % (2.81 % 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 3.98 % (31 décembre 2023) à 4.01 % (31 décembre 2024). Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier est passé de 2.81 % (31 décembre 2023) à 2.87 % (31 décembre 2024). Les taux de capitalisation appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette de 2.40 % à 3.13 % (sans changement depuis le 31 décembre 2023).



Avenue d'Aire 56, Genève (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 ²	Surface commerciale m ²	Prix d'achat CHF
Achats					
Immeubles d'habitation					
VD, Ecublens, Avenue du Tir Fédéral 28	04.09.2024	418'188	1'568	—	9'720'000
SH, Schaffhouse, Bergstrasse 2/4/4a, Weinsteig 61/63	13.09.2024	573'780	3'079	—	12'500'000
GE, Genève, Rue Madame-De-Staël 9	18.10.2024	535'800	1'653	325	14'300'000
GE, Versoix, Grand-Montfleury 4	23.10.2024	494'228	2'031	—	11'050'000
Total des achats					47'570'000

Canton, commune, adresse	Date de vente	Prix de vente CHF
Ventes		
Immeubles d'habitation		
AG, Künnten, Bellikonerstrasse 2	31.07.2024	1'691'000
Total des ventes		1'691'000

Hypothèques et autres engagements

Type	CHF	Taux	Du	Au
Hypothèques et autres engagements en cours au 31 décembre 2024				
Engagements de moins d'un an				
Avance à terme fixe	25'000'000.00	1.46 %	29.11.2024	31.01.2025
Avance à terme fixe	12'500'000.00	1.25 %	31.12.2024	31.01.2025
Total engagements de moins d'un an	37'500'000.00			
Engagements à moyen terme (1 à 5 ans)				
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
Crédit à terme fixe	6'000'000.00	2.21 %	30.06.2023	29.06.2029
Total engagements de moyen terme (1 à 5 ans)	24'500'000.00			
Engagements à long terme (supérieurs à 5 ans)				
Crédit à terme fixe	10'000'000.00	1.47 %	13.09.2024	13.09.2030
Total engagements à long terme (supérieurs à 5 ans)	10'000'000.00			
Total des hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	72'000'000.00	1.69 %		

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

Avance à terme fixe	62'000'000.00	2.27 %	29.12.2023	31.01.2024
Avance à terme fixe	62'000'000.00	2.27 %	31.01.2024	29.02.2024
Avance à terme fixe	62'000'000.00	2.27 %	29.02.2024	02.04.2024
Avance à terme fixe	42'000'000.00	2.04 %	02.04.2024	30.04.2024
Avance à terme fixe	40'000'000.00	2.22 %	30.04.2024	31.05.2024
Avance à terme fixe	40'000'000.00	2.18 %	31.05.2024	28.06.2024
Avance à terme fixe	40'000'000.00	1.95 %	28.06.2024	31.07.2024
Avance à terme fixe	40'900'000.00	1.98 %	31.07.2024	13.09.2024
Avance à terme fixe	6'300'000.00	1.98 %	04.09.2024	13.09.2024
Avance à terme fixe	37'200'000.00	1.75 %	13.09.2024	31.10.2024
Avance à terme fixe	12'500'000.00	1.75 %	13.09.2024	31.10.2024
Avance à terme fixe	49'000'000.00	1.75 %	31.10.2024	29.11.2024
Avance à terme fixe	24'000'000.00	1.76 %	29.11.2024	05.12.2024

Apports en nature

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

Événements postérieurs à la date de clôture

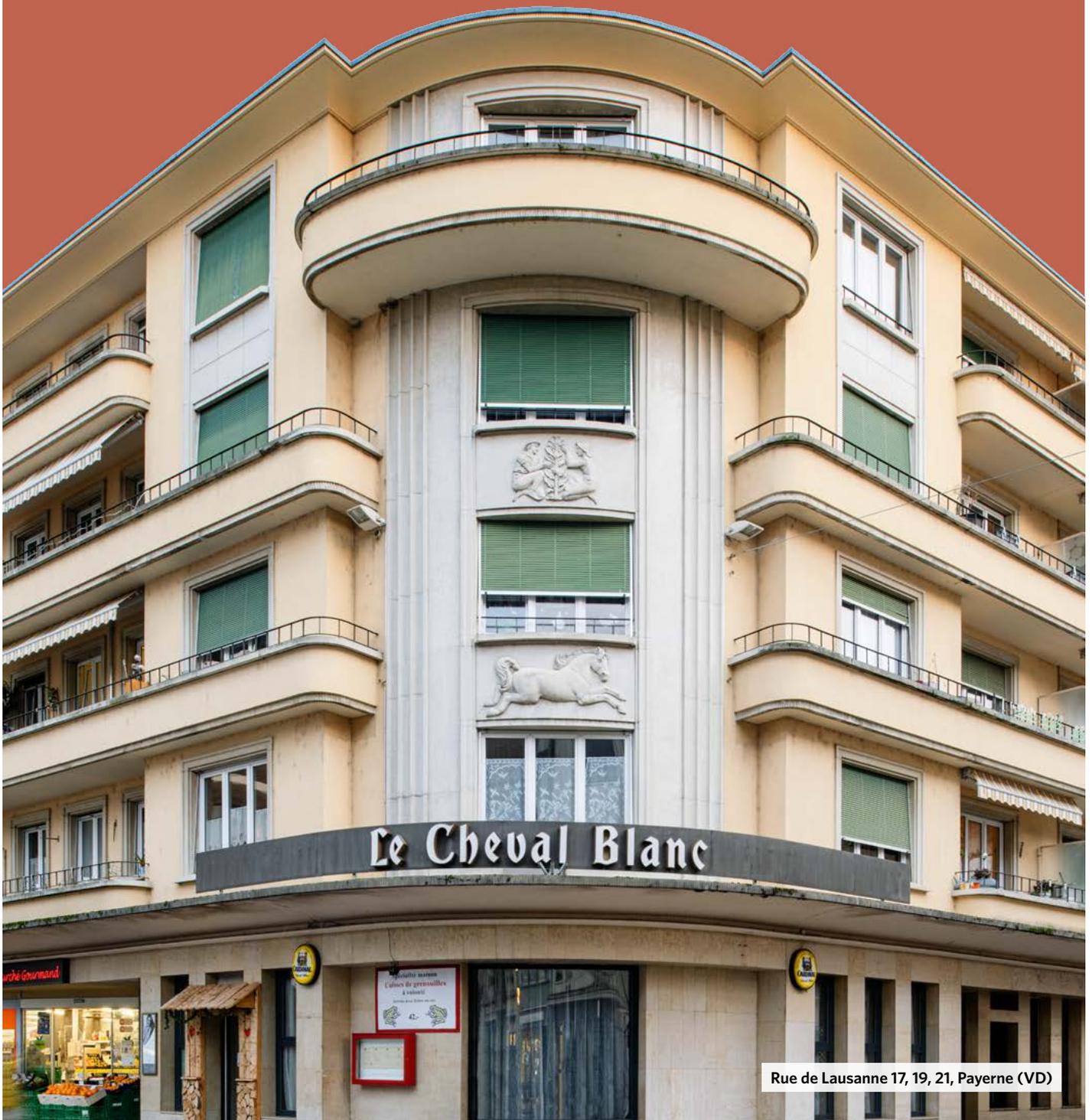
Canton, commune, adresse	Date d'achat	Prix d'achat CHF
Acquisitions		
VD, Lausanne, Chemin du Frêne 7	03.01.2025	9'250'000
FR, Fribourg, Route Joseph-Chaley 25	29.01.2025	6'444'444
FR, Fribourg, Route de Monseigneur-Besson 5	29.01.2025	10'205'556
GE, Genève, Rue Jean-Charles Amat 16	12.03.2025	8'450'000

Emission de parts

Une émission de 40'084 parts pour un montant total de CHF 47'725'212.92 en faveur du groupe de placement a été réalisée le 14 mars 2025.

08

Les immeubles



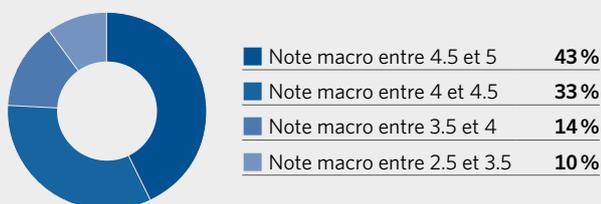
Rue de Lausanne 17, 19, 21, Payerne (VD)

Composition du parc immobilier

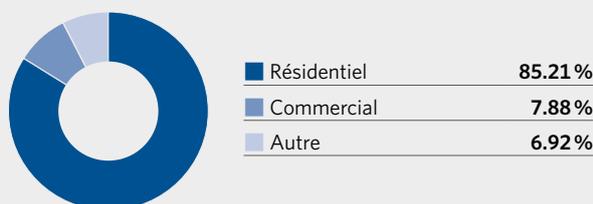
SUISSE		Chiffres totaux			
 Logements (nb/surface)	813/54'404 m ²	Valeur vénale VV	Etat locatif EL	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice *
		356'166'000 CHF	14'193'037 CHF	3.98 %	0.91 %
 Surfaces commerciales	7'030 m ²	Prix de revient PR	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	Vacant décembre 2024
		353'180'360 CHF	12'406'711 CHF	4.02 %	0.41 %

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

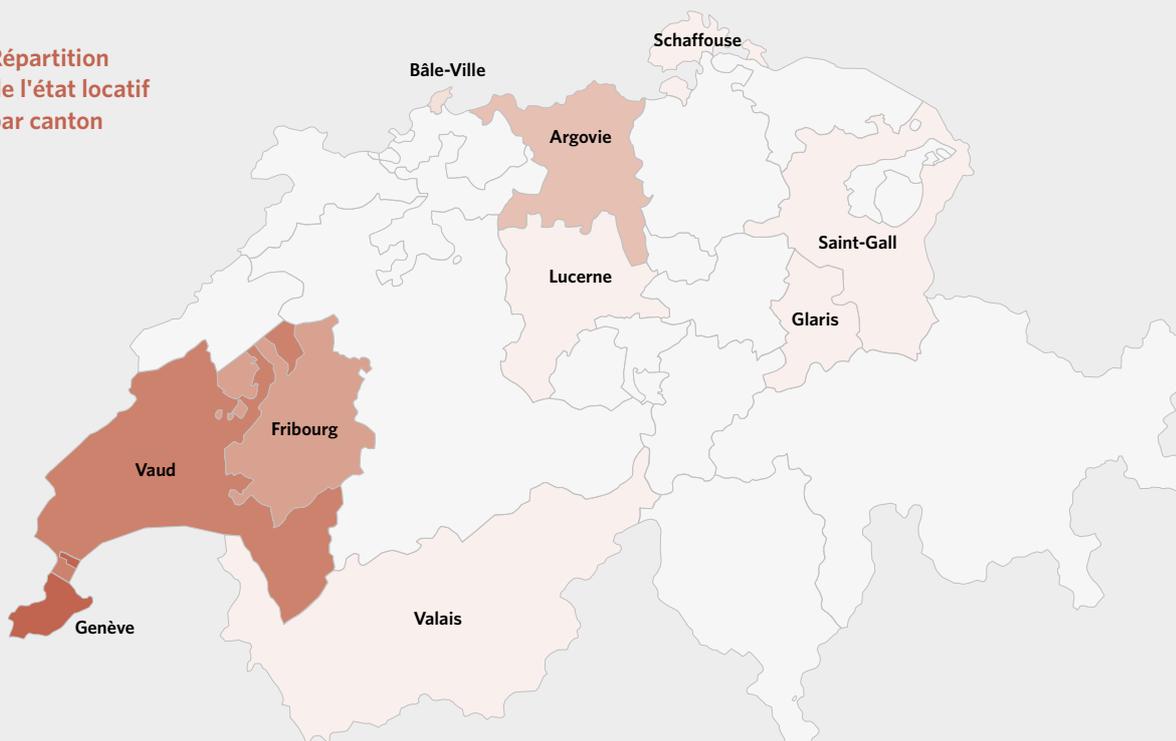
Répartition selon note macro en fonction de la valeur vénale au 31 décembre 2024



Répartition par utilisation selon les revenus locatifs au 31 décembre 2024



Répartition de l'état locatif par canton



Répartition des immeubles par canton

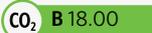
	Part du groupe de placement	Etat locatif EL CHF	Valeur vénale VV CHF	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice
Genève	42 %	6'018'320	160'629'000	3.75 %	0.08 %
Vaud	19 %	2'735'117	66'698'000	4.10 %	1.60 %
Fribourg	19 %	2'720'015	60'715'000	4.48 %	1.76 %
Argovie	5 %	652'860	16'208'000	4.03 %	0.63 %
Bâle-Ville	2 %	240'720	7'971'000	3.02 %	1.22 %
Autres cantons	13 %	1'826'005	43'945'000	4.16 %	1.26 %
Total	100 %	14'193'037	356'166'000	3.98 %	0.91 %

Inventaire des immeubles

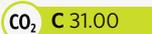
Immeubles détenus en propriété directe par le groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS).

Les données de l'intensité carbone (CO₂) [kg/m²/an] et de l'intensité énergétique (IE) [kWh/m²/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 REIDA et ne sont pas auditées par PricewaterhouseCoopers SA.

ARGOVIE		Chiffres totaux du canton		
		 Logements (nb/surface) 44/3'264 m²	Etat locatif EL 652'860 CHF	Ratio EL/VV 4.03 %
		 Surfaces commerciales - m²	Revenus locatifs 639'065 CHF	Ratio EL/PR 3.94 %
			Valeur vénale VV 16'208'000 CHF	Vacant de l'exercice 0.63 %
			Prix de revient PR 16'575'539 CHF	Vacant décembre 2024 0.22 %

BUCHS		Lochweg 14, 14a		
	 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 257'856 CHF	Ratio EL/VV 3.97 %	Vacant de l'exercice 0.98 %
	 Logements (nb/surface) 16/1'376 m²	Revenus locatifs 250'189 CHF	Ratio EL/PR 3.93 %	Vacant décembre 2024 0.00 %
	 Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV 6'487'000 CHF		
		Prix de revient PR 6'558'853 CHF		
			 Chauffage Gaz	 CO₂ B 18.00
				 IE C 103.00

OFTRINGEN		Irisweg 9, 11		
	 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 246'972 CHF	Ratio EL/VV 4.42 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
	 Logements (nb/surface) 20/1'328 m²	Revenus locatifs 244'300 CHF	Ratio EL/PR 4.29 %	Vacant décembre 2024 0.00 %
	 Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV 5'591'000 CHF		
		Prix de revient PR 5'756'241 CHF		
			 Chauffage Gaz	 CO₂ B 20.00
				 IE D 119.00

SPREITENBACH		Haselstrasse 10		
	 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 148'032 CHF	Ratio EL/VV 3.58 %	Vacant de l'exercice 1.07 %
	 Logements (nb/surface) 8/560 m²	Revenus locatifs 144'576 CHF	Ratio EL/PR 3.47 %	Vacant décembre 2024 0.97 %
	 Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV 4'130'000 CHF		
		Prix de revient PR 4'260'445 CHF		
			 Chauffage à distance	 CO₂ C 31.00
				 IE E 194.00

BÂLE-VILLE		Chiffres totaux du canton	
	Logements (nb/surface) 19/926 m²	Etat locatif EL 240'720 CHF	Ratio EL/VV 3.02 %
	Surfaces commerciales - m ²	Revenus locatifs 234'980 CHF	Ratio EL/PR 2.80 %
		Valeur vénale VV 7'971'000 CHF	Vacant décembre 2024 0.00 %
		Prix de revient PR 8'612'261 CHF	

BÂLE		Bruderholzstrasse 92		
	Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 102'960 CHF	Ratio EL/VV 2.67 %	Vacant de l'exercice 0.34 %
	Logements (nb/surface) 10/413 m²	Revenus locatifs 102'495 CHF	Ratio EL/PR 2.53 %	Vacant décembre 2024 0.00 %
Surfaces commerciales - m ²	Valeur vénale VV 3'850'000 CHF	Chauffage Gaz		
	Prix de revient PR 4'073'013 CHF			

BÂLE		Ziegelhöfen 153		
	Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 137'760 CHF	Ratio EL/VV 3.34 %	Vacant de l'exercice 1.90 %
	Logements (nb/surface) 9/513 m²	Revenus locatifs 132'485 CHF	Ratio EL/PR 3.03 %	Vacant décembre 2024 0.00 %
Surfaces commerciales - m ²	Valeur vénale VV 4'121'000 CHF	Chauffage Mazout		
	Prix de revient PR 4'539'248 CHF	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> B 23.00 </div> <div> C 92.00 </div> </div>		

FRIBOURG		Chiffres totaux du canton	
	Logements (nb/surface) 135/10'826 m²	Etat locatif EL 2'720'015 CHF	Ratio EL/VV 4.48 %
	Surfaces commerciales 2'952 m²	Revenus locatifs 2'679'423 CHF	Ratio EL/PR 4.39 %
		Valeur vénale VV 60'715'000 CHF	Vacant décembre 2024 0.81 %
		Prix de revient PR 61'933'210 CHF	

FRIBOURG		Route du Mon-Repos 5, 5a, 5b, 5c, 5d, 7, 7a		
	Type d'immeuble Mixte	Etat locatif EL 1'179'067 CHF	Ratio EL/VV 4.76 %	Vacant de l'exercice 2.05 %
	Logements (nb/surface) 49/3'655 m²	Revenus locatifs 1'172'368 CHF	Ratio EL/PR 4.57 %	Vacant décembre 2024 1.06 %
	Surfaces commerciales 2'827 m²	Valeur vénale VV 24'750'000 CHF		
	Prix de revient PR 25'776'994 CHF	Chauffage Gaz	C 35.00	
		Photovoltaïque 84.00 kW	F 201.00	

GIVISIEZ		Route du Mont-Carmel 9, 11, 13, 15, 17		
	Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 989'112 CHF	Ratio EL/VV 4.41 %	Vacant de l'exercice 1.78 %
	Logements (nb/surface) 54/4'875 m²	Revenus locatifs 967'489 CHF	Ratio EL/PR 4.24 %	Vacant décembre 2024 0.89 %
	Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV 22'410'000 CHF		
	Prix de revient PR 23'304'792 CHF	Chauffage à distance	A 7.00	
		Photovoltaïque 121.00 kW	C 90.00	

VILLARS-SUR-GLÂNE		Route de la Glâne 128, 130		
	Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 551'836 CHF	Ratio EL/VV 4.07 %	Vacant de l'exercice 1.10 %
	Logements (nb/surface) 32/2'296 m²	Revenus locatifs 539'566 CHF	Ratio EL/PR 4.29 %	Vacant décembre 2024 0.13 %
	Surfaces commerciales 125 m²	Valeur vénale VV 13'555'000 CHF		
	Prix de revient PR 12'851'425 CHF	Chauffage Gaz	B 21.00	
		Photovoltaïque 63.00 kW	C 115.00	

GENÈVE Chiffres totaux du canton



 Logements (nb/surface) 313/19'136 m²	Etat locatif EL 6'018'320 CHF	Ratio EL/VV 3.75 %
	Revenus locatifs 5'157'544 CHF	Ratio EL/PR 3.85 %
 Surfaces commerciales 2'695 m²	Valeur vénale VV 160'629'000 CHF	Vacant de l'exercice 0.08 %
	Prix de revient PR 156'467'828 CHF	Vacant décembre 2024 0.00 %

AÏRE Route de l'Usine à Gaz 2, 4



 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 919'104 CHF	Ratio EL/VV 3.83 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
 Logements (nb/surface) 54/2'647 m²	Revenus locatifs 914'372 CHF	Ratio EL/PR 3.98 %	Vacant décembre 2024 0.00 %
 Surfaces commerciales 210 m²	Valeur vénale VV 23'990'000 CHF	 Chauffage à distance	 B 15.00
	Prix de revient PR 23'113'620 CHF		 E 185.00

GENÈVE Avenue d'Aire 56



 Type d'immeuble Mixte	Etat locatif EL 737'172 CHF	Ratio EL/VV 3.66 %	Vacant de l'exercice 0.16 %
 Logements (nb/surface) 30/1'759 m²	Revenus locatifs 718'802 CHF	Ratio EL/PR 3.72 %	Vacant décembre 2024 0.00 %
 Surfaces commerciales 2'041 m²	Valeur vénale VV 20'120'000 CHF	 Chauffage Mazout	 B 25.00
	Prix de revient PR 19'799'115 CHF		 C 106.00

GENÈVE Rue Madame-De-Staël 9



 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 535'800 CHF	Ratio EL/VV 3.52 %	Vacant de l'exercice 0.82 %
 Logements (nb/surface) 24/1'653 m²	Revenus locatifs 132'845 CHF	Ratio EL/PR 3.50 %	Vacant décembre 2024 0.00 %
 Surfaces commerciales 325 m²	Valeur vénale VV 15'210'000 CHF	 Chauffage Mazout	
	Prix de revient PR 15'323'504 CHF		

GRAND-LANCY Chemin des Fraisières 13



 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 572'160 CHF	Ratio EL/VV 3.52 %	Vacant de l'exercice 0.13 %
 Logements (nb/surface) 28/1'898 m²	Revenus locatifs 566'934 CHF	Ratio EL/PR 3.85 %	Vacant décembre 2024 0.00 %
 Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV 16'239'000 CHF	 Chauffage Mazout	 C 36.00
	Prix de revient PR 14'853'819 CHF		 D 146.00

MEYRIN Allée des Petites Fugues 2, 4, 6, 8



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
30/1'964 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
650'532 CHF

Revenus locatifs
646'900 CHF

Valeur vénale VV
16'790'000 CHF

Prix de revient PR
16'800'240 CHF

Ratio EL/VV
3.87 %

Ratio EL/PR
3.87 %

Chauffage
Mazout **C 42.00**

Photovoltaïque
100.00 kW **E 171.00**

Vacant de l'exercice
0.18 %

Vacant décembre 2024
0.00 %

MEYRIN Chemin du Vieux-Bureau 104, 106



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
28/1'850 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
526'416 CHF

Revenus locatifs
523'378 CHF

Valeur vénale VV
14'070'000 CHF

Prix de revient PR
13'242'371 CHF

Ratio EL/VV
3.74 %

Ratio EL/PR
3.98 %

Chauffage
Gaz **C 29.00**

E 162.00

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant décembre 2024
0.00 %

ONEX Chemin de la Traille 3, 19, 23, 27, 29, 31, 33



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
63/3'867 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
1'091'112 CHF

Revenus locatifs
1'075'312 CHF

Valeur vénale VV
29'980'000 CHF

Prix de revient PR
28'932'874 CHF

Ratio EL/VV
3.64 %

Ratio EL/PR
3.77 %

Chauffage
à distance **A 12.00**

D 151.00

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant décembre 2024
0.00 %

VERNIER Avenue Louis-Casaï 41



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
28/1'467 m²

Surfaces commerciales
119 m²

Etat locatif EL
491'796 CHF

Revenus locatifs
489'594 CHF

Valeur vénale VV
12'650'000 CHF

Prix de revient PR
12'608'934 CHF

Ratio EL/VV
3.89 %

Ratio EL/PR
3.90 %

Chauffage
à distance **A 13.00**

D 150.00

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant décembre 2024
0.00 %

VERSOIX Grand-Montfleury 4



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
28/2'031 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
494'228 CHF

Revenus locatifs
89'407 CHF

Valeur vénale VV
11'580'000 CHF

Prix de revient PR
11'793'352 CHF

Ratio EL/VV
4.27 %

Ratio EL/PR
4.19 %

Chauffage
Mazout

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant décembre 2024
0.00 %

VAUD Chiffres totaux du canton



 Logements (nb/surface) 176/10'862 m²	Etat locatif EL 2'735'117 CHF	Ratio EL/VV 4.10 %
	Revenus locatifs 2'340'440 CHF	Ratio EL/PR 4.11 %
 Surfaces commerciales 1'112 m²	Valeur vénale VV 66'698'000 CHF	Vacant de l'exercice 1.60 %
	Prix de revient PR 66'471'942 CHF	Vacant décembre 2024 0.49 %

BRENT Route de Brent 27, 29, 31



 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 311'304 CHF	Ratio EL/VV 4.33 %	Vacant de l'exercice 0.78 %
	Revenus locatifs 299'870 CHF	Ratio EL/PR 4.17 %	Vacant décembre 2024 0.00 %
	Valeur vénale VV 7'197'000 CHF		
 Logements (nb/surface) 17/1'071 m²	Prix de revient PR 7'462'055 CHF		
 Surfaces commerciales - m²			
		 Chauffage Mazout	 CO₂ C 40.00
			 IE E 162.00

CLARENS Rue Gambetta 22



 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 473'060 CHF	Ratio EL/VV 4.11 %	Vacant de l'exercice 5.51 %
	Revenus locatifs 438'156 CHF	Ratio EL/PR 4.28 %	Vacant décembre 2024 0.00 %
	Valeur vénale VV 11'514'000 CHF		
 Logements (nb/surface) 27/1'884 m²	Prix de revient PR 11'059'077 CHF		
 Surfaces commerciales 202 m²			
		 Chauffage Gaz	

ECUBLENS Avenue du Tir Fédéral 28



 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 418'188 CHF	Ratio EL/VV 3.96 %	Vacant de l'exercice 0.93 %
	Revenus locatifs 103'570 CHF	Ratio EL/PR 4.02 %	Vacant décembre 2024 2.49 %
	Valeur vénale VV 10'550'000 CHF		
 Logements (nb/surface) 32/1'568 m²	Prix de revient PR 10'393'971 CHF		
 Surfaces commerciales - m²			
		 Chauffage Gaz	

ETAGNIÈRES Rue des Crêts 3



 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 294'849 CHF	Ratio EL/VV 4.15 %	Vacant de l'exercice 1.52 %
	Revenus locatifs 286'130 CHF	Ratio EL/PR 4.10 %	Vacant décembre 2024 1.00 %
	Valeur vénale VV 7'112'000 CHF		
 Logements (nb/surface) 21/897 m²	Prix de revient PR 7'185'882 CHF		
 Surfaces commerciales - m²			
		 Chauffage Gaz	 CO₂ D 49.00
			 IE G 273.00

PAYERNE

Rue de Lausanne 17, 19, 21



Type d'immeuble
Habitation
 Logements (nb/surface)
35/2'374 m²
 Surfaces commerciales
449 m²

Etat locatif EL
415'140 CHF
 Revenus locatifs
405'747 CHF
 Valeur vénale VV
9'766'000 CHF
 Prix de revient PR
9'440'364 CHF

Ratio EL/VV
4.25 %
 Vacant de l'exercice
1.14 %
 Ratio EL/PR
4.40 %
 Vacant décembre 2024
0.00 %

Chauffage
Gaz

IE E 180.00

VEVEY

Avenue de Corsier 5, 7, Rue des Moulins 25



Type d'immeuble
Mixte
 Logements (nb/surface)
18/1'437 m²
 Surfaces commerciales
461 m²

Etat locatif EL
454'524 CHF
 Revenus locatifs
446'292 CHF
 Valeur vénale VV
10'936'000 CHF
 Prix de revient PR
11'066'992 CHF

Ratio EL/VV
4.16 %
 Vacant de l'exercice
0.00 %
 Ratio EL/PR
4.11 %
 Vacant décembre 2024
0.00 %

Chauffage
Gaz

CO₂ B 19.00

IE C 109.00

YVERDON-LES-BAINS

Rue des Philosophes 20A



Type d'immeuble
Habitation
 Logements (nb/surface)
26/1'631 m²
 Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
368'051 CHF
 Revenus locatifs
360'675 CHF
 Valeur vénale VV
9'623'000 CHF
 Prix de revient PR
9'863'600 CHF

Ratio EL/VV
3.82 %
 Vacant de l'exercice
0.00 %
 Ratio EL/PR
3.73 %
 Vacant décembre 2024
0.00 %

Chauffage
Gaz

CO₂ B 22.00

IE D 124.00

AUTRES CANTONS Chiffres résumés des autres cantons



 Logements (nb/surface)
126/9'390 m²

 Surfaces commerciales
271 m²

Revenus locatifs
1'355'258 CHF

Etat locatif EL
1'826'005 CHF

Prix de revient PR
43'119'580 CHF

Valeur vénale VV
43'945'000 CHF

Ratio EL/VV
4.16 %

Ratio EL/PR
4.23 %

Vacant de l'exercice
1.26 %

Vacant décembre 2024
1.16 %

EMMENBRÜCKE (LU) Haldenstrasse 21, 23, 25



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
36/2'217 m²

 Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
453'660 CHF

Revenus locatifs
447'600 CHF

Valeur vénale VV
12'930'000 CHF

Prix de revient PR
13'232'995 CHF

Ratio EL/VV
3.51 %

Ratio EL/PR
3.43 %

Vacant de l'exercice
0.29 %

Vacant décembre 2024
0.00 %

 Chauffage
Gaz

 **CO₂ C 29.00**

 **IE E 161.00**

GLARIS (GL) Adlergut 5, 7



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
16/1'306 m²

 Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
230'400 CHF

Revenus locatifs
223'911 CHF

Valeur vénale VV
5'019'000 CHF

Prix de revient PR
5'006'475 CHF

Ratio EL/VV
4.59 %

Ratio EL/PR
4.60 %

Vacant de l'exercice
1.80 %

Vacant décembre 2024
0.00 %

 Chauffage
à distance

 **CO₂ B 15.00**

 **IE D 127.00**

MARTIGNY (VS) Rue de la Prairie 5, 14, 16



 Type d'immeuble
Mixte

 Logements (nb/surface)
18/1'395 m²

 Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
279'780 CHF

Revenus locatifs
265'921 CHF

Valeur vénale VV
6'367'000 CHF

Prix de revient PR
5'595'284 CHF

Ratio EL/VV
4.39 %

Ratio EL/PR
5.00 %

Vacant de l'exercice
0.79 %

Vacant décembre 2024
0.00 %

 Chauffage
Gaz / Mazout

 **CO₂ D 44.00**

 **IE F 196.00**

SAINT-GALL (SG) Langgasse 2, Rosenheimstrasse 1



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
16/1'393 m²

 Surfaces commerciales
271 m²

Etat locatif EL
288'385 CHF

Revenus locatifs
276'875 CHF

Valeur vénale VV
6'309'000 CHF

Prix de revient PR
6'323'797 CHF

Ratio EL/VV
4.57 %

Ratio EL/PR
4.56 %

Vacant de l'exercice
2.59 %

Vacant décembre 2024
3.87 %

 Chauffage
à distance

 **CO₂ A 6.00**

 **IE C 79.00**



Type d'immeuble
Habitation



Logements (nb/surface)
40/3'079 m²



Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
573'780 CHF

Revenus locatifs
140'952 CHF

Valeur vénale VV
13'320'000 CHF

Prix de revient PR
12'961'028 CHF

Ratio EL/VV
4.31 %

Ratio EL/PR
4.43 %



Chauffage
Gaz

Vacant de l'exercice
1.74 %

Vacant décembre 2024
1.74 %

09

Rapport de l'organe de révision



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



48

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

RAPPORT ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE 2024



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 la Realstone Fondation de Placement, comprenant pour le groupe de placement et le capital de dotation, le compte de fortune au 31 décembre 2024 et le compte de résultat pour l'exercice arrêté à cette date ainsi que l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 7 à 8, et 24 à 47) 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.

Autres informations

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

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

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

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

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.



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

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

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 réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permette toujours de détecter une anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs de comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension 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, 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, 30 avril 2025

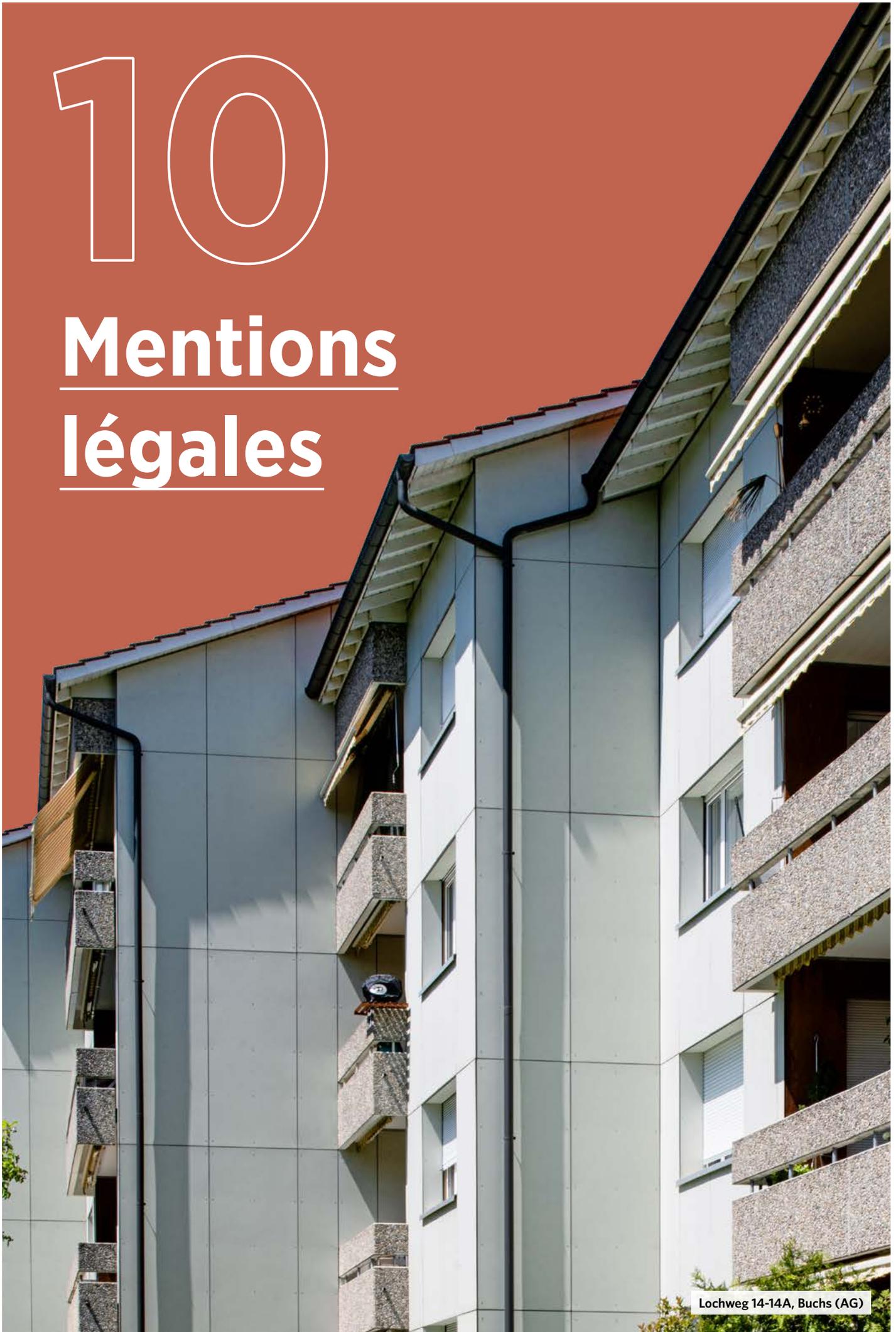


PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2
Téléphone : +41 58 792 91 00, www.pwc.ch

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

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

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