

# REALSTONE

Fonds de placement de droit suisse, catégorie fonds immobiliers

## EMISSION DE NOUVELLES PARTS – JUILLET 2025

<b>Période de souscription :</b>	du 30 juin au 11 juillet 2025	
<b>Rapport de souscription :</b>	9 anciennes parts (9 droits de souscription) donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle(s) part(s)	
<b>Prix de souscription :</b>	<b>CHF 127.90</b> net par nouvelle part	
<b>Libération :</b>	18 juillet 2025	
<b>Direction de fonds :</b>	Realstone SA, Lausanne	
<b>Banque dépositaire :</b>	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
<b>Numéro de valeur / ISIN :</b>	Parts :	3 941 501 / CH0039415010
	Droits de souscription :	144 829 748 / CH1448297486

Direction de fonds :



Banque dépositaire :



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

## 1. SOMMAIRE

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

## 2. AVERTISSEMENT IMPORTANT

### Contenu du Prospectus

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

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

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

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

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

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

### Absence de recommandation

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des parts du fonds RSF, il doit se fonder sur sa propre analyse relative à celui-ci, y compris les avantages et les risques que cela implique. L'investisseur est notamment invité, avant toute opération, à procéder à un examen spécifique de son profil de risque, à examiner les risques spécifiques aux parts du fonds RSF et à se renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant la brochure « Risques particuliers dans le négoce de titres » émise et révisée par l'Association suisse des banquiers (qui est disponible à l'adresse internet suivante : [http://www.swissbanking.org/fr/shop\\_popup.htm?ID=11308](http://www.swissbanking.org/fr/shop_popup.htm?ID=11308)).

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

#### En général

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

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

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

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

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

## **4. OFFRE DE SOUSCRIPTION**

### **4.1 Parts émises**

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

**1'490'610 nouvelles parts RSF au maximum**

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

### **4.2 Période de souscription**

La période de souscription court du 30 juin au 11 juillet 2025, 12h00.

### **4.3 Rapport de souscription**

9 parts actuelles (9 droits de souscription) du fonds RSF donnent le droit de souscrire à 1 part(s) nouvelle du fonds RSF.

Le nombre de nouvelles parts émises sera fixé par la direction de fonds après l'expiration du délai de souscription en fonction des souscriptions reçues. Le total définitif de l'émission pourra par conséquent **être inférieur à 1'490'610 parts.**

### **4.4 Prix de souscription**

Le prix de souscription est de **CHF 127.90** net par nouvelle **part RSF**.

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

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

### **4.5 Exercice du droit de souscription**

Pour les investisseurs dont les parts sont conservées en dépôt ouvert auprès d'une banque, les droits de souscription sont portés en compte directement. L'exercice du droit de souscription doit se faire selon les instructions de la banque dépositaire.

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

### **4.6 Négocier des droits de souscription**

Les droits de souscription seront négociés à la SIX Swiss Exchange du 30 juin au 9 juillet 2025.

### **4.7 Libération**

La libération des nouvelles parts aura lieu le 18 juillet 2025.

### **4.8 Restrictions de vente**

USA / U.S. Persons. Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts RSF ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des parts dans d'autres juridictions qu'en Suisse.

Il est de la responsabilité exclusive de l'investisseur qui réside aux USA, au Canada, au Japon, en Australie ou dans l'EEE ou dans tout autre pays où les parts offertes ne peuvent être proposées, vendues, acquises ou livrées, de se renseigner auprès d'un conseiller professionnel indépendant ou des autorités compétentes s'il peut participer à l'opération demandée, respectivement d'obtenir des renseignements supplémentaires pour d'éventuelles formalités spécifiques à respecter.

### **4.9 Livraison des titres**

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

### **4.10 Jouissance**

Les nouvelles parts donnent droit au dividende à compter du 1<sup>er</sup> avril 2025, pour l'exercice comptable 2025-2026 qui clôture le 31 mars 2026.

#### 4.11 Négocier des parts

Les nouvelles parts seront cotées dès le 18 juillet 2025 à la SIX Swiss Exchange sous le N° de valeur 3 941 501. La valeur des parts est soumise aux fluctuations en raison des offres et demandes et peut s'écarter à la hausse (agio) ou à la baisse (disagio) de la valeur d'inventaire (VNI).

### 5. INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LE FONDS REALSTONE

#### 5.1 Destination du produit de l'émission

L'objectif de cette augmentation de capital est d'accroître l'allocation du portefeuille en immeubles résidentiels en Suisse et de financer des projets de construction et de rénovations énergétiques créant de la valeur dans le portefeuille :

Adresse (Canton)	Type	Statut	Volume (CHF millions)	Rendement brut %	ROE % Année 1 / 10
Route de l'Écluse 30-38, Neuchâtel (NE)	Immeuble mixte	Acquis en 04.2025	92.50	4.90%	2.80% / 3.00%
Solarstrasse 23-25-27, Winterthur (ZH)	Immeuble résidentiel	Livré en octobre 2024	45.00	3.80%	3.00% / 3.00%
Chemin du Pavillon 2, Grand-Saconnex (GE)	Transformation commerciale en logements meublés à court terme	Travaux de transformation en cours	10.00	14.00%	3.50% / 3.50%
Rue de la Paix 3 (A8), Gland (VD)	Immeuble résidentiel	En cours de construction	25.00	4.10%	3.00% / 3.00%
Jean-Marie Musy 3, Fribourg (FR)	Immeuble résidentiel	Permis en force pour la construction de 2 nouveaux bâtiments	17.00	3.90%	2.80% / 2.80%
Jean-Marie Musy 3, Fribourg (FR)	Immeuble résidentiel	Rénovation énergétique	3.00	n/a	n/a
Route des Arsenaux 15, Fribourg (FR)	Immeuble mixte	Rénovation énergétique	5.00	n/a	n/a

L'émission de capital aura également pour effet de réduire le coefficient d'endettement.

La Direction de fonds se réserve le droit d'inclure dans la liste ci-dessus de nouvelles opportunités d'acquisitions et d'utiliser le produit de l'émission pour ces nouvelles transactions.

#### 5.2 Marché immobilier cible

Le fonds Realstone RSF investit principalement dans des immeubles résidentiels situés dans les grands et moyens centres urbains de Suisse. Cette stratégie vise à tirer parti de la forte demande dans ce segment au cœur de zones dynamiques où l'attractivité économique et la croissance démographique sont fortes.

Le fonds Realstone RSF investit dans des projets créateurs de valeur, comme les surélévations, les rénovations d'appartements ou encore le repositionnement d'actifs. À travers cette stratégie, la valeur des immeubles augmente au fur et à mesure, offrant une plus-value potentielle à long terme.

La stratégie du fonds Realstone RSF se distingue ainsi par son focus sur des immeubles résidentiels dans des zones urbaines dynamiques, par sa capacité à offrir des rendements réguliers et par sa volonté de valoriser ses actifs tout en respectant des normes environnementales élevées. Cette approche intégrée vise à offrir des avantages durables et équilibrés tant pour les investisseurs que pour les locataires.

### 5.3 Realstone

Au terme du bouclage annuel au 31 mars 2025, le fonds Realstone peut présenter les résultats suivants :

Fortune nette totale	1.71 milliards
Fortune brute totale	2.57 milliards
VNI par part	CHF 127.40
Rendement (dividende) distribué de l'exercice Distribution gain en capital	CHF 3.35 CHF 0.37
TER (GAV)	0.79%
TER (MV)	1.08%
Rendement des fonds propres ("Return on Equity" - ROE)	6.48%
Nombre d'immeubles	83
Quote-part de perte sur loyer (perte de produit)	6.65%
Taux d'endettement	29.73%
Rendement de placement	6.70%
Valeur fiscale d'une part (31.12.2024)	CHF 11.24

### 5.4 Evolution de la distribution durant les trois dernières années

Le fonds Realstone a versé les dividendes suivants durant les trois derniers exercices annuels :

31.03.2023 : CHF 3.55

31.03.2024 : CHF 3.70

31.03.2025 : CHF 3.72

### 5.5 Evolution de la VNI durant les trois dernières années

La valeur nette d'inventaire (VNI) a évolué comme suit durant les trois derniers exercices annuels :

31.03.2023 : CHF 126.10

31.03.2024 : CHF 123.12

31.03.2025 : CHF 127.40

### 5.6 Modifications de capital durant les trois dernières années

Le fonds Realstone n'a procédé à aucune modification de capital durant les trois derniers exercices annuels.

### 5.7 Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture

Liste des achats depuis le 31 mars 2025 :

canton	adresse	lieu
NE	Route de l'Écluse 30-38	Neuchâtel

Liste des ventes depuis le 31 mars 2025 :

canton	adresse	lieu
ZH	Solarstrasse 29 & 31 – 16 lots PPE avec places de parc/moto/vélo	Winterthur

### 5.8 Perspectives du Fonds Realstone

L'allocation de ressources dans les surélévations, rénovations ou repositionnements d'actifs permettra de soutenir la stratégie de création de valeur poursuivie par le fonds Realstone RSF, dont l'objectif est d'assurer des rendements réguliers et stables à ses investisseurs avec une cible de distribution de 3 % sur la valeur nette d'inventaire (VNI).

Les premiers résultats du plan d'action quinquennal du fonds Realstone RSF témoignent d'une dynamique positive, avec une forte hausse du résultat net à court terme. Combinées à un coût de la dette plus faible, la baisse de la quote-part de

perte sur loyer et les nouvelles rentrées financières attendues à la suite des actions entreprises permettent au fonds Realstone RSF d'afficher des résultats prometteurs et des perspectives réjouissantes.

En parallèle, une part importante du parc immobilier du fonds est neuf ou de construction récente (52%). Fort de ces caractéristiques, le fonds Realstone RSF peut envisager les prochaines années de manière sereine, armé pour relever les défis à venir, notamment celui du zéro carbone.

## 6. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES

**Le présent prospectus d'émission contient (dès la page 9) le Contrat de fonds intégré (en français).**

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

## 7. CONTACTS

### Direction de fonds

Adresse postale :	Realstone SA, Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne
Téléphone :	+41 (0)58 262 00 00
Email :	<a href="mailto:info@realstone.ch">info@realstone.ch</a>
Internet :	<a href="http://www.realstone.ch">www.realstone.ch</a>

### Banque dépositaire

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

## 8. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS

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

Lausanne, le 23 juin 2025

La direction de fonds  
**REALSTONE SA**

La Banque dépositaire  
**BANQUE CANTONALE VAUDOISE**

# REALSTONE

Prospectus avec contrat de fonds de placement intégré

Fonds de placement de droit suisse relevant de la catégorie "Fonds immobilier"

1ère partie : Prospectus

JUIN 2025

DIRECTION

**REALSTONE SA**

Avenue d'Ouchy 6

1006 Lausanne / VD

BANQUE DÉPOSITAIRE

**BANQUE CANTONALE VAUDOISE**

Place Saint-François 14

1001 Lausanne / VD

Le présent prospectus avec contrat de fonds de placement intégré, la feuille d'information de base et le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport annuel) constituent le fondement de toutes les souscriptions à des parts du fonds immobilier.

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, dans la feuille d'information de base ou dans le contrat de fonds.

## 1. Informations concernant le fonds immobilier

### 1.1 Fondation du fonds immobilier en Suisse

Le contrat de fonds de Realstone (anciennement dénommé Realstone Swiss Property) a été établi par Realstone SA, en sa qualité de direction de fonds, avec l'approbation de la Banque Cantonale Vaudoise, en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et approuvé la première fois par cette dernière en date du 10 avril 2008<sup>1</sup>.

Conformément au contrat de fonds, la direction de fonds est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer, supprimer ou regrouper différentes classes de parts à tout moment.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

### 1.2 Durée

Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.

### 1.3 Prescriptions fiscales applicables concernant le fonds immobilier

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Par conséquent, il n'est en principe assujéti ni à un impôt sur le bénéficiaire, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers qui détiennent directement des biens immobiliers constituent une exception. Les revenus des immeubles détenus en propriété directe sont soumis à l'imposition auprès du fonds lui-même et sont exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers ne sont imposables qu'auprès du fonds immobilier.

Le remboursement intégral de l'impôt fédéral anticipé prélevé sur les revenus domestiques dans le fonds immobilier peut être demandé par la direction de fonds.

Les distributions de revenus du fonds immobilier (aux investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont soumises à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. Les revenus et les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers et les gains en capital provenant de participations et d'autres actifs, distribués au moyen d'un coupon séparé, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans leur déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

---

<sup>1</sup> En date du 31 mai 2021, les fonds Realstone Swiss Property et Realstone Development Fund ont fusionné par un regroupement au sens de l'art. 95 al. 1 let. a LPCC, lors duquel Realstone Swiss Property (fonds repreneur) a repris l'ensemble des valeurs patrimoniales et des engagements de Realstone Development Fund (fonds repris). Suite au regroupement, le fonds immobilier a modifié sa dénomination en Realstone.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt fédéral anticipé conformément à la convention de double imposition existant entre la Suisse et leur pays de domicile, le cas échéant. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu

Par ailleurs, tant les revenus que les gains en capital, qu'ils soient distribués ou thésaurisés, peuvent être partiellement ou intégralement soumis à un impôt dit de l'agent payeur (p. ex. impôt à la source libératoire, imposition des revenus de l'épargne de l'UE, Foreign Account Tax Compliance Act), en fonction de la personne détenant directement ou indirectement les parts.

Les explications fiscales sont basées sur la situation juridique et la pratique actuellement en vigueur. Les modifications de la législation, la jurisprudence ou des dispositions et de la pratique des autorités fiscales demeurent explicitement réservées.

*L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention, d'achat ou de vente de parts de fonds sont régies par les lois fiscales du pays de domicile de l'investisseur. Pour tout renseignement à ce sujet, les investisseurs peuvent s'adresser à leur conseiller fiscal.*

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant :

Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements)

Ce fonds immobilier est qualifié d'institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

FACTA

Le fonds immobilier est inscrit auprès des autorités fiscales américaines en tant que Registered Deemed-Compliant Financial Institution au sens des sections 1471-1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après « FATCA »).

## 1.4 Exercice comptable

L'exercice comptable s'étend du 1er avril au 31 mars de l'année suivante.

## 1.5 Société d'audit

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers SA, Pully.

## 1.6 Parts

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées.

## 1.7 Cotation et négoce

Le fonds est coté à la Bourse suisse SIX Swiss Exchange depuis 2010. Les parts peuvent être négociées chaque jour, sous réserve des jours fériés officiels. La direction de fonds garantit un négoce régulier en bourse des parts du fonds immobilier par Bank Julius Baer & Co. Ltd.

## 1.8 Conditions d'émission et de rachat des parts du fonds et négoce

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La direction de fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, les conditions

d'acquisition pour les investisseurs existants, la méthode d'émission pour le droit d'émission préférentiel et les autres conditions, dans un prospectus d'émission séparé.

Les investisseurs peuvent demander le remboursement de leurs parts pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de douze mois. Dans des conditions déterminées, la direction de fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées pendant un exercice comptable, (voir § 17 ch. 2 du contrat de fonds). Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit l'exiger par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les deux mois suite à la clôture de l'exercice comptable (pour les produits investissant à l'international, dans les quatre mois après la clôture de l'exercice comptable) (voir § 5, ch. 5 du contrat de fonds).

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée par la valeur vénale à la clôture de l'exercice comptable et lors de chaque émission de parts.

En vue de l'émission, le prix d'émission est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, majoré des frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) incombant au fonds immobilier en moyenne en raison du placement du montant versé, majoré de la commission d'émission. Le montant des frais accessoires et de la commission d'émission figure sous ch. 1.12 du prospectus ci-après.

En vue du rachat, le prix de rachat est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, moins les frais accessoires incombant en moyenne au fonds immobilier en raison de la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée et moins la commission de rachat. Le montant des frais accessoires et de la commission de rachat figure sous ch. 1.12 du prospectus ci-après.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à CHF 0,10.

La direction de fonds publie dans l'organe de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts de fonds qui en résulte en même temps qu'elle les communique à la banque ou au négociant en valeurs mobilières assurant le négoce en bourse des parts.

## 1.9 Affectation des résultats

Le bénéfice net du fonds immobilier est distribué aux investisseurs chaque année, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, dans l'unité de compte CHF.

La direction de fonds peut effectuer en supplément des distributions intermédiaires de revenus.

Jusqu'à 30% du bénéfice net peuvent être reportés à nouveau.

## 1.10 Objectifs et politique de placement du fonds immobilier

### 1.10.1 Objectif de placement

L'objectif de Realstone consiste principalement à maintenir la substance à long terme des investissements et une distribution appropriée des revenus aux investisseurs, par la création d'un parc immobilier géré de manière dynamique et durable constitué notamment d'immeubles d'habitation, d'immeubles à caractère commercial et d'immeubles à usage mixte ainsi que de projets de construction et de transformation.

## 1.10.2 Politique de placement

Ce fonds immobilier investit principalement dans des immeubles d'habitation situés en Suisse et dans d'autres valeurs admises selon le contrat de fonds, respectant certains critères de durabilité.

La direction investit la fortune du fonds en Suisse dans :

- a) des immeubles et leurs accessoires

Par immeubles on entend :

- i. les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;
- ii. les immeubles à usage commercial;
- iii. les constructions à usage mixte ;
- iv. les propriétés par étage ;
- v. les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et disposer d'un permis de construire juridiquement valable. Le début de l'exécution des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question.
- vi. les immeubles en droit de superficie (y compris les constructions et servitudes de superficie)

La copropriété d'immeubles est autorisée pour autant que la direction soit en mesure d'exercer une influence dominante, soit lorsqu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.

- b) des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.
- c) des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que dans de sociétés ou de certificats d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

Sous réserve du § 19 du contrat de fonds de placement, la direction de fonds peut acquérir des parts d'un fonds cible géré directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée de par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte.

- d) des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels

La direction de fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction de fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction; pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.

### Durabilité

La direction de fonds poursuit une approche durable **intégrée** (principe de type **intégration**), prenant en compte les paramètres de durabilité dans l'ensemble de ses activités et dans le processus d'investissement, permettant ainsi une balance entre indicateurs financiers, sociaux et environnementaux pour une performance plus durable. Par rapport au fonds immobilier, cette approche est menée en accord avec les Objectifs de

développement durable (ODD) des Nations unies en ce qui concerne l'investissement dans des énergies renouvelables et l'amélioration de la productivité énergétique aux fins de fournir une énergie propre et plus efficace.

Dans le cadre de ce fonds immobilier, la direction de fonds poursuit également une approche durable soucieuse du climat (approche **souci du climat**) orientée sur une réduction des émissions de CO<sub>2</sub> des placements immobiliers jusqu'à atteindre le net-zéro d'ici 2050 conformément à l'objectif de la Confédération, aligné avec l'Accord de Paris.

Après une période de transition, l'objectif de la direction de fonds en matière d'émissions opérationnelles de CO<sub>2</sub> est d'atteindre le 10 kg par m<sup>2</sup>/an (surface de référence énergétique, SRE) d'ici 2031 en moyenne pour le fonds immobilier, selon les « Bases méthodologiques » REIDA pour le reporting CO<sub>2</sub>, en ligne avec les recommandations formulées par l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) dans sa circulaire n°06/2023. Les émissions de CO<sub>2</sub> seront ensuite réduites de manière progressive et compensées jusqu'à atteindre le net-zéro d'ici 2050. Ces données sont dans le rapport annuel.

Les mesures définies par la direction de fonds aux fins d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> consistent principalement à procéder à des investissements sur les immeubles en remplaçant les systèmes de chauffage à énergie fossile par des systèmes de chauffages disposant d'un meilleur bilan carbone (p.ex. pompes à chaleur, sondes géothermiques, chauffage à distance), par la pose de panneaux photovoltaïques et en procédant à des rénovations sur les enveloppes thermiques (isolation).

Lors de la réalisation de nouvelles constructions, la direction de fonds s'oriente vers des normes établies (par ex. normes Minergie, qui fixent des exigences spécifiques en matière d'efficacité énergétique des bâtiments) afin d'obtenir une construction efficace sur la plan énergétique. L'approvisionnement et les matériaux utilisés sont également soumis à des exigences élevées en ce qui concerne les aspects écologiques.

L'approche durable se matérialise par une analyse des risques et opportunités, ainsi que par l'élaboration d'un plan d'actions concrètes comprenant des mesures à mettre en place dans certains délais et des indicateurs de suivi des mesures (*Key Performance Indicators*), en particulier le CO<sub>2</sub> mesuré. Les *Key Performance Indicators* servent au contrôle pour déterminer si le but est atteint. Les *Key Performance Indicators* seront publiés dans le rapport annuel.

La méthode d'évaluation des critères de durabilité se fait sur la base des mesures faites par la société Signa-Terre SA, dont le site internet est [www.signa-terre.ch](http://www.signa-terre.ch), société externe spécialisée en analyse qualitative et quantitative et indépendante sur des indicateurs, permettant de mesurer les émissions de CO<sub>2</sub>. Ce prestataire fournit notamment un rapport annuel sur chacun des immeubles du portefeuille à la direction de fonds.

La direction de fonds s'appuie également sur des outils informatiques lui permettant de faire des projections sur les émissions de CO<sub>2</sub> par les immeubles. Les données utilisées ont notamment trait à la vétusté des immeubles et aux plans d'investissement projetés pour les immeubles (p.ex. travaux de rénovation des enveloppes thermiques, installations techniques, etc.) ainsi que les données provenant de fournisseurs tiers.

Les principaux risques de durabilité ou risques climatiques dans le cadre de la politique d'investissement durable du fonds immobilier sont notamment:

- Les risques dits « physiques », résultant de catastrophes naturelles dues aux changements climatiques et aux coûts qui en découlent (i.e. influence sur les charges liées aux immeubles, hausse des températures pouvant mener à terme à un déplacement de la population des centres urbains, etc.).
- Les risques dits « de transition » résultant notamment des mesures prises dans le domaine de la politique climatique (i.e. évolution vers une législation plus

restrictive en matière d'émission de carbone et d'efficacité énergétique des bâtiments, taxonomie européenne, signature des Accords de Paris par la Confédération Suisse avec la création de la taxe carbone et les projets de lois sur le CO2).

Par ailleurs, l'application d'une politique de placement durable telle qu'indiquée ci-dessus comporte un risque de dépendance de la direction de fonds vis-à-vis des données provenant de tiers, ce qui peut entraîner des risques opérationnels. A ce jour, il n'existe pas de cadre réglementaire ni de prescriptions prudentielles spécifiques pour les produits financiers se référant à la durabilité. Les facteurs et les critères à prendre en compte pour garantir la durabilité des placements ne sont pas définis. L'appréciation de ces critères peut dès lors évoluer au fil du temps.

Le rapport annuel du fonds contient des informations relatives aux critères ESG applicables. Il est également indiqué de manière transparente dans quelle mesure ces critères ont pu être respectés ou non. La direction de fonds assure une communication appropriée des objectifs réalisés dans un chapitre dédié aux critères ESG dans le rapport annuel du fonds et par le biais de communiqués à l'attention des investisseurs.

De plus amples informations sur l'approche de Realstone concernant l'intégration des aspects de durabilité et les critères ESG sont disponibles sur Internet à l'adresse [www.realstone.ch](http://www.realstone.ch) sous la rubrique durabilité.

### 1.10.3 Utilisation de dérivés

La direction de fonds n'effectue pas d'opérations sur dérivés.

## 1.11 Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, dont sont soustraits les éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi à CHF 0,01 près.

## 1.12 Rémunérations et frais accessoires

### 1.12.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds)

Commission de gestion de la direction de fonds	<b>au maximum</b>	1% par an
--	-------------------	-----------

La commission est affectée à la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de la fortune et, le cas échéant, l'activité de distribution du fonds immobilier.

Par ailleurs, des rétrocessions sont payées à partir de la commission de gestion de la direction de fonds conformément au ch. 1.12.3 du prospectus.

Commission de la banque dépositaire	<b>au maximum</b>	0,0425% par an
-------------------------------------	-------------------	----------------

La commission est affectée aux tâches de la banque dépositaire telles que la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements et les autres fonctions mentionnées au § 4 du contrat de fonds.

Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission de **0,50%** du montant brut distribué.

Par ailleurs, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds immobilier.

Les taux effectivement appliqués figurent dans le rapport annuel ou semestriel.

### 1.12.2 Total Expense Ratio

Le ratio des coûts totaux imputés sur une base continue à la fortune du fonds (Total Expense Ratio, TER<sub>REF</sub>) s'élevait en :

	TER REF GAV	TER REF MV
2016/2017* à	0.86%	1.10%
2017/2018* à	0.86%	1.03%
2018/2019* à	0.86%	1.06%
2019/2020* à	0.86%	1.02%
2020/2021* à	0.86%	1.08%
2021/2022 à	0.79%	1.01%
2022/2023 à	0.79%	1.13%
2023/2024 à	0.79%	1.17%

\* Les données se réfèrent à la fortune du fonds avant son regroupement avec le fonds Realstone Development Fund en date du 31 mai 2021.

### 1.12.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

La direction de fonds et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds en Suisse ou à partir de la Suisse. Cette indemnité permet notamment de rémunérer les prestations suivantes : les activités de vente et d'intermédiation portant sur les parts du fonds (par activités de vente et d'intermédiation, on entend toute activité visant à promouvoir la vente ou l'intermédiation pour les parts de fonds, telles l'organisation de présentations itinérantes « road shows », la participation à des manifestations et à des salons, la production de matériel publicitaire, la formation des collaborateurs de vente, etc.).

Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des rabais, même si elles sont au final intégralement ou partiellement reversées aux investisseurs.

Les bénéficiaires des rétrocessions garantissent une publication transparente et informent les investisseurs spontanément et gratuitement du montant des rémunérations qu'ils peuvent recevoir pour la distribution.

Les bénéficiaires des rétrocessions communiquent sur demande les montants qu'ils ont effectivement perçus pour l'activité de distribution de placements collectifs de capitaux aux investisseurs.

La direction de fonds et ses mandataires n'accordent aucun rabais, dans le cadre de l'activité de distribution en Suisse ou à partir de la Suisse, pour réduire les commissions et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.

#### 1.12.4 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur (extrait du § 18 du contrat de fonds)

Commission d'émission en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger	au maximum	5%
--	------------	----

Commission de rachat en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger	au maximum	5%
---	------------	----

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements (§17 ch. 3 du contrat de fonds).

Supplément à la valeur nette d'inventaire	3%
---	----

Déduction de la valeur d'inventaire	2%
-------------------------------------	----

#### 1.12.5 Accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements ») et commissions en nature ("soft commissions")

La direction de fonds n'a pas conclu d'accord de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements »).

La direction de fonds n'a pas conclu d'accords concernant des "soft commissions".

#### 1.12.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux que la direction de fonds gère elle-même directement ou indirectement, ou qui sont gérés par une société à laquelle la direction de fonds est liée, dans le cadre d'une communauté de gestion, d'une communauté de contrôle ou par une participation substantielle directe ou indirecte, il n'est pas perçu de commission d'émission ou de rachat.

### 1.13 Consultation des rapports

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement à la direction de fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

### 1.14 Forme juridique

Le fonds immobilier est un fonds de placement de droit suisse relevant du genre «Fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006.

### 1.15 Les Risques essentiels

Les risques essentiels du fonds immobilier résident dans la dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle, les fluctuations du marché immobilier suisse, la liquidité limitée du marché immobilier suisse, en particulier pour les gros projets immobiliers, l'évolution des taux du marché des capitaux et des taux, l'évaluation subjective des immeubles, les risques inhérents à la construction de bâtiments et aux sites de construction, les risques environnementaux (sites contaminés, entre autres), l'évolution incertaine de la concurrence sur le marché immobilier, les modifications de lois ou de prescriptions, les possibles conflits d'intérêts. A noter en outre qu'une hausse du cours des parts ne préfigure pas une évolution similaire à l'avenir.

## 1.16 Gestion du risque de liquidité

La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. La direction de fonds évalue la liquidité du fonds immobilier au moins une fois par année selon différents scénarios documentés par ses soins. La direction de fonds établit des projections des liquidités à intervalle régulier et analyse la liquidité du portefeuille en prenant en compte des scénarios de crise (stress-tests). Les effets de rachats importants sont notamment modélisés. Les résultats sont analysés et des mesures sont prises si nécessaire.

## 2. Informations concernant la direction de fonds

### 2.1 Indications générales sur la direction

La direction de fonds est Realstone SA (anciennement dénommée Solvalor fund management SA). La direction gère des fonds de placement depuis sa fondation en octobre 1961 en tant que société anonyme avec siège à Lausanne.

### 2.2 Autres indications sur la direction

La direction gère en Suisse au 1<sup>er</sup> décembre 2024 trois placements collectifs de capitaux au total, dont la somme des avoirs gérés s'élevait au 30 juin 2024 à 4,2 milliards de CHF.

### 2.3 Gestion et administration

**Le Conseil d'administration de la direction de fonds se compose des personnes suivantes:**

Yann Wermeille	Président
Yvan Schmidt	Vice-Président
Esteban Garcia	Membre

**La Direction de la direction de fonds se compose des personnes suivantes:**

Julian Reymond	Membre de la Direction, CEO
Guillaume Fahrni	Membre de la Direction, CFO
Alberto Simonato	Membre de la Direction

Les membres de la direction n'exercent pas d'autres activités que celles déployées dans le cadre de leur fonction au sein de Realstone SA.

### 2.4 Capital souscrit et libéré

Le montant du capital-actions souscrit de la direction de fonds s'élève à 2,5 millions de CHF. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et libéré à raison de 100%. Le capital-actions de la société de direction est détenu à 100% par Realstone Holding SA, à Lausanne.

### 2.5 Délégation des décisions en matière de placement et d'autres tâches partielles

La Direction ne délègue pas les décisions en matière de placement à des tiers.

Les autres tâches suivantes sont déléguées (gérance immobilière et entretien technique des immeubles, mise en valeur, construction, rénovation ou transformation d'immeubles).

La gestion des immeubles est déléguée à :

Bernard Nicod SA, Lausanne

Bory & Cie Agence Immobilière SA, Genève  
Burriplus immobilier-treuhand, Berne  
de Rham SA, Lausanne  
Fidimmobil SA, La Chaux-de-Fonds  
Gerama SA, Fribourg  
Grange & Cie SA, Genève  
Multigestioni SA, Locarno  
Privera AG, Gümligen  
Régie de Fribourg SA, Fribourg  
Rilsa SA, Lausanne  
Sidenza SA, Wallisellen  
Wincasa AG, Winterthour

La mise en valeur, la construction, la rénovation ou la transformation peut être occasionnellement déléguée à :

Bernard Nicod SA, Lausanne  
Bory & Cie Agence Immobilière SA, Genève  
Burriplus immobilier-treuhand, Berne  
de Rham SA, Lausanne  
Fidimmobil SA, La Chaux-de-Fonds  
Gerama SA, Fribourg  
Grange & Cie SA, Genève  
Multigestioni SA, Locarno  
Privera AG, Gümligen  
Régie de Fribourg SA, Fribourg  
Rilsa SA, Lausanne  
Sidenza SA, Wallisellen  
Wincasa AG, Winterthour

Les sociétés délégataires et leurs directions se distinguent par une expérience de plusieurs années dans le secteur immobilier.

Les modalités précises d'exécution des mandats, les compétences et les rémunérations sont fixées dans les contrats conclus entre la direction de fonds et les mandataires.

## 2.6 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier

La direction de fonds exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier et liés aux placements des fonds gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Sur demande, les investisseurs peuvent obtenir de la direction de fonds des renseignements sur l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.

Dans les affaires courantes en cours, la direction de fonds est libre d'exercer elle-même les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers, ou de renoncer à l'exercice de ces droits.

Sur tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des investisseurs, notamment dans l'exercice de droits attachés à la qualité de créancier et sociaux revenant à la direction de fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes morales apparentées, la direction de fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites. Elle peut s'appuyer en l'occurrence sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire de fortune, de la société ou de conseillers ayant droit de vote et autres tiers ou qu'elle apprend par la presse.

### 3. Informations sur la banque dépositaire

#### 3.1 Indications générales sur la banque dépositaire

La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise (ci-après la BCV). La banque a été constituée par décret du Grand Conseil vaudois le 19 décembre 1845; sa durée est illimitée. La BCV est une société anonyme de droit public. Son siège social et sa Direction générale sont à la place St-François 14, 1001 Lausanne en Suisse. Elle peut avoir des filiales, succursales, des agences et des représentations.

La BCV se trouve à la tête d'un groupe bancaire et financier. Ce groupe comprend une banque privée spécialisée dans la gestion de fortune, ainsi que trois sociétés de direction de fonds de placement. Les fonds propres s'élèvent à 3'855 millions le 31.12.2023.

#### 3.2 Autres indications sur la banque dépositaire

Plus de 175 ans d'expérience, près de 2000 collaborateurs, plus de 60 points de vente dans le canton de Vaud; la Banque Cantonale Vaudoise a pour but l'exploitation d'une banque universelle de proximité. A ce titre, elle contribue, dans les différentes régions du canton de Vaud, au développement de toutes les branches de l'économie privée et au financement des tâches des collectivités et corporations publiques, ainsi qu'à la satisfaction des besoins de crédit hypothécaire du Canton; à cet effet, elle traite, pour son compte ou celui de tiers, toutes les opérations bancaires usuelles (article 4 LBCV et article 4 de ses Statuts). Elle exerce son activité principalement dans le canton de Vaud; dans l'intérêt de l'économie vaudoise, elle est habilitée à exercer son activité ailleurs en Suisse et à l'étranger. En sa qualité de banque cantonale, elle a pour mission notamment de porter une attention particulière au développement de l'économie cantonale, selon les principes du développement durable fondés sur des critères économiques, écologiques et sociaux.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse et à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit ainsi assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou dépositaire central soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. La garde par un tiers ou un dépositaire central a pour effet que la direction de fonds n'est plus propriétaire exclusif des titres déposés, mais seulement copropriétaire. Par ailleurs, si les dépositaires tiers ou centraux ne sont pas soumis à surveillance, ils ne peuvent satisfaire aux exigences organisationnelles imposées aux banques suisses.

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances.

La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant qu'institution financière étrangère soumise au reporting selon le modèle 2 de l'accord intergouvernemental (Reporting Model 2 FFI) au sens des sections 1471-1474 du US Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets y relatifs, « FATCA »).

## 4. Informations concernant les tiers

### 4.1 Services de paiement

Les services de paiement sont : Banque Cantonale Vaudoise, Pl. St-François 14 – CH – 1001 Lausanne.

### 4.2 Distributeurs

Les établissements mandatés pour l'activité de distribution du fonds immobilier sont les suivants :

REIS Partners SA, Zoug

### 4.3 Experts chargés des estimations

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté les experts indépendants suivants pour réaliser les estimations :

Wüest Partner SA, Genève                      avec pour personnes responsables M. Pascal Marazzi-de Lima et M. Vincent Clapasson

CBRE (Geneva) SA                                avec pour personnes responsables M. Yves Cachemaille et M. Sönke Thiedemann

La direction de fonds a mandaté la société Wüest Partner SA, succursale de Genève, dont les experts référents sont M. Pascal Marazzi-de Lima et M. Vincent Clapasson, et la société CBRE (Geneva) SA, dont les experts référents sont M. Yves Cachemaille et M. Sönke Thiedemann, avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, en tant qu'expert chargé des estimations. Wüest Partner SA, succursale de Genève et CBRE (Geneva) SA se distinguent par une expérience de longue date dans les estimations immobilières pour des fonds immobiliers de droit suisse et les experts référents ont chacun une expérience forte de plusieurs années dans l'estimation d'immeubles dans le cadre d'autres fonds immobiliers suisses. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un mandat conclu entre la direction de fonds et Wüest Partner SA, respectivement CBRE (Geneva) SA.

## 5. Autres informations

### 5.1 Remarques utiles

<b>Numéro de valeur</b>	3941501
<b>ISIN</b>	CH0039415010
<b>Unité de compte</b>	Franc suisse (CHF)

### 5.2 Publications du fonds immobilier

D'autres informations sur le fonds immobilier de placement figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel du fonds. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur Internet [www.realstone.ch](http://www.realstone.ch).

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction de fonds ou de la banque dépositaire ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, une publication est faite par la direction de fonds sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)).

Les publications de prix ont lieu les jours ouvrables sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)). Les parts du fonds sont en outre négociées à la

Bourse suisse SIX Swiss Exchange et les prix sont disponibles chaque jour de cotation sur la plateforme électronique de la bourse ([www.six-swiss-exchange.com](http://www.six-swiss-exchange.com)).

### 5.3 Assurance des immeubles

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux ainsi que contre les dommages relevant de la responsabilité civile. Les pertes de revenus locatifs occasionnées par des incendies et dégâts des eaux, à des tremblements de terre ou au terrorisme sont comprises dans cette couverture d'assurance.

### 5.4 Restrictions de vente

Lors de l'émission et du rachat de parts de ce fonds immobilier à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi.

- a. Le fonds n'est pas autorisé à la distribution à l'étranger en l'état.
- b. Les parts de ce fonds de placement ne peuvent être ni offertes, ni vendues, ou livrées aux Etats-Unis d'Amérique. Les parts du fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues, ni livrées à des citoyens des Etats-Unis ou des personnes domiciliées aux Etats-Unis et/ou à d'autres personnes physiques ou morales dont le revenu et/ou le rendement, quelle qu'en soit l'origine, sont assujettis à l'impôt sur le revenu américain, ou à des personnes qui ont le statut de US Person au sens du Règlement S du « US Securities Act » de 1993 et/ou du « US Commodity Exchange Act » tels qu'ils sont applicables aujourd'hui.

La direction de fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou restreindre l'achat, l'échange ou le transfert de parts aux personnes physiques et morales, dans certains pays ou régions.

## 6 Autres informations sur les placements

### 6.1 Résultats passés

Résultats passés du fonds immobilier (résultat net réalisé) :

2016/2017\* : CHF 21'425'255.69

2017/2018\* : CHF 22'510'492.26

2018/2019\* : CHF 24'408'633.87

2019/2020\* : CHF 23'705'051.77

2020/2021\* : CHF 25'999'813.49

2021/2022 : CHF 44'245'531.09

2022/2023 : CHF 54'875'182.37

2023/2024 : CHF 61'172'146.10

\* Les données se réfèrent au fonds Realstone Swiss Property (devenu Realstone) avant son regroupement avec le fonds Realstone Development Fund en date du 31 mai 2021.

### 6.2 Profil de l'investisseur classique

Le placement collectif de capitaux convient aux investisseurs privés avec un horizon de placement à moyen/long terme, recherchant en premier lieu un revenu régulier, ainsi qu'aux institutionnels, banques, négociants en valeurs mobilières, gestionnaires de fortune, mais également aux sociétés d'assurances sur la vie, caisses de pensions et autres institutions de prévoyance, fondations de placement, directions suisses de fonds, directions et sociétés étrangères de fonds, sociétés d'investissements. Le fonds est ouvert au public.

## 7 Dispositions détaillées

Toutes les autres indications sur le fonds immobilier, telles que l'évaluation de la fortune du fonds, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires imputés à l'investisseur et au fonds immobilier et l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le contrat de fonds.

Lausanne, le 20 juin 2025

La direction de fonds

Realstone SA, Lausanne

La banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

# Table des matières

1ère partie : Prospectus.....	1
JUIN 2025.....	1
DIRECTION.....	1
BANQUE DÉPOSITAIRE.....	1
1. Informations concernant le fonds immobilier.....	2
1.1 Fondation du fonds immobilier en Suisse.....	2
1.2 Durée.....	2
1.3 Prescriptions fiscales applicables concernant le fonds immobilier.....	2
1.4 Exercice comptable.....	3
1.5 Société d'audit.....	3
1.6 Parts.....	3
1.7 Cotation et négoce.....	3
1.8 Conditions d'émission et de rachat des parts du fonds et négoce.....	3
1.9 Affectation des résultats.....	4
1.10 Objectifs et politique de placement du fonds immobilier.....	4
1.11 Valeur nette d'inventaire.....	7
1.12 Rémunérations et frais accessoires.....	7
1.13 Consultation des rapports.....	9
1.14 Forme juridique.....	9
1.15 Les Risques essentiels.....	9
1.16 Gestion du risque de liquidité.....	10
2. Informations concernant la direction de fonds.....	10
2.1 Indications générales sur la direction.....	10
2.2 Autres indications sur la direction.....	10
2.3 Gestion et administration.....	10
2.4 Capital souscrit et libéré.....	10
2.5 Délégation des décisions en matière de placement et d'autres tâches partielles.....	10
2.6 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.....	11
3. Informations sur la banque dépositaire.....	12
3.1 Indications générales sur la banque dépositaire.....	12
3.2 Autres indications sur la banque dépositaire.....	12
4. Informations concernant les tiers.....	13
4.1 Services de paiement.....	13
4.2 Distributeurs.....	13
4.3 Experts chargés des estimations.....	13
5. Autres informations.....	13
5.1 Remarques utiles.....	13
5.2 Publications du fonds immobilier.....	13
5.3 Assurance des immeubles.....	14
5.4 Restrictions de vente.....	14
6. Autres informations sur les placements.....	14
6.1 Résultats passés.....	14
6.2 Profil de l'investisseur classique.....	14
7 Dispositions détaillées.....	15

# REALSTONE

Prospectus avec contrat de fonds de placement intégré

2<sup>ème</sup> partie : Contrat de fonds de placement

## I Bases

### § 1 Dénomination ; Raison sociale et siège de la direction de fonds, de la banque dépositaire

1. Sous la dénomination Realstone, il existe un fonds de placement contractuel relevant du type «Fonds immobiliers» (ci-après «le fonds de placement») au sens des art. 25 et suivants en relation avec les art. 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).
2. La direction de fonds est Realstone SA à Lausanne.
3. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise à Lausanne.
4. En application de l'art. 78 al. 4 LPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la direction du fonds et avec l'accord de la banque dépositaire, que les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas au fonds de placement :
  - l'obligation d'émettre des parts contre espèces ;
  - l'obligation d'émettre par tranches et de proposer les nouvelles parts en priorité aux investisseurs dans le cadre d'apports en nature.

## II Droits et obligations des parties contractantes

### § 2 Contrat de fonds de placement

Les relations juridiques entre, d'une part, les investisseurs<sup>1</sup> et, d'autre part, la direction de fonds et la banque dépositaire sont régies par le présent contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales en vigueur de la législation sur les placements collectifs de capitaux.

---

<sup>1</sup> Afin de simplifier la lecture, il est renoncé à une différenciation de sexe. La terminologie utilisée s'applique aux deux sexes.

### § 3 Direction de fonds

1. La direction de fonds gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que la distribution des bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.
2. La direction de fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs de capitaux qu'ils administrent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.
3. La direction de fonds peut déléguer des décisions de placement ainsi que des tâches partielles à des tiers pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes qui disposent des capacités, des connaissances et de l'expérience requises pour exercer cette activité, ainsi que les autorisations nécessaires à celle-ci. Elle instruit et surveille avec attention les tiers auxquels elle a recours.

La direction de fonds demeure responsable du respect des obligations prudentielles et veille à préserver les intérêts des investisseurs lors de la délégation de tâches. La direction de fonds répond des actes des personnes auxquelles elle a confié des tâches comme de ses propres actes.

Les décisions de placement ne peuvent être déléguées qu'à des gestionnaires de fortune disposant de l'autorisation requise.

4. La direction de fonds, avec l'accord de la banque dépositaire, soumet les modifications de ce contrat de fonds de placement à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 27).
5. La direction de fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24, le transformer dans une autre forme juridique de placement collectif de capitaux selon les dispositions du § 25 ou le dissoudre selon les dispositions du § 26.
6. La direction de fonds a droit aux rémunérations prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
7. La direction de fonds répond envers l'investisseur du respect des prescriptions de la LPCC et du contrat de fonds par les sociétés immobilières faisant partie du fonds immobilier.
8. La direction de fonds ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières du fonds de placement immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus des experts permanents du fonds immobilier, un expert en évaluation indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

Après la conclusion de la transaction, la direction de fonds établit un rapport contenant des indications sur les différentes valeurs immobilières reprises ou cédées et sur leur valeur au jour de référence de la reprise ou de la cession, avec le rapport d'estimation de l'expert permanent chargé des estimations et le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou du prix de vente au sens de l'art. 32a al. 1 let. c OPCC.

La société d'audit confirme à la direction de fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

La direction de fonds mentionne dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions autorisées avec des personnes proches.

## § 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire garde la fortune du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées ainsi que les actions des sociétés immobilières. Elle émet et rachète les parts du fonds et gère le trafic des paiements pour le compte du fonds immobilier. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.
2. La banque dépositaire garantit qu'en cas d'opérations se rapportant à la fortune du fonds immobilier, la contre-valeur lui est transmise dans les délais usuels. Elle informe la direction de fonds si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale, pour autant que cela soit possible.
3. La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis afin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents fonds de placement.

La banque dépositaire vérifie la propriété de la direction de fonds pour les biens ne pouvant être gardés, et tient des registres à ce sujet.

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils gardent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.
5. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle veille à ce que le tiers ou le dépositaire central de titres qu'elle a mandaté:
  - a) dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés;
  - b) soit soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession;
  - c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que celle-ci puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes;
  - d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêts.

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances. Le prospectus contient des explications sur les risques inhérents au transfert de la garde à un tiers et à un dépositaire central de titres.

Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée au sens de l'alinéa précédent qu'à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les investisseurs doivent être avertis, par le biais du prospectus, de la garde par un tiers ou par un dépositaire central de titres non soumis à la surveillance.

6. La banque dépositaire veille à ce que la direction de fonds respecte la loi et le contrat de fonds de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix d'émission et de rachat des parts, de même que les décisions afférentes aux placements, sont conformes à la loi et au contrat de fonds et que le résultat est utilisé conformément au contrat précité. La banque

4dépôt n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction de fonds dans les limites des prescriptions en matière de placements.

7. La banque dépositaire a droit aux rémunérations prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ces engagements.
8. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières dudit fonds immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert en évaluation indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

La société d'audit confirme à la direction de fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

## § 5 Investisseurs

1. Le cercle des investisseurs n'est pas limité.
2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. Au lieu du paiement en espèces, un apport en nature peut être réalisé conformément au § 17 ch. 8, à la demande de l'investisseur et avec l'approbation de la direction de fonds. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
3. Les investisseurs ne s'engagent qu'au versement de la contrevaletur de la part qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue pour les engagements du fonds immobilier.
4. La direction de fonds informe les investisseurs à tout moment sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction, telles que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion du risque, la direction de fonds leur donne en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction de fonds que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte-rendu.
5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin d'un exercice en respectant un délai de résiliation de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier.

Dans des conditions déterminées, la direction de fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement durant un exercice (voir § 17, ch. 2).

Le remboursement ordinaire ainsi que le remboursement anticipé ont lieu dans un délai maximum de deux mois après la clôture de l'exercice comptable.

6. Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque :
  - cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent ;
  - l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier.

7. Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:
  - a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse et à l'étranger;
  - b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds ou du prospectus les concernant.
  - c) les intérêts économiques des investisseurs sont compromis, en particulier dans des cas où certains investisseurs tentent d'obtenir des avantages patrimoniaux par des souscriptions systématiques immédiatement suivies de rachats, en exploitant des décalages temporels entre la fixation des cours de clôture et l'évaluation de la fortune du fonds (market timing).

## § 6 Parts et classes de parts

1. La direction de fonds peut, avec l'autorisation de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment des classes de parts. Toutes les classes de parts donnent droit à une participation à la fortune indivise du fonds, qui n'est pas segmentée. Cette participation peut différer en raison des charges, des coûts ou de distributions spécifiques à la classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi avoir une valeur d'inventaire nette différente par part. La fortune du fonds immobilier dans son ensemble répond des coûts spécifiques à chaque classe.
2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont publiés dans l'organe de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens du § 27.
3. Les différentes classes de parts peuvent notamment différer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des investisseurs.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes de parts auxquelles une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à un compartiment donné sont répartis entre tous les compartiments proportionnellement à la participation de chacun à la fortune du fonds.

4. Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.
5. Les parts ne sont pas émises sous forme de titre, mais elles sont comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

## III Directives régissant la politique de placement

### A Principes de placement

#### § 7 Respect des directives de placement

1. Dans le choix des placements et de la mise en œuvre de la politique de placement selon le § 8, la direction de fonds respecte les limites en pourcent exprimées ci-après, dans l'intérêt d'une répartition équilibrée des risques. Celles-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectées en permanence. Ce fonds immobilier doit satisfaire aux limites de placement deux ans après l'échéance du délai de souscription (lancement).
2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable en tenant compte des intérêts des investisseurs.

## § 8 Politique de placement

1. La direction de fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers respectant certains critères de durabilité conformément au ch. 4 ci-dessous dans toutes les régions de Suisse. Les risques liés à ces placements doivent être publiés dans le prospectus.
2. Sont autorisés, en tant que placements de ce fonds immobilier, les placements:

a) dans des immeubles et leurs accessoires.

Par immeubles, on entend :

- les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;
- les immeubles à usage commercial ;
- les constructions à usage mixte ;
- les propriétés par étage ;
- les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et disposer d'un permis de construire juridiquement valable. Le début de l'exécution des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question.
- les immeubles en droit de superficie (y compris les constructions et les servitudes de superficie)

La copropriété d'immeubles est autorisée pour autant que la direction de fonds soit en mesure d'exercer une influence dominante, c'est-à-dire qu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.

b) dans des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.

c) dans des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que de sociétés ou de certificats d'investissement immobilier, négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

La direction de fonds peut acquérir, sous réserve du § 19, des parts de fonds cibles directement ou indirectement gérés par elle ou par une société à laquelle elle est liée de par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte.

d) dans des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels.

Les immeubles sont enregistrés au registre foncier au nom de la direction de fonds, avec une mention indiquant qu'ils font partie du fonds immobilier.

3. La direction de fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction de fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction; pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.
4. Dans le cadre de ce fonds immobilier, la direction de fonds poursuit une approche durable soucieuse du climat (approche de type **souci du climat**) orientée sur une réduction de l'intensité des émissions de CO<sub>2</sub> des placements immobiliers du fonds immobilier pour l'ensemble du cycle de vie des bâtiments jusqu'à atteindre le net-zéro d'ici 2050 conformément à l'objectif de la Confédération, aligné avec l'Accord de Paris.

Après une période de transition, l'objectif de la direction de fonds en matière d'émissions opérationnelles de CO2 est d'atteindre le 10 kg par m<sup>2</sup>/an (surface de référence énergétique, SRE) d'ici 2031 en moyenne pour le fonds immobilier selon les « Bases méthodologiques » REIDA pour le reporting CO2, en ligne avec les recommandations formulées par l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) dans sa circulaire n°06/2023. Ensuite, les émissions de CO2 seront réduites de manière progressive et compensées jusqu'à atteindre le net-zéro d'ici 2050. Ces données sont dans le rapport annuel.

La direction de fonds poursuit également une approche durable **intégrée** (principe de type **intégration**), prenant en compte les paramètres de durabilité dans l'ensemble de ses activités et dans le processus d'investissement, permettant ainsi un équilibre entre indicateurs financiers, sociaux et environnementaux pour une performance plus durable.

L'objectif durable du fonds immobilier réside dans la création de valeur du portefeuille dans le but d'améliorer le profil de risque/rendement pour les investisseurs au travers d'investissements durables afin d'apporter une contribution positive à la mise en place d'une économie durable et pérenne.

Lors de la sélection des placements, en vue de l'achat d'un immeuble, mais également pour les projets de construction et de rénovation, la direction de fonds se base sur des critères déterminants, notamment en matière de durabilité (*Key Performance Indicators*), en particulier le CO2 mesuré, qui sont pris en compte dans le processus décisionnel. De plus amples informations sont contenues dans le prospectus. Les *Key Performance Indicators* servent au contrôle pour déterminer si le but est atteint. Les *Key Performance Indicators* seront publiés dans le rapport annuel.

Pour la mise en œuvre de la politique de durabilité dans le cadre du fonds immobilier, la direction de fonds s'appuie notamment sur des données provenant de fournisseurs tiers, ainsi que sur ses propres analyses qualitatives et quantitatives (plausibilisation des données, contrôles par sondages et corrections de valeurs en cas d'incohérence).

La méthode d'évaluation des critères de durabilité se fait sur la base des mesures faites par une société externe et indépendante sur des indicateurs, permettant de mesurer les émissions de CO2. La méthode de mesure, de calcul et de représentation des indicateurs CO2 se base sur les « Bases méthodologiques » REIDA. L'équivalence des émissions carbone du parc immobilier est calculée sur les consommations énergétiques réelles de chaque immeuble. Ces consommations énergétiques incluent l'énergie pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire ainsi que l'électricité. Les émissions fossiles directes (scope 1 : gaz et mazout) et les émissions fossiles indirectes (scope 2 : chauffage à distance (CAD), pellets, pompes à chaleur (PAC) et électricité des communs) sont prises en compte dans le bilan carbone du parc immobilier. Les autres émissions indirectes (scope 3 : émissions liées aux locataires) sont en revanche exclues.

La direction de fonds règle dans ses directives internes l'application de la politique de durabilité pour les placements au sens du § 8 ch. 2.

Le prospectus contient des informations supplémentaires sur la mise en œuvre de la politique de durabilité.

5. La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans le prospectus.

## § 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

1. Pour garantir les engagements, la direction de fonds doit conserver une quote-part adéquate de la fortune du fonds sous forme de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou sous forme d'autres avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et avoirs dans l'unité de compte du fonds immobilier ainsi que dans d'autres monnaies de libellé des engagements.
2. On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des parts dénoncées.

3. Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à douze mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.
4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs bancaires à vue et à terme jusqu'à douze mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10% de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon le § 14 ch. 2.
5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

## **B Techniques et instruments de placement**

### **§ 10 Prêt de valeurs mobilières**

La direction de fonds ne pratique pas d'opérations de prêt de valeurs mobilières.

### **§ 11 Opérations de mise ou de prise en pension**

La direction de fonds n'effectue pas d'opérations de mise et prise en pension.

### **§ 12 Instruments financiers dérivés**

La direction de fonds n'effectue pas d'opérations sur dérivés.

### **§ 13 Emprunts et octroi de crédits**

1. La direction de fonds ne peut pas accorder de crédit pour le compte du fonds immobilier, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du fonds immobilier, de cédules hypothécaires ou d'autres droits de gage immobiliers contractuels.
2. La direction de fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier.

### **§ 14 Droits de gage sur immeubles**

1. La direction de fonds peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.
2. L'ensemble des immeubles ne peuvent toutefois être grevés en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de la valeur vénale.

Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de la valeur vénale si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. La société d'audit prend position à ce sujet à l'occasion de la vérification du fonds immobilier.

## **C Restrictions de placement**

### **§ 15 Répartition des risques et leurs limitations**

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.
2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds.

4. La direction de fonds respecte d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon le § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds:
  - a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction: jusqu'à concurrence de 30%;
  - b) immeubles en droit de superficie: jusqu'à concurrence de 30%;
  - c) cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels: jusqu'à concurrence de 10%;
  - d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier : jusqu'à concurrence de 25% ;
  - e) les placements visés aux let. a et b ci-dessus ne peuvent excéder ensemble 40% de la fortune du fonds.

## IV Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts chargés des estimations

### § 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission de parts, en francs suisses.
2. La direction de fonds fait estimer par les experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction de fonds mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans. Lors de l'acquisition/cession d'immeubles, la direction de fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. En cas de vente, une nouvelle estimation est inutile si l'estimation existante date de moins de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.
3. Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués au prix payé selon les cours du jour du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction de fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction de fonds peut les évaluer selon le ch. 3.
5. La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante: le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se réfère en règle générale à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

6. Les avoirs bancaires sont évalués à hauteur du montant de la créance majorés des intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
7. Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la directive actuelle de l'Asset Management Association Switzerland pour les fonds immobiliers.
8. L'évaluation des terrains constructibles et des bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La direction de fonds fait évaluer les bâtiments en construction, qui sont déterminés à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable.
9. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que d'impôts susceptibles d'être perçus lors d'une éventuelle liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi à CHF 0,01.

## § 17 Émission et rachat de parts ainsi que négoce

1. L'émission de parts est possible en tout temps, mais uniquement par tranches. La direction de fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux investisseurs existants.
2. Le rachat de parts se déroule en conformité avec le § 5 ch. 5. Lorsque des parts sont dénoncées en cours d'exercice, la direction de fonds peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que:
  - a) l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation;
  - b) tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.

La direction assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier. Le prospectus règle les détails.

3. Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part, selon le § 16. Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier en moyenne pour le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires occasionnés au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Le taux alors appliqué figure dans le prospectus et la feuille d'information de base. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon le § 18 peut de plus être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon le § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.
4. La direction de fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction de fonds peut, provisoirement et exceptionnellement, suspendre le rachat des parts :
  - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu;
  - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente;
  - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées;
  - d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.
6. La direction de fonds communique immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance, ainsi qu'aux investisseurs de manière appropriée.

7. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées au ch. 5, il n'est pas effectué d'émission de parts.
8. Chaque investisseur peut demander, en cas de souscription, à procéder à un apport dans la fortune du fonds au lieu de verser des espèces (« apport en nature » ou « contribution in kind »). La demande doit être soumise conjointement à la souscription. La direction de fonds n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature.

La direction de fonds décide seule des apports en nature et n'autorise ces transactions que si leur exécution est entièrement conforme à la politique de placement du fonds et ne compromet pas les intérêts des autres investisseurs.

Les coûts en lien avec un apport en nature ne peuvent pas être imputés à la fortune du fonds.

La direction de fonds établit, pour les apports en nature, un rapport contenant des indications sur les différents placements transférés, la valeur de marché de ces placements au jour de référence du transfert, le nombre de parts émises ou rachetées, et une éventuelle compensation du solde en espèces. La banque dépositaire vérifie pour chaque apport en nature le respect du devoir de loyauté par la direction de fonds ainsi que l'évaluation au jour de référence déterminant des placements transférés et des parts émises ou rachetées. La banque dépositaire annonce immédiatement ses réserves ou critiques à la société d'audit.

Les transactions portant sur des apports en nature doivent être mentionnées dans le rapport annuel.

## V Rémunérations et frais accessoires

### § 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur

1. Lors de l'émission de parts, une commission d'émission peut être débitée à l'investisseur en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus. Le taux effectif appliqué figure dans les rapports annuel et semestriel.
2. Lors du rachat de parts, une commission de rachat en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus. Le taux effectif appliqué figure dans les rapports annuels et semestriels.
3. Lors de l'émission et du rachat de parts du fonds immobilier, la direction de fonds perçoit d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par l'achat ou la vente de la part respective des placements de la part souscrite, respectivement dénoncée (cf. §17 ch. 3). Le taux appliqué figure dans le prospectus.
4. Pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution, la direction de fonds impute une commission de 0,50% sur toutes sommes distribuées au porteur de parts.

### § 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

1. Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et l'activité de distribution du fonds immobilier, la direction de fonds facture au fonds immobilier une commission annuelle maximale de 1% de la fortune totale du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de gestion incluant la commission de distribution).

Le taux effectivement appliqué de la commission de gestion est publié dans les rapports annuel et semestriel.

2. Pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans le § 4, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission annuelle maximale de 0,0425% de la fortune nette du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée annuellement (commission de banque dépositaire).

Le taux effectivement appliqué de la commission de banque dépositaire est publié dans les rapports annuel et semestriel.

3. Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission de 0,50% au maximum du montant brut distribué.
4. La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds:
  - a) les frais d'achat et de vente de placements, notamment les courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques;
  - b) les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de fonds immobiliers;
  - c) les émoluments annuels de l'autorité de surveillance;
  - d) les honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier;
  - e) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;
  - f) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction) pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction de fonds;
  - g) les frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier;
  - h) les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger;
  - i) les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes;
  - j) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier;
  - k) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction de fonds ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.

5. La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds :
  - a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaires usuels du marché, les honoraires de conseiller et d'avocats, les frais de notaire, ainsi que les autres émoluments et les impôts ;
  - b) les courtages usuels du marché payés à des tiers en relation avec la location initiale de biens immobiliers ;

- c) les coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers ;
  - d) les frais liés aux immeubles, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public et les frais de prestations de service et de services d'infrastructure, dans la mesure où ils correspondent aux frais usuels du marché qui ne sont pas imputés à des tiers ;
  - e) les honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des éventuels autres experts mandatés (e.g., experts en matière de durabilité) pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs ;
  - f) les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs ;
6. La direction de fonds peut percevoir une commission pour le travail fourni en relation avec les activités suivantes, pour autant que ces activités ne soient pas exécutées par des tiers :
- a) Achat et vente de bien-fonds, jusqu'à 3% maximum du prix d'achat ou de vente ;
  - b) Construction d'immeubles, rénovations et transformations, jusqu'à 3% maximum des coûts de construction ;
  - c) Administration des immeubles, jusqu'à 6% maximum des recettes locatives brutes annuelles.

Les taux effectivement appliqués sont publiés dans les rapports annuel et semestriel.

7. Les frais, émoluments, taxes et impôts en lien avec la construction, la rénovation et la transformation de bâtiments (notamment les honoraires usuels du marché des planificateurs et des architectes, les émoluments pour les permis de construire et les frais de raccordement, les frais pour la concession de servitudes, etc.) sont directement ajoutés aux coûts de revient des placements immobiliers.
8. Les frais mentionnés sous ch. 4 let. a et ch. 5 let. a sont directement ajoutés à la valeur de revient ou déduits de la valeur de vente des placements concernés.
9. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration, à la direction des affaires et au personnel, sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction de fonds a droit en vertu du § 19.
10. La direction de fonds et ses mandataires peuvent payer des rétrocessions pour indemniser les activités de distribution de parts de fonds conformément aux dispositions du prospectus. Ils n'accordent aucun rabais pour réduire les frais et coûts à la charge des investisseurs et imputés au fonds immobilier.
11. De plus, les frais suivants peuvent être imputés à la fortune du fonds:
- Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières, la banque dépositaire reçoit du fonds une indemnité annuelle de CHF 125.-- par position.
12. Lorsque la direction acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation directe ou indirecte substantielle («fonds cibles liés»), elle ne peut imputer d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés au fonds immobilier.

## VI Reddition des comptes et audit

### § 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse (CHF).

2. L'exercice comptable s'étend du 1er avril au 31 mars de l'année suivante.
3. La direction publie un rapport annuel audité du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable.
4. Dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable, la direction publie un rapport semestriel.
5. Le droit d'information de l'investisseur conformément au § 5, ch. 4 demeure réservé.

## § 21 Audit

La société d'audit vérifie le respect par la direction de fonds et par la banque dépositaire des dispositions légales et contractuelles ainsi que des règles de l'Asset Management Association Switzerland qui leur sont applicables le cas échéant. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

# VII Utilisation du résultat et des distributions

## § 22

1. Le bénéfice net du fonds immobilier est distribué aux investisseurs chaque année, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, dans l'unité de compte CHF.

La direction de fonds peut effectuer en supplément des distributions intermédiaires de revenus.

Jusqu'à 30 % du bénéfice net peuvent être reportés à nouveau. Il peut être renoncé à une distribution et le rendement net peut être reporté à nouveau si:

- le bénéfice net de l'exercice courant et les bénéfices reportés d'exercices précédents du fonds immobilier représentent moins de 1% de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier, et que
  - le bénéfice net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents du fonds immobilier représentent moins d'une unité monétaire du fonds immobilier.
2. Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la direction de fonds ou être retenus pour être réinvestis.

# VIII Publications du fonds immobilier

## § 23

1. L'organe de publication du fonds immobilier est le média imprimé ou électronique mentionné dans le prospectus. Le changement d'organe de publication doit être communiqué dans l'organe de publication.
2. Sont notamment publiés dans l'organe de publication notamment les résumés des modifications principales du contrat de fonds, indiquant les adresses auprès desquelles il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, le changement de la direction de fonds et/ou de la banque dépositaire ainsi que la création, la suppression ou le regroupement de classes de parts et la liquidation du fonds immobilier. Les modifications exigées par la loi qui ne touchent pas les droits des investisseurs ou qui sont de nature exclusivement formelle, peuvent être soustraites de l'obligation de publication avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.
3. La direction publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention «commissions non comprises» à chaque émission ou rachat de parts sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)). Les prix doivent être publiés au moins

une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées doivent être indiqués dans le prospectus.

4. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base ainsi que les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction de fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

## IX Restructuration et dissolution

### § 24 Regroupement

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction de fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier repreneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier repreneur d'une valeur correspondante. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. À la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissout sans liquidation et le contrat du fonds immobilier repreneur s'applique également au fonds immobilier repris.
2. Les fonds de placement ne peuvent être regroupés que si:
  - a) les contrats de fonds correspondants le prévoient;
  - b) ils sont gérés par la même direction de fonds;
  - c) les contrats de fonds correspondants concordent en principe quant aux dispositions suivantes:
    - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements,
    - l'utilisation du bénéfice net et des gains en capitaux,
    - la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires et taxes) qui peuvent être débités de la fortune collective du fonds ou mis à la charge des investisseurs,
    - les conditions de rachats,
    - la durée du contrat et les conditions de dissolution;
  - d) l'évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;
  - e) il n'en résulte aucuns frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.

Les dispositions du § 19 ch. 4 demeurent réservées.

3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts du fonds immobilier pour une durée déterminée s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.
4. Un mois au moins avant la publication prévue, la direction de fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Ce dernier contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier repreneur et le fonds immobilier repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds immobiliers, ainsi que la prise de position de la société d'audit de placements collectifs de capitaux compétente en la matière.

5. La direction de fonds publie les modifications du contrat de fonds selon le § 23, ch. 2 ainsi que le regroupement et la date prévus conjointement avec le plan de regroupement au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans les organes de publication des fonds immobiliers participants. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur leur possibilité, dans les 30 jours suivant la dernière publication ou la communication, de faire valoir des objections auprès de l'autorité de surveillance contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
6. La société d'audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la direction de fonds et à l'autorité de surveillance.
7. La direction de fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement et publie l'exécution du regroupement, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport d'échange dans l'organe de publication des fonds immobiliers participants.
8. La direction de fonds mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier reprenneur et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture audité doit être établi pour le fonds immobilier repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

## § 25 Transformation de la forme juridique

1. D'après le droit suisse, la direction de fonds peut, avec le consentement de la banque dépositaire, transformer le fonds immobilier en compartiments d'une SICAV, l'actif et le passif du/des fonds immobiliers transformés étant transférés au compartiment investisseur de la SICAV au moment de la transformation. Les investisseurs du fonds immobilier transformé reçoivent des parts du compartiment investisseur de la SICAV d'une valeur correspondante. Le jour de la transformation, le fonds immobilier transformé est dissout sans liquidation et le règlement de placement de la SICAV s'applique aux investisseurs du fonds immobilier transformé qui deviennent les investisseurs du compartiment investisseur de la SICAV.
2. Le fonds immobilier peut être transformé en un compartiment d'une SICAV uniquement si :
  - a) Le contrat de fonds le prévoit et le règlement de placement de la SICAV le stipule expressément ;
  - b) Le fonds immobilier et le compartiment sont gérés par la même direction de fonds;
  - c) Le contrat de fonds et le règlement de placement de la SICAV concordent en principe quant aux dispositions suivantes :
    - (i) la politique de placement (y compris la liquidité), les techniques de placement (prêts de titres, opérations de mise en pension ou de prise en pension, produits dérivés), l'emprunt ou l'octroi de crédits, la mise en gage de valeurs patrimoniales du placement collectif, la répartition des risques et les risques d'investissement, le type du placement collectif, le cercle des investisseurs, les classes de parts/d'actions et le calcul de la valeur nette d'inventaire.
    - (ii) l'utilisation de produits nets et de gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'objets et de droits ;
    - (iii) l'utilisation du résultat et l'obligation d'informer ;
    - (iv) la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires, taxes), qui peuvent être débités de la fortune du fonds ou de la SICAV ou mis à la charge des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve de frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV ;
    - (v) les conditions d'émission et de rachat ;

- (vi) la durée du contrat ou de la SICAV ;
  - (vii) l'organe de publication.
- d) L'évaluation des valeurs patrimoniales des placements collectifs de capitaux participants, le calcul du rapport d'échange et le transfert des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;
  - e) Il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds immobilier ou la SICAV ni pour les investisseurs ou les actionnaires.
3. La FINMA peut autoriser la suspension du rachat pendant une durée indéterminée, s'il est prévisible que la transformation prendra plus d'un jour.
  4. Avant la publication prévue, la direction de fonds soumet pour vérification à la FINMA les modifications prévues du contrat de fonds et la transformation envisagée conjointement avec le plan de transformation. Le plan de transformation contient des renseignements sur les motifs de la transformation, sur la politique de placement des placements collectifs de capitaux concernés et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier transformé et le compartiment de la SICAV, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur d'éventuelles conséquences fiscales pour les placements collectifs de capitaux ainsi que la prise de position de la société d'audit.
  5. La direction de fonds publie toute modification du contrat de fond selon le § 23 al. 2 ainsi que la transformation et la date prévues conjointement avec le plan de transformation au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée dans la publication du fonds immobilier transformé. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur la possibilité qu'ils ont de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance, dans les 30 jours suivant la publication ou la communication, contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
  6. La société d'audit du fonds immobilier ou de la SICAV (en cas de divergence) vérifie sans tarder le déroulement régulier de la transformation et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la société, à la SICAV et à l'autorité de surveillance.
  7. La direction de fonds informe sans retard la FINMA de l'achèvement de la transformation et lui transmet la confirmation de la société d'audit quant au déroulement régulier de l'opération et le rapport de transformation dans l'organe de publication du fonds immobilier participant.
  8. La direction de fonds ou la SICAV mentionne la transformation dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier ou de la SICAV et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant

## § 26 Durée et dissolution du fonds immobilier

1. Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.
2. Aussi bien la direction que la banque dépositaire peuvent provoquer la dissolution du fonds immobilier en dénonçant le contrat de fonds de placement immédiatement.
3. Le fonds immobilier peut être dissout par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande de la banque dépositaire et de la direction de fonds, d'une fortune nette de 5 millions de CHF (ou contre-valeur) au moins.
4. La direction de fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans l'organe de publication.
5. Après la résiliation du contrat de fonds de placement, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si l'autorité de surveillance a ordonné la dissolution du fonds immobilier, ce dernier doit être liquidé sans délai. Le versement du produit de la liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de la liquidation

peut être versé par tranches successives. La direction de fonds doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

## X Modification du contrat de fonds de placement

### § 27

Si le présent contrat de fonds de placement doit être modifié ou s'il est prévu de changer de direction de fonds ou de banque dépositaire, l'investisseur peut faire valoir ses objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours qui suivent la dernière publication ou communication correspondante. Dans la publication, la direction de fonds informe les investisseurs sur les modifications du contrat de fonds auxquelles s'étendent l'audit et la constatation de la conformité légale par la FINMA. En cas de modification du contrat de fonds, les investisseurs peuvent d'autre part demander le paiement en espèces de leurs parts en respectant le délai contractuel. Demeurent réservés les cas selon le § 23, ch. 2 qui sont exceptés des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

## XI Droit applicable et for

### § 28

1. Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014.  
  
Le for judiciaire est au siège de la direction de fonds.
2. Pour l'interprétation du présent contrat de fonds de placement, la version en français fait foi.
3. Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le 20 juin 2025.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 13 juillet 2023.
5. A l'occasion de l'approbation du contrat de fonds de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a al. 1 let. a-g OPCC et contrôle leur conformité à la loi.

Lausanne, le 20 juin 2025

La direction

Realstone SA, Lausanne

La banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

# Contenu

I	Bases.....	1
§ 1	Dénomination ; Raison sociale et siège de la direction de fonds, de la banque dépositaire.....	1
II	Droits et obligations des parties contractantes .....	1
§ 2	Contrat de fonds de placement.....	1
§ 3	Direction de fonds.....	2
§ 4	Banque dépositaire.....	3
§ 5	Investisseurs .....	4
§ 6	Parts et classes de parts.....	5
III	Directives régissant la politique de placement.....	5
A	Principes de placement.....	5
§ 7	Respect des directives de placement .....	5
§ 8	Politique de placement .....	6
§ 9	Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme.....	7
B	Techniques et instruments de placement .....	8
§ 10	Prêt de valeurs mobilières.....	8
§ 11	Opérations de mise ou de prise en pension.....	8
§ 12	Instruments financiers dérivés .....	8
§ 13	Emprunts et octroi de crédits.....	8
§ 14	Droits de gage sur immeubles .....	8
C	Restrictions de placement.....	8
§ 15	Répartition des risques et leurs limitations.....	8
IV	Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts chargés des estimations .....	9
§ 16	Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations .....	9
§ 17	Émission et rachat de parts ainsi que négoce .....	10
V	Rémunérations et frais accessoires .....	11
§ 18	Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur .....	11
§ 19	Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds.....	11
VI	Reddition des comptes et audit .....	13
§ 20	Reddition des comptes .....	13
§ 21	Audit.....	14
VII	Utilisation du résultat et des distributions.....	14
§ 22	14	
VIII	Publications du fonds immobilier.....	14
§ 23	14	
IX	Restructuration et dissolution.....	15
§ 24	Regroupement.....	15
§ 25	Transformation de la forme juridique.....	16
§ 26	Durée et dissolution du fonds immobilier.....	17
X	Modification du contrat de fonds de placement.....	18
§ 27	18	
§ 28	18	

# 24

---

# 25

---

REALSTONE  
**RSF**

**REALSTONE**



**FONDS  
REALSTONE RSF**

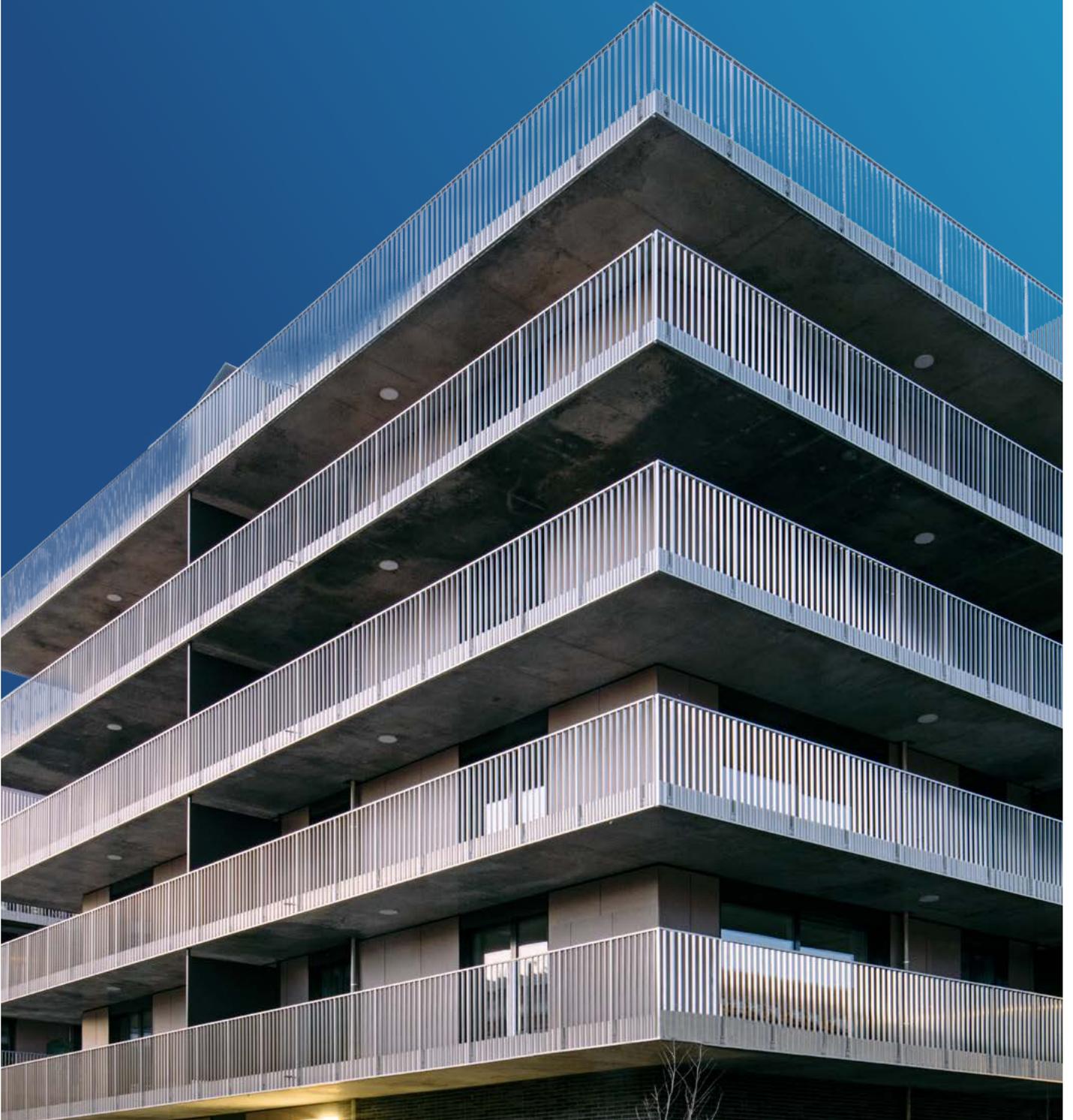
**RAPPORT ANNUEL AU 31 MARS 2025**

# Sommaire

<b>01</b>	<b>Introduction</b>	
	Présentation	04
	Le mot de la Direction de fonds	05
	Les valeurs de Realstone SA	06
	Le fonds en bref au 31 mars 2025	07
	Données clés	08
	Organisation	09
	Stratégie du fonds	10
	Situation sur le marché immobilier	10
<b>02</b>	<b>Durabilité</b>	
	Adhésion, contrôle et benchmark	13
	Plan d'action ESG	14
	Indices environnementaux	15
	Trajectoire de réduction des émissions de CO <sub>2</sub>	17
<b>03</b>	<b>Parc immobilier</b>	
	Projets livrés	19
	Projets en cours de construction et de rénovation	21
	Ventes	22
	Perspectives	23
	La création de valeur : l'expertise de Realstone SA	24
<b>04</b>	<b>Rapport de gestion</b>	
	Fortune du fonds	28
	Résultat de l'exercice	29
<b>05</b>	<b>Comptes annuels et indications importantes</b>	
	Compte de fortune	32
	Compte de résultat	33
	Hypothèques et autres engagements	34
	Engagements de paiements contractuels	36
	Liste des sociétés immobilières	36
	Taux de rémunération	37
	Distribution de dividende	37
	Principe d'évaluation de la valeur nette d'inventaire (VNI)	38
	Indications d'importance particulière sur les affaires	39
	Évènements postérieurs à la date du bilan	39
	Achats et ventes durant la période	40
<b>06</b>	<b>Les immeubles</b>	
	Composition du parc	42
	Inventaire des immeubles	44
<b>07</b>	<b>Rapport de l'organe de révision</b>	
	Rapport de l'organe de révision	69
<b>08</b>	<b>Mentions légales</b>	
	Impressum	72
	Disclaimer	72

# 01

# Introduction



# Présentation

Le fonds Realstone RSF est un fonds de placement immobilier de droit suisse, principalement résidentiel, lancé en 2008, ouvert au public et coté à la bourse suisse SIX Swiss Exchange.

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

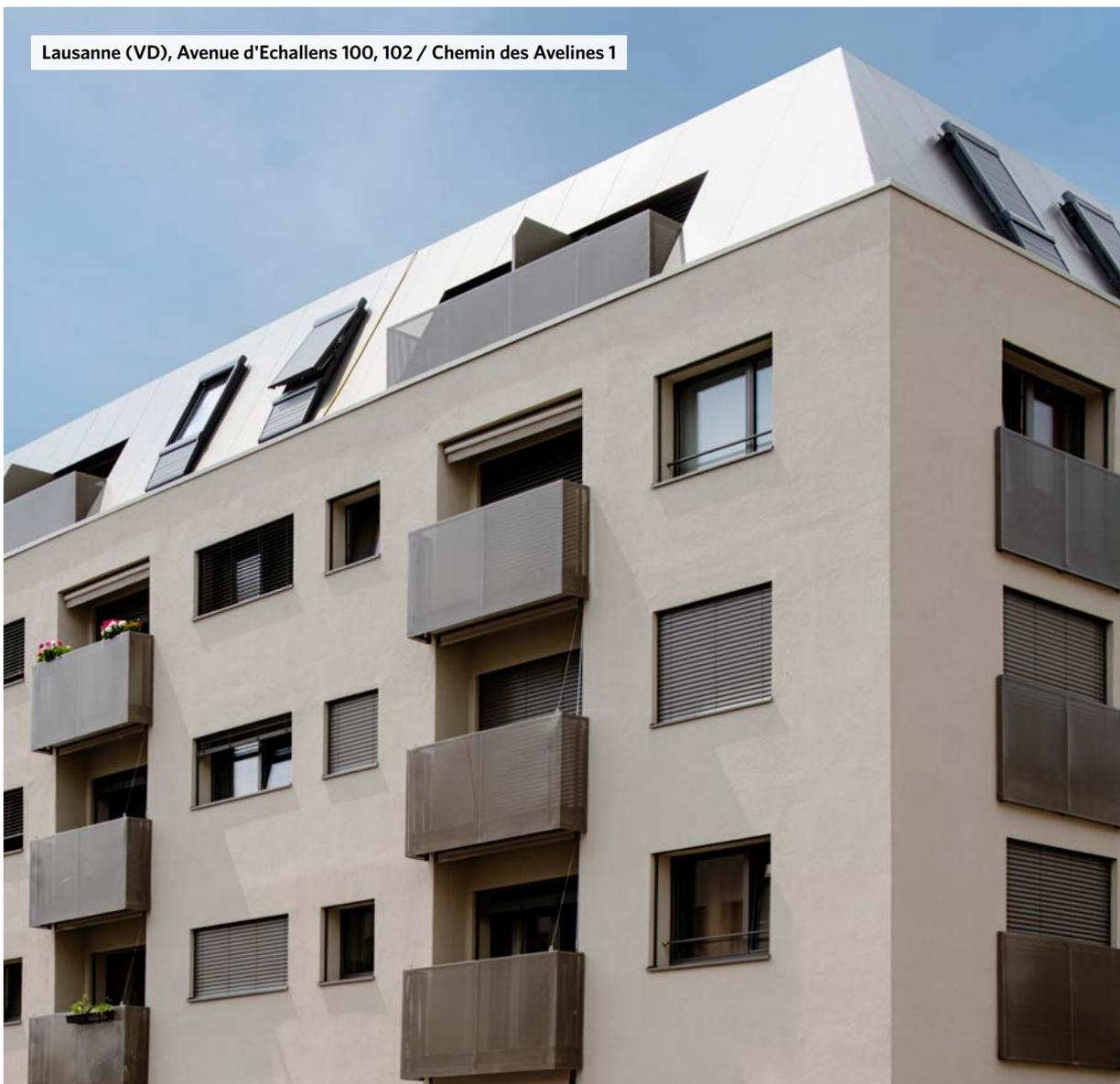
Autorisé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA), le fonds est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction de fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux

parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds de placement, à titre autonome et en son propre nom.

**Le fonds Realstone RSF, d'une fortune totale de CHF 2.6 milliards, investit principalement dans des immeubles résidentiels situés dans les grands et moyens centres urbains de Suisse**

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

Lausanne (VD), Avenue d'Echallens 100, 102 / Chemin des Avelines 1



# Le mot de la Direction de fonds

## Mesdames, Messieurs, Chers investisseurs,

L'exercice clôturé au 31 mars 2025 du fonds Realstone RSF nous offre la satisfaction de relever plusieurs éléments très positifs, dont la livraison et la mise en exploitation de 356 appartements à Horgen, Winterthour et Gland ainsi que la signature de plus de 4000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales.

La fortune totale — désormais de CHF 2.57 milliards — a augmenté de 5.53 %, alors que les revenus ont connu une croissance de 2.47 % pour atteindre CHF 94.64 millions. Le résultat net est en hausse de 12 % à CHF 3.36 par part et permet le versement d'un dividende de CHF 3.72 par part, qui augmente de 2 centimes. Le rendement sur fonds propres (ROE) de 6.48 % et le rendement de placement de 6.70% témoignent de l'exercice réussi.

Ces chiffres solides sont les premiers effets du plan d'action à cinq ans récemment déployé afin d'atteindre les deux objectifs stratégiques annoncés: viser un dividende pérenne de 3 % sur la VNI et atteindre 70 % de revenus résidentiels. Ainsi, les nouvelles signatures de baux commerciaux permettent une nouvelle baisse de 18 % de la quote-part de perte sur loyer qui atteint 6.65 % pour l'exercice sous revue contre 8.08 % l'année précédente. Un autre volet important de notre plan d'action consistait en la transformation de 3600 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux de l'immeuble Octagon en 103 chambres meublées avec services. Le projet, qui sera livré dans les prochaines semaines, améliorera significativement le taux de remplissage de l'immeuble et la performance du fonds.

## Nous posons un regard serein pour l'avenir du fonds Realstone RSF, avec une augmentation de capital de CHF 190 millions qui aura lieu du 30 juin au 11 juillet prochains

Au cours de l'exercice sous revue, nous avons poursuivi notre stratégie de durabilité visant notamment à réduire l'empreinte carbone du fonds Realstone RSF. Les émissions de CO<sub>2</sub> ont ainsi été réduites de 7 % pour atteindre 12.89 kg/m<sup>2</sup>/an. Afin de renforcer ces efforts,

l'objectif de décarbonation du parc immobilier a été modifié dans le contrat de fonds. Il vise désormais une limitation des émissions de CO<sub>2</sub> du parc à un maximum de 10 kg/m<sup>2</sup>/an selon la méthodologie REIDA. Nous avons également formalisé l'engagement d'atteindre le net zéro carbone d'ici 2050, conformément à la stratégie climatique de la Confédération.

## Le résultat net est en hausse de 12 % à CHF 3.36 par part et permet le versement d'un dividende de CHF 3.72 par part, qui augmente de 2 centimes

Dans un marché compétitif, les perspectives du fonds Realstone RSF s'avèrent particulièrement plaisantes. D'abord, parce que les immeubles livrés au cours de l'exercice sous revue apporteront leur pleine contribution aux revenus du fonds sur une année complète. Ensuite, parce que le plan d'action continuera de porter ses fruits afin d'atteindre nos objectifs stratégiques. Enfin, parce que les années 2027 et 2028 verront la livraison de nouveaux projets à Fribourg et à Gland grâce aux permis de construire obtenus ces derniers mois. Forts de ces éléments, nous posons un regard serein pour l'avenir du fonds Realstone RSF, avec une augmentation de capital de CHF 190 millions qui aura lieu du 30 juin au 11 juillet prochains et qui servira notamment à financer l'acquisition, en avril dernier 2025, d'un immeuble d'une valeur vénale de CHF 94 millions au centre-ville de Neuchâtel.

En vous remerciant pour votre confiance et en nous réjouissant d'ores et déjà des prochains exercices, nous vous souhaitons, Mesdames, Messieurs, Chers investisseurs, une excellente lecture de ce rapport annuel 2024-2025.

**Julian Reymond**  
CEO de Realstone SA

**Guillaume Fahrni**  
CFO de Realstone SA

**Alberto Simonato**  
Membre de la Direction de Realstone SA

# Les valeurs de Realstone SA

Depuis plus de 10 ans, Realstone SA soutient l'équipe de voile Realteam. Ce partenariat a permis de mettre en évidence des valeurs communes: la précision, l'esprit d'équipe et l'excellence. Ces valeurs nous permettent, jour après jour, année après année, de mener notre travail à bien afin d'atteindre les objectifs ambitieux que nous nous fixons, sur l'eau comme dans les placements immobiliers.

Pour Realstone SA et pour les fonds sous gestion, chaque exercice est marqué par de nombreux défis. Chaque acquisition d'immeuble, livraison de projet, rénovation, augmentation de capital ou création de valeur pour les investisseurs est une victoire.

Realteam aussi relève des défis chaque année et s'est ainsi forgé un magnifique palmarès au fil des ans.

Le 14 juin 2025, l'équipe de voile s'est élancée à la conquête du Bol d'Or du Léman, la plus prestigieuse régate en bassin fermé au monde et qui met aux prises plus de 500 bateaux. Dans cette course aux conditions de vent toujours compliquées et changeantes, chaque détail compte. Une très grande préparation et coordination de tous les membres de l'équipage permet également de gérer les imprévus afin de s'imposer sur la ligne d'arrivée. Cette année, après 15 heures, 26 minutes et 5 secondes de course, Realteam a remporté la victoire. La précision et l'esprit d'équipe pour atteindre l'excellence.



## PRÉCISION

Nous croyons que chaque décision compte. C'est pourquoi la précision est au cœur de notre approche. En matière d'investissement immobilier, la rigueur et l'attention aux détails sont essentielles pour garantir la rentabilité à moyen et long termes. Nous analysons minutieusement chaque opportunité, en tenant compte de tous les paramètres, pour assurer des résultats fiables et performants.

## ESPRIT D'ÉQUIPE

Le succès se construit ensemble. Chez nous, l'esprit d'équipe n'est pas seulement une manière d'être que nous cultivons en interne. C'est aussi une approche pour travailler avec nos partenaires et clients. Nous favorisons une collaboration ouverte, basée sur la confiance et le respect, pour aligner les intérêts et atteindre nos objectifs communs. En partageant nos expertises, nous créons des solutions innovantes et sur mesure, pour bâtir un avenir immobilier solide.

## EXCELLENCE

L'excellence est notre moteur. Elle se traduit par un engagement constant à nous améliorer afin de repousser les limites de la qualité et fournir des performances supérieures. Dans un secteur en constante évolution, nous nous efforçons de dépasser les attentes en offrant des services de haut niveau, appuyés par des analyses pointues et une gestion proactive. Notre quête d'excellence nous permet d'assurer la pérennité des investissements de nos clients.

# CHF 2.57 milliards

fortune totale



## 83

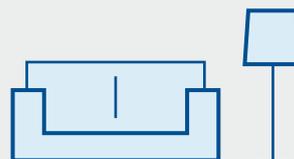
immeubles  
dans le parc



dividende  
par part, payé le  
02.07.2025

## 4056

appartements  
dans le parc  
Realstone RSF



## 356

nouveaux  
appartements mis  
sur le marché  
durant l'exercice

## 53 %

part des immeubles construits  
il y a moins de 15 ans  
(selon leur valeur vénale)

**12.89 kg/m<sup>2</sup>/an**

moyenne émissions  
de CO<sub>2</sub> en 2024  
(-7%)

**110.05 kWh/m<sup>2</sup>/an**

intensité énergétique  
moyenne en 2024  
(+1%)

**2879 kW**

puissance  
photovoltaïque  
(+24%)

# Données clés

	au 31.03.2025 CHF	au 31.03.2024 CHF
<b>Chiffres résumés</b>		
Fortune totale du fonds	2'568'816'776.06	2'434'237'826.23
Fortune nette du fonds	1'709'134'621.54	1'651'769'964.40
Valeur vénale des immeubles	2'491'154'000.00	2'383'059'000.00
<i>dont terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</i>	<i>11'720'000.00</i>	<i>268'807'000.00</i>
Cours en bourse	148.80	129.00
Nombre d'immeubles	83	88

Date	Parts en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire par part CHF	Distribution revenu ordinaire CHF	Distribution gain en capital CHF	Total dividende CHF
31.03.2025	13'415'491	1'709'134'621.54	127.40	3.35	0.37	3.72
31.03.2024	13'415'491	1'651'769'964.40	123.12	2.70	1.00	3.70
31.03.2023	13'415'491	1'691'741'094.86	126.10	2.55	1.00	3.55

	au 31.03.2025	au 31.03.2024
<b>Indices calculés selon la directive de l'AMAS</b>		
Quote-part de perte sur loyer	6.65 %	8.08 %
Coefficient d'endettement	29.73 %	28.27 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	67.36 %	66.37 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV)	0.79 %	0.79 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV)	1.08 %	1.17 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	6.48 %	0.45 %
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital » (ROIC)	4.83 %	0.87 %
Rendement sur distribution	2.50 %	2.87 %
Coefficient de distribution (Payout ratio)	99.75 %	90.16 %
Agio/Disagio	16.80 %	4.77 %
Rendement de placement	6.70 %	0.47 %

Période	2025	2024	Depuis création du fonds	Ex. comptable 2024/2025
<b>Performance du fonds (dividende réinvesti)</b>				
Realstone RSF	1.22 %	22.03 %	171.48 %	18.74 %
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return	1.92 %	17.59 %	164.93 %	13.14 %

La performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts.

• Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2025.

• Du 25 juin 2008 au 31 mars 2025 (performance cumulative).

• L'indice de comparaison SXI Real Estate® Funds Broad Total Return (SWIIT) englobe tous les fonds immobiliers de Suisse cotés à la SIX Exchange. Leur pondération dans l'indice est en fonction de leur capitalisation boursière. Pour le calcul de l'indice de performance SWIIT, les paiements de dividendes sont pris en compte.

# Organisation

## Direction de fonds

### Realstone SA

Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne

## Conseil d'administration

### M. Yann Wermeille

Président

### M. Yvan Schmidt

Vice-président

### M. Esteban Garcia

Administrateur

## Direction

### M. Julian Reymond

CEO

### M. Guillaume Fahrni

CFO

### M. Alberto Simonato

Directeur

## Experts chargés des estimations

### Wüest Partner SA

1204 Genève

représenté par M. Pascal Marazzi-de-Lima  
et M. Vincent Clapasson

### CBRE (Geneva) SA

1205 Genève

représenté par M. Yves Cachemaille  
et M. Sönke Thiedemann

## Banque dépositaire

### Banque Cantonale Vaudoise (BCV)

Place St-François 14, 1001 Lausanne

## Organe de révision

### PricewaterhouseCoopers SA (PwC)

Avenue de la Rasude 5, 1006 Lausanne

## Gestion des immeubles

### Bernard Nicod SA

1003 Lausanne

### Bory & Cie SA

1208 Genève

### Burriplus (depuis le 1<sup>er</sup> avril 2024)

3005 Berne

### de Rham SA

1001 Lausanne

### Fidimmobil SA

2300 La Chaux-de-Fonds

### Gerama SA

1701 Fribourg

### Grange & Cie SA

1208 Genève

### Multigestioni SA (jusqu'au 28 février 2025)

6600 Locarno

### Privera AG

3073 Gümligen

### Régie de Fribourg SA

1701 Fribourg

### Rilsa SA

1002 Lausanne

### Sidenza SA (depuis le 1<sup>er</sup> avril 2024)

8304 Wallisellen

### Wincasa AG

8404 Winterthur

# Stratégie du fonds

Le fonds Realstone RSF investit principalement dans des immeubles résidentiels situés dans les grands et moyens centres urbains de Suisse. Cette stratégie vise à tirer parti de la forte demande dans ce segment au cœur de zones dynamiques où l'attractivité économique et la croissance démographique sont fortes.

Le fonds offre des rendements réguliers et stables à ses investisseurs en ciblant un objectif de distribution de 3 % sur la valeur nette d'inventaire (VNI). Cette distribution régulière est une composante essentielle de la performance du fonds, assurant un flux de trésorerie stable et attractif pour les investisseurs au fil du temps.

Pour atteindre cet objectif de rentabilité, le fonds Realstone RSF investit dans des projets créateurs de valeur, comme les surélévations, les rénovations d'appartements et le repositionnement d'actifs. En fonction des opportunités offertes par le marché, la construction d'immeubles résidentiels de taille modérée peut également être envi-

sagée. À travers cette stratégie, la valeur du parc immobilier du fonds augmente au fur et à mesure, offrant une plus-value potentielle à long terme.

Ces travaux sont exécutés en respectant des critères d'efficacité énergétique élevés. Cette méthode de travail répond à une double exigence. D'une part, elle réduit les coûts d'exploitation pour les locataires, ce qui accroît l'attrait des immeubles du portefeuille. D'autre part, elle s'inscrit dans une démarche de développement durable en réduisant l'empreinte carbone du parc immobilier du fonds.

La stratégie du fonds Realstone RSF se distingue ainsi par son focus sur des immeubles résidentiels dans des zones urbaines dynamiques, par sa capacité à offrir des rendements réguliers et par sa volonté de valoriser ses actifs tout en respectant des normes environnementales élevées. Cette approche intégrée vise à offrir des avantages durables et équilibrés tant pour les investisseurs que pour les locataires.

---

## Situation sur le marché immobilier

À l'échelle mondiale, la fin 2024 a été marquée par la réélection de Donald Trump à la présidence des États-Unis. Ses premières déclarations ont provoqué une forte volatilité sur les marchés, notamment en raison de nouveaux droits de douane et de tensions commerciales croissantes. Cette instabilité a accru l'incertitude économique mondiale, touchant également les exportations suisses. Cette tendance s'inscrit dans une dynamique plus large de resserrement monétaire, amorcée par la Réserve fédérale américaine (Fed) depuis 2022. Les hausses de taux successives ont freiné la consommation, provoqué un recul de la demande globale et alimenté une baisse des prix. Parallèlement, la réduction du bilan de la Fed a limité les liquidités disponibles sur les marchés, accentuant le ralentissement économique.

Face à ce contexte mondial tendu, l'économie helvétique, fortement dépendante de ses exportations, demeure vulnérable à l'évolution de la demande mondiale. Toutefois, la remontée du dollar face au franc suisse, induite par le resserrement monétaire américain, pourrait améliorer la compétitivité des entreprises suisses à l'export. Dans ce climat, la Banque nationale suisse (BNS) a annoncé le 19 juin 2025 une baisse de son taux directeur à 0.00 %. Cette décision devrait raviver l'intérêt pour les actifs immobiliers auprès des investisseurs à la recherche de placements fiables pour préserver leur capital, d'autant plus que les rendements d'obligations de la Confédération sont très bas, à 0.24 % pour une maturité à 10 ans <sup>9</sup>.

<sup>9</sup> Cours, rendement et durée résiduelle de certaines obligations de la Confédération, Banque nationale Suisse, consulté le 20 juin 2025.

En effet, l'explosion démographique en Suisse est une réalité. La Suisse compte désormais neuf millions d'habitants, soit une croissance de 25 % depuis l'an 2000<sup>•</sup>. Cette évolution, deux fois plus rapide qu'en France et sept fois supérieure à celle de l'Allemagne, représente à la fois des défis pour notre pays mais confirme, sur le long terme, le fort potentiel attractif du marché pour les investisseurs. Le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements en Suisse se confirme une nouvelle fois cette année, avec un taux de vacance en baisse à 1.08 % au niveau national<sup>•</sup>. Cette baisse a été observée dans 18 cantons, tandis que les 8 autres enregistrent une légère hausse, insuffisante toutefois pour détendre significativement le marché<sup>•</sup>. Par ailleurs, selon Wüest Partner, 21 cantons sont en situation de pénurie, avec un taux de vacance effectif inférieur au seuil de 1.27 % jugé optimal. Cette tension se répercute sur les loyers de l'offre, qui ont connu une hausse au niveau national de 6.4 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2024, comparé à la même période de l'année précédente<sup>•</sup>.

Malgré ces fondamentaux solides qui annoncent des perspectives toujours prometteuses pour les investisseurs à long terme, certains facteurs pourraient quelque peu freiner cette dynamique et constituer des défis pour le marché. L'entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> janvier 2025, des nouvelles normes de Bâle III impose un renforcement des exigences en fonds propres pour les établissements prêteurs, ce qui complique l'accès au financement pour certains investisseurs, notamment dans le segment des immeubles de rendement. Ce durcissement réglementaire engendre une augmentation des coûts de financement et une nécessité accrue de fonds propres, pouvant ralentir certaines opérations.

Les réglementations environnementales exercent également une influence sur le marché immobilier. Les principaux standards adoptés — Minergie et SNBS en tête — imposent des critères stricts en matière d'effi-

cacité énergétique, entraînant généralement des coûts de construction et de rénovation plus élevés. Cette réalité peut décourager certains propriétaires, qui préfèrent se défaire de leurs actifs pour éviter des projets coûteux, complexes et administrativement lourds. Dans ce contexte, le marché des transactions offre de belles opportunités, notamment sur un grand nombre d'immeubles nécessitant des rénovations substantielles. Les intentions de vendre ces biens vétustes offrent, aux acteurs disposant des compétences en interne pour réaliser ces travaux, l'opportunité d'acquérir des immeubles de qualité à des rendements très intéressants.

Au cours des douze derniers mois, le marché immobilier s'est distingué par une complexité marquée, mais aussi par sa capacité d'adaptation face aux défis liés au franc fort ainsi qu'aux évolutions sociétales et environnementales. Si la force de la monnaie continue de positionner la Suisse comme un eldorado pour les investisseurs, elle exerce parallèlement une pression constante pour une partie de la population, en rendant les conditions d'accès au logement plus difficile. Ces difficultés mettront en lumière les gestionnaires capables de mener avec compétence cette transition, en proposant des immeubles de qualité, répondant à des critères élevés d'efficacité énergétique et proposant des habitats ergonomiques conformes aux attentes de la population pour les années à venir.

Après une année 2023 marquée par des rendements négatifs puis une période de transition en 2024, le marché suisse des immeubles de rendement a amorcé une reprise, portée par une demande locative robuste et une stabilisation des taux d'intérêts. Cette évolution confirme le regain d'intérêt pour cette classe d'actifs et ouvre à nouveau des perspectives réjouissantes pour le marché immobilier au sens large.

<sup>•</sup> Suisse à 9 millions d'habitants : jusqu'où ira la croissance démographique ?, Radio Télévision Suisse (RTS), 14 mars 2025.

<sup>•</sup> Logements vacants : dernières évolutions et chiffres clés, Wüest Partner, 23 septembre 2024.

# 02

## Durabilité



# Adhésion, contrôle et benchmark

La Direction de fonds Realstone SA 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 de mesures concrètes articulées autour des quatre axes stratégiques de sa responsabilité EESG (économie, environnement, social et gouvernance) dont elle rend compte de manière exhaustive chaque année dans un rapport de durabilité, disponible sur son site web.

## Pacte mondial des Nations Unies (UNGC)

Signataire en 2020 du [Pacte mondial des Nations Unies \(UNGC\)](#), Realstone SA s'engage à promouvoir les valeurs fondamentales liées au respect de l'environnement, des droits humains, ainsi que les bonnes pratiques en matière de durabilité, de conditions de travail et de lutte contre la corruption. En assumant la responsabilité des conséquences de ses activités, Realstone SA cherche aussi à influencer de manière positive son propre secteur. Elle structure ses efforts autour de 9 Objectifs de développement durable (ODD) — sur lesquels elle peut avoir une influence — parmi les 17 définis par l'ONU.



## Benchmark GRESB

Dans un souci de transparence et afin de renforcer sa politique de durabilité, le fonds Realstone RSF participe depuis 2021 au benchmark ESG global du GRESB pour les actifs immobiliers afin de contrôler et d'optimiser sa stratégie ESG. Ce benchmark international de référence, composé de plus de 2200 entités gérant pour USD 10'000 milliards d'actifs immobiliers, s'appuie sur un outil d'évaluation dont les critères standardisés facilitent l'identification d'axes d'amélioration. Parmi les évolutions suggérées pour améliorer la notation du fonds Realstone RSF, trois axes de travail sont envisagés : la qualité des données énergétiques récoltées, l'analyse des risques physiques liés aux changements climatiques et la certification opérationnelle des immeubles.



## Plan d'action ESG

Le fonds Realstone RSF vise à réduire son empreinte carbone opérationnelle. Pour ce faire, il prévoit notamment la rénovation de ses immeubles et d'augmenter sa production d'énergie renouvelable grâce à des centrales photovoltaïques installées en toiture. La Direction de fonds a conduit une revue des performances énergétiques des immeubles afin de planifier ces travaux et les investissements qu'ils nécessitent selon un plan décennal débuté en 2021. Les locataires figurent également au premier rang de ses préoccupations. Pour mieux comprendre leur degré de satisfaction et leurs attentes, un sondage est réalisé tous les deux ans afin d'améliorer l'offre de services et de proposer des actions concrètes au sein des immeubles. Le tableau de la page suivante présente le plan d'action du fonds Realstone RSF ainsi que son état au 31 décembre 2024.

<sup>o</sup> Le benchmark « standing investments » fait référence au portefeuille d'actifs existants tandis que le benchmark « development » comporte les immeubles en construction.

		Tendre vers la neutralité carbone			
Décarbonation du parc immobilier sous gestion					
ODD influencés par nos actions	Actions	Indicateur clé de performance (KPI)	Objectifs 2031	Etat au 31.12.2024	
<b>Environnement</b>    	<b>Optimisation énergétique</b>				
	Régler les chaufferies	Pourcentage de la surface (SRE) bénéficiant d'un contrat d'optimisation énergétique (COE) [%]	100 %	62 % (42 COE signés)	+15 %
	Fournir des équipements électriques efficaces	Pourcentage d'immeubles visités [%]	100 %	50 %	+50 %
	<b>Transition énergétique</b>				
	Remplacer les chaufferies alimentées aux énergies fossiles	Pourcentage de la surface (SRE) chauffée par des énergies non fossiles [%]	80 %	55 %	+11 %
	Réduire les émissions de CO <sub>2</sub>	Emissions de CO <sub>2</sub> [kg/m <sup>2</sup> /an] (scopes 1+2)	10 kg/m <sup>2</sup> /an	12.89 kg/m <sup>2</sup> /an	-7 %
	<b>Production d'énergie renouvelable</b>				
	Installer des centrales photovoltaïques	Puissance installée [kW]	5000 kW	2879 kW <sup>•</sup>	+24 %

		Mettre l'humain au centre			
Satisfaction de nos parties prenantes					
ODD influencés par nos actions	Actions	Indicateur clé de performance (KPI)	Objectifs 2031	Etat au 31.12.2024	
<b>Social</b>  	<b>Bien-être des locataires</b>				
	Améliorer la quantité et la qualité des services	Recommandation moyenne pour l'ensemble du parc immobilier (sur 10)	7/10	6.19/10 <sup>•</sup>	—
	Sensibiliser les locataires aux écogestes	Pourcentage d'immeubles visités [%]	100 %	50 %	+50 %
	Contribuer à une mobilité plus responsable	Nombre de places équipées ou pré-équipées de recharge électrique	en révision	5 % (264 places dont 47 bornes électriques)	+136 places

		Transparence et pérennité			
Renforcement de la gouvernance					
ODD influencés	Action	Indicateur clé de performance (KPI)	Objectif 2031	Etat au 31.12.2024	
<b>Gouvernance</b>   	<b>UNGC (United Nations Global Compact)</b>				
	Réviser les ODD annuellement	Renouvellement de l'adhésion par un rapport de durabilité annuel	Contribuer activement aux ODD	Rapport de durabilité 2024 publié en juin 2025	N/A
	<b>GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets)</b>				
	Améliorer et consolider la gouvernance sur le Standing Investments Benchmark	Score GRESB [sur 100]	80 points	84 points	+5 points
	Améliorer et consolider la gouvernance sur le Development Benchmark	Score GRESB [sur 100]	95 points	99 points	+9 points
	<b>GRI (Global Reporting Initiative)</b>				
	Standardiser le reporting dans le rapport de durabilité annuel	Adaptation aux normes GRI	Accroître la transparence auprès des investisseurs	Les informations du rapport de durabilité 2024 sont communiquées selon les normes GRI 2021	N/A

• État au 31 mars 2025.  
 • Sondage réalisé par Enoki Sàrl en février 2023.

# Indices environnementaux

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

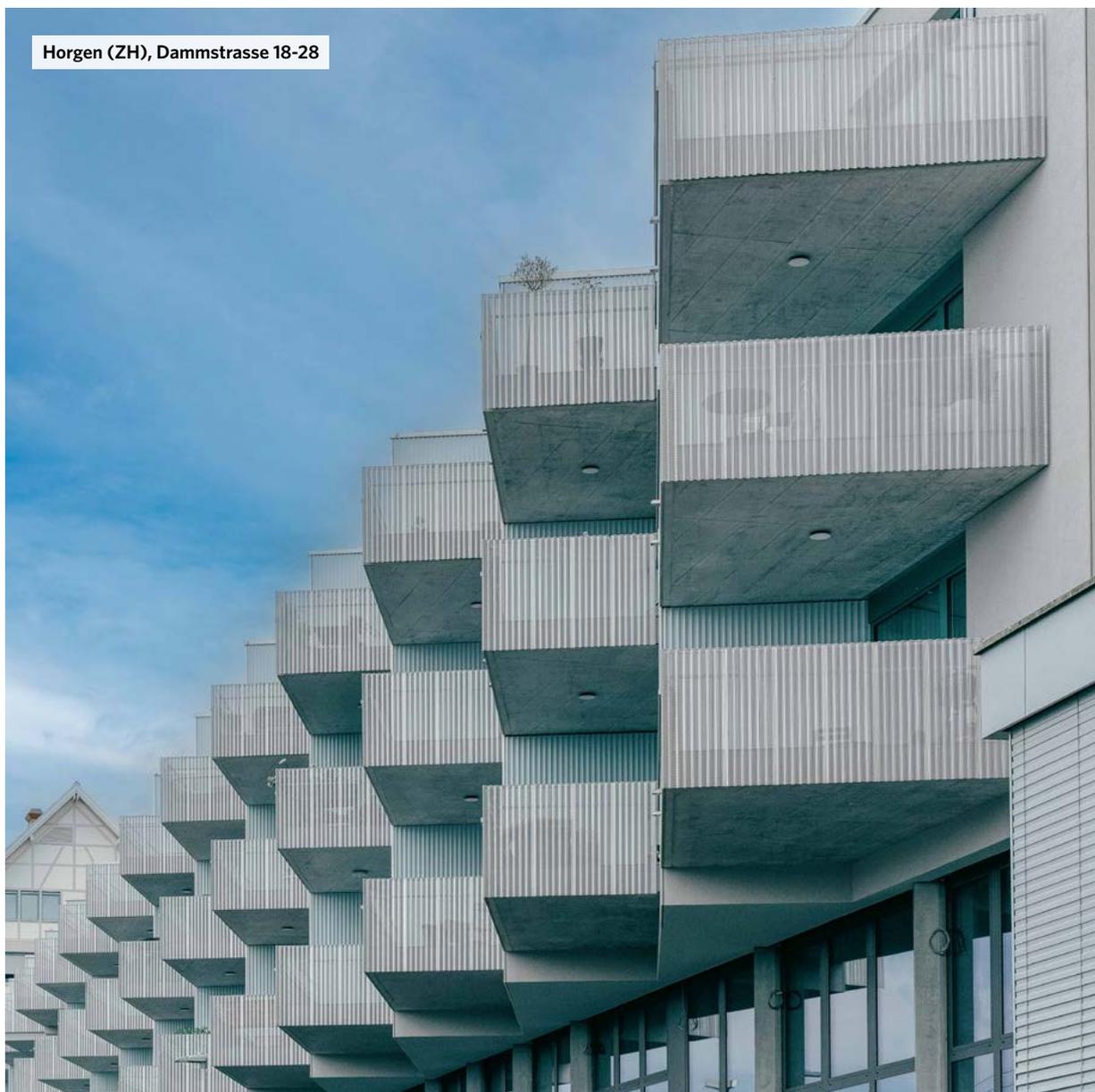
En 2022, l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) a lancé quatre indices environnementaux : le taux de couverture, l'intensité énergétique, l'intensité carbone et le mix énergétique.

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 fonds immobiliers. Realstone SA applique donc cette méthodologie pour rendre compte des données énergétique du parc im-

mobilier. 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.

Horgen (ZH), Dammstrasse 18-28



### 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 CO<sub>2</sub> rapportées à la SRE. Le périmètre pris en compte inclut les émissions directes (scope 1) et indirectes (scope 2).

### Mix énergétique

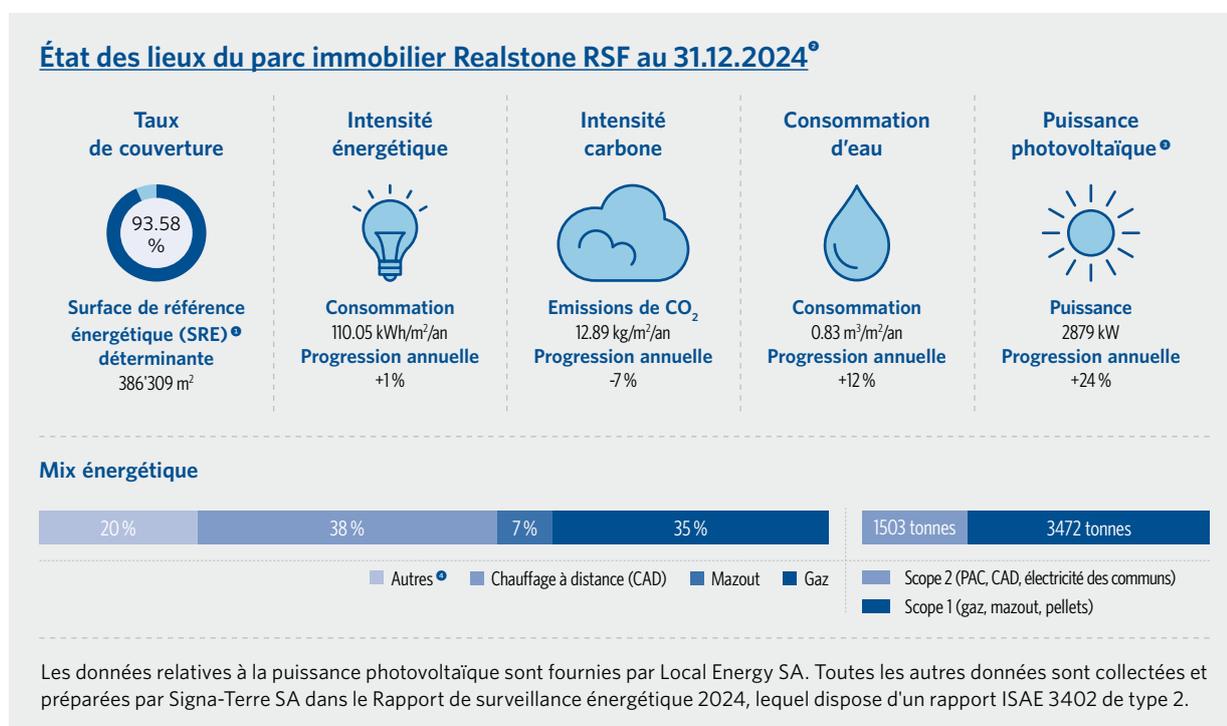
Le mix énergétique indique la part de chaque source de chaleur au sein du portefeuille (selon les consommations).

### 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.



- <sup>o</sup> Reprise jusqu'ici sur les certificats CECB/Minergie, la SRE est certifiée par Hestera SA ou estimée par Signa-Terre SA.
- <sup>o</sup> La progression annuelle de l'intensité énergétique, de l'intensité carbone et de la consommation d'eau est calculée à périmètre constant et selon les bases méthodologiques REIDA, conformément aux recommandations de l'AMAS (circulaire n°06/2023).
- <sup>o</sup> État au 31 mars 2025.
- <sup>o</sup> La catégorie « autres » se compose comme suit : électricité des communs 13.71 %, pompe à chaleur 0.68 %, pellets 2.11 %, solaire photovoltaïque 1.37 %, chaleur ambiante 1.54 %.

# Trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>

La réduction des émissions de CO<sub>2</sub> produites par le parc immobilier du fonds Realstone RSF est l'un des principaux objectifs du plan d'action ESG mis en place par la direction de fonds. Suite à l'adoption de la norme REIDA, Realstone SA a revu ses objectifs de réduction pour Realstone RSF et inscrit dans ses contrats de fonds des objectifs d'intensité carbone précis. L'objectif inscrit vise désormais à limiter les émissions de CO<sub>2</sub> à 10 kg/m<sup>2</sup>/an (SRE) pour Realstone RSF d'ici 2031 selon les bases méthodologiques REIDA, conformément aux recommandations de l'AMAS (circulaire n°06/2023), puis de réduire progressivement et compenser les émissions résiduelles par des suppressions et des stockages appropriés jusqu'au net zéro en 2050. Ces modifications ont été approuvées par la FINMA en juin 2025.

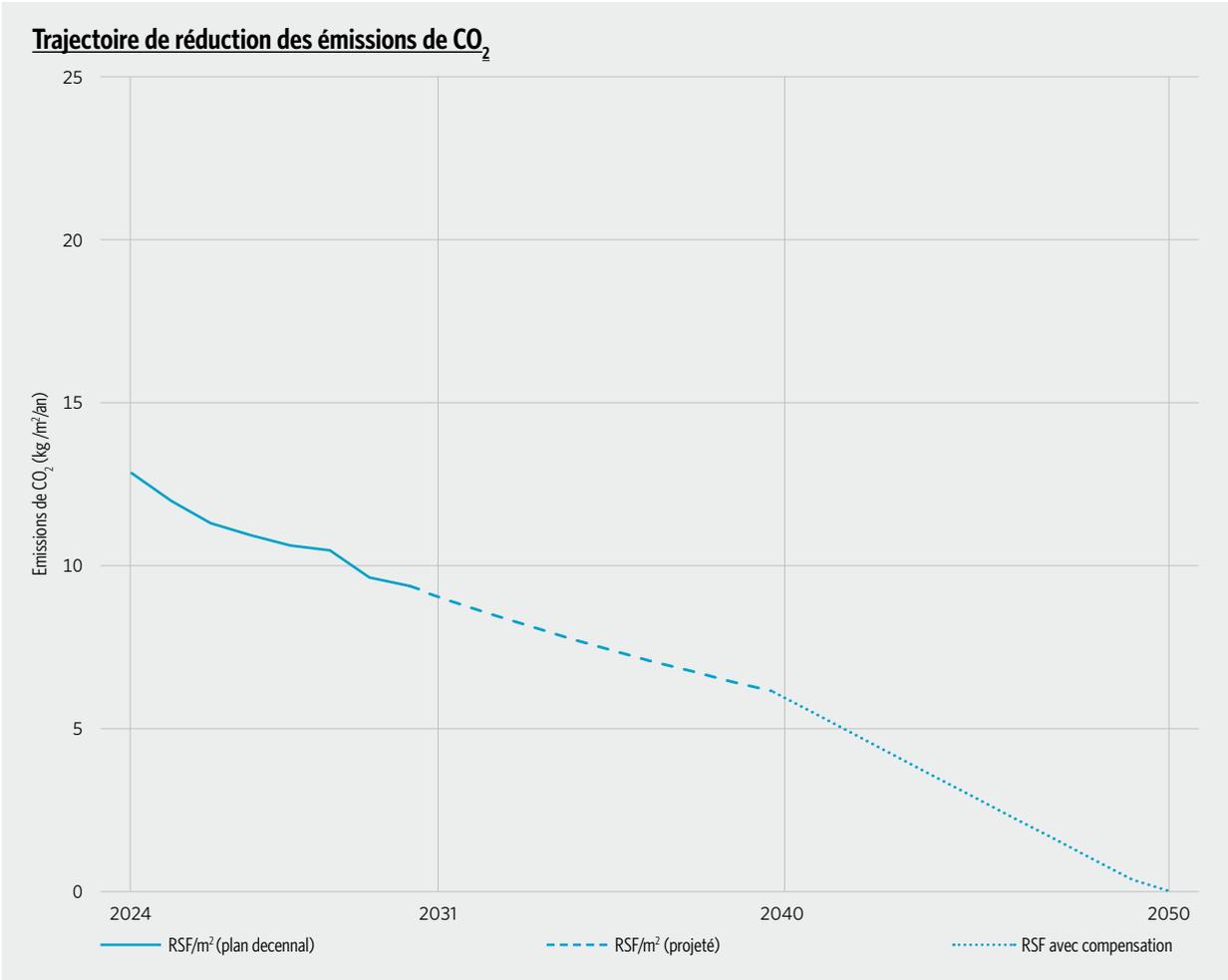
### Plan d'action et suivi

Le plan décennal (2021-2031) fixe les investissements

permettant d'atteindre les objectifs de réduction d'émissions. Cette trajectoire évoluera avec les nouvelles constructions et les futurs plans de rénovation. Une taskforce dédiée, incluant Sustainability Management et Portfolio Management, assure un suivi rigoureux de ces trajectoires.

### Adaptation au contexte changeant des normes

Afin de s'adapter au contexte changeant des normes et de maintenir son leadership sectoriel, Realstone SA procède à une veille étroite des évolutions d'indicateurs, standards et législations. Les meilleures approches de compensations des émissions résiduelles sont en études afin de proposer un plan de transition robuste. Ces efforts s'aligneront sur l'objectif de zéro émissions net d'ici à 2050 de la Confédération, avec des trajectoires basées sur les projections REIDA calculées à partir de 2024.



# 03

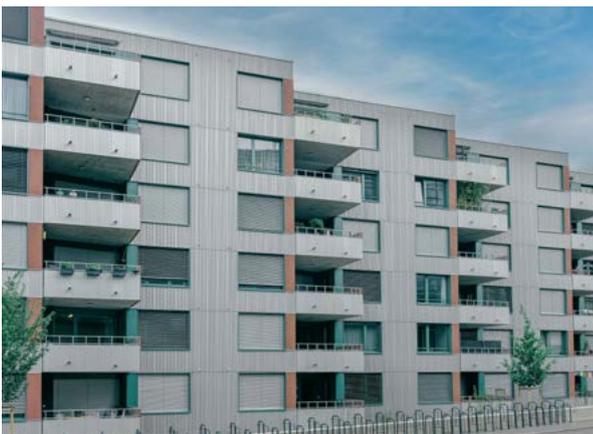
## Parc immobilier



# Projets livrés

## Horgen (ZH), Dammstrasse 18-28 et Fabrikgasse 2-17

Au mois de septembre 2024, le fonds Realstone RSF a enregistré la livraison de deux immeubles situés à la Dammstrasse 18-28 et à la Fabrikgasse 2-17 à Horgen (ZH). Comptabilisant un total de 233 logements — déjà tous loués — ainsi que 5537 m<sup>2</sup> de surface commerciale, ces deux biens contribuent à l'état locatif du fonds pour un montant de CHF 8.52 millions. Construits avec les plus récentes technologies en matière d'habitat et bénéficiant d'une centrale photovoltaïque de 275 kWc, ces immeubles représentent la dernière étape du développement du quartier d'Horgen Oberdorf, aux portes de Zurich. Ce nouveau lieu de vie unique comprend au total 444 appartements de toutes typologies, des bureaux et des arcades commerciales. Le quartier d'Horgen Oberdorf s'inscrit dans une démarche de développement durable. Situé sur l'ancien site d'une entreprise de machines textiles, il en préserve visuellement l'héritage industriel puisque la fabrique de jadis a été conservée et transformée en logements. Le chauffage est exempt de CO<sub>2</sub> grâce à l'utilisation de la chaleur résiduelle d'un data-center voisin. De plus, une orientation importante est donnée à la mobilité écoresponsable, avec notamment une toute nouvelle passerelle permettant de rejoindre la gare CFF en quelques pas et Zurich HB en 24 minutes. Des bornes de recharge pour véhicules électriques ainsi que de nombreuses places pour vélos complètent cette démarche.



## Winterthour (ZH), Solarstrasse 23-31

Au cours du mois d'octobre 2024, l'immeuble situé à la Solarstrasse 23-31 à Winterthour (ZH) a été livré. Acquis en avril 2022, cet objet est constitué de 108 appartements allant de 2 à 4.5 pièces, pour un volume total de 8014 m<sup>2</sup>, ainsi que 615 m<sup>2</sup> de surface commerciale. Cet immeuble a été construit avec des matériaux de qualité et bénéficiant de performances énergétiques de

premier ordre, obtenant ainsi la certification Minergie P. Il possède une centrale photovoltaïque en toiture d'une puissance de 113 kWc. Situé dans un nouveau quartier en plein essor, cet immeuble allie de manière idéale habitat et activités économiques. Il enthousiasme également par ses nombreux espaces verts, ses aires de jeux et ses zones piétonnes, sans oublier sa proximité avec la gare CFF de Winterthour Hegi.



## Lausanne (VD), Chemin des Rosiers 2 à 5

A l'issue des travaux de rénovation, les immeubles situés au Chemin des Rosiers 2 à 5 bénéficient d'une enveloppe rénovée, répondant à des critères élevés d'efficacité énergétique. Quatre centrales photovoltaïques, une par entrée et d'une puissance totale de 111 kWc, viennent améliorer le mix énergétique de l'immeuble grâce à l'énergie verte produite sur chaque toiture. Le changement de système de chauffage sera réalisé dès que le raccordement au chauffage à distance par les Services industriels de la ville de Lausanne sera disponible.



**Lausanne (VD), Route du Pavement 75/75A****Wildegg (AG), Bruggerstrasse 44**

Les anciennes chaudières alimentées par des énergies fossiles des immeubles à la Route du Pavement 75-75A à Lausanne (VD) et à la Bruggerstrasse 44 à Wildegg (AG) ont été remplacées par une pompe à chaleur pour la première et par un raccordement au chauffage à distance pour la seconde. Conformément au plan d'action ESG du fonds, ces travaux contribuent à réduire les émissions de CO<sub>2</sub> du portefeuille et leurs effets positifs sur le mix énergétique se verront dès le reporting de l'année prochaine.

**Gland (VD), Rue de la Paix 1 (A9)**

La livraison du deuxième immeuble du projet de développement à Gland (VD) a eu lieu le 1<sup>er</sup> avril 2024.

Cet immeuble de 15 appartements et 7 surfaces commerciales est situé à quelques minutes à pied de la gare CFF et à proximité directe de l'accès à l'autoroute. Outre les 15 logements qui ont immédiatement trouvé preneur à la date de livraison, cinq surfaces commerciales sont déjà louées, dont la principale à un magasin d'alimentation reconnu sur le territoire national. Construit selon des critères élevés de durabilité et bénéficiant du label Minergie, cet immeuble est équipé de panneaux photovoltaïques en toiture d'une puissance totale de 37 kW, couvrant un tiers des besoins en électricité des locataires. Dix-sept places de parc sont prééquipées de façon à installer des bornes de recharge pour voitures électriques. Le raccordement à un chauffage à distance contribue également à l'excellent bilan énergétique de cet immeuble.



# Projets en cours de construction et de rénovation

## Le Grand-Saconnex (GE), Chemin du Pavillon 2

En septembre 2024 et en février 2025, le fonds Realstone RSF a obtenu deux permis de construire pour réaménager 3600 m<sup>2</sup> de l'immeuble Octagon au Grand-Saconnex (GE) en 103 chambres meublées avec services. Conformément au planning, les travaux ont démarré à la fin de l'année civile 2024 et la livraison est confirmée pour le mois de juillet 2025. Commercialisées dès septembre prochain, ces logements répondront à l'importante demande pour ce type de solution. Cette opération augmentera de 16 % le taux d'occupation de l'immeuble et améliorera fortement la performance du fonds.



## Fribourg (FR), Avenue Jean-Marie Musy 3

Durant l'exercice sous revue, deux permis ont été obtenus pour l'immeuble de l'Avenue Jean-Marie Musy 3 à Fribourg (FR) : un premier pour la rénovation énergétique de l'immeuble et un second pour la densification de la parcelle. La rénovation énergétique comprendra une réfection de l'enveloppe du bâtiment et de son étanchéité, ainsi qu'une remise en conformité avec les normes de sécurité (feu, chutes). L'immeuble bénéficiera également d'une centrale photovoltaïque d'une puissance totale de 35 kWc et sera raccordé au chauffage à distance local. A terme, l'indice de dépense de chaleur (IDC) passera de 510 MJ/m<sup>2</sup> (équivalent à 142 kWh/m<sup>2</sup>/an) à un indice estimé de 205 MJ/an (équivalent 57 kWh/m<sup>2</sup>/an). Le coût total de la rénovation est

estimé à CHF 3 millions. En parallèle, deux nouveaux bâtiments seront construits sur la parcelle. Situés aux adresses Jean-Marie Musy 3b et 5b, ils abriteront 44 logements ainsi que deux surfaces commerciales pour un investissement total de CHF 16 millions. La typologie des logements a été définie de façon à répondre à la demande principale du quartier, privilégiant des appartements adaptés aux familles, essentiellement des 3.5 et 4.5 pièces. Les locataires de ces deux nouveaux immeubles bénéficieront d'une énergie verte, grâce à l'installation de panneaux photovoltaïques d'une puissance totale de 65 kWc. Le projet prévoit en outre un raccordement au réseau local de chauffage à distance. D'une durée d'environ deux ans, les travaux débuteront à l'automne 2025 et la livraison est prévue pour le deuxième semestre 2027. Ainsi, dès la clôture de l'exercice 2028, l'état locatif de CHF 665'000.- viendra renforcer les résultats du fonds Realstone RSF.

## Gland (VD), Rue de la Paix 3A/3B

La dernière étape du projet résidentiel dans le quartier de La Combaz à Gland (VD) a démarré en mai 2025 à la suite de l'obtention du permis de construire pour deux nouveaux immeubles. A terme, ces deux objets comprendront 78 logements, allant du studio au 4.5 pièces, ainsi que 69 places de parking. Idéalement situés à moins de 10 minutes à pied de la gare CFF, ces immeubles offriront aux futurs locataires un cadre privilégié, avec une vue sur le Jura et sur la zone naturelle de la Balastière. Le front de rue sera entièrement dédié aux activités commerciales, pour une surface brute totale de 285 m<sup>2</sup>. Parmi les 78 logements, 24 appartements sont destinés à un programme de loyers abordables. La livraison est attendue pour l'été 2028.



## **Genève (GE), Rue de Montchoisy 7**

La décision de céder cet immeuble repose sur une combinaison de facteurs stratégiques. Le travail réalisé par la direction de fonds a permis d'optimiser la performance de l'actif, atteignant, voire dépassant les objectifs de rendement locatif visés. En parallèle, les travaux de rénovation entrepris en 2018 ont généré une création de valeur significative, donnant lieu à une plus-value latente, confirmée par les offres d'achat reçues. La vente permet ainsi de concrétiser ce gain qui pourra être redistribué aux investisseurs à travers le dividende.

## **Winterthur (ZH), Solarstrasse 23-31**

Comme annoncé en octobre 2024, la direction de fonds a décidé de mettre en vente en lots de PPE une partie de cet immeuble livré en octobre 2024. Sur les 44 lots progressivement mis en vente, sept avaient déjà été vendus à la date de clôture de l'exercice sous revue, pour un total de CHF 4.24 millions. Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2025, 11 nouveaux lots ont été signés, tandis que 10 autres ont fait l'objet de réservations accompagnées du versement d'un acompte. Ceci reflète la pertinence du projet, construit de façon à répondre à tous les critères d'un habitat ergonomique et plaisant. En effet, l'intérêt manifesté par les acquéreurs potentiels se révèle homogène, quel que soit le type de lot ou l'étage concerné. Il est donc déjà possible de prévoir un gain réalisé après impôts d'environ 8 centimes par part pour la prochaine clôture annuelle en mars 2026.

## **Meyrin (GE), Promenade des Champs-Frêchets 20**

## **Meyrin (GE), Promenade des Champs-Frêchets 24**

## **Fribourg (FR), Avenue Jean-Marie Musy 5**

Le travail effectué par la direction de fonds sur ces trois immeubles a permis d'en réaliser totalement la réserve locative. Ils ont ainsi pu être vendus à un prix intéressant tout en évitant de futurs frais d'entretien. Leur vente, pour un total de CHF 19.73 millions, permet également d'optimiser la gestion du portefeuille.

## **Bellinzone (TI), Via Tommaso Rodari 20A**

La vente des six derniers lots de PPE de cet immeuble, pour un total de CHF 3.1 millions, marque le retrait du fonds Realstone RSF de cette zone géographique, confirmant ainsi que celle-ci ne fait plus partie de sa stratégie d'investissement.

Les premiers résultats du plan d'action quinquennal du fonds Realstone RSF témoignent d'une dynamique positive, avec une forte hausse du résultat net à court terme. Combinées à un coût de la dette plus faible, la baisse de la quote-part de perte sur loyer et les nouvelles rentrées financières attendues à la suite des actions entreprises permettent au fonds Realstone RSF d'afficher des résultats prometteurs et des perspectives réjouissantes.

Dans un marché compétitif où les bonnes opportunités se font rares, le fonds Realstone RSF a acquis en avril 2025 — après la clôture de l'exercice sous revue — un immeuble d'une valeur vénale de CHF 94 millions, situé à la Rue de l'Écluse 30-38, au centre-ville de Neuchâtel. Ce bien se compose de 203 logements allant du studio au 4.5 pièces et dispose d'une excellente desserte par les transports publics et axes autoroutiers. Valorisé à 4.90 % sur le prix d'achat, cet actif dispose d'une réserve locative intéressante de 30 %. De telles opportunités contributrices pourraient être amenées à disparaître du marché au vu de l'évolution baissière des taux d'intérêts. La part commerciale de cet actif, inférieure à un tiers conformément à la stratégie d'investissement, est occupée par des locataires solides. On compte parmi eux l'un des principaux discounters présents sur le territoire national, une pharmacie et un centre de fitness détenu par une des principales enseignes de distribution alimentaire suisse. Ces locataires ont des baux supérieurs à cinq ans qui sont indexés à l'indice des prix à la consommation (IPC).

## L'augmentation du résultat net du fonds Realstone RSF constitue une priorité pour les prochains exercices, dans le but d'augmenter sa distribution

Au mois de juillet 2025, le fonds Realstone RSF procédera à une augmentation de capital pour un montant d'environ CHF 190 millions. D'une part, cette levée de fonds permettra la réduction du coefficient d'endettement à la suite de l'acquisition de l'immeuble neuchâtelois susmentionné.

D'autre part, elle servira à maintenir dans le portefeuille trois entrées de l'immeuble de la Solarstrasse 23-31 à Winterthur (ZH), initialement mises en vente en lots de PPE. En effet, compte tenu de la forte demande de logements locatifs dans cette région et des revenus locatifs solides projetés pour cet immeuble, la direction de fonds

a opté pour une stratégie plus sélective, en ne cédant que deux des cinq entrées en PPE, au lieu des cinq initialement prévues. De plus, outre l'excellente performance financière attendue, cet immeuble a l'avantage d'avoir été construit par Realstone SA pour le compte du fonds Realstone RSF, qui en détient ainsi une connaissance complète.

## Les premiers résultats du plan d'action quinquennal du fonds Realstone RSF témoignent d'une dynamique positive, avec une forte hausse du résultat net à court terme

Conformément à la stratégie du fonds, le produit de cette émission de nouvelles parts permettra également de financer des projets créateurs de valeur à long terme, comme les densifications et les rénovations sur le portefeuille existant, à l'image des permis de construire obtenus au cours de l'exercice sous revue et décrits plus haut. Les livraisons de ces projets au cours des prochains exercices viendront renforcer les revenus locatifs du fonds.



Neuchâtel (NE), Rue de l'Écluse 30-38

# La création de valeur : l'expertise de Realstone SA

## Lausanne (VD), Route de Berne 2 : transformation en résidence meublée avec services



L'immeuble de la Route de Berne 2 à Lausanne (VD) a fait peau neuve en juin 2021 après 18 mois de travaux. Outre la réfection de l'enveloppe qui assure une excellente efficacité énergétique, une surélévation mixte bois-béton de deux étages — avec panneaux photovoltaïques en toiture et en façade — a permis de créer 13 nouveaux appartements. Ainsi, 54 logements commercialisés avec leur mobilier (50 studios et quatre 2 pièces) ont pu être livrés. Certaines prestations, comme un service de nettoyage ou l'accès à internet, sont offertes aux locataires. Ce type d'offre répond à une demande toujours croissante au centre-ville de Lausanne. Situé à proximité immédiate de la station de métro « Sallaz », l'immeuble se trouve sur l'axe menant au CHUV, au Biopôle et à l'École hôtelière.

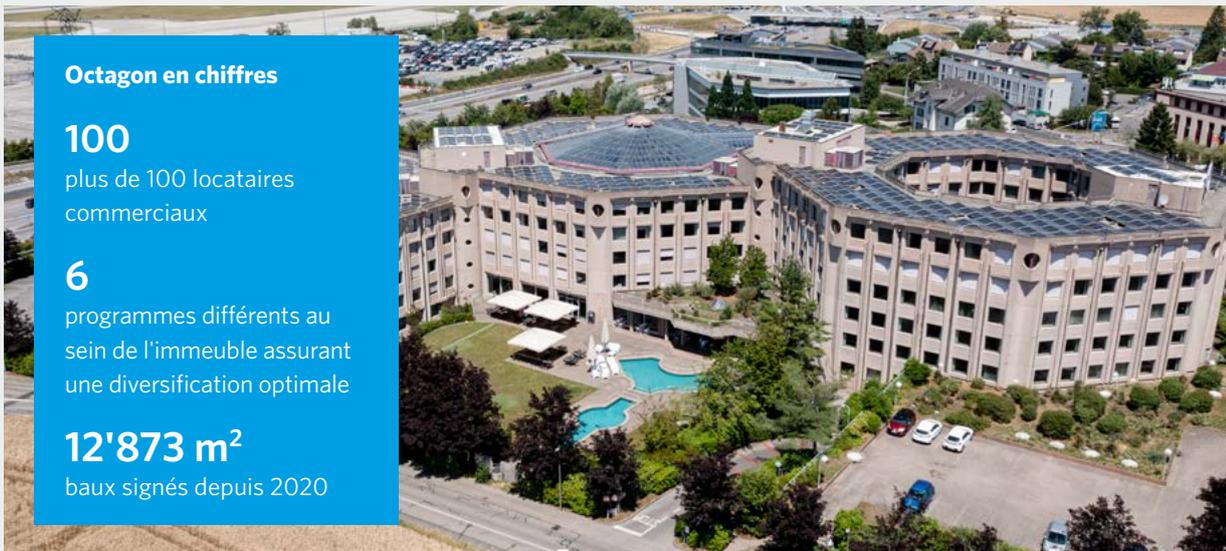
Initialement composé de 41 studios, cet immeuble était loué par un monolocataire commercial. La négociation du départ de ce locataire nous a permis de commercialiser en direct, donc sans exploitant, cet immeuble. Ce repositionnement, en plus de grandement améliorer l'empreinte environnementale du bâtiment, a permis d'améliorer significativement les revenus et de générer une plus-value significative en termes de valeur vénale comme le démontre l'amélioration de la marge de l'immeuble, passant de 7 % à 26 %. En date de clôture de l'exercice sous revue, l'immeuble affiche un rendement brut de 5.16 %. La croissance des revenus depuis la commercialisation de ce nouveau programme en

2021 est le fruit d'un processus de fixation des loyers efficace et ciblé. De plus, lors des courtes périodes de vacance entre deux locataires, la gestion dynamique de ces logements meublés permet de répondre à la demande de locations de courte durée. Ainsi, grâce à une politique de prix adaptée à ce type d'offre sur le marché, le résultat financier de l'immeuble est fortement amélioré puisqu'il atteint une occupation financière de 100 % malgré une occupation physique de 95 %.

Projet	Avant transformation	Après transformation	Progression
Logements [nb]	41	54	+32%
Logements [m <sup>2</sup> ]	872	1188	+36%
État locatif [CHF]	377'635	1'076'447	+185%
Occupation physique	100 %	95 %	-5%
Occupation financière <sup>•</sup>	100 %	100 %	+0%
Valeur vénale [CHF]	7'600'000 (31.03.2018)	19'834'000	+161%
Marge (valeur vénale/ prix de revient)	7 %	26 %	n/a
Emissions de CO <sub>2</sub>		20.34 kg/m <sup>2</sup> /an (rating B)	n/a
Intensité énergétique		139 kwh/m <sup>2</sup> /an (rating D)	n/a

<sup>•</sup> Exprimée en pourcents, l'occupation financière indique la part des revenus réels générés par un immeuble par rapport au chiffre d'affaires théorique en pleine occupation, indépendamment de l'occupation physique des locaux. Autrement dit, un immeuble peut avoir une occupation financière égale voire supérieure au chiffre d'affaire théorique même si certains locaux sont parfois vacants, grâce à une politique de loyers adaptés en fonction de la durée et de la demande.

## Octagon — Le Grand-Saconnex (GE), Chemin du Pavillon 2: hub d'entreprises et résidence meublée



### Octagon en chiffres

**100**

plus de 100 locataires commerciaux

**6**

programmes différents au sein de l'immeuble assurant une diversification optimale

**12'873 m<sup>2</sup>**

baux signés depuis 2020

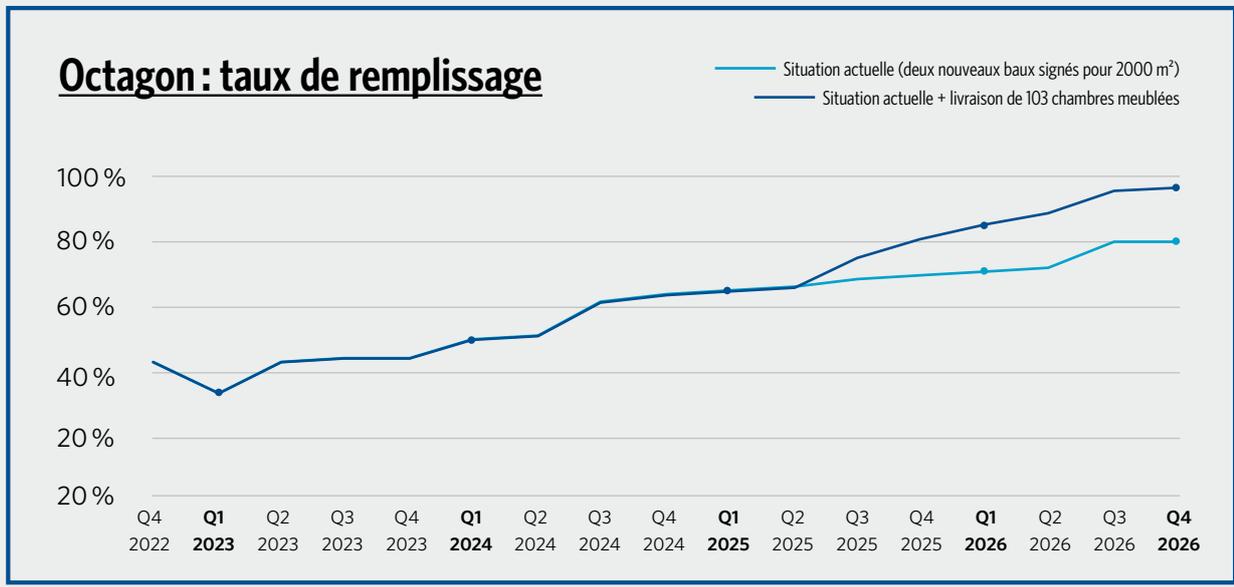
À la suite du succès rencontré dans cet immeuble et dans l'esprit de créer un véritable « hôtel » d'entreprise avec services, la direction de fonds a obtenu un permis de construire pour réaménager une partie de l'immeuble Octagon, sis Chemin du Pavillon 2 au Grand-Saconnex (GE), en 103 chambres meublées avec services. Commercialisées dès septembre 2025, elles répondront également à l'importante demande pour ce type de solution à Genève et à proximité du Quartier des Nations.

Grâce à son repositionnement et aux différents programmes mis en place, Octagon se présente dorénavant comme un véritable hub d'entreprises. La diversité et la modularité des espaces proposés ont convaincu déjà plus de 100 entreprises qui occupent désormais quotidiennement le site et profitent des services à disposition sur place, notamment un restaurant, un espace fitness, une crèche, un cabinet de physiothérapie, un auditorium ou encore un médecin généraliste.



La transformation de trois étages de bureaux en résidence meublée avec services améliore significativement le taux de remplissage de l'immeuble de plus de 16 %. Celui-ci continue d'ailleurs de s'améliorer significativement depuis mars 2023, avec une progression importante de 34 % à 79 % d'ici fin 2026 grâce aux nombreux baux commerciaux déjà signés à ce jour et qui prendront effet

au fur et à mesure de l'emménagement des locataires. En tenant compte de l'occupation des 103 chambres meublées, ce seront donc 95 % de l'immeuble qui seront loués à cette date. Ce succès témoigne des initiatives prises par la direction de fonds, notamment l'engagement de deux ressources dédiées à la commercialisation et au property management spécifiques à cet immeuble.



Octagon se trouve dans le quartier de la Susette qui figure dans le Plan directeur 2030 du Canton de Genève comme secteur stratégique pour densification et aménagement durable. Le projet prévoit la construction de plus de 1000 logements, environ 50'000 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher (SPB) destinées à des activités tertiaires et artisanales, des équipements publics (école, crèche, locaux associatifs), ainsi qu'un réseau d'espaces publics comprenant une place et un parc agro-urbain<sup>o</sup>.

Situé au cœur de ce futur pôle urbain, Octagon bénéficie d'une position stratégique. Son attractivité sera renforcée par l'implantation, directement sur la parcelle, d'un arrêt de tram de la future ligne 15 attendue pour 2027. De plus, une passerelle piétonne traversant l'autoroute reliera le site au parking P+R, assurant une connectivité optimale pour les usagers.

Octagon dispose d'un potentiel constructible d'environ 13'000 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher, permettant le développement d'un bâtiment représentant un investissement global estimé à CHF 50 millions. Ce bâtiment pourra accueillir divers programmes, tels que des résidences meublées pour de courts séjours, complétés par 2000 m<sup>2</sup> de surfaces d'activités intégrant les commodités de première nécessité, afin de répondre aux besoins des futurs habitants et usagers du quartier. Le bâtiment respectera a minima les standards de haute performance énergétique (HPE).

Enfin, grâce à l'intégration du coût du terrain dans le prix de revient actuel de l'immeuble Octagon, l'impact foncier sera négligeable pour ce nouveau projet, permettant de dégager une marge estimée significative pour le projet.



<sup>o</sup> Grand-Saconnex — Susette, Nouveaux quartiers, Projets de quartiers à l'étude, République et Canton de Genève.

04

# Rapport de gestion

HALLE 15

# Fortune du fonds

Au 31 mars 2025, la fortune totale du fonds Realstone RSF est en hausse de 5.53 % et atteint CHF 2568.82 millions. Cette progression s'explique principalement par la livraison durant la période sous revue de quatre immeubles neufs et 356 logements situés à la Dammstrasse 18-28 et la Fabrikgasse 2-17 à Horgen (ZH), à la Solarstrasse 23-31 à Winterthour (ZH), ainsi qu'à la Rue de la Paix 1 à Gland (VD). Grâce aux CHF 11.24 millions d'état locatif total de ces quatre actifs, issus à 85 % de logements, la part résidentielle du fonds augmente de 2 % pour s'établir à 67 %.

## Le rendement de placement s'améliore fortement et se monte à 6.70 % au 31 mars 2025 contre 0.47 % une année auparavant

L'immeuble de Gland, d'une valeur vénale de CHF 22.15 millions, a été livré le 1<sup>er</sup> avril 2024 et représente la deuxième des trois étapes du projet de construction du quartier de La Combaz. La livraison, en septembre 2024, des deux immeubles situés à Horgen et d'une valeur vénale totale de CHF 250.24 millions a marqué l'étape finale des travaux démarrés en 2019. En octobre 2024, l'immeuble à Winterthour, d'une valeur vénale de CHF 73.24 millions, a été livré selon l'échéancier prévu.

Durant l'exercice sous revue, un immeuble mixte sis à la Rue de Montchoisy 7 à Genève (GE) a été vendu pour CHF 13.35 millions après avoir été optimisé grâce au travail de la direction de fonds. Les travaux de rénovation entrepris en 2018 ont généré une création de valeur significative par rapport à son prix de revient, raison pour laquelle la Direction de fonds a décidé de cristalliser cette marge en vendant l'immeuble lorsque le marché immobilier annonçait des signes de reprise en ce début d'année 2025.

Trois autres immeubles, situés à la Promenade des Champs-Fréchets 20 et 24 à Meyrin (GE) ainsi qu'à l'Avenue Jean-Marie Musy 5 à Fribourg (FR), également arrivés au pic de leur rendement ont également été cédés car ils n'offraient plus de potentiel de croissance. Leur vente, pour un total de CHF 19.64 millions, permet également d'optimiser la gestion du portefeuille.

En parallèle, sept appartements ont été vendus pour un total de CHF 4.30 millions dans le cadre du processus de vente en PPE portant sur les entrées 29 et 31 de l'immeuble de la Solarstrasse 23-31 à Winterthour (ZH). Les trois autres entrées de cet immeuble seront maintenues dans le portefeuille comme immeuble locatif.

En outre, la vente des six derniers lots de PPE de l'immeuble de Via Tommaso Rodari 20A à Bellinzone (TI), pour un total de CHF 3.10 millions, marque le retrait du fonds Realstone RSF de cette zone géographique, confirmant ainsi que celle-ci ne fait plus partie de sa stratégie d'investissement.

Le total des ventes au cours de l'exercice sous revue s'élève à CHF 40.35 millions et a été réinvesti dans des projets plus contributeurs.

Du côté des passifs du compte de fortune, la forte variation des autres engagements à court terme est expliquée par un placement privé d'un montant de CHF 50 millions auprès d'un investisseur institutionnel à un taux d'intérêt attractif. Le rendement de placement s'améliore fortement et se monte à 6.70 % au 31 mars 2025 contre 0.47 % une année auparavant.

# Résultat de l'exercice

Le fonds Realstone RSF enregistre une nouvelle croissance de ses revenus locatifs durant l'exercice sous revue à CHF 94.64 millions (+2.47 %). Plusieurs éléments expliquent cette progression.

Premièrement, grâce aux mesures mises en place afin de résorber la vacance des surfaces commerciales, la quote-part de perte sur loyer — déjà en forte baisse depuis trois exercices consécutifs — atteint 6.65 % - pour l'exercice sous revue, en recul de 17.69 % par rapport à une année auparavant. D'une part, les baux commerciaux signés durant l'exercice précédent ont permis d'encaisser CHF 723'121.- durant l'exercice sous revue. D'autre part, 4099 m<sup>2</sup> de baux commerciaux supplémentaires ont été signés au cours de l'exercice sous revue, principalement pour les immeubles situés à In der Luberzen 40-42 à Urdorf (ZH), dans le quartier d'Oberdorf à Horgen (ZH), à la Zentralstrasse/Schulhausstrasse à Ebikon (LU) et au Chemin du Pavillon 2 au Grand-Saconnex (GE). Ces derniers baux signés ont déjà renforcé les revenus au fur et à mesure de leur entrée en force pour un montant de CHF 492'044.-. C'est donc un total de CHF 1.22 million supplémentaire qui est généré par ces baux commerciaux.

## Le fonds Realstone RSF enregistre une nouvelle croissance de ses revenus durant l'exercice sous revue à CHF 94.64 millions (+2.47 %)

Deuxièmement, les nouveaux immeubles livrés au cours de l'exercice sous revue ont généré CHF 4.96 millions de revenus supplémentaires compensant ainsi les revenus de CHF 4.95 millions des immeubles vendus durant l'exercice précédent. Lors du prochain exercice, les revenus additionnels générés par la détention de ces immeubles sur une année complète pourraient atteindre près de CHF 6 millions.

Troisièmement, les quatre immeubles acquis durant l'exercice précédent — sis Stüssistrasse 83 à Zurich (ZH), Willestrasse 5-7 à Spreitenbach (AG), Rotkornstrasse 9, 11A-11B à Oberkulm (AG) et Hardackerstrasse 2 à Untersiggenthal (AG) — ont également généré des revenus additionnels sur un exercice complet de l'ordre de CHF 1.08 million.

Finalement, le travail de la direction de fonds sur les immeubles existants a engendré une croissance organique de l'ordre de 1.60 %, soit CHF 1.27 million.

Un montant de CHF 3.59 millions d'intérêts intercalaires a été porté à l'actif du bilan. Ceux-ci proviennent des différents projets susmentionnés et ont été prélevés au prorata jusqu'à la date de leur livraison respective.

## Le travail de la direction de fonds sur les immeubles existants a engendré une croissance organique de l'ordre de 1.60 %, soit CHF 1.27 million

Le revenu découlant de l'installation de centrales photovoltaïques vient contribuer aux autres revenus du fonds à hauteur de CHF 149'730.-, en hausse de 17.89 % par rapport à l'exercice précédent.

L'importante hausse des revenus locatifs à la suite des différentes livraisons compense la baisse des intérêts intercalaires portés à l'actif des projets de construction et permet donc d'afficher des revenus totaux de CHF 99.81 millions, en hausse de CHF 2.28 millions comparé l'exercice précédent.

Le total des charges a diminué de 6.44 %, à CHF 54.76 millions. Après un pic atteint durant l'exercice précédent et la situation sur le marché des taux s'étant calmé, la charge relative aux intérêts hypothécaires a été réduite de 11 % à CHF 12.48 millions. Les différentes opportunités saisies sur le marché des emprunts hypothécaires ont permis de réduire le coût moyen pondéré du taux d'intérêt à 1.38 %, contre 1.84 % au 31 mars 2024, et de maintenir une durée résiduelle moyenne de 1.51 année, contre 1.69 année au 31 mars 2024.

Les charges d'entretien ordinaire et extraordinaire sont globalement stables. En proportion du prix de revient des immeubles, la charge d'entretien global se maintient à un niveau très faible, cela étant expliqué par la qualité de construction des immeubles, dont plus de la moitié date de moins de quinze ans.

Les frais liés aux immeubles sont en baisse de CHF 675'186.-. La signature de nombreux baux com-

merciaux au cours de l'exercice permet désormais de refacturer contractuellement aux locataires les charges d'exploitation de ces surfaces selon un principe de frais accessoires, alors qu'elles étaient à la charge du propriétaire lorsqu'elles étaient vacantes. Il en résulte une baisse significative des frais à la charge du fonds Reals-tone RSF, notamment pour les immeubles situés au Chemin du Pavillon 2 au Grand-Saconnex (GE) et à la Route de Mont-Carmel 1-3-5 à Givisiez (FR).

Les impôts directs sont en baisse. Cela s'explique en partie par deux raisons. La première provient de la hausse du taux de capitalisation dans le canton de Genève. En effet, cela génère des valeurs fiscales imposables plus faibles et donc une charge d'impôt inférieure de CHF 294'857.- pour les immeubles genevois. La seconde explication provient de la réallocation des capitaux — depuis deux exercices comptables — vers des immeubles localisés dans des cantons fiscalement plus attractifs. La vente d'immeubles puis l'acquisition dans ces cantons ont permis de réduire la charge d'impôts. La part des impôts relatifs aux revenus immobiliers se réduit donc à 6.89 %, contre 7.25 % au 31 mars 2024.

L'amélioration des revenus ainsi que l'optimisation des charges permet d'afficher un excellent résultat net en hausse à CHF 45.05 millions (+12.14 %), respectivement CHF 3.36 par part, contre CHF 2.99 par part au 31 mars 2024. Cette évolution s'explique en grande partie par les revenus découlant des immeubles livrés, la réduction des charges hypothécaires ainsi que l'optimisation des frais liés aux immeubles.

Les gains et pertes en capitaux réalisés, liés aux ventes citées plus haut, sont en baisse par rapport à ceux plutôt extraordinaires de l'exercice précédent.

Enfin, les réévaluations positives contrastent fortement avec le montant de l'année dernière. Cette importante réévaluation est expliquée par les livraisons des projets d'un côté, mais aussi par la réduction des taux d'escompte utilisés par les experts indépendants dans le cadre de la réévaluation annuelle des immeubles du fonds. Le rendement sur fonds propres (ROE) se renforce et s'élève donc à 6.48 %, contre 0.45 % au 31 mars 2024.



# 05

## Comptes annuels et indications importantes



# Compte de fortune

	au 31.03.2025 CHF	au 31.03.2024 CHF
<b>Actifs</b>		
Avoirs bancaires à vue	3'119'451.66	5'307'584.76
<b>Immeubles</b>		
Immeubles d'habitation	1'766'610'000.00	1'344'409'000.00
Immeubles à usage mixte	225'506'000.00	289'021'000.00
Immeubles à usage commercial	487'318'000.00	480'822'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	11'720'000.00	268'807'000.00
<b>Total des immeubles</b>	<b>2'491'154'000.00</b>	<b>2'383'059'000.00</b>
Autres actifs	74'543'324.40	45'871'241.47
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>2'568'816'776.06</b>	<b>2'434'237'826.23</b>
<b>Passifs</b>		
<b>Engagements à court terme</b>		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	345'509'500.00	333'391'500.00
Autres engagements à court terme	158'411'266.67	72'015'027.20
<b>Engagements à long terme</b>		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	300'098'000.00	340'276'000.00
<b>Total des passifs</b>	<b>804'018'766.67</b>	<b>745'682'527.20</b>
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'764'798'009.39	1'688'555'299.03
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-55'663'387.85	-36'785'334.63
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>1'709'134'621.54</b>	<b>1'651'769'964.40</b>
<b>Variation de la fortune nette du fonds</b>		
Fortune nette du fonds au début de la période	1'651'769'964.40	1'691'741'094.86
Distribution	-49'637'316.70	-47'624'993.48
Solde des mouvements de parts	—	—
Résultat total	107'001'973.84	7'653'863.02
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période</b>	<b>1'709'134'621.54</b>	<b>1'651'769'964.40</b>
<b>Évolution du nombre de parts (rachetées et émises)</b>		
Nombre de parts en circulation au début de la période	13'415'491	13'415'491
Parts émises durant la période	—	—
Parts rachetées durant la période	—	—
<b>Nombre de parts en circulation à la fin de la période</b>	<b>13'415'491</b>	<b>13'415'491</b>
<b>Valeur nette d'inventaire par part à la fin de la période</b>	<b>127.40</b>	<b>123.12</b>
<b>Informations complémentaires (annexe 3 OPC-FINMA)</b>		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	11'487'860.25	9'885'780.66
Montant du compte de provisions pour réparations futures	—	—
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de la période suivante	Aucune	Aucune

# Compte de résultat

	du 01.04.2024 au 31.03.2025 CHF	du 01.04.2023 au 31.03.2024 CHF
<b>Revenus</b>		
Loyers (rendements bruts)	94'635'731.38	92'355'905.83
Produits des avoirs en banque	2'405.15	—
Intérêts intercalaires portés à l'actif	3'594'237.52	5'136'818.65
Autres revenus	1'577'952.46	1'205'762.53
<b>Total des revenus</b>	<b>99'810'326.51</b>	<b>98'698'487.01</b>
<b>Charges</b>		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	12'475'616.43	14'017'933.93
Entretien et réparations ordinaires	5'547'647.48	5'908'274.76
Entretien et réparations extraordinaires	867'373.24	407'287.27
Administration des immeubles :		
- Frais liés aux immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	7'862'365.59	8'537'551.66
- Impôts immobiliers et taxes liées aux immeubles	2'488'333.76	2'706'896.65
- Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	6'231'483.24	6'163'506.00
Amortissements des immeubles	513'787.27	592'965.50
Impôts directs	5'349'769.84	6'696'580.09
Frais d'estimation et d'audit	255'812.57	300'772.29
Frais bancaires	165'516.47	99'996.28
Frais de publication, d'impression, autres	112'433.80	80'349.37
Rémunération réglementaire versée à la direction	11'928'000.00	12'051'084.88
Rémunération réglementaire versée à la banque dépositaire	958'102.29	959'289.84
<b>Total des charges</b>	<b>54'756'241.98</b>	<b>58'522'488.52</b>
<b>Résultats</b>		
<b>Résultat net</b>	<b>45'054'084.53</b>	<b>40'175'998.49</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés	1'848'731.77	20'996'147.61
<b>Résultat réalisé</b>	<b>46'902'816.30</b>	<b>61'172'146.10</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts dus en cas de liquidation	60'099'157.54	-53'518'283.08
<b>Résultat total de l'exercice</b>	<b>107'001'973.84</b>	<b>7'653'863.02</b>
<b>Utilisation du résultat</b>		
Résultat réalisé	46'902'816.30	61'172'146.10
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	17'760'420.68	13'806'247.89
Report de gain en capital de l'exercice précédent	14'229'923.34	6'649'266.73
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>78'893'160.32</b>	<b>81'627'660.72</b>
Distribution revenus	44'941'894.85	36'221'825.70
Distribution en capital	4'963'731.67	13'415'491.00
<b>Résultat prévu pour être versé aux investisseurs</b>	<b>49'905'626.52</b>	<b>49'637'316.70</b>
Report à nouveau de revenu ordinaire	17'872'610.36	17'760'420.68
Report à nouveau de gain en capital	11'114'923.44	14'229'923.34
<b>Report total à nouveau</b>	<b>28'987'533.80</b>	<b>31'990'344.02</b>

# Hypothèques et autres engagements

Type	CHF	Taux	du	au
<b>Hypothèques et autres engagements en cours au 31 mars 2025</b>				
<b>Court terme</b>				
Variable	85'000'000.00	1.24 %	25.06.2020	01.04.2025
Variable	3'030'000.00	1.24 %	27.09.2022	01.04.2025
Variable	20'005'000.00	1.24 %	28.09.2022	01.04.2025
Fixe	10'000'000.00	1.21 %	27.02.2025	01.04.2025
Fixe	21'010'000.00	1.51 %	02.04.2016	01.04.2025
Fixe	20'000'000.00	1.19 %	14.03.2025	14.04.2025
Fixe	45'000'000.00	1.70 %	30.04.2024	30.04.2025
Fixe	9'368'000.00	1.20 %	07.05.2017	06.05.2025
Fixe	22'799'000.00	1.18 %	14.02.2025	14.05.2025
Fixe	10'400'000.00	2.72 %	30.06.2015	30.06.2025
Variable	30'497'500.00	1.26 %	31.03.2025	30.06.2025
Fixe	7'000'000.00	2.15 %	16.10.2023	16.10.2025
Fixe	17'400'000.00	1.00 %	09.05.2016	26.11.2025
Fixe	9'000'000.00	1.50 %	31.12.2015	31.12.2025
Fixe	10'000'000.00	0.63 %	26.06.2020	11.01.2026
Fixe	25'000'000.00	1.95 %	05.11.2022	05.02.2026
<b>Total court terme</b>	<b>345'509'500.00</b>			
<b>Long terme (1 à 5 ans)</b>				
Fixe	4'600'000.00	1.09 %	29.12.2017	30.06.2026
Fixe	3'950'000.00	2.17 %	13.10.2023	13.10.2026
Fixe	4'800'000.00	1.99 %	11.12.2023	11.12.2026
Fixe	7'600'000.00	1.88 %	14.01.2024	13.01.2027
Fixe	4'645'500.00	1.60 %	27.03.2024	27.03.2027
Fixe	12'577'500.00	1.21 %	09.06.2018	08.06.2027
Fixe	20'000'000.00	2.29 %	15.06.2023	15.06.2027
Fixe	7'000'000.00	0.74 %	28.06.2019	27.06.2027
Fixe	8'000'000.00	2.11 %	16.10.2023	16.10.2027
Fixe	20'000'000.00	1.18 %	06.11.2024	06.11.2027
Fixe	11'000'000.00	0.50 %	01.12.2020	30.11.2027
Fixe	15'000'000.00	0.85 %	26.06.2020	11.01.2028
Fixe	10'000'000.00	1.85 %	11.01.2024	11.01.2028
Fixe	10'000'000.00	2.57 %	16.03.2023	16.03.2028
Fixe	10'000'000.00	1.71 %	27.03.2024	27.03.2028
Fixe	30'000'000.00	1.30 %	31.03.2018	31.03.2028
Fixe	6'000'000.00	1.27 %	31.03.2025	31.03.2028
Fixe	8'500'000.00	1.27 %	31.03.2025	31.03.2028
Fixe	30'000'000.00	2.25 %	07.07.2023	07.07.2028
Fixe	4'000'000.00	1.00 %	01.04.2011	30.09.2028
Fixe	5'940'000.00	1.00 %	01.10.2016	30.09.2028
Fixe	7'000'000.00	1.00 %	06.03.2019	06.03.2029
Fixe	5'000'000.00	1.62 %	27.03.2024	27.03.2029
Fixe	10'000'000.00	1.95 %	31.03.2023	31.03.2030
Fixe	3'500'000.00	1.23 %	31.03.2025	31.03.2030
<b>Total long terme (de 1 à 5 ans)</b>	<b>259'113'000.00</b>			

**Long terme (supérieur à 5 ans)**

Fixe	6'000'000.00	1.95 %	15.04.2023	15.04.2030
Fixe	3'985'000.00	1.95 %	30.06.2023	30.06.2030
Fixe	1'000'000.00	1.27 %	31.03.2025	31.03.2031
Fixe	20'000'000.00	1.31 %	06.11.2024	06.11.2031
Fixe	10'000'000.00	1.37 %	06.11.2024	06.11.2033
<b>Total long terme (supérieur à 5 ans)</b>	<b>40'985'000.00</b>			

**Total hypothèques à long terme** **300'098'000.00**

**Autres engagements à court terme non garantis par des hypothèques**

Autre prêt à terme fixe	60'000'000.00	0.75 %	31.01.2025	30.05.2025
Autre prêt à terme fixe	15'000'000.00	0.68 %	14.02.2025	16.06.2025
Autre prêt à terme fixe	20'000'000.00	0.68 %	14.02.2025	14.08.2025

**Autres engagements à court terme non garantis par des hypothèques** **95'000'000.00**

**Total des hypothèques portant intérêt et autres engagements garantis et non garantis par des hypothèques en cours au 31 mars 2025**

**740'607'500.00** **1.38 %**

**Durée résiduelle moyenne des financements par des fonds étrangers**

**1.52 an**

Type	CHF	Taux	du	au
------	-----	------	----	----

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

Variable	24'299'000.00	2.12 %	24.08.2020	29.04.2024
Variable	85'000'000.00	1.96 %	25.06.2020	30.04.2024
Variable	69'155'000.00	2.07 %	28.09.2022	30.04.2024
Variable	13'750'000.00	2.12 %	10.07.2023	30.04.2024
Variable	45'000'000.00	2.15 %	01.09.2023	30.04.2024
Variable	45'597'500.00	2.53 %	16.01.2024	30.04.2024
Variable	18'500'000.00	2.13 %	30.03.2022	15.05.2024
Variable	3'090'000.00	2.07 %	27.09.2022	30.06.2024
Fixe	6'000'000.00	1.75 %	15.09.2015	16.09.2024
Fixe	8'500'000.00	1.76 %	30.09.2015	30.09.2024
Fixe	10'000'000.00	1.21 %	27.02.2015	27.02.2025
Fixe	6'000'000.00	1.76 %	16.09.2024	31.03.2025
Fixe	8'500'000.00	1.73 %	30.09.2024	31.03.2025

# Engagements de paiements contractuels

Montant total des engagements de paiements contractuels à la date de clôture du bilan pour des achats d'immeubles ainsi que pour les mandats de construction et les investissements dans des immeubles.

Type d'engagement	CHF
<b>Engagements de paiements contractuels</b>	
Achat d'immeubles	0.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	35'344'217.96

## Liste des sociétés immobilières

**Axess Real Estate SA**, 1218 Le Grand-Saconnex

Le capital-actions de la société immobilière appartient à 100 % au fonds suisse de placement immobilier Realstone RSF.

# Taux de rémunération

Type	Taux maximum selon contrat de fonds	Taux appliqué
<b>Rémunération à la direction</b>		
Pour la commission de gestion (art. 19 ch. 1)	1.00 %	0.48 %
Pour la commission d'émission (art. 18 ch. 1)	5.00 %	Aucune émission
Pour la commission de rachat (art. 18 ch. 2)	5.00 %	Aucun rachat
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19 ch. 6 let. a)	3.00 %	3.00 %
Pour le travail fourni en relation avec les activités de construction d'immeubles, de rénovations et transformations (art. 19 ch. 6 let. b)	3.00 %	3.00 %
Pour la gestion des immeubles (art. 19 ch. 6 let. c)	6.00 %	6.00 %
<b>Rémunération à la banque dépositaire</b>		
Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières (art. 19 ch. 11)	125.-/position	125.-/position
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements, la surveillance de la direction de fonds (art. 19 ch. 2)	0.0425 %	0.0425 %
Pour le versement du dividende (art. 19 ch. 3)	0.50 %	0.50 %

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

## Transparence des commissions de gestion

La direction de fonds peut verser des rétrocessions liées aux activités de distribution à partir de l'élément

« commercialisation » de la commission de gestion aux distributeurs et partenaires pour couvrir les activités de vente et d'intermédiation portant sur les parts du fonds (contrat de fonds art. 19 ch. 10). La direction de fonds ne verse pas de rabais au sens des dispositions des Règles de conduite de l'AMAS (5 août et 23 septembre 2021) en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

# Distribution de dividende

Un montant total de distribution de CHF 49'905'626.52 sera versé pour l'exercice clos au 31 mars 2025, ce qui représente un dividende de CHF 3.72 par part. Les coupons N° 29 et 30 sont encaissables le 2 juillet 2025.

Coupon	CHF par part
Coupon N° 29 provenant du rendement de la fortune immobilière	3.35
Coupon N° 30 provenant du gain en capital immobilier	0.37
<b>Total</b>	<b>3.72</b>

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

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

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

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

respond 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 4.16 % (31 mars 2024) à 3.94 % (31 mars 2025). Les taux appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette de 3.16 % à 5.32 % (31 mars 2024 : de 3.34 % à 5.43 %).

En termes de taux d'escompte réels, le taux moyen pondéré se monte à 2.91 % (31 mars 2024 : 3.03 %) et les taux appliqués aux immeubles individuels se situent dans une fourchette de 2.14 % à 4.28 % au 31 mars 2025 (31 mars 2024 : de 2.57 % à 4.34 %).

Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier est passé de 3.04 % (31 mars 2024) à 2.99 % (31 mars 2025). Les taux de capitalisation appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette allant de 2.41 % à 4.28 % au 31 mars 2025 (31 mars 2024 : de 2.59 % à 4.38 %).

# Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires

Les honoraires payés à l'organe de révision se montent à CHF 119'200 (31.03.2024: CHF 119'200). Ce montant est relatif à l'audit des comptes annuels.

---

## Événements postérieurs à la date du bilan

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

### Transactions

- Acquisition d'un immeuble sis Rue de l'Écluse 30-38 à Neuchâtel (NE) le 9 avril 2025 pour un montant de CHF 92.50 millions.

### Les modifications suivantes du contrat de fonds sont entrées en vigueur le 20 juin 2025 :

- Modification de l'art. 8 ch. 4 afin d'ajouter la poursuite d'une approche durable soucieuse du climat, orientée sur une réduction de l'intensité des émissions de CO<sub>2</sub> des placements immobiliers du fonds Realstone RSF pour l'ensemble du cycle de vie des immeubles jusqu'à atteindre le net-zéro d'ici 2050. L'objectif en matière d'émissions opérationnelles de CO<sub>2</sub> a été modifié à 10 kg/m<sup>2</sup>/an selon les « Bases méthodologiques » REIDA pour le reporting CO<sub>2</sub>, en ligne avec les recommandations formulées par l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) dans sa circulaire n°06/2023

# Achats et ventes durant la période

## Achats

Aucun achat pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2024 au 31 mars 2025.

Canton. commune. adresse	Type d'immeuble	Date de vente	Prix de vente CHF
<b>Ventes</b>			
TI, Bellinzone, Via Tommaso Rodari 20A	Lot de PPE + place de parc	06.05.2024	615'000
TI, Bellinzone, Via Tommaso Rodari 20A	Lot de PPE + place de parc	24.05.2024	480'000
GE, Meyrin, Promenade des Champs-Frêchets 20	Immeuble d'habitation	28.06.2024	5'450'000
GE, Meyrin, Promenade des Champs-Frêchets 24	Immeuble à usage mixte	28.06.2024	6'390'000
FR, Fribourg, Avenue Jean-Marie-Musy 5	Immeuble d'habitation	29.07.2024	7'800'000
TI, Bellinzone, Via Tommaso Rodari 20A	Lot de PPE + place de parc	30.09.2024	550'000
TI, Bellinzone, Via Tommaso Rodari 20A	Lot de PPE + place de parc	10.12.2024	545'000
TI, Bellinzone, Via Tommaso Rodari 20A	Lot de PPE	15.01.2025	445'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29, 31	Lot de PPE	14.02.2025	560'000
TI, Bellinzone, Via Tommaso Rodari 20A	Lot de PPE	26.02.2025	425'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29, 31	Lot de PPE + place vélo	05.03.2025	557'000
GE, Genève, Rue de Montchoisy 7	Immeuble d'habitation	17.03.2025	13'350'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29, 31	Lot de PPE	20.03.2025	530'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29, 31	Lot de PPE + place moto + place vélo	19.03.2025	570'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29, 31	Lot de PPE	25.03.2025	575'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29, 31	Lot de PPE + place vélo	26.03.2025	582'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29, 31	Lot de PPE + place de parc + place vélo	26.03.2025	923'000
<b>Total des ventes</b>			<b>40'347'000</b>

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

Aucune transaction pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2024 au 31 mars 2025.

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

La vente des immeubles sis Promenade des Champs-Frêchets 20 et Promenade des Champs-Frêchets 24 à Meyrin (GE) a été approuvée par la FINMA en application de l'article 32a al. 1 OPCC en lien avec l'article 63 al. 2 et 4 LPCC. Les frais de transaction sont conformes au prix du marché au sens de l'article 32a al.1 let.c OPCC.

# 06

## Les immeubles

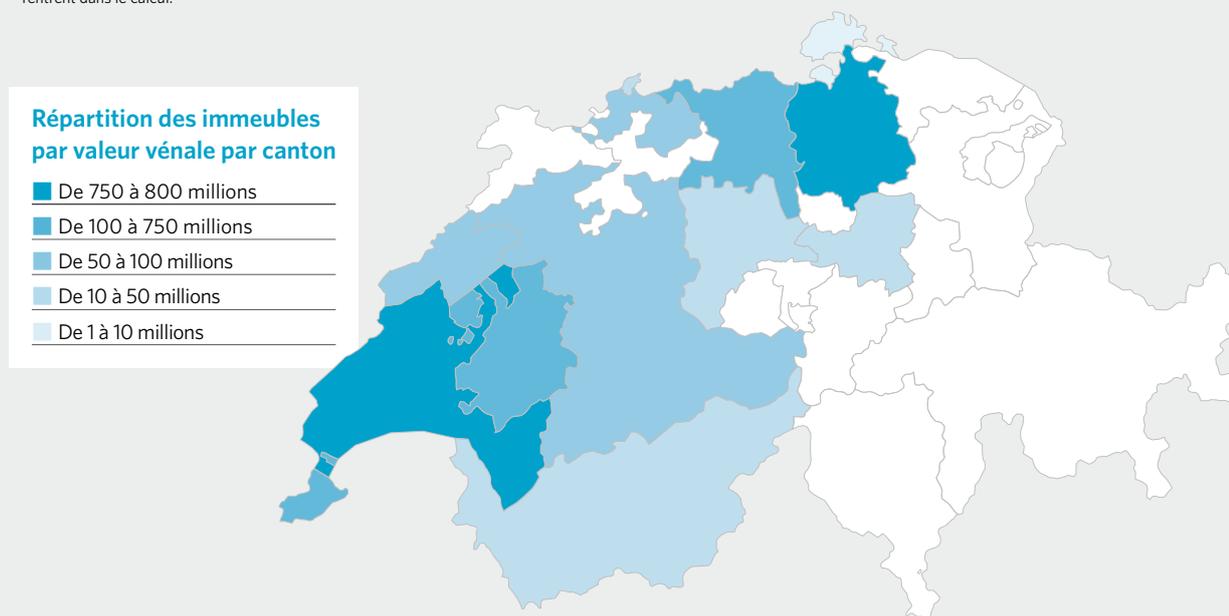


# Composition du parc immobilier

SUISSE		Chiffres totaux		
Logements (nb/surface) <b>4'056/251'632 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>2'491'154'000 CHF</b>	Etat locatif EL <b>105'008'075 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.22 %</b>	Vacant de l'exercice** <b>6.48 %</b>
Surfaces commerciales <b>141'450 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs* <b>94'038'541 CHF</b>	Prix de revient PR <b>2'236'077'315 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.70 %</b>	Vacant mars 2025 <b>5.19 %</b>

\* Le total des revenus locatifs diffère de celui indiqué au compte de résultat en raison de ventes d'immeubles durant l'exercice.

\*\* Ce taux diffère de la quote-part de perte sur loyers présentée en page 8 (Indices calculés selon la directive de l'AMAS), car ici ni la perte sur loyers, ni les immeubles vendus ne rentrent dans le calcul.



	Part du fonds	Valeur vénale CHF	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice
<b>Répartition des immeubles par canton</b>				
Zurich	31.87 %	793'932'000	3.53 %	6.62 %
Vaud	30.90 %	769'777'000	3.96 %	1.78 %
Fribourg	8.71 %	217'057'000	4.94 %	2.03 %
Argovie	8.32 %	207'387'000	4.24 %	3.28 %
Genève	6.69 %	166'546'000	6.11 %	28.84 %
Neuchâtel	3.16 %	78'710'000	5.81 %	2.21 %
Berne	3.12 %	77'720'000	3.98 %	2.72 %
Bâle-Campagne	2.80 %	69'740'000	5.21 %	8.48 %
Valais	1.62 %	40'460'000	5.43 %	0.99 %
Lucerne	1.29 %	32'140'000	4.95 %	22.87 %
Bâle-Ville	0.73 %	18'115'000	4.59 %	2.50 %
Schwytz	0.44 %	11'030'000	4.09 %	6.42 %
Schaffhouse	0.34 %	8'540'000	4.90 %	11.92 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>2'491'154'000</b>	<b>4.22 %</b>	<b>6.48 %</b>

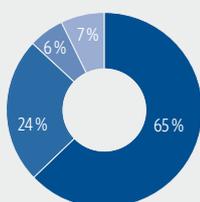
# Composition du parc immobilier



	Habitation	Commercial	Mixte	En construction
<b>Répartition des immeubles par type</b>				
<b>Logements [nb]</b>	3'648	28	380	—
<b>Surfaces résidentielles [m<sup>2</sup>]</b>	224'784	3'064	23'784	—
<b>Surfaces commerciales [m<sup>2</sup>]</b>	20'194	101'279	19'977	—
<b>Revenus locatifs [CHF]</b>	61'069'784	23'035'400	9'919'857	13'500
<b>Etat locatif EL [CHF]</b>	66'538'024	27'963'394	10'506'657	—
<b>Prix de revient PR [CHF]</b>	1'478'587'010	534'416'934	210'227'231	12'846'141
<b>Valeur vénale VV [CHF]</b>	1'766'610'000	487'318'000	225'506'000	11'720'000
<b>Ratio EL/VV</b>	3.77 %	5.74 %	4.66 %	0.00 %
<b>Ratio EL/PR</b>	4.50 %	5.23 %	5.00 %	0.00 %

## Répartition par note macro<sup>o</sup>

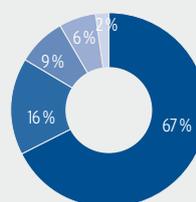
selon la valeur vénale au 31 mars 2025



■ Note macro entre 4.5 et 5	<b>63 %</b>
■ Note macro entre 4 et 4.5	<b>24 %</b>
■ Note macro entre 3.5 et 4	<b>6 %</b>
■ Note macro entre 2.5 et 3.5	<b>7 %</b>

## Répartition par utilisation

selon les revenus locatifs au 31 mars 2025



■ Logements	<b>67 %</b>
■ Surfaces commerciales	<b>16 %</b>
■ Bureaux	<b>9 %</b>
■ Places de parc	<b>6 %</b>
■ Autre	<b>2 %</b>

Les immeubles du fonds sont présentés dans la catégorie d'évaluation de la lettre c de l'article 84 alinéa 2 de l'OPC-FINMA. Au 31 mars 2025, aucun locataire ne représente plus de 5 % des revenus locatifs du fonds Realstone RSF.

<sup>o</sup> Notes macros selon Wüest Partner SA en fonction des situations des immeubles applicables au 31 mars 2025.

# Inventaire des immeubles

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 au 31.12.2024 selon la méthodologie REIDA et ne sont pas auditées par PricewaterhouseCoopers SA.

ARGOVIE		Chiffres totaux du canton	
	Logements (nb/surface) <b>421/28'961 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>8'800'067 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.24 %</b>
	Surfaces commerciales <b>6'534 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>8'463'158 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.47 %</b>
		Valeur vénale VV <b>207'387'000 CHF</b>	Vacant mars 2025 <b>3.11 %</b>
		Prix de revient PR <b>196'996'677 CHF</b>	

AARAU		General Guisan-Strasse 37, 39, 41, 43, 45	
	Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Etat locatif EL <b>1'196'861 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.26 %</b>
	Logements (nb/surface) <b>71/4'992 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>1'133'359 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.85 %</b>
	Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>28'100'000 CHF</b>	Vacant de l'exercice <b>4.74 %</b>
		Prix de revient PR <b>24'674'953 CHF</b>	Vacant mars 2025 <b>5.26 %</b>
		Chauffage <b>Gaz</b>	<b>B 20.92</b>
		Photovoltaïque <b>64.68 kW</b>	<b>D 125.73</b>

BADEN		Bruggerstrasse 44	
	Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Etat locatif EL <b>760'630 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.77 %</b>
	Logements (nb/surface) <b>40/1'078 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>733'504 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>6.14 %</b>
	Surfaces commerciales <b>671 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>15'930'000 CHF</b>	Vacant de l'exercice <b>3.19 %</b>
		Prix de revient PR <b>12'383'072 CHF</b>	Vacant mars 2025 <b>3.08 %</b>
		Chauffage <b>à distance</b>	<b>B 24.53</b>
			<b>E 156.48</b>

BADEN		Zürcherstrasse 1, 5A	
	Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Etat locatif EL <b>150'394 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.18 %</b>
	Logements (nb/surface) <b>2/150 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>131'340 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.58 %</b>
	Surfaces commerciales <b>913 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>2'902'000 CHF</b>	Vacant de l'exercice <b>12.39 %</b>
		Prix de revient PR <b>4'204'553 CHF</b>	Vacant mars 2025 <b>9.05 %</b>
		Chauffage <b>Mazout</b>	

**LENZBURG** Marktmattenstrasse 1, 4, 7, 8, 10, 12, 18



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**122/7'264 m<sup>2</sup>**

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

Etat locatif EL  
**2'033'685 CHF**

Revenus locatifs  
**1'988'197 CHF**

Valeur vénale VV  
**48'230'000 CHF**

Prix de revient PR  
**42'046'496 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.22 %**

Ratio EL/PR  
**4.84 %**

Vacant de l'exercice  
**1.90 %**

Vacant mars 2025  
**0.90 %**

Chauffage **Gaz** **CO<sub>2</sub> C 33.05**

Photovoltaïque **183.34 kW** **IE E 188.99**

**OBERKULM** Rotkornstrasse 9, 11A, 11B



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**38/2'650 m<sup>2</sup>**

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

Etat locatif EL  
**749'448 CHF**

Revenus locatifs  
**712'600 CHF**

Valeur vénale VV  
**17'170'000 CHF**

Prix de revient PR  
**16'537'188 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.36 %**

Ratio EL/PR  
**4.53 %**

Vacant de l'exercice  
**4.26 %**

Vacant mars 2025  
**3.27 %**

Chauffage **Pompe à chaleur** **CO<sub>2</sub> A 0.57**

**IE C 88.23**

**RHEINFELDEN** Bahnhofstrasse 21



Type d'immeuble  
**Commercial**

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

Surfaces commerciales  
**1'777 m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**304'717 CHF**

Revenus locatifs  
**312'661 CHF**

Valeur vénale VV  
**16'650'000 CHF**

Prix de revient PR  
**18'820'306 CHF**

Ratio EL/VV  
**1.83 %**

Ratio EL/PR  
**1.62 %**

Vacant de l'exercice  
**-2.41 %**

Vacant mars 2025  
**0.00 %**

Chauffage **Gaz**

**SPREITENBACH** Willestrasse 5, 7



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**32/2'960 m<sup>2</sup>**

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

Etat locatif EL  
**807'803 CHF**

Revenus locatifs  
**798'468 CHF**

Valeur vénale VV  
**22'230'000 CHF**

Prix de revient PR  
**21'743'222 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.63 %**

Ratio EL/PR  
**3.72 %**

Vacant de l'exercice  
**0.96 %**

Vacant mars 2025  
**0.36 %**

Chauffage **Pellets**

**UNTERSIGGENTHAL** Hardackerstrasse 2



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**14/1'181 m<sup>2</sup>**

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

Etat locatif EL  
**330'372 CHF**

Revenus locatifs  
**264'920 CHF**

Valeur vénale VV  
**8'025'000 CHF**

Prix de revient PR  
**8'144'964 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.12 %**

Ratio EL/PR  
**4.06 %**

Vacant de l'exercice  
**20.51 %**

Vacant mars 2025  
**16.92 %**

Chauffage **à distance** **CO<sub>2</sub> A 5.74**

**IE B 76.78**

**WILDEGG** Bruggerstrasse 7



<p> Type d'immeuble <b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface) <b>18/1'578 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales <b>267 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Etat locatif EL <b>423'566 CHF</b></p> <p>Revenus locatifs <b>413'683 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>9'770'000 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>10'268'886 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>4.34 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>4.12 %</b></p>	<p>Vacant de l'exercice <b>1.60 %</b></p> <p>Vacant mars 2025 <b>5.31 %</b></p>
		<p> Chauffage <b>à distance</b></p>	<p> <b>A 5.52</b></p> <p> <b>B 70.58</b></p>

**WILDEGG** Bruggerstrasse 11A, 11B, 11C, 11D



<p> Type d'immeuble <b>Mixte</b></p> <p> Logements (nb/surface) <b>38/4'123 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales <b>2'567 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Etat locatif EL <b>1'377'166 CHF</b></p> <p>Revenus locatifs <b>1'332'230 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>26'950'000 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>25'730'093 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>5.11 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>5.35 %</b></p>	<p>Vacant de l'exercice <b>2.44 %</b></p> <p>Vacant mars 2025 <b>3.60 %</b></p>
		<p> Chauffage <b>à distance</b></p>	<p> <b>A 3.28</b></p> <p> <b>B 43.49</b></p>

**WILDEGG** Lenzburgerstrasse 1, 3, 5



<p> Type d'immeuble <b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface) <b>46/2'985 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales <b>33 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Etat locatif EL <b>665'425 CHF</b></p> <p>Revenus locatifs <b>642'197 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>11'430'000 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>12'442'944 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>5.82 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>5.35 %</b></p>	<p>Vacant de l'exercice <b>1.36 %</b></p> <p>Vacant mars 2025 <b>0.00 %</b></p>
		<p> Chauffage <b>à distance</b></p>	<p> <b>B 18.69</b></p> <p> <b>F 231.86</b></p>

**BÂLE-CAMPAGNE** Chiffres totaux du canton




<p> Logements (nb/surface) <b>178/12'273 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales <b>2'999 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Etat locatif EL <b>3'634'940 CHF</b></p> <p>Revenus locatifs <b>3'280'876 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>69'740'000 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>67'322'074 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>5.21 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>5.40 %</b></p> <p>Vacant de l'exercice <b>8.48 %</b></p> <p>Vacant mars 2025 <b>6.28 %</b></p>
---	--	---

**MÜNCHENSTEIN** Therwilerstrasse 10, 12 



<p> Type d'immeuble <b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface) <b>20/1'525 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Etat locatif EL <b>438'262 CHF</b></p> <p>Revenus locatifs <b>411'046 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>11'230'000 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>9'477'663 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>3.90 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>4.62 %</b></p> <p>Vacant de l'exercice <b>3.27 %</b></p> <p>Vacant mars 2025 <b>6.85 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage <b>Gaz</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> B 15.88</b></p> <p><b>IE C 92.73</b></p>
--	---	---

**MUTTENZ** Eptingerstrasse 22 



<p> Type d'immeuble <b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface) <b>13/1'053 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Etat locatif EL <b>261'432 CHF</b></p> <p>Revenus locatifs <b>168'502 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>5'800'000 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>5'483'959 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>4.51 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>4.77 %</b></p> <p>Vacant de l'exercice <b>35.51 %</b></p> <p>Vacant mars 2025 <b>21.70 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage <b>Mazout</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> C 32.55</b></p> <p><b>IE D 136.52</b></p>
--	--	---

**PRATTELN** Wyhlenstrasse 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 



<p> Type d'immeuble <b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface) <b>124/7'968 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Etat locatif EL <b>1'787'561 CHF</b></p> <p>Revenus locatifs <b>1'649'756 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>32'240'000 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>30'691'671 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>5.54 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>5.82 %</b></p> <p>Vacant de l'exercice <b>6.20 %</b></p> <p>Vacant mars 2025 <b>2.79 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage <b>à distance</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> A 10.48</b></p> <p><b>IE D 130.75</b></p>
---	--	---

**REINACH** Niederbergstrasse 1 



<p> Type d'immeuble <b>Mixte</b></p> <p> Logements (nb/surface) <b>21/1'727 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales <b>2'999 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Etat locatif EL <b>1'147'685 CHF</b></p> <p>Revenus locatifs <b>1'051'572 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>20'470'000 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>21'668'781 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>5.61 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>5.30 %</b></p> <p>Vacant de l'exercice <b>7.79 %</b></p> <p>Vacant mars 2025 <b>8.00 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage <b>Mazout</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> D 46.03</b></p> <p><b>IE E 193.70</b></p>
---	--	---

**BÂLE-VILLE** Chiffres totaux du canton




 Logements (nb/surface)  
**34'2'768 m<sup>2</sup>**

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

Etat locatif EL  
**832'308 CHF**

Revenus locatifs  
**781'667 CHF**

Valeur vénale VV  
**18'115'000 CHF**

Prix de revient PR  
**20'074'846 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.59 %**

Ratio EL/PR  
**4.15 %**

Vacant de l'exercice  
**2.50 %**

Vacant mars 2025  
**0.00 %**

**BÂLE** Hochstrasse 66 



 Type d'immeuble  
**Habitation**

 Logements (nb/surface)  
**10/541 m<sup>2</sup>**

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

Etat locatif EL  
**194'136 CHF**

Revenus locatifs  
**194'156 CHF**

Valeur vénale VV  
**4'740'000 CHF**

Prix de revient PR  
**4'192'847 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.10 %**

Ratio EL/PR  
**4.63 %**

Vacant de l'exercice  
**0.00 %**

Vacant mars 2025  
**0.00 %**

 Chauffage  
**à distance**

 **A 5.88**

 **B 70.59**

**BÂLE** Luzernerring 91, 93 



 Type d'immeuble  
**Habitation**

 Logements (nb/surface)  
**8/1'198 m<sup>2</sup>**

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

Etat locatif EL  
**298'320 CHF**

Revenus locatifs  
**271'771 CHF**

Valeur vénale VV  
**6'510'000 CHF**

Prix de revient PR  
**8'067'709 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.58 %**

Ratio EL/PR  
**3.70 %**

Vacant de l'exercice  
**0.00 %**

Vacant mars 2025  
**0.00 %**

 Chauffage  
**à distance**

 **A 8.30**

 **C 100.23**

**BÂLE** Maulbeerstrasse 31 



 Type d'immeuble  
**Mixte**

 Logements (nb/surface)  
**9/624 m<sup>2</sup>**

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

Etat locatif EL  
**200'808 CHF**

Revenus locatifs  
**198'715 CHF**

Valeur vénale VV  
**3'465'000 CHF**

Prix de revient PR  
**3'653'775 CHF**

Ratio EL/VV  
**5.80 %**

Ratio EL/PR  
**5.50 %**

Vacant de l'exercice  
**0.00 %**

Vacant mars 2025  
**0.00 %**

 Chauffage  
**à distance**

 **A 8.83**

 **C 105.36**

**BÂLE** Maulbeerstrasse 33 



 Type d'immeuble  
**Habitation**

 Logements (nb/surface)  
**7/405 m<sup>2</sup>**

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

Etat locatif EL  
**139'044 CHF**

Revenus locatifs  
**117'025 CHF**

Valeur vénale VV  
**3'400'000 CHF**

Prix de revient PR  
**4'160'515 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.09 %**

Ratio EL/PR  
**3.34 %**

Vacant de l'exercice  
**14.62 %**

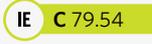
Vacant mars 2025  
**0.00 %**

 Chauffage  
**à distance**

 **A 10.45**

 **D 125.43**

BERNE		Chiffres totaux du canton	
 	 Logements (nb/surface) <b>132/8'871 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>3'095'544 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.98 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>2'157 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>3'002'418 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.42 %</b>
		Valeur vénale VV <b>77'720'000 CHF</b>	Vacant mars 2025 <b>2.58 %</b>
		Prix de revient PR <b>69'959'613 CHF</b>	

OSTERMUNDIGEN		Bernstrasse 117, 119, 121, 121A, 121B, 121C, 121 D, 121E / Dr. Zuber-Strasse 2, 2A, 2B			
	 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Etat locatif EL <b>3'095'544 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.98 %</b>	Vacant de l'exercice <b>2.72 %</b>	
	 Logements (nb/surface) <b>132/8'871 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>3'002'418 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.42 %</b>	Vacant mars 2025 <b>2.58 %</b>	
 Surfaces commerciales <b>2'157 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>77'720'000 CHF</b>				
	Prix de revient PR <b>69'959'613 CHF</b>				
		 Chauffage <b>Pellets</b>			
					

**FRIBOURG** Chiffres totaux du canton



 Logements (nb/surface) <b>559/25'279 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>10'716'347 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.94 %</b>
 Surfaces commerciales <b>14'237 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>10'493'408 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.33 %</b>
	Valeur vénale VV <b>217'057'000 CHF</b>	Vacant de l'exercice <b>2.03 %</b>
	Prix de revient PR <b>200'970'451 CHF</b>	Vacant mars 2025 <b>1.40 %</b>

**FRIBOURG** Route des Arsenaux 6, 8, 10



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Etat locatif EL <b>4'088'340 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.38 %</b>	Vacant de l'exercice <b>1.18 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>234/11'376 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>4'062'837 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.12 %</b>	Vacant mars 2025 <b>0.94 %</b>
 Surfaces commerciales <b>2'096 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>93'340'000 CHF</b>	Chauffage  <b>à distance</b> <span style="float: right;"><b>CO<sub>2</sub> A 5.15</b></span>	
	Prix de revient PR <b>79'908'014 CHF</b>	Photovoltaïque  <b>67.50 kW</b> <span style="float: right;"><b>IE B 73.03</b></span>	

**FRIBOURG** Route des Arsenaux 15



 Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Etat locatif EL <b>1'134'250 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.99 %</b>	Vacant de l'exercice <b>0.29 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>37/2'649 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>1'129'081 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.84 %</b>	Vacant mars 2025 <b>0.13 %</b>
 Surfaces commerciales <b>2'894 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>18'930'000 CHF</b>	Chauffage  <b>Gaz</b> <span style="float: right;"><b>CO<sub>2</sub> B 20.46</b></span>	
	Prix de revient PR <b>19'409'531 CHF</b>	<span style="float: right;"><b>IE D 121.03</b></span>	

**FRIBOURG** Avenue Jean-Marie-Musy 3



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Etat locatif EL <b>480'132 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.44 %</b>	Vacant de l'exercice <b>2.45 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>32/2'419 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>461'335 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.78 %</b>	Vacant mars 2025 <b>1.27 %</b>
 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>8'827'000 CHF</b>	Chauffage  <b>Mazout</b>	
	Prix de revient PR <b>10'051'753 CHF</b>		

**FRIBOURG** Chemin des Rosiers 1



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Etat locatif EL <b>377'383 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.42 %</b>	Vacant de l'exercice <b>1.48 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>18/1'530 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>370'772 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.34 %</b>	Vacant mars 2025 <b>0.32 %</b>
 Surfaces commerciales <b>145 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>8'530'000 CHF</b>	Chauffage  <b>Gaz</b>	
	Prix de revient PR <b>8'687'065 CHF</b>		

**FRIBOURG**

Route Wilhelm Kaiser 4, 8, 10


 Type d'immeuble  
**Habitation**

 Logements (nb/surface)  
**154/5'689 m<sup>2</sup>**

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

 Etat locatif EL  
**1'926'548 CHF**

 Revenus locatifs  
**1'897'349 CHF**

 Valeur vénale VV  
**46'260'000 CHF**

 Prix de revient PR  
**38'087'186 CHF**

 Ratio EL/VV  
**4.16 %**

 Ratio EL/PR  
**5.06 %**

 Vacant de l'exercice  
**0.87 %**

 Vacant mars 2025  
**0.30 %**

 Chauffage  
**à distance**

 Photovoltaïque  
**87.75 kW**
**GIVISIEZ**

Route du Mont Carmel 1, 3, 5


 Type d'immeuble  
**Commercial**

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

 Surfaces commerciales  
**8'645 m<sup>2</sup>**

 Etat locatif EL  
**1'780'534 CHF**

 Revenus locatifs  
**1'642'874 CHF**

 Valeur vénale VV  
**24'510'000 CHF**

 Prix de revient PR  
**25'277'951 CHF**

 Ratio EL/VV  
**7.26 %**

 Ratio EL/PR  
**7.04 %**

 Vacant de l'exercice  
**7.46 %**

 Vacant mars 2025  
**5.46 %**

 Chauffage  
**à distance**

 Photovoltaïque  
**151.20 kW**
**GIVISIEZ**

Route du Tir-Fédéral 7


 Type d'immeuble  
**Habitation**

 Logements (nb/surface)  
**84/1'616 m<sup>2</sup>**

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

 Etat locatif EL  
**929'160 CHF**

 Revenus locatifs  
**929'160 CHF**

 Valeur vénale VV  
**16'660'000 CHF**

 Prix de revient PR  
**19'548'952 CHF**

 Ratio EL/VV  
**5.58 %**

 Ratio EL/PR  
**4.75 %**

 Vacant de l'exercice  
**0.00 %**

 Vacant mars 2025  
**0.00 %**

 Chauffage  
**Pompe à chaleur**

 Photovoltaïque  
**32.25 kW**

**GENÈVE** Chiffres totaux du canton



 Logements (nb/surface) <b>12'1'086 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>10'177'628 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>6.11 %</b>
	Revenus locatifs <b>7'097'506 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.24 %</b>
 Surfaces commerciales <b>20'178 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>166'546'000 CHF</b>	Vacant de l'exercice <b>28.84 %</b>
	Prix de revient PR <b>194'370'623 CHF</b>	Vacant mars 2025 <b>23.54 %</b>

**GENÈVE** Avenue Eugène-Pittard 34



 Type d'immeuble <b>Commercial</b>	Etat locatif EL <b>1'514'534 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>6.05 %</b>	Vacant de l'exercice <b>0.00 %</b>
	Revenus locatifs <b>1'483'785 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.43 %</b>	Vacant mars 2025 <b>0.00 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>-/- m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>25'049'000 CHF</b>	 Chauffage <b>Gaz</b> <span style="float: right;">  <b>CO<sub>2</sub> B 18.68</b>   <b>IE D 144.15</b> </span>	
	 Surfaces commerciales <b>2'029 m<sup>2</sup></b> Prix de revient PR <b>34'222'292 CHF</b>		

**GENÈVE** Chemin de Mon-Soleil 1A



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Etat locatif EL <b>296'040 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.63 %</b>	Vacant de l'exercice <b>0.87 %</b>
	Revenus locatifs <b>293'475 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.72 %</b>	Vacant mars 2025 <b>1.50 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>12'1'086 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>8'147'000 CHF</b>	 Chauffage <b>Gaz</b> <span style="float: right;">  <b>CO<sub>2</sub> B 21.33</b>   <b>IE D 123.72</b> </span>	
	 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b> Prix de revient PR <b>6'275'457 CHF</b>		

**LE GRAND-SACONNEX** Chemin du Pavillon 2



 Type d'immeuble <b>Commercial</b>	Etat locatif EL <b>8'367'054 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>6.27 %</b>	Vacant de l'exercice <b>35.07 %</b>
	Revenus locatifs <b>5'320'246 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.44 %</b>	Vacant mars 2025 <b>28.58 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>-/- m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>133'350'000 CHF</b>	 Chauffage <b>Gaz, mazout</b> <span style="float: right;">  <b>CO<sub>2</sub> A 13.93</b>   <b>IE C 94.47</b> </span>	
	 Surfaces commerciales <b>18'149 m<sup>2</sup></b> Prix de revient PR <b>153'872'874 CHF</b>  Photovoltaïque <b>407.02 kW</b>		

● Immeuble détenu par la société Axess Real Estate SA

LUCERNE		Chiffres totaux du canton	
	 Logements (nb/surface) <b>69/4'877 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>1'592'046 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.95 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>3'515 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>1'228'967 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.04 %</b>
		Valeur vénale VV <b>32'140'000 CHF</b>	Vacant mars 2025 <b>15.91 %</b>
		Prix de revient PR <b>39'372'919 CHF</b>	

EBIKON		Zentralstrasse 10, 12 / Schulhausstrasse 3A, 3B, 5A, 5B		
	 Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Etat locatif EL <b>1'110'472 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.51 %</b>	Vacant de l'exercice <b>20.90 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>28/2'704 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>922'897 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.78 %</b>	Vacant mars 2025 <b>15.92 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>3'161 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>20'170'000 CHF</b>	 Chauffage <b>à distance</b>	
		Prix de revient PR <b>23'224'869 CHF</b>		

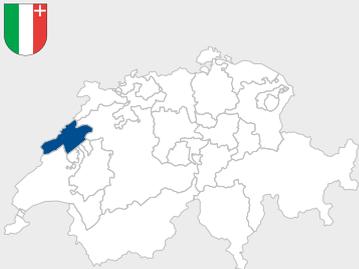
EMMENBRÜCKE		Gerliswilstrasse 78		
	 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Etat locatif EL <b>42'000 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.07 %</b>	Vacant de l'exercice <b>0.00 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>4/413 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>41'600 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>1.10 %</b>	Vacant mars 2025 <b>0.00 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>354 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>1'370'000 CHF</b>	 Chauffage <b>Mazout</b>	
		Prix de revient PR <b>3'811'478 CHF</b>		

LUCERNE		Blattenmoosstrasse 2, 4		
	 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Etat locatif EL <b>439'574 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.15 %</b>	Vacant de l'exercice <b>30.60 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>37/1'760 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>264'470 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.56 %</b>	Vacant mars 2025 <b>17.39 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>10'600'000 CHF</b>	 Chauffage <b>à distance</b>	
		Prix de revient PR <b>12'336'571 CHF</b>		

CO<sub>2</sub> **A 9.31**

IE **C 116.17**

**NEUCHÂTEL** Chiffres totaux du canton



 Logements (nb/surface) <b>382/30'120 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>4'569'818 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.81 %</b>
 Surfaces commerciales <b>3'533 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>4'319'550 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.31 %</b>
	Valeur vénale VV <b>78'710'000 CHF</b>	Vacant de l'exercice <b>2.21 %</b>
	Prix de revient PR <b>86'056'084 CHF</b>	Vacant mars 2025 <b>4.97 %</b>

**LA CHAUX-DE-FONDS** Rue Cernil-Antoine 9, 11 



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Etat locatif EL <b>871'970 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.81 %</b>	Vacant de l'exercice <b>5.75 %</b>								
 Logements (nb/surface) <b>88/7'008 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>816'888 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.49 %</b>	Vacant mars 2025 <b>7.09 %</b>								
 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>15'000'000 CHF</b>	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: middle;"></td> <td style="vertical-align: middle;">Chauffage <b>Gaz</b></td> <td style="vertical-align: middle;"></td> <td style="vertical-align: middle;"><b>C 31.38</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="vertical-align: middle;"></td> <td style="vertical-align: middle;"><b>E 175.71</b></td> </tr> </table>			Chauffage <b>Gaz</b>		<b>C 31.38</b>				<b>E 175.71</b>
	Chauffage <b>Gaz</b>		<b>C 31.38</b>								
			<b>E 175.71</b>								
	Prix de revient PR <b>15'887'675 CHF</b>										

**LA CHAUX-DE-FONDS** Les Cornes-Morel 11, 16, 21, 25, 31, 35, 41, 47 



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Etat locatif EL <b>3'697'848 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.80 %</b>	Vacant de l'exercice <b>1.34 %</b>								
 Logements (nb/surface) <b>294/23'112 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>3'502'662 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.27 %</b>	Vacant mars 2025 <b>4.47 %</b>								
 Surfaces commerciales <b>3'533 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>63'710'000 CHF</b>	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: middle;"></td> <td style="vertical-align: middle;">Chauffage <b>à distance</b></td> <td style="vertical-align: middle;"></td> <td style="vertical-align: middle;"><b>A 9.51</b></td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: middle;"></td> <td style="vertical-align: middle;">Photovoltaïque <b>354.16 kW</b></td> <td style="vertical-align: middle;"></td> <td style="vertical-align: middle;"><b>D 120.96</b></td> </tr> </table>			Chauffage <b>à distance</b>		<b>A 9.51</b>		Photovoltaïque <b>354.16 kW</b>		<b>D 120.96</b>
	Chauffage <b>à distance</b>		<b>A 9.51</b>								
	Photovoltaïque <b>354.16 kW</b>		<b>D 120.96</b>								
	Prix de revient PR <b>70'168'409 CHF</b>										

SCHAFFHOUSE		Chiffres totaux du canton	
 	 Logements (nb/surface) <b>25/2'400 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>418'404 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.90 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>368'260 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.46 %</b>
		Valeur vénale VV <b>8'540'000 CHF</b>	Vacant mars 2025 <b>4.30 %</b>
		Prix de revient PR <b>9'383'767 CHF</b>	

NEUHAUSEN AM RHEINFALL		Schwanenfelsstrasse 12, 12A, 12B		
	 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Etat locatif EL <b>418'404 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.90 %</b>	Vacant de l'exercice <b>11.92 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>25/2'400 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>368'260 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.46 %</b>	Vacant mars 2025 <b>4.30 %</b>
 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>8'540'000 CHF</b>			
	Prix de revient PR <b>9'383'767 CHF</b>			
		 Chauffage <b>Gaz</b>	 <b>CO<sub>2</sub> B 25.41</b>	
			 <b>IE D 144.87</b>	

SCHWYTZ		Chiffres totaux du canton	
 	 Logements (nb/surface) <b>20/1'010 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>451'059 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.09 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>206 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>412'799 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.62 %</b>
		Valeur vénale VV <b>11'030'000 CHF</b>	Vacant mars 2025 <b>0.82 %</b>
		Prix de revient PR <b>9'763'430 CHF</b>	

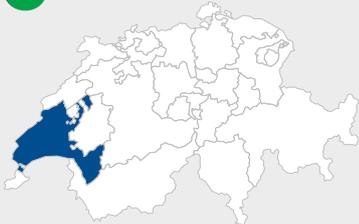
SIEBNEN		Glarnerstrasse 25, 25A	
	 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Etat locatif EL <b>451'059 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.09 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>20/1'010 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>412'799 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.62 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>206 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>11'030'000 CHF</b>	Vacant de l'exercice <b>6.42 %</b>
		Prix de revient PR <b>9'763'430 CHF</b>	Vacant mars 2025 <b>0.82 %</b>
		 Chauffage <b>Mazout</b>	 <b>CO<sub>2</sub> D 48.43</b>
			 <b>IE F 203.32</b>

VALAIS		Chiffres totaux du canton	
	Logements (nb/surface) <b>42/2'333 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>2'198'000 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.43 %</b>
	Surfaces commerciales <b>4'283 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>2'096'477 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.69 %</b>
		Valeur vénale VV <b>40'460'000 CHF</b>	Vacant de l'exercice <b>0.99 %</b>
		Prix de revient PR <b>38'639'347 CHF</b>	Vacant mars 2025 <b>1.98 %</b>

SAXON		Route du Léman 29	
	Type d'immeuble <b>Commercial</b>	Etat locatif EL <b>1'584'500 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.96 %</b>
	Logements (nb/surface) -/- m <sup>2</sup>	Revenus locatifs <b>1'520'500 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>6.28 %</b>
	Surfaces commerciales <b>4'283 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>26'600'000 CHF</b>	Vacant de l'exercice <b>0.00 %</b>
		Prix de revient PR <b>25'235'973 CHF</b>	Vacant mars 2025 <b>0.00 %</b>
		Chauffage <b>à distance</b>	<b>CO<sub>2</sub> A 7.68</b>
			<b>IE C 93.69</b>

SION		Route de Chippis 68E, 70A, 70C	
	Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Etat locatif EL <b>613'500 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.43 %</b>
	Logements (nb/surface) <b>42/2'333 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>575'977 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.58 %</b>
	Surfaces commerciales - m <sup>2</sup>	Valeur vénale VV <b>13'860'000 CHF</b>	Vacant de l'exercice <b>3.52 %</b>
		Prix de revient PR <b>13'403'374 CHF</b>	Vacant mars 2025 <b>7.08 %</b>
		Chauffage <b>Pompe à chaleur</b>	
		Photovoltaïque <b>75.00 kW</b>	

**VAUD** Chiffres totaux du canton



 Logements (nb/surface) <b>1'534/81'562 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>30'479'148 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.96 %</b>
	Revenus locatifs <b>29'499'709 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.21 %</b>
 Surfaces commerciales <b>16'616 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>769'777'000 CHF</b>	Vacant de l'exercice <b>1.78 %</b>
	Prix de revient PR <b>585'272'216 CHF</b>	Vacant mars 2025 <b>1.29 %</b>

**CHESEAUX-SUR-LAUSANNE** Chemin de Mon-Repos 3, 5



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Etat locatif EL <b>575'316 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.56 %</b>	Vacant de l'exercice <b>1.38 %</b>
	Revenus locatifs <b>566'980 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.81 %</b>	Vacant mars 2025 <b>1.21 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>28/1'695 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>16'180'000 CHF</b>		
 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>15'096'532 CHF</b>		
	 Chauffage <b>Pompe à chaleur</b>		
	 Photovoltaïque <b>42.50 kW</b>		

**CRISSIER** Rue du Jura 4



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Etat locatif EL <b>776'076 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.60 %</b>	Vacant de l'exercice <b>0.56 %</b>
	Revenus locatifs <b>751'768 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>6.19 %</b>	Vacant mars 2025 <b>0.28 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>55/2'637 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>16'886'000 CHF</b>		
 Surfaces commerciales <b>123 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>12'532'824 CHF</b>		
	 Chauffage <b>Gaz</b>	 <b>CO<sub>2</sub> C 33.36</b>	
		 <b>IE E 189.12</b>	

**CRISSIER** Rue du Jura 7



 Type d'immeuble <b>Commercial</b>	Etat locatif EL <b>66'876 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.74 %</b>	Vacant de l'exercice <b>2.69 %</b>
	Revenus locatifs <b>65'076 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.37 %</b>	Vacant mars 2025 <b>0.00 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>-/- m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>1'412'000 CHF</b>		
 Surfaces commerciales <b>465 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>1'529'193 CHF</b>		
	 Chauffage <b>Mazout</b>	 <b>CO<sub>2</sub> E 59.44</b>	
		 <b>IE G 236.88</b>	

**GLAND** Rue de la Paix 1



 Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Etat locatif EL <b>881'430 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.98 %</b>	Vacant de l'exercice <b>2.45 %</b>
	Revenus locatifs <b>768'807 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.55 %</b>	Vacant mars 2025 <b>0.00 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>15/1'015 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>22'152'000 CHF</b>		
 Surfaces commerciales <b>2'157 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>24'845'868 CHF</b>		
	 Chauffage <b>à distance</b>		
	 Photovoltaïque <b>37.35 kW</b>		

**GLAND** Rue de la Paix 3

Type d'immeuble  
**En construction**

Logements (nb/surface)  
-/- m<sup>2</sup>

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

Etat locatif EL  
**- CHF**

Revenus locatifs  
**13'500 CHF**

Valeur vénale VV  
**9'728'000 CHF**

Prix de revient PR  
**8'520'638 CHF**

Ratio EL/VV  
- %

Ratio EL/PR  
- %

Vacant de l'exercice  
- %

Vacant mars 2025  
- %

**Projet en cours**

**GLAND** Rue de la Paix 5

Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**33/2'439 m<sup>2</sup>**

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

Etat locatif EL  
**1'007'422 CHF**

Revenus locatifs  
**919'440 CHF**

Valeur vénale VV  
**25'565'000 CHF**

Prix de revient PR  
**15'473'749 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.94 %**

Ratio EL/PR  
**6.51 %**

Vacant de l'exercice  
**5.71 %**

Vacant mars 2025  
**3.81 %**

Chauffage  
**à distance**

Photovoltaïque  
**30.00 kW**

**GLAND** Rue de Savoie 4

Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**9/672 m<sup>2</sup>**

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

Etat locatif EL  
**249'264 CHF**

Revenus locatifs  
**249'264 CHF**

Valeur vénale VV  
**7'188'000 CHF**

Prix de revient PR  
**7'074'638 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.47 %**

Ratio EL/PR  
**3.52 %**

Vacant de l'exercice  
**0.00 %**

Vacant mars 2025  
**0.00 %**

Chauffage  
**Pompe à chaleur**

Photovoltaïque  
**9.60 kW**

**LAUSANNE** Route de Berne 2

Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**54/1'188 m<sup>2</sup>**

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

Etat locatif EL  
**1'076'447 CHF**

Revenus locatifs  
**1'022'367 CHF**

Valeur vénale VV  
**19'834'000 CHF**

Prix de revient PR  
**15'133'718 CHF**

Ratio EL/VV  
**5.43 %**

Ratio EL/PR  
**7.11 %**

Vacant de l'exercice  
**2.41 %**

Vacant mars 2025  
**0.00 %**

Chauffage  
**Gaz, pompe à chaleur**

Photovoltaïque  
**41.36 kW**

**CO<sub>2</sub> B 20.34**

**IE D 138.93**

**LAUSANNE** Rue du Bugnon 6, 8, 10

Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**52/2'827 m<sup>2</sup>**

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

Etat locatif EL  
**920'040 CHF**

Revenus locatifs  
**901'652 CHF**

Valeur vénale VV  
**23'830'000 CHF**

Prix de revient PR  
**12'421'827 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.86 %**

Ratio EL/PR  
**7.41 %**

Vacant de l'exercice  
**0.24 %**

Vacant mars 2025  
**1.06 %**

Chauffage  
**à distance**

Photovoltaïque  
**27.88 kW**

**CO<sub>2</sub> A 11.11**

**IE D 133.21**

**LAUSANNE** Avenue de Chailly 2



Type d'immeuble  
**Mixte**

Logements (nb/surface)  
**13/1'020 m<sup>2</sup>**

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

Etat locatif EL  
**370'932 CHF**

Revenus locatifs  
**358'447 CHF**

Valeur vénale VV  
**10'102'000 CHF**

Prix de revient PR  
**9'397'632 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.67 %**

Ratio EL/PR  
**3.95 %**

---

Chauffage  
**à distance**

**CO<sub>2</sub> A 8.15**

**IE C 97.48**

Vacant de l'exercice  
**3.37 %**

Vacant mars 2025  
**0.00 %**

**LAUSANNE** Avenue d'Echallens 100, 102 / Chemin des Avelines 1



Type d'immeuble  
**Mixte**

Logements (nb/surface)  
**95/4'172 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**2'200 m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**1'535'376 CHF**

Revenus locatifs  
**1'515'121 CHF**

Valeur vénale VV  
**39'545'000 CHF**

Prix de revient PR  
**27'046'853 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.88 %**

Ratio EL/PR  
**5.68 %**

---

Chauffage  
**Gaz**

Photovoltaïque  
**39.36 kW**

**CO<sub>2</sub> B 25.95**

**IE D 146.08**

Vacant de l'exercice  
**0.44 %**

Vacant mars 2025  
**0.00 %**

**LAUSANNE** Rue de Genève 95



Type d'immeuble  
**Commercial**

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

Surfaces commerciales  
**1'720 m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**307'152 CHF**

Revenus locatifs  
**290'688 CHF**

Valeur vénale VV  
**4'854'000 CHF**

Prix de revient PR  
**5'805'522 CHF**

Ratio EL/VV  
**6.33 %**

Ratio EL/PR  
**5.29 %**

---

Chauffage  
**à distance**

Vacant de l'exercice  
**5.36 %**

Vacant mars 2025  
**5.36 %**

**LAUSANNE** Rue de l'Industrie 9, 11



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**37/2'065 m<sup>2</sup>**

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

Etat locatif EL  
**645'936 CHF**

Revenus locatifs  
**623'454 CHF**

Valeur vénale VV  
**14'342'000 CHF**

Prix de revient PR  
**9'191'745 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.50 %**

Ratio EL/PR  
**7.03 %**

---

Chauffage  
**à distance**

**CO<sub>2</sub> A 8.68**

**IE C 104.56**

Vacant de l'exercice  
**0.82 %**

Vacant mars 2025  
**3.34 %**

**LAUSANNE** Route du Pavement 75, 75A



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**15/847 m<sup>2</sup>**

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

Etat locatif EL  
**350'728 CHF**

Revenus locatifs  
**333'906 CHF**

Valeur vénale VV  
**7'611'000 CHF**

Prix de revient PR  
**6'045'513 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.61 %**

Ratio EL/PR  
**5.80 %**

---

Chauffage  
**Gaz, pompe à chaleur**

**CO<sub>2</sub> C 33.66**

**IE E 191.45**

Vacant de l'exercice  
**4.13 %**

Vacant mars 2025  
**4.05 %**

**LAUSANNE** Chemin des Rosiers 2



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**32/1'123 m<sup>2</sup>**

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

Etat locatif EL  
**525'024 CHF**

Revenus locatifs  
**500'791 CHF**

Valeur vénale VV  
**13'000'000 CHF**

Prix de revient PR  
**10'149'001 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.04 %**

Ratio EL/PR  
**5.17 %**

Chauffage  
**Gaz** **CO<sub>2</sub> C 32.68**

Photovoltaïque  
**27.77 kW** **IE E 186.93**

Vacant de l'exercice  
**4.23 %**

Vacant mars 2025  
**7.38 %**

**LAUSANNE** Chemin des Rosiers 3



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**37/1'581 m<sup>2</sup>**

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

Etat locatif EL  
**601'884 CHF**

Revenus locatifs  
**589'885 CHF**

Valeur vénale VV  
**14'370'000 CHF**

Prix de revient PR  
**11'580'391 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.19 %**

Ratio EL/PR  
**5.20 %**

Chauffage  
**Gaz** **CO<sub>2</sub> C 37.05**

Photovoltaïque  
**27.77 kW** **IE F 214.82**

Vacant de l'exercice  
**1.54 %**

Vacant mars 2025  
**5.20 %**

**LAUSANNE** Chemin des Rosiers 4



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**44/1'590 m<sup>2</sup>**

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

Etat locatif EL  
**634'500 CHF**

Revenus locatifs  
**622'139 CHF**

Valeur vénale VV  
**15'690'000 CHF**

Prix de revient PR  
**12'624'661 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.04 %**

Ratio EL/PR  
**5.03 %**

Chauffage  
**Gaz** **CO<sub>2</sub> C 39.26**

Photovoltaïque  
**27.77 kW** **IE F 223.90**

Vacant de l'exercice  
**1.51 %**

Vacant mars 2025  
**1.93 %**

**LAUSANNE** Chemin des Rosiers 5



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**42/1'484 m<sup>2</sup>**

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

Etat locatif EL  
**612'048 CHF**

Revenus locatifs  
**594'906 CHF**

Valeur vénale VV  
**15'570'000 CHF**

Prix de revient PR  
**11'723'540 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.93 %**

Ratio EL/PR  
**5.22 %**

Chauffage  
**Gaz** **CO<sub>2</sub> C 30.85**

Photovoltaïque  
**27.77 kW** **IE E 176.74**

Vacant de l'exercice  
**1.71 %**

Vacant mars 2025  
**2.41 %**

**LAUSANNE** Avenue de Sévelin 13A, 13B, 13C, 17D, 17E, 17F



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**375/27'813 m<sup>2</sup>**

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

Etat locatif EL  
**9'307'462 CHF**

Revenus locatifs  
**9'008'975 CHF**

Valeur vénale VV  
**249'119'000 CHF**

Prix de revient PR  
**152'535'899 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.74 %**

Ratio EL/PR  
**6.10 %**

Chauffage  
**à distance** **CO<sub>2</sub> A 5.45**

Photovoltaïque  
**62.84 kW** **IE B 73.04**

Vacant de l'exercice  
**1.85 %**

Vacant mars 2025  
**0.99 %**

**LAUSANNE** Avenue de Sévelin 15



Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Etat locatif EL <b>1'424'052 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.28 %</b>	Vacant de l'exercice <b>2.01 %</b>
Logements (nb/surface) <b>61/3'241 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>1'380'676 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.13 %</b>	Vacant mars 2025 <b>2.08 %</b>
Surfaces commerciales <b>1'371 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>33'260'000 CHF</b>	Chauffage <b>à distance</b> <span style="float: right;"><b>CO<sub>2</sub> A 6.21</b></span>	
	Prix de revient PR <b>27'748'640 CHF</b>	Photovoltaïque <b>165.75 kW</b> <span style="float: right;"><b>IE C 82.22</b></span>	

**LAUSANNE** Avenue du Théâtre 7



Type d'immeuble <b>Commercial</b>	Etat locatif EL <b>1'493'612 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.56 %</b>	Vacant de l'exercice <b>0.17 %</b>
Logements (nb/surface) <b>-/- m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>1'489'912 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.26 %</b>	Vacant mars 2025 <b>0.25 %</b>
Surfaces commerciales <b>5'151 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>32'733'000 CHF</b>	Chauffage <b>Gaz, mazout</b> <span style="float: right;"><b>CO<sub>2</sub> B 26.46</b></span>	
	Prix de revient PR <b>35'024'920 CHF</b>	<span style="float: right;"><b>IE E 164.58</b></span>	

**NYON** Chemin de la Redoute 1, 3



Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Etat locatif EL <b>422'136 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.45 %</b>	Vacant de l'exercice <b>0.31 %</b>
Logements (nb/surface) <b>25/1'535 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>416'566 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.80 %</b>	Vacant mars 2025 <b>0.00 %</b>
Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>9'490'000 CHF</b>	Chauffage <b>Mazout</b> <span style="float: right;"><b>CO<sub>2</sub> C 41.69</b></span>	
	Prix de revient PR <b>8'801'088 CHF</b>	<span style="float: right;"><b>IE E 171.83</b></span>	

**PUIDOUX** Chemin de Publoz 13, 15



Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Etat locatif EL <b>1'424'658 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.60 %</b>	Vacant de l'exercice <b>1.18 %</b>
Logements (nb/surface) <b>91/5'794 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>1'388'902 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.87 %</b>	Vacant mars 2025 <b>0.25 %</b>
Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>30'950'000 CHF</b>	Chauffage <b>à distance</b> <span style="float: right;"><b>CO<sub>2</sub> A 8.17</b></span>	
	Prix de revient PR <b>24'267'519 CHF</b>	<span style="float: right;"><b>IE C 99.58</b></span>	

**PUIDOUX** Route de Sous-la-Ville 8



Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Etat locatif EL <b>772'416 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.31 %</b>	Vacant de l'exercice <b>2.19 %</b>
Logements (nb/surface) <b>64/3'192 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>734'742 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.02 %</b>	Vacant mars 2025 <b>0.00 %</b>
Surfaces commerciales <b>6 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>17'940'000 CHF</b>	Chauffage <b>à distance</b> <span style="float: right;"><b>CO<sub>2</sub> A 14.04</b></span>	
	Prix de revient PR <b>19'221'052 CHF</b>	<span style="float: right;"><b>IE D 134.18</b></span>	

**REGENS** Rue de Crissier 9B

	Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Etat locatif EL <b>341'880 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.62 %</b>	Vacant de l'exercice <b>2.63 %</b>
	Logements (nb/surface) <b>32/941 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>330'788 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.32 %</b>	Vacant mars 2025 <b>4.51 %</b>
	Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>9'450'000 CHF</b>		
		Prix de revient PR <b>10'287'688 CHF</b>		Chauffage <b>Mazout</b> <span style="float: right;"><b>CO<sub>2</sub> E 58.12</b></span>
				Photovoltaïque <b>39.60 kW</b> <span style="float: right;"><b>IE G 242.55</b></span>

**ST-SULPICE** Route Cantonale 97A, 97B, 99A, 99B

	Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Etat locatif EL <b>1'656'495 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.43 %</b>	Vacant de l'exercice <b>0.29 %</b>
	Logements (nb/surface) <b>186/3'763 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>1'652'195 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.32 %</b>	Vacant mars 2025 <b>0.26 %</b>
	Surfaces commerciales <b>387 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>48'296'000 CHF</b>		
		Prix de revient PR <b>38'314'471 CHF</b>		Chauffage <b>Gaz, pompe à chaleur</b> <span style="float: right;"><b>CO<sub>2</sub> B 17.56</b></span>
				Photovoltaïque <b>87.75 kW</b> <span style="float: right;"><b>IE D 120.35</b></span>

**VEVEY** Quai de Copet 6, 7, 8, 9

	Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Etat locatif EL <b>679'874 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.99 %</b>	Vacant de l'exercice <b>5.12 %</b>
	Logements (nb/surface) <b>46/2'766 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>633'793 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.52 %</b>	Vacant mars 2025 <b>0.18 %</b>
	Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>17'040'000 CHF</b>		
		Prix de revient PR <b>19'310'789 CHF</b>		Chauffage <b>à distance</b> <span style="float: right;"><b>CO<sub>2</sub> A 12.14</b></span>
				<span style="float: right;"><b>IE D 144.76</b></span>

**VEVEY** Rue des Marronniers 8, 10

	Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Etat locatif EL <b>456'492 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.22 %</b>	Vacant de l'exercice <b>1.62 %</b>
	Logements (nb/surface) <b>30/1'782 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>443'925 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>6.31 %</b>	Vacant mars 2025 <b>0.00 %</b>
	Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>10'829'000 CHF</b>		
		Prix de revient PR <b>7'229'563 CHF</b>		Chauffage <b>à distance</b> <span style="float: right;"><b>CO<sub>2</sub> A 13.23</b></span>
				<span style="float: right;"><b>IE D 135.61</b></span>

**YVERDON-LES-BAINS** Rue Saint-Roch 36, 38, 40, 42

	Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Etat locatif EL <b>1'363'620 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.16 %</b>	Vacant de l'exercice <b>1.59 %</b>
	Logements (nb/surface) <b>63/4'380 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>1'331'046 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.18 %</b>	Vacant mars 2025 <b>2.71 %</b>
	Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>32'811'000 CHF</b>		
		Prix de revient PR <b>26'336'743 CHF</b>		Chauffage <b>Gaz, pompe à chaleur</b> <span style="float: right;"><b>CO<sub>2</sub> B 16.02</b></span>
				<span style="float: right;"><b>IE C 98.92</b></span>

### ZÜRICH Chiffres totaux du canton



 Logements (nb/surface) <b>648/50'092 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>28'042'766 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.53 %</b>
 Surfaces commerciales <b>66'723 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>22'993'747 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.91 %</b>
	Valeur vénale VV <b>793'932'000 CHF</b>	Vacant de l'exercice <b>6.62 %</b>
	Prix de revient PR <b>717'895'268 CHF</b>	Vacant mars 2025 <b>4.92 %</b>

### AFFOLTERN AM ALBIS Zürichstrasse 49, 51, 53, 55 / Marktplatz 2, 3, 4, 5



 Type d'immeuble <b>Commercial</b>	Etat locatif EL <b>1'399'886 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.12 %</b>	Vacant de l'exercice <b>6.40 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>25/2'665 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>1'308'325 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.41 %</b>	Vacant mars 2025 <b>5.47 %</b>
 Surfaces commerciales <b>3'113 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>27'320'000 CHF</b>		
	Prix de revient PR <b>25'893'858 CHF</b>	 Chauffage <b>Mazout</b>	

### DÄLLIKON Chilenastrasse 19, 21, 23, 25



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Etat locatif EL <b>394'903 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.54 %</b>	Vacant de l'exercice <b>0.00 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>24/1'950 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>391'547 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.00 %</b>	Vacant mars 2025 <b>0.00 %</b>
 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>8'700'000 CHF</b>		
	Prix de revient PR <b>7'901'288 CHF</b>	 Chauffage <b>Mazout</b>	

CO<sub>2</sub> D 46.14  
IE E 189.44

### HORGEN Fabrikgasse 2, 4 / Dammstrasse 26, 28



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Etat locatif EL <b>2'669'226 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.00 %</b>	Vacant de l'exercice <b>0.00 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>96/7'709 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>1'330'419 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.57 %</b>	Vacant mars 2025 <b>0.00 %</b>
 Surfaces commerciales <b>2'369 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>88'860'000 CHF</b>		
	Prix de revient PR <b>74'742'416 CHF</b>	 Chauffage <b>Pompe à chaleur</b>	
		 Photovoltaïque <b>143.98 kW</b>	

### HORGEN Fabrikgasse 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 / Dammstrasse 18, 20, 22, 24



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Etat locatif EL <b>4'683'244 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>2.90 %</b>	Vacant de l'exercice <b>0.00 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>137/11'045 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>2'875'595 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.70 %</b>	Vacant mars 2025 <b>0.00 %</b>
 Surfaces commerciales <b>3'182 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>161'380'000 CHF</b>		
	Prix de revient PR <b>126'469'502 CHF</b>	 Chauffage <b>Pompe à chaleur</b>	
		 Photovoltaïque <b>130.83 kW</b>	

● Immeuble en droit de superficie

**HORGEN** Neugasse 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**77/6'447 m<sup>2</sup>**

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

Etat locatif EL  
**2'708'651 CHF**

Revenus locatifs  
**2'602'285 CHF**

Valeur vénale VV  
**82'060'000 CHF**

Prix de revient PR  
**64'226'947 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.30 %**

Ratio EL/PR  
**4.22 %**

Chauffage  
**à distance**  **A 5.61**

Photovoltaïque  
**120.00 kW**  **C 79.53**

Vacant de l'exercice  
**2.53 %**

Vacant mars 2025  
**0.72 %**

**HORGEN** Neugasse 18



Type d'immeuble  
**Commercial**

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

Surfaces commerciales  
**32'182 m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**7'599'490 CHF**

Revenus locatifs  
**7'357'945 CHF**

Valeur vénale VV  
**134'140'000 CHF**

Prix de revient PR  
**125'827'200 CHF**

Ratio EL/VV  
**5.67 %**

Ratio EL/PR  
**6.04 %**

Chauffage  
**Mazout, pompe à chaleur**  **A 0.47**

**A 38.25**

Vacant de l'exercice  
**0.49 %**

Vacant mars 2025  
**0.47 %**

**HORGEN** Neugasse 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**134/8'279 m<sup>2</sup>**

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

Etat locatif EL  
**3'737'444 CHF**

Revenus locatifs  
**3'612'506 CHF**

Valeur vénale VV  
**115'050'000 CHF**

Prix de revient PR  
**97'723'186 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.25 %**

Ratio EL/PR  
**3.82 %**

Chauffage  
**à distance**  **A 6.14**

Photovoltaïque  
**67.26 kW**  **C 106.18**

Vacant de l'exercice  
**2.06 %**

Vacant mars 2025  
**0.98 %**

**HORGEN** Neugasse B3



**Projet en cours**

Type d'immeuble  
**En construction**

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

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

Etat locatif EL  
**- CHF**

Revenus locatifs  
**- CHF**

Valeur vénale VV  
**1'992'000 CHF**

Prix de revient PR  
**4'325'503 CHF**

Ratio EL/VV  
**- %**

Ratio EL/PR  
**- %**

Vacant de l'exercice  
**- %**

Vacant mars 2025  
**- %**

**MEILEN** Alte Landstrasse 135, 139, 144, 153



Type d'immeuble  
**Commercial**

Logements (nb/surface)  
**3/399 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**9'096 m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**569'043 CHF**

Revenus locatifs  
**586'532 CHF**

Valeur vénale VV  
**19'410'000 CHF**

Prix de revient PR  
**33'170'902 CHF**

Ratio EL/VV  
**2.93 %**

Ratio EL/PR  
**1.72 %**

Chauffage  
**Mazout**

Vacant de l'exercice  
**2.14 %**

Vacant mars 2025  
**0.00 %**

**MEILEN** Alte Landstrasse 161



Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Etat locatif EL <b>414'469 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.80 %</b>	Vacant de l'exercice <b>0.85 %</b>
Logements (nb/surface) <b>15/1'221 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>403'223 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.93 %</b>	Vacant mars 2025 <b>0.00 %</b>
Surfaces commerciales <b>295 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>10'920'000 CHF</b> Prix de revient PR <b>10'544'489 CHF</b>	Chauffage <b>Pompe à chaleur</b>	

**RICHTERSWIL** Chrüzweg 4, 6 / Poststrasse 11A, 11B



Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Etat locatif EL <b>413'462 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.56 %</b>	Vacant de l'exercice <b>1.73 %</b>
Logements (nb/surface) <b>21/1'281 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>397'468 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.79 %</b>	Vacant mars 2025 <b>0.00 %</b>
Surfaces commerciales <b>456 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>11'630'000 CHF</b> Prix de revient PR <b>10'913'565 CHF</b>	Chauffage <b>Mazout</b>	
		<b>C 37.55</b>	
		<b>E 156.98</b>	

**URDORF** In der Luberzen 40, 42



Type d'immeuble <b>Commercial</b>	Etat locatif EL <b>1'502'081 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>7.62 %</b>	Vacant de l'exercice <b>48.87 %</b>
Logements (nb/surface) <b>-/- m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>762'880 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>6.18 %</b>	Vacant mars 2025 <b>41.54 %</b>
Surfaces commerciales <b>7'539 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>19'710'000 CHF</b> Prix de revient PR <b>24'293'730 CHF</b>	Chauffage <b>Gaz</b>	
		<b>A 13.42</b>	
		<b>C 85.51</b>	
		Photovoltaïque <b>111.52 kW</b>	

**VOLKETSWIL** Javastrasse 2, 4



Type d'immeuble <b>Commercial</b>	Etat locatif EL <b>1'473'915 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>6.83 %</b>	Vacant de l'exercice <b>39.18 %</b>
Logements (nb/surface) <b>-/- m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>893'976 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.79 %</b>	Vacant mars 2025 <b>39.83 %</b>
Surfaces commerciales <b>7'130 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>21'580'000 CHF</b> Prix de revient PR <b>25'442'212 CHF</b>	Chauffage <b>Gaz</b>	
		<b>C 28.79</b>	
		<b>G 293.40</b>	
		Photovoltaïque <b>149.52 kW</b>	

**WINTERTHOUR** Solarstrasse 23, 25, 27, 29, 31



Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Etat locatif EL <b>- CHF</b>	Ratio EL/VV <b>0.00 %</b>	Vacant de l'exercice <b>0.00 %</b>
Logements (nb/surface) <b>100/7'615 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>- CHF</b>	Ratio EL/PR <b>0.00 %</b>	Vacant mars 2025 <b>0.00 %</b>
Surfaces commerciales <b>555 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>73'240'000 CHF</b> Prix de revient PR <b>70'316'027 CHF</b>	Chauffage <b>à distance</b>	
		Photovoltaïque <b>113.03 kW</b>	

● Immeuble détenu par la société Axxess Real Estate SA



Type d'immeuble

**Habitation**

Logements (nb/surface)

**16/1'481 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales

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

Etat locatif EL

**476'952 CHF**

Revenus locatifs

**471'048 CHF**

Valeur vénale VV

**17'940'000 CHF**

Prix de revient PR

**16'104'443 CHF**

Ratio EL/VV

**2.66 %**

Ratio EL/PR

**2.96 %**

Vacant de l'exercice

**0.00 %**

Vacant mars 2025

**0.00 %**

Chauffage

**Gaz**

# 07

## Rapport de l'organe de révision



# Rapport de l'organe de révision



## Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

à l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds Realstone SA, Lausanne

### Rapport abrégé sur l'audit des comptes annuels

#### Opinion d'audit

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

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 8, 9 et 32 à 67) sont conformes à la LPCC, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

#### Fondement de l'opinion d'audit

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

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

#### Autres informations

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

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue de la Rasude 5, 1006 Lausanne  
Téléphone : +41 58 792 81 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

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



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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable

Amadou Ba

Lausanne, 23 juin 2025

# 08

## 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

Adobe Stock  
Yannic Bartolozzi  
Andre Bernet  
Adrien Cater  
Yomira Studio  
Olivier Fatzer  
Jeremy Bierer  
Claudio Latorre  
Sylvain Richoz

## 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 rapport 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 des fonds de placement, il est recommandé de consulter les précédents rapports semestriels et annuels. Les performances historiques des fonds de placement ne représentent pas un indicateur des performances courantes ou futures. Les données de performance ne tiennent pas

compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts. Les informations contenues sur les sites web ne peuvent pas être considérées comme des conseils d'ordre juridique, fiscal ou autre. Il est vivement conseillé aux investisseurs intéressés par les fonds de consulter un spécialiste (intermédiaire financier professionnel) avant de prendre une décision de placement. La publication de documents hors de Suisse peut être soumise à certaines restrictions.

# realstone.ch